

STUDIO TECNICO

Geometra BRUCOLI Franco

Via Tora n° 51 – Pignola (PZ) -

**TRIBUNALE di POTENZA**

**R.G. Es. 7/2021**

Procedimento di espropriazione immobiliare

Creditore procedente:



Debitore:



**Giudice dell'Esecuzione**

**Dott. VISCONTI Davide**

**CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO**

(Rinviata all'Udienza del 05/07/2023)

Depositata in originale presso la Cancelleria di Potenza

Li 05/05/2023

il C.T.U.

geometra Franco BRUCOLI

## **Indice degli argomenti**

- A.) Oggetto
- B.) Conferimento d'incarico
- C.) Relazione
- D.) Riepilogo

## **Indice degli allegati**

1. Verbale di sopralluogo del 17/10/2022
2. Verbale di sopralluogo del 10/11/2022
3. Documentazione fotografica (dell'esterno e dell'interno)
4. Orto-foto con evidenziato il fabbricato
5. Visure storiche e attuali
6. Mappa catastale (stralcio)
7. Planimetrie catastali
8. Pianta dello stato di fatto (rilevata in fase delle operazioni peritali)
9. Richiesta all'Ufficio Tecnico del Comune di Banzi
10. Copia Concessione Edilizia n. 26 del 09/04/1979
11. Copia Concessione Edilizia in Variante n. 91 del 07/12/1979
12. Copia Collaudo statico depositato in Regione Basilicata al n. 172 in data 24/10/1981
13. Copia Autorizzazione di agibilità in data 24/10/1981 protocollo n. 4045/80
14. Richiesta all'Ufficio dello Stato Civile di Pescara
15. Certificato dello stato Civile di [REDACTED]
16. Richiesta all'Ufficio Anagrafe di Spinazzola
17. Certificato di esistenza in vita e di residenza di [REDACTED] (usufruttuario)
18. Certificato Usi Civici
19. Richiesta all'Agenzia delle Entrate di Melfi – esistenza di contratti di locazione

20. Risposta dell' Agenzia delle Entrate di Melfi – informazioni su contratti di locazione
21. Elenco NOTE a nome di XXXXXXXXXX
22. Valori OMI
23. Valori Borsino
24. Elenco e ricevute delle Spese Sostenute
25. Lettere di invito a sopralluogo e di invio della Perizia, con Ricevuta di Accettazione e Consegna delle PEC inviate alle parti

**Oggetto :**

Relazione di Consulenza Tecnica d'Ufficio nel Procedimento di espropriazione immobiliare promosso da [REDACTED], contro, [REDACTED]

Rif.: Tribunale di Potenza R.G.Es n. 7/2021

**Conferimento d'Incarico:**

L'incarico di cui alla presente è stato conferito dal Tribunale di Potenza a mezzo di Ordinanza del Giudice dell'Esecuzione.

Lo scrivente ha accettato l'incarico, sottoscrivendo il verbale di nomina che successivamente ha restituito in Cancelleria, a mezzo PEC, inoltrata in data 23/08/2022.

Viene richiesto la stima del compendio pignorato ed il compimento delle ulteriori attività di cui all'art.173-*bis* disp.att.c.p.c.

Oggetto di pignoramento è:

- 1) Nuda proprietà, su immobili, formati da fabbricati e terreno circostante, in agro di Banzi (PZ) località Pozzo Paglione snc, censito in Catasto Urbano al foglio di mappa n. 14 particella 348 sub 7

**RELAZIONE****a) Controllo preliminare :**

*Verifica sulla completezza della documentazione depositata ex art. 567 c.p.c. in riguardo a:*

1. *il deposito dei certificati della Conservatoria dei RR.II. sulle iscrizioni e trascrizioni gravanti sul bene pignorato o in alternativa il deposito di certificazione notarile sostitutiva;*
2. *depositato l'estratto catastale attuale e l'estratto catastale storico;*
3. *deposito del certificato di stato civile dell'esecutato.*

Dalla documentazione nel fascicolo si rileva che:

Il pignoramento dei beni è stato ricevuto dal debitore in data 02/01/2021;

L'istanza di vendita è stata depositata in data 04/02/2021;

Per l'estratto del catasto il creditore precedente, ha optato per il deposito della certificazione ipotecaria, rilasciata dall'Agenzia delle Entrate di Potenza, in data 10/02/2021 protocollo n. PZ 4989.

Da questa si rilevano diverse trascrizioni e iscrizioni per attività a partire dal primo gennaio 1987.

Sono attinenti ai beni oggetto di pignoramento:

**1) Trascrizione del 15/04/1987– Reg. Gen. n. 5082 - Reg. Part. n. 4498**

A favore di

██  
██  
██

Contro

L'eredità di ██████████, nata a ██████████ il ██████████ ivi deceduta in data ██████████, in forza di testamento olografo del 30/04/1973 pubblicato con verbale rogato dalla dott.ssa ██████████, notaio in ██████████, in data ██████████ Repertorio ██████████ registrato a Barletta il ██████████ al n. ██████ md. 1

Con le sue ultime volontà, la sig.ra ██████████ nomina erede universale dei suoi beni, il figlio adottivo ██████████ nato a ██████████ il ██████████, salvo legare al nipote ██████████ una palazzina in abitato di Spinazzola (estranea al pignoramento) e salvo legare al nipote ██████████, ettari 20 di terreno in agro di Banzi da distaccarsi a partire dal confine con il comune di Genzano di Lucania (estranei al pignoramento).

**2) Trascrizione del 27/04/1988– Reg. Gen. n. 5215 - Reg. Part. n. 4414**

A favore di

████████████████████, nato a ██████████ il ██████████, codice fiscale ██████████

In regime patrimoniale di separazione dei beni

Contro

L'eredità di ██████████, nata a ██████████ il ██████████ ivi deceduta in data ██████████

Con atto ricevuto dalla dott.ssa ██████████, notaio in ██████████, in data ██████████ Repertorio ██████████ registrato a Barletta ██████████ al n. ██████ 0 serie 1, il sig. ██████████ dichiarava di accettare l'eredità di ██████████ (di cui al precedente punto 1).

Tra i beni trasferiti all'erede universale e da questi accettati vi sono i terreni al figlio 14 di Banzi da cui derivano i beni indicati nel pignoramento.

**3) Trascrizione del 29/08/1989– Reg. Gen. n. 10308 - Reg. Part. n. 8789**

Trascrizione contro l'eredità di [REDACTED], nata a [REDACTED] il [REDACTED] ivi deceduta in data [REDACTED].

A favore di

[REDACTED]  
[REDACTED]

Dichiarazione di successione n. 68 vol. 206 dell'Ufficio del Registro di Barletta.

**4) Trascrizione del 17/10/2006– Reg. Gen. n. 23012 - Reg. Part. n. 13729**

Trascrizione

a favore e contro [REDACTED], nato a [REDACTED] il [REDACTED], codice fiscale

[REDACTED] – per diritto di usufrutto, in regime di separazione dei beni

a favore e contro [REDACTED], nato a [REDACTED] il [REDACTED], in regime di separazione dei beni

Atto pubblico in data 22/09/2006, per Notaio [REDACTED] in [REDACTED] Repertorio

[REDACTED] – Donazione Accettata –

**5) Trascrizione del 17/10/2006– Reg. Gen. n. 23013 - Reg. Part. n. 13730**

Trascrizione

a favore e contro [REDACTED], nato a [REDACTED] il [REDACTED], codice fiscale

[REDACTED] – per diritto di usufrutto, in regime di separazione dei beni

a favore e contro [REDACTED], nato a [REDACTED] il [REDACTED], in regime di separazione dei beni

Atto pubblico in data 22/09/2006, per Notaio [REDACTED] in [REDACTED], Repertorio

[REDACTED] – Donazione Accettata –

**6) Trascrizione del 04/08/2008– Reg. Gen. n. 14734 - Reg. Part. n. 9784**

Trascrizione

a favore e contro [REDACTED], nato a [REDACTED] il [REDACTED], codice fiscale

[REDACTED] – per diritto di usufrutto, in regime di separazione dei beni

a favore e contro [REDACTED], nato a S [REDACTED] il [REDACTED]

Atto pubblico in data 22/07/2008, per Notaio [REDACTED], in [REDACTED]

Repertorio [REDACTED] – Donazione Accettata –

**7) Trascrizione del 07/10/2009– Reg. Gen. n. 17214 - Reg. Part. n. 13120**

Trascrizione

- contro [REDACTED], nato a [REDACTED] il [REDACTED] codice fiscale

[REDACTED] – per diritto di usufrutto, in regime di separazione dei beni

- contro [REDACTED], nato a [REDACTED] il [REDACTED], codice fiscale

[REDACTED] – per diritto di nuda proprietà.

Per vendita di terreni (**estranei al pignoramento**) in Comune di Banzi al foglio 14 particelle n. 10, 12, 36, 141, 335.

**8) Trascrizione del 18/03/2019– Reg. Gen. n. 4066 - Reg. Part. n. 3173**

Trascrizione

a favore e contro [REDACTED], nato a [REDACTED] il [REDACTED], in regime di separazione dei beni;

a favore e contro [REDACTED], nato a [REDACTED] il [REDACTED] in regime di separazione dei beni;

a favore e contro [REDACTED], nato a [REDACTED] il [REDACTED], in regime di separazione dei beni;

Atto pubblico in data [REDACTED], per Notaio [REDACTED], in [REDACTED]

Repertorio [REDACTED] – Divisione –

**9) Iscrizione del 08/07/2019 – Reg. Gen. n. 10495 - Reg. Part. n. 1161**

Atto Giudiziario del 21/01/2019 repertorio n. 77/2019 – Pubblico Ufficiale Tribunale di Pescara  
Ipoteca Giudiziaria derivante da Decreto Ingiuntivo a favore UNICREDIT S.p.A.

contro [REDACTED], nato a S [REDACTED] il [REDACTED], in regime di separazione dei beni;

per diritto di Nuda Proprietà su fabbricato in Banzi (PZ) al foglio 14 particella 348 sub 7

**10) Iscrizione del 13/05/2019 – Reg. Gen. n. 7005 - Reg. Part. n. 842**

Atto Giudiziario del 20/12/2018 repertorio n. 1912/2018 – Pubblico Ufficiale Tribunale di Trani  
Ipoteca Giudiziaria derivante da Decreto Ingiuntivo a favore [REDACTED]

contro [REDACTED], nato a [REDACTED] il [REDACTED], in regime di separazione dei beni;

per diritto di 1/3 di Nuda Proprietà sui fabbricati in Banzi (PZ) al foglio 14 particella 348 sub1, sub 2, sub 3.

**11) Iscrizione del 12/07/2019 – Reg. Gen. n. 10881 - Reg. Part. n. 1189**

Atto Giudiziario del 17/06/2019 repertorio 1019/2019 – Pubblico Ufficiale Tribunale di Trani  
Ipoteca Giudiziaria derivante da Decreto Ingiuntivo a favore [REDACTED]  
contro [REDACTED], nato a [REDACTED] il [REDACTED], in regime di separazione dei beni;  
per diritto di Nuda Proprietà su fabbricato in Banzi (PZ) al foglio 14 particella 348 sub1, sub 2,  
sub 3.

**12) Trascrizione del 10/02/2021 – Reg. Gen. n. 2074 - Reg. Part. n. 1862**

Trascrizione a favore di [REDACTED]  
contro [REDACTED], nato a [REDACTED] il [REDACTED], in regime di separazione dei beni;  
per diritto di Nuda Proprietà su fabbricato in Banzi (PZ) al foglio 14 particella 348 sub 7  
Atto Esecutivo o cautelare – Verbale di Pignoramento immobili.  
Autorità emittente, Tribunale di Potenza.

Il creditore procedente, ha depositato il certificato storico per immobile, che comprende anche lo stato del medesimo al 25/02/2021 (data della richiesta).

In questi si rileva che il fabbricato oggetto di pignoramento è censito in:

Comune di Banzi – CU - al foglio 14 particella 348 sub 7 – Categoria D/10 rendita € 3.760,26

Dal 26/09/2019 in ditta a:

- [REDACTED] – usufrutto per 1/1 in regime di separazione dei beni
- [REDACTED] – nuda proprietà per 1/1 in regime di separazione dei beni

Il creditore procedente, non ha depositato il certificato di stato civile dell'executato.

Dalla visura dell'immobile, richiesta presso l'Agenzia delle Entrate di Potenza, si è constatato che i dati catastali non hanno subito variazione nel tempo, per cui vi è corrispondenza tra i dati attuali con i dati storici –

Gli stessi dati, sono stati riportati nella certificazione notarile sostitutiva.

Per quanto concerne la certificazione anagrafica dell'executato, si rileva che il creditore procedente ha richiesto il certificato di residenza (rilasciato in data 03/12/2018 con n. 7050 dal comune di Spoltore - Pescara) ma non l'estratto di stato civile.

Si è provveduto a richiedere la certificazione mancante e per essa si rinvia al quesito n. 14 del Giudice che specificatamente richiede tale adempimento.

**QUESITO n. 1:**

- a) *identificare i diritti reali ed i beni oggetto del pignoramento;*
- b) *indicare se i beni oggetto di pignoramento siano interessati (in tutto od in parte) da procedure di espropriazione per pubblica utilità;*
- c) *procedere alla formazione – sulla base delle caratteristiche dei beni pignorati ed in ogni caso in modo da assicurare la maggiore appetibilità sul mercato degli stessi – di uno o più lotti per la vendita, indicando per ciascun immobile compreso nel lotto almeno tre confini ed i dati di identificazione catastale;*

**Risposta del CTU :**

Risulta pignorata, una unità immobiliare preposta alle produzioni connesse alle attività agricole e zootecniche, composta da tre edifici e corte pertinenziale – ubicata in agro di Banzi (PZ) alla località Pozzo Paglione (in merito risultano precedenti denominazioni quali “Contrada Madama Giulia” o “Agata Lunga” )

I tre edifici, indipendenti tra loro, si compongono ciascuno di un solo livello di piano (piano terra) per semplificazione denominati A-B-C rispettivamente ad uso di:

fabbricato A) Uffici e accessori

fabbricato B) Stalla

fabbricato C) Stalla

Questi sono ricompresi in un’area pertinenziale, chiusa da recinzione in pali di ferro e rete metallica, con disposizione pianeggiante, di superficie nominale di mq 3.500 circa.

Nei pressi del confine Nord-Est vi è presente una concimaia in cemento, per la raccolta dei liquami provenienti dalle stalle, le cui dimensioni sono approssimativamente di mt 38,00 \* mt 6,00 e mt 3,50 di profondità, delimitata da chiudenda in pali di cemento e filo spinato in acciaio.

Vi si accede da strada privata, comune ad altre unità immobiliari, della larghezza di mt 4,00 circa e sviluppo lineare di mt 200 circa il cui inizio avviene con diramazione dalla SP Ischia del Papa- II° tronco.

## Ortofoto



I diritti reali rilevati nell'estratto catastale, corrispondono a quelli costituiti nell'atto trascritto in favore dell'esecutato e corrispondono ai diritti reali indicati nell'atto di pignoramento.

Si rinvia alla risposta al quesito n. 3 per le indicazioni catastali.

Per quanto si è potuto accertare, non risulta che per l'unità immobiliare vi siano in atto, procedure di esproprio per pubblica utilità -in merito si produce dichiarazione rilasciata dal Comune di Banzi

	<b>COMUNE DI BANZI</b> Provincia di Potenza Ufficio Tecnico	
Cod. Fisc. 86000030766 P. IVA 00549720761	POSTA CERTIFICATA comune.banzi@cert.ruparbasilicata.it	Tel - Fax 0971 947821-25 Cap 85010
<i>Prot. n. 5032</i> <i>10/11/22</i>		Al geometra Brucoli Franco Via Tora, 51 PIGNOLA (PZ)
OGGETTO: richiesta attestato.		
Il Responsabile del Settore Tecnico		
VISTA la richiesta del 08/10/2022, prot. 5022 del geometra Brucoli Franco; Con riferimento all'immobile distinto in catasto al foglio 14 p.IIa 348 sub 7 e pa.IIa 348 sub 4; Visti gli atti d'ufficio;		
ATTESTA -		
CHE su detto immobile, per quanto di competenza ,		
<ul style="list-style-type: none"><li>• Non risulta presente alcun vincolo;</li><li>• non sono in corso o in previsione procedure di esproprio;</li><li>• non si è a conoscenza dell'eventuale esistenza di rapporti di locazione.</li></ul>		
Li 10/11/2022		
Arch. Domenico De Bonis		

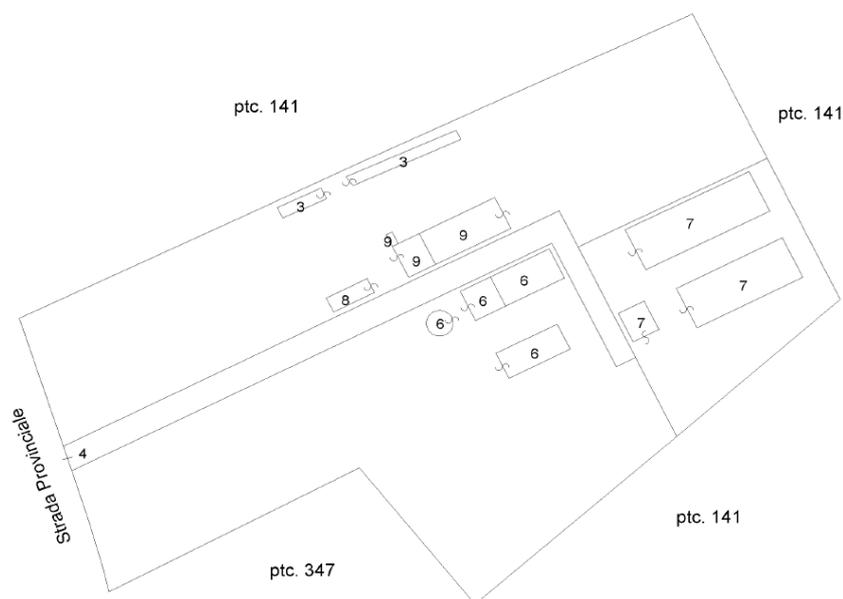
Per la sua localizzazione e tipologia costruttiva si conviene costituire un unico lotto, che sarà pertanto l'insieme dei fabbricati e della corte annessa.

I confinanti sono:

Nord-Est / Sud-Est : Mappale n. 141 – in ditta a [REDACTED]

Sud-Ovest : Mappale 348 sub 4 (strada comune)- BCNC  
Mappale 348 sub 6 in ditta a [REDACTED], per nuda proprietà e [REDACTED] per diritto di usufrutto

Nord-Nord-Ovest: Mappale 348 sub 9 – in ditta a [REDACTED], per nuda proprietà e [REDACTED] per diritto di usufrutto



## **QUESITO n. 2:**

*elencare ed individuare i beni componenti ciascun lotto e procedere alla descrizione materiale di ciascun lotto.*

## **Risposta del CTU :**

Come si è già potuto rispondere al quesito n. 1, si conviene costituire un unico lotto.

Questo comprende n. tre edifici, per semplificazione denominati fabbricato A), fabbricato B) fabbricato C), concimaia, corte pertinenziale, diritto di comproprietà su strada comune.

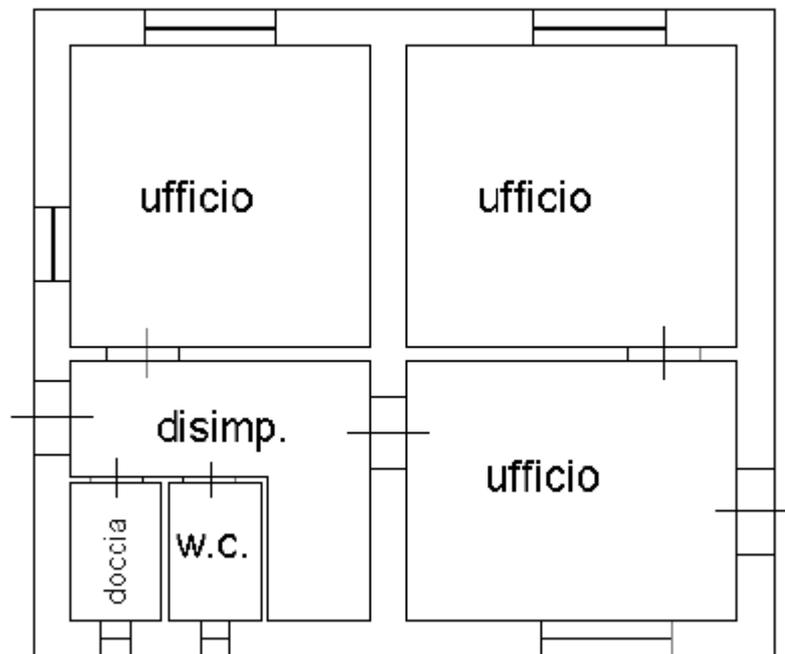
I fabbricati ricadono in area agricola, nel territorio di Banzi, in vicinanza al confine con territorio di Spinazzola (BA).

La loro costruzione risale ai primi anni del 1980.

Il fabbricato A) – Ufficio - è stato realizzato con struttura in muratura portante, su fondazione continua, con solai di sottotetto e copertura, in latero-cemento, ammorsati a cordoli perimetrali.

Misura in pianta circa mt 10,20 \* 8,90 e si sviluppa su un solo livello di piano avente altezza utile interna è di mt 3,10;

Si compone di tre ambienti ad uso ufficio con disimpegno e bagno.



Tanto all'esterno che all'interno è rifinito a civile, con intonaci e tinteggiatura, manto di copertura in tegole, infissi in alluminio con vetro singolo e tapparelle in plastica, pavimenti, impianti elettrico, ed impianto idrico.

Al momento del sopralluogo il fabbricato risulta dismesso e in stato di abbandono, notevolmente deteriorato e con presenza di gravi lesioni alle strutture e con ampie superfici aggredite da muffe consistenti.

Gravi danni riguardano pure gli infissi e loco componenti accessori.



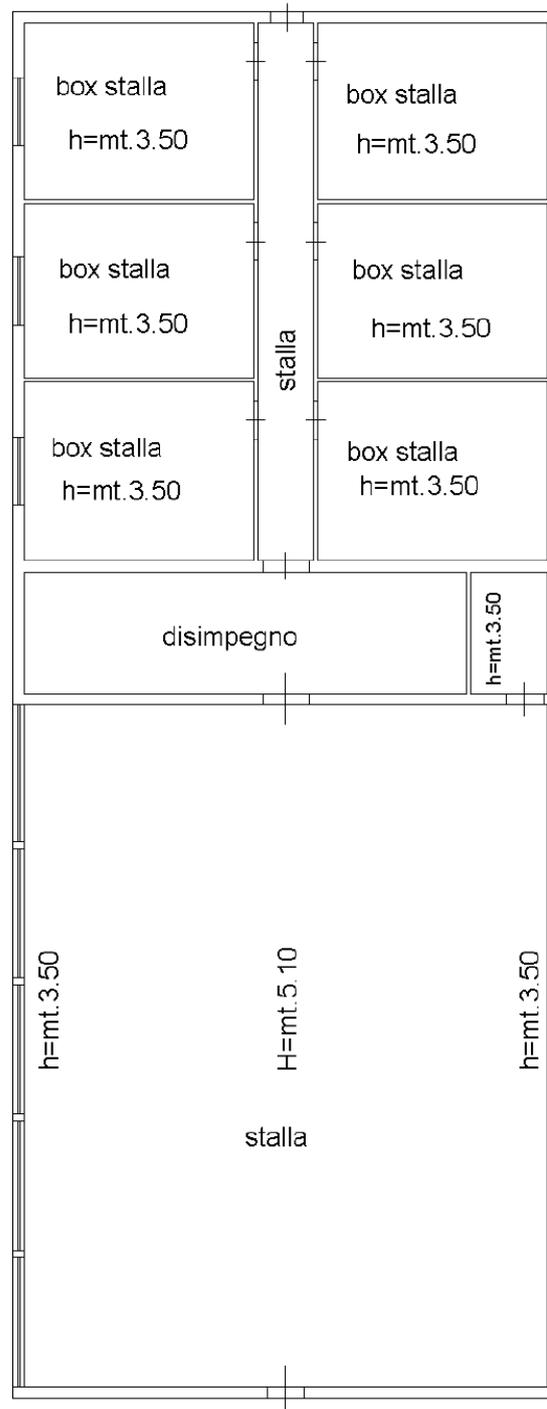




Il fabbricato B) – Capannone di allevamenti - è stato realizzato con struttura in muratura portante contenute da profilati in ferro, su fondazione continua, con solai di copertura, in lastre di fibra cemento-amianto su struttura in ferro.

Misura in pianta circa mt 35,50 \* 14,20 e si sviluppa su un solo livello di piano avente altezza utile interna è di mt 3,50 alle linee di gronda e mt 5,10 al colmo.

Si compone di un primo ambiente unico con postazioni per la crescita di animali a cui segue un secondo ambiente diviso in scomparti ad uso di box stalla con corridoio centrale.





Lo stato di finitura e la dotazione di impianti sono minimali, indicati per la destinazione d'uso di stalla; gli infissi sono in lamiera di ferro con vetri singoli.

Al momento del sopralluogo il fabbricato risulta dismesso e in stato di abbandono, con alcuni infissi divelti.

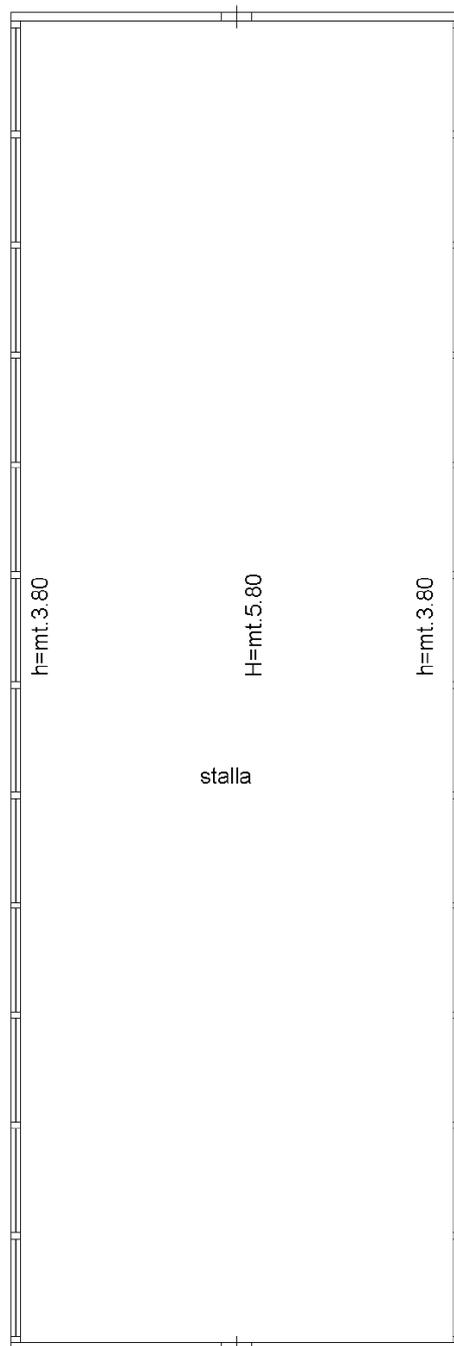
Nonostante ciò lo stato conservativo per quanto concerne le strutture, appare discreto, privo di danni significativi.

Esternamente, in corrispondenza della parete Sud-Est è presente un silos per mangimi, ugualmente dismesso.



Il fabbricato C) – Capannone di allevamenti - è stato realizzato con struttura in muratura portante contenute da profilati in ferro, su fondazione continua, con solai di copertura, in lastre di fibra cemento-amianto su struttura in ferro.

Misura in pianta circa mt 42,00 \* 14,00 e si sviluppa su un solo livello di piano avente altezza utile interna è di mt 3,50 alle linee di gronda e mt 5,80 al colmo.



Si compone di un ambiente diviso in postazioni per ricovero animali, separati da parapetti in muratura e soprastante struttura in ferro, dotate, ciascuna, di mangiatoia in metallo.



Lo stato di finitura e la dotazione di impianti sono minimali, indicati per la destinazione d'uso di stalla; gli infissi sono in lamiera di ferro con vetri singoli.

Al momento del sopralluogo il fabbricato risulta dismesso e in stato di abbandono, con alcuni infissi ed alcuni componenti del manto di copertura, divelti.

Nonostante ciò lo stato conservativo per quanto concerne le strutture, appare discreto, privo di danni significativi.

Esternamente, in corrispondenza della parete Sud-Ovest è presente un silos per mangimi, ugualmente dismesso.





Nei pressi del confine Nord-Est, a circa 7,00 metri dalle pareti dei capannoni ad uso stalla, è presente la concimaia per la raccolta delle deiezioni provenienti dai medesimi fabbricati. Realizzata in c.a., presenta dimensioni di circa mt 38,00 \* mt 6,00 e mt 3,50 di profondità.



La corte pertinenziale, si presenta a “verde” con presenza di alcune essenze arboree di conifere. L’accesso è sul confine con strada comune (sub 4), delimitato da cancello.



Perimetralmente è delimitata da recinzione in pali di ferro e rete metallica su cordolo in c.a. Con eccezione sul prospetto Nord-Est dove la chiudenda è in pali di cemento e filo spinato.



**QUESITO n. 3:**

*procedere alla identificazione catastale del bene pignorato.*

**Risposta del CTU :**

Gli identificativi catastali dell'immobile pignorato sono:

Comune di Banzi, foglio n. 14, particella n. 348, subalterno n. 7, Piano Terra – località Pozzo Paglione snc, categoria D/10, rendita € 3.670,26 –

La ditta intestataria è:

[REDACTED]

[REDACTED]

L'unità immobiliare (composta da tre fabbricati) è stata costituita in Catasto Urbano con denuncia di variazione n. PZ0014061 del 28/02/2019 per divisione della particella 348 sub 1 costituita con denuncia di aggiornamento (Tipo Mappale) del 05/11/2012 protocollo n. 257270 con conseguente soppressione della particella terreni n. 336 stesso foglio.

La particella di terreno n. 336 fu costituita a sua volta con frazionamento del 03/07/2006 n. PZ0075686 con soppressione della particella preesistente n. 142 precedentemente costituita con frazionamento del 06/02/1995 con soppressione della particella originaria n. 5

**QUESITO n. 4:**

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

**Risposta del CTU:**

**LOTTO UNICO:**

NUDA PROPRIETA' su Unità immobiliare preposta alle produttive connesse alle attività agricole e zootecniche, composta da tre edifici e corte pertinenziale – ubicata in agro di Banzi (PZ) alla località Pozzo Paglione.

I tre edifici, indipendenti tra loro, si compongono ciascuno di un solo livello di piano, per semplificazione denominati A-B-C rispettivamente ad uso di:

fabbricato A) Uffici e accessori

fabbricato B) Stalla

fabbricato C) Stalla

Questi sono ricompresi in un'area pertinenziale, chiusa da recinzione in pali di ferro e rete metallica, con disposizione pianeggiante, di superficie nominale di mq 3.500 circa.

Nei pressi del confine Nord-Est vi è presente una concimaia in cemento, per la raccolta dei liquami provenienti dalle stalle, le cui dimensioni sono approssimativamente di mt 38,00 \* mt 6,00 e mt 3,50 di profondità.

Vi si accede da strada privata, comune ad altre unità immobiliari, della larghezza di mq 4,00 circa e sviluppo lineare di mt 200 circa il cui inizio avviene con diramazione dalla SP Ischia del Papa II tronco.

E' riportato nel Catasto Fabbricati del Comune di Banzi al foglio 14 particella 348 subalterno n. 7 - con diritto su strada comune identificata al foglio 14 particella 348 sub 4 (BCNC).

Il fabbricato A) – è realizzato con struttura in muratura portante, su fondazione continua, con solai di sottotetto e copertura, in latero-cemento, ammorsati a cordoli perimetrali.

Misura in pianta circa mt 10,20 \* 8,90 e si sviluppa su un solo livello di piano avente altezza utile interna è di mt 3,10;

Si compone di tre ambienti ad uso ufficio con disimpegno e bagno.

Tanto all'esterno che all'interno è rifinito a civile, con intonaci e tinteggiatura, manto di copertura in tegole, infissi in alluminio con vetro singolo e tapparelle in plastica, pavimenti, impianti elettrico, ed impianto idrico.

Il fabbricato risulta dismesso e in stato di abbandono, notevolmente deteriorato e con presenza di gravi lesioni alle strutture e con ampie superfici aggredite da muffe consistenti.

Gravi danni riguardano pure gli infissi e loco componenti accessori.

Confina con corte pertinenziale per tutti i lati.

Il descritto stato dei luoghi corrisponde alla consistenza catastale.

Il fabbricato B) – è realizzato con struttura in muratura portante contenute da profilati in ferro, su fondazione continua, con solai di copertura, in lastre di fibra cemento-amianto su struttura in ferro.

Misura in pianta circa mt 35.50 \* 14,20 e si sviluppa su un solo livello di piano avente altezza utile interna è di mt 3,50 alle linee di gronda e mt 5,10 al colmo.

Si compone di un primo ambiente unico con postazioni per la crescita di animali a cui segue un secondo ambiente diviso in scomparti ad uso di box stalla con corridoio centrale.

Lo stato di finitura e la dotazione di impianti sono minimali, indicati per la destinazione d'uso di stalla; gli infissi sono in lamiera di ferro con vetri singoli.

Il fabbricato risulta dismesso e in stato di abbandono, con alcuni infissi divelti.

Nonostante ciò lo stato conservativo per quanto concerne le strutture, appare discreto, privo di danni

significativi.

Esternamente, in corrispondenza della parete Sud-Est è presente un silos per mangimi, ugualmente dismesso.

Il descritto stato dei luoghi corrisponde alla consistenza catastale.

Il fabbricato C) – è realizzato con struttura in muratura portante contenute da profilati in ferro, su fondazione continua, con solai di copertura, in lastre di fibra cemento-amianto su struttura in ferro.

Misura in pianta circa mt 42,00 \* 14,00 e si sviluppa su un solo livello di piano avente altezza utile interna è di mt 3,50 alle linee di gronda e mt 5,80 al colmo.

Si compone di un ambiente diviso in postazioni per ricovero animali, separati da parapetti in muratura e soprastante struttura in ferro, dotati ciascuna di mangiatoia in metallo.

Lo stato di finitura e la dotazione di impianti sono minimali, indicati per la destinazione d'uso di stalla; gli infissi sono in lamiera di ferro con vetri singoli.

Al momento del sopralluogo il fabbricato risulta dismesso e in stato di abbandono, con alcuni infissi ed alcuni componenti del manto di copertura, divelti.

Nonostante ciò lo stato conservativo per quanto concerne le strutture, appare discreto, privo di danni significativi.

Esternamente, in corrispondenza della parete Sud-Ovest è presente un silos per mangimi, ugualmente dismesso.

Il descritto stato dei luoghi corrisponde alla consistenza catastale.

In corrispondenza del confine Nord-Est, a circa 7,00 metri dalle pareti dei capannoni ad uso stalla, è presente la concimaia per la raccolta delle deiezioni provenienti dai medesimi fabbricati.

Realizzata in c.a., presenta dimensioni di circa mt 38,00 \* mt 6,00 e mt 3,50 di profondità.

La corte pertinenziale, si presenta a “verde” con presenza di alcune essenze arboree di conifere

L'accesso è sul confine con strada comune (sub 4), delimitato da cancello.

Perimetralmente è delimitata da recinzione in pali di ferro e rete metallica su cordolo in c.a.

Con eccezione sul prospetto Nord-Est dove la chiudenda è in pali di cemento e filo spinato.

La costruzione dei corpi di fabbrica, è stata autorizzata con Concessione Edilizia n. 26 del 09/04/1979 e Concessione Edilizia per variante in corso d'opera, n. 91 del 07/12/1979 rilasciate dal Comune di Banzi.

Risulta Autorizzazione di Agibilità rilasciata in data 24/10/1981 protocollata in pari data al n. 4045/80.

**VALORE di Mercato € 183.060,00**

**QUESITO n. 5:**

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

**Risposta del CTU :**

All'attualità il signor [REDACTED], soggetto esecutato con l'atto di pignoramento trascritto a Potenza il 10/02/2021 – Reg. Gen. n. 2074 - Reg. Part. n. 1862 a favore di [REDACTED] è titolare del diritto di Nuda Proprietà in regime di separazione dei beni, sul fabbricato in Banzi (PZ) al foglio 14 particella 348 sub 7.

Tale diritto si è costituito a seguito di atto pubblico di divisione a rogito del notaio Consolo [REDACTED] in data [REDACTED] Repertorio [REDACTED] In questo si attribuiscono anche i connessi diritti agli accessori, alle accessioni e pertinenze nonché alla quota proporzionale sulle parti comuni, quali la strada comune che si diparte da SP Ischia del Papa, riportata nel Catasto Urbano di Banzi al foglio 14 particella 348 sub 4.

L'unità immobiliare (sub 7) come pure il BCNC (sub 4) sono state costituite in Catasto Urbano con denuncia di variazione n. PZ0014061 del 28/02/2019 per divisione della particella 348 sub 1 precedentemente costituita con denuncia di aggiornamento (Tipo Mappale) del 05/11/2012 protocollo n. 257270 con conseguente soppressione della particella terreni n. 336 stesso foglio. – censita come fabbricato rurale -

Precedeva Atto pubblico in data 22/07/2008, per Notaio [REDACTED] in [REDACTED], Repertorio [REDACTED] Trascritto a Potenza il [REDACTED] - Reg. Gen. n. [REDACTED] - Reg. Part. n. [REDACTED] con il quale [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED], codice fiscale G [REDACTED] conservando per sé il diritto di usufrutto, donava la Nuda Proprietà per la quota di 1/3 al figlio [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED], che accettava, il fabbricato rurale censito al foglio 14 di Banzi, particella n. 336

La particella di terreno n. 336 fu costituita a sua volta con frazionamento del 03/07/2006 n. PZ0075686 con soppressione della particella preesistente n. 142 precedentemente costituita con frazionamento del 06/02/1995 con soppressione della particella originaria n. 5

Il sig. [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED] codice fiscale [REDACTED] era pervenuto nel diritto della piena proprietà del terreno al foglio 14 di Banzi particella n. 5 avendola ricevuta in eredità da [REDACTED], nata a [REDACTED] il [REDACTED] ivi deceduta in data [REDACTED], giusto testamento olografo del 30/04/1973 pubblicato con verbale rogato dalla dott.ssa [REDACTED], notaio in [REDACTED], in data [REDACTED] Repertorio [REDACTED] registrato a Barletta il [REDACTED] al n. [REDACTED]

Con le sue ultime volontà, la sig.ra [REDACTED] nominava erede universale dei suoi beni, il

figlio adottivo [REDACTED] salvo legare al nipote [REDACTED] una palazzina in abitato di [REDACTED] (estranea al pignoramento) e salvo legare al nipote [REDACTED], ettari 20 di terreno in agro di [REDACTED] a distaccarsi a partire dal confine con il comune di Genzano di Lucania (estranei al pignoramento).

Con atto pubblico rogato dalla dott.ssa [REDACTED], in data [REDACTED] Repertorio [REDACTED] registrato a [REDACTED] al n. [REDACTED] serie 1 e trascritto a Potenza il [REDACTED] - Reg. Gen. n. [REDACTED] - Reg. Part. n. [REDACTED], il sig. [REDACTED] dichiarava di accettare l'eredità di [REDACTED]

La Dichiarazione di successione registrata al n. 68 vol. 206 dell'Ufficio del Registro di Barletta fu trascritta a Potenza in data 29/08/1989 - Reg. Gen. n. 10308 - Reg. Part. n. 8789

#### **QUESITO n. 6:**

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

La costruzione dei corpi di fabbrica, è stata autorizzata con Concessione Edilizia n. 26 del 09/04/1979 e Concessione Edilizia per variante in corso d'opera, n. 91 del 07/12/1979 rilasciate dal Comune di Banzi alla richiedente, signora [REDACTED]

Dalla documentazione ottenuta dal Comune di Banzi, risulta emesso per i lavori, collaudo statico in data 22 ottobre 1981, depositato in Regione Basilicata ai sensi della legge 05/11/1971 n. 1086 al n. 172 in data 24 ottobre 1981.

Risulta Autorizzazione di Agibilità rilasciata in data 24/10/1981 protocollata in pari data al n. 4045/80.

Dal confronto dei grafici allegati ai titoli autorizzativi con quanto riscontrato in sopralluogo, salvo minime ed ininfluenti differenze sulle misurazioni, si constata sostanziale conformità.

Similmente, si ha conformità con le planimetrie presenti in Catasto Urbano di Banzi, constatata con richiesta in data 06/10/2022 n. T119430.

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

*indicare lo stato di possesso attuale dell'immobile.*

#### **Risposta del CTU :**

Gli immobili sono dismessi e in stato di abbandono.

Il possesso è attribuibile al signor [REDACTED] per la nuda proprietà ed al signor [REDACTED] per il diritto di usufrutto.

Si è comunque fatto richiesta presso l’Agenzia delle Entrate sulla eventuale presenza di contratti di locazione e l’Ufficio di Melfi con sua PEC in data 28/03/2023 ha comunicato che presso gli ufficio del registro di Melfi e Venosa sono registrati a nome di [REDACTED], i seguenti contratti:

- 1) Locazione non finanziaria di terreno agricolo – Atto n. 74 – serie 3 – registrato il 9/4/1997 all’ufficio del registro di Venosa;
- 2) Locazione non finanziaria di fabbricato registrati presso l’ufficio del registro di Melfi: Atto n. 25 – serie 3 - registrato il 12/01/1999

Poiché precedenti alle donazioni richiamate, si ritiene che questi riguardino beni immobili estranei al pignoramento, in ogni caso si è richiesto copia.

L’Agenzia delle Entrate con sua risposta pervenuta a mezzo PEC in data 05/05/2023 ha poi comunicato che nei due atti di locazione richiamati, il sig. [REDACTED] non è parte.

**QUESITO n. 8:**

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

**Risposta del CTU :**

Dall’ispezione ipotecaria eseguita a nome di [REDACTED] risultano le formalità pregiudizievoli rappresentate nella certificazione ipotecaria, rilevabile nel fascicolo, rilasciata dall’Agenzia delle Entrate di Potenza, in [REDACTED] protocollo n. [REDACTED] che qui sommariamente si richiamano:

- 1) Iscrizione del 08/07/2019 – Reg. Gen. n. 10495 - Reg. Part. n. 1161  
Atto Giudiziario del 21/01/2019 repertorio n. 77/2019 – Pubblico Ufficiale Tribunale di Pescara - Ipoteca Giudiziaria derivante da Decreto Ingiuntivo a favore UNICREDIT S.p.A. contro [REDACTED]
- 2) Iscrizione del 13/05/2019 – Reg. Gen. n. 7005 - Reg. Part. n. 842  
Atto Giudiziario del 20/12/2018 repertorio n. 1912/2018 – Pubblico Ufficiale Tribunale di Trani - Ipoteca Giudiziaria derivante da Decreto Ingiuntivo a favore [REDACTED] contro [REDACTED], in regime di separazione dei beni;
- 3) Iscrizione del 12/07/2019 – Reg. Gen. n. 10881 - Reg. Part. n. 1189  
Atto Giudiziario del 17/06/2019 repertorio 1019/2019 – Pubblico Ufficiale Tribunale di Trani Ipoteca Giudiziaria derivante da Decreto Ingiuntivo a favore [REDACTED] contro [REDACTED], in regime di separazione dei beni;

4) Trascrizione del 10/02/2021 – Reg. Gen. n. 2074 - Reg. Part. n. 1862

Trascrizione a favore di [REDACTED] contro [REDACTED]  
[REDACTED], in regime di separazione dei beni;  
Atto Esecutivo o cautelare – Verbale di Pignoramento immobili. Autorità emittente  
Tribunale di Potenza.

**QUESITO n. 9:**

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

**Risposta del CTU :**

Il fabbricato oggetto del pignoramento, non ricade su suolo di proprietà demaniale.

**QUESITO n. 10:**

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

**Risposta del CTU :**

Il diritto del bene pignorato è di nuda proprietà e non risulta che questo sia gravato da censi, livello o uso civico.

In merito si allega certificazione rilasciata dall'Ufficio Usi Civici del Dipartimento Politiche Agricole e Forestali della Regione Basilicata.

**DIREZIONE GENERALE PER LE POLITICHE  
AGRICOLE, ALIMENTARI E FORESTALI**  
UFFICIO SOSTEGNO ALLE IMPRESE AGRICOLE, ALLE  
INFRASTRUTTURE RURALI E ALLO S.P.

REGIONE BASILICATA

Potenza \_\_\_\_\_  
Protocollo \_\_\_\_\_

f\_Davilli\_AOO\_Giunta\_REGISTRO  
UFFICIALE:0018176.0.27-31-2023.h.10.20.14BB

Geom. BRUCOLI Franco  
Via Tora n.51  
85010 - PIGNOLA (PZ)

Oggetto: certificazione Usi Civici.

IL DIRIGENTE

VISTA la nota a firma della ditta in indirizzo con cui si chiede di conoscere la natura giuridica degli immobili di cui a:

foglio n°45: particella/e 240 (ex 32 di Impianto), particella/e 258 (ex 32 di Impianto),  
particella/e 272 (ex 30 di Impianto), in Agro del Comune di VENOSA (PZ);

**foglio n°14: particella/e 348 (ex 5 di Impianto); in Agro del Comune di BANZI (PZ).**

VISTA la legge n. 1766 del 16 giugno 1927, il suo regolamento di attuazione del 26 febbraio 1928 n. 332 e la Legge Regionale n. 57/2000 e s.m. ed i;

CONSULTATI gli atti degli archivi del Commissario agli Usi Civici della Basilicata e della Regione Basilicata;

CERTIFICA

che gli immobili di cui in premessa sono da ritenersi "estranei" al demanio civico comunale.

S.E.O.  
La P.O.  
Dott. Donato SABIA  


IL DIRIGENTE GENERALE  
Dott.ssa Emilia Piemontese  


**QUESITO n. 11:**

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

**Risposta del CTU :**

Il fabbricato è isolato, non costituito in condominio.

Per quanto potuto accertare, non risultano ulteriori procedimenti giudiziari in corso relativi al cespite pignorato.

**QUESITO n. 12:**

*procedere alla valutazione dei beni.*

**PREMESSA**

Il valore venale dei fabbricati, in via principale, lo si determina in relazione a quanto riscontrabile nel libero mercato a cui ci si riferisce, confrontando i valori indicati per trattive di beni simili a quelli in esame, corretti mediante l'applicazione di coefficienti che tengono conto delle peculiarità intrinseche degli immobili da stimare.

Si ottiene alla fine del processo, il valore del parametro tecnico di riferimento (che per convenzione è per i fabbricati, di solito, il Mq lordo).

Applicando il predetto valore unitario, alla superficie convenzionale di ciascuno immobile si addivene al corrispondente valore cercato.

Naturalmente più saranno i valori riscontrabili nel mercato e più attendibile sarà la procedura descritta.

Su quest'ultimo punto, viene incontro l'Agenzia delle Entrate, che da diversi anni, mediante lo sportello dell'OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare) pubblica con cadenza semestrale, i valori medi per tipologia di immobile e per zona omogenea, di ciascun Comune, mediati a seguito di rilevazione dalle seguenti fonti:

- le agenzie immobiliari;
- le stime interne dell'Agenzia delle Entrate;
- le aste;
- gli atti di compravendita;
- le consulenze tecniche eseguite per conto dei tribunali.

Poiché la tipologia dei valori desunti dalle fonti sopra indicate, sono conseguenti a specifiche esigenze e condizioni, ad esempio:

1- nelle compravendite è consentito indicare il valore patrimoniale, ottenuto dalla rivalutazione della rendita catastale, spesso inferiore al valore di mercato;

2- nelle aste, il valore è solitamente inferiore a quello di mercato, perché l'obbiettivo del creditore è monetizzare nel minor tempo possibile;

3- le agenzie immobiliari riportano valori maggiorati, perché poi siano ridimensionati in fase di trattativa

i dati dell'OMI non possono sostituire la stima, possono però sostituirsi o affiancarsi alla ricerca preliminare di mercato, ciò è ancora più vero perché diversamente da quando la raccolta dei dati era lacunosa e si constatava sul "campo" che i valori dell'OMI erano di molto inferiori agli effettivi valori di mercato, successivamente, nel corso degli anni, vuoi per l'incremento di dati raccolti, vuoi per l'emanazione di leggi sulla tracciabilità dei pagamenti in conseguenza delle quali sempre più si è riportato negli atti l'effettivo importo di acquisto, vuoi per la stipula di numerosi contratti con mutuo ipotecario nei quali si indica l'effettivo valore della compravendita, i valori risultano molto realistici anche se naturalmente non possono ritenersi puntuali, in quanto restando comunque quelle fluttuazioni in relazione alla vivacità del mercato e specificità di ciascun immobile, relativamente ai quali interviene propriamente la stima.

I valori immobiliari, hanno seguito nel tempo, una tendenza a salire per gli effetti di una prolungata e duratura bolla speculativa, quindi una tendenza a scendere in conseguente dello scoppio di tale bolla speculativa a cui è conseguita la profonda crisi economica ed edilizia che ha colpito il mondo occidentale dal 2008.

Oggi i mercati immobiliari, in special modo quelli periferici e delle aree "interne" sono alquanto depressi, per molteplici motivi:

1. conseguenze della crisi economica che si è determinata nel mondo occidentale per effetto dello scoppio della bolla speculativa;
2. carenza cronica di lavoro, per cui persiste il fenomeno dell'emigrazione verso il nord Italia o anche oltralpe, delle giovani generazioni;
3. l'aspra tassazione sugli immobili, determinata da molteplici tributi statati e locali, soltanto in parte contrastati dai timidi vantaggi conseguenti alle più recenti disposizioni legislative

emanate, atte a favorire il recupero, la ristrutturazione e l'adeguamento, degli immobili esistenti.

I valori OMI, registrando sul “campo” tali fluttuazioni, ne seguono l'andamento entro un gap temporale.

Per il comune di Banzi, purtroppo, non vi è una quotazione disponibile per immobili inquadrabili nelle attività produttive e/o uffici, significando ciò che in detto territorio non si manifestano compravendite di tali immobili in numero tale da poter definire una quotazione.

Si ovvia a tale carenza, facendo riferimento alle quotazioni di terreni in comuni confinanti (Genzano di Lucania e Palazzo San Gervaso) che presentano territori simili per vocazione agricola e produttività, a quello di Banzi.

In fase di stima si terrà ovviamente conto del fatto che le quotazioni sono di territori confinanti e non propriamente di Banzi.

### **Elementi puntuali della Stima**

Da quanto relazionato, per il processo di stima in corso, si rendono necessarie le seguenti operazioni:

1. Individuare il valore base dell'OMI e sua correzione in relazione all'andamento dei prezzi;
2. Ricercare valori da borsini;
3. Ricercare valori da eventuali compravendite recenti per beni simili nella medesima zona;
4. Determinare il valore unitario di riferimento, determinare i parametri correttivi, determinare il valore unitario specifico del bene;
5. Determinare la superficie convenzionale;
6. Eseguire l'espressione matematica per determinare il valore venale del fabbricato.

### **Valori OMI**

L'insieme dei fabbricati sito in Banzi, alla località Pozzo Paglione, ricadono nella zona extra urbana di Banzi, interamente vocata ad attività agricole.

Come premesso, non vi sono quotazioni immobiliari OMI dell'Agenzia delle Entrate, per tali attività nel territorio di Banzi, e ci si riferisce pertanto alle quotazioni di immobili per attività produttive dei comuni confinanti, Genzano di Lucania e Palazzo San Gervaso.

I valori che si riscontrano:

- per Capannoni tipici, con uno stato di conservazione normale, in territorio di Genzano di Lucania, si attestano tra un minimo di 180,00 €/Mq lordo ed un massimo di 230,00 €/Mq lordo ;
- per laboratori, con uno stato di conservazione normale, in territorio di Palazzo San Gervasio, si attestano tra un minimo di 170,00 €/Mq lordo ed un massimo di 230,00 €/Mq lordo.

Sono questi valori riferiti al primo semestre 2022 che per la scarsa dinamicità del mercato locale possono comunque ritenersi vevoli anche all'attualità.

#### Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2022 - Semestre 1

Provincia: POTENZA

Comune: GENZANO DI LUCANIA

Fascia/zona: Extraurbana/AGRICOLA - C.DA VISCIGLIOLA, C.DA MERCANTE, C.DA CACCIAPAGLIA, C.DA SIANO, C.DA PEZZALUNGA, C.DA BASENTELLO

Codice di zona: R

Microzona catastale n.: 3

Tipologia prevalente: Non presente

Destinazione: Produttiva

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Capannoni tipici	NORMALE	180	230	L	0,5	0,7	L

#### Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2022 - Semestre 1

Provincia: POTENZA

Comune: PALAZZO SAN GERVASIO

Fascia/zona: Extraurbana/ZONA AGRICOLA - C.DA CASTELLANA, C.DA CASALINI, VIA FORENZA

Codice di zona: R

Microzona catastale n.: 3

Tipologia prevalente: Non presente

Destinazione: Produttiva

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Laboratori	NORMALE	170	230	L	0,5	0,7	L

- per Uffici, con uno stato di conservazione ottimo, in territorio di Genzano di Lucania, si attestano tra un minimo di 420,00 €/Mq lordo ed un massimo di 630,00 €/Mq lordo ;
- per laboratori, con uno stato di conservazione normale, in territorio di Palazzo San Gervasio, si attestano tra un minimo di 400,00 €/Mq lordo ed un massimo di 500,00 €/Mq lordo.

Sono questi valori riferiti al primo semestre 2022 che per la scarsa dinamicità del mercato locale possono comunque ritenersi vevoli anche all'attualità.

### Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2022 - Semestre 1

Provincia: POTENZA

Comune: GENZANO DI LUCANIA

Fascia/zona: Extraurbana/AGRICOLA - C.DA VISCIGLIOLA, C.DA MERCANTE, C.DA CACCIAPAGLIA, C.DA SIANO, C.DA PEZZALUNGA, C.DA BASENTELLO

Codice di zona: R

Microzona catastale n.: 3

Tipologia prevalente: Non presente

Destinazione: Terziaria

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Uffici	OTTIMO	430	620	L	1,4	2	L

### Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2022 - Semestre 1

Provincia: POTENZA

Comune: PALAZZO SAN GERVASIO

Fascia/zona: Extraurbana/ZONA AGRICOLA - C.DA CASTELLANA, C.DA CASALINI, VIA FORENZA

Codice di zona: R

Microzona catastale n.: 3

Tipologia prevalente: Non presente

Destinazione: Terziaria

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Uffici	NORMALE	400	500	L	1,2	1,6	L

### Valori da Borsino

Il sito internet di servizi e valutazioni immobiliari nazionali "borsinoimmobiliare.it" per la medesima zona e sempre per capannoni e uffici in ordinario stato, presenta quotazioni, divisi in tre fasce, rispettivamente:

Per capannoni tipici

Valore minimo € 127,00/mq; Valore medio € 181,00/mq; Valore massimo € 235,00/mq;

## Banzi (PZ)

**ZONA** AGRICOLA C.DA PIANI, C.DA MARASCIONE, C.DA SERRA DELLA CASTAGNA, C.DA MONTELUPINO



### Capannoni tipici

Valore minimo

*Euro* **127**

Valore medio

*Euro* **181**

Valore massimo

*Euro* **235**

Per uffici

Valore minimo € 244,00/mq; Valore medio € 281,00/mq; Valore massimo € 317,00/mq;

## Banzi (PZ)

**ZONA** AGRICOLA C.DA PIANI, C.DA MARASCIONE, C.DA SERRA DELLA CASTAGNA, C.DA MONTELUPINO



### Uffici

Quotazioni di uffici e studi privati.

Valore minimo

*Euro* **244**

Valore medio

*Euro* **281**

Valore massimo

*Euro* **317**

### Valori da compravendite recenti per beni simili nella medesima zona

Non sono stati rintracciati atti pubblici di compravendita di beni simili in zona, avvenuti di recente.

**Determinazione valore unitario di riferimento, determinazione di parametri correttivi, determinazione valore unitario specifico del bene;**

Dal raffronto dei valori di quotazione sopra esposti, si determina per ciascuna categoria di edificio una forbice di valori compresa tra un minimo ed un massimo che:

- per i capannoni è di 127,00 €/mq minimo e di 235,00 €/mq massimo
- per gli uffici è di 244,00 €/mq minimo e di 317,00 €/mq massimo

I fabbricati oggetto di stima, anche in merito ai materiali di finitura, non presentano caratteristiche e dotazioni di impianti oltre l'ordinarietà in rispetto alle specifiche destinazioni d'uso e presentano uno stato strutturale degradato (soprattutto l'ufficio) e di conservazione in generale, tali da determinarne un notevole deprezzamento.

La corte, per superficie e per come sono dislocati i fabbricati al suo interno, si presta bene, esclusivamente, alla funzione pertinenziale ai fabbricati medesimi di cui costituisce elemento di valore aggiunto, mentre assume scarsa valenza se presa singolarmente.

Per le ragioni esposte, si ritiene adottare quale valore di riferimento per il successivo processo di stima, il valore minimo della forbice dei valori di quotazione determinato in 244,00 €/mq per l'ufficio ed il valore medio della forbice dei valori di quotazione determinato di  $(127+235)/2=181,00$  €/mq per i capannoni, valori questi risultanti a proprio parere, maggiormente "calzanti" alle condizioni dei fabbricati medesimi.

I summenzionati valori, sono quindi da correggere per lo specifico stato dei fabbricati medesimi.

Considerata la totale ordinarietà degli stessi, risulta sufficiente applicare il solo coefficiente che tenga conto del degrado in cui versa il fabbricato (ufficio) ed il solo coefficiente che tenga conto dei costi per la verifica di integrità delle lastre di cemento-amianto delle coperture dei due capannoni (fabbricati B e C) in carico all'acquirente, necessari ad escludere l'inquinamento dell'area dal rischio amianto, con operazioni che possono comportare finanche la sua rimozione e trasporto a discarica.

La detrazione, evidentemente, rappresenta quella che potrà essere la spesa approssimativa da sostenere in quanto al momento non è valutabile in misura esatta perché in materia di amianto, si procede per gradi e solo dopo attenta analisi da parte di tecnici specializzati, si potrà decidere l'intervento ottimale per quindi quantificare i costi effettivi.

I valori ritenuti congrui sono:

- |   |       |
|---|-------|
| 1) Per lo stato di degrado strutturale dell'ufficio     | - 50% |
| 2) Per la verifica e rimozione di amianto dai capannoni | - 10% |

Infine per quanto attiene la corte, questa sarà considerata nella misura del 10% della sua superficie, ai sensi del DPR 138/1998 allegato C. – alla quale si attribuisce il valore unitario del 10% del valore mediato dei fabbricati asserviti

Dall'applicazione dei coefficienti ritenuti doversi applicare, in considerazione delle caratteristiche intrinseche degli edifici, deriva il valore unitario finale per la determinazione del prezzo cercato:

Valore Unitario Applicabile per l'ufficio = € 247,00 - 50% = **123,50 €/mq**

Valore Unitario Applicabile per capannoni = € 181,00 - 10% = **166,90 €/mq**

Valore unitario per la corte (considerata nella superficie convenzionale) **14,00 €/mq**

### **Superficie Convenzionale**

Queste sono determinate in rispetto delle disposizioni del DPR 138/1998 allegato C.

Si ricerca la superficie lorda, dei vani principali e degli accessori diretti, delle pertinenze accessorie e delle pertinenze ornamentali, comprensiva dell'incidenza dei muri interni, dei muri esterni rispettivamente nella misura di :

- Superfici vani principali e accessori diretti: 100%
- Superfici scoperte o assimilate: 10% della superficie

A mezzo di software di grafica CAD, si è sviluppato il rilievo eseguito in sito e da questo si è determinata la seguente superficie convenzionale in cifra tonda:

#### **Per edificio A – Capannone -**

Superficie Lorda Mq 540 \* 1 = Mq 540,00

#### **Per edificio B – Capannone -**

Superficie Lorda Mq 588 \* 1 = Mq 588,00

#### **Per Corte pertinenziale (compreso concimaia)**

Superficie Mq 3.500,00 \* 0,1 = Mq 350,00

#### **Per edificio C – Ufficio -**

Superficie Lorda Mq 91,00 \* 1 = Mq 91,00

### **Determinazione dei valori di Stima**

Il valore unitario di stima sarà dato dal valore unitario applicabile moltiplicato la superficie convenzionale determinata:

Fabbricato A mqlordi 540,00 \* € 166,90 = VALORE in c.t. € 90.126,00

Fabbricato B mqlordi 588,00 \* € 166,90 = VALORE in c.t. € 98.137,00

Corte mqlordi 350,00 \* € 14,00 = VALORE in c.t. € 4.900,00

Fabbricato C mqlordi 91,00 \* € 123,50 = VALORE in c.t. € 11.238,00

**Totale Valore dell'intero € 203.401,00**

Il pignoramento riguarda la sola Nuda Proprietà per cui, al valore determinato è da detrarre il valore dell'usufrutto, che di seguito si determina in funzione dell'età dell'usufruttuario.

**Prospetto dei coefficienti per la determinazione dei diritti di usufrutto a vita e delle rendite (o pensioni) vitalizie calcolate al saggio di interesse legale dello 5,00%**

Anno di riferimento: 2023

<b>Età Usufruttuario</b>	<b>Coefficiente</b>	<b>% Usufrutto</b>	<b>% Nuda Proprietà</b>
da 0 a 20	19,00	95,00	5,00
da 21 a 30	18,00	90,00	10,00
da 31 a 40	17,00	85,00	15,00
da 41 a 45	16,00	80,00	20,00
da 46 a 50	15,00	75,00	25,00
da 51 a 53	14,00	70,00	30,00
da 54 a 56	13,00	65,00	35,00
da 57 a 60	12,00	60,00	40,00
da 61 a 63	11,00	55,00	45,00
da 64 a 66	10,00	50,00	50,00
da 67 a 69	9,00	45,00	55,00
da 70 a 72	8,00	40,00	60,00
da 73 a 75	7,00	35,00	65,00
da 76 a 78	6,00	30,00	70,00
da 79 a 82	5,00	25,00	75,00
da 83 a 86	4,00	20,00	80,00
da 87 a 92	3,00	15,00	85,00
da 93 a 99	2,00	10,00	90,00

In relazione all'età di 99 anni dell'usufruttuario, sig. [REDACTED]

[REDACTED] vivente e residente a [REDACTED] (segue certificato)

Omiss...

in base alla tabella per determinare il valore dell'usufrutto, valevole per l'anno 2023, si rileva che il valore dell'usufrutto e della nuda proprietà sono rispettivamente il 10% ed il 90% e quindi sarà il valore del bene pignorato:

€ 203.401 \*90% = **€ 183.060,00**

Il valore di stima è finalizzato ad una vendita forzata, in cui la parte non entra in trattativa, ne consegue che vengono meno la garanzia per vizi del bene venduto e l'immediata disponibilità del bene, per cui si sposta nel tempo il momento in cui l'aggiudicazione potrebbe concretizzarsi.

Ciò potrebbero determinarsi anche in condizioni diverse da quelle attuali, sia di mercato (attualmente con previsione di ulteriore negatività considerato il trend attuale) e sia in conseguenza di modifiche intervenute sul fabbricato in conseguenza dell'aumentata vetustà.

Per far fronte a tale evenienza e conservare un valore realistico, si ritiene considerare una riduzione del valore di mercato determinato, che per le motivazioni esposte può corrispondere a -5%.

Dal che il valore di stima sarà : € **183.060,00** -5% = **€ 173.908**

**QUESITO n. 13:**

*procedere alla valutazione di quota indivisa per gli immobili pignorati per la sola quota.*

**Risposta del CTU:**

L'immobile è pignorato per intero.

**QUESITO n. 14:**

*acquisire le certificazioni di stato civile e dell'ufficio anagrafe e precisare il regime patrimoniale in caso di matrimonio.*

**Risposta del CTU:**

Per l'esecutato, sig. ██████████, si è provveduto a richiedere presso i competenti Uffici, il certificato di matrimonio, comprensivo delle annotazioni a margine.

Dalla certificazione ottenuta si desume che:

Il giorno ██████████ hanno contratto matrimonio in ██████████  
██████████ e ██████████

Gli sposi hanno dichiarato di scegliere il regime della separazione dei beni.

(Segue certificato)

Omiss...

