

TRIBUNALE CIVILE E PENALE DI POTENZA

PROCEDIMENTO DI ESPROPRIAZIONE IMMOBILIARE:

PROMOSSO

DA

FALLIMENTO FISSORE DOMENICO SRL

CONTRO

=====

Giudice Esecutore: Dr.ssa Daniela DI GENNARO

Numero R.G.E: 28/2016

Potenza, li 05 Gennaio 2018

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. COMUNICAZIONI INIZIO OPERAZIONI PERITALI;
- C. VERBALE DI SOPRALLUOGO;
- D. DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA.

ALLEGATI

- A. VISURE CATASTALI
- B. VISURA IPOTECARIA E NOTA DI TRASCRIZIONE DEL 02.03.2017
- C. ESTRATTO DI MAPPA CATASTALE
- D. SOVRAPPOSIZIONE ORTOFOTO SU CATASTALE
- E. PLANIMETRIE CATASTALI IMMOBILI
- F. PLANIMETRIE DELLO STATO DI FATTO CON INDICAZIONE DELLE DIFFORMITÀ RILEVATE
- G. CONCESSIONE EDILIZIA
- H. CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA
- I. ESTRATTO DI MATRIMONIO
- J. VALORI OMI
- K. CONTRATTO DI LOCAZIONE
- L. CONSEGNA ALLE PARTI

QUESITI DEL GIUDICE DELL'ESECUZIONE

Il Giudice Esecutore, Dr.ssa Daniela DI GENNARO, nell'udienza del 19.04.2018 ha conferito 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 n° **28/2016**, promosso dalla **FALLIMENTO FISSORE DOMENICO SRL** in danno di =====, formulando i quesiti come riportato nel Verbale di Giuramento (Appendice A).

3

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 vari sopralluoghi, previa comunicazione alle parti (Appendice B), redigendo i verbali di sopralluogo (Appendice C) ed effettuando accurata documentazione fotografica dello stato dei luoghi (Appendice D);
- far richiesta all'Ufficio Tecnico del Comune di Venosa della documentazione tecnica in loro possesso relativa agli immobili oggetto di pignoramento (Allegato G), del Certificato di Destinazione Urbanistica relativamente ai terreni (Allegato H) e del certificato di estratto di matrimonio (allegato i);
- aggiornare le visure catastali (Allegato A) e le ispezioni ipotecarie (Allegato B);
- acquisire i valori OMI (Allegato J);

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, fa presente quanto segue.

Nell'interesse del FALLIMENTO FISSORE DOMENICO SRL l'avvocato SERENA OSENDA, in qualità di legale del curatore dott. Alessandro Danni, in data 12.07.2016 ha depositato la documentazione ex art 567 c.p.c. e in particolare i seguenti documenti:

1. Certificazioni ipotecarie;
2. Certificazioni catastali;
3. Elenco comproprietari – creditori;
4. Certificato destinazione urbanistica terreni.

Dall'esamina della suddetta documentazione è emerso:

- che la *certificazione delle iscrizioni e delle trascrizioni depositata si estende per un periodo pari a venti anni a ritroso dalla trascrizione del pignoramento* (01.03.2016);
- che la *certificazione* risale sino ad un atto di acquisto originario trascritto in data antecedente di oltre venti anni la trascrizione del pignoramento e precisamente al 1981;
- che non è stato depositato il certificato di stato civile;

Ciò premesso, in riferimento alla continuità delle trascrizioni in favore del debitore esecutato, **è garantita la continuità delle trascrizioni nel ventennio anteriore al pignoramento (01.03.2016)**, e precisamente:

Alla data del pignoramento i beni oggetto dello stesso, risultavano intestati ai sigg. ===== (nato a =====) per la quota di 1/2 e ===== (nata a =====) per la quota di 1/2 (in regime di separazione dei beni), giusto atto di COMPRAVENDITA per notar Carretta del ===== con il quale ===== (nata a =====) e ===== (nato a =====) vendevano *i beni siti nel comune di Venosa, in C.da Grottapiana, distinti in catasto nel N.C.T. al Fg. 25 p.lle 226, 227 e 236 e nel N.C.E.U. al Fg. 25 p.lle 137, sub. 1 e 2, con ogni accessorio, accessione e dipendenza, con tutte le servitù attive e passive, il tutto così come trovasi e come pervenuto alla parte venditrice*, ai sigg. ===== e =====.

I beni oggetto di compravendita, pervennero a ===== per atto di COMPRAVENDITA per notar Consalvo Giuratrabocchetti del =====, con il quale ===== (Nato a =====) vendeva ai coniugi ===== e =====, *che hanno accettato e acquistato in comune, il fondo rustico di natura seminativo e vigneto sito in agro di Venosa, alla C.da Grottapiana, dell'estensione di Ettari 7.45.72, con rudere di fabbricato rurale, il tutto riportato in catasto al Fg. 25 p.lle 102 e 108*. Tale atto copre il ventennio anteriore alla trascrizione del pignoramento (01.03.2016).

In merito all'identificazione catastale attuale e storica si evidenzia che nella documentazione depositata **non** è presente l'estratto di mappa storico risalente al periodo preso in considerazione dalla certificazione delle trascrizioni.

Considerato che dalla data di stipula del primo atto (1983) alla data del pignoramento sono intervenute variazioni catastali, di seguito si riportano in forma tabellare le variazioni che ciascuna particella ha subito nel corso del tempo e precisamente:

- Particelle originarie oggetto di atto di compravendita del 1983: **N.C.T - Fg. 25 p.lle 102 – 108;**
- Particelle oggetto di pignoramento del 2016: **N.C.T -Fg. 25 p.lle 226-227-236 e N.C.E.U. Fg.25 p.lle 137 sub 1-sub2**

<u>PARTICELLE ORIGINARIE E SUPERFICI ORIGINARIE</u>	<u>PARTICELLE GENERATE CON FRAZIONAMENTO DEL 08.11.1999</u>		<u>PARTICELLE OGGETTO DI PIGNORAMENTO ATTUALI E SUPERFICI ATTUALI</u>
Fig. 25 P.lla 102 = mq 18.482	Fig. 25 P.lla 225 = mq 13.962 (NON OGGETTO DI PIGNORAMENTO)		-
	Fig. 25 P.lla 226 = mq 4.331 (OGGETTO DI PIGNORAMENTO)		Fig. 25 P.lla 226 = mq 4.331 (SEMINATIVO)
	Fig. 25 P.lla 227 = mq 189 (OGGETTO DI PIGNORAMENTO)		Fig. 25 P.lla 227 = mq 189 (SEMINATIVO)
Fig. 25 P.lla 108 = mq 56.090	<u>PARTICELLE GENERATE CON FRAZIONAMENTO DEL 22.01.1994</u>	<u>PARTICELLE GENERATE CON TIPO MAPPALE DEL 29.11.2005</u>	
	Fig. 25 P.lla 136 = mq 32.597 (NON OGGETTO DI PIGNORAMENTO)	-	-
	Fig. 25 P.lla 137 = mq 15.480 (OGGETTO DI PIGNORAMENTO)	Fig. 25 P.lla 236 = mq 8.176	Fig. 25 P.lla 236 = mq 8.176 (SEMINATIVO)
		Fig. 25 P.lla 137 = mq 7.304 (ENTE URBANO) / con costituzione del 29.11.2005 si sono generate le p.lle Fig. 25 P.lla 137 sub 1 (D/10) Fig. 25 P.lla 137 sub 2 (A/2)	Fig. 25 P.lla 137 sub 1 (D/10) Fig. 25 P.lla 137 sub 2 (A/2)
	Fig. 25 P.lla 138 = mq 8.013 (NON OGGETTO DI PIGNORAMENTO)	-	-

Quanto riscontrabile dal dell'estratto attuale con (Allegato D) che di riportano:



detto è confronto mappa l'ortofoto seguito si

In ultimo, in merito allo **stato civile**, si evidenzia che l'esecutato alla data di acquisto dei beni oggetto di pignoramento (04.10.2006) risultava celibe in quanto ha contratto matrimonio in data 20.04.2009 (Allegato I).

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

6

In merito alla **IDENTIFICAZIONE DEI DIRITTI REALI E DEI BENI OGGETTO DI PIGNORAMENTO** il sottoscritto dalla documentazione in atti e dall'aggiornamento della documentazione catastale (Allegati A - C) ha accertato la corrispondenza, alla data del pignoramento e alla data odierna, dei i beni pignorati e dei diritti reali presenti sugli stessi (diritti che corrispondono a quelli in titolarità dell'esecutato in forza dell'atto d'acquisto trascritto in suo favore il =====e che gli stessi risultano i seguenti:

IDENTIFICAZIONE CATASTALE:

CATASTO FABBRICATI

FABBRICATO sito in VENOSA (Pz) siti in contrada Grottapiana, identificato catastalmente nel **N.C.E.U.** al

Fig. 25, p.lla 137 sub 1 – Piano T- cat. D/10 – Rendita €. 3.255,00

PROPRIETÀ: ===== proprietà per 1/2 in regime di separazione

===== (Acerra il 26/06/1982) proprietà per 1/2;

FABBRICATO sito in VENOSA (Pz) siti in contrada Grottapiana, identificato catastalmente nel **N.C.E.U.** al

Fig. 25, p.lla 137 sub 2 – Piano T-1 - cat. A/2 -cl. 1 – Cons. 11,5 vani – Sup. cat. 242 mq. Tot. esc. aree scop. 232 mq

- Rendita €. 593,93

PROPRIETÀ:===== proprietà per 1/2 in regime di separazione

===== proprietà per 1/2;

CATASTO TERRENI

TERRENO sito in VENOSA (Pz) siti in contrada Grottapiana, identificato catastalmente nel **N.C.T.** al

Fig. 25, p.lla 226 – Qualità/Classe: **Seminativo 2** - Sup.: 4.331mq. – R.D.: €. 17,89 - R.A.: €. 11,18

PROPRIETÀ: ===== proprietà per 1/2 in regime di separazione

===== proprietà per 1/2;

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

TERRENO sito in VENOSA (Pz) siti in contrada Grottapiana, identificato catastalmente nel **N.C.T.** al

Fig. 25, p.lla 227 – Qualità/Classe: **Seminativo 2** - Sup.: **189 mq.** – R.D.: **€. 0,78** - R.A.: **€. 0,49**

PROPRIETÀ: ===== proprietà per 1/2 in regime di separazione
===== proprietà per 1/2;

TERRENO sito in VENOSA (Pz) siti in contrada Grottapiana, identificato catastalmente nel **N.C.T.** al

Fig. 25, p.lla 236 – Qualità/Classe: **Seminativo 2** - Sup.: **8.176 mq.** – R.D.: **€. 33,78** - R.A.: **€. 21,11**

PROPRIETÀ: ===== proprietà per 1/2 in regime di separazione
===== proprietà per 1/2;

Tenuto conto della destinazione d'uso, della conformazione e dell'ubicazione degli immobili oggetto della presente si può affermare che, al fine di assicurare una maggiore appetibilità sul mercato degli stessi, è opportuno procedere alla formazione di un **LOTTO UNICO**, costituito dai beni identificati catastalmente nel N.C.E.U. del comune di Venosa (Pz) al Fig. 25, p.lle

137 sub 1 e sub medesimo
p.lle **226-227-**
costituito
fronti con terreni
precisamente a
136 del Fg 25 a
138 e 225 del Fg
p.lla 225 del Fg
con la strada
101 del Fg 25) il
riscontrabile
sottostante.



2 e nel **N.C.T.** del comune al Fig. 25, **236**. Il lotto così confina su tre di altra proprietà e **NORD** con la p.lla **SUD** con le p.lle 25 a **EST** con la 25 e ad **OVEST** comunale (p.lla tutto come dall'ortofoto

2. DESCRIZIONE DEI LOTTI

Al fine di poter dare una valutazione quanto più obiettiva possibile del bene oggetto del Procedimento di Espropriazione Immobiliare, e considerata la destinazione particolare degli immobili, il sottoscritto ha effettuato vari sopralluoghi finalizzati a verificare lo stato attuale dei luoghi e la corrispondenza di quanto autorizzato rispetto a quanto realizzato.

8

Ciò premesso di seguito si elencano e si descrivono i beni facenti parte del LOTTO UNICO e precisamente:

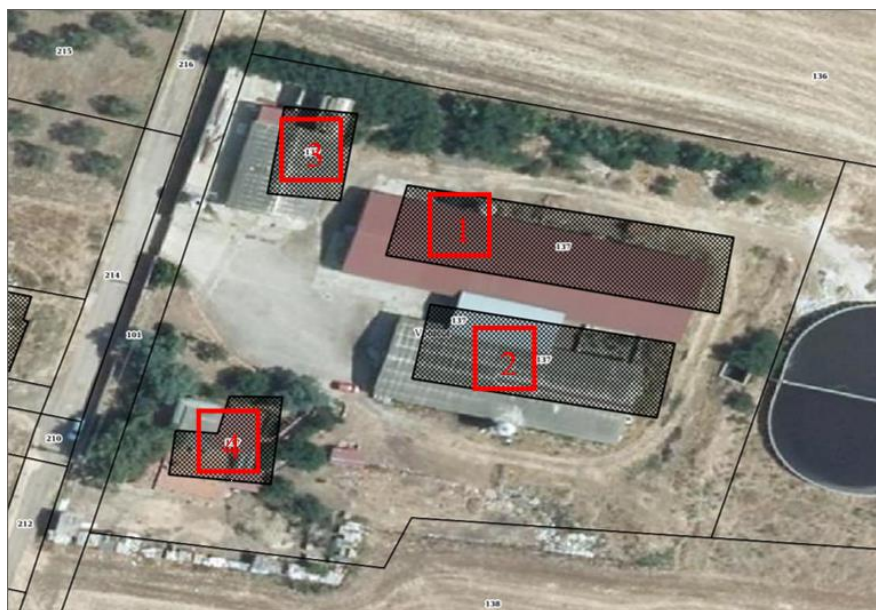
LOTTO 1

Terreni e fabbricati siti nel Comune di Venosa (Pz), in C.da Grottapiana,

identificati nel N.C.E.U. al Foglio 25 p.lle 137 sub 1- 2 e

nel N.C.T. al Fg. 25, p.lle 226-227-236

Il lotto in oggetto ricade fuori dal perimetro dell'ambito territoriale urbano e produttivo del comune di Venosa, in zona destinata prevalentemente ad attività produttive attinenti al settore agricolo/zootecnico con accesso dalla Strada provinciale 77 di Santa Lucia. Tale zona, è caratterizzata prevalentemente da fondi a destinazione agricoli e da un numero esiguo di immobili.



Vista del lotto con individuazione dei fabbricati

Nello specifico il lotto in oggetto è costituito da terreni e da quattro corpi di fabbrica di cui due destinati a “porcilaia“ (n° 1-2), un a “deposito agricolo/porcilaia” (n° 3) e uno destinato ad “alloggio-custode”(n° 4) oltre ad un’area pertinenziale destinata ad ospitare le attrezzature necessarie per lo svolgimento dell’attività di allevamento di suini oltre a ad essere utilizzata come deposito a cielo aperto, per il carico e scarico delle merci e per la viabilità interna.

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

L'accesso all'intero lotto avviene direttamente attraverso la strada comunale, collegata alla S.P. 77 di Santa Lucia, e in particolare mediante accessi carrabili e pedonali entrambi dotati di cancello in ferro.



L'intero complesso è stato edificato giusta C.E. n. 1744 rilasciata dal comune di Venosa in data 22.06.1983 e successiva variante del 25.05.1993 e in ultimo è stato oggetto di permesso di costruire in sanatoria n. 2/2016 del 18.01.2016.

CORPI DI FABBRICA A DESTINAZIONE PORCILAIA

I corpi di fabbrica in oggetto, di forma rettangolare ad un piano fuori terra con copertura a due falde inclinate, sono stati realizzati con struttura mista in ferro e tamponature in pannelli prefabbricati e con parte delle divisioni interne realizzate con muratura in blocchetti. Tra i due corpi di fabbrica è presente una tettoia a protezione del passaggio degli animali tra le due stalle, realizzata con struttura in acciaio e copertura in lamiera grecata e manto in lastre di eternit.

Esternamente tali immobili sono contraddistinti da prospetti lineari dotati di porte di accesso e finestre sui lati lunghi, prospetti tipici dei capannoni e in particolare dei capannoni destinati all'allevamento dei suini.



Internamente gli immobili, considerata la destinazione d'uso e l'attività in essa svolta, non presentano particolari finiture e sono caratterizzati da ambienti unici divisi in box con corsia centrale.

In termini di rifiniture interne gli immobili si presentano in uno stato di conservazione mediocre in considerazione anche dell'uso che viene fatto degli stessi.

In termini di impianti tecnologici gli immobili sono dotati di impianto idrico ed elettrico.

Esternamente i corpi di fabbrica si presentano pitturati e in uno stato manutentivo mediocre.

Dopo aver esposto una breve descrizione degli immobili destinati a "porcilaia", rinviando all'elaborato grafico e alla documentazione fotografica allegata la visione completa degli ambienti, di seguito si riportano i dati metrici utili alla determinazione di più probabile valore di mercato degli stessi.

PORCILAIA (FABBRICATO 1)

H min. 3.30 m – H max 5.00 m:

SUPERFICIE LORDA TOTALE FABBRICATO 1: 680,00 mq

PORCILAIA (FABBRICATO 2)

H min. 3.30 m – H max 5.00 m:

SUPERFICIE LORDA TOTALE FABBRICATO 2: 500,00 mq

TETTOIA METALLICA

SUPERFICIE LORDA TOTALE: 105,00 mq

CORPO DI FABBRICA A DESTINAZIONE DEPOSITO/PORCILAIA

Il corpo di fabbrica in oggetto, posizionato nelle immediate vicinanze di cancello di accesso, di forma rettangolare ad un piano fuori terra con copertura a due falde inclinate, posto a quota + 0,65 rispetto al piano stradale, è stato realizzato con struttura portante in muratura con copertura metallica e manto in lastre di eternit.

A ridosso del fabbricato, sul fronte posteriore, è presente una tettoia realizzata con struttura in acciaio e copertura con pannelli coibenti del tipo sandwich aperta su tre lati.

Infine è presente, sempre in adiacenza al deposito lungo il fronte posteriore, una struttura intelaiata a duplice elevazione con struttura in c.a. utilizzata per l'alloggiamento di una cisterna per la raccolta di acqua. Tale manufatto, considerata la tipologia, le dimensioni e lo stato manutentivo, in sede di valutazione non sarà oggetto di stima.

Esternamente l'immobile è contraddistinto da prospetti lineari dotati di porte di accesso scorrevoli e finestre sui lati lunghi, prospetti tipici dei capannoni destinati all'allevamento dei suini.



Internamente l'immobile, autorizzato come deposito e utilizzato come ricovero per animali, non presentano particolari finiture ed è caratterizzato da un ambiente unico diviso in box con corsia centrale.

In termini di rifiniture interne l'immobile si presenta in uno stato di conservazione mediocre in considerazione anche dell'uso che viene fatto degli stessi.

In termini di impianti tecnologici l'immobile è dotato di impianto idrico ed elettrico.

Esternamente si presenta pitturato e in uno stato manutentivo mediocre.

Dopo aver esposto una breve descrizione del bene, rinviando all'elaborato grafico e alla documentazione fotografica allegata la visione completa degli ambienti, di seguito si riportano i dati metrici utili alla determinazione di più probabile valore di mercato dello stesso.

DEPOSITO/PORCILAIA (FABBRICATO 3)

H min. 4,80 m – H max 6.00 m:

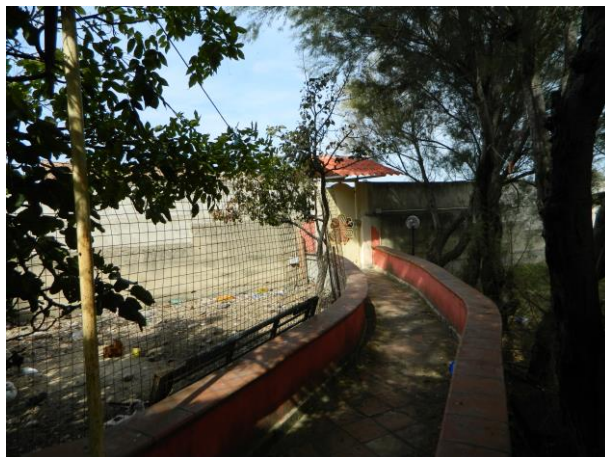
SUPERFICIE LORDA TOTALE: 195,00 mq

TETTOIA

SUPERFICIE LORDA TOTALE: 26,00 mq

CORPO DI FABBRICA A DESTINAZIONE RESIDENZIALE - “ALLOGGIO CUSTODE

Tale fabbricato, a tipologia isolata, è utilizzato come alloggio del custode dell'azienda zootecnica ed ha accesso diretto dalla strada mediante un cancello pedonale e un vialetto interno, oltre che dal piazzale di pertinenza dell'intero compendio immobiliare.



12

Esso si compone di due corpi di fabbrica autonomi e indipendenti fra di loro, rispettivamente a un piano fuori terra il corpo principale e a due livelli fuori terra il secondo corpo, entrambi realizzati con struttura portante in muratura e copertura in latero cemento rispettivamente a doppia falda e a falda unica.

Il primo corpo, con accesso diretto lungo il fronte ovest, internamente è composto da ingresso/cucina, quattro ambienti e un bagno. Il secondo corpo di fabbrica, costituito da due piani fuori terra non collegati internamente fra di loro, di cui il piano terra con accesso posta sul fronte est, è costituito da tre ambienti e un bagno, mentre il piano superiore, con accesso mediante una scala esterna, è caratterizzato da un ampio terrazzo da cui si accede ai due ambienti destinati a camera da letto.



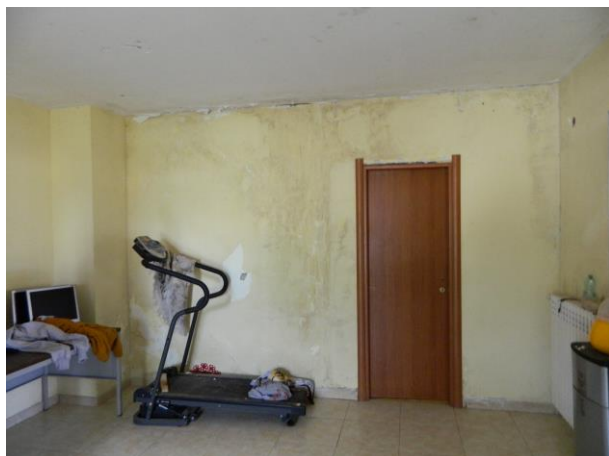
Tutti gli ambienti, del primo e del secondo corpo di fabbrica, sono aerati e illuminati naturalmente mediante infissi esterni in alluminio e vetro singolo, ad eccezione dei locali servizi igienici. In termini di finiture l'immobile risulta essere intonacato e pitturato sia internamente che esternamente, pavimentato con pavimento in monocottura e dotato di rivestimenti nei locali bagni e in cucina.

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

Sono presenti impianto idrico, elettrico e termico quest'ultimo affidato ad un camino e a stufe, mentre la fornitura di gas è garantita da una bombola a gas.



Lo stato manutentivo è apparso pessimo, pertanto necessiterebbe di interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria.

Annesse all'abitazione sono state realizzate tre tettoie, di cui due a protezione degli ingressi posti a piano terra e una a protezione del terrazzo e del balcone posti al piano primo. Infine la scala esterna di accesso al piano primo risulta essere protetta mediante una cupola in plexiglas e struttura in acciaio.

Dopo aver esposto una breve descrizione del bene, rinviando all'elaborato grafico e alla documentazione fotografica allegata la visione completa degli ambienti, di seguito si riportano i dati metrici utili alla determinazione di più probabile valore di mercato dello stesso.

ALLOGGIO CUSTODE (FABBRICATO 4)

PIANO TERRA H int. 2,75 m

SUPERFICIE LORDA TOTALE: **195,00 mq**

SUPERFICIE TETTOIE: **51,00 mq**

PIANO PRIMO H int. 2,75 m

SUPERFICIE LORDA TOTALE: **35,00 mq**

SUPERFICIE TERRAZZO COPERTO: **41,00 mq**

SUPERFICIE BALCONE COPERTO: **11,00 mq**

AREE PERTINENZIALI

All'interno del lotto oltre ai fabbricati sono presenti aree strettamente pertinenti agli stessi. In particolare è possibile individuare una prima area caratterizzata dal cancello d'ingresso carrabile, e dal piazzale antistante i fabbricati rurali, asfaltata e utilizzata come parcheggio e area di manovra per i mezzi dell'attività svolta e una seconda area, non pavimentata, utilizzata come deposito a cielo aperto.

Roberto MISSANELLI Ingegnere

Via Anzio -85100 Potenza tel. 338.966.466.2.

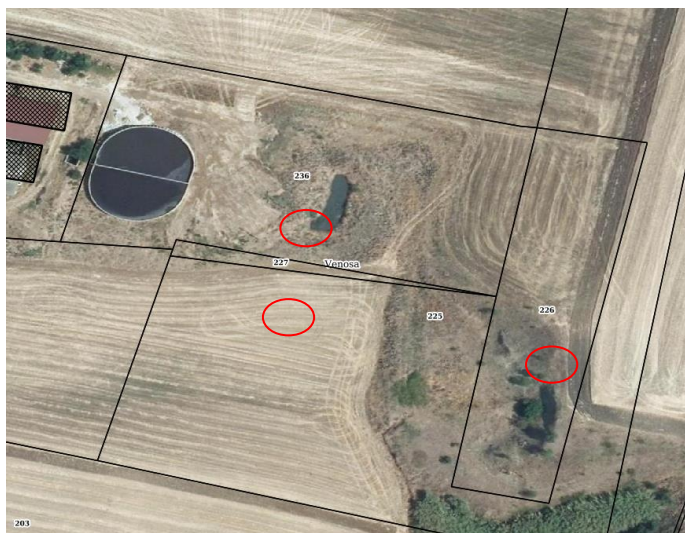
e-mail: romissa@libero.it - pec. roberto.missanelli@ingpec.eu - p.iva 01606100764



Tutto ciò premesso il sottoscritto ritiene che, ai fine della valutazione del più probabile valore di mercato del lotto, il valore di tali aree, essendo strettamente connesse allo svolgimento dell'attività svolta, venga valutato in percentuale rispetto al valore dei fabbricati.

TERRENI

L'intero complesso oggetto di pignoramento è composto altresì da terreni posti a margine delle aree sopra descritte che allo stato attuale sono incolti e in parte occupati da una vasca di raccolta liquami, che, come dichiarato dall'esecutato in sede di sopralluogo, è stata realizzata dall'attuale conduttore dell'azienda, pertanto non rientra tra i beni pignorati. I beni sono distinti in catasto terreni al Fg. 25 p.lle 226, 227 e 236.



Nello specifico tali terreni ricadono fuori **dall'ambito territoriale urbano e produttivo**, come rilevabile dal certificato di destinazione urbanistica allegato (Allegato H), pertanto gli stessi sono **terreni edificabili** secondo i limiti e parametri in esso riportati.

Dal punto di vista morfologico i terreni presentano un andamento pianeggiante e costituiscono un'area di forma piuttosto regolare.

Dopo tale breve descrizione dei terreni, di seguito si riportano i dati metrici utili alla determinazione di più probabile valore di mercato degli stessi:

SUPERFICI:

- | | |
|-----------------------|-------------|
| 1. Fg. 25, P.lla 226: | 4.331,00 mq |
| 2. Fg. 25, P.lla 227: | 189,00 mq |
| 3. Fg. 25, P.lla 236: | 8.176,00 mq |

SUPERFICIE TOTALE: 12.696,00 mq

3. IDENTIFICAZIONE CATASTALE

In merito a tale quesito, previa acquisizione della documentazione catastale (visure catastali – Allegato A, Mappe catastali - Allegato C, Planimetrie catastali – Allegato E), il sottoscritto ha accertato che i beni oggetto di pignoramento presentano la seguente identificazione catastale:

CATASTO FABBRICATI

- 1. FABBRICATO** sito in VENOSA (Pz) siti in contrada Grottapiana, identificato catastalmente nel **N.C.E.U.** al

Fg. 25, p.lla 137 sub 1 – Piano T- cat. D/10 – Rendita €. 3.255,00

PROPRIETÀ: ===== proprietà per 1/2 in regime di separazione

===== proprietà per 1/2;

- 2. FABBRICATO** sito in VENOSA (Pz) siti in contrada Grottapiana, identificato catastalmente nel **N.C.E.U.** al

Fg. 25, p.lla 137 sub 2 – Piano T-1 - cat. A/2 -cl. 1 – Cons. 11,5 vani – Sup. cat. 242 mq. Tot. esc. aree scop. 232 mq

- Rendita €. 593,93

PROPRIETÀ: ===== proprietà per 1/2 in regime di separazione

===== proprietà per 1/2;

CATASTO TERRENI

- 3. TERRENO** sito in VENOSA (Pz) siti in contrada Grottapiana, identificato catastalmente nel **N.C.T.** al

Fg. 25, p.lla 226 – Qualità/Classe: **Seminativo 2** - Sup.: **4.331mq.** – R.D.: €. 17,89 - R.A.: €. 11,18

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

PROPRIETÀ: ===== proprietà per 1/2 in regime di separazione

===== proprietà per 1/2;

4. TERRENO sito in VENOSA (Pz) siti in contrada Grottapiana, identificato catastalmente nel **N.C.T.** al

Fg. 25, p.lla 227 – Qualità/Classe: **Seminativo 2** - Sup.: **189 mq.** – R.D.: **€ 0,78** - R.A.: **€ 0,49**

PROPRIETÀ: ===== proprietà per 1/2 in regime di separazione

=====proprietà per 1/2;

5. TERRENO sito in VENOSA (Pz) siti in contrada Grottapiana, identificato catastalmente nel **N.C.T.** al

Fg. 25, p.lla 236 – Qualità/Classe: **Seminativo 2** - Sup.: **8.176 mq.** – R.D.: **€ 33,78** - R.A.: **€ 21,11**

PROPRIETÀ: ===== proprietà per 1/2 in regime di separazione

===== proprietà per 1/2;

Si evidenzia che i dati catastali attuali corrispondono ai dati catastali riportati nell'atto di pignoramento.

Con riferimento alla ricostruzione della storia catastale dei beni oggetto di pignoramento a far data dal primo atto di acquisto (1983) anteriore di venti anni alla trascrizione del pignoramento, di seguito si riportano in forma tabellare le variazioni che ciascuna particella ha subito nel corso del tempo e precisamente:

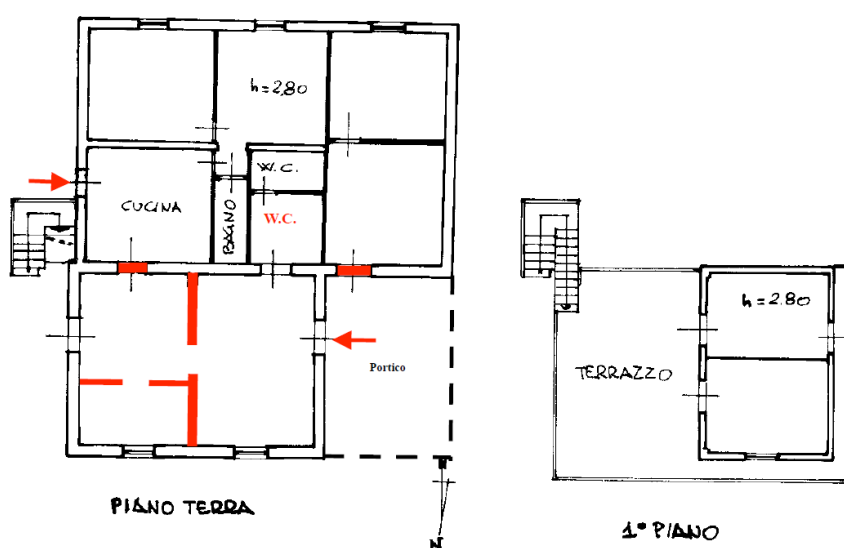
<u>PARTICELLE ORIGINARIE</u>	<u>PARTICELLE GENERATE CON FRAZIONAMENTO DEL 08.11.1999</u>	<u>PARTICELLE OGGETTO DI PIGNORAMENTO e ATTUALI</u>	
Fg. 25 P.lla 102 = mq 18.482	Fg. 25 P.lla 225 = mq 13.962 (NON OGGETTO DI PIGNORAMENTO)	-	
	Fg. 25 P.lla 226 = mq 4.331 (OGGETTO DI PIGNORAMENTO)	Fg. 25 P.lla 226 = mq 4.331 (SEMINATIVO)	
	Fg. 25 P.lla 227 = mq 189 (OGGETTO DI PIGNORAMENTO)	Fg. 25 P.lla 227 = mq 189 (SEMINATIVO)	
Fg. 25 P.lla 108 = mq 56.090	<u>PARTICELLE GENERATE CON FRAZIONAMENTO DEL 22.01.1994</u>	<u>PARTICELLE GENERATE CON TIPO MAPPALE DEL 29.11.2005</u>	
	Fg. 25 P.lla 136 = mq 32.597 (NON OGGETTO DI PIGNORAMENTO)	-	
	Fg. 25 P.lla 137 = mq 15.480 (OGGETTO DI PIGNORAMENTO)	Fg. 25 P.lla 236 = mq 8.176	Fg. 25 P.lla 236 = mq 8.176 (SEMINATIVO)
		Fg. 25 P.lla 137 = mq 7.304 (ENTE URBANO) / con costituzione del 29.11.2005 si sono generate le p.lle	Fg. 25 P.lla 137 sub 1 (D/10) Fg. 25 P.lla 137 sub 2 (A/2)

		Fg. 25 P.lla 137 sub 1 (D/10) Fg. 25 P.lla 137 sub 2 (A/2)	
	Fg. 25 P.lla 138 = mq 8.013 (NON OGGETTO DI PIGNORAMENTO)	-	-

In riferimento alla conformità dello stato dei luoghi rispetto alle planimetrie catastali (Allegato E) lo scrivente precisa che in fase di sopralluogo ha rilevato lievi difformità, consistenti in una diversa distribuzione interna, relativamente al solo corpo di fabbrica destinato ad “alloggio-custode”, come già esplicitato nel precedente paragrafo 2 (Allegato F) e come di seguito rappresentato graficamente.

17

Planimetria dello stato dei luoghi con indicazione delle difformità rilevate



Per tali difformità si rende necessario un aggiornamento catastale consistente nella presentazione della planimetria catastale aggiornata e presentazione del modello DOCFA, per un costo complessivo (comprensivo delle spese tecniche) pari a € 1.000,00.

4. SCHEMA SINTETICO - DESCRITTIVO DEI LOTTI

Con riferimento al lotto sopra descritto, di seguito si riporta lo schema sintetico-descrittivo dello stesso:

LOTTO n. 1: Proprietà di 1/2 di terreni agricoli con entrostanti fabbricati funzionali all'attività agricola/ zootecnica e ad “alloggio-custode”, ubicati in Venosa (PZ) alla Contrada Grottapiana, i fabbricati sono composti da tre corpi di fabbrica di cui due destinati a porcilaia e uno a deposito agricolo/porcilaia tutti ad un piano fuori terra e da un corpo di fabbrica residenziale destinato ad “alloggio-custode” a due piani fuori terra; il lotto confina su tre fronti con terreni di altra proprietà e precisamente a NORD con la p.lla 136 del Fg 25 a SUD con le p.lle 138 e 225 del Fg 25 a EST con la p.lla 225 del Fg 25 e ad OVEST con la strada comunale (p.lla 101 del Fg 25); è riportato nel N.C.E.U. del comune di Venosa (Pz) al Fg. 25, p.lle 137 sub 1 e sub 2 e nel N.C.T. del medesimo comune al Fg. 25, p.lle 226-227-236; il descritto stato dei luoghi relativo ai corpi di fabbrica corrisponde alla consistenza catastale ad eccezione di lievi difformità, consistenti in una diversa distribuzione interna, relativamente al solo

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

fabbricato destinato ad "alloggio-custode"; gli immobili sono stati realizzati giusta C.E. n. 1744 rilasciata dal comune di Venosa in data 22.06.1983 e successiva variante del 25.05.1993 e in ultimo sono stati oggetto di permesso di costruire in sanatoria n. 2/2016 del 18.01.2016 cui è conforme lo stato dei luoghi a meno di piccole variazioni interne.

PREZZO BASE: Euro 176.000,00

5. PASSAGGI DI PROPRIETÀ

18

Con riferimento alla ricostruzione di tutti i passaggi di proprietà relativi al bene pignorato, intervenuti fra la trascrizione del pignoramento e risalendo al primo passaggio di proprietà trascritto in data antecedente di venti anni a tale data, si riporta quanto segue:

- al ventennio, i beni da cui hanno avuto origine i beni pignorati sono stati oggetto di atto di COMPRAVENDITA per notar Consalvo Giuratrabocchetti del =====, con il quale ===== e ===== che hanno accettato e acquistato in comune, il fondo rustico di natura seminativo e vigneto sito in agro di Venosa, alla C.da Grottapiana, dell'estensione di Ettari 7.45.72, con rudere di fabbricato rurale, il tutto riportato in catasto al Fg. 25 p.lle 102 e 108.
(La **p.lla 102**, con frazionamento del 08.11.1999, ha dato origine alle **p.lle 225 e 226** oggetto di pignoramento, mentre la **p.lla 108** con frazionamento del 22.01.1994 ha dato origine alla p.lla 137, successivamente con tipo mappale del 29.11.2005 si è dato origine alla p.lla 137- ente urbano- e alla **p.lla 236** oggetto di pignoramento e contestualmente con costituzione del 29.11.2005 si sono generate nel N.C.E.U. le **p.lle 137 sub 1 e sub2** entrambe oggetto di pignoramento).
- I sigg.ri ===== e ===== con atto di COMPRAVENDITA per notar Carretta del ===== per la quota di 1/2 e ===== per la quota di 1/2 (in regime di separazione dei beni), i beni siti nel comune di Venosa, in C.da Grottapiana, distinti in catasto nel N.C.T. al Fg. 25 p.lle 226, 227 e 236 e nel N.C.E.U. al Fg. 25 p.lle 137, sub. 1 e 2, con ogni accessorio, accessione e dipendenza, con tutte le servitù attive e passive, il tutto così come trovasi e come pervenuto alla parte venditrice.

Alla data del pignoramento i beni oggetto dello stesso, risultavano intestati a ===== per la quota di 1/2 e a ===== per la quota di 1/2 (in regime di separazione dei beni).

Alla luce di quanto sopra, si evidenzia al G.E. che i dati catastali relativi al bene pignorato corrispondono a quelli riportati negli atti relativi ai passaggi di proprietà, come rilevabile dalla verifica della documentazione ex art.567 c.p.c. sopra riportata, cui si rinvia per la consultazione degli atti citati ed inoltre che nei paragrafi precedenti sono stati riportati in forma tabellare i frazionamenti e le variazioni catastali intervenute nei passaggi di proprietà.

6. REGOLARITÀ EDILIZIA E URBANISTICA

Di seguito si riporta la verifica della regolarità urbanistico-edilizia relativa al lotto in oggetto.

LOTTO 1

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

FABBRICATI siti nel Comune di Venosa (Pz), alla c.da Grottapiana
identificati nel N.C.E.U.al Fg. 25, p.lla 137 sub 1 e sub 2

Gli immobili in oggetto ricadono fuori dall'ambito territoriale urbano e produttivo del comune di Venosa, e sono stati realizzati giusta C.E. n. 1744 rilasciata dal comune di Venosa in data 22.06.1983 e successiva variante del 25.05.1993. A seguito del verbale di Polizia municipale n. 4/5 di accertamento di violazione urbanistico-edilizia redatto il 31.01.2013 con il quale è stata rilevata l'esecuzione di lavori abusivi in difformità alla concessione edilizia, riguardante la realizzazione di struttura in c.a. a duplice elevazione, n. 5 tettoie in acciaio di varie dimensioni, muro di recinzione, n. 2 pensiline in plexiglass e modifica di prospetto al fabbricato "alloggio custode", è stato rilasciato permesso di costruire in sanatoria n. 2/2016 in data 18.01.2016. Durante il sopralluogo è stata verificata la corrispondenza dello stato dei luoghi rispetto a tale ultimo titolo abilitativo. Da tale verifica è emerso che vi è corrispondenza tra lo stato dei luoghi rispetto e gli elaborati allegati al Permesso di costruire n. 2/2016 a meno di piccole variazioni interne.

Si fa presente infine che l'immobile sopra descritto **risulta privo del certificato di agibilità**.

7. STATO DI POSSESSO DEL BENE

In riferimento allo stato di possesso del bene oggetto della presente si evidenzia che, da quanto dichiarato dall'esecutato in sede di sopralluogo e come riscontrabile dal verbale redatto in tale data, allo stato attuale i beni oggetto di pignoramento (Terreni e fabbricati censiti an N.C.T al Fg. 25 p.lle 226-227-236 e al N.C.E.U al Fg. 25 p.lle 137 sub 1-2) sono stati ceduti con **contratto di affitto di fondo rustico** (contratto inoltrato al custode, in data successiva al sopralluogo, da cui non si evince che lo stesso sia stato oggetto di registrazione), stipulato in data successiva al pignoramento (01.08.2018) dal sig. ===== (esecutato) e da ===== (comproprietaria) alla **Società** =====

Al p.to 5 di tale contratto è riportato che l'affitto decorre dal 01/09/2018 e terminerà il 31/08/2038, mentre al p.to 4 è riportato che l'affittuario si impegna al rilascio immediato dei fondi, a semplice richiesta del proprietario.

Il canone di affitto è fissato in Euro 3.600,00 per anno da corrispondersi **in rate mensili da Euro 300,00** (importo comprensivo della quota pari ad 1/2 in capo all'esecutato e della quota pari ad 1/2 in capo alla comproprietaria non esecutata).

Si evidenzia inoltre che l'attività di allevamento di suini, svolta all'interno del compendio immobiliare, attualmente è condotta da una famiglia di rumeni (padre, madre, due figli di cui uno sposato con figlio minore) che risiede abitualmente all'interno del fabbricato destinato ad "alloggio-custode".

In merito alla determinazione di un'**indennità di occupazione** da richiedersi al terzo occupante si può asserire che in considerazione dell'attuale andamento del mercato delle aziende zootecniche e al fine di custodire e di preservare i beni dal deperimento, in caso di mancato utilizzo dell'intero compendio immobiliare, tale indennità può essere stimata in

€. 150,00 mensili

8. ESISTENZA DI VINCOLI O ONERI GIURIDICI

In riferimento 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 di natura condominiale, né di natura paesaggistica e ambientale ma esiste un vincolo derivante da contratto contratto di affitto di fondo rustico stipulato in data successiva al pignoramento.

In merito agli **Oneri e vincoli cancellati o comunque regolarizzati nel contesto della procedura**, si evidenzia che su tale lotto, dalle ispezioni ipotecarie effettuate in data **02.01.2019** (Allegato B), si è rilevato che sono state registrate ulteriori *iscrizioni e trascrizioni* oltre a quelle riportate nella documentazione ipocatastale depositata dall'avv. Serena Osenda, in data 12.07.2016 e precisamente:

In carico all'esecutato ===== è stata rilevata la seguente formalità:

ISCRIZIONE CONTRO del 03/02/2017 - Registro Particolare 196 Registro Generale 1942

Pubblico ufficiale EQUITALIA SERVIZI DI RISCOSSIONE SPA Repertorio 1025/9217 del 03/02/2017

IPOTECA CONC.AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE derivante da RUOLO E AVVISO DI ADDEBITO ESECUTIVO

Immobili siti in VENOSA(PZ) - SOGGETTO DEBITORE

Tale formalità grava sugli immobili appartenenti al debitore, così come di seguito meglio indicati, per un importo di Euro 44.849,48 pari al doppio dell'importo complessivo del credito per cui si procede.

Conservatoria di POTENZA

1) Catasto Fabbricati

Diritto: 1/2 di Proprietà

Comune di VENOSA (PZ)

Foglio: **25**, Particella: **137**, Subalterno: **1**

Natura: D10 - FABBRICATI PER FUNZIONI PRODUTTIVE CONNESSE ALLE ATTIVITA' AGRICOLE

Sito in VENOSA (PZ)

2) Catasto Fabbricati

Diritto: 1/2 di Proprietà

Comune di VENOSA (PZ)

Foglio: **25**, Particella: **137**, Subalterno: **2**

Natura: A02 - ABITAZIONI DI TIPO CIVILE

N. vani 11.5

Sito in VENOSA (PZ)

In carico alla **comproprietaria** ===== non sono state rilevate ulteriori formalità.

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 **difformità urbanistiche-edilizie** si evidenzia che durante il sopralluogo non sono state rilevate difformità rispetto all'ultimo titolo abilitativo.

In merito alle **difformità catastali**, come esplicitato nei paragrafi precedenti, si sono rilevate delle lievi difformità consistenti in una diversa distribuzione interna, relativamente al solo corpo di fabbrica destinato ad "alloggio-custode". Di tale circostanza si terrà conto in sede di valutazione (nel paragrafo 12) sottraendo dal più probabile valore di mercato del bene i costi da sostenere la regolarizzazione e precisamente:

€. **1.000,00** per l'aggiornamento delle planimetrie catastali.

21

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, i beni pignorati non ricadono su suolo demaniale.

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

In riferimento a tale quesito, lo scrivente può affermare che il bene oggetto di pignoramento **non** è gravato da altri oneri tipo censo, livello o uso civico.

11. ESISTENZA DI SPESE DI GESTIONE

In riferimento a tale quesito lo scrivente può affermare che, da quando dichiarato dall'esecutato in sede di sopralluogo, il bene oggetto di pignoramento non è **gravato** da alcuna spesa di gestione.

12. DETERMINAZIONE DEL VALORE DI MERCATO

Per effettuare la perizia estimativa dei beni oggetto del presente 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 la consultazione di annunci immobiliari, allo scopo di raccogliere gli elementi sufficienti alla determinazione del più probabile valore da attribuire al bene oggetto della stima richiesta.

Considerato che sono oggetto di stima due tipologie di beni differenti per gli stessi si adotteranno due criteri di stima diversi.

Il criterio valutativo adottato per la stima del fabbricato residenziale “**alloggio del custode**” si basa sulla stima *Sintetico-comparativa* relativa alla consistenza vendibile delle unità immobiliari in questione, con riferimento ai prezzi unitari desunti dai valori OMI e dalle indagini di mercato.

Il criterio valutativo adottato per la stima dei **fabbricati rurali** (stalle, fienili, ricoveri ecc.) si basa sul metodo del *Costo Di Costruzione*.

In particolare il procedimento di stima relativo al costo di costruzione è basato sul modello del computo metrico estimativo (CME), che consiste in un’analisi tecnica ed economica dei processi di costruzione necessari per realizzare il fabbricato che si deve stimare. Il CME individua un valore a nuovo che deve essere deprezzato per riportarlo alle condizioni del bene da stimare, utilizzando opportuni coefficienti di vetustà e di obsolescenza, nel caso in esame, non essendo presenti all’interno degli immobili macchinari funzionali all’attività agricola, verrà utilizzato unicamente il *coefficiente di vetustà* che tiene conto dell’età, della durata complessiva e dello stato di manutenzione.

Con riferimento ai **terreni** il criterio valutativo adottato si basa sulla stima *Sintetico-comparativa* relativa alla consistenza vendibile del bene in questione, con riferimento ai prezzi unitari desunti dalle indagini di mercato.

DETERMINAZIONE DEL PIÙ PROBABILE VALORE DI MERCATO

Descrizione Generale del Lotto:

Terreni agricoli con entrostanti fabbricati funzionali all’attività agricola e zootecnica e ad “alloggio-custode”, ubicati in Venosa (PZ) alla Contrada Grottapiana.

In merito alla conformità urbanistica, allo stato, alle rifiniture, alle destinazioni d’uso dei fabbricati si rimanda ai paragrafi precedenti.

Indagini e ricerche di mercato:

Dalle indagini effettuate è risultato quanto segue:

Mercato delle abitazioni

- Secondo i valori della banca dati delle quotazioni immobiliari dell’Agenzia del Territorio “primo semestre anno 2018” (Allegato J) del Comune di Venosa, riferiti ad immobili ricadenti nella Zona Extraurbana, per metro quadrato di superficie, per **Abitazioni** di tipo economico in uno stato conservativo Normale, le quotazioni hanno riscontrato un Valore di Mercato compreso tra **400,00 / 500,00 Euro/mq**;
- Da indagini di mercato svolte consultando tecnici del luogo e relativi ad immobili comparabili con quello oggetto di stima, è emerso che, per immobili a destinazione analoga al bene oggetto di stima ricadenti nella Zona Extraurbana / agricola del Comune di Venosa, il valore di mercato di beni comparabili, tenuto conto della contrattura del mercato immobiliare oltre che dell’esigua offerta di beni analoghi, è stimabile in **250,00 /300,00 Euro/mq**.

Tutto ciò premesso si può affermare che, considerata la zona, l’età e lo stato conservativo degli immobili, la tipologia costruttiva e il grado di finitura interna ed esterna, l’ubicazione, l’accessibilità, i servizi presenti, il contesto in cui sono inseriti e l’andamento attuale del mercato immobiliare, il prezzo medio da utilizzare come base per il calcolo del valore di mercato più probabile dell’immobile destinato ad “alloggio custode”, a cui applicare i coefficienti di differenziazione, è di **450,00 €/mq**.

Di seguito si rappresenta, in forma tabellare, la superficie lorda e i coefficienti di differenziazione utilizzati per la determinazione delle superfici commerciali del fabbricato a destinazione residenziale "**alloggio del custode**":

Coefficienti di età, qualità e stato:

Edificio tra 21 e 40 anni di tipo popolare in pessimo stato manutentivo 0.50

Coefficienti pertinenze:

Terrazze coperte 0.35

Balconi coperti 0.30

Tettoie 0.25

Destinazione	Sup. Lorda	Coefficienti correttivi	Sup. commerciale totale	Prezzo medio unitario	Più probabile Valore di mercato
ALLOGGIO CUSTODE P.T.	mq 195,00	0.50	mq 97.50	€ 450,00	€ 43.875,00
ALLOGGIO CUSTODE P.1	mq 35,00	0.50	mq 17.50	€ 450,00	€ 7.875,00
TERRAZZO COPERTO	mq 41,00	0.35	mq 14.35	€ 450,00	€ 6.457,50
BALCONE COPERTO	mq 11,00	0.30	mq 3.30	€ 450,00	€ 1.485,00
TETTOIE A SERVIZIO DELL'ALLOGGIO	mq 51,00	0.25	mq 12.75	€ 450,00	€ 5.737,50
Tot.					€. 65.430,00

Il valore così determinato, tenuto conto di una sup. commerciale pari a 260,40 mq, risulta in linea con i valori medi di mercato attuali per beni analoghi ossia pari a circa 250,00 €/mq.

A tale valore andranno decurtati i seguenti costi relativi all'aggiornamento della planimetria catastale stimati in **€. 1.000,00**

Mercato dei fabbricati rurali

In merito alla valutazione dei fabbricati rurali (ricovero di suini, come detto, verrà utilizzato il criterio del costo di costruzione a nuovo che terrà conto della tipologia costruttiva dei fabbricati rurali in oggetto e delle caratteristiche tipologiche degli stessi.

Nell'ipotesi di un capannone di circa 500 mq e di 5 metri di altezza media, tenendo in considerazione tutti i costi necessari per la realizzazione, quali scavi, impianto idraulico ed elettrico, getto di calcestruzzo, tamponamenti perimetrali, pavimentazione, copertura, rifiniture e illuminazione, avremo un costo di costruzione variabile tra i **200,00 € - 300,00 €/mq**, mentre per le tettoie in acciaio con copertura in lamiera si può ipotizzare un costo di costruzione variabile tra i **80,00 € - 100,00 €/mq**. Il costo effettivo

sarà determinato, infatti, da varianti strutturali dovute a particolari condizioni carico che la struttura dovrà sopportare, come ad esempio il carico massimo di neve o il carico di eventuali materiali di stoccaggio che gravano sul perimetro. Questi costi restano generalmente invariati anche nei casi di capannoni con una superficie più ridotta. È importante sapere infatti che maggiore è la superficie interessata, minori sono i costi al metro quadro.

Ai fini della stima a tale valore si applicherà un coefficiente di vetustà che terrà conto dell'età, dello stato di manutenzione e di ulteriori aspetti che ordinariamente caratterizzano il valore di un immobile.

Coefficiente di vetustà per edifici antecedenti al biennio 1988/1989:

ETÀ	Stato di conservazione BUONO	Stato di conservazione MEDIocre	Stato di conservazione SCARSO
0-15	5 %	8 %	10 %
15-30	15 %	20 %	25 %
oltre 30	23 %	28 %	35 %

Tenuto conto della tabella sopra riportata e tenuto conto di altri fattori che ne influenzano il valore come l'ubicazione, l'attuale andamento del mercato immobiliare, la necessità della vendita di tutti i fabbricati insieme con annesso il terreno su cui insistono, l'attuale andamento del settore agricolo, si può ipotizzare che il valore di costruzione a nuovo possa essere ragguagliato mediante l'utilizzo dei sotto elencati coefficienti correttivi:

Fabbricati Rurali 0.80

Destinazione	Sup. Lorda	Coefficienti correttivi	Sup. commerciale totale	Prezzo medio unitario	Più probabile Valore di mercato
PORCILAIA / FABBRICATO 1	mq 680,00	0.80	Mq. 544.00	€ 250,00	€. 136.000,00
PORCILAIA / FABBRICATO 2	mq 500,00	0.80	Mq. 400.00	€ 250,00	€. 100.000,00
DEPOSITO / PORCILAIA	mq 195,00	0.80	Mq. 156.00	€ 250,00	€. 39.000,00
TETTOIA ANNESSA ALLE PORCILAIE	mq 105,00	0.80	Mq. 84.00	€ 80,00	€. 6.720,00
TETTOIA ANNESSA AL DEPOSITO	mq 26,00	0.80	Mq. 20.80	€ 80,00	€. 1.664,40
Tot.					€. 283.384,40

Al valore sopra determinato va aggiunto il valore delle aree pertinenziali che nel caso di specie risultano essenziali per lo svolgimento dell'attività zootecnica, aree che visto lo stato manutentivo e le caratteristiche costruttive, vengo valutate pari al 10% dell'importo complessivo dei fabbricati rurali e precisamente pari a €. 283.384,40 x 10% = **€. 28.338,44**

Mercato dei terreni

Secondo il valore rilevato da consultazioni con tecnici del luogo, per compravendite di terreni per metro quadrato di superficie, tenuto conto dell'attuale andamento del mercato immobiliare, il valore di mercato di *terreni agricoli* oscilla tra i **1,00 / 1.50 Euro/mq**, tali quotazioni sono suscettibili di variazioni imputabili a fattori diversi, quali lo stato attuale del terreno, la sua morfologia e l'ubicazione precisa dello stesso.

Tutto ciò premesso si può affermare che, considerata la zona, l'accessibilità, i servizi presenti, l'estensione dei lotti, il contesto, e visto l'andamento attuale del mercato immobiliare, il prezzo medio da utilizzare come base per il calcolo del valore di mercato più probabile è di **1,20 €/mq**:

Terreni	Sup. lorda Vendibile m ²	Valore Unitario di mercato €/m ²	Valore di mercato €
Fg 25 p.lle 226-227-236	12.696	€1.20	€ 15.235,20

Alla luce di quanto sopra riportato il valore complessivo del **LOTTO** è pari

€. 65.430,00 - €. 1.000,00 + €. 283.384,40 + €. 28.338,44 + € 15.235,20 = €. 391.388,04 in cifra tonda

VALORE LOTTO € 391.400,00

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** del lotto sarà pari a [€. 391.400,00 x (1- 0,10) = €. 352.260,00 in cifra tonda:

€ 352.000,00

13. INDIVIDUAZIONE DELLA PRO QUOTA

L'immobile oggetto della presente risulta intestato per **1/2 all' esecutato** =====, pertanto rientrano nel caso di beni pignorati pro quota e il valore della quota è pari a

€. 176.000,00

26

In riferimento alla possibilità di separazione in natura della quota in titolarità dell'esecutato, pari a 1/2 del compendio immobiliare pignorato, il sottoscritto ritiene che in considerazione della natura dei beni (terreni e fabbricati utilizzati per lo svolgimento dell'attività di allevamento dei suini) non sia possibile operare la materiale separazione di una porzione di valore esattamente pari alla quota.

14. REGIME PATRIMONIALE DEL DEBITORE

In riferimento al presente quesito, dalle ricerche fatte presso l'Ufficio Anagrafe del Comune di Afragola è risultato che l'esecutato è coniugata con ===== dal 20.04.2009, data successiva all'acquisto dell'unità immobiliare oggetto della presente (04.10.2006), in **regime di separazione dei beni**, come riscontrabile dal certificato di stato civile rilasciato dall'Ufficio Anagrafe del Comune di Afragola (Allegato I).

15. CONCLUSIONI

Il sottoscritto, ing. Roberto MISSANELLI, in relazione al bene oggetto del Procedimento di Espropriazione Immobiliare R.G.E. n°28/2016, 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 il bene oggetto di pignoramento è **garantita la continuità ventennale**;
- i **diritti reali** e l'**individuazione catastale** attuale del bene oggetto di pignoramento corrispondono a quelli riportati nell'atto di pignoramento;
- sono state riscontrate lievi **difformità** tra lo stato dei luoghi e gli elaborati catastali consistenti in una diversa distribuzione interna, relativamente al solo corpo di fabbrica destinato ad "alloggio-custode" difformità sanabili;
- L'intero complesso è stato edificato giusta C.E. n. 1744 rilasciata dal comune di Venosa in data 22.06.1983 e successiva variante del 25.05.1993 e in ultimo è stato oggetto di permesso di costruire in sanatoria n. 2/2016 del 18.01.2016 di cui lo stato dei luoghi è conforme a meno di lievi modifiche interne;
- il compendio immobiliare (terreni e fabbricati) è stato ceduto con **contratto di affitto di fondo rustico** (contratto inoltrato al custode, in data successiva al sopralluogo, da cui non si evince che lo stesso sia stato oggetto di

registrazione), stipulato in data successiva al pignoramento (01.08.2018), dal sig. ===== (esecutato) e dalla Sig.ra =====(comproprietaria) alla **Società** =====,

- l'attività di allevamento di suini, svolta all'interno del compendio immobiliare, attualmente è condotta da una famiglia di rumeni (padre, madre, due figli di cui uno sposato con figlio minore) che risiede abitualmente all'interno del fabbricato destinato ad "alloggio-custode".

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, 05.01.2019

Il C. T. U.

Ing. Roberto MISSANELLI