

TRIBUNALE DI CHIETI

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

**OGGETTO:PROCEDIMENTO DI ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 57/2019 R.G.E.**

**PROMOSSO DA BANCA CREDIT MANAGEMENT S.C.P.A.,**

**Via San Carlo n. 16, Modena (MO)**

**CONTRO**

**XXXXXX**

**XXXXX**

Ill.mo Sig. Giudice dell'Esecuzione Immobiliare del Tribunale di Chieti Dott. Colagreco Enrico

## 1 Premessa

Nel corso dell'udienza del 18 settembre 2019 la S.V.I. conferiva al sottoscritto dott. Ing. Massimiliano Serano, con studio professionale in Bucchianico (CH) in C/da Feudo n. 57/2, ed iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Chieti al n. 1204, l'incarico di Consulente Tecnico d'Ufficio (*esperto*) nel procedimento in oggetto.

Prestato il giuramento di rito in data 25 Settembre 2019, il sottoscritto accettava l'incarico di rispondere, entro il termine di 20 giorni prima dell'udienza di determinazione delle modalità della vendita, fissata al 21.02.2020, ai quesiti formulati e di seguito testualmente riportati:

1. *"prima di ogni attività controlli la completezza dei documenti prodotti ai sensi dell'art. 567, 2° comma c.p.c., segnalando immediatamente non solo quelli mancanti, ma anche quelli non idonei;"*
2. *"identifichi e descriva il bene pignorato con i confini e i dati catastali e l'indicazione dell'atto di provenienza e della relativa trascrizione e verifichi la corrispondenza con i dati riportati nell'atto di pignoramento;"*
3. *"indichi il regime patrimoniale del debitore, se coniugato;"*
4. *"ricostruisca attraverso la documentazione di cui all'art. 567, secondo comma, c.p.c.le vicende giuridiche degli immobili per la durata del ventennio precedente alla data di trascrizione dell'atto di pignoramento, identificando, quindi, tutti i proprietari per il detto periodo e precisando se sussista continuità delle trascrizioni e quali siano i diritti della parte eseguita;"*
5. *" in caso di immobili urbani non ancora accatastati o con accatastamento non aggiornato, produca in opportuna riduzione grafica, i disegni per il perfezionamento della pratica presso l'U.T.E. e specifichi l'esistenza di tale condizione in calce alla descrizione del bene predisposto per l'avviso d'asta;"*



6. *“ accerti la regolarità edilizia e urbanistica del bene nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica previsto dalla vigente normativa ex art. 173 bis attcpc;”*
7. *“provveda ex nrr. 7,8,9 art. 173 bis attcpc, come introdotti dal DL nr. 83/15 conv. in l.n. 132/15;”*
8. *“in caso di immobili urbani, accerti la conformità o meno degli stessi alla normativa urbanistica alla luce della L. 47/85 e successive norme;”*
9. *“accerti la situazione di possesso, con l'indicazione, se occupato da terzi, del titolo in base al quale è occupato, con particolare riferimento alla esistenza di contratti di locazione o affitto registrati in data antecedente al pignoramento;”*
10. *“ accerti l'esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene, che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico;”*
11. *“accerti l'esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale che saranno cancellati o che comunque non risulteranno non opponibili all'acquirente;”*
12. *“determini il valore con l'indicazione del criterio di stima adottato al fine della determinazione del prezzo base di vendita, comunque fornendo elementi di riscontro, a norma del disposto di cui all'art. 568, 3° co. Cpc come introdotto ex DL nr. 83/15;”*
13. *“dica se il compendio pignorato debba essere posto in vendita in uno o più lotti, precisando, per ogni ipotesi la descrizione esatta da riportate nella emananda ordinanza di vendita (ubicazione, consistenza, confini e dati catastali) ed il relativo prezzo d'asta;”*
14. *“ descriva analiticamente tutte le formalità pregiudizievoli che dovranno essere cancellate con l'emanando decreto di trasferimento;”*
15. *“riferisca il tutto con relazione scritta, anche su supporto informatico (floppy-disk) corredata dai relativi elaborati (disegni, eventuali foto, descrizione per avviso d'asta e questionario riassuntivo dei dati essenziali);”*
16. *“ verifichi le certificazioni ex art. 6 D.Lvo 311/06;”*
17. *“esprima un parere in relazione alla probabilita' che dalla vendita possa ricavarsi un prezzo superiore del 50 % del valore del bene.”*

Al contempo ritirava il fascicolo in cancelleria per estrarre copia del certificato ipo-catastale e di ogni atto utile alla redazione della consulenza tecnica d'ufficio.

## **2 Svolgimento delle operazioni di consulenza**

Al fine di adempiere a quanto la S.V.I. mi ha richiesto, il lavoro è stato articolato nelle seguenti fasi:

- Verifiche preliminari e copie di studio dei documenti depositati dal ricorrente
- verifiche catastali ed estrazione di copie presso l'Agenzia delle Entrate di Chieti di visure catastali –mappe e planimetrie
- ispezioni ipotecarie ed estrazione di copie presso l'Agenzia delle Entrate di Chieti - Servizio Di Pubblicità Immobiliare
- verifiche tecnico-amministrative presso il comune di Poggiofiorito (CH) ed estrazione di copie relativamente a: licenze edilizie, certificato di destinazione urbanistica.
- verifica stato dei luoghi
- rilievo dell'immobile
- redazione elaborato peritale.

Ing. Massimiliano Serano via Feudo n° 57/2 Bucchianico (CH), tel. 0871.330193 cell. 328.1146669  
mail [ing.serano@virgilio.it](mailto:ing.serano@virgilio.it)pec [ing.massimilianoserano@pec.it](mailto:ing.massimilianoserano@pec.it)



Come risulta dai verbali di visita allegati alla presente, è stata effettuata una visita di sopralluogo al bene oggetto di pignoramento in data 17.01.2020 dalle ore 9:00 alle ore 10:10.

Durante il sopralluogo, cui ha preso parte il sig. XXXXX (*in qualità di legale rappresentante*), è stato eseguito un dettagliato rilievo metrico e fotografico dell'immobile, sia all'esterno che all'interno dello stesso, prendendo visione delle caratteristiche estrinseche d'esposizione, decoro e accessibilità e delle caratteristiche intrinseche di finitura e stato di conservazione, quali parametri fondamentali per la determinazione del valore venale del bene, precisamente è stato rilevato il piano terra e piano primo del fabbricato sito nel comune di Poggiofiorito (CH), Contrada Mortella, Via Ortonese snc, accatastato al N.C.E.U. al Foglio di mappa n. 1, part. n. 635 e part. la n. 639 sub. 1 (*graffate*), part. la n. 639 sub. 2; part. la n. 4059 sub. 1 (*unità immobiliare quest'ultima accatastata per costituzione, giusta variazione catastale del 23/11/2011, a seguito della parziale edificazione della particella di terreno n. 637*), distinto nel Catasto Terreni del Comune di Poggiofiorito al foglio n. 1, particelle nn. 637, 636, 640 e 641.

Sulla scorta di quanto sopra riportato il sottoscritto esperto redige la seguente *Relazione Peritale*.



## “Relazione Peritale”

### 3 Risposta ai quesiti contenuti nel mandato.

Per facilità di lettura si riportano qui di seguito i quesiti e le relative risposte.

#### 3.1 Risposta al quesito n°1

***“prima di ogni attività controlli la completezza dei documenti prodotti ai sensi dell’art. 567, 2° comma c.p.c., segnalando immediatamente non solo quelli mancanti, ma anche quelli non idonei;”***

Dall’esame dei documenti contenuti nel fascicolo risulta la completezza degli stessi richiesti all’ex art. 567,2° comma, c.p.c. e precisamente è stato allegato il certificato notarile sostitutivo della certificazione storica ipotecaria e catastale, attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento.

#### 3.2 Risposta al quesito n°2

***“identifichi e descriva il bene pignorato con i confini e i dati catastali e l’indicazione dell’atto di provenienza e della relativa trascrizione e verifichi la corrispondenza con i dati riportati nell’atto di pignoramento”***

Il bene oggetto di pignoramento è rappresentato da uno stabilimento industriale sito nel comune di Poggiofiorito (CH) in Contrada Mortella, via Ortonese snc, costituito da officina e locali accessori al piano terra, uffici al piano primo, poco distante locale terraneo adibito a cabina Enel e locali macchine, con circostante corte pertinenziale, su cui risulta edificato un locale magazzino non autorizzato, il tutto confinante con proprietà [REDACTED], con proprietà [REDACTED], con Strada Comunale, salvo altri e contraddistinti in catasto fabbricati/terreni del comune di Poggiofiorito (CH) al foglio di mappa 1, particelle graffate 635 e 639 sub. 1, piano T-1,cat. D/7, rendita catastale € 6.858,55 (*fabbricato industriale*), p.lla 639 sub. n. 2, piano T, cat. D/1, rendita catastale € 24,79 (Cabina Enel), Particella n. 4059 sub. n. 1 (*unità immobiliare quest’ultima accatastata per costituzione, giusta variazione catastale del 23/11/2011, a seguito della parziale edificazione della particella di terreno n. 637) categoria C/2, rendita catastale € 298,51; distinto nel Catasto Terreni del Comune di Poggiofiorito al foglio n. 1, particelle nn. 637, semin. Arbor., classe 2, are 13,90, R.C. € 6,82 e R.C. € 6,82; n. 636, vigneto, classe 1, are 00,40, R.C. € 0,62 R.A. €*



0,28; n. 640, ente urbano, superficie catastale 1788mq (variazione del 13/06/1991 n. 14.1/1991); n. 641, vigneto, classe 1, are 3,80, R.D. € 5,89 e R.A. € 2,65;

Come descritto in seguito al punto 3.5 la situazione catastale non risulta essere aggiornata allo stato dei luoghi.

Di seguito vengono elencati gli immobili oggetto della procedura esecutiva in modo da facilitare la visione generale dell'ubicazione catastale:

*“Quota intera di proprietà delle unità immobiliari così individuata in NCEU”*

- Foglio 1, mappale 635 e 639 sub. 1
- Foglio 1, mappale 639 sub. 2
- Foglio 1, mappale 4059 sub. 1( CTp.IIa n. 637)

**Fabbricato industriale in Poggiofiorito (CH), F.1 – p.IIa 635 e 639 sub. 1**

LOTTO	Denominazione	Comune	Località	Fg.	P.IIa	Sub	Piano
	Fabbricato industriale	Poggiofiorito	C.da Mortella – Via Ortonese	1	635 639	1	T 1

Foglio	Particella	Sub	Zona cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita
1	635 639	1		D/7			€ 6.858,55

**Cabina Enel in Poggiofiorito (CH), F. 1 – p.IIa 639 – sub 2**

LOTTO	Denominazione	Comune	Località	Fgl.	P.IIa	Sub	Piano
	Cabina Enel	Poggiofiorito	C.da Mortella – Via Ortonese	1	639	2	T

Foglio	Particella	Sub	Zona cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita
1	639	2		D/1			€ 24,79

**Magazzino in Poggiofiorito (CH), F. 1 – p.IIa 4059 – sub 1**

LOTTO	Denominazione	Comune	Località	Fgl.	P.IIa	Sub	Piano
	Magazzino	Poggiofiorito	C.da Mortella – Via Ortonese	1	4059	1	T



Foglio	Particella	Sub	Zona cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita
1	4059	1		C/2	2	170mq	€ 298,51*

**\*Rendita presunta attribuita ai sensi dell'art. 19, comma 10, del DL 78/2010**

“Quota intera di proprietà delle unità immobiliari così individuata in NCT”

- Foglio 1, mappale 636
- Foglio 1, mappale 637
- Foglio 1, mappale 640
- Foglio 1, mappale 641

**Terreno in Poggiofiorito (CH), F. 1 – p.lla636**

LOTTO	Denominazione	Comune	Località	Fgl.	P.lla	Sub	Piano
	Terreno	Poggiofiorito	C.da Mortella – Via Ortonese	1	636		

Foglio	Particella	Sub	Qualità Classe	Superficie	Reddito		Rendita
1	636		Vigneto 1	40	Dominicale € 0,62	Agrario € 0,28	

**Terreno in Poggiofiorito (CH), F. 1 – p.lla 637**

LOTTO	Denominazione	Comune	Località	Fgl.	P.lla	Sub	Piano
	Terreno	Poggiofiorito	C.da Mortella – Via Ortonese	1	637		

Foglio	Particella	Sub	Qualità Classe	Superficie	Reddito		Rendita
1	637		DA ACCERTAMENTO*	1390	Dominicale	Agrario	

**\*VARIAZIONE D'UFFICIO del 23/11/2011 protocollo n. CH0238501 in atti dal 23/11/2011 (n. 4029.1/2011)**

**Terreno in Poggiofiorito (CH), F. 1 – p.lla 640**

LOTTO	Denominazione	Comune	Località	Fgl.	P.lla	Sub	Piano
	ENTE URBANO	Poggiofiorito	C.da Mortella – Via Ortonese	1	640		



Foglio	Particella	Sub	Qualità Classe	Superficie	Reddito		Rendita
1	640		ENTE URBANO	1788	Dominicale	Agrario	

**Terreno in Poggiofiorito (CH), F. 1 – p.lla 641**

LOTTO	Denominazione	Comune	Località	Fgl.	P.Illa	Sub	Piano
	Terreno	Poggiofiorito	C.da Mortella – Via Ortonese	1	641		

Foglio	Particella	Sub	Qualità Classe	Superficie	Reddito		Rendita
1	641		Vigneto 1	380	Dominicale € 5,89	Agrario € 2,65	

Tutte le p.lle sopra richiamate di cui al fg. di mappa n°1 del comune di Poggiofiorito (CH) n° **635-636-637-639-640-641- 4059 rientrano in zona D – Industria e artigianato esistenti** secondo le varianti al P.R.G. approvato.

Intestati a XXXXX con ATTO PUBBLICO del XXXXX

Atto di provenienza e relativa trascrizione

XXXXX

Corrispondenza con i dati riportati nel pignoramento

I dati riportati sull'atto di pignoramento corrispondono pienamente con quelli catastali.

Descrizione immobile pignorato.

Si tratta di un Fabbricato industriale costruito agli inizi degli anni '90 in forza della Concessione Edilizia n° 543 del 18 aprile 1989 e succ. variante in corso d'opera n. 601 del 20 ottobre 1990, con accesso da strada comunale. L'immobile è suddiviso in n.2 fabbricati:

1. Il primo corpo rappresenta l'immobile principale ed è destinato alla lavorazione di componenti meccaniche avente una superficie coperta di circa 1050mq ed una zona a doppia altezza destinata a servizi. Al piano terra di tale zona troviamo locali accessori ( mensa, servizi igienici, spogliatoio, un deposito utensili, un locale per gli strumenti di precisione), ed un vano scala di accesso al piano superiore. Sempre al piano terra in prosecuzione della zona servizi sono stati realizzati n. 2 ambienti destinati a deposito con struttura portante in alluminio e vetro ed accesso diretto al locale lavorazione. Dagli

Ing. Massimiliano Serano via Feudo n° 57/2 Bucchianico (CH), tel. 0871.330193 cell. 328.1146669  
mail [ing.serano@virgilio.it](mailto:ing.serano@virgilio.it)pec [ing.massimilianoserano@pec.it](mailto:ing.massimilianoserano@pec.it)



accertamenti eseguiti presso il comune di Poggiofiorito non risulta nessuna richiesta di autorizzazione all'esecuzione di queste opere.

Tramite il vano scala si accede al piano primo dove sono stati realizzati n. 2 uffici, una sala d'attesa, servizi igienici ed una sala riunioni.

L'intera struttura portante dell'immobile è del tipo a telai prefabbricati in c.a.p. e pannelli di chiusura perimetrale. La copertura è realizzata con soletta anch' essa in c.a.p. mentre il manto è costituito da lastre in fibrocemento.

Per quanto riguarda le opere di finiture, la pavimentazione dell'area destinata alla produzione è di tipo industriale, mentre quella degli altri ambienti è in ceramica monocottura. Gli infissi presenti sono in alluminio e vetro.

A seguito della parziale edificazione della particella di terreno n. 637 adiacente l'immobile in oggetto, è stata realizzata successivamente senza idoneo titolo autorizzativo un manufatto in carpenteria metallica e lamiera dotato sia di accesso diretto dalla produzione che dall'esterno avente sup. coperta di circa 170mq. (ved. all.8)

2. Il secondo corpo di fabbrica si trova situato sull' area di pertinenza dello stabilimento principale (corte) ed è destinato a locali accessori/macchine: locali per il gruppo elettrogeno di emergenza / compressore e locali a servizio della cabina elettrica 'ENEL'.

### 3.3 Risposta al quesito n°3.

***"indichi il regime patrimoniale del debitore, se coniugato;"***

Esecutato:

XXXXX

### 3.4 Risposta al quesito n°4.

***"ricostruisca attraverso la documentazione di cui all'art. 567, secondo comma, c.p.c.le vicende giuridiche degli immobili per la durata del ventennio precedente alla data di trascrizione dell'atto di pignoramento, identificando, quindi, tutti i proprietari per il detto periodo e precisando se sussista continuità delle trascrizioni e quali siano i diritti della parte eseguita;"***





Nell'ultimo ventennio i proprietari dell'immobili risultano:

XXXXX

### 3.5 Risposta al quesito n°5

***“ in caso di immobili urbani non ancora accatastati o con accatastamento non aggiornato, produca in opportuna riduzione grafica, i disegni per il perfezionamento della pratica presso l’U.T.E. e specifichi l’esistenza di tale condizione in calce alla descrizione del bene predisposto per l’avviso d’asta”***

Le planimetrie in atti presso il NCEU di Chieti (*per costituzione in data 19/06/1991*) elaborati dall' Ing. Iocco Rocco risultano non conformi allo stato dei luoghi.

Servirà pertanto provvedere alla presentazione di una pratica edilizia autorizzativa in sanatoria ed alla conseguente variazione catastale.

Il sottoscritto ha provveduto a redigere i disegni aggiornati per il perfezionamento della pratica presso il Catasto della provincia di Chieti.

Le difformità consistono in:

1. Sulla p. lla n. 635 graffata alla p. lla n. 639 sub n. 1:  
chiusura al piano terra di una porzione del locale destinato alla lavorazione in prosecuzione dei locali accessori con la realizzazione di n. 2 locali deposito di sup. complessiva pari a 42,00mq ed altezza interna di 3,00m.
2. Sulla p.lla n. 4059 sub. n.1 (unità immobiliare quest'ultima accatastata per costituzione, giusta variazione catastale del 23/11/2011, a seguito della parziale edificazione della particella di terreno n. 637):  
realizzazione di una struttura in acciaio e tamponamento in lamiera suddiviso in due locali, di cui uno destinato a deposito e accesso diretto dal fabbricato industriale di circa 109,00mqnetti ed altezza interna di 3,66m, l'altro destinato a rimessa con accesso diretto dal piazzale (p.lla n. 640) di circa 54,00mq netti.

Gli elaborati aggiornati sono riportati nell'allegato n. 8 alla presente.



### 3.6 Risposta al quesito n°6

***“accerti la regolarità edilizia e urbanistica del bene nonché l’esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica previsto dalla vigente normativa ex art. 173 bis cpc”***

Il fabbricato industriale è stato realizzato in forza della Concessione Edilizia n° XXXXX del XXXXX e succ. variante in corso d’opera n. XXXXX rilasciate dal sindaco del comune di Poggiofiorito (CH) alla XXXXX con sede in XXXXX

Dal controllo incrociato tra le planimetrie allegate alle citate autorizzazioni ed il rilievo dello stato dei luoghi risultano irregolarità edilizie.

Previa acquisizione del certificato di destinazione urbanistica dal quale si evince che l’immobile oggetto di pignoramento ricade in:

- zona D1 – Industriale ed artigianato esistente;

Le indicazioni e prescrizioni nella ZONA D1 – Industria e artigianato esistente, sono:

- Superficie coperta = 50%
- Altezza massima = m. 10,50 (con esclusione silos, camini ecc);
- Distanza dai fabbricati = m. 10,00;
- Distanza dai confini = m. 5,00;

ne è stata accertata la regolarità urbanistica (cfr. all. n°4).

Presso l’ufficio tecnico del comune di Poggiofiorito (CH) risulta presentata la Richiesta di Certificato di Agibilità in data XXXXX e successivo rilascio della stessa in data XXXXX

### 3.7 Risposta ai quesiti n°7 e n° 8

***“provveda ex nrr. 7,8,9 art. 173 bis attcpc, come introdotti dal DL nr. 83/15 conv. in l.nr. 132”***

***“in caso di immobili urbani, accerti la conformità o meno degli stessi alla normativa urbanistica alla luce della L. 47/85 e successive norme”***

Le parti realizzate abusivamente risultano essere sanabile ai sensi dell’art. 36 decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380.



I costi della sanatoria sono quantificabili in € 14.000,00 a titolo di oblazione e spese tecniche per la sanatoria sia della la struttura realizzata in aderenza al fabbricato industriale situata sul lato nord-est, sia degli ambienti realizzati al piano terra del fabbricato industriale.

Non risultano presentate istanze di condono, né gli immobili pignorati si trovano nelle condizioni previste dall'articolo 40, sesto comma, della legge 28 febbraio 1985, n. 47.

I beni pignorati non risultano gravati da censo, livello o uso civico e la piena proprietà da parte dell'esecuto si è concretizzata con atto di compravendita (cfr. all. n°6).

### 3.8 Risposta al quesito n°9

***“accerti la situazione di possesso, con l’indicazione, se occupato da terzi, del titolo in base al quale è occupato, con particolare riferimento alla esistenza di contratti di locazione o affitto registrati in data antecedente al pignoramento”***

L’immobile oggetto del pignoramento risulta utilizzato da XXXXX

### 3.9 Risposta ai quesiti n°10 e n°11

***“ accerti l’esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene, che resteranno a carico dell’acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico”***

***“accerti l’esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale che saranno cancellati o che comunque non risulteranno non opponibili all’acquirente”***

I fabbricati non hanno vincoli di carattere storico-artistico

**Per quanto riguarda le formalità pregiudizievoli che dovranno essere cancellate con l’emanando decreto di trasferimento si rimanda al p.to 3.12 della presente relazione.**

### 3.10 Risposta al quesito n°12

***“determini il valore con l’indicazione del criterio di stima adottato al fine della determinazione del prezzo base di vendita, comunque fornendo elementi di riscontro, a norma del disposto di cui all’art. 568, 3° co. Cpc come introdotto ex DL nr. 83/15;”***



Per la valutazione dei beni oggetto di pignoramento, considerata la destinazione d'uso, l'aspetto economico si identificherà con "il più probabile valore venale in comune commercio".

A tal scopo si è ritenuto opportuno applicare il metodo di "valutazione sintetico o comparativo", basato sulla comparazione di valori elementari omogenei, risultanti da esperienze di mercato, relative a beni analoghi, per condizioni intrinseche ed estrinseche, a quello da stimare. Il valore che ne scaturisce verrà riferito all'unità di misura prese in considerazione, che in tal caso sarà il metro quadrato commerciale. Al valore che ne è scaturito sono stati applicati analiticamente gli adeguamenti e le correzioni ritenuti applicabili al caso in esame.

Le fasi operative di tale metodo possono così sintetizzarsi:

- accertamento dei prezzi di mercato per beni analoghi;
- formazione di una scala di merito dei valori;
- collocazione in detta scala del bene di cui si ricerca il più probabile valore.

Da indagini fatte presso il '*Borsino Immobiliare della provincia di Chieti*', agenzie immobiliari, operatori economici, imprese di costruzioni ed inoltre, tenuto conto delle attuali condizioni di manutenzione e conservazione, il prezzo di mercato può essere fissato come segue:

- **€ 300€/mq** per il fabbricato industriale ed accessori
- **€ 150€/mq** per il magazzino in carpenteria metallica sprovvisto di autorizzazione

(val. di riferimento min. 200€/mq , max 400€/mq)

La superficie commerciale per tale tipologia è rappresentata da:

- Superficie lorda principale
- Superficie lorda degli accessori diretti (uffici e locali a disposizione del personale)
- Area scoperta (parcheggio e carico-scarico merci)

Omogeneizzazione

Le superfici accessorie vanno ponderate rispetto alla superficie principale e precisamente:

Superficie degli accessori diretti

Si ritiene utilizzare un coefficiente pari a 1 (rif.to Agenzia del territorio)

Area scoperta

Si ritiene adottare un coefficiente pari al 10% (rif.to Agenzia del territorio)



**Determinazione del più il più probabile valore venale in comune commercio**

- |  |  |                       |
|--|--|-----------------------|
| 1) <u>Fabbricato industriale</u>                 | p. lla 635 sub. 1, piano T-1, cat. D/7 | sup. 1175x300€/mq     |
| 2) <u>Locali macchine/enel</u>                   | p. lla 639 sub. 2, piano T, cat. D/1   | sup. 35x300€/mq       |
| 3) <u>Magazzino in<br/>carpenteria metallica</u> | p. lla 4059 sub.1, piano T, cat. C/2   | sup. 170x150€/mq      |
| 4) <u>Aree scoperte</u>                          | p.lle 636 - 637- 640 – 641             | sup. 3598X0,1x300€/mq |

TOTALE VALORE DELL'IMMOBILE = 496.440€

Le correzioni ed adeguamenti riguarderanno nel caso specifico la riduzione per la regolarizzazione edilizia pari ad € 14.000, avendo già considerato nel prezzo unitario le caratteristiche specifiche del bene oggetto di stima.

Il prezzo base di vendita risulterebbe pertanto pari a:

**496.440 - 14.000 = € 482.000 (Arrotondato)**

**3.11 Risposta al quesito n°13**

***“dica se il compendio pignorato debba essere posto in vendita in uno o più lotti, precisando, per ogni ipotesi la descrizione esatta da riportare nella emananda ordinanza di vendita (ubicazione, consistenza, confini e dati catastali) ed il relativo prezzo d’asta”***

Il compendio pignorato dovrà essere posto in vendita come unico lotto.

Di seguito si riporta la esatta descrizione da riportare nella emananda ordinanza di vendita ed il relativo prezzo d’asta.

**LOTTO n°1** costituito da:

- Piena proprietà di fabbricato industriale da cielo a terra sito nel comune di Poggiofiorito (CH) C.da Mortella, via Ortonese snc, realizzato nella prima metà degli anni '90, con accesso indipendente da strada comunale ed ampia corte esclusiva.  
L'immobile ha una superficie di 1150mq ed è costituito da officina e servizi al piano terra ed uffici al piano primo; poco distante vi è una porzione terranea adibita a locali macchine/Enel, con circostante corte pertinenziale sulla quale risulta edificato un locale magazzino di ulteriori 170mq complessivi con accesso diretto sia dallo stabilimento che



dalla corte. Il tutto confinante con proprietà [REDACTED], con proprietà [REDACTED], con Strada Comunale, salvo altri e contraddistinti in catasto fabbricati/terreni del comune di Poggiofiorito (CH) al foglio di mappa 1, particelle graffate **635 e 639** sub. 1, piano T-1, cat. D/7 (*fabbricato industriale*), p. lla 639 sub. n. 2, piano T, cat. D/1 (*Cabina Enel*), Particella n. **4059** sub. n. 1 (*unità immobiliare quest'ultima accatastata per costituzione, giusta variazione catastale del 23/11/2011, a seguito della parziale edificazione della particella di terreno n. 637*) categoria C/2, particelle n. **637**, n. **636**, n. **640** e n. **641**.

Regolarità edilizia e catastale:

L'immobile presenta difformità sia all'esterno per la realizzazione in aderenza di un magazzino di sup. complessiva di mq. 170 circa ed altezza max pari a 3,66m., sanabile ai sensi dell'art. 36 D.P.R. 380/01, sia all'interno per la realizzazione di n. 2 locali accessori tamponati con struttura in alluminio e vetro.

L'immobile risulta provvisto di certificato di abitabilità/agibilità rilasciato in data 12/06/1991 n. 131 dal comune di Poggiofiorito (CH).

**Prezzo d'asta = 482.000€**

**3.12 Risposta al quesito n°14**

***“descriva analiticamente tutte le formalità pregiudizievoli che dovranno essere cancellate con l'emanando decreto di trasferimento”***

XXXXX

**3.13 Risposta al quesito n°15**

***“riferisca il tutto con relazione scritta, anche su supporto informatico (floppy-disk) corredata dai relativi elaborati (disegni, eventuali foto, descrizione per avviso d'asta e questionario riassuntivo dei dati essenziali)”***

Confrontare allegati alla presente relazione di stima e quanto riportato ai punti precedenti.

**3.16 Risposta al quesito n°16**

***“esprima un parere in relazione alla probabilita' che dalla vendita possa ricavarsi un prezzo superiore del 50 % del valore del bene;”***



**A parere del sottoscritto è molto probabile che dalla vendita degli immobili di che trattasi possa ricavarsi un prezzo superiore del 50% del valore del bene.**

### 3.17 Risposta al quesito n°17

**“ verifichi le certificazioni ex art. 6 D.Lvo 311/06 ”**

L' immobile è sprovvisto dell'attestato di certificazione energetica di cui all'ex art. 6 D.Lvo 311/06 ( **Attestato di prestazione energetica APE secondo quanto disposto dalla Legge del 03/08/2013 n. 90 di conversione del D.L. n. 63/2013**)



#### 4 Conclusioni

Nella certezza di aver svolto il mandato affidatomi e restando a disposizione per qualsiasi chiarimento dovesse necessitare, ringrazio la S.V.I. per la fiducia accordatami e rassegno la presente relazione della quale fa parte integrante anche la seguente documentazione in copia.

ALLEGATO N°1 : DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

ALLEGATO N°2:VISURE CATASTALI

ALLEGATO N°3:PLANIMETRIE CATASTALI

ALLEGATO N°3.1: ESTRATTO DI MAPPA

ALLEGATO N°4:CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA

ALLEGATO N°5 :VERBALE DI SOPRALLUOGO

ALLEGATO N°6 :ATTO DI PROVENIENZA

ALLEGATO N°7: ISPEZIONE IPOTECARIA

ALLEGATO N°8: PLANIMETRIE AGGIORNATE

ALLEGATO N°9:

Concessioni Edilizie/Permessi di Costruire/Comunicazioni varie;

Bucchianico, 30/01/2020

Il Tecnico Esperto  
Dott. Ing. Massimiliano SERANO

