

TRIBUNALE DI POTENZA
SEZIONE CIVILE
Ufficio per le Esecuzioni Immobiliari

Procedimento n. 76/2016 R.G.E.

Istanza di vendita tra MIGNINI & PETRINI S.p.a. Vs ~~STIMMATO~~

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO
(Esperto Stimatore)

IL CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO

Arch. Mirella Caputo



INDICE

- Premessa consulenza tecnica d'ufficio	pag. 3
- Controllo preliminare	pag. 4
- Relazione di consulenza tecnica	pag. 6
✓ Quesito 1	pag. 6
✓ Quesito 2	pag. 6
✓ Quesito 3	pag. 27
✓ Quesito 4	pag. 28
✓ Quesito 5	pag. 29
✓ Quesito 6	pag. 38
✓ Quesito 7	pag. 39
✓ Quesito 8	pag. 40
✓ Quesito 9	pag. 40
✓ Quesito 10	pag. 41
✓ Quesito 11	pag. 41
✓ Quesito 12	pag. 41
✓ Quesito 13	pag. 45
✓ Quesito 14	pag. 45
- Conclusioni	pag. 46
- Comunicazione inizio operazioni peritali	pag. 47
- Verbale di sopralluogo	pag. 50
- Richiesta documentazione	pag. 57
- Atto di nomina CTU	pag. 68
- Mappa catastale	
- Allegati	
- Documentazione Fotografica	
- Planimetrie catastali	
- Richiesta di liquidazione parcella	



CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

PREMESSA:

Il G.E., vista l'istanza di vendita depositata nella procedura n. 76/2016 tra Mignini & Petrini S.p.a. Vs ~~XXXXXXXXXX~~, nomina quale *Esperto Stimatore* la sottoscritta arch. Mirella Caputo chiedendole di svolgere delle indagini preliminari e rispondendo ad una serie di quesiti che verranno riportati in queste pagine.

PRELIMINARMENTE,

con congruo preavviso alle parti, il giorno *18 Luglio dell'anno 2018 alle ore 10:00*, il Custode Giudiziario l'Avv. Pace Domenico, insieme al mio collaboratore di studio si sono recati presso l'immobile pignorato sito in Contrada Carda e distinto al Catasto in F.52 P.IIe 82,83,84,85, 87 sub.1, 108, 109, 118, 119, 120, 123, 115 e 122, per procedere al sopralluogo. Arrivati lì si è rinvenuta la presenza del sig.re ~~XXXXXXXXXX~~, nipote del debitore, dichiarando che l'esecutato vive da tempo all'estero e che i beni pignorati sono nella disponibilità del padre ~~XXXXXXXXXX~~ (fratello dell'esecutato), e non presente in loco, (vedasi all. Verbale di Accesso n. 1). Pertanto alle ore 10:35, impossibilitati ad accedere ai beni, si chiude il verbale.

Il *26 Luglio 2018*, la sottoscritta con il mio collaboratore di studio, Giovanni Caputo e l'avv. Pace Domenico, ci siamo recati in Atella alla Contrada Carda, per accedere ai beni pignorati ed effettuare l'accesso ai beni. Presso il compendio abbiamo trovato il sig.re ~~XXXXXXXXXX~~, fratello dell'esecutato nonché detentore dei beni e custode giudiziario nominato dal Tribunale di Potenza con provvedimento dell'11/06/2015 R.G: 1814/2014. (Vedasi all. Verbale di Accesso n.2). Dopo di ciò si chiude il verbale alle ore 10:40 e non si prosegue con le operazioni peritali in attesa della decisione del Giudice su quanto è emerso.

Il giorno *11 Gennaio 2019*, avevo inviato una Raccomandata A/R al sig.re ~~XXXXXXXXXX~~ per comunicare la data del sopralluogo e avevo, anche, provato a contattarlo telefonicamente, la raccomandata mi è tornata indietro. (Vedasi raccomandata A/R) Il giorno *16 Gennaio del 2019 alle ore 10:00*, comunque, la sottoscritta, con il collaboratore di studio e l'avv. Pace, si è recata in Atella alla Contrada Carda per dare inizio alle operazioni peritali. (Vedasi all. Verbale di Accesso n. 3).

Il sig.re ~~XXXXXXXXXX~~ ha permesso di ispezionare i seguenti immobili:
F.52 P.IIa 82: Capannone ad uso addestramento cavalli attività agrituristica;
F.52 P.IIa 84: Capannone ad uso di box mucche.



Durante la visita sul luogo si è provveduto a rilevare gli immobili ed effettuare fotografie dello stato dei luoghi così come si presentano.

Alle ore 11:00 il sig.re ~~Giuseppe~~ ha dichiarato di doversi assentare a causa di un sopraggiunto ed improrogabile impegno, concordando la data successiva per il proseguo delle operazioni peritali, in data 26 Gennaio 2019 alle ore 10:00.

Si è chiuso il verbale e si è fatto firmare ai presenti. (Vedasi Verbale di Accesso n.3)

Il 26 Gennaio 2019 alle ore 10:00 ci siamo ripresentati ad Atella Contrada Carda ~~Quiliciana~~ "~~Quiliciana~~". La sottoscritta con il suo collaboratore di studio ha ultimato le operazioni peritali rilevando gli immobili mancanti e facendo ulteriori fotografie.

Il rilievo degli immobili è stato alquanto duro e difficile in quanto l'area è molto vasta e siamo stati costretti a tornare diverse volte per le problematiche sopra dette.

PROCEDENDO NEL MERITO su quanto richiesto dal G.E. Dr.ssa DI GENNARO, con i quesiti, si riporta di seguito:

CONTROLLO PRELIMINARE: verificare la completezza della documentazione depositata ex art. 567 c.p.c.

In particolare, l'esperto deve precisare in primo luogo:

– Se il creditore procedente abbia optato per il deposito dei certificati della conservatoria dei RR.II. sulle iscrizioni e trascrizioni gravanti sul bene pignorato;

oppure:

– Se il creditore procedente abbia optato per il deposito di certificazione notarile sostitutiva.

Risposta :

Il creditore procedente ha optato per la *certificazione notarile sostitutiva*, che risale al 14 Ottobre 2016, la Nota di Trascrizione al 03/06/2016 e il Pignoramento al 20 Maggio 2016.

Pertanto, per integrare la documentazione, la sottoscritta ha chiesto:

1) Al Comune di Atella (vedasi Richiesta Documentazione e all. n.: 5,6,7,8):

- Copia *Certificato di stato civile e residenza di tipo storico (dell'esecutato)*;
- Copia *Certificato di matrimonio (dell'esecutato)*;
- Copia *di stato di famiglia di tipo storico (dell'esecutato)*.



- 2) Al Comune di Atella:
- Copia del *Certificato di stato civile e residenza di tipo storico* (~~di tipo storico~~) (Vedasi all. n.9)
- 3) All'Ufficio Urbanistica (vedasi Richiesta documentazione e all. n.:5 e 10, A,B,C,D,E,F,G,H,I,J):
- Epoca di realizzazione dell'opera;
 - Copia Provvedimento autorizzativo ai fini Urbanistici ed Edilizi (PdC o Concessione edilizia);
 - Copia del progetto approvato al fine di determinare la regolarità del bene sotto il profilo Edilizio-Urbanistico;
 - Eventuali condoni edili se richiesti ed ottenuti;
 - Certificato di Destinazione Urbanistica delle particelle n.115 e n.122 del F.52 del Comune di Atella.
 - In caso di impossibilità di ottenere la documentazione richiesta dovrà essere trasmessa apposita dichiarazione del dirigente preposto attestante tale impossibilità.
- 4) Alla Regione Basilicata (vedasi Richiesta documentazione e all. n.5 e 11,12):
- Copia del Decreto di approvazione della "Fattoria Multifunzionale ed Agriturismo" di Atella denominata ~~"Fattoria Multifunzionale ed Agriturismo"~~, se finanziata da codesto ente;
 - Copia del quadro economico-finanziario (computi metrici delle singole attività presenti nell'iniziativa stessa).
- 5) Al Catasto Fabbricati (vedasi all. n.: 13,14,15,16):
- Visura storica per immobile del F. 52, P.IIe 82, 83,84, 85, 87 sub.1, 108, 109, 118, 119, 120, 123;
 - Visura storica per terreni del F.52 , P.IIe 115 e 122;
 - Visura per immobile dei confinanti;
 - Piante catastali.
- 6) Alla Conservatoria dei Registri Immobiliari (vedasi all. n.: 17,18,19):
- Ispezione Ipotecaria aggiornata all'attualità;
 - Copia dell'atto pubblico del 28/01/2009, Repertorio n.: 84637 (*Compravendita*);
 - Copia dell'atto pubblico del 19/05/1999, Repertorio n.: 33453 (*Donazione*).



RELAZIONE di CONSULENZA TECNICA

Quesito 1: identificare i diritti reali ed i beni oggetto del pignoramento.

Risposta:

La seguente consistenza immobiliare sita in Comune di Atella (Potenza), costituita da fabbricati e terreni censiti al Catasto del Comune di Atella:

- Catasto Fabbricati F. 52 P.II: 81-82-83-84-85-108-109-118-119-120-123,
- Catasto Terreni F. 52 P.II:122,

risultano essere di *proprietà piena ed esclusiva* del sig.re ~~Antonio Russo~~, nato a ~~Atella~~ ~~Atella~~.

La P.II 115 del F. 52 (Catasto Terreni) risulta essere di *proprietà per 1/3*, lo stesso per la P.II 87 (Catasto Fabbricati), in quanto presenti come legittimi titolari al ventennio, i sig.ri ~~Antonio Russo~~ ~~Antonio Russo~~ e ~~Antonio Russo~~, dei diritti da essi rispettivamente trasferiti con l'atto di donazione da parte del sig.re ~~Antonio Russo~~ (nonno).

Quesito 2: elencare ed individuare i beni componenti ciascun lotto e procedere alla descrizione materiale di ciascun lotto.

Risposta:

Trattasi di lotto unico. Sono presenti i seguenti immobili con terreni circostanti, sita in Comune di Atella in Contrada di Carda :

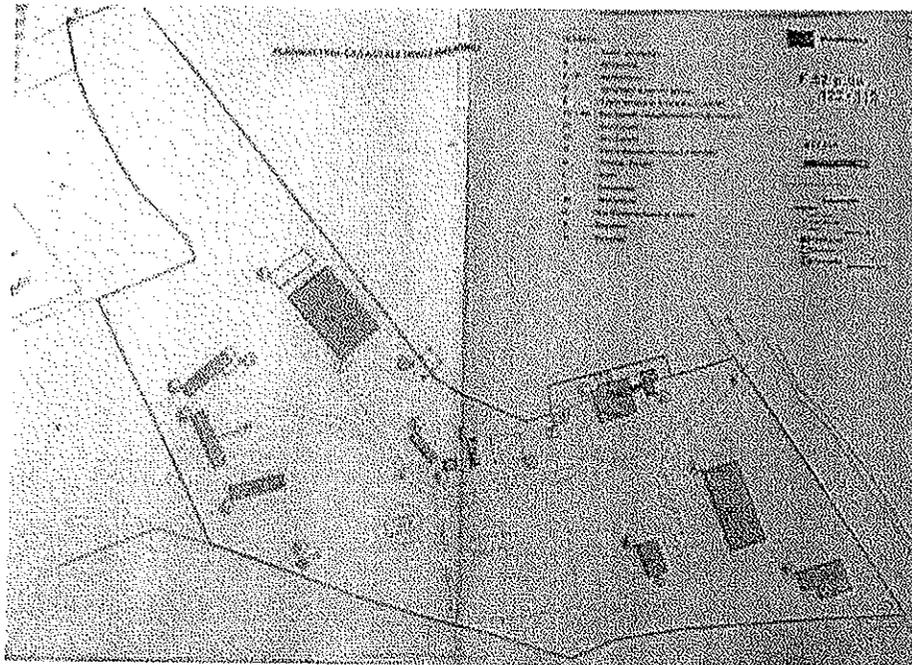
- N. 2 case;
- Ristorante più stanze per ospiti;
- Spogliatoio con servizi;
- Locale trasformazione e vendita prodotti;
- N.3 strutture utilizzate come box cavalli;
- N. 1 Club House;
- N.2 stalle;
- N.1 box in legno;
- N.2 depositi;
- Terreni incolti produttivi.



Sono identificati al Catasto Urbano Fabbricati al *F.52 P.IIe 81, 82, 83, 84, 85, 87, 108, 109, 118, 119, 120, 123*, al Catasto Urbano Terreni al *F.52 P.IIe 115 e 122*. Il lotto confina a Nord con il terreno (*Seminativo 3*) intestato alla sig.ra ~~Orsola G. G. G.~~, a sud con i terreni (*Seminativo 3*) intestati ai sig.ri ~~Antonio G. G.~~ e ~~Carlo G. G.~~, ad ovest con i terreni (*Seminativo 3*) intestati ai sig.ri ~~Antonio G. G.~~, ~~Antonio G. G.~~ e ~~Antonio G. G.~~ ed a est con strada provinciale. Le *P.IIe 81, 82, 83, 85, 87, 108, 120* andrebbero ri-accatastate perchè hanno delle difformità. Vi è un box in legno e una tettoia che non sono accatastate, la stalla che sta all'ingresso ha il tetto in amianto e va messo in sicurezza, inoltre le *P.IIe 81, 87 e 127* non hanno l'attestato di prestazione energetica, pertanto, è necessario produrlo ed acquisirlo, il suo costo in base alle quote di mercato è sui € 500 circa.

Gli Immobili, per identificarli nella planimetria, gli ho dato una lettera indicativa. Pertanto, riporto di seguito la planimetria dell'agriturismo:

Planimetria



circa 22 mq, al piano terra si sviluppa per circa 147 mq. I due piani presentano delle variazioni per quanto riguarda la divisione interna dei locali rispetto alla planimetria catastale. (Vedasi all.

Planimetrie Catastali)

Di fronte all'abitazione c'è il *ristorante* al piano terra, le *camere* al piano superiore. (*Immobile C+N – F.52 P.IIa 87*) Il ristorante è accogliente, una parte è in muratura con copertura in travi di legno, attaccato al ristorante c'è una vetrata con portico chiuso utilizzata come zona relax, questa è la parte aggiunta. Le cucine dietro sembrano in stato di abbandono, sono composte da due corridoi che confluiscono in una stanza grande dove ci sono i fornelli e un tavolo da lavoro. Le camere al piano di sopra sono piccole ma accoglienti e tenute bene e constano di n.1 letto matrimoniale più un lettino e un bagno. Sono un po' più grandi delle stanze dell'*Immobile B*, più luminose e meglio conservate e si accede da una scala laterale alla ristorazione. Esternamente c'è un'area giochi per bambini. La superficie coperta delle stanze dell'agriturismo è circa 58 mq, la scala esterna circa 32mq, il ristorante con sala colazione e zona relax è di circa 124 mq.

Accanto al ristorante, dal lato della cucina, c'è un immobile di piccole dimensioni indicato in planimetria con la lettera P e funge da *deposito*. (*Immobile P – F.52 P.IIa 120*). Come si può vedere sia in planimetria che dalle foto ha una tettoia che fungeva da porticato ed è stata chiusa, il tutto misura 31 mq circa. Sulla planimetria catastale risulta il portico aperto e non chiuso come è nella realtà. Questo portico non risulta accatastato ma è regolare ai fini della concessione edilizia.

Proseguendo nella proprietà sulla destra si incontra un locale adibito a "*Spogliatoio e Servizi*", è una struttura in cemento e accanto vi è una struttura semi-movibile in legno. (*Immobile D – F. 52 P.IIa 108*). Lo spogliatoio ha una forma rettangolare, lo si riconosce perché l'intonaco esterno è arancione, ha una superficie di circa 58 mq. Internamente si accede da una porta principale che si trova sul lato lungo dello stabile, di fronte appena si entra c'è un deposito, sulla destra i bagni e sulla sinistra gli spogliatoi con doccia. Rispetto alla planimetria catastale c'è una piccola variazione interna, nella zona spogliatoio sono stati inseriti dei box doccia. (Vedasi all. *Planimetrie Catastali*). Il locale non si presenta in buono stato in quanto sembra non utilizzato.

Di seguito, a fianco degli spogliatoi, troviamo un prefabbricato in legno (*non accatastato*) di mq 28 circa, di forma rettangolare, chiuso e apparentemente non utilizzato. (*Immobile O - Non Accatastato*)

Proseguendo troviamo un'altra *struttura* adibita a *trasformazione e vendita prodotti* (*Immobile E – F.52 P.IIa 83*); esternamente è in cemento armato con tetto spiovente e si trova di seguito alla struttura prefabbricato in legno. Ha una superficie di circa 69 mq e internamente è composta da tre stanze ed un locale bagno. Le tre stanze hanno tre funzioni diverse: *stanza conservazione, stanza*



trasformazione e stanza vendita. L'ingresso alla struttura è dalla stanza vendita e trasformazione, le tre stanze sono comunicanti tra di loro e la struttura è di un piano solo. Catastalmente varia di poco, in quanto hanno modificato internamente l'accesso alle stanze. (Vedasi all. *Planimetrie Catastali*). Di fronte a queste strutture c'è un *tondo per cavalli* e un *recinto cavalli* con gradinata in legno.

Proseguendo sulla strada non asfaltata, sulla destra c'è una *tettoia mobile* e sotto è raccolto del fieno. Questa tettoia risulta essere ubicata per 1/2 sulla particella 117 e per 1/2 sul tratturo pubblico (vedasi ortofoto *Planimetrie Catastali*). Si presenta senza volumetria, ossia aperta su quattro lati, ha n.6 pilastri in c.a. e le sue dimensioni sono 7,50 per 11,00 m circa. In ultimo, non è accatastata.

A fianco della tettoia c'è una *stalla (Immobile I - F.52 P.III 84)*, in disuso, vuota, senza bestiame, è una struttura a forma di un rettangolo, internamente è divisa in due parti da dei pilastri, al suo interno contiene uno spogliatoio, un bagno un'area per la mungitura. La struttura è in stato di semi-abbandono perché non viene utilizzata. La sua superficie è di circa 813 mq.

Accanto alla stalla c'è una *concimaia*.

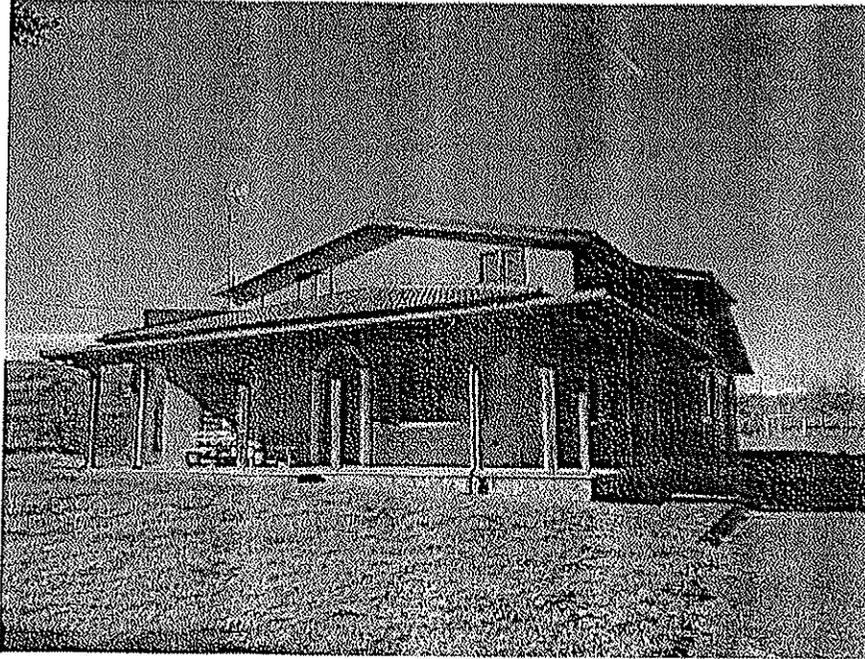
Di fronte alla stalla ci sono i *box cavalli*, per comodità li ho divisi in *F1, F2, F3*, (vedasi *planimetria*). (F.52 P.III 85) *F1* è caratterizzato da n.7 box con un porticato sorretto da pilastri. In quasi tutti i box ci sono i cavalli. L'immobile *F1*, in più, ha una sala club-house con deposito; questa rispetto alla planimetria catastale ha subito un ampliamento, caratterizzata da una tettoia chiusa in legno con finestre. Il tutto occupa una superficie lorda di 91 mq circa, il portico 50mq circa (vedasi *planimetrie*).

L'immobile *F2 (F.52 P.III 109) box cavalli*, è composto da n.6 box più una selleria, ha un porticato esterno sorretto da n.6 pilastri, ha una superficie di circa 88 mq e il portico di circa 59 mq, è collocato ad angolo retto con l'immobile *F1* (vedasi *foto e planimetria*).

L'immobile *F3 (F.52 P.III 118) box cavalli*, è accanto al precedente in fondo alla proprietà, ha n.6 box cavalli più una selleria, un portico sorretto da n.6 pilastri. Gli immobili *F2* ed *F3* sono molto simili per dimensione e composizione. La superficie è di 88 mq circa ed il portico è di mq 57 circa. In ultimo, abbiamo l'immobile *Q (F.52 P.III 119)* che è un *deposito*, di forma rettangolare e misura circa 15 mq.



F.52 P.Ila 123 Immobile M

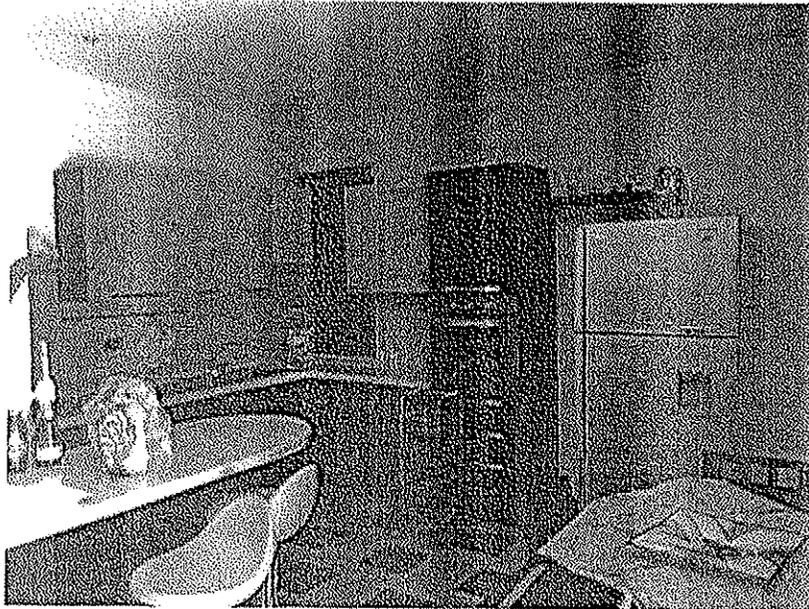


ESTERNO



SOGGIORNO





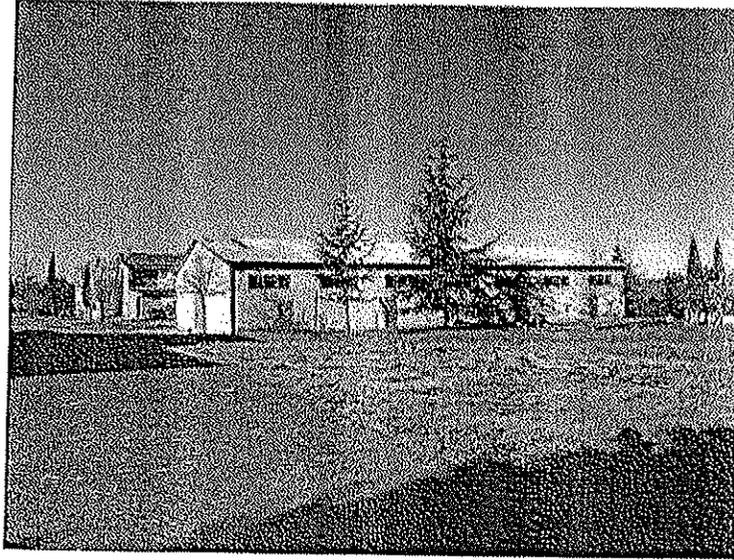
CUCINA



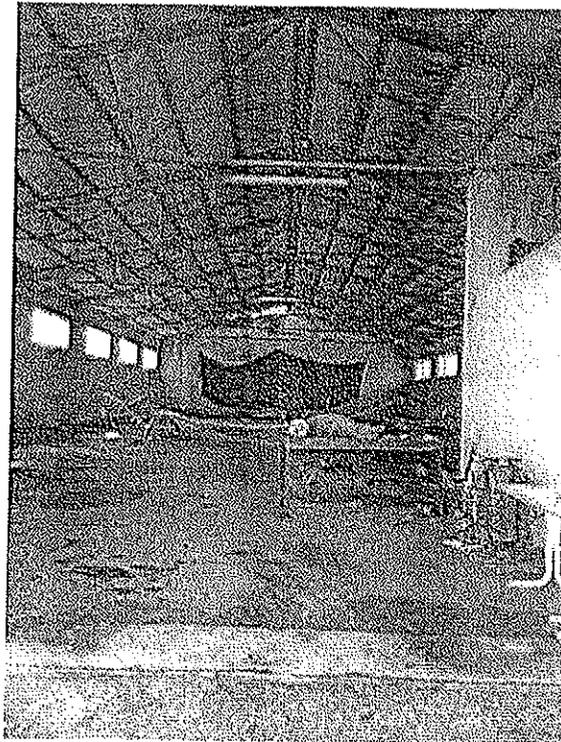
INGRESSO



F.52 P.Ila 82 Immobile A



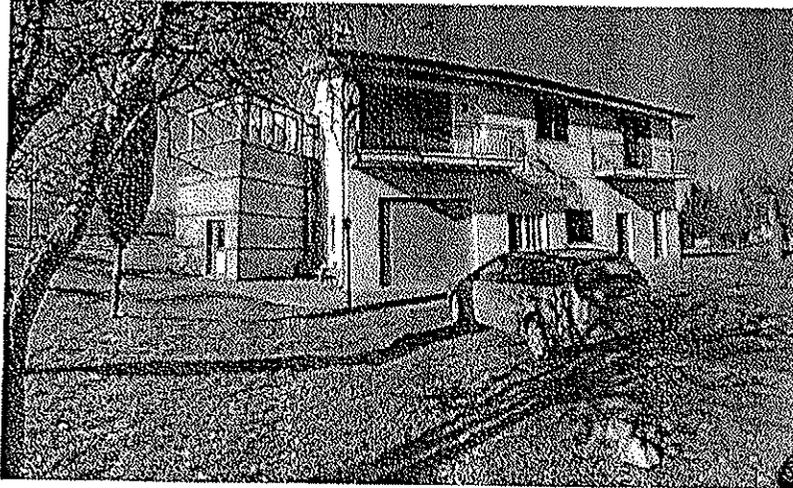
ESTERNO



INTERNO

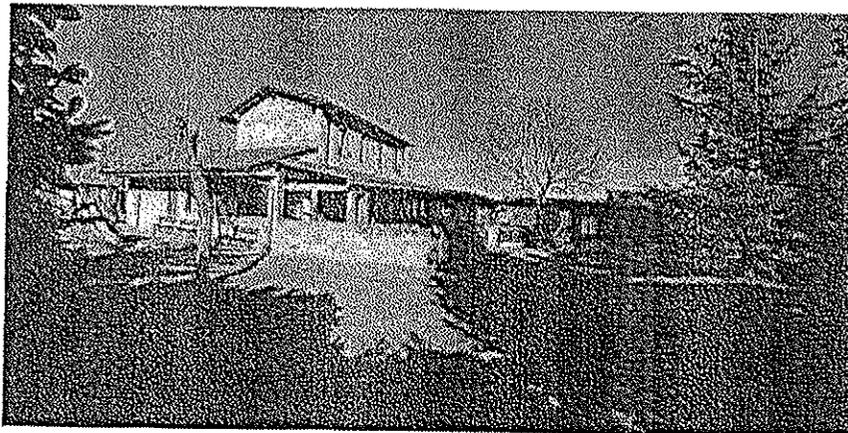


F.52 P.Ila 81 Immobile B



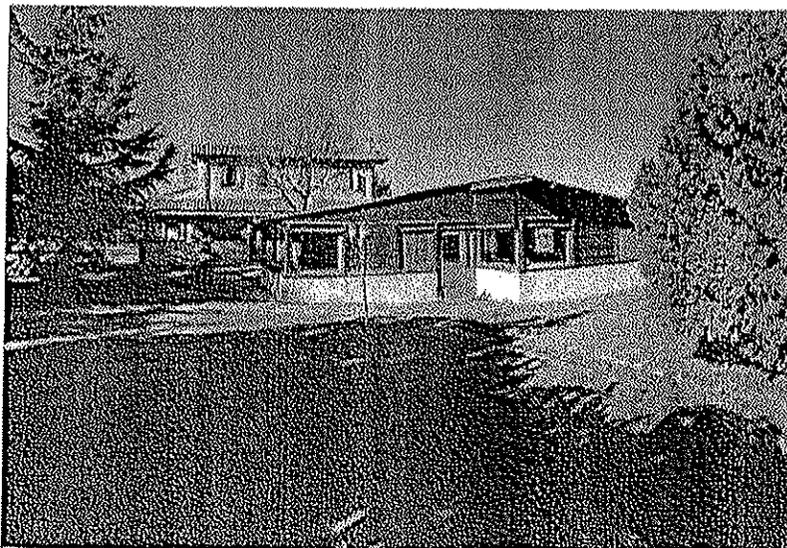
ESTERNO

F.52 P.Ila 87 Immobile C+N

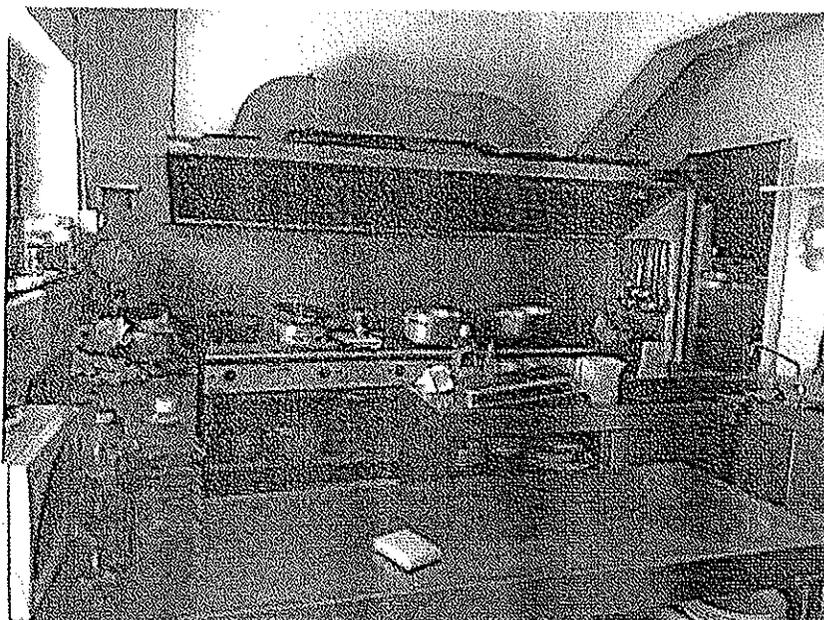


ESTERNO



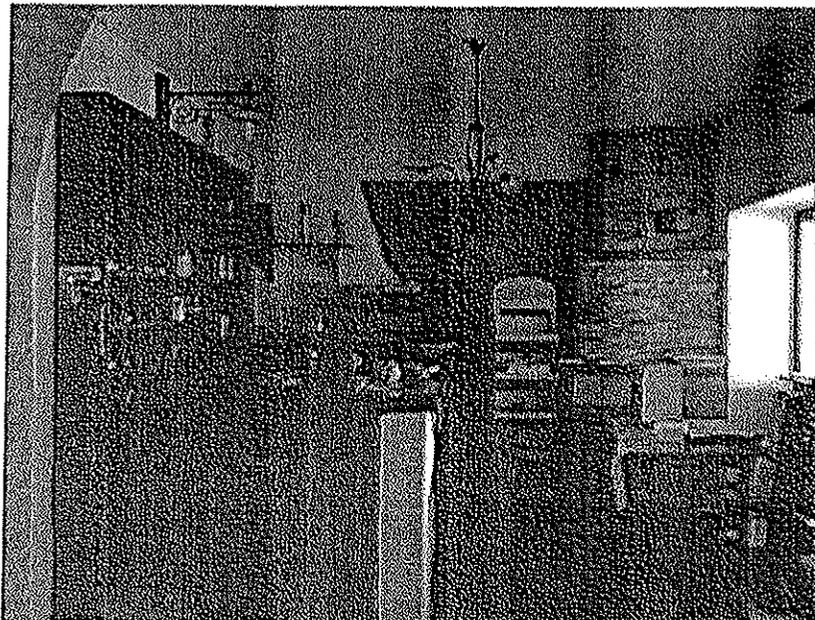


ESTERNO

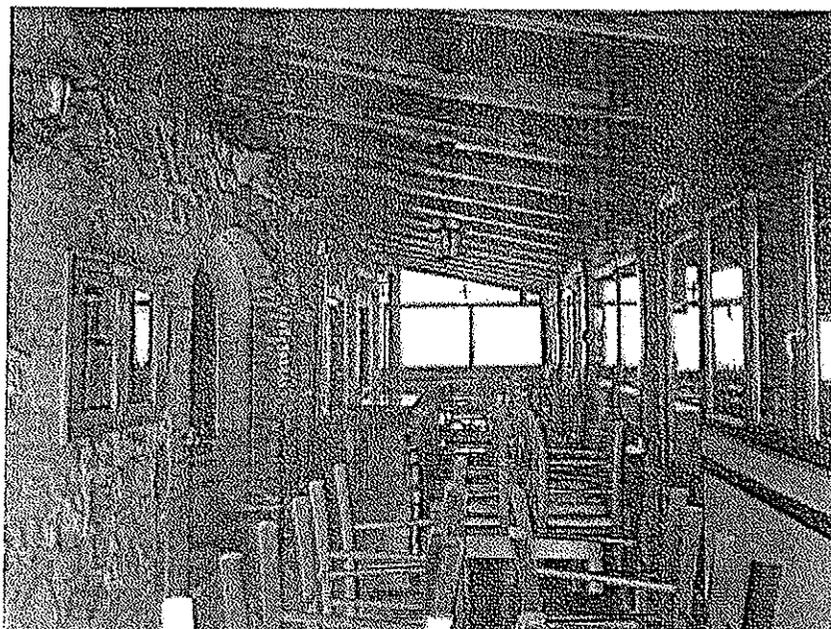


CUCINE



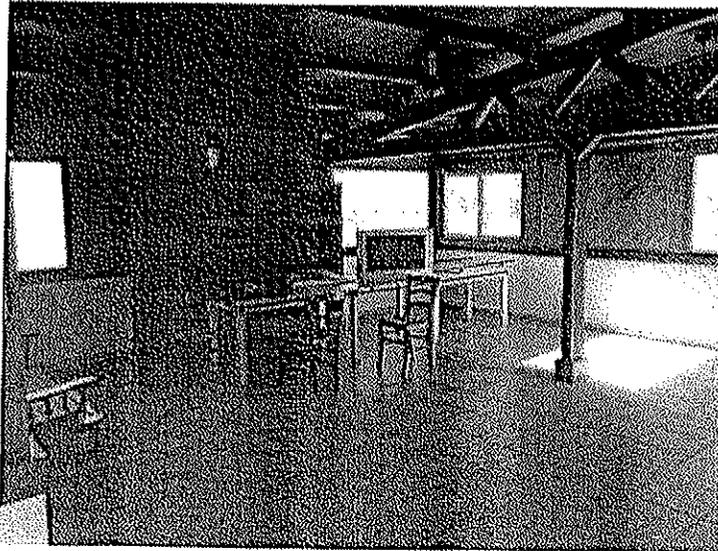


INTERNO

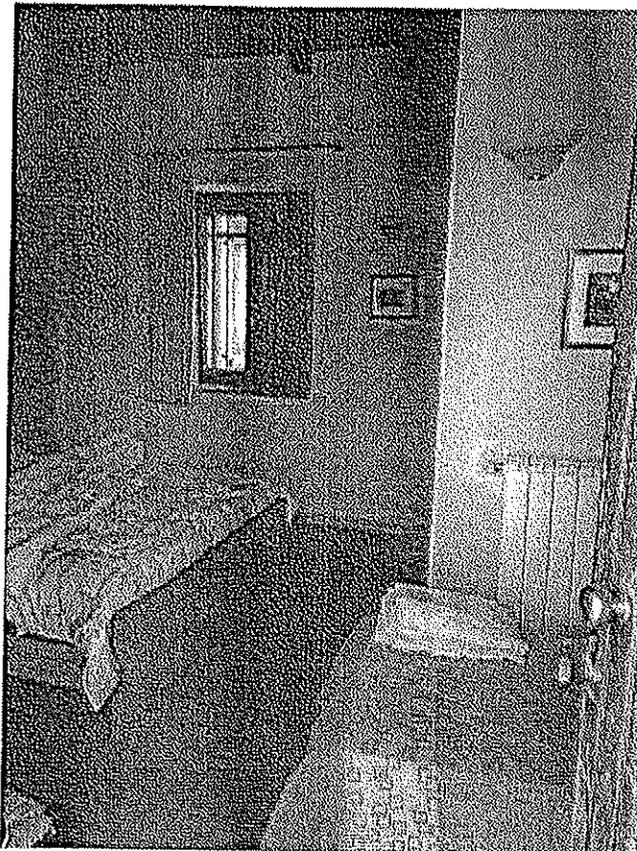


ZONA VETRATA



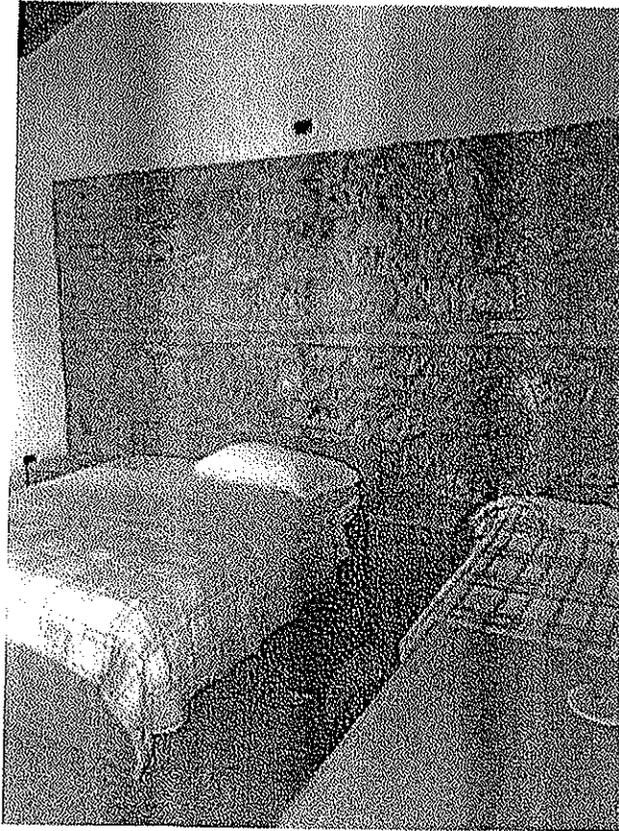


ZONA RELAX



STANZE da LETTO 1





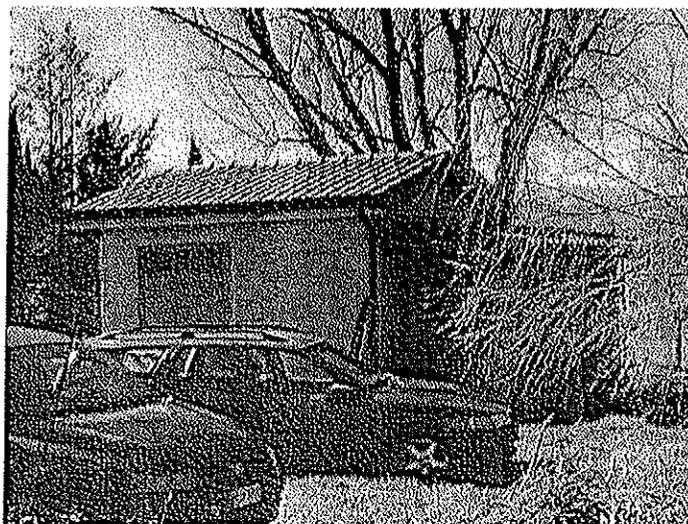
STANZA da LETTO 2

F.52 P.IIa 120



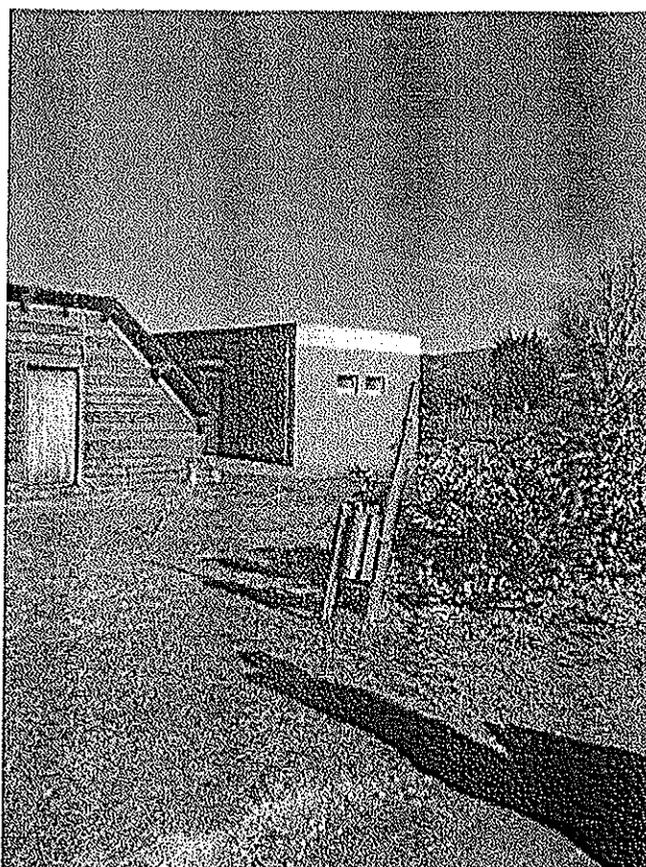
Immobile P





Esterno Immobile P

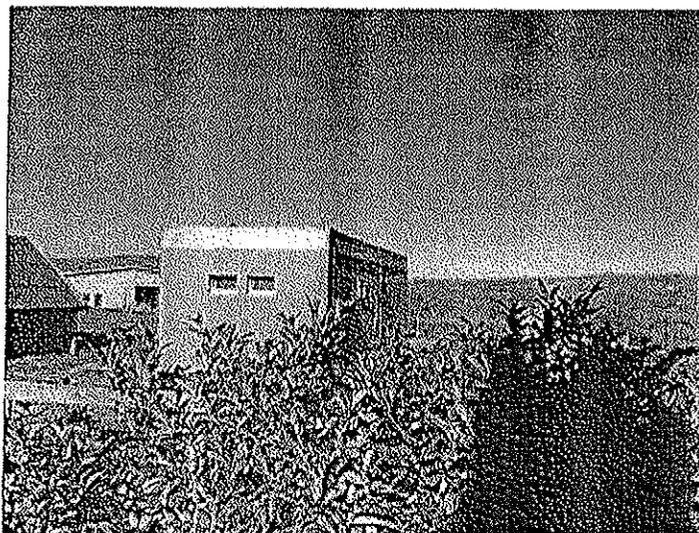
F.52 P.IIa 108



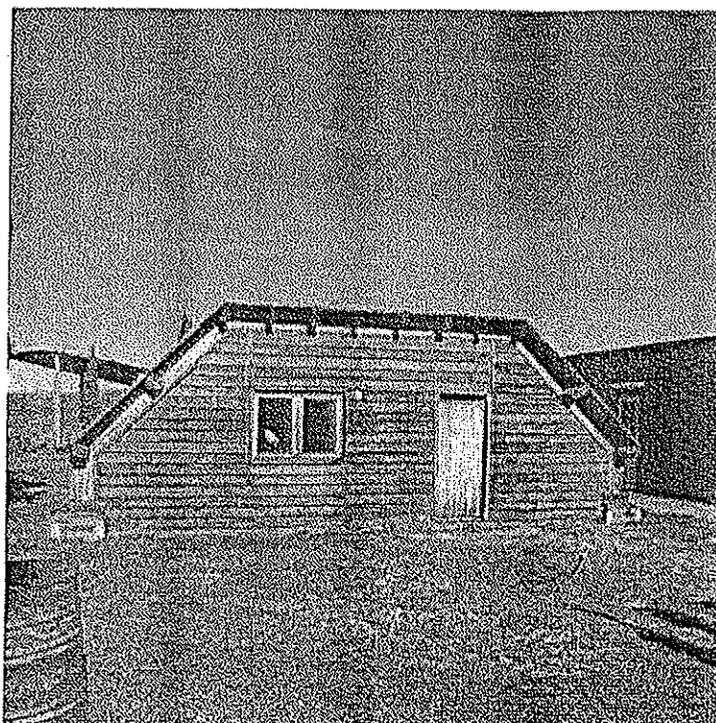
Immobile D

19





Esterno Immobile D



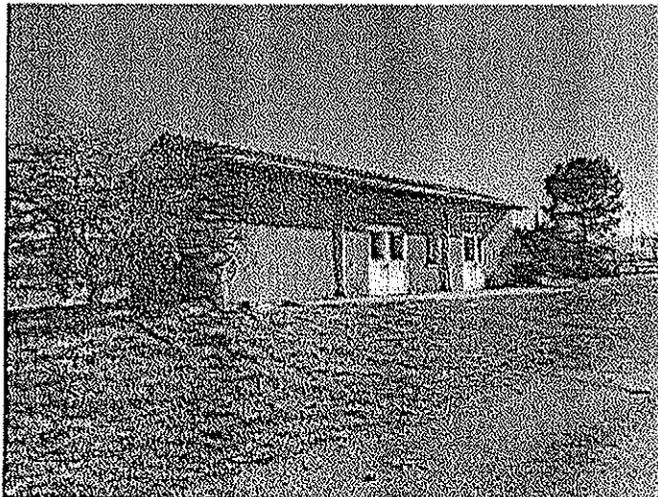
Immobile O





Immobile O

F.52 P.IIa 83



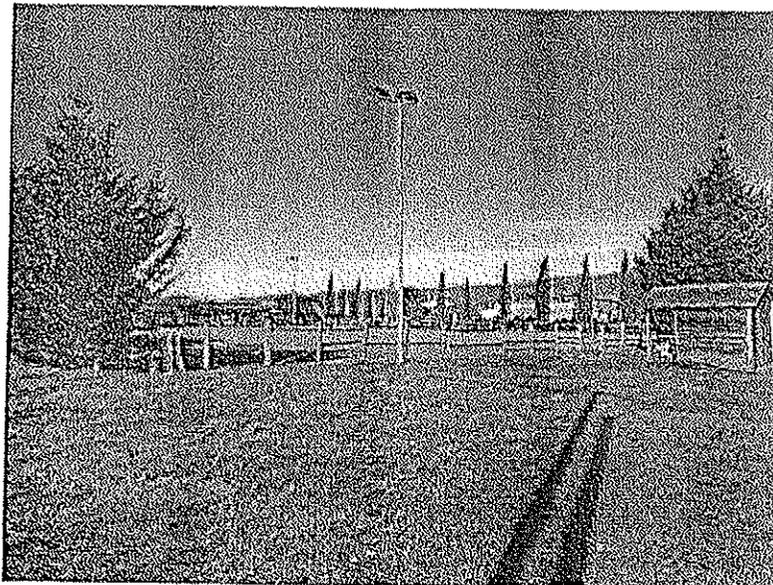
Immobile E



Tondo Cavalli



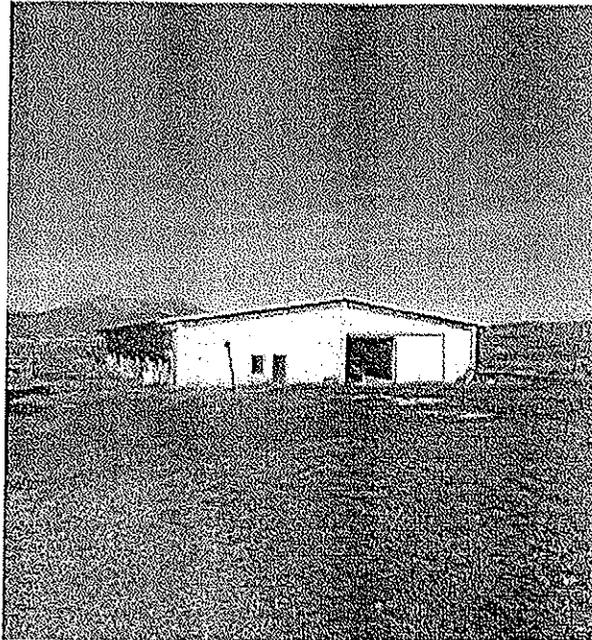
Recinto Cavalli



Tettoia

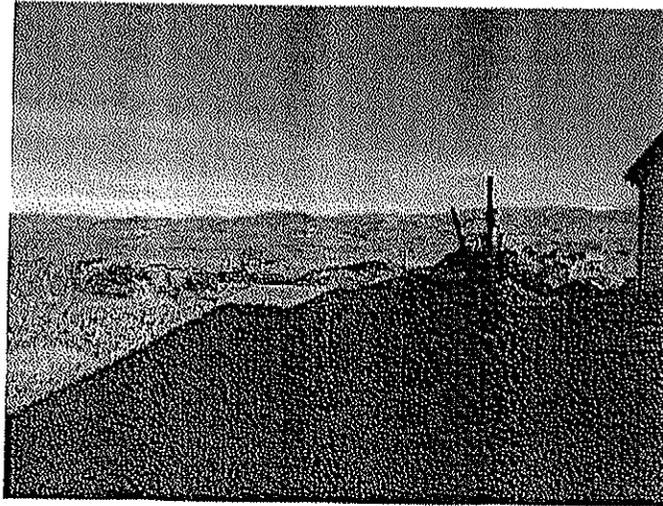


F.52 P.IIa 84

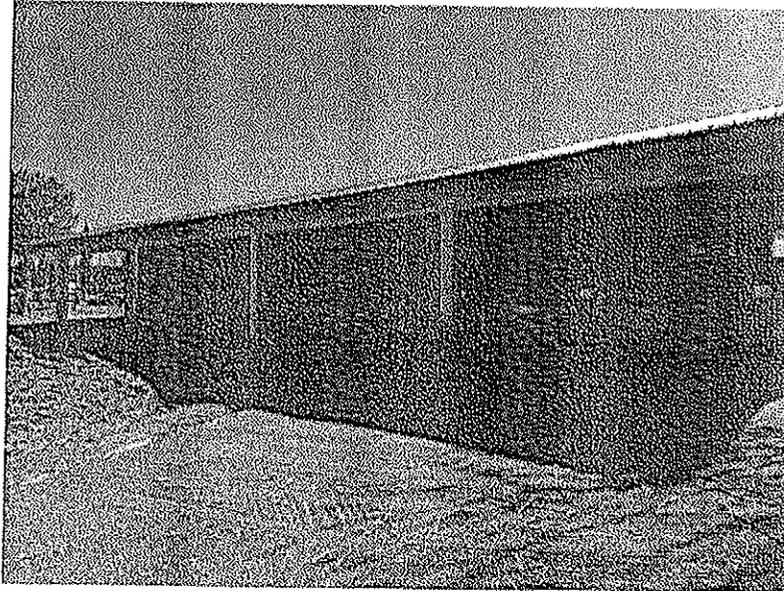


Immobile I





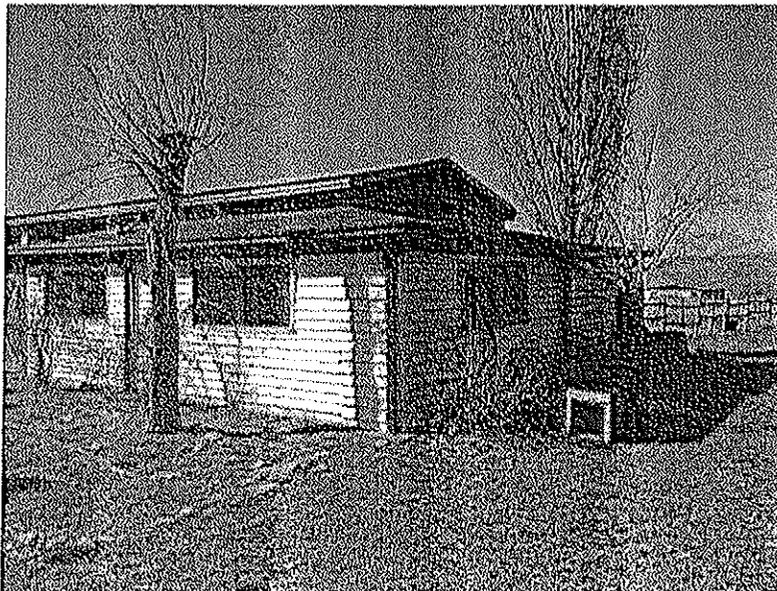
F.52 P.Ilu 85



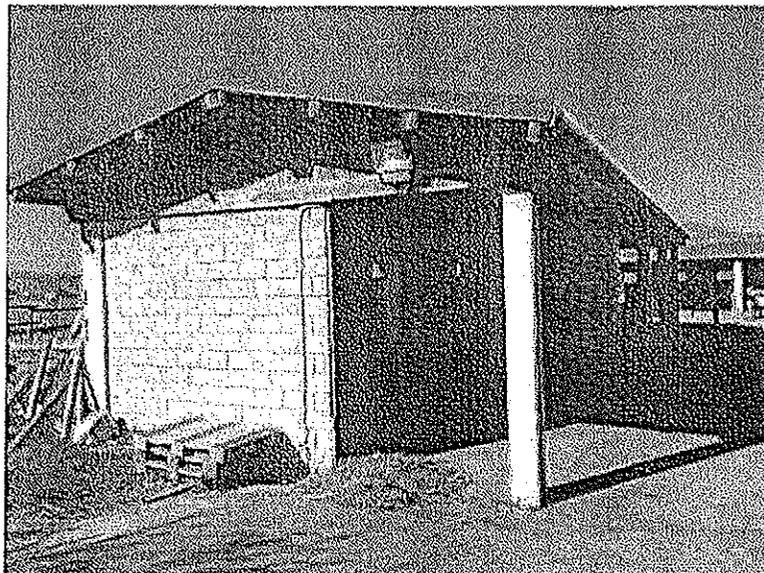
Immobile F1



Club-House



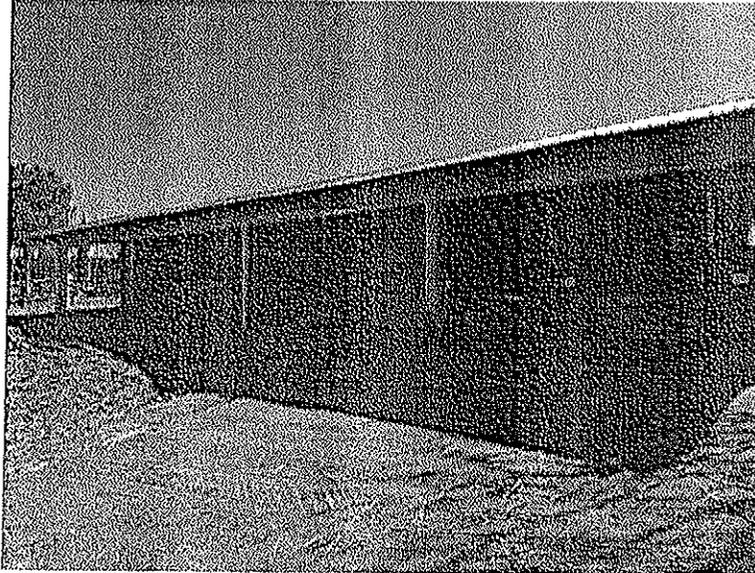
F.52 P.IIa 109



Immobile F2

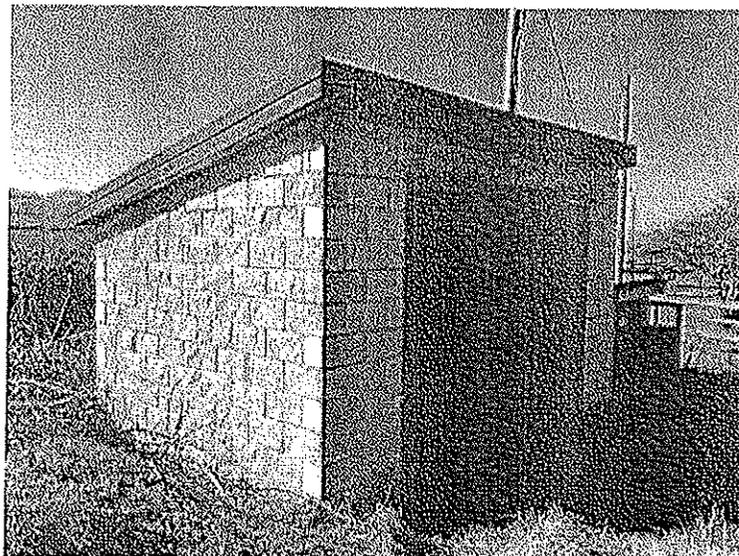


F.52 P.IIa 118



Immobilie F3

F.52 P.IIa 119



Immobilie Q



Quesito 3: procedere alla identificazione catastale del bene pignorato.Risposta:

I beni pignorati sono identificati nel "Certificato Storico per Immobile e per Terreni" nel comune di Atella, sono identificati al catasto al F. 52 P.IIe:

- 81 piano T-1, Cat. A/2, Classe 1, consistenza 7 vani, Rendita Catastale € 379,60;
- 82 piano T, Cat. C/6, Classe 1, consistenza 542 mq, Rendita Catastale € 475,87;
- 83 piano T, Cat. C/1, Classe 1, consistenza 50 mq, Rendita Catastale € 389,93;
- 84 piano T, Cat. C/6, Classe 3, consistenza 702 mq, Rendita Catastale € 906,38;
- 85 piano T, Cat. C/6, Classe 2, consistenza 83 mq, Rendita Catastale € 90,02;
- 87 sub I piano T-1, Cat. D/10, Rendita Catastale € 813,00;
- 108 piano T, Cat. C/2, Classe 3, consistenza 45 mq, Rendita Catastale € 67,40;
- 109 piano T, Cat. C/6, Classe 2, consistenza 132 mq, Rendita Catastale € 143,16;
- 118 piano T, Cat. C/6, Classe 2, consistenza 133 mq, Rendita Catastale € 144,25;
- 120 piano T, Cat. C/2, Classe 3, consistenza 28 mq, Rendita Catastale € 41,94;
- 123 piano T-1, Cat. A/2, Classe 1, consistenza 7,5 vani, Rendita Catastale € 406,71;
- 115 seminativo Classe 3, superficie ha 0.06.68, Rendita Dominicale € 1,47 Reddito Agrario € 1,17;
- 122 Porz AA, pascolo arb Classe U, superficie ha 3.18.21, Rendita Dominicale € 19,72 Reddito Agrario € 18,08;
- Porz BB, seminativo Classe 3, superficie ha 0.50.00, Rendita Dominicale € 12,91 Reddito Agrario € 10,33.

Dalle visure fatte risulta che i due terreni F.52 P.IIe 115 e 122, sono intestati al sig.re ~~Giuseppe~~ ~~Giuseppe~~ dal 27/11/2007. Per i Fabbricati risultano intestati allo stesso ma da date differenti, pertanto, si riporta di seguito quanto segue:

- F. 52 P.IIa 109- Intestato a ~~Giuseppe~~ dal 01/08/2016;
- F. 52 P.IIa 108-Intestato a ~~Giuseppe~~ dal 01/08/2016;
- F. 52 P.IIa 118-Intestato a ~~Giuseppe~~ dal 09/11/2015;
- F. 52 P.IIa 119-Intestato a ~~Giuseppe~~ dal 09/11/2015;
- F. 52 P.IIa 120-Intestato a ~~Giuseppe~~ dal 09/11/2015;
- F. 52 P.IIa 123-Intestato a ~~Giuseppe~~ dal 09/11/2015;
- F. 52 P.IIa 82-Intestato a ~~Giuseppe~~ dal 01/08/2016;
- F. 52 P.IIa 83-Intestato a ~~Giuseppe~~ dal 01/08/2016;



- F. 52 P.IIa 84-Intestato a ~~GIUSEPPE~~ dal 01/08/2016;
- F. 52 P.IIa 85-Intestato a ~~GIUSEPPE~~ dal 01/08/2016;
- F. 52 P.IIa 81-Intestato a ~~GIUSEPPE~~ dal 01/08/2016;
- F. 52 P.IIa 81-Unità Immobiliare soppressa dal 30/11/2007, dando origine alla P.IIa 87 sub I, fino al 19/10/2001 risulta di proprietà di ~~GIUSEPPE~~ per 1000/1000.
(Vedasi all. n.13 e 14)



Quesito 4: procedere alla predisposizione di schema sintetico-descrittivo del lotto.

Risposta:

Lotto Unico: piena ed intera proprietà composto da una serie di immobili: n. 2 case; ristorante più stanze per ospiti; spogliatoio con servizi; locale trasformazione e vendita prodotti; n.3 strutture utilizzate come box cavalli; n. 1 Club House; n.2 stalle; n.1 box in legno; n.2 depositi; terreni incolti produttivi. Ubicato in Atella alla Piana di Carda; è composta da due abitazioni *Immobilabile B* di 7 vani, *Immobilabile M* di 7,5 vani, due stalle *Immobilabile A* consistenza 542 mq, *Immobilabile I* consistenza 702mq, un agriturismo (*Immobilabile C+N*) composto da ristorante e pernottamento consistenza 395,62 mq, spogliatoio e servizi igienici (*Immobilabile D*) consistenza 45 mq, trasformazione e vendita prodotti (*Immobilabile E*) consistenza 50mq, box cavalli più club house (*Immobilabile FI*) consistenza



83mq, box cavalli *Immobilie F2* consistenza 132mq e *Immobilie F3* consistenza 133mq ed infine due depositi *Immobilie P* consistenza 28mq ed *Immobilie Q* consistenza 12mq.

Il lotto confina con terreno (*Seminativo3*) intestato alla sig.ra ~~Donna Maria~~ e terreno (*Seminativo3*) intestato al sig.re ~~Antonio~~ a sud, con terreno (*Seminativo3*) di proprietà della sig.ra ~~Anna~~ a nord, con i terreni (*Seminativo3*) di proprietà dei sig.ri ~~Antonio~~, ~~Antonio~~ e ~~Antonio~~ ad ovest, con strada provinciale ad est; sono riportati nel C.F. del Comune di Atella al foglio 52 P.IIe 81-82-83-84-85-87-108-109-118-119-120-123; il descritto stato dei luoghi corrisponde in linea generale alla consistenza catastale, ci sono delle piccole variazioni per quanto riguardano i seguenti immobili: *Immobili A,B,D,E,F1* per quanto riguarda la "club house" perché c'è stato un ampliamento ed infine l'*Immobilie P*; vi sono le concessioni edilizie n.29 del 06 Settembre 2000, n.36 del 18 Giugno 1999, n.27 del 12 Settembre del 2001, permesso a costruire n.07 del 07 Marzo 2005, n.11 del 10 Aprile 2006, n.58 del 15 Ottobre 2007, n.33 del 30 Ottobre 2008, permesso di costruire in sanatoria n. 05 del 09 Marzo 2009, denuncia di inizio attività n.2607 dell' 11 Aprile 2006 ed infine la D.I.A. (*denuncia di inizio attività*) n.971 del 05 Febbraio 2007, sono tutti conformi allo stato dei luoghi; c'è solo l'*Immobilie O* che funge da deposito ed è abusivo e a parere dell'esperto stimatore non può essere sanato, non sussiste nessun ordine di demolizione del bene.

I terreni sono riportati nel C.T. del Comune di Atella al foglio 52 P.IIe 115-122; il descritto stato dei luoghi corrisponde alla consistenza catastale; ricadono in zona "E". (*Vedasi all. n. 10*).

PREZZO BASE euro 1.246.394,93

Quesito 5: procedere alla ricostruzione dei passaggi di proprietà in relazione al bene pignorato.

Risposta:

Dalle Ispesioni Ipotecarie per il periodo che va dal 02/01/1986 al 23/07/2018 risulta solo una *TRASCRIZIONE CONTRO* del 03/06/2016 R.P. 8207 e R.G. 9668 – Verbale di Pignoramento degli Immobili.

La situazione degli immobili per quanto riguarda il catasto è la seguente:



F.52 P.IIa115:

Situazione degli intestati dall'impianto meccanografico del 30/10/1978:

(F.52 P.IIa 9)

- ~~XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX~~ (di ~~XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX~~): Usufrutto parziale fino al 30/07/1971;
- ~~XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX~~ (~~XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX~~): Proprietà per 1/4 fino al 30/07/1971;
- ~~XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX~~ (~~XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX~~): Comproprietario per 3/4 fino al 30/07/1971;
- ~~XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX~~ (~~XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX~~): Comproprietario per 3/4 fino al 30/07/1971.

Situazione degli intestati relativa ad atto del 30/07/1971:

- ~~XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX~~ (~~XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX~~): Proprietà per 1/2 fino al 14/01/1977;
- ~~XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX~~ (~~XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX~~): Proprietà per 1/2 fino al 14/01/1977.

(ISTRUMENTO -ATTO PUBBLICO- del 30/07/1971)

Situazione degli intestati relativa ad atto del 14/01/1977:

- ~~XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX~~ (~~XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX~~): Proprietà fino al 26/09/2001

(ISTRUMENTO -ATTO PUBBLICO- del 14/01/1977)

Situazione degli intestati relativa ad atto del 14/01/1977:

(F.52 P.IIa 57)

- ~~XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX~~ (~~XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX~~): Proprietà fino al 17/07/2001

(ISTRUMENTO -ATTO PUBBLICO- del 14/01/1977)

Situazione degli intestati relativa ad atto del 26/06/1990:

- ~~XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX~~ (~~XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX~~): Proprietà per 1/2 fino al 14/01/1977;
- ~~XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX~~ (~~XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX~~): Proprietà per 1/2 fino al 14/01/1977.

(FRAZIONAMENTO del 26/06/1990)

Situazione degli intestati dal 17/07/2001:

(F.52 P.IIa 77)

- ~~XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX~~ (~~XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX~~): Proprietà fino al 08/10/2001.

(FRAZIONAMENTO del 17/07/2001)

Situazione degli intestati dal 08/10/2001:

(F.52 P.IIa 86)

- ~~XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX~~ (~~XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX~~): Proprietà fino al 19/10/2001.



(FRAZIONAMENTO del 08/10/2001)

Situazione degli intestati dal 19/10/2001:

- ~~XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX~~: Proprietà per 1/1 fino al 27/11/2007.

(ISTRUMENTO -ATTO PUBBLICO- del 19/10/2001-DONAZIONE ACCETTATA)

Situazione degli intestati dal 27/11/2007:

(F.52 P.IIa 115)

- ~~XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX~~: Proprietà per 1/1

(FRAZIONAMENTO del 27/11/2007)

F.52 P.IIa122:

Situazione degli intestati dall'impianto meccanografico del 30/10/1978:

(F.52 P.IIa 9)

- ~~XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX~~ (di ~~XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX~~): Usufrutto parziale fino al 30/07/1971;
- ~~XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX~~: Proprietà per 1/4 fino al 30/07/1971;
- ~~XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX~~: Comproprietario per 3/4 fino al 30/07/1971;
- ~~XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX~~: Comproprietario per 3/4 fino al 30/07/1971.

Situazione degli intestati relativa ad atto del 30/07/1971:

- ~~XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX~~: Proprietà per 1/2 fino al 14/01/1977;
- ~~XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX~~: Proprietà per 1/2 fino al 14/01/1977.

(ISTRUMENTO -ATTO PUBBLICO- del 30/07/1971)

Situazione degli intestati relativa ad atto del 14/01/1977:

- ~~XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX~~: fino al 26/09/2001.

(ISTRUMENTO -ATTO PUBBLICO- del 14/01/1977)

Situazione degli intestati dal 26/09/2001:

(F.52 P.IIa 80)

- ~~XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX~~: fino al 08/10/2001.

(FRAZIONAMENTO del 26/09/2001)

Situazione degli intestati dal 08/10/2001:

(F.52 P.IIa 88)

- ~~XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX~~: fino al 19/10/2001.



(VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 01/08/2016)

F.52 P.IIa108:

Situazione degli intestati dal 08/11/2004:

- ~~Proprietà per 1000/1000~~: Proprietà per 1000/1000
(COSTITUZIONE del 08/11/2004 prot. n. PZ0163862)

Situazione dell'unità immobiliare dal 30/11/2004:

(VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 30/11/2004)

Situazione dell'unità immobiliare dal 26/10/2012:

(VARIAZIONE INSERIMENTO ANNOTAZIONE del 26/10/2012)

Situazione dell'unità immobiliare dal 09/11/2015:

(VARIAZIONE del 09/11/2015)

Situazione dell'unità immobiliare dal 01/08/2016:

(VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 01/08/2016)

F.52 P.IIa118:

Situazione degli intestati dal 30/11/2007:

- ~~Proprietà per 1/1~~: Proprietà per 1/1
(COSTITUZIONE del 30/11/2007 prot. n. PZ0455938)

Situazione dell'unità immobiliare dal 01/12/2008:

(VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 01/12/2008)

Situazione dell'unità immobiliare dal 22/11/2011:

(VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 22/11/2011)

Situazione dell'unità immobiliare dal 26/10/2012:

(VARIAZIONE INSERIMENTO ANNOTAZIONE del 26/10/2012)

Situazione dell'unità immobiliare dal 09/11/2015:

(VARIAZIONE del 09/11/2015)

F.52 P.IIa119:

Situazione degli intestati dal 30/11/2007:

- ~~Proprietà per 1/1~~: Proprietà per 1/1
(COSTITUZIONE del 30/11/2007 prot. n. PZ0455914)



Situazione dell'unità immobiliare dal 01/12/2008:

(VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 01/12/2008)

Situazione dell'unità immobiliare dal 22/11/2011:

(VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 22/11/2011)

Situazione dell'unità immobiliare dal 26/10/2012:

(VARIAZIONE INSERIMENTO ANNOTAZIONE del 26/10/2012)

Situazione dell'unità immobiliare dal 09/11/2015:

(VARIAZIONE del 09/11/2015)

F.52 P.IIa120:

Situazione degli intestati dal 30/11/2007:

- ~~Proprietà per 1/1~~: Proprietà per 1/1

(COSTITUZIONE del 30/11/2007 prot. n. PZ0455878)

Situazione dell'unità immobiliare dal 01/12/2008:

(VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 01/12/2008)

Situazione dell'unità immobiliare dal 22/11/2011:

(VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 22/11/2011)

Situazione dell'unità immobiliare dal 26/10/2012:

(VARIAZIONE INSERIMENTO ANNOTAZIONE del 26/10/2012)

Situazione dell'unità immobiliare dal 09/11/2015:

(VARIAZIONE del 09/11/2015)

F.52 P.IIa123:

Situazione degli intestati dal 11/06/2009:

- ~~Proprietà per 1/1~~: Proprietà per 1/1

(COSTITUZIONE del 11/06/2009 prot. n. PZ0150514)

Situazione dell'unità immobiliare dal 11/06/2010:

(VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 11/06/2010)

Situazione dell'unità immobiliare dal 22/11/2011:

(VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 22/11/2011)

Situazione dell'unità immobiliare dal 26/10/2012:

(VARIAZIONE INSERIMENTO ANNOTAZIONE del 26/10/2012)

Situazione dell'unità immobiliare dal 09/11/2015:



(VARIAZIONE RICONOSCIUTA RURALITA' del 11/04/2005)

Situazione dell'unità immobiliare dal 26/10/2012:

(VARIAZIONE INSERIMENTO ANNOTAZIONE del 26/10/2012)

Situazione dell'unità immobiliare dal 09/11/2015:

(VARIAZIONE del 09/11/2015)

Situazione dell'unità immobiliare dal 19/07/2016:

(VARIAZIONE AGGIORNAMENTO PLANIMETRICO del 19/07/2016)

Unità immobiliare dal 01/08/2016:

(VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 01/08/2016)

F.52 P.IIa84:

Situazione degli intestati dal 26/09/2001:

- ~~CONDOMINIO S. GIUSEPPE~~: Proprietà fino al 19/10/2001
(IN CORSO DI COSTRUZIONE del 26/09/2001 prot. n. 175679)

Situazione degli intestati dal 19/10/2001:

- ~~CONDOMINIO S. GIUSEPPE~~: Proprietà per 1/1
(ISTRUMENTO-ATTO PUBBLICO- del 19/10/2001-DONAZIONE ACCETTATA)

Situazione dell'unità immobiliare dal 26/09/2001:

(IN CORSO DI COSTRUZIONE del 26/09/2001 prot. n. 176077)

Situazione dell'unità immobiliare dal 28/12/2001:

(ULTIMAZIONE DI FABBRICATO URBANO del 28/12/2001)

Situazione dell'unità immobiliare dal 11/04/2005:

(VARIAZIONE RICONOSCIUTA RURALITA' del 11/04/2005)

Situazione dell'unità immobiliare dal 26/10/2012:

(VARIAZIONE INSERIMENTO ANNOTAZIONE del 26/10/2012)

Situazione dell'unità immobiliare dal 09/11/2015:

(VARIAZIONE del 09/11/2015)

Unità immobiliare dal 01/08/2016:

(VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 01/08/2016)

F.52 P.IIa85:

Situazione degli intestati dal 26/09/2001:

- ~~CONDOMINIO S. GIUSEPPE~~: Proprietà fino al 19/10/2001



(VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 01/08/2016)

F.52 P.Ila87:

Situazione degli intestati dal 08/10/2001:

- ~~XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX~~: Proprietà fino al 19/10/2001
- ~~XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX~~: Proprietà fino al 19/10/2001
(IN CORSO DI COSTRUZIONE del 08/10/2001 prot. n. 188164)

Situazione degli intestati dal 19/10/2001:

- ~~XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX~~: Proprietà per 2/3 fino al 19/10/2001
- ~~XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX~~: Proprietà per 1/3 bene personale fino al 19/10/2001
(ISTRUMENTO-ATTO PUBBLICO- del 19/10/2001-DONAZIONE ACCETTATA)

Situazione degli intestati dal 19/10/2001:

- ~~XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX~~: Proprietà per 1000/1000 fino al 30/11/2007
(ISTRUMENTO-ATTO PUBBLICO- del 19/10/2001-DONAZIONE ACCETTATA)

Situazione dell'unità immobiliare dal 08/10/2001:

(IN CORSO DI COSTRUZIONE del 08/10/2001 prot. n. 188164)

Situazione dell'unità immobiliare dal 22/11/2001:

(ULTIMAZIONE DI FABBRICATO URBANO del 22/11/2001)

Situazione dell'unità immobiliare dal 26/11/2002:

(VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 26/11/2002)

Situazione dell'unità immobiliare dal 12/04/2005:

(VARIAZIONE RICONOSCIUTA RURALITA' del 12/04/2005)

Unità immobiliare dal 30/11/2007:

(VARIAZIONE AMPLIAMENTO del 30/11/2007)

Quesito 6: verificare la regolarità del bene o dei pignoramenti sotto il profilo edilizio ed urbanistico.

Risposta :

In base al *Certificato di Destinazione Urbanistica* rilasciato dal Comune di Atella, risulta che i terreni, dove sono gli immobili pignorati catastalmente identificati con *F.52 P.Ile 115 e 122 (vedasi all.10 Certificazione di Destinazione Urbanistica)*, risultano che ricadono in *Zona E* agricola.



Per quanto riguardano gli immobili sono tutti regolari sotto il profilo edilizio ed urbanistico, tranne per un deposito che in planimetria ho nominato con la lettera "O".

Elencherò di seguito i vari "Permessi di Costruire, Concessioni Edilizie e Denuncia di Inizio Attività" in base alla cronologia della documentazione recapitata in comune.

- 1) Concessione Edilizia n.36 del 18.06.1999: costruzione di abitazione-fienile-deposito-stalla-concimaia;
- 2) Concessione Edilizia n.29 del 06.09.2000: realizzazione di un complesso agrituristico;
- 3) Concessione Edilizia n.27 del 12.09.2001: realizzazione di fabbricato per ricovero cavalli e spogliatoio;
- 4) Permesso di Costruire n.07 del 07.03.2005: costruzione di un fabbricato da destinare a box cavalli, rettangolo addestramento cavalli e pozzo artesiano;
- 5) Permesso di Costruire n. 11 del 10.04.2006: costruzione di un fabbricato rurale ad uso abitazione ed annessi strettamente connessi;
- 6) Denuncia di Inizio Attività n. 2607 dell'11.04.2006: progetto per la trasformazione di un locale deposito a camerette a servizio dell'agriturismo esistente;
- 7) Denuncia di Inizio Attività n.971 del 05.02.2007: progetto per la trasformazione di locali depositi a camerette e a sala riunioni a servizio dell'agriturismo esistente;
- 8) Permesso di Costruire n.58 del 15.10.2007: chiusura di un portico in legno e costruzione di due manufatti in legno a servizi di attività agrituristica;
- 9) Permesso di Costruire n.33 del 30.10.2008: costruzione di una tettoia in legno ad uso rimessa attrezzi agricoli;
- 10) Permesso di Costruire in Sanatoria n.05 del 09.03.2009: variante in sanatoria per opere eseguite in difformità al P.C. n.58/07.

(Vedasi all. n. 10A, 10B, 10C, 10D, 10E, 10F, 10G, 10H, 10I, 10J)

Quesito 7: indicare lo stato di possesso attuale dell'immobile.

Risposta:

Dai verbali di accesso risulta che il proprietario degli immobili senonché l' esecutato (~~80002/000~~) vive da tempo all'estero e che i beni, attualmente, sono nella disponibilità del fratello il sig.re ~~80002/000~~.



Quesito 8: specificare i vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene.

Risposta :

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

Da ricerche fatte presso la Conservatoria Immobiliare e presso l'Agenzia delle Entrate, risulta:

- una *TRASCRIZIONE CONTRO* del 03.06.2016 R.P. 8207 e R.G. 9668-*VERBALE DI PIGNORAMENTO*, gravanti sui beni;
- un deposito è abusivo (indicato in modo esemplificativo con la lettera "O" nella planimetria che ho stilato del luogo);
- ci sono delle piccole difformità catastali per quanto riguarda i seguenti immobili:
 - a. *Immobile A P.IIa 82*;
 - b. *Immobile B P.IIa 81*;
 - c. *Immobile D P.IIa 108*;
 - d. *Immobile E P.IIa 83*;
 - e. *Immobile F1 P.IIa 85*;
 - f. *Immobile O (abusivo)*;
 - g. *Immobile P P.IIa 120*.

Il costo dell'accatastamento sarà sui € 3.500 circa, considerando che la pratica singola gira sui 500 € circa.

L'immobile A "stalla/ex ovile" ha la copertura da sanare perché in amianto, il costo per incapsularlo è di 15€/mq. La copertura misura circa 600mq per 15€ il costo sarà 9.000 €.

Poi, gli immobili "B/C+N/M" sono sprovvisti di "Certificazione Energetica", il loro costo sarà sui 1,500€ circa, dal momento che una Certificazione, in base alle leggi del mercato, gira sui €500.

Questi costi, saranno detratti nella determinazione del prezzo base d'asta.

Il lotto non presenta difformità urbanistico-edilizie gravanti sui beni.

Quesito 9: verificare se i beni pignorati ricadano su suolo demaniale.

Risposta :

I beni pignorati non ricadono sul suolo demaniale.



Quesito 10: verificare l'esistenza di pesi od oneri di altro tipo.

Risposta :

Data la natura del bene non risulta l'esistenza di pesi od oneri di altro tipo gravanti sullo stesso e derivanti da usi civici sia a favore di soggetti privati che pubblici.

Quesito 11: fornire ogni informazione utile sulle spese di gestione dell'immobile e su eventuali procedimenti in corso.

Risposta :

Trattandosi di un agriturismo le spese sono quelle di manutenzione ordinaria degli immobili dove si fa ristorazione e pernottamento, lo stesso per quanto riguarda le stalle e i depositi.

Quesito 12: procedere alla valutazione dei beni.

Risposta :

Per la determinazione del valore degli immobili si è proceduto con il metodo sintetico-comparativo in funzione della natura del bene, dello stato di uso e di agibilità, della capacità reddituale dello stesso.

STIMA DEL FABBRICATI:

Immobili siti in C/da Carda composti da stalla (ex ovile), due abitazioni, un agriturismo, uno spogliatoio e servizi igienici, trasformazione e vendita prodotti, box cavalli più club house, altri due serie di box per cavalli, una stalla e due depositi.

UNITÀ IMMOBILIARE F. 52 P.lle 82,81,87 Sub 2, 108,83, 85, 109, 118, 84, 123,120, 119 (vedasi scheda "A" all. 22).

Immobili vari

Metodo di stima : - sintetico- comparativo

Parametri di riferimento:- tabelle O.M.I. Agenzia del Territorio (vedasi all.20), integrate con informazioni di mercato e considerazioni qualitative sullo stato dell'immobile;

Elaborati di riferimento: - planimetrie catastali integrate con planimetrie stato attuale

Analisi di stima: - gli immobili si presentano con un buon grado di rifiniture e stato di conservazione-



IMMOBILE	U.I.	Riferimenti Catastali F.52	Metodo di stima	Parametri di Riferimento	Elaborati di Riferimento	Analisi di stima	Superficie Immobile (sup. lorda)	Costo €/mq	Totale
A	Stalla (ex ovile)	Consistenza 542mq, P.Ila 82, Cat. C/6, Classe 1	sintetico-comparativo	tabelle O.M.I. Agenzia del Territorio	planimetrie catastali integrate con planimetrie stato attuale	l'immobile si presenta in discreto stato di conservazione	578,65 mq	250 €/mq	144.662,50 €
B	Abitazione	Composto da 7 vani, P.Ila 81, P. T-1, Cat. A/2, Clas.1	sintetico-comparativo	tabelle O.M.I. Agenzia del Territorio	planimetrie catastali integrate con planimetrie stato attuale	l'immobile si presenta in discreto stato di conservazione	P.T. 147,15 mq P.I 150,25 mq	670 €/mq 810 €/mq	220.293,00 €
C+N	Agriturismo	P.Ila 87 sub 1, P.T-1, Cat. D/10	sintetico-comparativo	tabelle O.M.I. Agenzia del Territorio	planimetrie catastali integrate con planimetrie stato attuale	l'immobile si presenta in discreto stato di conservazione	P.T. 124,04 mq P.I 58,24 mq Scale 10,57 mq N 202,77 mq	740 €/mq 670 €/mq	278.505,00 €
D	Spogliatoio e Servizi Igienici	Consistenza 45 mq, P.Ila 108, P.T., Cat. C/2, Classe 3	sintetico-comparativo	tabelle O.M.I. Agenzia del Territorio	planimetrie catastali integrate con planimetrie stato attuale	l'immobile si presenta in discreto stato di conservazione	58,82 mq	250 €/mq	14.705,00 €
E	Trasformazione e Vendita Prodotti	Consistenza 50mq, P.Ila 83, P.T., Cat. C/1, Classe 1	sintetico-comparativo	tabelle O.M.I. Agenzia del Territorio	planimetrie catastali integrate con planimetrie stato attuale	l'immobile si presenta in discreto stato di conservazione	69,05 mq	440 €/mq	30.382,00 €
F1	Box Cavalli+ Club House	Consistenza 83mq, P.Ila 85, P.T., Cat. C/6, Classe 2	sintetico-comparativo	tabelle O.M.I. Agenzia del Territorio	planimetrie catastali integrate con planimetrie stato attuale	l'immobile si presenta in discreto stato di conservazione	115,96 mq 91,18 mq	250 €/mq 325 €/mq	58.623,50 €

F2	Box Cavalli	Consistenza 132mq, P.Ila 109, P.T., Cat. C/6, Classe 2	sintetico-comparativo	tabelle O.M.I. Agenzia del Territorio	planimetrie catastali integrate con planimetrie stato attuale	l'immobile si presenta in discreto stato di conservazione	117,66 mq	250 €/mq	29.415,00 €
F3	Box Cavalli	Consistenza 133mq, P.Ila 118, P.T., Cat. C/6, Classe 2	sintetico-comparativo	tabelle O.M.I. Agenzia del Territorio	planimetrie catastali integrate con planimetrie stato attuale	l'immobile si presenta in discreto stato di conservazione	116,62 mq	250 €/mq	29.155,00 €
I	Stalla	Consistenza 702mq, P.Ila 84, P.T., Cat. C/6, Classe 3	sintetico-comparativo	tabelle O.M.I. Agenzia del Territorio	planimetrie catastali integrate con planimetrie stato attuale	l'immobile si presenta in discreto stato di conservazione	813,54 mq	325 €/mq	264.400,50 €
M	Abitazione	Composto da 7,5 vani, P.Ila 123, P.T.-1, Cat. A/2, Classe 1	sintetico-comparativo	tabelle O.M.I. Agenzia del Territorio	planimetrie catastali integrate con planimetrie stato attuale	l'immobile si presenta in discreto stato di conservazione	P.T. 198,04 mq P.I 112,73 mq	740 €/mq 405 €/mq	169.377,43 €
P	Deposito	Consistenza 28mq, P.Ila 120, P.T., Cat. C/2, Classe 3	sintetico-comparativo	tabelle O.M.I. Agenzia del Territorio	planimetrie catastali integrate con planimetrie stato attuale	l'immobile si presenta in discreto stato di conservazione	30,74 mq	200 €/mq	6.148,00 €
Q	Deposito	Consistenza 12mq, P.Ila 119, P.T., Cat. C/2, Classe 3	sintetico-comparativo	tabelle O.M.I. Agenzia del Territorio	planimetrie catastali integrate con planimetrie stato attuale	l'immobile si presenta in discreto stato di conservazione	15,51 mq	200 €/mq	3.102,00 €



Il valore totale degli immobili risulta essere:

€ 1.248.768,93

A questo totale c'è da sommare "l'Immobile O" che anche se risulta abusivo comunque risiede su suolo pignorato. Il suo valore è:

mq 18,90 x 275 €/mq =

€ 5.197,50

Il totale sarà, di conseguenza:

€1.253.966,43

Questo risulta essere il valore di mercato degli immobili, tenendo presente che lo stesso andrà all'asta e che fra questi ci sono n.6 immobili da ri-accatatare quali: *Immobile A (F.52 P.IIa 82)*, *Immobile B (F.52 P.IIa 81)*, *Immobile D (F.52 P.IIa 108)*, *Immobile E (F.52 P.IIa 83)*, *Immobile FI (F.52 P.IIa85)* e *Immobile P (F.52 P.IIa 120)*, tenendo presente che l'*Immobile O* è abusivo, considerando, poi, l'*Immobile A* che andrebbe rimosso l'amianto e che ci sono immobili senza *Certificazione Energetica* quali: *Immobile B, C+N (F.52 P.IIa 87)* e l'*Immobile M (F.52 P.IIa 123)*, a questo valore andrebbe sottratto il costo per l'accatamento, rimozione/demolizione deposito, la rimozione dell'amianto e la *Certificazione Energetica*.

PROCEDURE DI REGOLARIZZAZIONE	IMMOBILI	COSTO	TOTALE
ACCATAMENTO	- Immobile A; - Immobile B; - Immobile D; - Immobile E; - Immobile F; - Immobile P.	€ 500	€ 3.000,00
RIMOZIONE/DEMOLIZIONE	- Immobile O	211,64 €/mq	€ 4.000,00
RIMOZIONE AMIANTO	- Immobile A	15 €/mq	€ 9.000,00
CERTIFICAZIONE ENERGETICA	- Immobile B; - Immobile C+N; - Immobile M.	€ 500	€ 1.500,00
TOTALE			€ 16.500,00

Pertanto, si avrà:

€ 1.253.966,43-16.500,00=

€ 1.237.466,43



PROCEDURE DI REGOLARIZZAZIONE	IMMOBILI	COSTO	TOTALE
<i>ACCATASTAMENTO</i>	- Immobile A; - Immobile B; - Immobile D; - Immobile E; - Immobile F; - Immobile P.	€ 500	€ 3.000,00
<i>RIMOZIONE/DEMOLIZIONE</i>	- Immobile O	211,64 €/mq	€ 4.000,00
<i>RIMOZIONE AMIANTO</i>	- Immobile A	15 €/mq	€ 9.000,00
<i>CERTIFICAZIONE ENERGETICA</i>	- Immobile B; - Immobile C+N; - Immobile M.	€ 500	€ 1.500,00
TOTALE			<u>€ 16.500,00</u>

Pertanto, si avrà:

€ 1.253.966,43-16.500,00=

€ 1.237.466,43

UNITÀ TERRENI: F.52 P.lle 115 e 122

Metodo di stima : - sintetico;

Parametri di riferimento: - tabella del valore agricolo medio dei terreni (vedasi all. n. 21);

Elaborati di riferimento: - planimetrie catastali;

Superficie terreni: - ha. 3,7389

Parametro di riferimento:-€/ha 2.388

Per calcolare il valore dei terreni farò una proporzione tra il parametro di riferimento €/ha e gli ha di estensione di terreni:

$$\text{€/ha } 2.388 : 10000 \text{ ha} = X : 3,7389 \text{ ha}$$

$$X = (2.388 \times 37389) / 10000$$

$$X = 89284932 / 10000 =$$

(Valore dei terreni)

€ 8928,50

Questo risulta essere il valore di mercato dei terreni in quella zona (vedasi tabella VAM all. n. 21)

La quota totale del valore degli immobili, come i terreni sono interamente appartenenti al Sig.re

Qualifica Allegato



Quesito 13: procedere alla valutazione di quota indivisa per gli immobili pignorati per la sola quota.

Risposta :

Non c'è nessuna quota indivisa per gli immobili pignorati dal momento che le proprietà sono tutte intestate al sig.re ~~XXXXXXXXXXXX~~.

Quesito 14: acquisire le certificazioni di stato civile, dell'ufficio anagrafe e della Camera di commercio e precisare il regime in caso di matrimonio.

Risposta :

Presso il Comune di Atella ho fatto richiesta per acquisire le certificazioni di stato civile del sig.re ~~XXXXXXXXXXXX~~, risulta che l'esecutato è nato a ~~XXXXXXXXXXXX~~, ha contratto matrimonio il ~~XXXXXXXXXXXX~~ con la signora ~~XXXXXXXXXXXX~~ nata a ~~XXXXXXXXXXXX~~ - il ~~XXXXXXXXXXXX~~. Da annotazioni risulta che sono in regime di separazione dei beni.

Il sig.re ~~XXXXXXXXXXXX~~ risulta iscritto nell'ANAGRAFE della POPOLAZIONE RESIDENTI all'ESTERO, con abitazione in ~~XXXXXXXXXXXX~~.

Risulta avere un figlio ~~XXXXXXXXXXXX~~ nato a ~~XXXXXXXXXXXX~~. (Vedasi all.n.6,7,8)

Al Comune di Atella ho richiesto anche le certificazioni di stato civile del fratello che detiene i beni il sig.re ~~XXXXXXXXXXXX~~ nato a ~~XXXXXXXXXXXX~~, sposato con ~~XXXXXXXXXXXX~~ il ~~XXXXXXXXXXXX~~. Attualmente vive ad ~~XXXXXXXXXXXX~~. Ha una figlia ~~XXXXXXXXXXXX~~ nata a ~~XXXXXXXXXXXX~~. (Vedasi all. n. 9)



CONCLUSIONI

La sottoscritta CTU, ringrazia per la fiducia a lei accordata e rassegna la presente relazione tecnica, allegando:

- *Comunicazione inizio operazioni peritali*
- *Verbale sopralluogo*
- *Richieste documentazione al Comune*
- *Atto nomina CTU*
- *Mappa Catastale*
- *Allegati*
- *Documentazione fotografica*
- *Planimetrie catastali*

Potenza, lì
23/12/19

IL CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO
(Arch. Caputo Mirella)

