

TRIBUNALE DI LAGONEGRO



Giudice dell'Esecuzione
Dott. Aniello Maria De Piano

***Relazione di Consulenza Tecnica di Ufficio
"Stima Immobiliare"***

Procedura n. 78/2007

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

contro

XXXXXXXXXX e XXXXXXXXXXXXX

Custode: Avv. Santoro Maria

L'esperto stimatore
Architetto Gaetano Iannini

Prossima Udienza: 27/09/2023

Maratea, 25/08/2023



RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

Procedura: n. 78-2007 R.G.

Ill.mo Sig. Giudice dell'Esecuzione *Dott. Aniello Maria De Piano* della Sezione Civile-Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Lagonegro.

Premessa:

Con nomina a consulente del giorno 11/01/2023, prestato giuramento in data 31/01/2023, il sottoscritto arch. Gaetano Iannini era nominato Esperto Stimatore nella procedura di esecuzione immobiliare promossa da **XXXXXXXXXXXXXXXX** nei confronti di **XXXXXXXXXXXXXXXX** e **XXXXXXXXXXXXXXXX**, al fine di eseguire il seguente mandato:

Stima degli immobili oggetto di procedura immobiliare

nr. 78-2007 R.G.

CONTROLLI PRELIMINARI: *Verificare la completezza della documentazione depositata ex art. 567 c.p.c.*

QUESTITO n.1: *identificare i diritti reali ed i beni oggetto del pignoramento.*

QUESITO n.2: *procedere alla ricostruzione dei passaggi di proprietà in relazione al bene pignorato*

QUESITO n.4: *procedere alla identificazione catastale del bene pignorato.*

QUESITO n.5: *procedere alla predisposizione di schema sintetico-descrittivo del lotto.*

QUESITO n.6: *verificare la regolarità del bene o dei pignorati sotto il profilo edilizio ed urbanistico.*

QUESITO n.7: *indicare lo stato di possesso attuale dell'immobile.*

QUESITO n.8: *specificare i vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene.*

QUESITO n.9: *verificare se i beni pignorati ricadano su suolo demaniale.*

QUESITO n.10: *verificare l'esistenza di pesi od oneri di altro tipo.*

QUESITO n.11: *fornire ogni informazione utile sulle spese di gestione e su eventuali procedimenti in corso.*

QUESITO n.12: *procedere alla valutazione dei beni.*

QUESITO n.13: *procedere alla valutazione di quota indivisa per gli immobili pignorati per la sola quota.*

QUESITO n.14: *acquisire le certificazioni di stato civile, dell'ufficio anagrafe e della Camera di Commercio e precisare il regime patrimoniale in caso di matrimonio.*



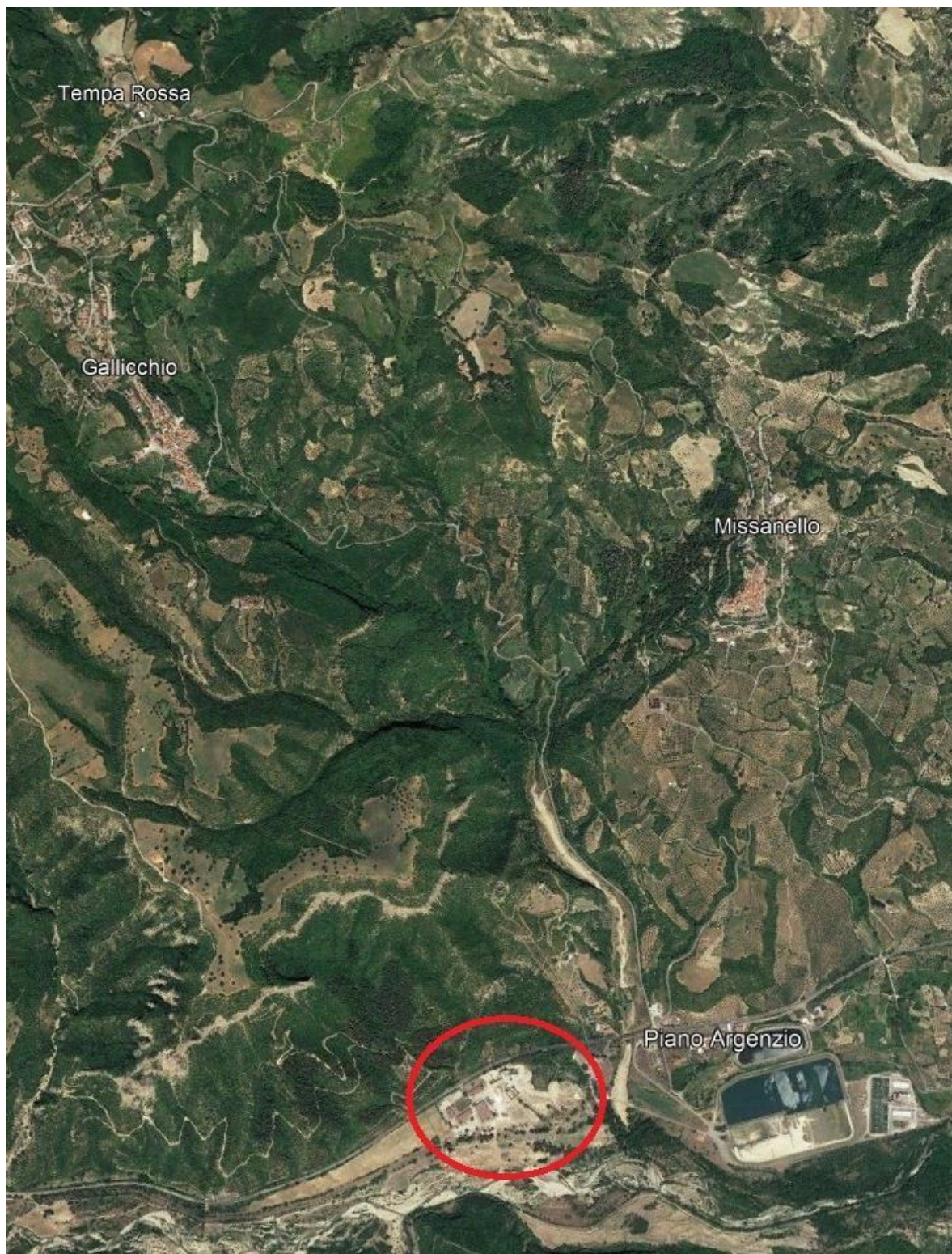


Fig. 1 – Foto aerea Comune di Gallicchio con indicazione degli immobili siti in loc. Piagge





Fig. 2 – Foto aerea Comune di Gallicchio loc. Piagge



Fig. 3 – Foto Aerea



SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI DI CONSULENZA:

- Estrazione e copia del fascicolo d'Ufficio dal polis-web ed esame della documentazione in esso rinvenuta.
- Controllo preliminare della completezza della documentazione depositata ex art. 567 c.p.c.;
- Comunicazione primo accesso trasmessa dal custode giudiziario al sottoscritto e al legale rappresentante della società esecutata.

1° accesso eseguito in data 17 luglio 2023 presso gli immobili siti nel Comune di Gallicchio (Pz) in località Piagge; come si evince dal verbale redatto dal sottoscritto e qui allegato (**all. M**), si è dato inizio alle operazioni peritali. Il sopralluogo è terminato alle ore 17,00 con la stesura del verbale.

- Presa visione ed estrazione copia della documentazione utile ai fini degli accertamenti mediante accesso agli uffici pubblici competenti.

Le operazioni di sopralluogo si sono svolte nel modo che segue:

- 1° sopralluogo effettuato in data 17/07/2023 con inizio alle ore 10,20 – Immobili in Gallicchio (Pz) ;

Al primo sopralluogo assistevano i sigg. Avv. Santoro Maria nella qualità di custode incaricato dal Giudice dell'Esecuzione, la sig.ra XXXXXXXXXXXX che interviene in qualità di Amministratrice Unica della XXXXXXXXXXXX, nonché il collaboratore del c.t.u. geom. Raffaele Cresci.

Le operazioni peritali si sono svolte alla presenza della sig.ra XXXXXXXXXXXX, la quale ha permesso l'accesso alle unità immobiliari. Le operazioni si sono svolte eseguendo rilievi metrici, grafici e fotografici delle unità immobiliari oggetto di pignoramento. Gli opportuni accertamenti sono terminati alle ore 17,00 con la stesura del verbale di sopralluogo.

Previa richiesta ai competenti Enti del giorno 17/05/2023, sono stati eseguiti gli opportuni accertamenti presso gli Uffici Pubblici del Comune di Gallicchio (Pz) prendendo visione degli atti. Le copie degli elaborati tecnici necessari alle verifiche allo scopo di accertarne la regolarità urbanistica sono state inviate al sottoscritte a mezzo pec dal geom. Montemurro



Giuseppe Responsabile Unico del procedimento, inoltre sono stati effettuati gli accertamenti presso l'Ufficio del Territorio di Potenza mediante l'estrazione telematica delle certificazioni e delle planimetrie catastali.

CONTROLLI PRELIMINARI

Verifica della completezza della documentazione depositata ex art. 567 c.p.c.

Il creditore procedente ha optato per il deposito della Certificazione Ipotecale e Nota di Trascrizione, depositata in Cancelleria del Tribunale di Lagonegro in data 04/06/2008 e successiva integrazione del 30/04/2010.

In adempimento al mandato conferitogli il sottoscritto, ha verificato ed estratto copia presso l'Agenzia delle Entrate Ufficio Territorio di Potenza (Pz) – servizi catastali delle seguenti documentazioni:

- Visure catastali storiche; **(all. A)**
- Estratto di Mappa; **(all. B)**
- Elaborato Planimetrico; **(all. C)**
- Planimetrie catastali; **(all. D)**
- Ispezioni Ipotecarie; **(all. E)**

Dalla documentazione estratta non risulta che vi siano variazioni rispetto a quanto depositato dal creditore procedente ai sensi dell'ex art. 567 c.p.c..

Con incarico del G.E. il precedente esperto stimatore geom. Allegretti in data 12/11/2013 ha proceduto a sopprimere al catasto terreni la particella 445 oggetto di pignoramento e costituiva la particella 463 al N.C.E.U. categoria D/7.

1. ISCRIZIONE del 20/02/2018 - Registro Particolare 420 Registro Generale 3348
Pubblico ufficiale DI ADDEA MARIA MERCEDES Repertorio 28160 del 25/02/1998
IPOTECA IN RINNOVAZIONE derivante da IPOTECA VOLONTARIA PER CONCESSIONE A GARANZIA DI FINANZIAMENTO
Nota disponibile in formato elettronico
Formalita di riferimento: Iscrizione n. 223 del 1998
Immobili attuali
2. ISCRIZIONE del 26/05/2023 - Registro Particolare 662 Registro Generale 9008
Pubblico ufficiale BERNARDI FABBRANI PIETRO Repertorio 17209 del 24/06/2003
IPOTECA IN RINNOVAZIONE derivante da IPOTECA VOLONTARIA PER CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO
Nota disponibile in formato elettronico
Formalita di riferimento: Iscrizione n. 3505 del 2003
Immobili attuali e precedenti

Fig. 4 – Elenco delle formalità particella 463



QUESITO n.1

Identificazione dei diritti reali e dei beni oggetto del pignoramento.

LOTTO A

Immobili siti nel Comune di Gallicchio (Pz) (Codice D876) località Piagge SS 598
Fondo Valle d'Agri, identificati al foglio di mappa n. 28 particelle:

Catasto Terreni

Particella **444** qualità Ente Urbano *superficie mq. 18.924;*

Catasto Fabbricati

Particella **444** subalterno **1** Categoria B.C.N.C.

Particella **444** subalterno **2** Categoria A/2 Cl. 2 Consistenza 5,5 vani;

Particella **444** subalterno **3** Categoria A/2 Cl. 2 Consistenza 8,5 vani;

Particella **444** subalterno **4** Categoria D/7;

LOTTO B

Immobile sito nel Comune di Gallicchio (Pz) (Codice D876) località Piagge SS 598
Fondo Valle d'Agri, identificato al foglio di mappa n. 28 particelle:

Catasto Terreni

Particella **463** qualità Ente Urbano *superficie mq. 14.500;*

Catasto Fabbricati

Particella **463** subalterno **3** Categoria D/7;

LOTTO C

Immobili siti nel Comune di Gallicchio (Pz) (Codice D876) località Piagge SS 598
Fondo Valle d'Agri, identificati al foglio di mappa n. 28 particelle:

Catasto Terreni

- **263** qualità seminativo classe 2 *superficie mq. 347;*
- **267** qualità seminativo arb. classe 2 *superficie mq. 532;*
- **268** qualità vigneto classe 1 *superficie mq. 381;*
- **269** qualità uliveto classe 1 *superficie mq. 290;*



➤ 270 qualità incolt. prod.	classe U	<i>superficie mq. 97;</i>
➤ 271 qualità incolt. prod.	classe U	<i>superficie mq. 72;</i>
➤ 272 qualità pascolo arb.	classe 3	<i>superficie mq. 308;</i>
➤ 273 qualità vign ulivet	classe 2	<i>superficie mq. 657;</i>
➤ 274 qualità vigneto	classe 2	<i>superficie mq. 897;</i>
➤ 335 qualità seminativo arb.	classe 2	<i>superficie mq. 69;</i>
➤ 336 qualità uliveto	classe 1	<i>superficie mq. 193;</i>
➤ 337 qualità uliveto	classe 1	<i>superficie mq. 193;</i>
➤ 338 qualità uliveto	classe 1	<i>superficie mq. 164;</i>
➤ 339 qualità uliveto	classe 1	<i>superficie mq. 222;</i>
➤ 340 qualità uliveto	classe 1	<i>superficie mq. 512;</i>
➤ 341 qualità uliveto	classe 1	<i>superficie mq. 145;</i>
➤ 342 qualità uliveto	classe 1	<i>superficie mq. 140;</i>
➤ 343 qualità incolt. prod.	classe U	<i>superficie mq. 48;</i>
➤ 344 qualità incolt. prod.	classe U	<i>superficie mq. 48;</i>
➤ 345 qualità incolt. prod.	classe U	<i>superficie mq. 48;</i>
➤ 346 qualità incolt. prod.	classe U	<i>superficie mq. 83;</i>
➤ 355 qualità vigneto	classe 1	<i>superficie mq. 428;</i>
➤ 371 qualità pascolo arb.	classe 3	<i>superficie mq. 247;</i>
➤ 372 qualità pascolo arb.	classe 3	<i>superficie mq. 213;</i>
➤ 373 qualità pascolo arb.	classe 3	<i>superficie mq. 86;</i>
➤ 375 qualità pascolo arb.	classe 3	<i>superficie mq. 336;</i>
➤ 376 qualità seminativo irr.	classe 2	<i>superficie mq. 364;</i>
➤ 377 qualità seminativo irr.	classe 2	<i>superficie mq. 208;</i>
➤ 379 qualità pas cespug	classe U	<i>superficie mq. 153;</i>
➤ 380 qualità pas cespug	classe U	<i>superficie mq. 182;</i>
➤ 381 qualità pas cespug	classe U	<i>superficie mq. 91;</i>
➤ 382 qualità pas cespug	classe U	<i>superficie mq. 64;</i>
➤ 383 qualità seminativo	classe 2	<i>superficie mq. 229;</i>
➤ 384 qualità seminativo	classe 2	<i>superficie mq. 236;</i>



- **385** qualità seminativo classe 2 *superficie mq. 449;*
- **389** qualità pas cespug classe U *superficie mq. 23;*
- **398** qualità pas cespug classe U *superficie mq. 540;*
- **400** qualità pas cespug classe U *superficie mq. 157;*
- **401** qualità pas cespug classe U *superficie mq. 316;*

I beni del **LOTTO A** appartengono a:

1) **XXXXXXXXXXXXX (esecutato)**

codice fiscale XXXXXXXXX con sede in XXXXX (XX) **per i diritti di proprietà pari a 1/1;**

I beni del **LOTTO B e C** appartengono a:

1) **XXXXXXXXXXXXX (esecutato)**

codice fiscale XXXXXXXXX con sede in XXXXX (XX) **per i diritti di proprietà pari a 1/1;**

QUESITO n.2

Ricostruzione dei passaggi di proprietà in relazione al bene pignorato

LOTTO A

Gli immobili sono pervenuti all'esecutato in virtù di Scrittura Privata del 24/06/2003 Pubblico Ufficiale BERNARDI con sede in Rimini rep. n. 17028, Registrazione n. 247 registrato in data 14/07/2003 Voltura n. 1745.1/2003 con il quale la XXXXXXXXXXXXXXXX con sede in XXXXXXXX (XX) p.iva XXXXXXXXX vende alla società:

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX con sede in XXXXXXXX (XX) p.iva XXXXXXXXX per i diritti di proprietà pari a 1/1, il terreno sito in Gallicchio (Pz), distinto in catasto come segue:

Foglio **28** particella:

- ✓ **444 (ex 411)** *superficie mq. 18.924;*



LOTTO B

Gli immobili sono pervenuti all'esecutato in virtù di atto di Compravendita per notar Di Lizia Antonio sede Potenza in data 04/08/2006 rep. n. 80298, con il quale la XXXXXXXXXXXXXXX con sede in XXXXX (XX) p.iva XXXXXXXXXXX vende alla:

XXXXXXXXXXXXXXXXX (esecutato) codice fiscale XXXXXX con sede in Gallicchio (Pz) **per i diritti di proprietà pari a 1/1**, i terreni in Gallicchio (Pz), distinti in catasto come segue:

Foglio **28** particelle:

- ✓ **463 (ex 445)** *superficie mq. 14.500;*

LOTTO C

Gli immobili sono pervenuti all'esecutato in virtù di atto di Compravendita per notar Di Lizia Antonio sede Potenza in data 04/08/2006 rep. n. 80298, con il quale la XXXXXXXXXXXXXXX con sede in XXXXX (XX) p.iva XXXXXXXXXXX vende alla:

XXXXXXXXXXXXXXXXX (esecutato) codice fiscale XXXXXXXXXXX con sede in XXXXXXXX (XX) **per i diritti di proprietà pari a 1/1**, i terreni in Gallicchio (Pz), distinti in catasto come segue:

Foglio **28** particelle:

- ✓ **263** *superficie mq. 347;*
- ✓ **267** *superficie mq. 532;*
- ✓ **268** *superficie mq. 381;*
- ✓ **269** *superficie mq. 290;*
- ✓ **270** *superficie mq. 97;*
- ✓ **271** *superficie mq. 72;*
- ✓ **272** *superficie mq. 308;*
- ✓ **273** *superficie mq. 657;*
- ✓ **274** *superficie mq. 897;*



- ✓ 335 *superficie mq. 69;*
- ✓ 336 *superficie mq. 193;*
- ✓ 337 *superficie mq. 193;*
- ✓ 338 *superficie mq. 164;*
- ✓ 339 *superficie mq. 222;*
- ✓ 340 *superficie mq. 512;*
- ✓ 341 *superficie mq. 145;*
- ✓ 342 *superficie mq. 140;*
- ✓ 343 *superficie mq. 48;*
- ✓ 344 *superficie mq. 48;*
- ✓ 345 *superficie mq. 48;*
- ✓ 346 *superficie mq. 83;*
- ✓ 355 *superficie mq. 428;*
- ✓ 371 *superficie mq. 247;*
- ✓ 372 *superficie mq. 213;*
- ✓ 373 *superficie mq. 86;*
- ✓ 375 *superficie mq. 336;*
- ✓ 376 *superficie mq. 364;*
- ✓ 377 *superficie mq. 208;*
- ✓ 379 *superficie mq. 153;*
- ✓ 380 *superficie mq. 182;*
- ✓ 381 *superficie mq. 91;*
- ✓ 382 *superficie mq. 64;*
- ✓ 383 *superficie mq. 229;*
- ✓ 384 *superficie mq. 236;*
- ✓ 385 *superficie mq. 449;*
- ✓ 389 *superficie mq. 23;*
- ✓ 398 *superficie mq. 540;*
- ✓ 400 *superficie mq. 157;*
- ✓ 401 *superficie mq. 316;*



*QUESITO n.3**Individuazione e descrizione materiale dei beni componenti ciascun lotto***LOTTO A**

Compendio immobiliare ubicato nel Comune di Gallicchio (Pz) alla contrada Piagge sulla S.S.598. Il compendio è composto di un fabbricato e capannoni, i quali fanno parte della sede operativa di un'azienda industriale, che si occupava prevalentemente di produzione di calcestruzzo, di prefabbricati vari in cls e della realizzazione di opere pubbliche private.



Di seguito si descrive dettagliatamente ogni singolo fabbricato che compone il complesso immobiliare oggetto di valutazione.

FABBRICATO ADIBITO A UFFICIO STRUTTURATO

Il fabbricato si compone di quattro piani:

- il piano terra adibito a garage, centrale termica, depositi e archivio;
- il piano primo adibito completamente a uffici;
- il piano secondo è composto di due unità immobiliari adibite ad abitazioni e un'unità immobiliare adibita a ufficio;
- il piano sottotetto si compone di due ambienti adibiti a sottotetto e di due terrazzi di mq. circa 49,00 e 12,00;

Il fabbricato presenta un ingombro planimetrico di circa mq. 445,00.

Il piano terra con altezza interna di mt. 2,70 è composto di un garage, una centrale termica, un portico dove si accede a due depositi, due ambienti adibiti ad archivio, un vano scala per accedere ai piani superiori.



Fig. 5 – Planimetria piano terra



Il piano primo con altezza interna di mt. 2,75 è adibito completamente ad uffici ed è composto da tredici ambienti destinati ad uffici, una sala di attesa, una sala centralino, due disimpegni, due vani w.c. e un vano scala per accedere ai piani superiori e/o inferiori. Al piano primo si può accedere dal vano scala interno o da un accesso indipendente con scala esterna.

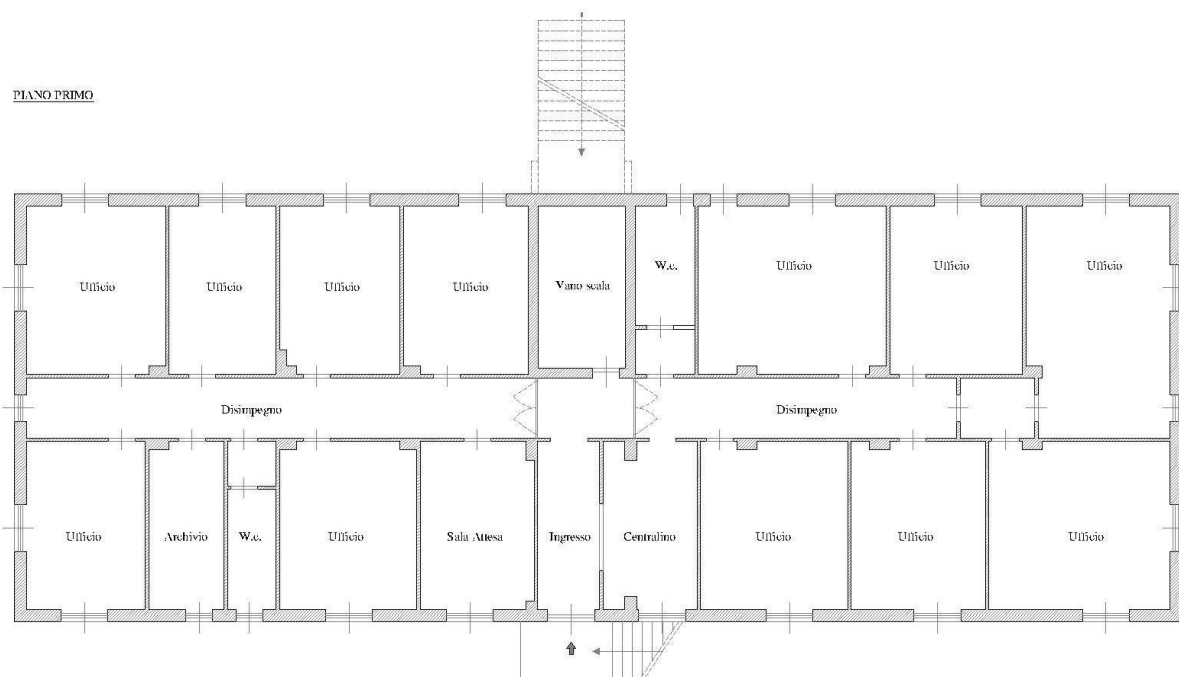


Fig. 6 – Planimetria piano primo

Il piano secondo con altezza interna di mt. 2,75 è composto da due appartamenti adibiti ad abitazioni e da un ampio locale adibito a ufficio annesso all'azienda industriale. L'abitazione principale (n.1) presenta un doppio disimpegno e si compone di quattro vani letto, un soggiorno con annessa cucina e ripostiglio, due antibagni con relativi servizi igienicis sanitari.



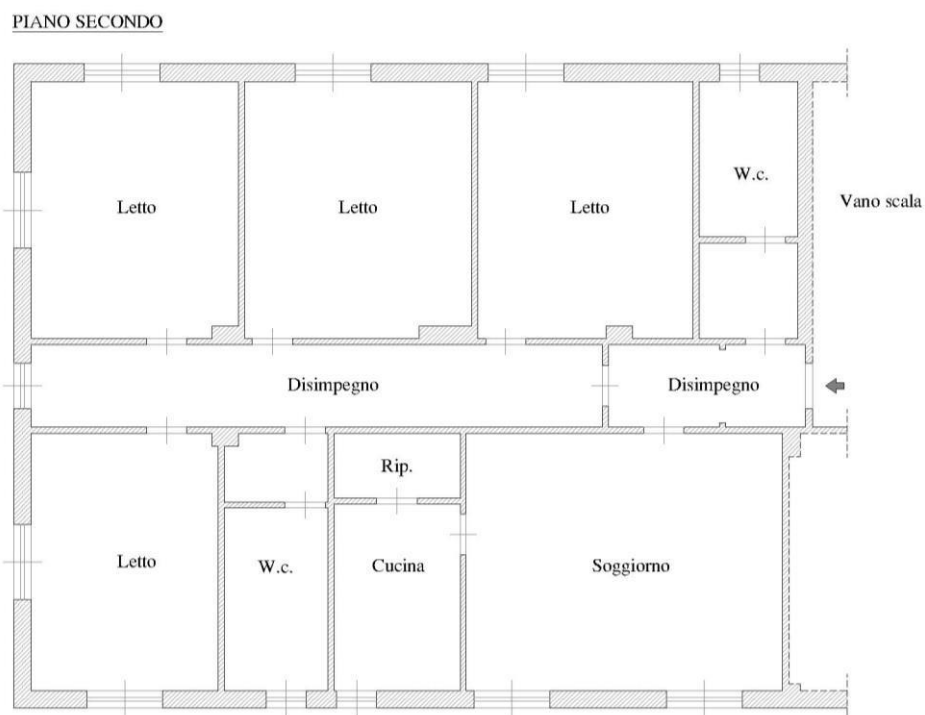


Fig. 7 – Planimetria Abitazione (n.1) piano secondo

La seconda abitazione (n.2) presenta un disimpegno/ingresso, due vani letto, una cucina, un soggiorno e un servizio igienico sanitario.

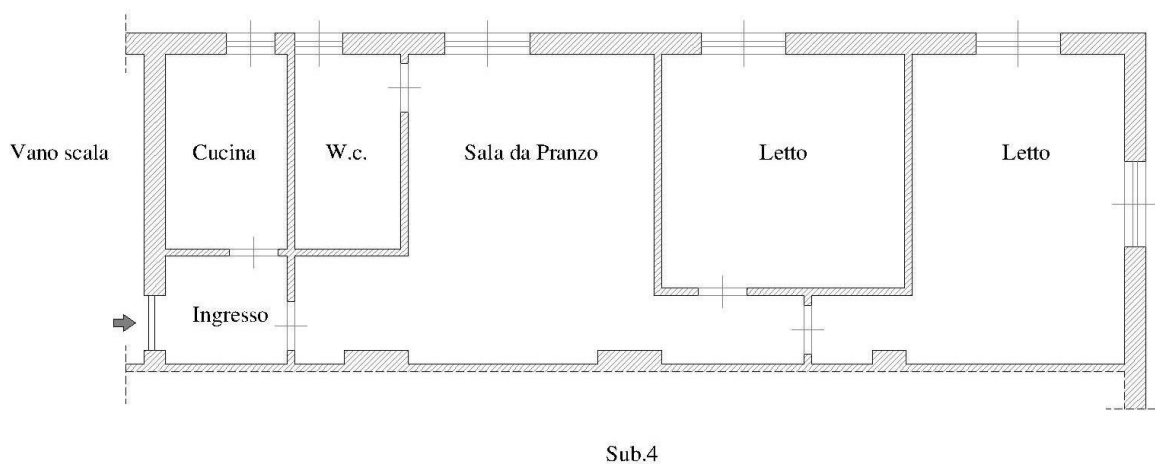


Fig. 8 – Planimetria Abitazione (n.2) piano secondo



L'unità immobiliare adibita ad ufficio è composta di un lungo disimpegno e cinque vani destinati a uffici annessi all'attività industriale.

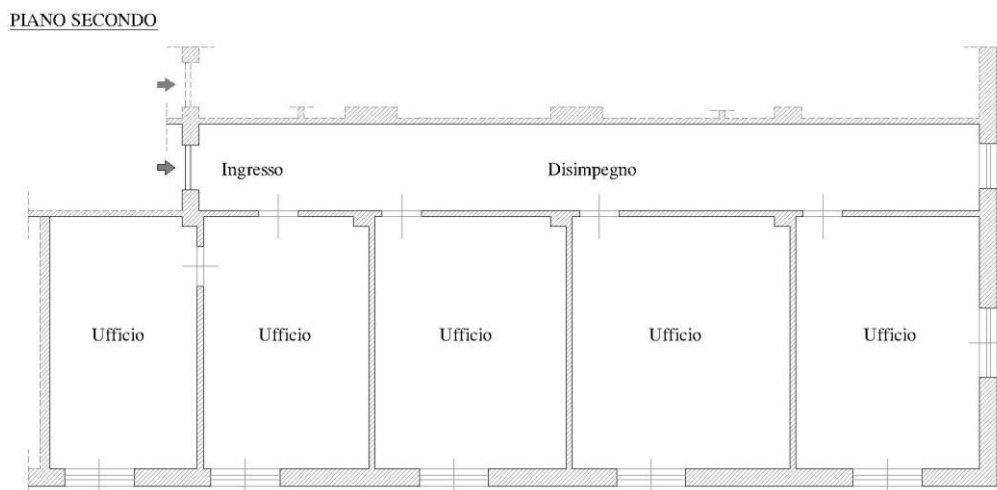


Fig. 9 – Planimetria Uffici piano secondo

Il fabbricato è realizzato con struttura sia verticale che orizzontale in cemento armato e solai in laterocemento, la copertura è a falde inclinate (a padiglione) con sovrastante manto di tegole in cemento, le tamponature esterne sono in blocchi in laterizi del tipo commerciale ricoperte con intonaco del tipo civile. Gli infissi esterni sono in legno douglas muniti di tapparelle in pvc mentre le porte esterne d'ingresso sono in metallo.

Il fabbricato è dotato di una scala interna in cemento armato che collega i quattro piani, compreso il sottotetto, esternamente è presente una scala in c.a. che permette l'accesso indipendente al piano primo.

Internamente le rifiniture sono del tipo normale, l'intonaco interno è in malta cementizia del tipo tradizionale, ricoperto con idonea pittura per interno. I pavimenti e rivestimenti sono in ceramica sia nei vani principali che nei bagni, in cucina ed accessori. Le porte interne in legno tamburato.

Dal Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato in data 20/07/2023 dal Responsabile del Procedimento geom. Giuseppe Montemurro, si certifica che il terreno ricade in zona D2 "Zona Industriale", zona destinata ad attività del tipo industriale dove è consentito la costruzione di capannoni per depositi di automezzi vari.



Il bene è censito al N.C.E.U. del Comune di Gallicchio (Pz) (Codice: D876) al foglio di mappa n. **28** particella **444**:

subalterno **1** B.C.N.C. (portico e vano scala fabb. Uffici);

subalterno **2** categoria A/2, classe 2, vani 5,5, superficie catastale totale 88 mq. rendita catastale 241,44 contrada Piagge n. snc Piano 2;

subalterno **3** categoria A/2, classe 2, vani 8,5, superficie catastale totale 197 mq. rendita catastale 373,14 contrada Piagge n. snc Piano 2;

subalterno **4** categoria D/7 rendita catastale 39.515,00 contrada Piagge n. snc Piano T-1-2;

Il lotto confina con:

a nord: S.S. 598 Fondo Valle d'Agri – particelle 234-237-235;

a est: particella 463;

a sud: Demanio Comunale;

a ovest: Demanio Comunale – particella 408;

A migliore individuazione di seguito si riportano riprese fotografiche del bene oggetto di valutazione.





CAPANNONE N.1

Il capannone si sviluppa su un unico piano e unico ambiente e presenta un ingombro planimetrico di circa mq. 2.452,44.

La struttura è realizzata con elementi prefabbricati di cls armato, la copertura a falde inclinate e manto in fogli di carta catramata del tipo ardesiano con interposti lucernai a nastro, poggiante sugli elementi prefabbricati. Gli accessi sono cinque e sono garantiti da ampie porte di ferro scorrevoli.

Il manufatto in passato destinato alla produzione di manufatti in cls, allo stato attuale risulta adibito a deposito e ricovero mezzi.

Le altezze interne sono mt 7.60 al colmo e mt. 6.50 alla gronda. Sia le pareti che la copertura sono costituite da pannelli a vista, mentre il piano di calpestio è realizzato da pavimentazione industriale in cls armato. La struttura si presenta in buono stato di conservazione e caratteristiche costruttive.

Dal Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato in data 20/07/2023 dal Responsabile del Procedimento Geom. Giuseppe Montemurro si certifica che il terreno ricade in zona D2 “Zona Industriale”, zona destinata ad attività del tipo industriale dove è consentito la costruzione di capannoni per depositi di automezzi vari.

Il bene è censito al N.C.E.U. del Comune di Gallicchio (Pz) (Codice: D876) al foglio di mappa **n. 28** particella **444** subalterno **4** categoria D/7 rendita catastale 39.515,00 contrada Piagge n. snc Piano T-1-2;

Il lotto confina con:

a nord: S.S. 598 Fondo Valle d'Agri – particelle 234-237-235;

a est: particella 463;

a sud: Demanio Comunale;

a ovest: Demanio Comunale – particella 408;

A migliore individuazione di seguito si riportano riprese fotografiche del bene oggetto di valutazione.



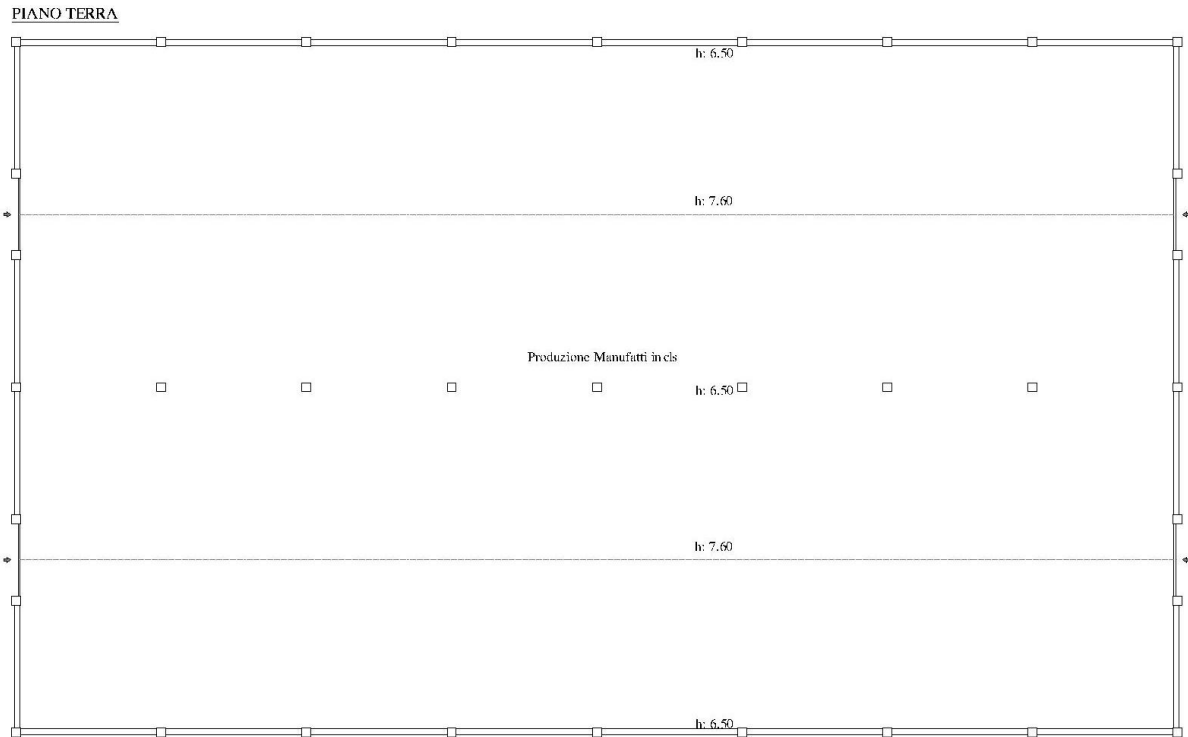


Fig. 10 – Planimetria capannone (n.1) piano terra





CAPANNONE N.2

Il capannone si sviluppa su un unico piano suddiviso in tre ambienti, un primo ambiente adibito a deposito/ferramenta, un secondo adibito a officina con annesso ufficio e servizio, un terzo adibito a deposito. L'ingombro planimetrico è di circa mq. 1.226,10.

La struttura è realizzata con elementi prefabbricati di cls armati, la copertura a falde inclinate e manto in fogli di carta catramata del tipo ardesiano, poggiante sugli elementi prefabbricati. Gli accessi sono quattro e sono garantiti da ampie porte in ferro scorrevoli.

Il manufatto allo stato attuale risulta adibito a deposito e ricovero mezzi.

Le altezze interne sono mt 8.00 al colmo e mt. 6.63 alla gronda. Sia le pareti che la copertura sono costituite da pannelli a vista, mentre il piano di calpestio è realizzato da pavimentazione industriale in cls armato. La struttura si presenta in buono stato di conservazione e caratteristiche costruttive.

Dal Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato in data 20/07/2023 dal Responsabile del Procedimento Geom. Giuseppe Montemurro si certifica che il terreno ricade in zona D2 "Zona Industriale", zona destinata ad attività del tipo industriale dove è consentito la costruzione di capannoni per depositi di automezzi vari.

Il bene è censito al N.C.E.U. del Comune di Gallicchio (Pz) (Codice: D876) al foglio di mappa **n. 28** particella **444** subalterno **4** categoria D/7 rendita catastale 39.515,00 contrada Piagge n. snc Piano T-1-2;

Il lotto confina con:

a nord: S.S. 598 Fondo Valle d'Agri – particelle 234-237-235;

a est: particella 463;

a sud: Demanio Comunale;

a ovest: Demanio Comunale – particella 408;

A migliore individuazione di seguito si riportano riprese fotografiche del bene oggetto di valutazione.



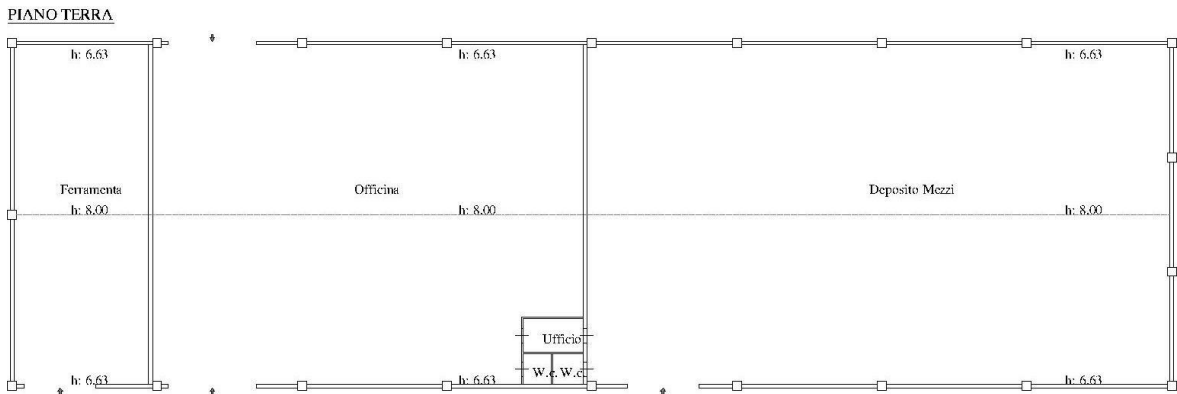


Fig. 11 – Planimetria capannone (n.2) piano terra





LOTTO B

Immobile ubicato nel Comune di Gallicchio (Pz) in località Piagge si compone di un ampio terreno pianeggiante adibito ad attività industriale, la quale misura complessivamente circa mq. 14.500,00 dove insiste un fabbricato adibito a deposito, di superficie circa mq. 78,00.

Internamente al lotto è presente una vasca in battuto dalle dimensioni di circa mq. 350,00. Il fabbricato di forma rettangolare si compone di un solo piano ed è posizionato ai limiti del confine della particella 463 con il Demanio Comunale.

Strutturalmente il manufatto si presenta con struttura portante in muratura in blocchi di cls e copertura a falda inclinata realizzata in legno con sovrastante pannello grecato. Adiacente a tale struttura è presente un secondo corpo di fabbrica adibito a deposito dalle dimensioni di circa mq. 15,00 e della stessa tipologia di costruzione del manufatto principale.

Tutte le rifiniture sia interne che esterne, sono scadenti, le pareti sono prive di intonaco ed internamente il pavimento è il cls.

L'intera area esterna è pavimentata in misto granulare ed è utilizzata a deposito di materiale arido, a parcheggio e alla circolazione dei mezzi industriali ivi utilizzati, inoltre sono presenti dei piccoli manufatti non riportati in catasto nonché dei sostegni in cls a supporto delle macchine per la lavorazione del materiale arido e del bitume.

Il lotto è intercluso, l'unico accesso possibile è attraverso il canale del Demanio Comunale.

Dal Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato in data 20/07/2023 dal Responsabile del Procedimento Geom. Giuseppe Montemurro si certifica che il terreno ricade in zona D2 "Zona Industriale", zona destinata ad attività del tipo industriale dove è consentito la costruzione di capannoni per depositi di automezzi vari.

Il bene è censito al C.T. del Comune di Gallicchio (Pz) (Codice: D876) al foglio di mappa n. **28** particella **463** qualità Ente Urbano di Superficie mq. 14.500 mentre al N.C.E.U. è censito al foglio di mappa n. **28** particella **463** subalterno **3** categoria D/7.

Il lotto confina con:

a nord: particelle 413-248-326-327-410-249-328-255-256-356-357-358-259;

a est: Demanio Comunale;

a sud: Demanio Comunale;



a ovest: particella 444;

A migliore individuazione di seguito si riportano riprese fotografiche del bene oggetto di valutazione.



LOTTO C

Il bene si compone di un ampio terreno allo stato attuale adibito a uliveto non recintato perimetralmente. Il bene è accessibile dal Demanio Comunale e dalla S.S. 598 Fondo Valle d'Agri.

L'intera superficie catastale del bene oggetto di valutazione è di mq. 9.768,00.

Dal Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato in data 20/07/2023 dal Responsabile del Procedimento Geom. Giuseppe Montemurro si certifica che i terreni ricadono in zona D2 "Zona Industriale", zona destinata ad attività del tipo industriale dove è consentito la costruzione di capannoni per depositi di automezzi vari.

I beni sono censiti al C.T. del Comune di Gallicchio (Pz) (Codice D876) località Piagge sulla S.S. 598 di Fondo Valle d'Agri, identificati al foglio di mappa n. **28** particelle:

Catasto Terreni

➤ 263 qualità seminativo	classe 2	<i>superficie mq. 347;</i>
➤ 267 qualità seminativo arb.	classe 2	<i>superficie mq. 532;</i>
➤ 268 qualità vigneto	classe 1	<i>superficie mq. 381;</i>
➤ 269 qualità uliveto	classe 1	<i>superficie mq. 290;</i>
➤ 270 qualità incolt. prod.	classe U	<i>superficie mq. 97;</i>
➤ 271 qualità incolt. prod.	classe U	<i>superficie mq. 72;</i>
➤ 272 qualità pascolo arb.	classe 3	<i>superficie mq. 308;</i>
➤ 273 qualità vign ulivet	classe 2	<i>superficie mq. 657;</i>
➤ 274 qualità vigneto	classe 2	<i>superficie mq. 897;</i>
➤ 335 qualità seminativo arb.	classe 2	<i>superficie mq. 69;</i>
➤ 336 qualità uliveto	classe 1	<i>superficie mq. 193;</i>
➤ 337 qualità uliveto	classe 1	<i>superficie mq. 193;</i>
➤ 338 qualità uliveto	classe 1	<i>superficie mq. 164;</i>
➤ 339 qualità uliveto	classe 1	<i>superficie mq. 222;</i>
➤ 340 qualità uliveto	classe 1	<i>superficie mq. 512;</i>
➤ 341 qualità uliveto	classe 1	<i>superficie mq. 145;</i>
➤ 342 qualità uliveto	classe 1	<i>superficie mq. 140;</i>



➤ 343 qualità incolt. prod.	classe U	<i>superficie mq. 48;</i>
➤ 344 qualità incolt. prod.	classe U	<i>superficie mq. 48;</i>
➤ 345 qualità incolt. prod.	classe U	<i>superficie mq. 48;</i>
➤ 346 qualità incolt. prod.	classe U	<i>superficie mq. 83;</i>
➤ 355 qualità vigneto	classe 1	<i>superficie mq. 428;</i>
➤ 371 qualità pascolo arb.	classe 3	<i>superficie mq. 247;</i>
➤ 372 qualità pascolo arb.	classe 3	<i>superficie mq. 213;</i>
➤ 373 qualità pascolo arb.	classe 3	<i>superficie mq. 86;</i>
➤ 375 qualità pascolo arb.	classe 3	<i>superficie mq. 336;</i>
➤ 376 qualità seminativo irr.	classe 2	<i>superficie mq. 364;</i>
➤ 377 qualità seminativo irr.	classe 2	<i>superficie mq. 208;</i>
➤ 379 qualità pas cespug	classe U	<i>superficie mq. 153;</i>
➤ 380 qualità pas cespug	classe U	<i>superficie mq. 182;</i>
➤ 381 qualità pas cespug	classe U	<i>superficie mq. 91;</i>
➤ 382 qualità pas cespug	classe U	<i>superficie mq. 64;</i>
➤ 383 qualità seminativo	classe 2	<i>superficie mq. 229;</i>
➤ 384 qualità seminativo	classe 2	<i>superficie mq. 236;</i>
➤ 385 qualità seminativo	classe 2	<i>superficie mq. 449;</i>
➤ 389 qualità pas cespug	classe U	<i>superficie mq. 23;</i>
➤ 398 qualità pas cespug	classe U	<i>superficie mq. 540;</i>
➤ 400 qualità pas cespug	classe U	<i>superficie mq. 157;</i>
➤ 401 qualità pas cespug	classe U	<i>superficie mq. 316;</i>

Totale superficie mq. 9.768,00

Il lotto confina con:

a nord: S.S. 598 Fondo Valle d'Agri;

a est: particella 490;

a sud: Demanio Comunale;

a ovest: particelle 399-391-261;

A migliore individuazione di seguito si riportano riprese fotografiche del bene oggetto di valutazione.





QUESITO n.4**Identificazione catastale dei beni pignorati****LOTTO A**

I beni sono censiti al catasto come segue:

CATASTO TERRENI

Comune di Gallicchio (D876) (Pz)

Foglio di mappa n.28 particella 444

qualità Ente Urbano superficie mq. 18.924;

CATASTO FABBRICATI

Comune di Gallicchio (D876) (Pz)

Foglio di mappa n.28 particella 444 subalterno 1

B.C.N.C.

Foglio di mappa n.28 particella 444 subalterno 2

Categoria A/2 Cl. 2 Consistenza 5,5 vani;

Foglio di mappa n.28 particella 444 subalterno 3

Categoria A/2 Cl. 2 Consistenza 8,5 vani;

Foglio di mappa n.28 particella 444 subalterno 4

Categoria D/7;

Ditta: **XXXXXXXXXX con sede in XXXXXXXXXXXX alla via XXXX n. XX**

(esecutato) codice fiscale XXXXXXXX proprietà 100/100;

CONFINI CATASTALI:**Comune di Gallicchio (Pz) località Piaggie**

Foglio	Mappale	Confine Nord	Confine Est	Confine Sud	Confine Ovest
28	444	S.S. 598 Fondo Valle d'Agri – 234-237-235	Particella 463	Demanio Comunale	Demanio Comunale – P.la 408



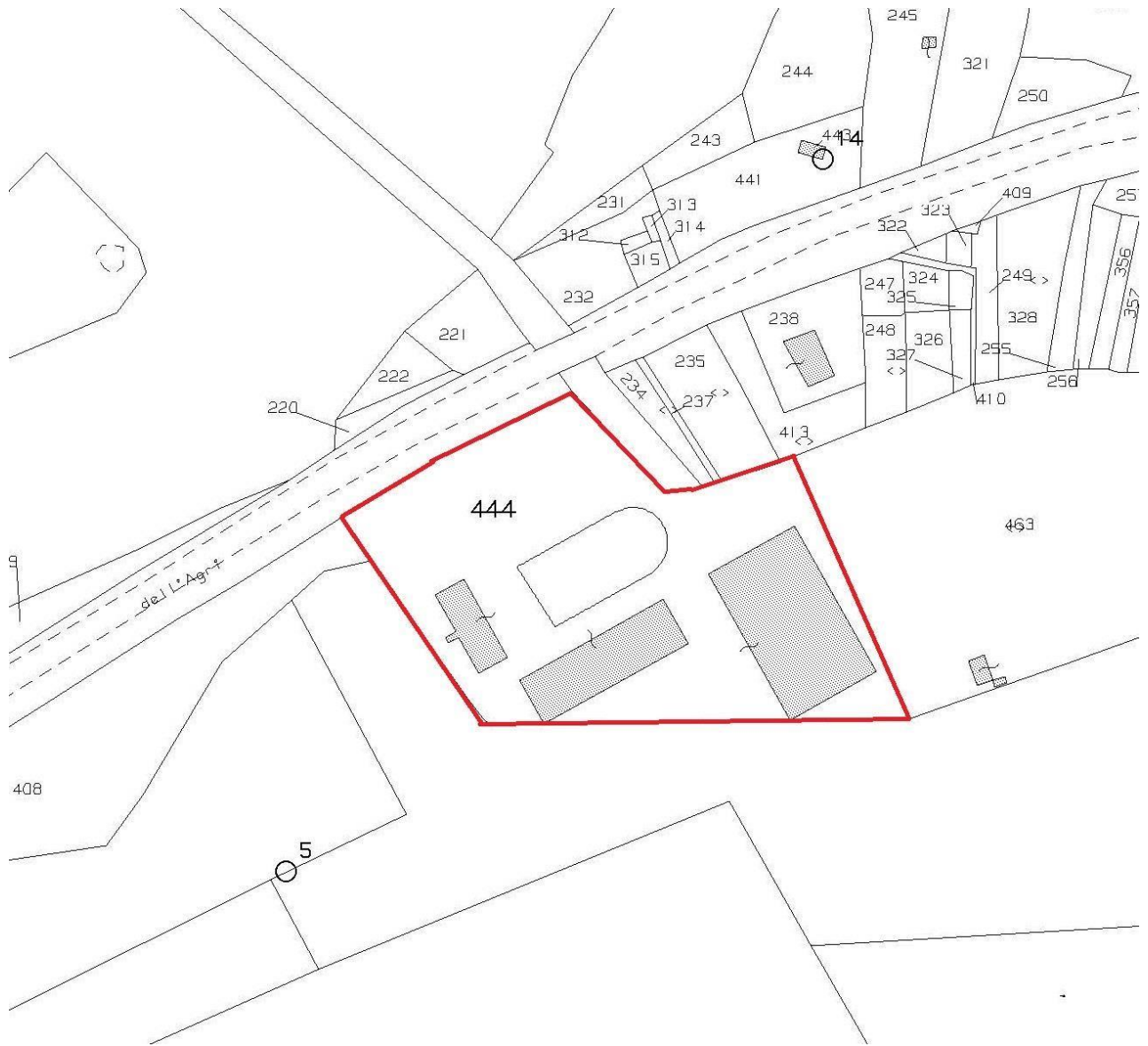


Fig. 12 – Stralcio di mappa Fig. 28 con indicazione del lotto A



LOTTO B

I beni sono censiti al catasto come segue:

CATASTO TERRENI

Comune di Gallicchio (D876) (Pz)

Foglio di mappa n.28 particella 463 (ex 445)

qualità Ente Urbano superficie mq. 14.500;

CATASTO FABBRICATI

Comune di Gallicchio (D876) (Pz)

Foglio di mappa n.28 particella 463 subalterno 3

Categoria D/7;

Ditta: **XXXXXXXXXX (esecutato)** codice fiscale XXXXXXXX con sede in
XXXXXXXXXX (XX) **per i diritti di proprietà pari a 1/1;**

CONFINI CATASTALI:**Comune di Gallicchio (Pz) località Piaggie**

Foglio	Mappale	Confine Nord	Confine Est	Confine Sud	Confine Ovest
28	463	P.lle 413-248- 326-327-410-249- 328-255-256-356- 357-358-259	Demanio Comunale	Demanio Comunale	P.lla 444



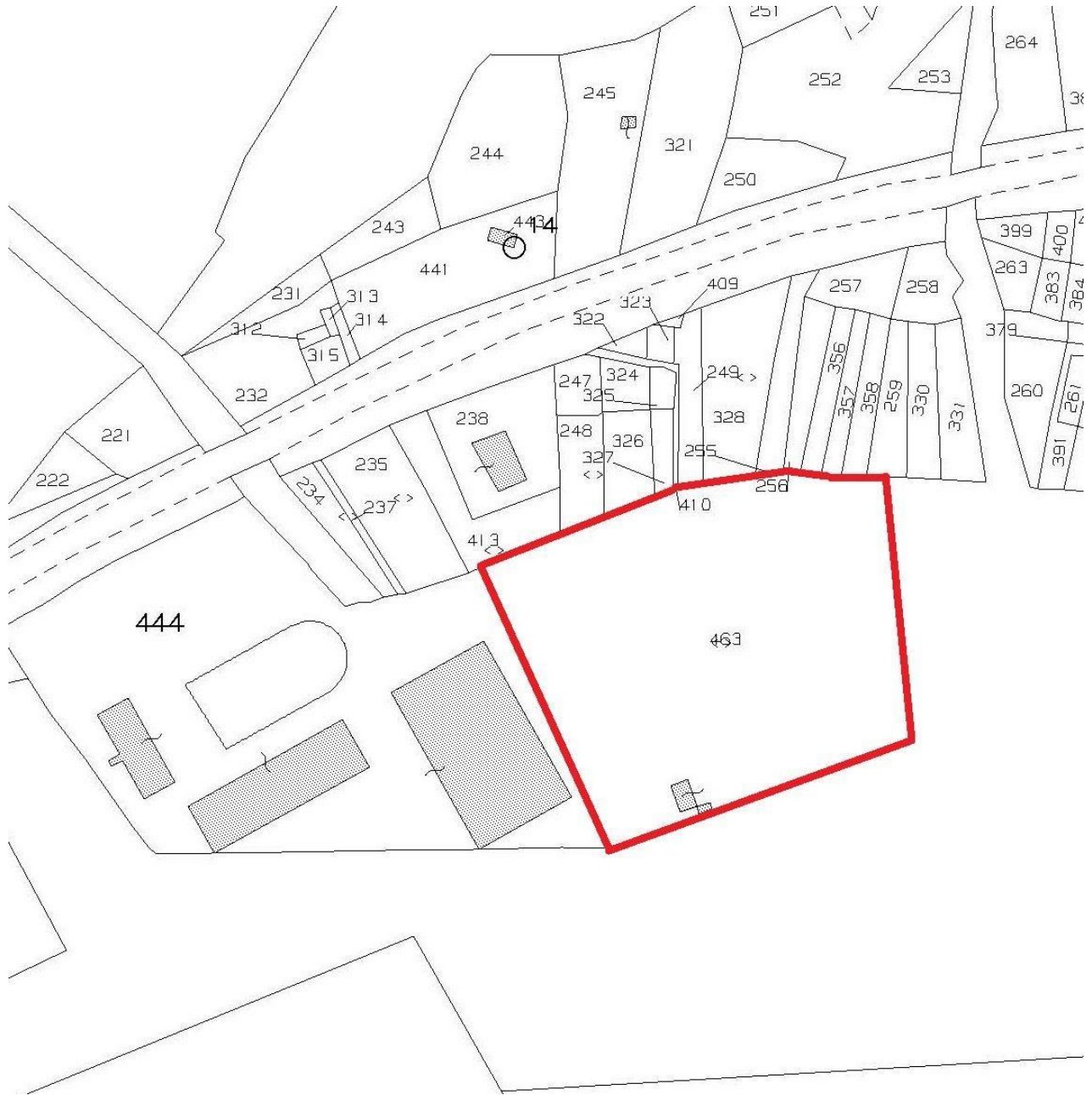


Fig. 13 – Stralcio di mappa Fig. 28 con indicazione del lotto B



LOTTO C

I beni sono censiti al catasto come segue:

CATASTO TERRENI

Comune di Gallicchio (D876) (Pz)

Foglio di mappa n.61 particella 263

qualità seminativo classe 2 superficie mq. 347;

Foglio di mappa n.61 particella 267

qualità seminativo arb. classe 2 superficie mq. 532;

Foglio di mappa n.61 particella 268

qualità vigneto classe 1 superficie mq. 381;

Foglio di mappa n.61 particella 269

qualità uliveto classe 1 superficie mq. 290;

Foglio di mappa n.61 particella 270

qualità incolt. prod. classe U superficie mq. 97;

Foglio di mappa n.61 particella 271

qualità incolt. prod. classe U superficie mq. 72;

Foglio di mappa n.61 particella 272

qualità pascolo arb. classe 3 superficie mq. 308;

Foglio di mappa n.61 particella 273

qualità vign ulivet classe 2 superficie mq. 657;

Foglio di mappa n.61 particella 274

qualità vigneto classe 2 superficie mq. 897;

Foglio di mappa n.61 particella 335

qualità seminativo arb. classe 2 superficie mq. 69;

Foglio di mappa n.61 particella 336

qualità uliveto classe 1 superficie mq. 193;

Foglio di mappa n.61 particella 337

qualità uliveto classe 1 superficie mq. 193;

Foglio di mappa n.61 particella 338

qualità uliveto classe 1 superficie mq. 164;



Foglio di mappa n.61 particella 339

qualità uliveto classe 1 superficie mq. 222;

Foglio di mappa n.61 particella 340

qualità uliveto classe 1 superficie mq. 512;

Foglio di mappa n.61 particella 341

qualità uliveto classe 1 superficie mq. 145;

Foglio di mappa n.61 particella 342

qualità uliveto classe 1 superficie mq. 140;

Foglio di mappa n.61 particella 343

qualità incolt. prod. classe U superficie mq. 48;

Foglio di mappa n.61 particella 344

qualità incolt. prod. classe U superficie mq. 48;

Foglio di mappa n.61 particella 345

qualità incolt. prod. classe U superficie mq. 48;

Foglio di mappa n.61 particella 346

qualità incolt. prod. classe U superficie mq. 83;

Foglio di mappa n.61 particella 355

qualità vigneto classe 1 superficie mq. 428;

Foglio di mappa n.61 particella 371

qualità pascolo arb. classe 3 superficie mq. 247;

Foglio di mappa n.61 particella 372

qualità pascolo arb. classe 3 superficie mq. 213;

Foglio di mappa n.61 particella 373

qualità pascolo arb. classe 3 superficie mq. 86;

Foglio di mappa n.61 particella 375

qualità pascolo arb. classe 3 superficie mq. 336;

Foglio di mappa n.61 particella 376

qualità seminativo irr. classe 2 superficie mq. 364;

Foglio di mappa n.61 particella 377

qualità seminativo irr. classe 2 superficie mq. 208;



Foglio di mappa n.61 particella 379

qualità pas cespug classe U superficie mq. 153;

Foglio di mappa n.61 particella 380

qualità pas cespug classe U superficie mq. 182;

Foglio di mappa n.61 particella 381

qualità pas cespug classe U superficie mq. 91;

Foglio di mappa n.61 particella 382

qualità pas cespug classe U superficie mq. 64;

Foglio di mappa n.61 particella 383

qualità seminativo classe 2 superficie mq. 229;

Foglio di mappa n.61 particella 384

qualità seminativo classe 2 superficie mq. 236;

Foglio di mappa n.61 particella 385

qualità seminativo classe 2 superficie mq. 449;

Foglio di mappa n.61 particella 389

qualità pas cespug classe U superficie mq. 23;

Foglio di mappa n.61 particella 398

qualità pas cespug classe U superficie mq. 540;

Foglio di mappa n.61 particella 400

qualità pas cespug classe U superficie mq. 157;

Foglio di mappa n.61 particella 401

qualità pas cespug classe U superficie mq. 316;

Ditta: **XXXXXXXXXX (esecutato)** codice fiscale XXXXXXXXXXXX con sede in
XXXXXXXX (XX) **per i diritti di proprietà pari a 1/1;**



CONFINI CATASTALI:

Comune di Gallicchio (Pz) località Piaggie

Foglio	Mappali	Confine Nord	Confine Est	Confine Sud	Confine Ovest
28	263-267-268-269-270- 271-272-273-274-335- 336-337-338-339-340- 341-342-343-344-345- 346-355-371-372-373- 375-376-377-379-380- 381-382-383-384-385- 389-398-400-401	S.S. 598 Fondo Valle d'Agri	P.lla 490	Demanio Comunale	Part.lle 399- 391-261

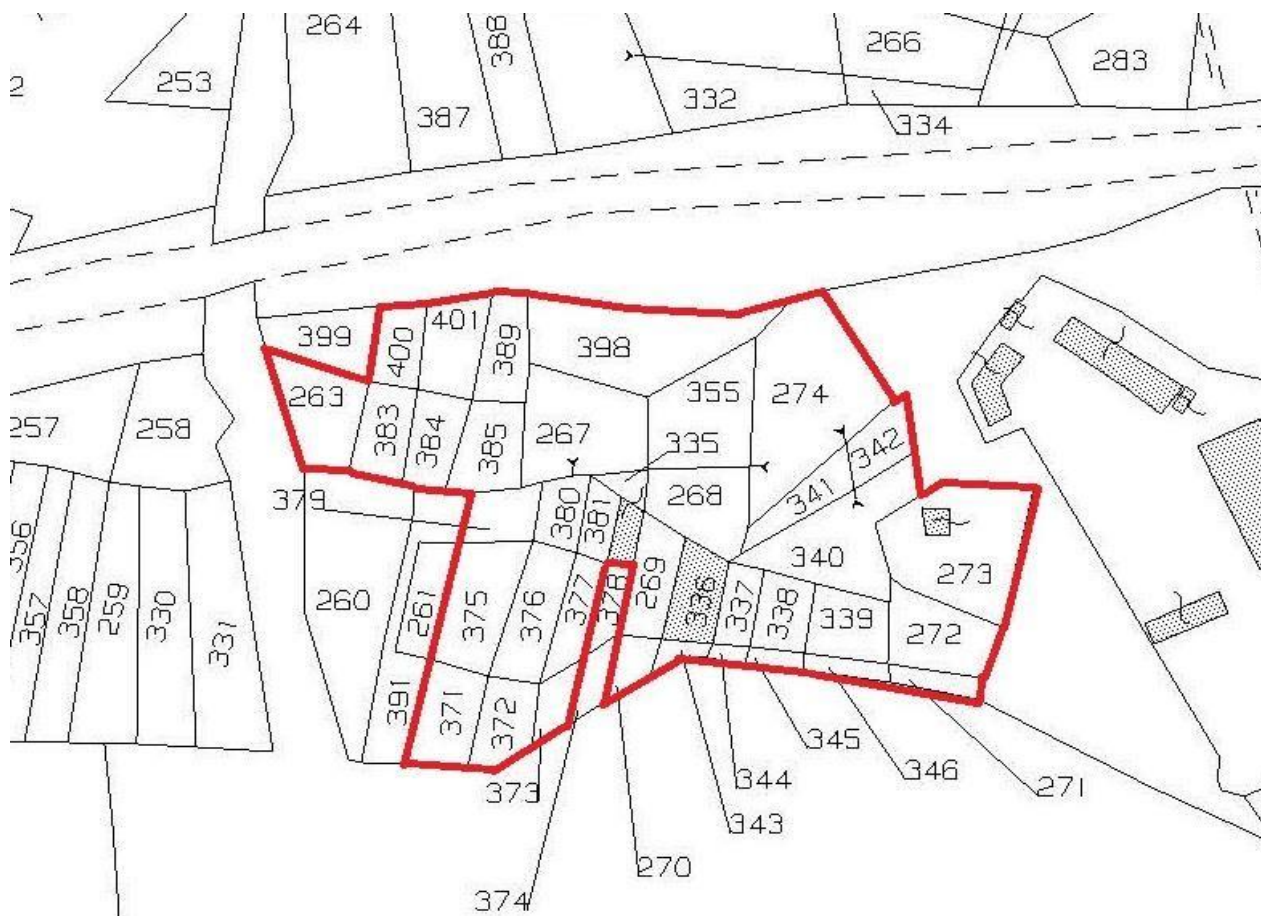


Fig. 14 – Stralcio di mappa Fg. 28 con indicazione del lotto C



QUESITO n.5

Procedere alla predisposizione di schema sintetico-descrittivo del lotto.

Prospetto sintetico:

LOTTO A

Immobile ubicato nel Comune di Gallicchio (Pz) in località Piagge (sulla S.S.598)

Schema Sintetico:

- **Proprietà:** XXXXXXXXXXXXXXXX (esecutato) codice fiscale XXXXXXXXXXXX con sede in XXXX (XX) proprietà pari a 1/1;
- **Ubicazione:** Comune di Gallicchio (Pz) località Piagge;
- **Destinazione:** Il compendio è composto di fabbricati e capannoni, i quali fanno parte della sede operativa di un'azienda industriale;
- **Consistenza catastale:** mq. 18.924;
- **In catasto:** N.C.E.U. Comune di Gallicchio (Pz) (D876)

Foglio di mappa n.28

- ❖ Particella 444 subalterno 1
B.C.N.C.
- ❖ particella 444 subalterno 2
Categoria A/2 Cl. 2 Consistenza 5,5 vani;
- ❖ Particella 444 subalterno 3
Categoria A/2 Cl. 2 Consistenza 8,5 vani;
- ❖ particella 444 subalterno 4
Categoria D/7;
- Ditta catastale: **XXXXXXXXXX con sede in XXXXXXXXXXXX alla via XXXXXXXXXXXXn. XX (esecutato)** codice fiscale XXXXXXXXXXXX proprietà 100/100;
- **Confini:**
 - ❖ nord: S.S.598 Fondo Valle d'Agri, particelle 234,237,235;
 - ❖ est: particella 463;
 - ❖ sud: Demanio Comunale;
 - ❖ ovest: Demanio Comunale, particella 408;



- **Destinazione Urbanistica:** Dal C.d.u. rilasciato in data 20/07/2023 dal Responsabile del Procedimento Geom. Giuseppe Montemurro si certifica che i terreni ricadono in zona D2 “Zona Industriale”, zona destinata ad attività del tipo industriale dove è consentito la costruzione di capannoni per depositi di automezzi vari. **(All. F)**
- **Urbanistica:** si sono riscontrate difformità;
- **Catastale:** si sono riscontrate difformità;
- **Ordinanze di demolizione:** Nessuna **(All. G)**

PREZZO BASE (LOTTO A) euro 2.025.207,68

Il prezzo base è determinato applicando la riduzione tra il 10 e il 20 % tra la vendita al libero mercato e la vendita forzata dell’immobile (vendita Libero Mercato). Nel caso di specie si applicherà il 10%. € 2.250.230,75 - € 225.023,07 = € 2.025.207,68.

LOTTO B

Immobile ubicato nel Comune di Gallicchio (Pz) in località Piagge (sulla S.S.598)

Schema Sintetico:

- **Proprietà:** XXXXXXXXXX (esecutato) codice fiscale XXXXXXXXX con sede in XXXXXX (XX) proprietà pari a 1/1;
- **Ubicazione:** Comune di Gallicchio (Pz) località Piagge;
- **Destinazione:** Ampio terreno pianeggiante adibito ad attività industriale dove insiste un fabbricato adibito a deposito;
- **Consistenza catastale:** mq. 14.500;
- **In catasto:** N.C.E.U. Comune di Gallicchio (Pz) (D876)
Foglio di mappa n.28
 - ❖ Particella 463 subalterno 3
Categoria D/7;
- Ditta catastale: XXXXXXXXXX (esecutato) codice fiscale XXXXXXXXXX con sede in XXXXXX (XX) **per i diritti di proprietà pari a 1/1;**



- **Confini:**
 - ❖ nord: particelle 413-248-326-327-410-249-328-255-256-356-357-358-259;
 - ❖ est: Demanio Comunale;
 - ❖ sud: Demanio Comunale;
 - ❖ ovest: particella 444;
- **Destinazione Urbanistica:** Dal C.d.u. rilasciato in data 20/07/2023 dal Responsabile del Procedimento Geom. Giuseppe Montemurro si certifica che i terreni ricadono in zona D2 “Zona Industriale”, zona destinata ad attività del tipo industriale dove è consentito la costruzione di capannoni per depositi di automezzi vari. **(All. F)**
- **Urbanistica:** Immobili realizzati in assenza di titolo (abusivi);
- **Catastale:** si sono riscontrate difformità;
- **Ordinanze di demolizione:** Nessuna **(All. G)**
- **Accessibilità:** Il lotto è intercluso.

PREZZO BASE (LOTTO B) euro 164.250,00

Il prezzo base è determinato applicando la riduzione tra il 10 e il 20 % tra la vendita al libero mercato e la vendita forzata dell’immobile (vendita Libero Mercato). Nel caso di specie si applicherà il 10%. € 182.500,00 - € 18.250,00= € 164.250,00.

LOTTO C

Immobile ubicato nel Comune di Gallicchio (Pz) in località Piagge (sulla S.S.598)

Schema Sintetico:

- **Proprietà:** XXXXXXXXXX (esecutato) codice fiscale XXXXXXXXXX con sede in XXXXXX (XX) proprietà pari a 1/1;
- **Ubicazione:** Comune di Gallicchio (Pz) località Piagge;
- **Natura del terreno:** industriale;
- **Consistenza catastale:** mq. 9.768;



▪ **In catasto: C.T. Comune di Gallicchio (Pz) (D876)**

Foglio di mappa n.28

- ❖ 263 qualità seminativo classe 2 superficie mq. 347;
- ❖ 267 qualità seminativo arb. classe 2 superficie mq. 532;
- ❖ 268 qualità vigneto classe 1 superficie mq. 381;
- ❖ 269 qualità uliveto classe 1 superficie mq. 290;
- ❖ 270 qualità incolt. prod. classe U superficie mq. 97;
- ❖ 271 qualità incolt. prod. classe U superficie mq. 72;
- ❖ 272 qualità pascolo arb. classe 3 superficie mq. 308;
- ❖ 273 qualità vign ulivet classe 2 superficie mq. 657;
- ❖ 274 qualità vigneto classe 2 superficie mq. 897;
- ❖ 335 qualità seminativo arb. classe 2 superficie mq. 69;
- ❖ 336 qualità uliveto classe 1 superficie mq. 193;
- ❖ 337 qualità uliveto classe 1 superficie mq. 193;
- ❖ 338 qualità uliveto classe 1 superficie mq. 164;
- ❖ 339 qualità uliveto classe 1 superficie mq. 222;
- ❖ 340 qualità uliveto classe 1 superficie mq. 512;
- ❖ 341 qualità uliveto classe 1 superficie mq. 145;
- ❖ 342 qualità uliveto classe 1 superficie mq. 140;
- ❖ 343 qualità incolt. prod. classe U superficie mq. 48;
- ❖ 344 qualità incolt. prod. classe U superficie mq. 48;
- ❖ 345 qualità incolt. prod. classe U superficie mq. 48;
- ❖ 346 qualità incolt. prod. classe U superficie mq. 83;
- ❖ 355 qualità vigneto classe 1 superficie mq. 428;
- ❖ 371 qualità pascolo arb. classe 3 superficie mq. 247;
- ❖ 372 qualità pascolo arb. classe 3 superficie mq. 213;
- ❖ 373 qualità pascolo arb. classe 3 superficie mq. 86;
- ❖ 375 qualità pascolo arb. classe 3 superficie mq. 336;
- ❖ 376 qualità seminativo irr. classe 2 superficie mq. 364;
- ❖ 377 qualità seminativo irr. classe 2 superficie mq. 208;



- ❖ 379 qualità pas cespug classe U superficie mq. 153;
 - ❖ 380 qualità pas cespug classe U superficie mq. 182;
 - ❖ 381 qualità pas cespug classe U superficie mq. 91;
 - ❖ 382 qualità pas cespug classe U superficie mq. 64;
 - ❖ 383 qualità seminativo classe 2 superficie mq. 229;
 - ❖ 384 qualità seminativo classe 2 superficie mq. 236;
 - ❖ 385 qualità seminativo classe 2 superficie mq. 449;
 - ❖ 389 qualità pas cespug classe U superficie mq. 23;
 - ❖ 398 qualità pas cespug classe U superficie mq. 540;
 - ❖ 400 qualità pas cespug classe U superficie mq. 157;
 - ❖ 401 qualità pas cespug classe U superficie mq. 316;
- **Confini:**
 - ❖ nord: S.S. 598 Fondo Valle d'Agri;
 - ❖ est: particella 490;
 - ❖ sud: Demanio Comunale;
 - ❖ ovest: particelle 399-391-261;
 - **Destinazione Urbanistica:** Dal C.d.u. rilasciato in data 20/07/2023 dal Responsabile del Procedimento Geom. Giuseppe Montemurro si certifica che i terreni ricadono in zona D2 "Zona Industriale", zona destinata ad attività del tipo industriale dove è consentito la costruzione di capannoni per depositi di automezzi vari. **(All. F)**
 - **Ordinanze di demolizione:** Nessuna **(All. G)**

PREZZO BASE (LOTTO C) euro 131.868,00

Il prezzo base è determinato applicando la riduzione tra il 10 e il 20 % tra la vendita al libero mercato e la vendita forzata dell'immobile (vendita Libero Mercato). Nel caso di specie si applicherà il 10%. € 146.520,00 - € 14.652,00 = € 131.868,00.



QUESITO n.6

Verifica della regolarità dei beni sotto il profilo edilizio e urbanistico

Dall'attestato rilasciato in data 20/07/2023 dal geom. Giuseppe Montemurro Responsabile Tecnico del Comune di Gallicchio (Pz), si attesta che sugli immobili riportati in catasto al foglio di mappa n. 28 particelle n. 463-444 non vi sono stati emesse ordinanze di demolizione da parte del Comune. **(all. G)**

Dall'attestato rilasciato in data 20/07/2023 dal geom. Giuseppe Montemurro Responsabile Tecnico del Comune di Gallicchio (Pz) risulta che, l'immobile oggi insistente sulla particella 463 (ex 445) è completamente abusivo, per quanto riguarda l'immobile insistente sulla particella 444 risultano rilasciate la C.E. n. 10/1992 e C.E. n. 30/1992. **(all. H)**

Dal confronto tra lo stato di fatto rilevato e la documentazione trasmessa al sottoscritto dal geom. Montemurro Giuseppe Responsabile tecnico del Comune di Gallicchio si sono riscontrate difformità nella distribuzione degli spazi interni e nel cambio di destinazione d'uso.

QUESITO n.7

Stato di possesso attuale dell'immobile

Gli immobili sono in possesso in capo all'esecutato.

QUESITO n.8

Vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene

Dall'attestato rilasciato in data 20/07/2023 dal geom. Giuseppe Montemurro Responsabile Tecnico del Comune di Gallicchio si attesta che sull'area insistono i vincoli di:

- Parco Nazionale dell'Appennino Lucano Val D'Agri Lagonegrese;
- S.I.C. (siti di interesse Comunitario Murge di Sant'Oronzo);
- Z.P.S. (zone a protezione speciale della Regione Basilicata);
- Aree E.U.A.P. della Basilicata (aree naturali protette facenti parte dell'elenco ufficiale del Ministero dell'Ambiente utilizzato nel progetto "Rete natura 2000"); **(all. H)**



QUESITO n. 9

Verifica se i beni pignorati ricadano su suolo demaniale

I beni oggetto di pignoramento non ricadono su suolo demaniale.

QUESITO n. 10

Verifica dell'esistenza di pesi o oneri di altro tipo

Dall'attestato rilasciato in data 20/07/2023 dal geom. Giuseppe Montemurro Responsabile Tecnico del Comune di Gallicchio (Pz), si attesta che sull'area oggetto di valutazione non ci sono canoni, livelli, usi civici, diritti demaniali ed altri vincoli di natura giuridica. **(all. H)**

QUESITO n. 11

Informazione sulle spese di gestione dell'immobile e su eventuali procedimenti in corso.

Non risulta nessuna spesa di gestione sui beni oggetto di valutazione.

QUESITO n.12

Valutazione dei beni

LOTTO A

E' opportuno precisare che il prezzo di vendita deve tener conto della preminente destinazione dell'intero compendio immobiliare che è esclusivamente a carattere produttivo – industriale.

Per la valutazione degli immobili si precisa che sono stati adoperati i criteri specifici per i fabbricati ad uso industriale, la valutazione si riferisce ai valori di mercato fornite dall'O.M.I dell'Agenzia delle Entrate **(all. L)** apportando ad essi tutte le variazioni mediante l'applicazione degli indici correttivi e detraendo tutti gli oneri gravanti sugli immobile per legittimarli alla vendita; tale valutazione è risultata la più attendibile considerato che i valori dichiarati negli atti pubblici scaturiscono dalle valutazioni automatiche in base alle Rendite Catastali degli immobili; tali valori non rispecchiano la valutazione di mercato in quanto essi



assolvono soltanto la funzione di tassazione dell'Imposta di Registro. Il criterio di stima per la ricerca del valore di mercato degli immobili è stato eseguito nel rispetto dei criteri previsti dall'art. 568 c.p.c. come modificato per effetto del DL 83/2015 convertito nella legge 132 del 2015 come meglio si può rilevare dalle tavole esplicative qui allegate; il criterio di calcolo delle superfici per la determinazione del valore è stato eseguito in conformità di quanto stabilito dal D.P.R. n. 138/98.

FABBRICATO ADIBITO A UFFICI

Il valore di mercato raffrontato anche con i parametri forniti dalla Banca Dati dell'Agenzia delle Entrate, varia da € 400,00 a € 500,00. Considerato lo stato manutentivo, il sottoscritto ritiene applicare il valore di €/mq. 500,00.

- **superficie dell'immobile:**

P.T. superficie coperta complessiva mq. 445.44P.I°

superficie coperta complessiva mq. 445.44P.II°

superficie coperta complessiva mq. 445.44

P.S. superficie coperta complessiva mq. 445.44

Totale mq. 1.781,76

- **Valore commerciale:** valore normale unitario per superficie (€ 400,00 – € 500,00)

Piano Terra:

Superficie vani principali

(aliqu. 100 %) mq. 0.00

Superficie omogeneizzata pertinenza di uso esclusivo di servizio

(aliqu. 60 %) -comunicante- mq. 445.44

Superficie omogeneizzata pertinenza di uso esclusivo di ornamento

(aliqu. 30 %) mq. 0.00

Piano Terra con coefficienti ridotti in %:

Superficie vani principali mq. **0.00**

Superficie pertinenza di servizio (aliqu. 60 %) mq. **267.26**

Superficie pertinenza di ornamento (aliqu. 30 %) mq. **0.00**

Piano Primo:

Superficie vani principali

(aliqu. 100 %) mq. 445.44

Superficie omogeneizzata pertinenza di uso esclusivo di servizio

(aliqu. 60 %) -comunicante- mq. 0.00

Superficie omogeneizzata pertinenza di uso esclusivo di ornamento



(aliqu. 30 %) mq. 0.00

Piano Primo con coefficienti ridotti in %:

Superficie vani principali mq. **445.44**
 Superficie pertinenza di servizio (aliqu. 60 %) mq. **0.00**
 Superficie pertinenza di ornamento (aliqu. 30 %) mq. **0.00**

Piano Secondo:

Superficie vani principali
 (aliqu. 100 %) mq. 445.44
 Superficie omogeneizzata pertinenza di uso esclusivo di servizio
 (aliqu. 60 %) -comunicante- mq. 0.00
 Superficie omogeneizzata pertinenza di uso esclusivo di ornamento
 (aliqu. 30 %) mq. 0.00

Piano Secondo con coefficienti ridotti in %:

Superficie vani principali mq. **445.44**
 Superficie pertinenza di servizio (aliqu. 60 %) mq. **0.00**
 Superficie pertinenza di ornamento (aliqu. 30 %) mq. **0.00**

Piano Sottotetto:

Superficie vani principali
 (aliqu. 100 %) mq. 0.00
 Superficie omogeneizzata pertinenza di uso esclusivo di servizio
 (aliqu. 60 %) -comunicante- mq. 0.00
 Superficie omogeneizzata pertinenza di uso esclusivo di ornamento
 (aliqu. 30 %) mq. 445.44

Piano Sottotetto con coefficienti ridotti in %:

Superficie vani principali mq. **0.00**
 Superficie pertinenza di servizio (aliqu. 60 %) mq. **0.00**
 Superficie pertinenza di ornamento (aliqu. 30 %) mq. **133.63**

Totale della superficie commerciale omogeneizzata: mq. 1.291,77

Valore di mercato= mq. 1.291,77 x €/mq. 500,00 = € 645.885,00

• **adeguamenti:**

**1. calcolo forfettario oneri di regolarizzazione ai fini amministrativi.
 spese tecniche, onorari e oneri:**

• Regolarizzazione difformità edilizie € 5.000,00
Totale oneri e onorari indicativi € 5.000,00

Coefficiente correttivo 1.30 per ufficio strutturato

TOTALE VALORE FABBRICATO = € 645.885,00 x 1.30 = € 839.650,50

Valore di mercato € 839.650,50 – 5.000,00 (oneri) = € 834.650,50

TOTALE VALORE FABBRICATO destinato a “Ufficio Strutturato”: € 834.650,50

CAPANNONE 1

Il valore di mercato raffrontato anche con i parametri forniti dalla Banca Dati dell’Agenzia delle Entrate, varia da € 180,00 a € 230,00. Considerato lo stato manutentivo, il sottoscritto ritiene applicare il valore di €/mq. 230,00.

- **superficie dell’immobile:**

P.T.	superficie coperta complessiva	mq. 2.452,44
	Totale mq.	2.452,44

Valore di mercato = mq. 2.452,44 x €/mq. 230,00 = € 564.061,20

- **adeguamenti:**

**1. calcolo forfettario oneri di regolarizzazione ai fini amministrativi.
spese tecniche, onorari e oneri:**

• Opere di ripristino	€ 5.000,00
Totale oneri e onorari indicativi	€ 5.000,00

Coefficiente correttivo 1.25 per lo stato manutentivo.

TOTALE VALORE CAPANNONE 1 = € 564.061,20 x 1.25 = € 705.076,50

Valore di mercato € 705.076,50 – 5.000,00 (oneri) = € 700.076,50

TOTALE VALORE FABBRICATO “Capannone 1”: € 700.076,50

CAPANNONE 2

Il valore di mercato raffrontato anche con i parametri forniti dalla Banca Dati dell’Agenzia delle Entrate, varia da € 180,00 a € 230,00. Considerato lo stato manutentivo, il sottoscritto ritiene applicare il valore di €/mq. 230,00.



- **superficie dell'immobile:**

P.T. superficie coperta complessiva mq. 1.226,10
Totale mq. 1.226,10

Valore di mercato= mq. 1.226,10 x €/mq. 230,00 = € 282.003,00

- **adeguamenti:**

**1. calcolo forfettario oneri di regolarizzazione ai fini amministrativi.
 spese tecniche, onorari e oneri:**

• *Opere di ripristino* € 2.000,00
Totale oneri e onorari indicativi € 2.000,00

Coefficiente correttivo 1.25 per lo stato manutentivo.

TOTALE VALORE CAPANNONE 2= € 282.003,00 x 1.25= € 352.503,75

Valore di mercato € 352.503,75 – 2.000,00 (oneri)= € 350.503,75

TOTALE VALORE FABBRICATO “CAPANNONE 2”: € 350.503,75

AREA ESTERNA A DIRETTA PERTINENZA DEGLI IMMOBILI

- **Superficie esterna, spazi di manovra e parcheggi:**

Particella 444 Superficie Complessiva mq. 18.924,00-
 A decurtare le aree di sedime dei manufatti:

▪ Immobile destinato a Uffici	mq. 445,44-
▪ Capannone 1	mq. 2.452,44-
▪ Capannone 2	<u>mq. 1.226,10=</u>

Superficie complessiva mq. 14.800,00
Totale mq. 14.800,00

**Valore di mercato= mq. 14.800,00 x €/mq. 25,00 (5 % di € 500,00 valore di mercato Uffici) =
 € 370.000,00**

- **adeguamenti:**

**1. calcolo forfettario oneri di regolarizzazione ai fini amministrativi.
 spese tecniche, onorari e oneri:**

• *Opere di ripristino* € 5.000,00
Totale oneri e onorari indicativi € 5.000,00



TOTALE VALORE AREA ESTERNA= € 370.000,00

Valore di mercato € 370.000,00 – 5.000,00 (oneri)= € 365.000,00

TOTALE VALORE AREA ESTERNA: € 365.000,00

Dati riepilogativi lotto A

TOTALE VALORE FABBRICATO “UFFICI”:	€ 834.650,50
TOTALE VALORE FABBRICATO “CAPANNONE 1”:	€ 700.076,50
TOTALE VALORE FABBRICATO “CAPANNONE 2”:	€ 350.503,75
TOTALE VALORE AREA ESTERNA:	€ 365.000,00

TOTALE LOTTO A: € 2.250.230,75

LOTTO B

Immobili ubicati nel Comune di Gallicchio (Pz) località Piagge, identificati al foglio di mappa n. 28 particella:

- 463 subalterno 3 Categoria D/7 (ex particella 445 C.T.); Totale mq. area destinata a D2 “zona industriale” = mq. 14.500,00.

Non avendo trovato nessun valore di mercato riconducibile alla zona D2 “zone industriali”, lo scrivente ha ritenuto congruo applicare un prezzo a metro quadro prendendo in esame aree simili aventi destinazioni D, da tale ricerca si è potuto constatare che il più probabile valore di mercato dell’area oggetto di valutazione è pari a €/mq. 15,00.

Valore di mercato= mq. 14.500,00 x €/mq.15,00 = € 217.500,00

adeguamenti:

calcolo forfettario oneri di regolarizzazione ai fini amministrativi.

spese tecniche, onorari e oneri:

Titolo urbanistico per ripristino opere difformi	€ 1.000,00
Oneri e onorari di regolarizzazione catastale:	
Demolizione fabbricato al C.T. e C.F.	€ 1.000,00



Demolizione fabbricato e rimozione strutture rimovibili € 30.000,00

Conferimento in discarica materiale edile “rifiuti speciali” € 3.000,00

Totale oneri e onorari indicativi € 35.000,00

TOTALE VALORE LOTTO B: € 217.500,00

Valore di mercato € 217.500,00 – 35.000,00 (oneri)= € 182.500,00

TOTALE VALORE LOTTO B: € 182.500,00

LOTTO C

Immobili ubicati nel Comune di Gallicchio (Pz) località Piagge, identificati al foglio di mappa n. 28 particelle:

- **263** qualità seminativo classe 2 *superficie mq. 347;*
- **267** qualità seminativo arb. classe 2 *superficie mq. 532;*
- **268** qualità vigneto classe 1 *superficie mq. 381;*
- **269** qualità uliveto classe 1 *superficie mq. 290;*
- **270** qualità incolt. prod. classe U *superficie mq. 97;*
- **271** qualità incolt. prod. classe U *superficie mq. 72;*
- **272** qualità pascolo arb. classe 3 *superficie mq. 308;*
- **273** qualità vign ulivet classe 2 *superficie mq. 657;*
- **274** qualità vigneto classe 2 *superficie mq. 897;*
- **335** qualità seminativo arb. classe 2 *superficie mq. 69;*
- **336** qualità uliveto classe 1 *superficie mq. 193;*
- **337** qualità uliveto classe 1 *superficie mq. 193;*
- **338** qualità uliveto classe 1 *superficie mq. 164;*
- **339** qualità uliveto classe 1 *superficie mq. 222;*
- **340** qualità uliveto classe 1 *superficie mq. 512;*
- **341** qualità uliveto classe 1 *superficie mq. 145;*
- **342** qualità uliveto classe 1 *superficie mq. 140;*
- **343** qualità incolt. prod. classe U *superficie mq. 48;*
- **344** qualità incolt. prod. classe U *superficie mq. 48;*
- **345** qualità incolt. prod. classe U *superficie mq. 48;*



- **346** qualità incolt. prod. classe U *superficie mq. 83;*
- **355** qualità vigneto classe 1 *superficie mq. 428;*
- **371** qualità pascolo arb. classe 3 *superficie mq. 247;*
- **372** qualità pascolo arb. classe 3 *superficie mq. 213;*
- **373** qualità pascolo arb. classe 3 *superficie mq. 86;*
- **375** qualità pascolo arb. classe 3 *superficie mq. 336;*
- **376** qualità seminativo irr. classe 2 *superficie mq. 364;*
- **377** qualità seminativo irr. classe 2 *superficie mq. 208;*
- **379** qualità pas cespug classe U *superficie mq. 153;*
- **380** qualità pas cespug classe U *superficie mq. 182;*
- **381** qualità pas cespug classe U *superficie mq. 91;*
- **382** qualità pas cespug classe U *superficie mq. 64;*
- **383** qualità seminativo classe 2 *superficie mq. 229;*
- **384** qualità seminativo classe 2 *superficie mq. 236;*
- **385** qualità seminativo classe 2 *superficie mq. 449;*
- **389** qualità pas cespug classe U *superficie mq. 23;*
- **398** qualità pas cespug classe U *superficie mq. 540;*
- **400** qualità pas cespug classe U *superficie mq. 157;*
- **401** qualità pas cespug classe U *superficie mq. 316;*

Totale mq. 9.768

Totale mq. area destinata a D2 “zona industriale”= mq. 9.768,00.

Non avendo trovato nessun valore di mercato riconducibile alla zona D2 “zone industriali”, lo scrivente ha ritenuto congruo applicare un prezzo a metro quadro prendendo in esame aree simili aventi destinazioni D, da tale ricerca si è potuto constatare che il più probabile valore di mercato dell’area oggetto di valutazione è pari a €/mq. 15,00.

Valore di mercato= mq. 9.768,00 x €/mq.15,00 = € 146.520,00

TOTALE VALORE LOTTO C: € 146.520,00



Allegati alla presente relazione:

All. A: Visure catastali storiche;

All. B: Estratti di Mappa;

All. C: Elaborato Planimetrico;

All. D: Planimetrie Catastali;

All. E: Ispezioni Ipotecarie;

All. F: C.D.U. Immobili in Gallicchio (Pz);

All. G: Attestato Ordinanze di Demolizione Comune di Gallicchio;

All. H: Attestato dei vincoli Comune di Gallicchio;

All. I: Documentazione fotografica interna ed esterna;

All. L: Valori O.M.I.;

All. M: Verbale di Sopralluogo;

Ritenendo di aver assolto il compito affidatogli allo scopo, rassegna qui la presente perizia.

Maratea, *li 25 agosto 2023*

L'esperto Stimatore

Arch. Gaetano Iannini

