

**STUDIO DI PROGETTAZIONE  
ARCH. CANIO ROMANIELLO  
VIA PERUGIA, 14  
85016 PIETRAGALLA (PZ)  
TEL./FAX 0971/740188 – CELL. 347/7699890  
E-mail: canioromaniello@tiscali.it  
PEC: canio.romaniello@archiworldpec.it**

**N. 57/2021 R.G.E.  
UDIENZA:  
21/02/2024**

AUTORITA' GIUDIZIARIA

Tribunale di Potenza Sezione Civile

Giudice designato: Dott.re Davide VISCONTI

Causa Civile promossa da: INVITALIA

Contro: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

Indice degli atti depositati

A. Relazione Tecnica

B. Allegati:

1. Schede tecniche riepilogative
2. Planimetrie
3. Stampe fotografiche
4. Visure catastali e Ispezioni Ipotecarie
5. Certificati e Documentazione rilasciata dal Comune di Forenza (PZ)
6. Attestazioni e Quotazioni Immobiliari
7. Verbali d'accesso
8. Spese Documentate
9. Fondo Spese Iniziale
10. Parcella professionale

Pietragalla (PZ), Gennaio 2024

**IL CTU**  
**Arch. Canio ROMANIELLO**  
  


ARCH. CANIO ROMANIELLO  
VIA PERUGIA, 14 85016 - PIETRAGALLA (PZ)  
TEL. 0971/740188 – 347/7699890

**STUDIO DI PROGETTAZIONE  
ARCH. CANIO ROMANIELLO  
VIA PERUGIA, 14  
85016 PIETRAGALLA (PZ)  
TEL./FAX 0971/740188 – CELL. 347/7699890  
E-mail: canioromaniello@tiscali.it  
PEC: canio.romaniello@archiworldpec.it**

# **Relazione Tecnica**

**N. 57/2021 R.G.**

**Al sig. Giudice dell'Esecuzione  
Dott.re Davide VISCONTI  
TRIBUNALE DI  
POTENZA**

OGGETTO: Tribunale di Potenza - Sezione Civile Ufficio Espropriazioni Immobiliari  
N. 57/2021 R.G.E. tra AGENZIA NAZIONALE ATTRAZIONE  
INVESTIMENTI SVILUPPO IMPRESA SPA - INVITALIA contro  
XXXXXXXXXXXXXXXXXX.

Con provvedimento della **S.V.I.**, il sottoscritto Arch. Canio ROMANIELLO, iscritto all'Albo dei Consulenti Tecnici presso codesto Tribunale, era nominato C.T.U. dal Giudice dell'esecuzione Dott.re Davide VISCONTI, al fine di relazionare in merito ai quesiti formulati all'udienza di Conferimento Incarico del 30/04/2023.

Esaminata la documentazione depositata agli atti, insieme al Custode Avv. Antonio CALICE, fissavamo per il giorno 17 del mese di Novembre alle ore 10.30 il primo accesso ai luoghi oggetto del Procedimento, siti nel Comune di Forenza (PZ), alla Zona Artigianale, snc, ove si invitavano le parti a presenziare alle attività.

All'ora suddetta del giorno in parola, sui luoghi oggetto di procedimento non si è presentato nessuno, ma ispezionando gli accessi con il Custode Avv. Antonio CALICE, si è riusciti ad accedere all'opificio, permettendo la verifica dello stato dei luoghi, le misurazioni ed il rilievo fotografico.

Le suddette operazioni peritali terminavano alle ore 11.30.

## **OSSERVAZIONI PRELIMINARI**

**Dall'esame della documentazione depositata agli atti, dalle ricerche effettuate presso i vari enti, dai certificati rilasciati dall'ufficio tecnico Pianificazione ed Urbanistica del Comune di Forenza (PZ) e dai sopralluoghi effettuati è emerso che:**

**Non si sono riscontrate delle variazioni, tra la Planimetria dello stato di Fatto e la Planimetria Catastale.**

**Le uniche variazioni riscontrate riguardano le particelle 346-348-350-352-354-357-373 al foglio 39, indicate catastalmente come dei terreni seminativi, ma che allo stato attuale sono utilizzate come piazzale/corte asfaltato al servizio dell'opificio.**

**I suddetti terreni ricadono, in base al vigente R.U., nelle Seguenti Ambito di riferimento: Foglio n. 39, particelle n. 346-348-350-352-354-357-373, ricadono per effetto del Regolamento Urbanistico approvato con Delibera di Consiglio Comunale n. 4 del 13/04/2012 e n. 31 del 17/12/2015 nelle seguenti aree: Aree edificate ed edifici per usi artigianali e commerciali in zona PIP da Conservare (AP.C – Intervento diretto – Zona D DM. 1444/68).**

**Il creditore procedente (AGENZIA NAZIONALE ATTRAZIONE INVESTIMENTI SVILUPPO IMPRESA SPA – INVITALIA) non ha ottemperato al pagamento del FONDO SPESE INZIALE inviato in data 14 Settembre 2023.**

Ciò premesso, si relaziona alla S.V.I. e si determina quanto segue:

### **RISPOSTA AI QUESITI:**

#### **QUESITO N. 1:**

**Identificare i diritti reali ed i beni oggetto del pignoramento. L'esperto deve precisare quali siano i diritti reali (piena proprietà; nuda proprietà; usufrutto; intera proprietà; quota di 1/2, 1/4; ecc.) ed i beni oggetto del pignoramento. In ordine al primo profilo (diritti reali pignorati), l'esperto deve precisare se il diritto reale indicato nell'atto di pignoramento corrisponda a quello in titolarità dell'esecutato in forza dell'atto d'acquisto trascritto in suo favore. In ordine al secondo profilo (beni pignorati), in risposta al presente quesito l'esperto deve precisare unicamente l'oggetto del pignoramento assumendo come riferimento i dati di identificazione catastale indicati nell'atto di pignoramento (senza procedere alla descrizione materiale del bene, descrizione alla quale dovrà invece procedersi separatamente in risposta al quesito n. 2). In ogni caso, l'esperto deve assumere come dati di riferimento unicamente l'indicazione del comune censuario, foglio, p.lla e sub catastali. I dati di altro tipo (rendita catastale; classamento; ecc.) e le relative modifiche non devono essere presi in considerazione dall'esperto. In particolare, quindi, le variazioni intercorse quanto alla rendita; classamento; ecc. non devono essere riportate nel testo della relazione. In risposta a tale quesito, l'esperto deve poi procedere alla formazione – sulla base delle caratteristiche dei beni pignorati ed in ogni caso in modo da assicurare la maggiore appetibilità sul mercato degli stessi – di uno o più lotti per la vendita, indicando per ciascun immobile compreso nel lotto almeno tre confini ed i dati di identificazione catastale. I confini del bene devono essere menzionati con precisione, preferibilmente mediante l'esatta indicazione dei dati catastali degli immobili confinanti (foglio, p.lla, sub) od altri elementi certi (ad esempio: via; strada; ecc.).**

Per gli immobili pignorati ed oggetto di stima è stata depositata la documentazione prescritta dalla legge ex art. 567 c.p.c.: Relazione Notarile, Certificazione Notarile, Atto di Pignoramento Immobiliare, Nota di Trascrizione, Istanza di Vendita.

Dalla Nota di Trascrizione Reg. Gen. N. 10149, Reg. Part. N. 8626, Presentazione N. 5 del 06/07/2021, depositata in atti, risulta un Atto Giudiziario del 04/06/2021 N. repertorio 979 emesso dal TRIBUNALE DI POTENZA, Atto Esecutivo o Cautelare a favore di INVITALIA. Dall'atto di pignoramento immobiliare e depositato in atti, risulta che gli immobili oggetto del pignoramento sono così costituiti:

- **FABBRICATO:** cat. C/3 ubicato a Forenza (PZ), nella Zona Artigianale, snc, identificato in Catasto Fabbricati al Foglio **39**, Particella **370**, Attuale proprietario xxxxxxxx xxxxxxxx , P.IVA: xxxxxxxxxxxxxx per la Piena Proprietà (1/1);

- **TERRENO:** ubicato a Forenza (PZ), nella Zona Artigianale, snc, identificato in Catasto Terreni al Foglio **39**, Particella **373**, ha 00.03.71, xxxxxxxxxxxxxxxxxx per la Proprietà Superficiaria (1/1);
- **FABBRICATO:** cat. D/1 ubicato a Forenza (PZ), nella Zona Artigianale, snc, identificato in Catasto Fabbricati al Foglio **39**, Particella **374**, Attuale proprietario xxxxxxxxxxxxxxxxxx per il Diritto di Superficie (1/1);
- **TERRENO:** ubicato a Forenza (PZ), nella Zona Artigianale, snc, identificato in Catasto Terreni al Foglio **39**, Particella **357**, ha 00.04.93, xxxxxxxxxxxxxxxxxx per il Diritto di Superficie (1/1);
- **TERRENO:** ubicato a Forenza (PZ), nella Zona Artigianale, snc, identificato in Catasto Terreni al Foglio **39**, Particella **346**, ha 00.07.71, xxxxxxxxxxxxxxxxxx per Diritto di Superficie (1/1);
- **TERRENO:** ubicato a Forenza (PZ), nella Zona Artigianale, snc, identificato in Catasto Terreni al Foglio **39**, Particella **348**, ha 00.00.36, xxxxxxxxxxxxxxxxxx per Diritto di Superficie (1/1);
- **TERRENO:** ubicato a Forenza (PZ), nella Zona Artigianale, snc, identificato in Catasto Terreni al Foglio **39**, Particella **350**, ha 00.00.41, xxxxxxxxxxxxxxxxxx per Diritto di Superficie (1/1);
- **TERRENO:** ubicato a Forenza (PZ), nella Zona Artigianale, snc, identificato in Catasto Terreni al Foglio **39**, Particella **352**, ha 00.03.85, xxxxxxxxxxxxxxxxxx per Diritto di Superficie (1/1);
- **TERRENO:** ubicato a Forenza (PZ), nella Zona Artigianale, snc, identificato in Catasto Terreni al Foglio **39**, Particella **354**, ha 00.00.12, xxxxxxxxxxxxxxxxxx per Diritto di Superficie (1/1);

Considerata la destinazione d'uso, nonché l'ubicazione geografica ed i servizi di comunicazione, degli immobili sopra descritti ed oggetto del pignoramento, gli stessi sono stati da me C.T.U accorpati in un unico **LOTTO**, in modo da rendere più appetibile il bene sul mercato e agevolarne la vendita e soprattutto in modo da attribuire un giusto valore di vendita.

**IL LOTTO UNICO** risulta così strutturato:

- **FABBRICATO ubicato a Forenza**, nella Zona Artigianale, snc, in Catasto Fabbricati al Foglio **39**, Particella **370**, Piano T-1, C/3, rendita 2.739,29 €, classe 4, consistenza 1.768,00 mq, intestato a xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx per la Piena Proprietà (1/1);

- **TERRENO** ubicato a Forenza (PZ), nella Zona Artigianale, snc, in Catasto Terreni al Foglio **39**, Particella **373**, ha 00.03.71, seminativo classe 2, R.D. 1,15 €, R.A. 0,67 €, intestato a **XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX per la Proprietà Superficiaria (1/1);**
- **FABBRICATO** ubicato a Forenza, nella Zona Artigianale, snc, in Catasto Fabbricati al Foglio **39**, Particella **374**, Piano T, D/1, rendita 156,00 €, intestato a **XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX per il Diritto di Superficie (1/1);**
- **TERRENO** ubicato a Forenza (PZ), nella Zona Artigianale, snc, in Catasto Terreni al Foglio **39**, Particella **357**, ha 00.04.93, seminativo classe 2, R.D. 1,53 €, R.A. 0,89 €, intestato a **XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX per il Diritto di Superficie (1/1);**
- **TERRENO** ubicato a Forenza (PZ), nella Zona Artigianale, snc, in Catasto Terreni al Foglio **39**, Particella **346**, ha 00.07.71, seminativo classe 2, R.D. 2,39 €, R.A. 1,39 €, intestato a **XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX per il Diritto di Superficie (1/1);**
- **TERRENO** ubicato a Forenza (PZ), nella Zona Artigianale, snc, in Catasto Terreni al Foglio **39**, Particella **348**, ha 00.00.36, seminativo classe 2, R.D. 0,11 €, R.A. 0,07 €, intestato a **XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX per il Diritto di Superficie (1/1)**
- **TERRENO** ubicato a Forenza (PZ), nella Zona Artigianale, snc, in Catasto Terreni al Foglio **39**, Particella **350**, ha 00.00.41, seminativo classe 2, R.D. 0,13 €, R.A. 0,07 €, intestato a **XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX per il Diritto di Superficie (1/1);**
- **TERRENO** ubicato a Forenza (PZ), nella Zona Artigianale, snc, in Catasto Terreni al Foglio **39**, Particella **352**, ha 00.03.85, seminativo classe 2, R.D. 1,19 €, R.A. 0,70 €, intestato a **XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX per l il Diritto di Superficie (1/1);**
- **TERRENO** ubicato a Forenza (PZ), nella Zona Artigianale, snc, in Catasto Terreni al Foglio **39**, Particella **354**, ha 00.00.12, seminativo classe 2, R.D. 0,04 €, R.A. 0,02 €, intestato a **XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX per il Diritto di Superficie (1/1);**

I Fabbricati identificati al Foglio 39 del Comune di Forenza (PZ), Particelle 370-374 ed i Terreni identificati al Foglio 39 del Comune di Forenza (PZ), Particelle 373-357-346-348-350-352-354, confinano a nord con S.P. 8; a sud con le p.lle 231-233, ad est con la p.lla 329, ad ovest confina con la p.lla 359.

## **QUESITO N. 2:**

**Elencare ed individuare i beni componenti ciascun lotto e procedere alla descrizione materiale di ciascun lotto.** L'esperto deve procedere alla descrizione materiale di ciascun lotto, mediante l'esatta indicazione della tipologia di ciascun immobile, della sua ubicazione (città, via, numero civico, piano, eventuale numero d'interno), degli accessi,

delle eventuali pertinenze, degli accessori, degli eventuali millesimi di parti comuni, specificando anche il contesto in cui essi si trovano, le caratteristiche e la destinazione della zona e dei servizi da essa offerti nonché le caratteristiche delle zone confinanti. Con riguardo alle pertinenze ed in linea di principio, l'esperto non procederà alla descrizione di beni dotati di autonomo identificativo catastale che non siano stati oggetto di espressa indicazione nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione. Con riferimento al singolo bene, devono essere indicate eventuali dotazioni condominiali (es. posti auto comuni; giardino; ecc.), la tipologia, l'altezza interna utile, la composizione interna, la superficie netta, il coefficiente utilizzato ai fini della determinazione della superficie commerciale, la superficie commerciale medesima, l'esposizione, le condizioni di manutenzione, le caratteristiche strutturali, nonché le caratteristiche interne di ciascun immobile, precisando per ciascun elemento l'attuale stato di manutenzione e – per gli impianti – la loro rispondenza alla vigente normativa e, in caso contrario, i costi necessari al loro adeguamento. In particolare, l'esperto deve verificare se l'immobile sia dotato di attestato di prestazione energetica (acquisendolo se esistente) stimandone – in caso di assenza – i costi per l'acquisizione. Per i terreni pignorati deve essere evidenziata la loro eventuale situazione di fondi interclusi (laddove circondati da fondi altrui e senza uscita sulla via pubblica) da terreni limitrofi appartenenti a terzi o comunque non oggetto della espropriazione in corso, anche se di proprietà dello stesso esecutato. La medesima circostanza deve essere evidenziata in relazione ad esempio a fabbricati per i quali l'accesso con mezzi rotabili sia possibile solamente attraverso il passaggio su cortile di proprietà esclusiva di un terzo o dell'esecutato medesimo e che non sia stato pignorato. Nella descrizione dello stato dei luoghi in risposta al presente quesito, l'esperto deve sempre inserire già nel corpo della relazione un numero sufficiente di fotografie. L'inserimento delle fotografie nel corpo della relazione mira infatti a rendere agevole la comprensione della descrizione fornita.

Le fotografie saranno altresì inserite tra gli allegati alla relazione indicando con apposite didascalie a quale immobile di riferiscano, mediante la indicazione della ubicazione (comune, via, numero) e dei dati catastali. In risposta al presente quesito, l'esperto deve procedere altresì alla predisposizione di planimetria dello stato reale dei luoghi.

Anche la planimetria deve essere inserita sia in formato ridotto nel testo della relazione, sia in formato ordinario in allegato alla relazione medesima.

#### **LOTTO UNICO:**

**- Stabilimento ubicato a Forenza (PZ), nella zona artigianale, snc, foglio 39, particella 370, e Cabina di trasformazione ed alimentazione, foglio 39, particella 374 xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx in Liquidazione per la Piena proprietà 1/1).**

Lo Stabilimento è ubicato nel Comune di Forenza (PZ), nella zona artigianale, snc, posto lungo la S.P. 8, a circa 2 km dal centro cittadino. La struttura portante è realizzata tramite elementi prefabbricati in C.A. con copertura a piana, si sviluppa su un unico livello, fatta eccezione per i locali Uffici che si sviluppano su due livelli. L'immobile oggetto del pignoramento era adibito alla produzione e stampaggio di materie plastiche, ma l'attività che veniva svolta al suo interno è terminata da più di una decina d'anni. Attualmente il Fabbricato verte in stato di abbandono e non risulta occupato.



Allo Stabilimento, posto nella Zona Artigianale del Comune di Forenza (PZ), si accede tramite un cancello scorrevole in ferro ed un ingresso pedonale, che immettono in un piazzale in asfalto perimetrale al corpo di fabbrica, che un tempo che fungeva da spazio di manovra per i mezzi a servizio dell'attività e da parcheggio per i dipendenti della stessa.



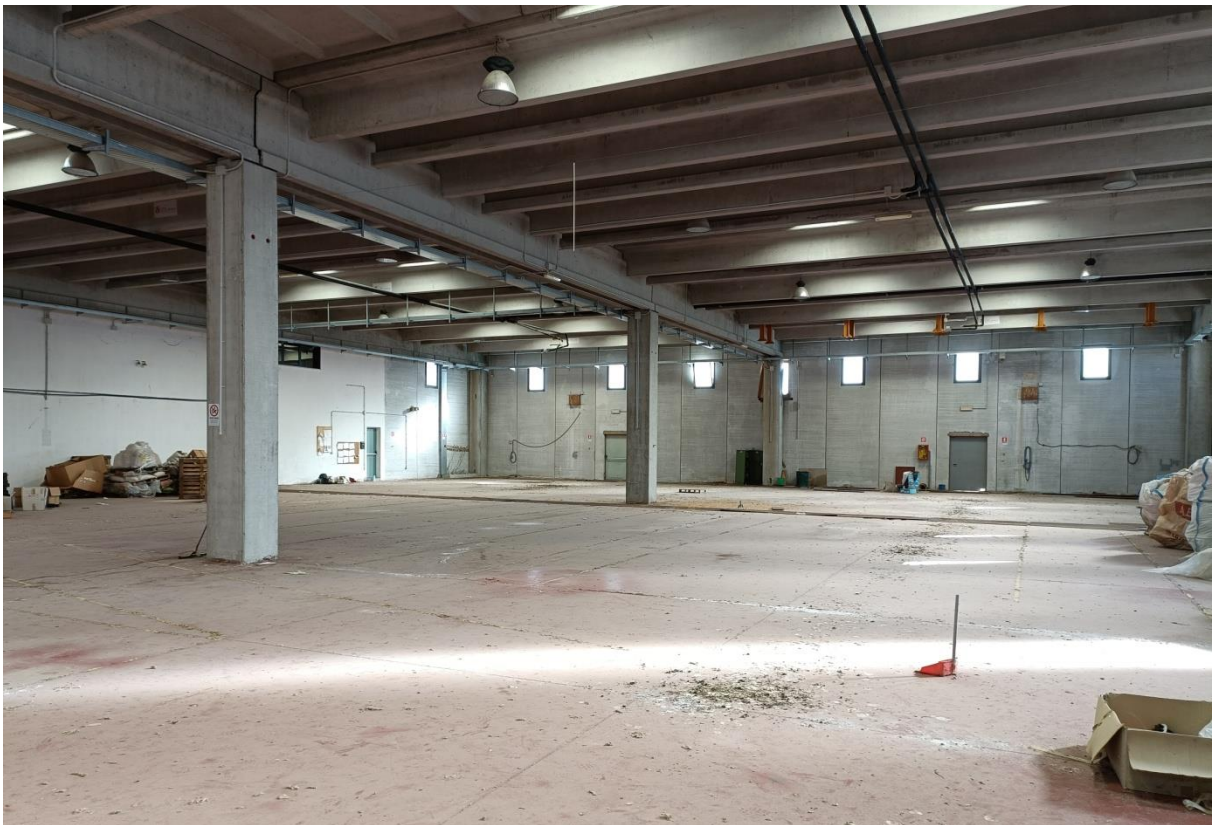
**Figura 1 – Panoramica Ingresso Stabilimento.**

Al Piano Terra dello Stabilimento, e nello specifico alla zona degli Uffici, si accede mediante una porta di ingresso che dà in un atrio con una doppia altezza. Da questo atrio si accede ai locali come di seguito descritto: nella parte laterale sinistra sono presenti quattro locali ufficio ed un bagno di servizio, mentre al piano primo si accede da una scala in ferro battuto, dove sono presenti un locale ufficio, un archivio ed una sala esposizioni; nella parte laterale destra, alla quale si accede direttamente dal locale laboratorio, sono presenti un locale mensa, un locale infermeria, spogliatoi uomini e donne con relativi zone destinate a bagni e docce. I locali descritti al piano terra presentano un'altezza interna di 3.00 m, al piano primo un'altezza interna di 3.10 m, mentre nella zona a doppia altezza questa è pari a 6.60 m.

La pavimentazione interna dei locali descritti è realizzata con mattonelle in gress, tutti i locali presentano tinteggiatura alle pareti, nei bagni sono presenti rivestimenti in ceramica alle pareti,

le bussole interne sono realizzate in legno, e gli infissi sono realizzati in alluminio a taglio termico con vetrocamera. I locali sono dotati di impianto elettrico, idrico-sanitario e di impianto di riscaldamento alimentato da una caldaia a gas, ma visto lo stato di abbandono in cui verte l'intero fabbricato le utenze risultano scollegate.

Nella parte posteriore è presente il locale laboratorio. Presenta una pavimentazione realizzata in cemento stampato. Le uscite di sicurezza sono quattro, disposte in modo da essere collocate due lungo il lato destro e due lungo il lato sinistro. Nella parte posteriore del locale è presente una porta a due ante in acciaio, che veniva utilizzata per il carico e lo scarico del materiale necessario alla produzione. Lungo le pareti perimetrali sono presenti dei finestroni che permettono l'illuminazione del locale, mentre a soffitto sono presenti dei lucernai.



**Figura 2 – Panoramica Interno Locale Laboratorio.**

Il locale laboratorio presenta un'altezza interna di 6.00 m, è dotato di impianto di illuminazione, di impianto antincendio e di impianto di ventilazione meccanizzata, e come per la zona uffici anche in questa zona le utenze risultano scollegate. Le porte di emergenza sono del tipo REI con apertura verso l'esterno e maniglione antipanico.

Esternamente sono presenti ulteriori due locali, che erano rispettivamente adibiti a locale caldaia e locale compressori.

L'intero opificio presenta una buona esposizione ed è ben illuminato, ma verte nella sua parte interna in uno stato di scarsa manutenzione, in quanto abbandonato da più di 10 anni, pertanto necessita di una serie di interventi per poterlo rendere nuovamente funzionale. Esternamente si presenta in buone condizioni e non necessita di particolari interventi.

Nella Parte antistante del lotto è presente una cabina di trasformazione e alimentazione, realizzata anch'essa in elementi prefabbricati in C.A., la cabina è composta da tre locali, ognuno dei quali presenta un ingresso proprio, con le porte di accesso ai vari locali realizzate in metallo.



**Figura 3 – Panoramica Cabina di Trasformazione.**

Il manufatto si presenta in un buono stato di manutenzione, pertanto non sono necessari particolari interventi.

**- Terreni in agro di Forenza (PZ), posti nella Zona Artigianale, foglio 39, particelle 346-348-350-352-354-357-373, di superficie totale pari a Ha 00.21.09 xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx in Liquidazione per Diritti di Superficie 1/1).**

I terreni sono ubicato nel Comune di Forenza (PZ), posti nella Zona Artigianale, e vi si accede tramite un cancello scorrevole in ferro ed un ingresso pedonale. I terreni sono a servizio dello Stabilimento descritto precedentemente, sono indicati in Catasto come terreni di tipo seminativo, ma nello stato di fatto l'area descritta, con una superficie di 2.109,00 mq risulta un

piazzale perimetrale all’opificio, con una pavimentazione in asfalto che un tempo fungeva da spazio di manovra per i mezzi a servizio dell’attività e da parcheggio per i dipendenti della stessa. L’Area è recintata lungo la parte anteriore, la parte laterale destra e sinistra, mediante un muro in c.a. con altezza pari 1.00 ml sormontato da orso-grill di altezza anch’essa pari a 1.00 ml, mentre nella parte posteriore del lotto la recinzione è realizzata mediante una semplice rete metallica disposta su di una palizzata in legno. Il piazzale non si trova in buono stato di manutenzione in quanto verte in stato di abbandono da più di dieci anni, ed è cresciuta in alcuni punti della vegetazione spontanea.



**Figura 4 – Panoramica Piazzale antistante.**

<b>Stabilimento e cabina di trasformazione ubicati a Forenza (PZ), nella Zona Artigianale, snc.</b>				
<b>Foglio</b>	<b>Particella</b>	<b>Qualità e classe</b>	<b>Intestazione Catastale</b>	<b>Rendita</b>
39	370	C/3 classe 4 consistenza 1.768,00 mq	xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx ( 1/1 proprietà)	€ 2.739,29
39	374	D/1	xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx ( 1/1 Diritto di Superficie)	//
<b>Terreni ubicati a Forenza (PZ), nella Zona Artigianale, snc.</b>				

Foglio	Particella	Qualità e classe	Intestazione Catastale	Rendita
39	346	Seminativo classe 2 ha 00.07.71	XXXXXXXXXX ( 1/1 Diritto di Superficie)	R.D. € 2,39 R.A. € 1,39
39	348	Seminativo classe 2 ha 00.00.36	XXXXXXXXXX ( 1/1 Diritto di Superficie)	R.D. € 0,11 R.A. € 0,07
36	350	Seminativo classe 2 ha 00.00.41	XXXXXXXXXX ( 1/1 Diritto di Superficie)	R.D. € 0,13 R.A. € 0,07
39	352	Seminativo classe 2 ha 00.03.85	XXXXXXXXXX ( 1/1 Diritto di Superficie)	R.D. € 1,19 R.A. € 0,70
39	354	Seminativo classe 2 ha 00.00.12	XXXXXXXXXX ( 1/1 Diritto di Superficie)	R.D. € 0,04 R.A. € 0,02
39	357	Seminativo classe 2 ha 00.04.93	XXXXXXXXXX ( 1/1 Diritto di Superficie)	R.D. € 1,53 R.A. € 0,89
39	373	Seminativo classe 2 ha 00.03.71	XXXXXXXXXX ( 1/1 Proprietà Superficiaria)	R.D. € 1,15 R.A. € 0,67

Il calcolo delle superfici dell'immobile è definita dai seguenti schemi:

<b>Stabilimento e cabina di trasformazione ubicati a Forenza (PZ), nella Zona Artigianale, snc.</b>			
Descrizione	Mq lordi	Coef. Abbattimento	Mq netti
Superficie Lorda Uffici, Mense, Infermeria e Spogliatoi Piano Terra	285,00	1,00	285,00
Superficie Lorda Uffici Piano Primo	196,00	1,00	196,00
Superficie Lorda Locale Laboratorio Piano Terra	1.235,00	1,00	1.235,00
Superficie Lorda Locale Caldaia	52,00	1,00	52,00
Cabina di trasformazione e alimentazione	20,15	1,00	20,15
<b>Superficie totale</b>			<b>1.788,15</b>

### **QUESITO N. 3:**

#### **Procedere alla identificazione catastale del bene pignorato.**

**L'esperto deve procedere all'identificazione catastale dei beni pignorati per ciascun lotto.**

**Al riguardo, l'esperto:**

**- deve acquisire estratto catastale anche storico per ciascun bene aggiornato all'attualità, nonché la planimetria catastale corrispondente; - deve ricostruire la storia catastale del bene, indicando le variazioni intervenute nel tempo e precisando – nel caso di immobili riportati in C.F. – la p.lla del terreno identificato al C.T. sul quale il fabbricato sia stato edificato; - deve precisare l'esatta rispondenza formale dei dati indicati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione, nonché nel negozio di acquisto, con le risultanze catastali, analiticamente indicando le eventuali difformità; - deve indicare le variazioni (riguardanti esclusivamente i dati identificativi essenziali: comune censuario, foglio, p.lla e subalterno) che siano state eventualmente richieste dall'esecutato o da terzi o disposte di ufficio e che siano intervenute in un momento successivo rispetto alla trascrizione dei dati riportati correttamente nel pignoramento, precisando:**

**- se a tali variazioni corrisponda una modifica nella consistenza materiale dell'immobile, nel qual caso l'esperto informerà il G.E. per le determinazioni sul prosieguo; - se a tali variazioni non corrisponda una modifica nella consistenza materiale dell'immobile. In risposta al presente quesito, l'esperto deve precisare altresì le eventuali difformità tra la**

**situazione reale dei luoghi e la situazione riportata nella planimetria catastale corrispondente.**

**Al riguardo, l'esperto:**

- **in primo luogo, deve procedere alla sovrapposizione della planimetria dello stato reale dei luoghi con la planimetria catastale;**
- **in secondo luogo, nel caso di riscontrate difformità: - deve predisporre apposita planimetria dello stato reale dei luoghi con *opportuna indicazione grafica* delle riscontrate difformità, inserendo la detta planimetria sia in formato ridotto nel testo della relazione in risposta al presente quesito, sia in formato ordinario in allegato alla relazione medesima; - deve quantificare i costi per l'eliminazione delle riscontrate difformità.**

#### **LOTTO UNICO:**

*Descrizione attuale dei beni (fabbricati e terreni).*

- FABBRICATO ubicato a Forenza, nella Zona Artigianale, snc, in Catasto Fabbricati al Foglio 39, Particella 370, Piano T-1, adibito a Stabilimento cat. C/3, di superficie complessiva 1.768,00 mq, intestato a xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx per la Piena Proprietà (1/1);
- TERRENO ubicato a Forenza (PZ), nella Zona Artigianale, snc, in Catasto Terreni al Foglio 39, Particella 373, piazzale di superficie complessiva 371,00 mq, intestato a xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx per la Proprietà Superficiaria (1/1);
- FABBRICATO ubicato a Forenza, nella Zona Artigianale, snc, in Catasto Fabbricati al Foglio 39, Particella 374, Piano T, vano tecnico impianti D/1, intestato a xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx per il Diritto di Superficie (1/1);
- TERRENO ubicato a Forenza (PZ), nella Zona Artigianale, snc, in Catasto Terreni al Foglio 39, Particella 357, piazzale di superficie complessiva 493,00 mq, intestato a xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx per il Diritto di Superficie (1/1);
- TERRENO ubicato a Forenza (PZ), nella Zona Artigianale, snc, in Catasto Terreni al Foglio 39, Particella 346, piazzale di superficie complessiva 771,00 mq, intestato a xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx per il Diritto di Superficie (1/1);
- TERRENO ubicato a Forenza (PZ), nella Zona Artigianale, snc, in Catasto Terreni al Foglio 39, Particella 348, piazzale di superficie complessiva 36,00 mq, intestato a xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx per il Diritto di Superficie (1/1);
- TERRENO ubicato a Forenza (PZ), nella Zona Artigianale, snc, in Catasto Terreni al Foglio 39, Particella 350, piazzale di superficie complessiva 41,00 mq, intestato a xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx per il Diritto di Superficie (1/1);
- TERRENO ubicato a Forenza (PZ), nella Zona Artigianale, snc, in Catasto Terreni al Foglio 39, Particella 352, piazzale di superficie complessiva 385,00 mq, intestato a xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx per il Diritto di Superficie (1/1);

- TERRENO ubicato a Forenza (PZ), nella Zona Artigianale, snc, in Catasto Terreni al Foglio 39, Particella 354, piazzale di superficie complessiva 12,00 mq, intestato a xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx per il Diritto di Superficie (1/1);

Descrizione del bene contenuta nell'Atto di Pignoramento e Nota di Trascrizione.

- FABBRICATO ubicato a Forenza, nella Zona Artigianale, snc, in Catasto Fabbricati al Foglio 39, Particella 370, Piano T-1, adibito a Stabilimento cat. C/3, di superficie complessiva 1.768,00 mq, intestato a xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx per la Piena Proprietà (1/1);

- TERRENO ubicato a Forenza (PZ), nella Zona Artigianale, snc, in Catasto Terreni al Foglio 39, Particella 373, seminativo di superficie complessiva 371,00 mq, intestato a xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx per la Proprietà Superficiaria (1/1);

- FABBRICATO ubicato a Forenza, nella Zona Artigianale, snc, in Catasto Fabbricati al Foglio 39, Particella 374, Piano T, opifici D/1, intestato a xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx per il Diritto di Superficie (1/1);

- TERRENO ubicato a Forenza (PZ), nella Zona Artigianale, snc, in Catasto Terreni al Foglio 39, Particella 357, seminativo di superficie complessiva 493,00 mq, intestato a xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx per il Diritto di Superficie (1/1);

- TERRENO ubicato a Forenza (PZ), nella Zona Artigianale, snc, in Catasto Terreni al Foglio 39, Particella 346, seminativo di superficie complessiva 771,00 mq, intestato a xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx per il Diritto di Superficie (1/1);

- TERRENO ubicato a Forenza (PZ), nella Zona Artigianale, snc, in Catasto Terreni al Foglio 39, Particella 348, seminativo di superficie complessiva 36,00 mq, intestato a xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx per il Diritto di Superficie (1/1);

- TERRENO ubicato a Forenza (PZ), nella Zona Artigianale, snc, in Catasto Terreni al Foglio 39, Particella 350, seminativo di superficie complessiva 41,00 mq, intestato a xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx per il Diritto di Superficie (1/1);

- TERRENO ubicato a Forenza (PZ), nella Zona Artigianale, snc, in Catasto Terreni al Foglio 39, Particella 352, seminativo di superficie complessiva 385,00 mq, intestato a xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx per il Diritto di Superficie (1/1);

- TERRENO ubicato a Forenza (PZ), nella Zona Artigianale, snc, in Catasto Terreni al Foglio 39, Particella 354, seminativo di superficie complessiva 12,00 mq, intestato a xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx per il Diritto di Superficie (1/1);

Non si riscontrano variazioni riguardanti i dati identificativi essenziali quali il Comune Censuario, Foglio, Particella e subalterno eventualmente richieste dall'esecutato dal momento in cui l'immobile è stato trascritto nell'atto di pignoramento.

**I dati indicati nell'atto del pignoramento, corrispondono a quelli attuali ed hanno individuato gli immobili, rappresentandone la storia catastale del compendio pignorato.**



PLANIMETRIA CATASTALE  
 PIANTA PIANO TERRA  
 Foglio 39 - p.lla 370

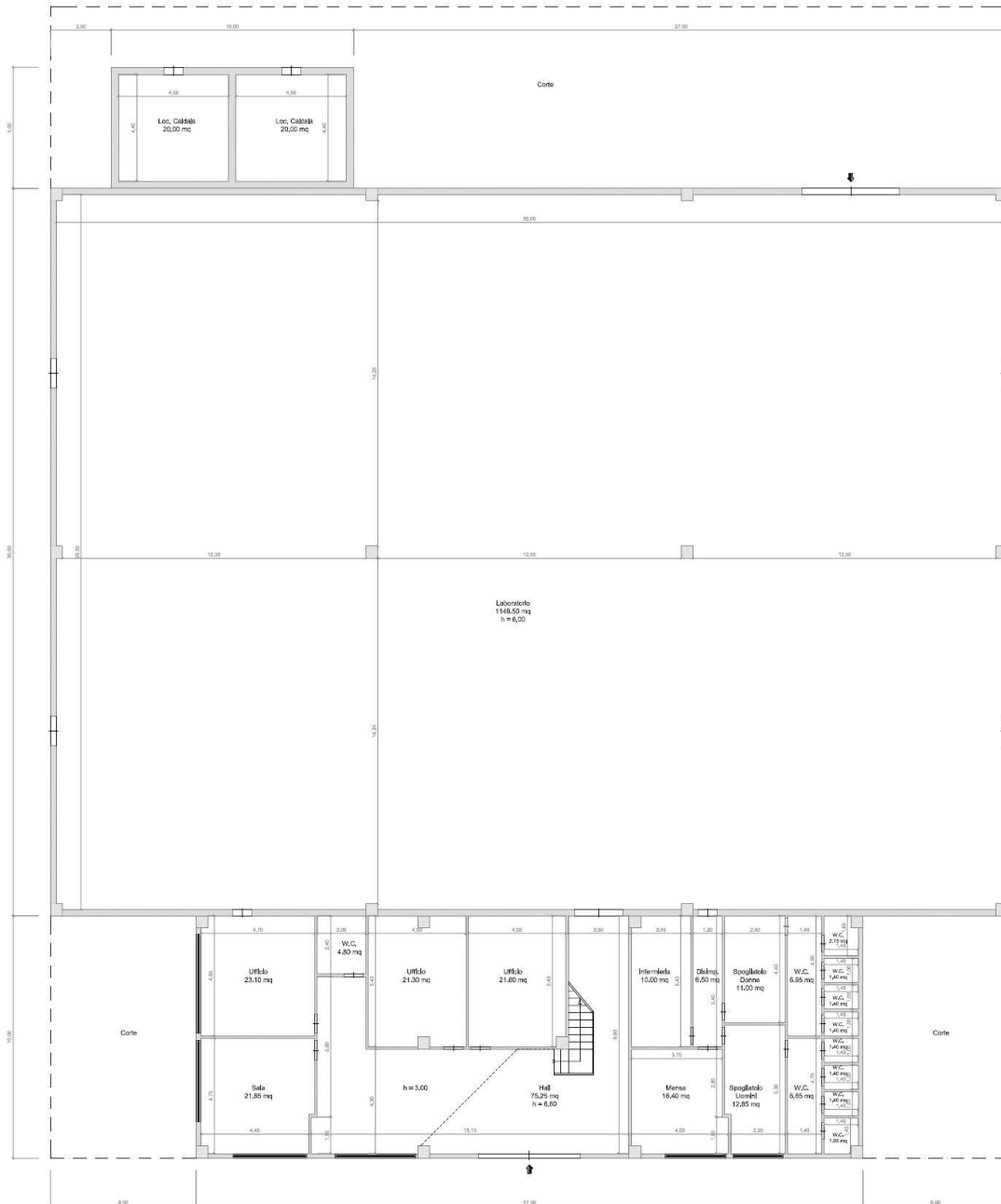
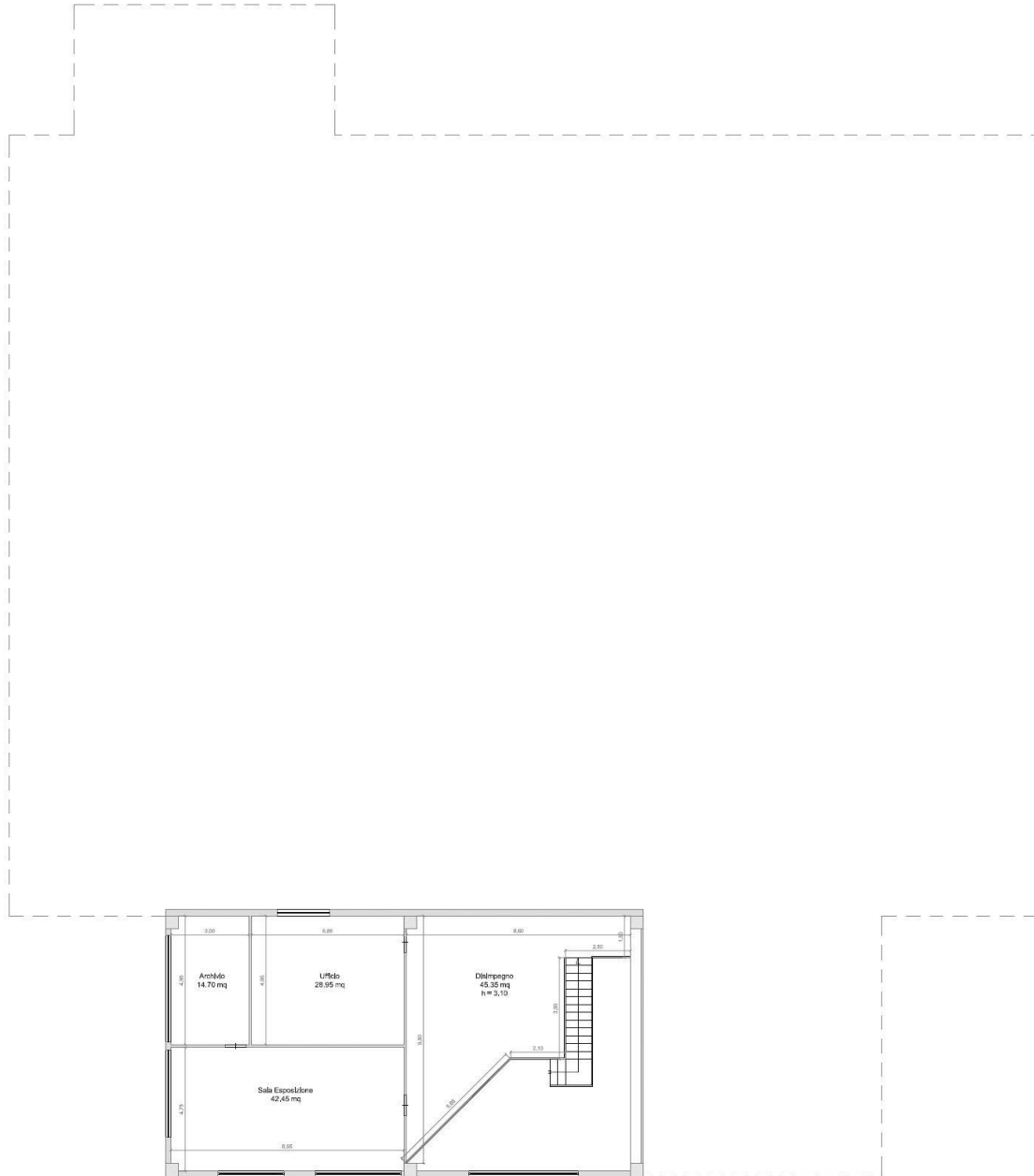


Figura 5 - Planimetria Catastale Foglio 39, p.lla 370, Piano Terra.

PLANIMETRIA CATASTALE  
PIANTA PIANO PRIMO  
Foglio 39 - p.lla 370



**Figura 6 - Planimetria Catastale Foglio 39, p.lla 370, Piano Primo.**

PLANIMETRIA STATO DI FATTO  
 PIANTE PIANO TERRA  
 Foglio 39 - p.la 370

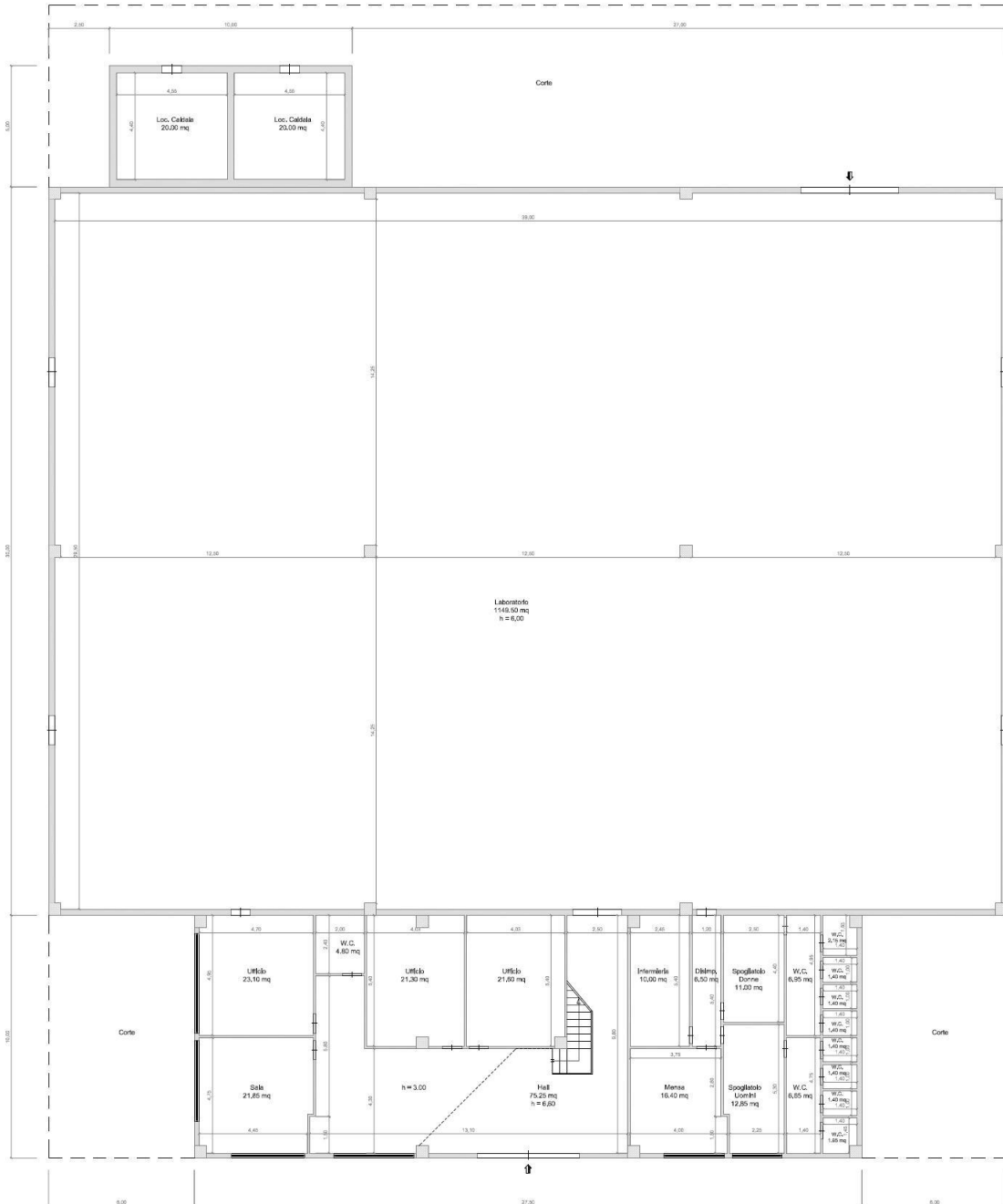
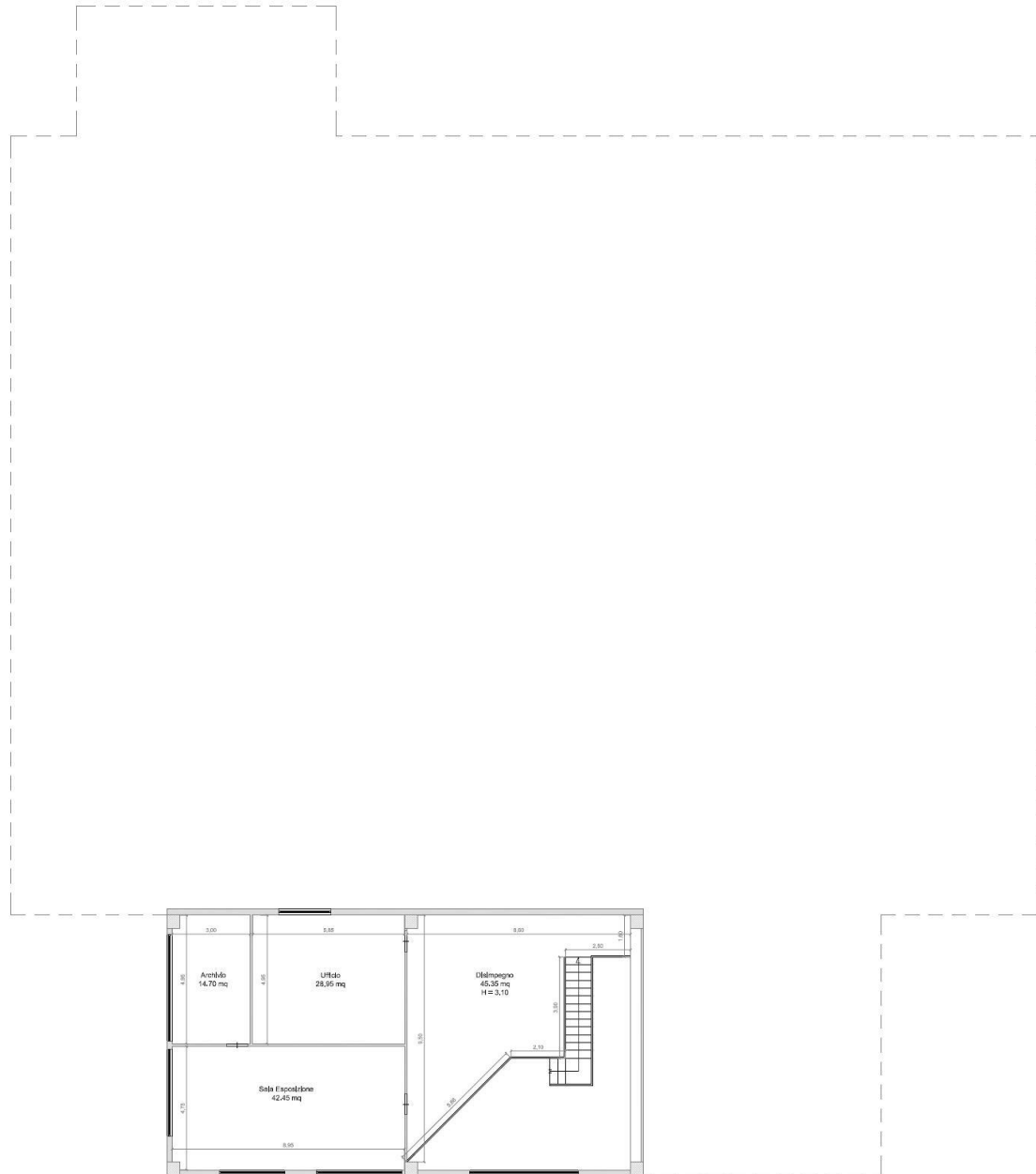


Figura 7 - Planimetria Stato di Fatto Foglio 39, p.la 370, Piano Terra.

PLANIMETRIA STATO DI FATTO  
PIANTA PIANO PRIMO  
Foglio 39 - p.lla 370



**Figura 8 - Planimetria Stato di Fatto Foglio 39, p.lla 370, Piano Primo.**

PLANIMETRIA CATASTALE  
PIANTA PIANO TERRA  
Foglio 39 - p.lla 374

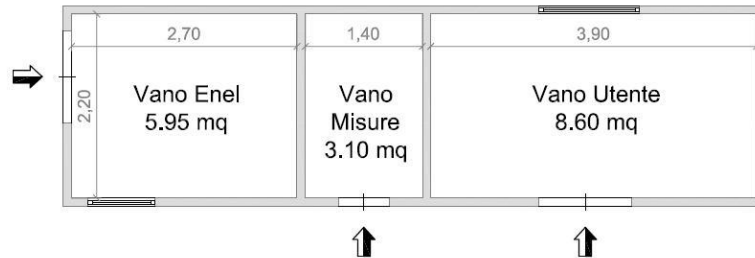


Figura 9 - Planimetria Catastale Foglio 39, p.lla 374, Piano Terra.

PLANIMETRIA STATO DI FATTO  
PIANTA PIANO TERRA  
Foglio 39 - p.lla 374

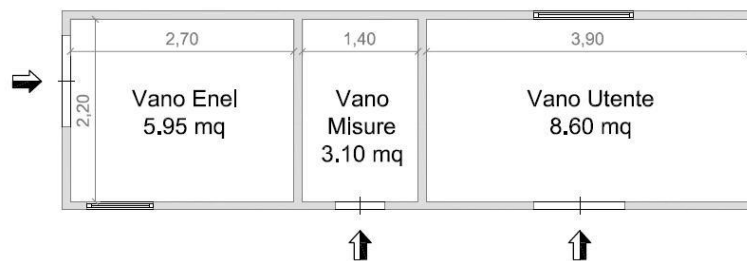


Figura 10 - Planimetria Stato di Fatto Foglio 39, p.lla 374, Piano Terra.

**Non si sono riscontrate delle variazioni, tra la Planimetria dello stato di Fatto e la Planimetria Catastale.**

**Le uniche variazioni riscontrate riguardano le particelle 346-348-350-352-354-357-373 al foglio 39, indicate catastalmente come dei terreni seminativi, ma che allo stato attuale sono utilizzate come piazzale/corte asfaltato al servizio dell'opificio.**

**I suddetti terreni ricadono, in base al vigente R.U., nelle Seguenti Ambito di riferimento: Foglio n. 39, particelle n. 346-348-350-352-354-357-373, ricadono per effetto del Regolamento Urbanistico approvato con Delibera di Consiglio Comunale n. 4 del**

**13/04/2012 e n. 31 del 17/12/2015 nelle seguenti aree: Aree edificate ed edifici per usi artigianali e commerciali in zona PIP da Conservare (AP.C – Intervento diretto – Zona D DM. 1444/68).**

**QUESITO N. 4:**

**Procedere alla predisposizione di schema sintetico-descrittivo del lotto.**

**L'esperto stimatore deve procedere alla predisposizione – per ciascun lotto individuato e descritto in risposta ai precedenti quesiti – del seguente prospetto sintetico:**

**LOTTO UNICO:** – ===== **Stabilimento** riportato al Catasto Fabbricati del Comune di Forenza (PZ) rispettivamente al foglio **39**, particelle **370-374**, e **Terreni** al foglio **39**, particelle **346-348-350-352-354-357-373** ubicati a Forenza (PZ), nella Zona Artigianale, snc. I Fabbricati identificati al Foglio 39 del Comune di Forenza (PZ), Particelle 370-374 ed i Terreni identificati al Foglio 39 del Comune di Forenza (PZ), Particelle 373-357-346-348-350-352-354, confinano a nord con S.P. 8; a sud con le p.lle 231-233, ad est con la p.la 329, ad ovest confina con la p.la 359.

I fabbricati sono stato edificati mediante Concessione Edilizia n. 20/01 n. Prot. 4412 del 07 giugno 2001 rilasciata al xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx dal Comune di Forenza (PZ), con la quale è stata assentita la costruzione di uno stabilimento per lo stampaggio di materie plastiche e di una cabina di trasformazione e alimentazione, ubicato in Forenza, Zona PAIP- lotti n. 7-8.

Il Fabbricato è corredato dal Certificato di Collaudo n. Prot. 7712 del 06 ottobre 2005.

I terreni ricadono, in base al vigente R.U., nelle Seguenti Ambito di riferimento: Foglio n. **39**, particelle n. **346-348-350-352-354-357-373**, ricadono per effetto del Regolamento Urbanistico approvato con Delibera di Consiglio Comunale n. 4 del 13/04/2012 e n. 31 del 17/12/2015 nelle seguenti aree: **Aree edificate ed edifici per usi artigianali e commerciali in zona PIP da Conservare (AP.C – Intervento diretto – Zona D DM. 1444/68).**

**PREZZO BASE D'ASTA:**

**€ 643.705,00 (Euro Seicentoquarantatremilasettecentocinque/00)**

**QUESITO N. 5:**

**Procedere alla ricostruzione dei passaggi di proprietà in relazione al bene pignorato.**

**L'esperto stimatore deve procedere alla ricostruzione di tutti i passaggi di proprietà relativi ai beni pignorati intervenuti fra la trascrizione del pignoramento e risalendo, a ritroso, al primo passaggio di proprietà trascritto in data antecedente di venti anni alla trascrizione del pignoramento.**

**A questo riguardo, l'esperto: - deve sempre acquisire in via integrale l'atto o gli atti di acquisto del bene in favore del soggetto esecutato, atto od atti che devono essere inseriti tra gli allegati alla relazione; - può procedere ad acquisire in via integrale altresì gli atti**

**d'acquisto precedenti laddove ne sussista l'opportunità, procedendo in tal caso all'inserimento degli stessi tra gli allegati alla relazione.**

**LOTTO UNICO – STORICO VENTENNALE:**

**- Fabbricato e Terreni ubicati a Forenza (PZ), nella Zona Artigianale, snc, in Catasto Fabbricati al Foglio 39, Particelle 370-374 e Catasto Terreni al Foglio 39, particelle 346-348-350-352-354-357-373, Proprietà della xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx per la piena Proprietà (1/1).**

La Società xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx è diventata titolare degli immobili come si evince dalla seguente cronistoria:

- **Il diritto di proprietà per la quota 1/1** dei Terreni in Agro di Forenza al Foglio 39 P.IIe 347-349-351-353-356-358;
- **Il diritto di superficie per la quota 1/1** dei Terreni in Agro di Forenza al Foglio 39 P.IIe 346-348-350-352-354-355-357;

è pervenuto in forza di Atto Pubblico Amministrativo del 12/04/2002 in persona del Segretario Comunale Tricarico Costantina Re. 40/2002 – atto trascritto ai RR.II. di Potenza il 17/04/2002 ai nn. 6936/8125 e contro il Comune di Forenza (PZ);

Al Comune di Forenza (PZ) l'originaria particella 285 (poi divenuta 370-357) del Foglio 39, da cui derivano le particelle citate precedentemente è pervenuta:

- In forza di **Decreto di Esproprio per Pubblica Utilità del 28/02/2002** emesso dal Comune di Forenza (PZ) Rep. 7 e trascritto ai RR.II. di Potenza in data 25/03/2002 ai nn. 7081/6060 contro xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx Ai sig. xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx l'originaria particella **232 (poi divenuta successivamente 285)** del Foglio 39 da cui deriva la particella citata precedentemente è pervenuta in forza di denuncia di passaggio per causa di morte del 19/12/1999 protocollo n. PZ0131857 in atti dal 14/06/2010 registrato a Melfi, Volume 3 n. 320 del 16/06/2000 n. 6484.1/2010 dal Sig. xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx;
- Al xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx, l'originaria particella **6 (poi divenuta successivamente 232)** del foglio 39 pervenne per **Testamento Pubblico del 30/01/1973 in atti dal 14/10/1987 Repertorio n. 1570 per Notar D'Alessio registrato a Melfi, Volume 127 n. 867 del 08/05/1973 n. 468573** da potere xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx;

Al Comune di Forenza (PZ) l'originaria particella 279-281 (poi divenute 346-348-350-352-354) del Foglio 39, da cui derivano le particelle citate precedentemente è pervenuta:

- In forza di **Decreto di Esproprio per Pubblica Utilità del 28/02/2002** emesso dal Comune di Forenza (PZ) Rep. 7 e trascritto ai RR.II. di Potenza in data 25/03/2002 ai nn. 7075/6054

- contro xxxxxx e xxxxxx per la quota di 1/2 cad. del diritto di proprietà;
- Ai sig. xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx l'originaria particella **281** del foglio **39** da cui deriva la particella citata precedentemente è pervenuta per rettifica di intestazione all'attualità del 17/12/1990 protocollo n. 00245330 in atti dal 07/01/2002 registrato a Venosa Volume 4 n. 766 del 04/12/2001 Successione n. 103.1/2001 dal Sig. xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx;
  - Ai sig. xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx l'originaria particella **279** del foglio **39** da cui deriva la particella citata precedentemente è pervenuta mediante denuncia per causa di morte del 17/12/1990 in atti dal 25/11/1996 registrato a Venosa Volume 178 n. 34 del 09/03/1991 n. 1894.2/1991 dal Sig xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx;
  - Al sig. xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx, le originarie particelle **3 (poi divenuta 279)** del foglio **39** pervennero per quota 1/1 del diritto di proprietà per **Atto di Permuta del 19/04/1973** a rogito Notar Giuratrabocchetti Rep. 57.188 – trascritto ai RR.II. di Potenza in data 08/05/1973 ai nn. 9945/9006 contro xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx;

Al Comune di Forenza (PZ) le originarie particelle **291 (poi divenuta 373-374)** del Foglio **39**, da cui derivano le particelle citate precedentemente sono pervenute:

- In forza di **Decreto di Esproprio per Pubblica Utilità del 28/02/2002** emesso dal Comune di Forenza (PZ) Rep. 7 e trascritto ai RR.II. di Potenza in data 25/03/2002 ai nn. 7080/6059 contro xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx per la quota 1/1 del diritto di proprietà.
- Ai sig xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx l'originaria particella **5 (poi divenuta 291)** del foglio **39** da cui deriva la particella citata precedentemente risultava in atti dall'impianto meccanografico del 19/11/1977.

#### **QUESITO N. 6:**

##### **Verificare la regolarità del bene o dei pignorati sotto il profilo edilizio ed urbanistico.**

L'esperto deve procedere alla verifica della regolarità dei beni sotto il profilo edilizio ed urbanistico, tenuto conto delle modifiche apportate all'art. 172 bis (numeri 7, 8 e 9) dis. Att. c.p.c., Indicherà altresì: - l'epoca di realizzazione dell'immobile; - gli estremi esatti del provvedimento autorizzativo (licenza edilizia n. \_\_\_\_\_ ; concessione edilizia n. \_\_\_\_\_ ; eventuali varianti; permesso di costruire n. \_\_\_\_\_ ; DIA n. \_\_\_\_\_ ; ecc.); - la rispondenza della costruzione alle previsioni del provvedimento autorizzativo.

Nell'ipotesi in cui l'ufficio tecnico comunale comunichi l'assenza di provvedimenti autorizzativi sotto il profilo edilizio-urbanistico per il fabbricato pignorato, l'esperto preciserà anzitutto la presumibile epoca di realizzazione del fabbricato.

A questo riguardo ed a mero titolo esemplificativo, l'esperto potrà utilizzare ai fini della datazione dell'epoca di costruzione: i) schede planimetriche catastali; ii) aerofotogrammetrie acquisibili presso gli uffici competenti e società private; iii) informazioni desumibili dagli atti di trasferimento (ad esempio, qualora l'atto contenga l'esatta descrizione del fabbricato); iv) elementi desumibili dalla tipologia costruttiva utilizzata; v) contesto di ubicazione del bene (ad esempio: centro storico della città).



**In nessun caso l'esperto stimatore potrà fare affidamento esclusivo sulla dichiarazione di parte contenuta nell'atto di acquisto secondo cui il fabbricato sarebbe stato edificato in data antecedente al 1.9.1967. Indicare la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazione di agibilità. In caso di costruzione realizzata o modificata in violazione della normativa urbanistico – edilizia, l'Esperto dovrà descrivere dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati e dire se l'illecito sia stato sanato o sia sanabile in base combinato disposto dagli artt. 46, comma 5°, del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e 40, comma 6° della L. 28 febbraio 1985, n. 47.**

- **LOTTO UNICO: Immobili in Catasto Fabbricati al foglio 39, part. 370-374**, l'intero fabbricato è stato edificato mediante **Concessione Edilizia n. 20/2001** n. Prot. 4412 del 07 giugno 2001 rilasciata al xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx con la quale è stata assentita la costruzione di uno stabilimento per lo stampaggio di materie plastiche e di una cabina di trasformazione e alimentazione, ubicato in Forenza, Zona PAIP- lotti n. 7-8. Il Fabbricato è corredato dal Certificato di Collaudo n. Prot. 7712 del 06 ottobre 2005.

A tal fine si allega alla presente la Concessione Edilizia rilasciata dal Comune di Forenza (PZ).

#### **DESTINAZIONE URBANISTICA DEI TERRENI:**

Il terreno di seguito descritto ricade, in base al vigente R.U., nelle Seguenti Ambito di riferimento:

- Foglio n. **39**, particelle n. **346-348-350-352-354-357-373**, ricadono per effetto del Regolamento Urbanistico approvato con Delibera di Consiglio Comunale n. 4 del 13/04/2012 e n. 31 del 17/12/2015 nelle seguenti aree: **Aree edificate ed edifici per usi artigianali e commerciali in zona PIP da Conservare (AP.C – Intervento diretto – Zona D DM. 1444/68).**

A tal fine si allega alla presente il Certificato di Destinazione Urbanistica, rilasciato dal Comune di Forenza (PZ).

#### **QUESITO N. 7:**

##### **Indicare lo stato di possesso attuale dell'immobile.**

**L'esperto stimatore deve precisare se l'immobile pignorato sia occupato dal debitore esecutato o da soggetti terzi.**

**Nel caso di immobile occupato da soggetti terzi, l'esperto deve precisare il titolo in forza del quale abbia luogo l'occupazione (ad esempio: contratto di locazione; affitto; comodato; provvedimento di assegnazione della casa coniugale; ecc.) oppure – in difetto – indicare che l'occupazione ha luogo in assenza di titolo.**

**In ogni caso, laddove l'occupazione abbia luogo in forza di uno dei titoli sopra indicati, l'esperto deve sempre acquisire copia dello stesso ed allegarlo alla relazione.**

**Laddove si tratti di contratto di locazione o di affitto, l'esperto deve verificare la data di registrazione, la data di scadenza, l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio.**

**Nel caso di immobile occupato da soggetti terzi, l'esperto deve inoltre acquisire certificato storico di residenza dell'occupante.**

**Nel caso di immobile occupato da soggetti terzi con contratto di locazione opponibile alla procedura (ad esempio, contratto di locazione registrato in data antecedente al pignoramento), l'esperto verificherà se il canone di locazione sia inferiore di un terzo al valore locativo di mercato o a quello risultante da precedenti locazioni al fine di consentire al giudice dell'esecuzione ed all'eventuale aggiudicatario di procedere alle determinazioni di cui all'art. 2923, terzo comma, cod. civ.**

**Nel caso di immobile occupato da soggetti terzi senza alcun titolo o con titolo non opponibile alla procedura (ad esempio, occupante di fatto; occupante in forza di contratto di comodato; ecc.), l'esperto procederà alle determinazioni di seguito indicate:**

**in primo luogo, quantificherà il canone di locazione di mercato di un immobile appartenente al segmento di mercato dell'immobile pignorato;**

**in secondo luogo, indicherà l'ammontare di una eventuale indennità di occupazione da richiedersi al terzo occupante (tenendo conto di tutti i fattori che possano ragionevolmente suggerire la richiesta di una indennità in misura ridotta rispetto al canone di locazione di mercato, quali a titolo di esempio: 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; ecc.).**

Per quanto concerne gli immobili oggetto del pignoramento, questi risultano essere occupati come descritto di seguito:

LOTTO UNICO: I fabbricati al foglio **39**, p.lle **370-374** ed i terreni al foglio **39**, p.lle **346-348-350-352-354-357-373** risultano nella disponibilità della società xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx rappresentata xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx , residente ad Atella (PZ), in Via Alessandro Volta, n. 19, liquidatore della stessa, ma attualmente così come evidenziato nel verbale del Custode Avv. Antonio CALICE, gli immobili oggetto della procedura sono completamente abbandonati e l'attività che si svolgeva al loro interno è cessata da più di 10 anni.

**QUESITO n. 8:**

**Specificare i vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene.**

**L'esperto deve procedere alla specificazione dei vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene. In particolare ed a titolo esemplificativo, l'esperto stimatore deve:**

- a) **verificare la pendenza di altre procedure esecutive relative ai medesimi beni pignorati, riferendo lo stato delle stesse.**

**Nel caso in cui sia ancora pendente precedente procedura espropriativa, l'esperto ne darà immediata segnalazione al giudice dell'esecuzione al fine dell'adozione dei provvedimenti opportuni relativi alla riunione;**

- b) **verificare la pendenza di procedimenti giudiziari civili relativi ai medesimi beni pignorati, acquisendo copia dell'atto introduttivo e riferendo circa lo stato del detto procedimento, la documentazione così acquisita sarà allegata alla relazione;**

- c) **acquisire copia di eventuale provvedimento giudiziale di assegnazione al coniuge della casa coniugale;**
- d) **acquisire copia di provvedimenti impositivi di vincoli storico-artistici;**
- e) **verificare – per gli immobili per i quali sia esistente un condominio – l’esistenza di regolamento condominiale e la eventuale trascrizione dello stesso;**
- f) **acquisire copia degli atti impositivi di servitù sul bene pignorato eventualmente risultanti dai Registri Immobiliari.**

In particolare, nell’ipotesi in cui sul bene risultino essere stati eseguiti provvedimenti di sequestro penale, l’esperto acquisirà la relativa documentazione presso gli uffici competenti, depositando copia del provvedimento e del verbale di esecuzione del sequestro, informandone tempestivamente il G.E. per l’adozione dei provvedimenti circa il prosieguo delle operazioni di stima.

In risposta al presente quesito, l’esperto deve inoltre indicare in sezioni separate gli oneri ed i vincoli che restano a carico dell’acquirente e quelli che sono invece cancellati o comunque regolarizzati nel contesto della procedura.

In particolare, l’esperto indicherà:

**SEZIONE A: Oneri e vincoli a carico dell’acquirente.**

Tra questi si segnalano in linea di principio:

**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, anche di natura condominiale; Provvedimenti di imposizione di vincoli storico-artistici e di altro tipo.**

**SEZIONE B: Oneri e vincoli cancellati o comunque regolarizzati nel contesto della procedura.**

Tra questi si segnalano:

**Iscrizioni ipotecarie; Pignoramenti ed altre trascrizioni pregiudizievoli; Difformità urbanistico-edilizie; Difformità Catastali.**

Sul bene pignorato sussistono le seguenti formalità pregiudizievoli:

- **IPOTECA VOLONTARIA CONCESSIONE A GARANZIA MUTUO FONDIARIO**  
atto Notaio Carretta Francesco del 26 aprile 2003 repertorio n. 18242 ed iscritta presso gli Uffici di Pubblicità Immobiliare di Potenza in data 29 aprile 2002 al numero generale 8715 e al numero particolare 742 a favore di SVILUPPO ITALIA SOCIETA’ PER AZIONI con sede in Roma C.F.: 05678721001, per capitale di Euro 870.054,80 (Euro ottocentosestantamilaacinquantaquattro,80) oltre ad interessi e spese per una somma complessiva di Euro 1.305.082,20 (Euro unmilione trecentocinquemilaottantadue,20), durata 10 anni, a carico di xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx per i diritti in parte di proprietà ed in parte di Superficie pari a 1/1 degli immobili riportati in NCEU al Foglio 39, p.lle 347-349-351-353-356-358; per il diritto di superficie pari a 1/1 degli immobili riportati in NCEU al Foglio 39, p.lle 346-348-350-352-354-355-357, siti nel Comune di Forenza (PZ) di cui alla procedura.

- **ANNOTAZIONE A ISCRIZIONE EROGAZIONE A SALDO** atto Notaio Ramondelli Giuseppe del 20/06/2006 repertorio n. 66734 ed iscritta presso gli Uffici di Pubblicità Immobiliare di Potenza in data 20 novembre 2006 al numero generale 25287 e al numero particolare 3300 a favore di SVILUPPO ITALIA SOCIETA' PER AZIONI con sede in Roma C.F.: 05678721001. Con l'atto si annota che la beneficiaria xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx dichiara e riconosce di aver ricevuto in data odierna da Sviluppo Italia spa, che ha erogato in attuazione ed esecuzione di quanto previsto dal Decreto del Ministro del Tesoro, del Bilancio e della Programmazione Economica in data 18 febbraio 1998, n. 306 e successive integrazioni e modificazioni, la somma di Euro 132.407,86 (Euro centotrentaduemilaquattrocentosette,86) che rappresenta la quarta ed ultima quota del finanziamento e pertanto ne costituisce il saldo finale, la beneficiaria pertanto dichiara di non aver null'altro a pretendere da sviluppo italia relativamente ed in conseguenza de contratto di finanziamento.
- **PRIVILEGIO SPECIALE INDUSTRIALE derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI FINANZIAMENTO** atto Notaio Carretta Francesco del 19/02/2003 repertorio n. 20652 ed iscritta presso gli Uffici di Pubblicità Immobiliare di Potenza in data 20 febbraio 2003 al numero generale 5393 e al numero particolare 1121 a favore di SVILUPPO ITALIA SOCIETA' PER AZIONI con sede in Roma C.F.: 05678721001. Con l'atto si annota che in forza dell'atto di consenso alla iscrizione di privilegio speciale la Società xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx ha richiesto di beneficiare delle agevolazioni finanziarie di cui alla Ex Legge 29 marzo 1995 n. 95 e che con determina dell'amministratore delegato della Sviluppo Italia S.P.A. del 9 gennaio 2000 è stata stabilita la concessione delle seguenti agevolazioni: A) contributo in conto capitale di Euro 943.870,43 (Euro novecentoquarantatremilaottocentosettanta,43); B9 Mutuo di Euro 870.054,80 (Euro ottocentosettantamilacinquantaquattro,80) al tasso agevolato dell'1,5% con rate annuali in dieci anni; C) contributo per le spese di gestione di Euro 309.874,14 (Euro trecentonovemilaottocentosettantaquattro,14) al primo anno ed Euro 552.608,88 (Euro cinquecinquantaduemilaseicentotto,88) al secondo anno. xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx si è obbligata a prestare garanzia reale mediante iscrizione di privilegio a favore della società "SVILUPPO ITALIA SOCIETA' PER AZIONI" come infra specificata sui beni realizzati con i finanziamenti ottenuti, al fine di di garantire il puntuale adempimento delle obbligazioni derivanti dall'indicato atto di finanziamento.

- **IPOTECA LEGALE** atto Amministrativo del 03 settembre 2010 repertorio n. 41078 per pubblico ufficiale EQUITALIA BASILICATA SPA ed iscritta presso gli Uffici di Pubblicità Immobiliare di Potenza in data 10 settembre 2010 al numero generale 15799 e al numero particolare 2396 a favore di EQUITALIA BASILICATA S.P.A. con sede in Potenza C.F.: 00489920777, per capitale di Euro 64.812,62 (Euro sessantaquattromilaottocentododici,62) per una somma complessiva di Euro 129.625,24 (Euro centoventinovemilaseicentoventicinque,24), a carico di xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx per i diritti in parte di proprietà pari a 1/1 degli immobili riportati in NCEU al Foglio 39, p.lle 370-374 siti nel Comune di Forenza (PZ) di cui alla procedura.
- **IPOTECA CONC. AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE** atto derivante da Avviso di accertamento esecutivo del 12 febbraio 2016 repertorio n. 618/9216 per pubblico ufficiale EQUITALIA SUD SPA ed iscritta presso gli Uffici di Pubblicità Immobiliare di Potenza in data 12 febbraio 2016 al numero generale 2350 e al numero particolare 197 a favore di EQUITALIA SUD S.P.A. con sede in Roma C.F.: 11210661002, per capitale di Euro 96.611,37 (Euro novantaseimilaseicentoundici,37) per una somma complessiva di Euro 193.222,74 (Euro centonovantatremiladuecentoventidue,74), a carico di xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx per i diritti di proprietà pari a 1/1 degli immobili riportati in NCEU al Foglio 39, p.lle 370 siti nel Comune di Forenza (PZ) di cui alla procedura.
- **IPOTECA CONC. AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE** atto derivante da Avviso di accertamento esecutivo del 12 marzo 2019 repertorio n. 2201/9219 per pubblico ufficiale AGENZIA DELLE ENTRATE-RISCOSSIONE ed iscritta presso gli Uffici di Pubblicità Immobiliare di Potenza in data 13 marzo 2019 al numero generale 3725 e al numero particolare 542 a favore di AGENZIA DELLE ENTRATE-RISCOSSIONE con sede in Roma C.F.: 13756881002, per capitale di Euro 293.790,62 (Euro duecentonovantatremilasettecentonovanta,62) per una somma complessiva di Euro 587.581,24 (Euro cinquecentottantasettemilacinquecentottantuno,24), a carico di xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx per i diritti di proprietà pari a 1/1 degli immobili riportati in NCEU al Foglio 39, p.lle 370 siti nel Comune di Forenza (PZ) di cui alla procedura.
- **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI** atto del Tribunale di Potenza del 04 giugno 2021 repertorio n. 979 e trascritto presso gli Uffici di Pubblicità Immobiliare di Potenza in data 06 luglio 2021 al numero generale 10149 e al numero particolare 8626 a favore di INVITALIA – AGENZIA NAZIONALE PER L'ATTRAZIONE DEGLI INVESTIMENTI E LO SVILUPPO D'IMPRESA S.P.A. con sede a Roma C.F.:

05678721001, a carico di xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà degli immobili riportati in NCEU al Foglio 39, p.lla 370, per i diritti di proprietà superficiaria pari a 1/1 degli immobili riportati in NCEU al Foglio 39, p.lla 373, per i diritti di superficie pari a 1/1 di degli immobili riportati in NCEU al Foglio 39, p.lla 374-346-348-350-352-354-357 siti nel Comune di Forenza (PZ) di cui alla procedura.

- Non sono presenti provvedimenti impositivi derivanti da vincoli storico-artistici;
- non sono presenti provvedimenti impositivi derivanti da Piano Regolatore e di qualsiasi natura.

**QUESITO n. 9:**

**Verificare se i beni pignorati ricadano su suolo demaniale.**

**L'esperto deve procedere alla verifica se i beni pignorati ricadano su suolo demaniale, precisando se vi sia stato provvedimento di declassamento o se sia in corso la pratica per lo stesso.**

Dall'esame della documentazione depositata agli atti, dai dati di trascrizione del pignoramento di cui è procedimento e dalle ricerche effettuate presso i Registri dell'Agenzia del Demanio, non risulta che i beni pignorati, ubicati nel Comune di Forenza (PZ), alla Zona Artigianale, snc, in Catasto Fabbricati al foglio 39, p.lle 370-374 e Terreni al foglio 39, p.lle 346-348-350-352-354-357-373, ricadano su un suolo demaniale.

**QUESITO n. 10:**

**Verificare l'esistenza di pesi od oneri di altro tipo.**

**L'esperto deve procedere alla verifica se i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero se il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà o di natura concessoria in virtù di alcuno degli istituti richiamati. In particolare, l'esperto verificherà laddove possibile il titolo costitutivo e la natura del soggetto a favore del quale sia costituito il diritto. All'uopo, laddove il diritto sia costituito a favore di soggetto privato l'esperto verificherà se sussistano i presupposti per ritenere che vi sia stato acquisto della piena proprietà per usucapione. Laddove il diritto sia costituito a favore di soggetto pubblico, l'esperto verificherà se il soggetto concedente sia un'amministrazione statale od un'azienda autonoma dello Stato oppure a favore di ente locale in forza di provvedimento di quotizzazione ed assegnazione, eventualmente ai sensi della legge n. 1766 del 1927 acquisendo la relativa documentazione. In tale ultima ipotesi, laddove dovesse risultare l'assenza di atti di affrancazione del bene, l'esperto sospenderà le operazioni di stima e depositerà nota al G.E. corredata della relativa documentazione.**

Dall'esame della documentazione depositata agli atti, dai dati di trascrizione del pignoramento di cui è procedimento, dalle ricerche effettuate presso gli Uffici del Registro dell'Agenzia delle Entrate, e nello specifico presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari, e dalla

documentazione depositata agli atti della procedura 57/2021 R.G.E., non risulta che i beni pignorati siano gravati da alcun censo, livello ed alcun tipo di uso civico pertanto risulta che il debitore pignorato, la società xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx esercita il suo diritto sui beni in quanto proprietaria degli stessi.

**QUESITO n. 11:**

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

L'esperto deve fornire ogni informazione concernente:

- l'importo annuo delle spese fisse di gestione o manutenzione;
- eventuali spese straordinarie già deliberate ma non ancora scadute;
- eventuali spese condominiali scadute non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia;
- eventuali procedimenti giudiziari in corso relativi al cespite pignorato.

Dall'esame della documentazione depositata agli atti, dalle ricerche effettuate presso gli Uffici del Registro dell'Agenzia delle Entrate e presso la xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx società proprietaria degli immobili oggetto della procedura 57/2021 R.G.E. sono parte integrante, risulta che:

- Non sono presenti ulteriori procedimenti giudiziari civili relativi al cespite pignorato oltre quelli descritti al **Quesito n. 8.**

**QUESITO n. 12:**

**Procedere alla valutazione dei beni.**

L'esperto deve indicare il valore di mercato dell'immobile nel rispetto dei criteri previsti dall'art. 568 c.p.c., come modificato per effetto del DL 83/2015 convertito nella legge 132/2015. L'esperto potrà inoltre acquisire informazioni ai fini della stima. A questo riguardo, l'esperto deve **OBBLIGATORIAMENTE** procedere alla **esplicita specificazione dei dati utilizzati per la stima e delle fonti di acquisizione di tali dati, depositando in allegato alla perizia copia dei documenti utilizzati.**

Nel caso di dati acquisiti presso operatori professionali l'esperto deve:

- indicare il nominativo di ciascun operatore interpellato (ad esempio: agenzia immobiliare \_\_\_\_\_ con sede in \_\_\_\_\_);
- precisare i dati forniti da ciascun operatore (con indicazione dei valori minimo e massimo comunicati da ciascuno di essi);
- **precisare in maniera sufficientemente dettagliata le modalità di determinazione dei dati forniti dall'operatore** (attraverso il riferimento ad atti di compravendita; alla data degli stessi; alla tipologia degli immobili oggetto di tali atti; ecc.), ma anche presso soggetti che abbiano svolto attività di custode giudiziario e/o professionista delegato alle vendite forzate. In tal caso, l'esperto procederà a reperire i documenti di riferimento, che saranno allegati alla relazione di stima.

**IN NESSUN CASO L'ESPERTO PUO' LIMITARSI A FARE RICORSO A MERE FORMULE DI STILE QUALI "IN BASE ALLE PERSONALE ESPERIENZA, ALLA DOCUMENTAZIONE ACQUISITA, ECC."**

Nella determinazione del valore di mercato l'esperto deve procedere al calcolo delle superfici per ciascun immobile, con indicazione della superficie commerciale, del valore al mq e del valore totale, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima.

A questo riguardo, l'esperto deve precisare tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli ed oneri giuridici non eliminabili dalla procedura, nonché per eventuali spese condominiali insolute.

**L'esperto NON DEVE MAI detrarre dal valore di mercato il costo delle cancellazioni delle iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli a carico della procedura.**

Nella determinazione del valore di mercato di immobili che siano totalmente abusivi ed in alcun modo sanabili, l'esperto procederà ex art. 173 bis disp. att. c.p.c. e come segue:

**nell'ipotesi in cui risulti essere stato emesso ordine di demolizione del bene,** l'esperto quantificherà il valore del suolo e dei costi di demolizione delle opere abusive;

**nell'ipotesi in cui non risulti essere stato emesso ordine di demolizione del bene,** l'esperto determinerà il valore d'uso del bene.

Sulla scorta del valore di mercato determinato come sopra, l'esperto proporrà al giudice dell'esecuzione 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 al fine di rendere comparabile e competitivo l'acquisto in sede di espropriazione forzata rispetto all'acquisto nel libero mercato.

In particolare, si osserva all'attenzione dell'esperto come tali differenze possano concretizzarsi:

- nella eventuale mancata immediata disponibilità dell'immobile alla data di aggiudicazione;
  - nelle eventuali diverse modalità fiscali tra gli acquisiti a libero mercato e gli acquisti in sede di vendita forzata;
  - nella mancata operatività della garanzia per vizi e mancanza di qualità in relazione alla vendita forzata;
  - nelle differenze indotte sia dalle fasi cicliche del segmento di mercato (rivalutazione/svalutazione), sia dalle caratteristiche e dalle condizioni dell'immobile (deperimento fisico, obsolescenze funzionali ed obsolescenze esterne) che possano intervenire tra la data della stima e la data di aggiudicazione;
- nella possibilità che la vendita abbia luogo mediante rilanci in sede di gara.**

Per determinare il valore reale ed attuale degli immobili ubicati nel Comune di Forenza (PZ), lo scrivente C.T.U., ha tenuto conto e raffrontato i prezzi con i quali mediamente nella zona sono contratti immobili simili, tenendo presente, in particolare quei fattori intrinseci ed estrinseci che fanno lievitare o decrescere gli stessi.

Come valore di partenza per effettuare la stima dei beni, si è preso come riferimento, il Verbale di Deliberazione del Consiglio Comunale di Forenza n. 19 del 09/03/2023 inerente le aliquote



e detrazioni IMU per i terreni edificabili e per i terreni destinati ad insediamenti produttivi, riferite al Comune di Forenza (PZ). A tal fine si allega alla presente la suddetta copia del Verbale di Deliberazione.

A conclusione di tutte le indagini e ricerche si ritiene equo e giusto considerare:

**VALORE LOTTO UNICO:**

Il valore di mercato attuale del lotto è quindi determinato moltiplicando la superficie di ciascun bene per il rispettivo prezzo unitario, per l’Opificio al Piano Terra e Piano Primo è stato attribuito il più probabile valore di mercato nella misura di **€/mq 300,00**, per il Laboratorio il valore di **€/mq 350,00**, per il Locale Caldaie il valore di **€/mq 200,00**, per il Locale di Trasformazione ed alimentazione il valore di **€/mq 200,00**, per i terreni il valore di **€/mq 14,12**, sulla scorta di indagini di mercato effettuate presso l'agenzia delle entrate per immobili simili a quello oggetto della presente, il tutto come da tabella che segue:

<b>Valore degli Immobili ubicati a Forenza (PZ), nella Zona Artigianale, snc.</b>						
Foglio	Particella	Sub	Descrizione	Sup. Commerciale mq	Valore al mq	Valore totale
<b>Capannone Industriale e cabina di trasformazione ubicati a Forenza (PZ), nella Zona Artigianale, snc.</b>						
39	370	//	Stabilimento Piano Terra	285,00	€ 300,00	€ 85.500,00
39	370	//	Stabilimento Piano Primo	196,00	€ 300,00	€ 58.800,00
39	370	//	Stabilimento Laboratorio	1.235,00	€ 350,00	€ 432.250,00
39	370	//	Stabilimento Locale Caldaia	52,00	€ 200,00	€ 10.400,00
39	374	//	Cabina trasformazione e alimentazione	20,15	€ 200,00	€ 4.030,00
<b>TOTALE</b>						<b>€ 590.980,00</b>
<b>Terreni ubicati a Forenza (PZ), nella Zona Artigianale, snc.</b>						
39	346	//	Piazzale in Asfalto	771,00	€ 25,00	€ 19.275,00
39	348	//	Piazzale in Asfalto	36,00	€ 25,00	€ 900,00
39	350	//	Piazzale in Asfalto	41,00	€ 25,00	€ 1.025,00
39	352	//	Piazzale in Asfalto	385,00	€ 25,00	€ 9.625,00
39	354	//	Piazzale in Asfalto	12,00	€ 25,00	€ 300,00
39	357	//	Piazzale in Asfalto	493,00	€ 25,00	€ 12.325,00
39	373	//	Piazzale in Asfalto	371,00	€ 25,00	€ 9.275,00

<b>TOTALE</b>	€	<b>52.725,00</b>
<b>Totale Valore Immobili</b>	€	<b>643.705,00</b>

**Il valore della quota spettante all'esecutate per il LOTTO UNICO è di:**

**€ 643.705,00 (Euro Seicentoquarantatremilasettecentocinque/00)**

Da una attenta analisi e ricerca delle quotazioni immobiliari, precedentemente citate, degli immobili aventi le stesse caratteristiche del **Opificio e del terreno siti a Forenza (PZ), alla Zona Artigianale, snc**, si ritiene equo e giusto stimare come canone locativo mensile, per l'immobile oggetto di pignoramento, tenuto conto della metratura, dell'esposizione e delle rifiniture ad oggi un valore pari a: €/mq x mese € **0,5087** per il Opificio al Piano Terra, €/mq x mese € **0,5102** per il Opificio al Piano Primo, €/mq x mese € **0,6072** per il Laboratorio, il tutto come da tabella che segue:

<b>Valore di Locazione degli Immobili ubicati Forenza (PZ), nella Zona Artigianale, snc.</b>						
Foglio	Particella	Sub	Descrizione	Sup. Commerciale mq	Valore €/mq x mese	Valore totale
<b>Stabilimento e cabina di trasformazione ubicati a Forenza (PZ), nella Zona Artigianale, snc.</b>						
39	370	//	Opificio Piano Terra	285,00	€ 0,5087	€ 150,00
39	370	//	Opificio Piano Primo	196,00	€ 0,5102	€ 100,00
39	370	//	Opificio Laboratorio	1.235,00	€ 0,6072	€ 750,00
<b>Totale canone mensile di Locazione</b>						<b>€ 1.000,00</b>

**QUESITO n. 13:**

**Procedere alla valutazione di quota indivisa per gli immobili pignorati per la sola quota.**  
 Nel caso il pignoramento abbia ad oggetto una quota indivisa, l'esperto deve procedere alla valutazione della sola quota.

L'esperto deve precisare inoltre se la quota in titolarità dell'esecutato sia suscettibile di separazione in natura (attraverso cioè la materiale separazione di una porzione di valore esattamente pari alla quota).

**L'esperto deve infine chiarire già in tale sede se l'immobile risulti comodamente divisibile in porzioni di valore simile per ciascun comproprietario, predisponendo se del caso una bozza di PROGETTO DI DIVISIONE o altrimenti esprimendo compiutamente il giudizio di indivisibilità.**

I beni pignorati ubicati nel Comune di Forenza ed individuati catastalmente al:

- foglio 39, particelle 370; (proprietà 1/1)
- foglio 39, particelle 374; (diritto di superficie 1/1)

- foglio 39, particelle 373; (proprietà superficiaria 1/1)
- foglio 39, particelle 346-348-350-352-354-357; (diritto di superficie 1/1)

intestati alla xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx sono stati pignorati per i diritti di proprietà indicati precedentemente della xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx

**Gli immobili pignorati non sono divisibili.**

**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.**

**In risposta al presente quesito, l'esperto stimatore deve anzitutto indicare la residenza anagrafica del debitore esecutato alla data del pignoramento, nonché alla data attuale, acquisendo e depositando certificato di residenza storico rilasciato dal competente ufficio comunale.**

Dalle ricerche effettuate e dall'acquisizione della Visura Ordinaria della Società di Capitale, rilasciata dalla Camera di Commercio, Industria, Artigianato e Agricoltura della Basilicata risulta che:

- Risulta che la Società xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx in Liquidazione, **alla data del pignoramento (04/06/2021)**, era iscritta alla CCIAA numero REA PZ – 107503, con P.IVA n. 01369150766, data iscrizione del 21/07/1999, con sede in Via Alessandro Volta, n. 19, cap 85020 Atella (PZ);
- Risulta che la Società xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx. in Liquidazione, **alla data odierna**, non è più iscritta alla CCIAA con il numero REA PZ – 119120, con P.IVA n. 01575080765, data di cancellazione 10/11/2021;
- Dalla Visura Ordinaria della Società di Capitale, rilasciata dalla Camera di Commercio, Industria, Artigianato e Agricoltura della Basilicata risulta che il legale rappresentante della Società xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx, residente ad Atella (PZ), in Via Alessandro Volta, n. 19.

**Tanto si relaziona alla S.V.I., ai fini dell'adozione dei provvedimenti che si riterranno opportuni.**

Si resta, come sempre, a disposizione della S.V.I. per eventuali chiarimenti o integrazioni in merito.

Pietragalla (PZ), Gennaio 2024

**Il C.T.U.**


ARCH. CANIO ROMANIELLO  
VIA PERUGIA, 14 85016 - PIETRAGALLA (PZ)  
TEL. 0971/740188 – 347/7699890

**Arch. Canio ROMANIELLO**

---

