

TRIBUNALE CIVILE E PENALE DI POTENZA

PROCEDIMENTO DI ESPROPRIAZIONE IMMOBILIARE:

PROMOSSO

DA

MONTE PASCHI DI SIENA

CONTRO

~~MONTE PASCHI DI SIENA~~

Giudice Esecutore: Dr.ssa Daniela DI GENNARO

Numero R.G.E: 31/2013

Potenza, li 23.04.2018

Il C. T. U.

Ing. Roberto MISSANELLI



Relazione di Consulenza Tecnica: R.G.E. n° 31/2013 promosso da MONTE PASCHI DI SIENA in danno di ~~Monte Paschi di Siena~~

INDICE

QUESITI DEL GIUDICE DELL'ESECUZIONE

CONSIDERAZIONI GENERALI

VERIFICA DOCUMENTAZIONE ex Art. 567 cod.pro.civ.

1. IDENTIFICAZIONE DEI DIRITTI REALI DEI BENI OGGETTO DI PIGNORAMENTO
2. DESCRIZIONE DEI LOTTI
3. IDENTIFICAZIONE CATASTALE
4. SCHEMA SINTETICO-DESCRITTIVO DEI LOTTI
5. PASSAGGI DI PROPRIETÀ
6. REGOLARITÀ EDILIZIA E URBANISTICA
7. STATO DI POSSESSO DEI BENI
8. ESISTENZA DI VINCOLI O ONERI GIURIDICI
9. VERIFICA SUOLO DEMANIALE
10. ESISTENZA DI VINCOLI E/O ONERI DI DIVERSA NATURA
11. ESISTENZA DI SPESE DI GESTIONE
12. DETERMINAZIONE DEL VALORE DI MERCATO
13. INDIVIDUAZIONE DELLA *PRO* QUOTA
14. REGIME PATRIMONIALE DEL DEBITORE
15. CONCLUSIONI
16. SPECIFICA ONORARIO DEL C.T.U.

APPENDICI

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

ALLEGATI

- A. VISURE CATASTALI;
- B. VISURA IPOTECARIA;
- C. ESTRATTO DI MAPPA CATASTALE;
- D. ORTOFOTO;
- E. PLANIMETRIE CATASTALI;
- F. ELABORATI RELATIVI ALLA C.E. n°233/1999;
- G. PLANIMETRIE DELLO STATO DI FATTO RIPORTANTI LE DIFFORMITÀ RILEVATE;
- H. CERTIFICATO CAMERA DI COMMERCIO;
- I. QUOTAZIONI IMMOBILIARI OMI;
- J. COSTO DI COSTRUZIONE;
- K. CONSEGNA ALLE PARTI.

Roberto MISSANELLI - Ingegnere -

Via Anzio, 22 - 85100 Potenza tel 0971.966.466.2. - e-mail:romissa@libero.it - pec: roberto.missanelli@ingpec.eu - p.iva 01606100764



Relazione di Consulenza Tecnica: R.G.E. n° 31/2013 promosso da MONTE PASCHI DI SIENA in danno di ~~XXXXXXXXXX~~

QUESITI DEL GIUDICE DELL'ESECUZIONE

Il Giudice Esecutore, Dr.ssa Daniela DI GENNARO, con provvedimento del 31.10.2014, ha conferito al sottoscritto, Ing. Roberto Missanelli, iscritto all'albo degli Ingegneri della Provincia di Potenza al n° 1771, l'incarico di Consulente Tecnico di Ufficio nel Procedimento di Espropriazione Immobiliare n° 31/2013, promosso da MONTE PASCHI DI SIENA in danno di ~~XXXXXXXXXX~~ formulando i quesiti come riportato nel Verbale di Giuramento datato 11.03.2015 (Appendice A).

CONSIDERAZIONI GENERALI

Il sottoscritto, al fine di poter espletare il suo mandato in maniera chiara e inequivocabile, ha ritenuto procedere nel seguente modo:

- esaminare tutti i documenti in possesso;
- effettuare vari sopralluoghi coadiuvato dal custode giudiziario, previa comunicazione fatta alle parti (Allegato B), a cui hanno fatto seguito i verbali (Appendice C) e la documentazione fotografica (Appendice D);
- far richiesta all'Ufficio Tecnico del Comune di Potenza della documentazione in loro possesso relativa agli immobili oggetto di pignoramento;
- acquisire informazioni presso il Consorzio per lo sviluppo industriale di Potenza;
- aggiornare le visure catastali (Allegato A) e le ispezioni ipotecarie (Allegato B);
- acquisire le quotazioni immobiliari previste dall'OMI (Allegato I);

VERIFICA DOCUMENTAZIONE ex Art. 567 cod.pro.civ.

Il sottoscritto in riferimento al CONTROLLO PRELIMINARE della documentazione ex art. 567 c.p.c, nel rispetto delle prescrizioni indicate dal G.E. nella SEZIONE A del verbale di giuramento, fa presente quanto segue:

La Banca Monte Paschi di Siena in qualità di creditore precedente e per tramite del suo legale Avv. Ettore Lo Nigro, in data 09.10.2013 ha depositato la documentazione ex art 567 c.p.c. e in particolare i seguenti documenti:

- Certificati Catastali attuali e storici;
- Estratti di mappa;
- Certificati ipotecari.

Dall'esamina della suddetta documentazione si fa presente quanto segue:

- che il certificato ipotecario per iscrizioni contro, trascrizioni a favore e contro si estende per un periodo pari a venti anni a ritroso dalla trascrizione del pignoramento (29.03.2013) e precisamente, per il periodo compreso tra il 10.07.2001 e il 23.08.2013 sono state depositate le trascrizioni e le iscrizioni a favore e contro la ~~XXXXXXXXXX~~.



Relazione di Consulenza Tecnica: R.G.E. n° 31/2013 promosso da MONTE PASCHI DI SIENA in danno di ~~XXXXXXXXXX~~

per il periodo compreso tra il 19.01.1977 e il 10.07.2001 sono state depositate le trascrizioni e le iscrizioni a favore e contro ~~XXXXXXXXXX~~

- che la certificazione risale sino a un atto d'acquisto trascritto in data antecedente a un ventennio rispetto alla trascrizione del pignoramento;
 - che è stata depositato l'estratto di mappa e l'estratto catastale attuale e storico;
- e pertanto si può affermare che la documentazione *ex art. 567 c.p.c.* risulta completa.

In merito alla continuità ventennale è opportuno precisare quanto segue e precisamente che:

- La ~~XXXXXXXXXX~~ ha acquistato dal Sig. ~~XXXXXXXXXX~~, con Scrittura privata con sottoscrizione autenticata del 10.07.2010 per notar ~~XXXXXXXXXX~~ di Potenza, trascritta il 20.07.2001 Reg. Gen. n. 10086, Rep. Part. 8100, il terreno identificato al N.C.T. del Comune di Potenza al Foglio 75 p.lle 1483 e 1485 (oggi identificate al N.C.E.U con la p.lla 1673 oggetto di pignoramento). Nella Sezione D della nota di trascrizione si precisa che "...sul predetto suolo risultano appena iniziati i lavori per la realizzazione di un opificio industriale..." inoltre in tale sezione si riporta altresì che "...la vendita avviene con il consenso espresso, per quanto possa occorrere, del coniuge ~~XXXXXXXXXX~~ in ~~XXXXXXXXXX~~, per i diritti che vanta o potrebbe vantare ai sensi e per gli effetti della L. 151/1975."
- Il sig. ~~XXXXXXXXXX~~, a sua volta, con atto di compravendita per notar ~~XXXXXXXXXX~~ da Genzano di Lucania del 19 gennaio 1977, trascritto in data 26/11/1977 al Reg. Gen. 1005, ha acquistato dal sig. ~~XXXXXXXXXX~~ il terreno alla località Rossellino del Comune di Potenza, in catasto al foglio 75, p.lle 682, 684 e 686.
- Le particelle oggetto della scrittura privata (p.lla 1483 e p.lla 1485) hanno avuto origine dal frazionamento n. 3218.1/1999 e n. 3218.2/1999 del 06.11.1999 in atti dal 08.11.1999 rispettivamente delle particelle n. 684 e 686 (Allegato A).

Ciò premesso e tenuto conto che, così come riportato nell'atto di pignoramento a firma dell'Avv. Ettore Lo Nigro, depositato in cancelleria il 22.03.2013 e trascritto il 29.03.2013, i beni oggetto del presente procedimento, ricadono nel territorio del Comune di POTENZA e rappresentano:

"Lotto di terreno nel Comune di Potenza alla Via della Tecnica n.26, di mq. 3155 con entro stante stabilimento industriale costituito da un fabbricato elevato di quattro piani fuori terra, per complessivi mq. 2.280 circa, di superficie coperta sviluppata, con annessi torre-silos posta in aderenza sul fronte ovest, pari a mc 2800 circa, di volume v.p.p. e locale interrato per impianti tecnologici, pari a mq. 190 circa, posto in aderenza sul fronte est. Il tutto distinto in N.C.E.U. del Comune di Potenza al Foglio 75 p.lla 1673, via della Tecnica n.26 piano T-1-2-3-4-5, cat. D7, R.C. Euro 26.835,50 (il suddetto mappale è stato originato dai mappali 1483 e 1485 giusta tabella di variazione del 26.05.2004 n. 94868.1/2004 in atti del 26.05.2004 prot. n. PZ0094868)"

al fine di verificare la sussistenza della continuità ventennale e in particolare che la particella oggetto di pignoramento provenisse dalle originarie particelle riportate negli atti sopra citati, si è provveduto ad effettuare la verifica catastale.

Roberto MISSANELLI - Ingegnere -
Via Anzie,22 - 85100 Potenza tel 338.966.466.2 - e-mail:romissa@libero.it - pec roberto.missanelli@ingpec.eu - p.iva 01606100764



Relazione di Consulenza Tecnica: R.G.E. n° 31/2013 promosso da MONTE PASCHI DI SIENA in danno di ~~XXXXXXXXXX~~

Dall'esamina della documentazione catastale in atti e da quella acquisita, si è rilevato che l'attuale particella, identificata al N.C.E.U. al **Foglio 75 p.lla 1673** (Allegato A), è stata COSTITUITA in data 28.06.2004, n.1664.1/2004, in atti dal 28/06/2004 (protocollo n. PZ0110172) e che la stessa, prima di detta costituzione e quindi prima che avvenisse il passaggio della particella dal N.C.T al N.C.E.U., era identificata al Catasto Terreni del Comune di Potenza al Foglio 75 p.lla 1673, tale particella, a sua volta, derivava dalla **soppressione** delle particelle identificate nel N.C.T del Comune di Potenza al Foglio 75 p.lla 1483 che comprendeva la p.lla 1485 giusto tipo mappale del 26/05/2004 n. 94868.1/2004 in atti dal 26/05/2004 (protocollo n. PZ0094868) (Allegato A).

Alla luce di quanto detto, si può affermare che la particella oggetto del presente procedimento, distinta al N.C.E.U. del Comune di Potenza al Foglio 75 p.lla 1673 graffata al lotto circostante, su cui sorge il complesso industriale, deriva dalla soppressione delle originarie particelle identificate al N.C.T. Foglio 75 p.lla 684 e p.lla 686, il tutto come meglio esplicitato nel paragrafo 3, e che è garantita la continuità ventennale.

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

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

COMUNE DI POTENZA

Catasto Fabbricati

Fg. 75 Part.lla 1673 - cat. D/7 - rendita € 26.834,50.

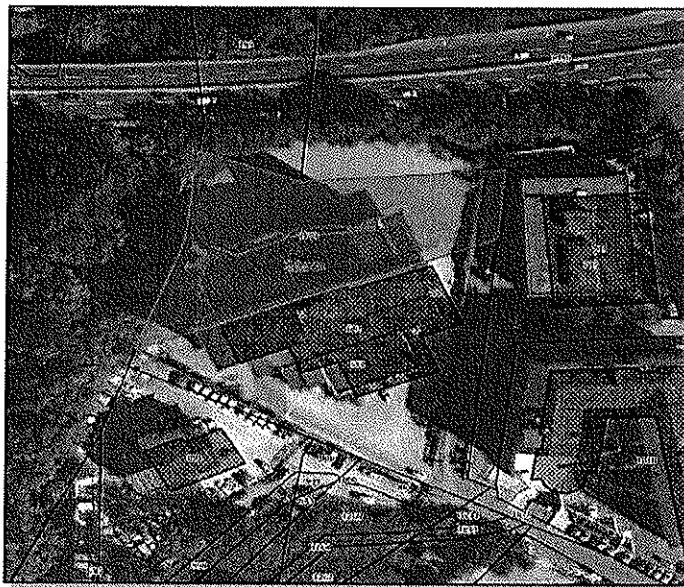
Intestatario: ~~XXXXXXXXXX~~ - con sede in Potenza ~~XXXXXXXXXX~~ - Proprietà: 1/1.

I dati catastali riportati nell'atto di pignoramento risultano aggiornati alle visure catastali attuali e allegate alla presente (Allegato A).

Al fine dell'esatta individuazione del lotto oggetto di pignoramento di seguito si riporta la sovrapposizione dell'ortofoto con la mappa catastale.



Relazione di Consulenza Tecnica: R.G.E. n° 31/2013 promosso da MONTE PASCHI DI SIENA in danno di [redacted]



Sovrapposizione dell'ortofoto con la mappa catastale.

In risposta a tale quesito e precisamente in merito alla formazione di uno o più lotti per la vendita il sottoscritto, al fine di assicurare una maggiore appetibilità sul mercato degli stessi, tenuto conto della destinazione d'uso, della conformazione e dell'ubicazione degli immobili oggetto della presente, ritiene opportuno procedere alla formazione di un **LOTTO UNICO**, costituito dai beni ubicati in Potenza alla Via della Tecnica, 26, Piano T-1-2-3-4-5, identificati catastalmente nel N.C.E.U. del comune di Potenza al **Fg. 75, p.lla 1673**, confinante ad **EST** con altra proprietà identificata in mappa con la p.lla 715, a **OVEST** con altra proprietà identificata in mappa come "ACQUE" e a **NORD** con zona di rispetto del raccordo autostradale Sicignano-Potenza e a **SUD** con il corpo di fabbrica e il piazzale di pertinenza dello stesso, identificato in mappa con la p.lla 682, il tutto come riscontrabile dall'ortofoto sopra riportata.

Si evidenzia che l'accesso al lotto oggetto di pignoramento avviene unicamente attraverso la p.lla 682 non oggetto di pignoramento ed intestata a persone diverse dall'esecutato (Allegato A).

Roberto MISSANELLI - Ingegnere -

Via Anzio, 22 - 85100 Potenza tel 338.966.466.2. - e-mail: romissa@libero.it - pec: roberto.missanelli@ingpec.eu - p.jva 01606100764



2. DESCRIZIONE DEI LOTTI

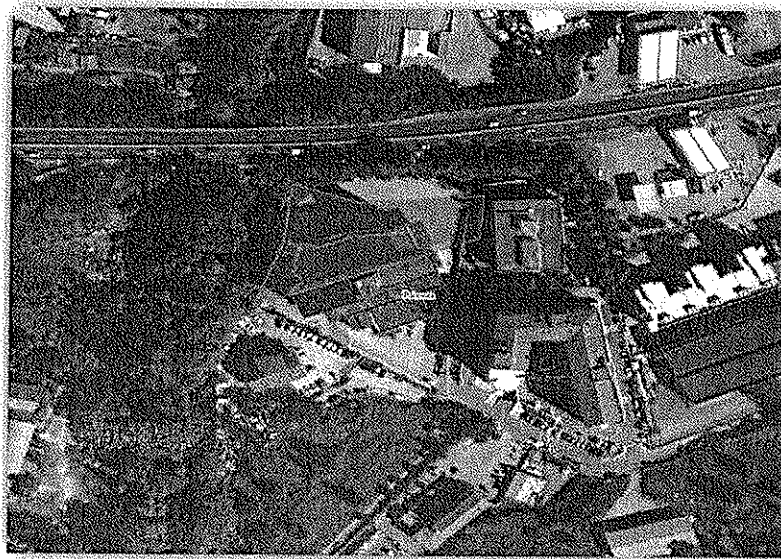
Premesso che il lotto oggetto di vendita sarà il seguente:

LOTTO 1

Lotto di Terreno con entro stante fabbricato sito in Potenza alla Via della Tecnica n° 26 , registrati al N.C.E.U. del comune di Potenza al Fg. 75 Part.IIIa 1673

il sottoscritto al fine di poter dare una valutazione quanto più obiettiva possibile del bene oggetto del presente Procedimento di Espropriazione Immobiliare, ha effettuato vari sopralluoghi presso l'immobile e ha rilevato quanto di seguito riportato.

Il lotto in oggetto è ubicato nel Comune di Potenza e ricade nell'Area del Consorzio per lo Sviluppo Industriale (ASI) di detto comune, in una zona a prevalente destinazione industriale/direzionale, zona completamente urbanizzata, e prospiciente alla SS n. 407 Basentana, quest'ultima posta a una quota superiore rispetto al piano di campagna del lotto in oggetto.



I beni ricadono all'interno di un lotto interamente recintato ad eccezione del lato ovest, dove sono presenti alberi e piante arbustive, sul quale insistono **due complessi industriali** giuntati fra loro, destinati rispettivamente a mulino e a pastificio.

I beni oggetto del presente procedimento riguardano unicamente il **complesso industriale destinato a pastificio e individuato catastalmente con la p.IIIa 1673**, complesso composto da due corpi di fabbrica: torre-silos e zona produzione-stoccaggio-uffici. Tale complesso è stato realizzato in adiacenza del mulino preesistente, giusta concessione edilizia n. 233 del 15.05.2001.



Relazione di Consulenza Tecnica: R.G.E. n° 31/2013 promosso da MONTE PASCHI DI SIENA in danno di ~~COOP. 01/2013~~

Ad oggi l'accesso al lotto oggetto di pignoramento (fabbricato e aree pertinenziali – p.lla 1673) avviene mediante un cancello carrabile, dal quale si accede ad una prima area esterna (p.lla 682) costituita da viabilità interna, piazzale e parcheggi, non oggetto di pignoramento e intestata a persone diverse dall'esecutato.



Accesso dalla p.lla 682 non
oggetto del pignoramento

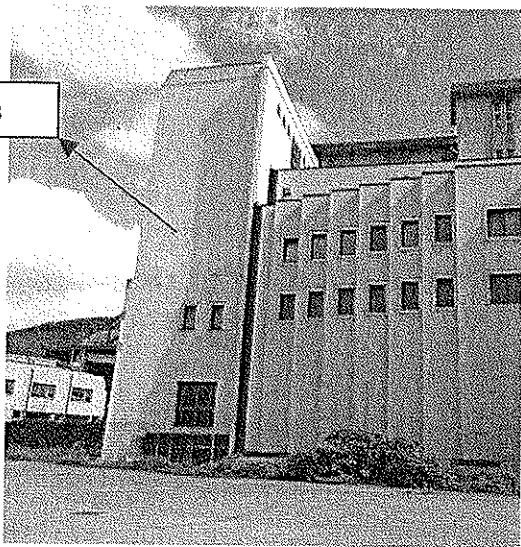
Tutto ciò premesso, di seguito si riporta la descrizione del bene oggetto della presente destinato a pastificio e per facilità di lettura si descrivono separatamente i due corpi di fabbrica che lo costituiscono.

TORRE-SILOS

Tale corpo di fabbrica, realizzato sul fronte est dell'edificio principale, si sviluppa per un'altezza complessiva pari a m 26,50, e presenta alla base una tettoia metallica alta 5,80 m posta a protezione della scala metallica esterna, utilizzata altresì per lo scarico delle materie prime impiegate per le lavorazioni. Il corpo si presenta quasi completamente chiuso e privo di aperture, ad eccezione della copertura su cui è presente un oblò utilizzato per le ispezioni dall'alto e di piccole aperture poste sul fronte laterale e sulla parte alta del fronte adiacente al secondo corpo di fabbrica.

Dal punto di vista strutturale tale fabbricato è stato realizzato con struttura in c.a. e dal punto di vista delle finiture lo stesso risulta essere intonacato e pitturato.

Torre -Silos



Torre -Silos



In termini manutentivi l'immobile necessita di interventi di manutenzione ordinaria.

Roberto MISSANELLI - Ingegnere -

Via Anzio,22 -85100 Potenza tel 338.966.466.2. - e-mail:romissa@libero.it - pec roberto.missanelli@ingpec.eu - p.uva 01606100764



Relazione di Consulenza Tecnica: R.G.E. n° 31/2013 promosso da MONTE PASCHI DI SIENA in danno di ~~XXXXXXXXXX~~

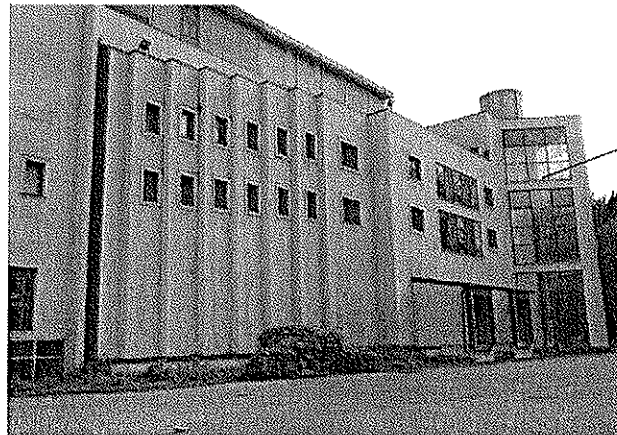
Alla luce di quanto sopra descritto e rinviando all'elaborato grafico e alla documentazione fotografica allegata la visione completa del manufatto, di seguito si riportano i dati metrici utili alla determinazione di più probabile valore di mercato dello stesso.

TOTALE SUPERFICIE COMMERCIALE TORRE SILOS

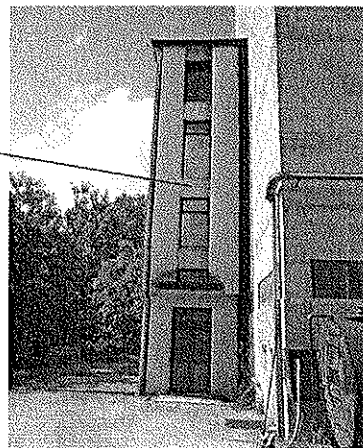
MQ. 110,00

EDIFICIO DESTINATO A STOCCAGGIO - PRODUZIONE - UFFICI AMMINISTRATIVI

L'edificio in oggetto, realizzato con struttura a telaio in c.a. e solai in c.a. precompresso, rompagnature esterne e tramezzature interne in laterizi, manto di copertura in lamiera grecata, si sviluppa su quattro piani fuori terra, collegati mediante un corpo scala a forma triangolare posto a nord-ovest come previsto in concessione ad eccezione del vano ascensore previsto ma non realizzato, oltre ad un ulteriore vano scala posto sul fronte ovest, realizzato in difformità rispetto alla concessione edilizia, con struttura portante in c.a. e rompagnature in laterizio, e utilizzato come ingresso secondario e di collegamento tra i vari livelli, quest'ultimo dotato anche di ascensore.



Vano scala autorizzato in concessione



Vano scala realizzato in difformità alla concessione

Di seguito si riporta la descrizione dei singoli piani che compongono l'edificio.

Roberto MISSANELLI Ingegnere

Via Anzio, 22 - 85100 Potenza tel 338.966.466.2 - e-mail:romissa@libero.it - pec roberto.missanelli@ingpec.eu - p.iva 01606100764



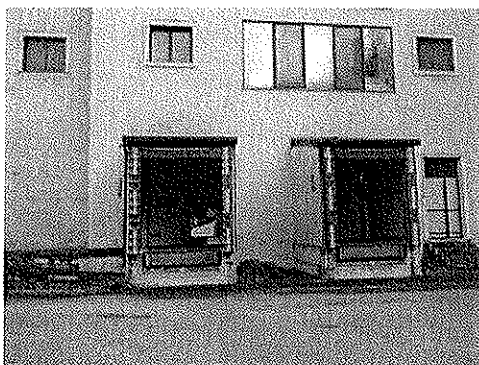
Relazione di Consulenza Tecnica: R.G.E. n° 31/2013 promosso da MONTE PASCHI DI SIENA in danno di ~~XXXXXXXXXX~~

Piano Terra-rialzato

L'accesso principale a tale piano è previsto lungo il fronte ovest mediante un'ampia vetrata oltre a ulteriori due accessi interni e precisamente dal corpo di scala principale e dal corpo di scala secondario.

Internamente tale piano risulta costituito da un'ampia zona, precedentemente destinata alla produzione ed oggi dismessa, con annessi locali tecnologici, dalla quale si accede all'area stoccaggio dotata di celle frigorifero, ad una zona di carico/scarico merci dotata di accesso dall'esterno, a due locali deposito anch'essi dotati di accesso dall'esterno oltre ad una zona filtro che consente l'accesso ai locali destinati a servizi (spogliatoio e bagno donne), ad un ulteriore locale deposito e al corpo scala principale.

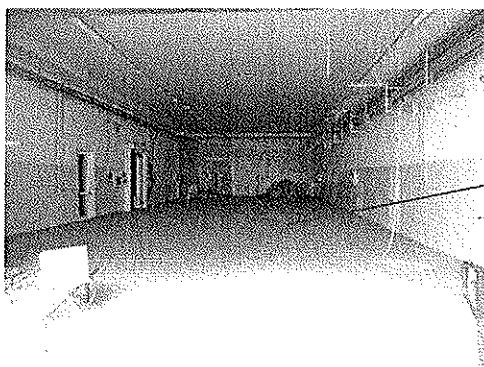
All'area stoccaggio si accede dall'esterno rispettivamente mediante i vani porta posti sul fronte nord.



L'area destinata alla produzione è dotata in parte di illuminazione e areazione naturale mentre tutti gli altri ambienti sono dotati di aerazione e illuminazione artificiale.

In termini di rifiniture tutti gli ambienti destinati alla produzione e allo stoccaggio delle materie prime presentano rifiniture tipiche dei locali a destinazione produttiva e risultano pavimentati, intonacati, pitturati e dotati degli impianti tecnologici. Gli ambienti destinati a spogliatoio e servizi igienici risultano pavimentati e rivestiti in gres, intonacati e pitturati, e dotati degli impianti tecnologici.

Le porte interne sono in alluminio con pannelli in legno mentre gli infissi esterni sono in alluminio con vetro camera.



Area destinata precedentemente alla produzione ed oggi dismessa

Da tale livello si accede al *piano ammezzato*, posto a quota 3,00 m, che ospita l'area destinata a spogliatoio e bagno uomini. Tali ambienti come i precedenti risultano pavimentati e rivestiti in gres, intonacati e pitturati, e dotati degli impianti tecnologici.

In termini manutentivi tale piano presenta un discreto stato di conservazione.

Roberto MISSANELLI - Ingegnere -

Via Anzio, 22 - 83100 Potenza tel 338.966.466.2. - e-mail: vomissa@libero.it - pec: roberto.missanelli@ingpec.eu - p.iva 01606100764



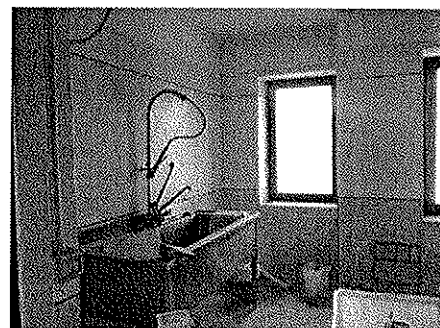
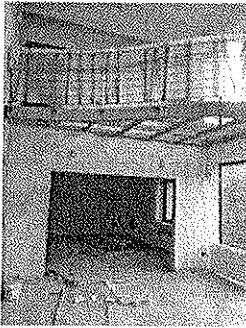
Relazione di Consulenza Tecnica: R.G.E. n° 31/2013 promosso da MONTE PASCHI DI SIENA in danno di ~~ARUBAPEC~~

Piano Primo

Tale piano, posto a quota 6,30 m, è composto anch'esso da un ambiente principale destinato alla produzione caratterizzato da una doppia altezza, e dagli uffici amministrativi. In particolare alla zona produzione si accede direttamente dal vano scala/ascensore realizzato sul fronte ovest e in via secondaria dal corridoio di distribuzione degli uffici, cui si accede dal corpo scala principale. Da tale zona si accede inoltre ai due locali utilizzati per l'esposizione. A tale piano sono presenti tre uffici, di cui uno caratterizzato da una doppia altezza, occupata parzialmente da un soppalco in struttura metallica, oltre ai locali destinati ai servizi igienici e ai locali destinati alla zona lavaggio.

Tutti gli ambienti, ad eccezione dei servizi igienici, sono aerati e illuminati naturalmente, con integrazione della ventilazione e illuminazione artificiale.

In termini di rifiniture parte degli uffici si trovano allo stato grezzo, l'area destinata alla produzione presenta rifiniture tipiche dei locali a destinazione produttiva e risulta pavimentata, intonacata, pitturata e dotata degli impianti tecnologici, mentre l'area destinata al lavaggio e ai servizi igienici risultano pavimentate e rivestite in gres intonacata, pitturate e dotate degli impianti tecnologici.



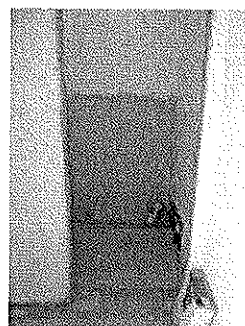
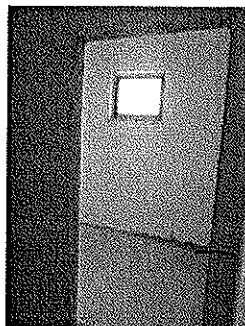
In termini manutentivi tale piano, ad eccezione dei locali allo stato grezzo, presenta un discreto stato di conservazione.

Piano Secondo

Tale piano, posto a quota 9,60 m, è composto unicamente da uffici, con annessi servizi igienici, distribuiti lungo il fronte principale, disimpegnati da un corridoio che affaccia sull'ambiente di produzione posto a quota 6,30 m. A tali uffici si accede unicamente dal corpo scala principale.

Tutti gli ambienti, ad eccezione dei servizi igienici, sono aerati e illuminati naturalmente.

In termini di rifiniture gli ambienti di tale piano si trovano allo stato grezzo.



Roberto MISSANELLI Ingegnere

Via Anzola, 22 - 85100 Potenza tel 338.966.466.2 - e-mail: romissa@libero.it - pec roberto.missanelli@ingpec.eu - p.iva 01606100764

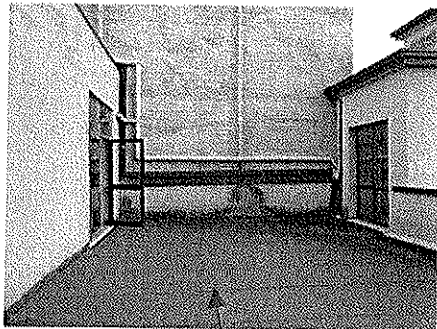


Relazione di Consulenza Tecnica: R.G.E. n° 31/2013 promosso da MONTE PASCHI DI SIENA in danno di ~~Figliola~~

Piano Attico

Tale piano, posto a quota 12,80 m, è composto da locali per servizi igienici e da un locale deposito originariamente progettato per allocare i locali tecnologici attualmente ubicati al piano terra e mentre oggi utilizzato come deposito. L'accesso a tale piano avviene sia mediante il vano scala principale e sia dal vano scala secondario, quest'ultimo dotato di ascensore e posizionato sul fronte ovest del fabbricato. Nello specifico dal corpo di scala principale si accede ai locali servizi igienici e ad un terrazzo scoperto, al quale si arriva anche dal vano scala secondario. D atale terrazo si accede al locale deposito posto a tale quota.

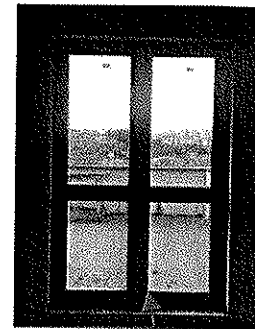
A tale piano, e precisamente lungo tutto il fronte principale, è presente un ulteriore terrazzo posto unicamente a servizio dal locale deposito.



Terrazzo aperto da cui si accede al locale deposito



Locale deposito

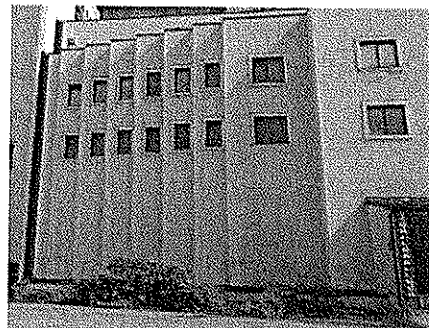


Accesso al terrazzo posto sul fronte principale

Tutti gli ambienti sono aerati e illuminati naturalmente.

In termini di rifiniture tutti gli ambienti posti a tale piano si trovano allo stato grezzo.

Esternamente l'intero corpo di fabbrica oggetto del presente procedimento risulta interamente intonacato e pitturato, in termini manutentivi presenta uno stato di conservazione complessivamente discreto, anche se ad oggi lo stesso necessiterebbe di alcuni interventi di manutenzione ordinaria atti ad evitare l'aggravarsi di problematiche già presenti e tipiche in edifici non utilizzati, il tutto come meglio evidenziato nella documentazione fotografica allegata.



Roberto MISSANELLI - Ingegnere -

Via Anzio,22 -85100 Potenza tel 338.966.466.2. - e-mail:romissa@libero.it - pec roberto.missanelli@ingpec.eu - p.i.va 01606100764

Firmato Da: MISSANELLI ROBERTO Emesso Da: ARUBAPEC PER REGIONE BASILICATA CA 1 Serial#: 7ae3b5f63b2a180078cb9f56cf03b183



Dopo quanto sopra esposto circa lo stato attuale dell'immobile, il sottoscritto espone qui di seguito i parametri geometrici che lo caratterizzano, parametri che si riferiscono alle superfici lorde esistenti allo stato attuale verificate rispetto alle superfici riportate in concessione edilizia:

Edificio destinato a stoccaggio-produzione-uffici amministrativi:

Piano terra rialzato (quota + 0,80 m):	mq 787,87
Piano ammezzato (quota + 3,00 m):	mq 66,00
Piano primo (quota + 6,30 m):	mq 769,92
Piano secondo (quota + 9,40 m):	mq 261,18
Piano attico (quota + 12,80 m):	mq 541,00

TOTALE SUPERFICIE COMMERCIALE Edificio destinato a stoccaggio-produzione-uffici amministrativi **MQ. 2.426,00**

Terrazze (quota + 12,80 m):	mq 228,91
-----------------------------	-----------

Il tutto come meglio evidenziato negli elaborati planimetrici allegati (Allegato H).

Alla luce di quanto rilevato durante il sopralluogo, occorre evidenziare che lo stato dei luoghi corrisponde a quanto riportato nelle planimetrie catastali (Allegato F), ad eccezione della presenza dell'ascensore all'interno del vano scala principale, mentre si sono riscontrate delle difformità rispetto a quanto riportato negli elaborati grafici allegati alla concessione edilizia n. 233 del 15.05.2001 (Allegato G), e precisamente:

- *Realizzazione di un corpo scala/ascensore sul fronte est non previsto negli elaborati di concessione;*
- *Mancata realizzazione del piano porticato alla torre-silos oltre alla realizzazione di una tettoia metallica esterna per lo scarico merci;*
- *Mancata realizzazione dell'ascensore previsto all'interno del corpo scala posto sul fronte principale e della scala metallica prevista al piano attico, per l'accesso alla copertura;*
- *Diversa allocazione dei locali tecnologici, prevista al piano attico, posti al piano terra all'interno dell'ambiente destinato alla produzione;*
- *Lievi modifiche alla distribuzione interna degli ambienti dei vari piani;*
- *Realizzazione di un ulteriore accesso all'area stoccaggio sul fronte principale.*



Relazione di Consulenza Tecnica: R.G.E. n° 31/2013 promosso da MONTE PASCHI DI SIENA in danno di ~~XXXXXXXXXX~~

3. IDENTIFICAZIONE CATASTALE

In merito a tale quesito, previa acquisizione della documentazione catastale (visure catastali – Allegato A, Mappe catastali - Allegato C e planimetrie catastali – Allegato E) il sottoscritto può affermare che catastalmente i beni pignorati risultano così identificati:

COMUNE DI POTENZA

Catasto Fabbricati

Fg. 75 Part.lla 1673 - cat. D/7 - rendita € 26.834,50.

Intestatario: ~~XXXXXXXXXX~~ – con sede in Potenza ~~XXXXXXXXXX~~ – Proprietà: 1/1.

Come richiesto dal G.E. di seguito si riporta la ricostruzione della storia catastale del bene indicando le variazioni e i passaggi catastali intervenuti nel tempo .

Dall'esamina della documentazione catastale in atti e da quella acquisita, si è rilevato che l'attuale particella oggetto di pignoramento identificata al N.C.E.U. al **Foglio 75 p.lla 1673** , è stata COSTITUITA in data 28.06.2004, n.1664.1/2004, in atti dal 28.06.2004 (protocollo N° PZ0110172) e che la stessa, prima di detta costituzione e quindi prima che avvenisse il passaggio della particella dal N.C.T al N.C.E.U., era identificata al Catasto Terreni del Comune di Potenza al

Foglio 75 p.lla 1673 – Ente Urbano- Sup. 3.155 mq - R.D. Euro 5.70 – R.A. 4.89

Tale particella si è generata, vedi tipo mappale del 26/05/2004 n. 94868.1/2004 in atti dal 26/05/2004 (protocollo n. PZ0094868), a seguito dalla **soppressione** della particella identificata al Catasto Terreni del Comune di Potenza al

Foglio 75 p.lla 1483 - Seminativo 3 - Sup. 3155 mq - R.D. Euro 5.70 – R.A. 4.89

particella che comprendeva anche la particella p.lla 1485 il tutto come riscontrabile dalla visura storica (Allegato A).

Dette particelle (n° 1483 e 1485), come riscontrabile dalle visure storiche (Allegato A), sono **state generate a seguito del FRAZIONAMENTO del 06/11/1999 n. 3218.1/1999 in atti dal 08/11/1999** delle particelle 684 e 686 e precisamente:

- la soppressione della particella identificata al N.C.T. Foglio 75 p.lla 684 ha generato e/o variato i seguenti immobili:

Foglio 75 p.lla 1483 - Seminativo 3 - Sup. 1480 mq - R.D. Euro 2,68 – R.A. 2,29

Foglio 75 p.lla 1484 - Seminativo 3 - Sup. 1220 mq - R.D. Lire 4.270– R.A. Lire 3.660

- la soppressione della particella identificata al N.C.T. Foglio 75 p.lla 686 ha generato e/o variato i seguenti immobili:

Foglio 75 p.lla 1485 - Pascolo Arb 3 - Sup. 1675 mq - R.D. Euro 0,69– R.A. 0,52



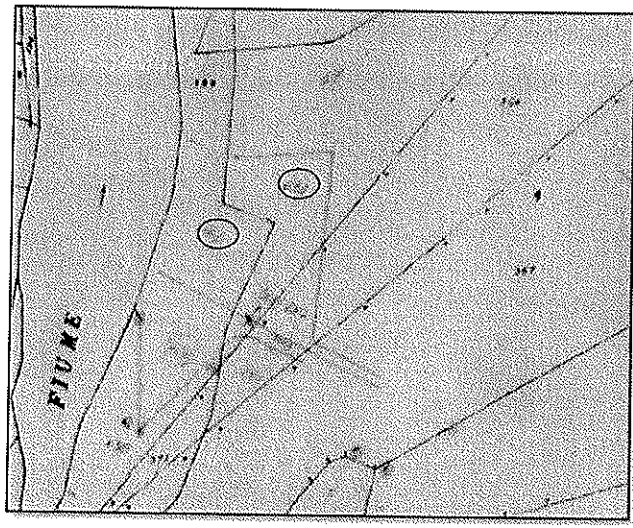
Relazione di Consulenza Tecnica: R.G.E. n° 31/2013 promosso da MONTE PASCHI DI SIENA in danno di ~~000000000000~~

Foglio 75 p.lla 1486 - Pascolo Arb 3 - Sup. 1572 mq - R.D. Lire 1.258- R.A. Lire 943

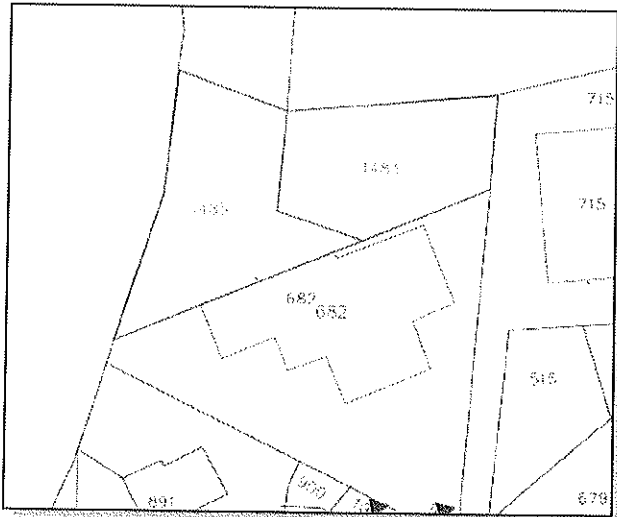
Alla luce di quanto detto, si può affermare che la particella oggetto del presente procedimento, distinta al N.C.E.U. del Comune di Potenza al Foglio 75 p.lla 1673 graffata al lotto circostante, su cui sorge il complesso industriale deriva dalla soppressione delle originarie particelle identificate al N.C.T. Foglio 75 p.lla 684 e p.lla 686.

Di seguito si riporta in maniera grafica la ricostruzione della storia catastale

Stralcio di mappa risalente al periodo di stipula dell'atto di compravendita del 1977

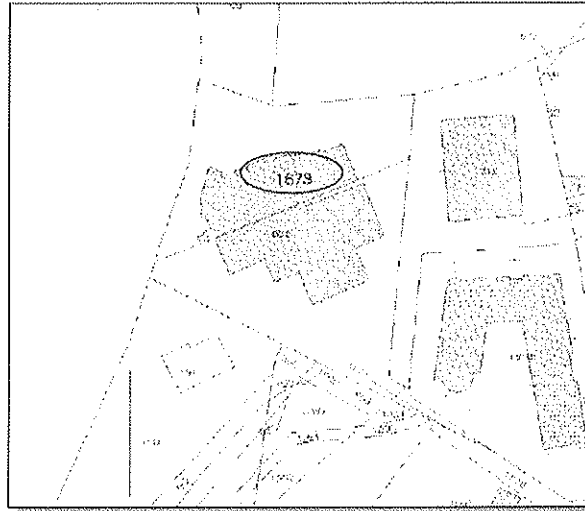


Stralcio di mappa derivante dal frazionamento del 06.11.1999



Relazione di Consulenza Tecnica: R.G.E. n° 31/2013 promosso da MONTE PASCHI DI SIENA in danno di ~~XXXXXXXXXX~~

Stralcio di mappa attuale



In merito alle difformità esistenti tra la situazione reale dei luoghi e la situazione riportata nelle planimetrie catastali si evidenzia che il descritto stato dei luoghi corrisponde alla consistenza catastale ad eccezione della presenza in planimetria dell'ascensore all'interno del corpo scala principale e della scala di collegamento tra il locale ufficio e la zona soppalcata contrariamente a quanto riscontrato in fase di sopralluogo.

Si evidenzia altresì che catastalmente l'accesso al lotto oggetto di pignoramento, come rilevabile dalla mappa catastale (Allegato C), avviene attraverso altra particella (p.lla 682) non oggetto di pignoramento e intestata ad altra ditta (Allegato B).

Per quest'ultima circostanza si rimanda al G.E. ogni ulteriore decisione.

4. SCHEMA SINTETICO - DESCRITTIVO DEI LOTTI

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

LOTTO n. 1: Piena ed intera proprietà di un lotto di terreno con entro stante fabbricato ubicato in Potenza alla Via della Tecnica n.26; è composto da un lotto di terreno con entro-stante complesso industriale costituito da 2 corpi di fabbrica destinati rispettivamente a torre-silos e zona produzione-stoccaggio, confina ad **EST** con altra proprietà identificata in mappa con la p.lla 715, a **OVEST** con altra proprietà identificata in mappa come "ACQUE" e a **NORD** con zona di rispetto del raccordo autostradale Sicignano-Potenza e a **SUD** con il corpo di fabbrica e il piazzale di pertinenza dello stesso, identificato in mappa con la p.lla 682; è riportato nel N.C.E.U del comune di Potenza al **Foglio 75 p.lla 1673**; il descritto stato dei luoghi del corrisponde alla consistenza catastale ad eccezione della presenza in planimetria dell'ascensore all'interno del corpo scala principale contrariamente a quanto riscontrato in fase di sopralluogo; l'immobile, realizzato giusta concessione edilizia n. 233 del 15.05.2001, non è conforme in ordine a

- Realizzazione di un corpo scala/ascensore sul fronte est non previsto negli elaborati di concessione;

Roberto MISSANELLI - Ingegnere -

Via Anzio,22 -85100 Potenza tel 338.966.466.2. - e-mail:romissa@libero.it - pec roberto.missanelli@ingpec.eu - p.iva 01606100764



Relazione di Consulenza Tecnica: R.G.E. n° 31/2013 promosso da MONTE PASCHI DI SIENA in danno di ~~XXXXXXXXXX~~

- Mancata realizzazione dell'ascensore previsto all'interno del corpo scala posto a sud est e della scala metallica prevista al piano attico, per l'accesso alla copertura;
- Mancata realizzazione dell'ascensore previsto all'interno del corpo scala posto sul fronte principale e della scala metallica prevista al piano attico, per l'accesso alla copertura;
- Diversa allocazione dei locali tecnologici, prevista al piano attico, posti al piano terra all'interno dell'ambiente destinato alla produzione;
- Lievi modifiche alla distribuzione interna degli ambienti dei vari piani;
- Realizzazione di un ulteriore accesso sul fronte sud all'area stoccaggio.

Le difformità urbanistiche sopra elencate risultano tutte sanabili

L'accesso al lotto oggetto di pignoramento avviene attraverso altra particella (p.lla 682) non oggetto di pignoramento e intestata ad altra ditta.

Il lotto ricade nella Zona ASI del Comune di Potenza.

PREZZO BASE euro 1.230.000,00.

5. PASSAGGI DI PROPRIETÀ

Con riferimento alla ricostruzione di tutti i passaggi di proprietà relativi ai beni pignorati, intervenuti fra la trascrizione del pignoramento e risalendo al primo passaggio di proprietà trascritto in data antecedente di venti anni alla trascrizione del pignoramento si evidenzia quanto segue:

- La ~~XXXXXXXXXX~~ ha acquistato dal Sig. ~~XXXXXXXXXX~~ con Scrittura privata con sottoscrizione autenticata del 10.07.20101 per notar ~~XXXXXXXXXX~~ di Potenza, trascritta il 20.07.2001 Reg. Gen. n. 10086, Rep. Part. 8100, il terreno identificato al N.C.T. del Comune di Potenza al Foglio 75 p.lle 1483 e 1485 (oggi identificate al N.C.E.U con la p.lla 1673 oggetto di pignoramento). Nella Sezione D della nota di trascrizione si precisa che "...sul predetto suolo risultano appena iniziati i lavori per la realizzazione di un opificio industriale..." inoltre in tale sezione si riporta altresì che "...la vendita avviene con il consenso espresso, per quanto possa occorrere, del coniuge ~~XXXXXXXXXX~~ in ~~XXXXXXXXXX~~, per i diritti che vanta o potrebbe vantare ai sensi e per gli effetti della L. 151/1975."
- Il sig. ~~XXXXXXXXXX~~, a sua volta, con atto di compravendita per notar ~~XXXXXXXXXX~~ da Genzano di Lucania del 19 gennaio 1977, trascritto in data 26/11/1977 al Reg. Gen. 1005, ha acquistato dal sig. ~~XXXXXXXXXX~~ il terreno alla località Rossellino del Comune di Potenza, in catasto al foglio 75, p.lle 682, 684 e 686.

Considerato che la consistenza catastale del bene è variata nei vari passaggi di proprietà, si rimanda al paragrafo 3 per una migliore comprensione delle variazioni e dei passaggi catastali che hanno interessato il bene in oggetto.



6. REGOLARITÀ EDILIZIA E URBANISTICA

Con riferimento al paragrafo in oggetto, di seguito si riporta la verifica della regolarità urbanistico-edilizia del bene oggetto di procedimento.

LOTTO 1

Lotto di Terreno con entro stante fabbricato sito in Potenza alla Via della Tecnica n° 26, registrato al N.C.E.U. del comune di Potenza al Fg. 75 Part.IIIa 1673

Dal punto di vista Urbanistico tale lotto ricade nella **Zona I-I** del Piano Regolatore Generale del Consorzio per lo sviluppo Industriale del Comune di Potenza.

Il complesso industriale oggetto della presente è stato realizzato giusta **concessione edilizia n. 233 del 15.05.2001**, concessione rilasciata a ~~XXXXXXXXXX~~ in qualità di amministratore unico della società ~~XXXXXXXXXX~~ a seguito della richiesta del 12.04.2001, richiesta con la quale si chiedeva che la suddetta concessione venisse rilasciata alla società ~~XXXXXXXXXX~~ avendo la ~~XXXXXXXXXX~~, soggetto richiedente della concessione, cambiato denominazione con atto n. 3759 per Notar ~~XXXXXXXXXX~~.

La concessione aveva ad oggetto la *realizzazione di un opificio industriale per la produzione di pasta fresca, costituito da due corpi di fabbrica "torre-silos" e "produzione-stoccaggio- e uffici", in aderenza al mulino esistente sull'area identificata in catasto al Foglio 75 p.IIIa 682-684-686.*

Dalla consultazione degli elaborati di concessione si è appreso che il fabbricato in progetto si sarebbe realizzato in aderenza al fabbricato esistente sempre di proprietà ~~XXXXXX~~, all'interno di uno stesso lotto di terreno interamente recintato e con un solo accesso, così da costituire un unico complesso industriale. Alla data odierna il mulino, la porzione di lotto su cui esso insiste lo stesso così come l'accesso al mulino e all'opificio oggetto di pignoramento, non risultano essere di proprietà della società esecutata.

Ciò premesso durante il sopralluogo il sottoscritto, al fine di verificare eventuali difformità rispetto agli elaborati grafici di concessione, ha rilevato quanto segue:

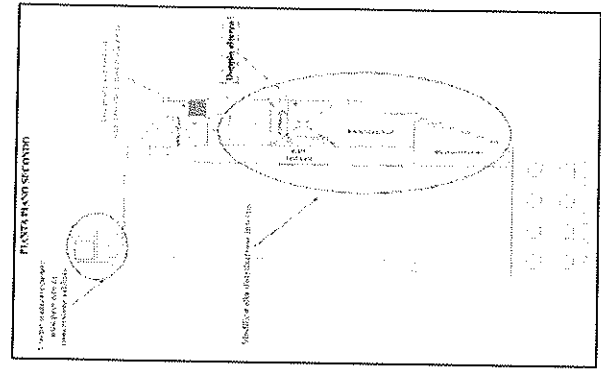
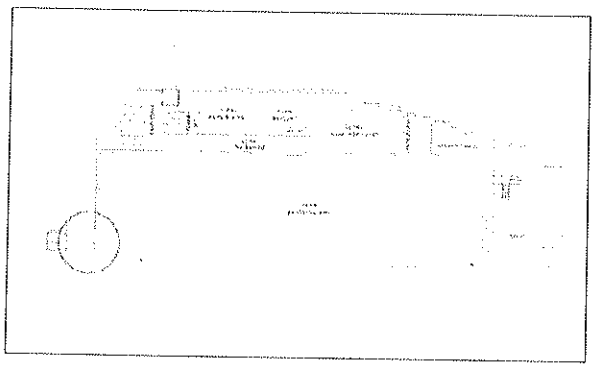
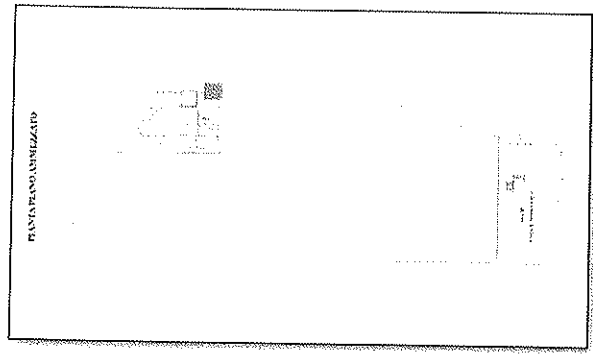
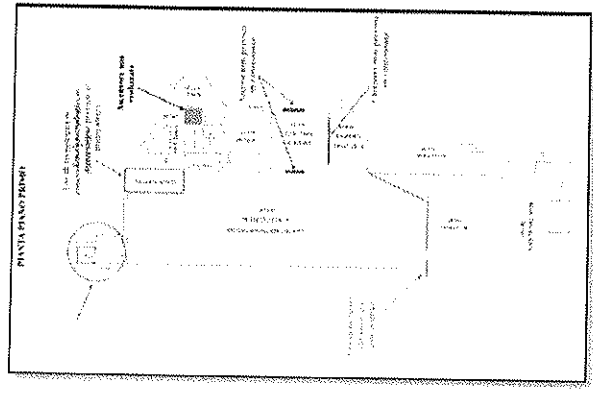
- *Realizzazione di un corpo scala/ascensore sul fronte est non previsto negli elaborati di concessione;*
- *Mancata realizzazione del piano porticato alla torre-silos oltre alla realizzazione di una tettoia metallica esterna per lo scarico merci;*
- *Mancata realizzazione dell'ascensore previsto all'interno del corpo scala posto sul fronte principale e della scala metallica prevista al piano attico, per l'accesso alla copertura;*
- *Diversa allocazione dei locali tecnologici, prevista al piano attico, posti al piano terra all'interno dell'ambiente destinato alla produzione;*
- *Lievi modifiche alla distribuzione interna degli ambienti dei vari piani;*
- *Realizzazione di un ulteriore accesso all'area stoccaggio sul fronte principale.*



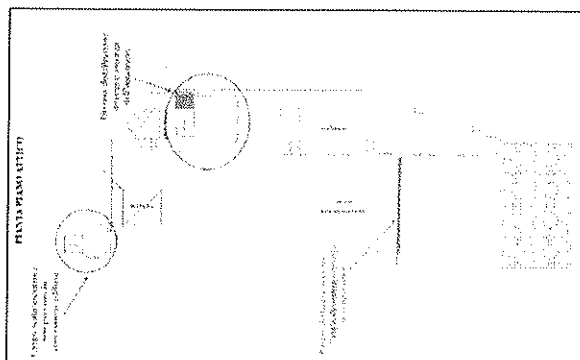
Relazione di Consulenza Tecnica: R.G.E. n° 31/2013 promosso da MONTE PASCHI DI SIENA in danno di ~~XXXXXXXXXX~~

Le difformità rilevate, così come richiesto dal G.E., sono state riportate su opportuna planimetria (Allegato G) di seguito riprodotta.

Planimetria dello stato reale dei luoghi con indicazioni grafica della difformità riscontrate



Relazione di Consulenza Tecnica: R.G.E. n° 31/2013 promosso da MONTE PASCHI DI SIENA in danno di ~~ARUBAPEC~~



Accertata la sussistenza delle citate difformità e verificata la sanabilità rispetto alle Norme tecniche di attuazione del Piano Regolatore Generale del Consorzio per lo sviluppo Industriale del Comune di Potenza, di seguito si riporta la procedura da seguire per la regolarizzazione delle difformità e i relativi costi.

Considerato che l'unica difformità che ha comportato la realizzazione di nuovi volumi è quella della realizzazione del corpo scala/ascensore in corrispondenza del fronte ovest, mentre le altre difformità rilevate sono sanabili mediante la corresponsione di una sanzione pecuniaria di seguito si riporta il calcolo effettuato per la realizzazione del corpo scala/ascensore.

Tale intervento, giustificato dall'assenza dell'ascensore previsto in concessione all'interno del corpo scala posto a sud-est, è ascrivibile agli interventi volti all'eliminazione delle barriere architettoniche, che pertanto è derogabile in termini di distanze. Ciò premesso, dal punto di vista edilizio lo stesso è un intervento di ampliamento, pertanto soggetto a rilascio di permesso di costruire, quindi oneroso, e nella fattispecie un permesso di costruire in sanatoria.

In merito ai costi, considerati i valori tabellari delle opere di urbanizzazione per l'intervento di ampliamento (Nuovo Impianto) previsti dal Comune di Potenza per la zona ASI e per l'uso Produttivo, rispettivamente pari a 42,34 €/mq per le urbanizzazioni primarie e 13,05 €/mq per le urbanizzazioni secondarie, mentre per il costo di costruzione si applica un'incidenza pari al 10% del computo dei lavori, considerata la superficie utile lorda del corpo in ampliamento pari a mq 40,80, gli oneri da versare al Comune di Potenza sono pari a:

• Costo di costruzione (realizzazione vano scala comprensivo di ascensore)		
	(Costo stimato €. 40.000,00):	10% (40.000,00) = €. 4.000,00
• Oneri di urbanizzazione:		(42,34 €/mq + 13,05 €/mq) * 40,80 mq = €. 2.259,91
	Totale	€. 6.259,91

Considerato che si tratta di una sanatoria tali costi vanno raddoppiati, pertanto in definitiva si avrà:

$$€. 6.259,91 * 2 = €. 12.519,82$$

• Oneri di progettazione architettonica e strutturale:	€. 2.500,00
--	-------------



Relazione di Consulenza Tecnica: R.G.E. n° 31/2013 promosso da MONTE PASCHI DI SIENA in danno di ~~XXXXXXXXXX~~

In definitiva il costo complessivo per la sanatoria del suddetto immobile è pari a:

€ (12.519,91+ 2.500,00) = € 15.019,91 in cifra tonda pari a € 15.000,00

In merito alla **dichiarazione di agibilità**, si evidenzia che dalle ricerche effettuate presso il comune di Potenza non è stato possibile reperire alcuna documentazione attinente.

7. STATO DI POSSESSO DEL BENE

In riferimento allo stato di possesso dei beni oggetto della presente si evidenzia che i beni, indentificati nella presente con il

LOTTO 1

Lotto di Terreno con entro stante fabbricato sito in Potenza alla Via della Tecnica n° 26, registrato al N.C.E.U. del comune di Potenza al Fg. 75 Part.IIa 1673

alla data dei sopralluoghi, 18.11.2016 e 25.05.2017 (Appendice C), risultavano non utilizzati e in stato di abbandono, ma nella piena disponibilità dell'esecutato.

8. ESISTENZA DI VINCOLI O ONERI GIURIDICI

In riferimento alla presenza o meno di formalità, vincoli o oneri che resteranno a carico dell'acquirente si evidenzia quanto segue:

LOTTO 1

Lotto di Terreno con entro stante fabbricato sito in Potenza alla Via della Tecnica n°26, registrato al N.C.E.U. del comune di Potenza al Fg. 75 Part.IIa 1673

In merito agli **Oneri e vincoli a carico dell'acquirente (SEZIONE A)**, si evidenzia che su tale lotto non insiste alcun onere e vincolo derivante da contratti di locazione, vincoli di natura condominiale né vincolo di natura storico e/o ambientale.

In merito agli **Oneri e vincoli cancellati o comunque regolarizzati nel contesto della procedura (SEZIONE B)**, si evidenzia che su tale lotto, dalle ispezioni ipotecarie effettuate in data **16.04.2018** (Allegato B), si è rilevato che *non sono intervenute nuove iscrizioni né trascrizioni* rispetto a quanto riportato nella documentazione ipocatastale depositata in data 09.10.2013.

In merito alle **difformità urbanistiche-edilizie** si evidenzia che il costo da sostenere per sanare le difformità evidenziate nel paragrafo 6 è pari a **€ 15.000,00**, e che l'importo sarà detratto dal prezzo a base d'asta.



Relazione di Consulenza Tecnica: R.G.E. n° 31/2013 promosso da MONTE PASCHI DI SIENA in danno di ~~Monte Paschi~~

In merito alle **difformità catastali** si evidenzia che lo stato dei luoghi del corrisponde alla consistenza catastale ad eccezione della presenza in planimetria dell'ascensore all'interno del corpo scala principale contrariamente a quanto riscontrato in fase di sopralluogo così come meglio descritto nel paragrafo 3.

9. VERIFICA SUOLO DEMANIALE

In riferimento alla verifica dell'insistenza o meno dei beni su suolo demaniale, si evidenzia che dagli accertamenti condotti dal sottoscritto, **non** risulta che i beni siano insistenti su suolo demaniale.

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

In riferimento a tale quesito, lo scrivente può affermare che i beni oggetto di pignoramento **non** sono gravati da altri oneri tipo censo, livello o uso civico.

11. ESISTENZA DI SPESE DI GESTIONE

In riferimento a tale quesito, lo scrivente può affermare che i beni oggetto di pignoramento **non** sono gravati da alcuna spesa fissa di gestione (spese condominiale ordinarie) né da eventuali spese straordinarie già deliberate.

12. DETERMINAZIONE DEL VALORE DI MERCATO

Al fine di determinare, così come richiesto dal G.E., il *più probabile valore di mercato del complesso immobiliare* nello stato di conservazione e manutenzione in cui si trova attualmente, il sottoscritto ha effettuato il sopralluogo, gli accertamenti e i riscontri diretti tendenti ad acquisire tutti gli elementi conoscitivi utili per verificare non solo l'ubicazione del bene di cui occorre determinare il valore di mercato, ma anche la consistenza, la posizione e tutte le altre caratteristiche intrinseche ed estrinseche da mettere comparativamente a confronto con quelle di beni analoghi.

Critero e metodologia estimativa adottata

Il più probabile valore di mercato rappresenta la stima di quella somma di denaro con la quale, alla data di riferimento della valutazione, un determinato immobile potrebbe essere scambiato, dopo una adeguata fase temporale di commercializzazione, in una contrattazione tra due soggetti (compratore e venditore) entrambi disposti alla transazione.

Definito l'aspetto economico del bene da privilegiare ("il più probabile valore di mercato") occorre individuare la metodologia da perseguire che condurrà alla determinazione del valore da attribuire al bene. Le metodologie comunemente più utilizzate sono essenzialmente di due tipi:

Firmato Da: MISSANELLI ROBERTO Emesso Da: ARUBAPEC PER REGIONE BASILICATA CA 1 Serial#: 7ae3b5f63b2a180078cb9f58df03b183



Relazione di Consulenza Tecnica: R.G.E. n° 31/2013 promosso da MONTE PASCHI DI SIENA in danno di ~~XXXXXXXXXX~~

- **la metodologia diretta** utilizza procedimenti sintetici ed è basata sulla comparazione, applicata attraverso diversi procedimenti che possono essere monoparametrici, pluriparametrici, deterministici o probabilistici. L'utilizzo della comparazione diretta è concordemente considerata nella dottrina estimale il miglior interprete del mercato in quanto ritenuta la più affidabile per l'attendibilità dei risultati cui si perviene con una corretta applicazione. Pertanto, detta metodologia, è sempre da preferirsi nel presupposto che sussistano le condizioni per la sua applicabilità (esistenza significativa nel segmento di mercato analizzato di beni simili al bene da stimare, sufficiente dinamicità del relativo mercato immobiliare locale, conoscenza dei prezzi delle transazioni di beni simili in un periodo temporale prossimo a quello di stima).
- **la metodologia indiretta** utilizza procedimenti analitici ed è basata sulla ricerca indiretta del valore di mercato tramite l'analisi di altri fattori significativi del bene oggetto di stima quali, ad esempio, la redditività o l'analisi dei fattori produttivi che concorrono alla produzione del bene stesso.

Per quanto siano molteplici e differenti le ragioni per le quali è necessario effettuare la stima di un bene, i possibili approcci sono fondamentalmente di tre tipi:

- **l'approccio di mercato** che permette di stimare il valore del bene sulla base dei prezzi di beni simili per cui abbiamo notizia di una transazione in un periodo contemporaneo a quello della stima;
- **l'approccio del costo** che permette di stimare il valore di un bene attraverso il calcolo analitico del costo (costo di costruzione, di trasformazione, ecc) da sostenere per riprodurre o ricostruire un bene esistente opportunamente ridotto per tenere conto della vetustà e dell'obsolescenza funzionale. Si basa sul principio economico della surrogazione di un bene in quanto un acquirente razionale non sarebbe disposto a pagare per un bene un prezzo superiore al costo che dovrebbe sostenere per riprodurre un bene sostitutivo uguale a quello acquistato;
- **l'approccio finanziario (o reddituale)** che permette di determinare il valore di un bene in base alla sua capacità di generare un reddito. I flussi di cassa futuri (positivi e negativi) che possono essere prodotti dal bene devono essere attualizzati mediante il più appropriato tasso di sconto per poter determinare il valore in un determinato istante coincidente con quello della stima. Questo criterio, per quanto necessita di particolare attenzione in quanto piccoli errori nella determinazione del tasso di sconto possono portare a rilevanti scostamenti nel valore stimato, è comunque il metodo di più frequente utilizzazione nelle valutazioni a livello internazionale.

Nel caso in esame è del tutto evidente che non può sostenersi l'esistenza di un significativo mercato immobiliare di beni simili a quello oggetto di trattazione. Data la destinazione dell'immobile di tipo non ordinario per la determinazione dei quesiti estimali richiesti si ritiene che la metodologia estimale all'uopo indicata sia quella denominata "**a costo di riproduzione deprezzato**". Di norma si ricorre al procedimento del costo di produzione o riproduzione deprezzato per la valutazione di immobili per i quali sia impossibile far ricorso all'approccio di mercato per assenza o insufficienza dei dati compravenduti rilevabili. La tipologia immobiliare per la quale è più frequente la necessità di ricorrere a tale procedimento è quella degli immobili a destinazione non ordinaria non apprezzata dal mercato, quali stabilimenti industriali, scuole, ospedali, caserme e simili, per i quali non sussistono dati di mercato utili ai fini dell'impiego del procedimento comparativo di mercato o dei procedimenti finanziari. Nel caso in esame si adotta più esattamente la metodologia che fa riferimento al procedimento indiretto definito "**costo di riproduzione deprezzato**" al fine di tenere in debito conto della perdita di valore economico subita dal bene a causa della sua vetustà ed obsolescenza funzionale.

Roberto MISSANELLI Ingegnere

Via Anzio,22 -85100 Potenza tel 338.966.466.2- e-mail:romissa@libero.it - pec roberto.missanelli@ingpec.eu - p.iva 01606100764



Relazione di Consulenza Tecnica: R.G.E. n° 31/2013 promosso da MONTE PASCHI DI SIENA in danno di ~~XXXXXX~~

Illustrazione della metodologia adottata

Con l'adozione del procedimento estimativo a "costo di riproduzione deprezzato" si perverrà al più probabile valore venale attribuibile al bene attraverso la determinazione del suo valore a nuovo quale somma di tutti i costi dei fattori produttivi necessari per realizzarlo e detraendo da detto valore la diminuzione economica dovuta all'effetto della sua vetustà ed obsolescenza.

L'algoritmo da utilizzare per esprimere il valore venale come costo di costruzione deprezzato è il seguente:

$$V_M = C_A + C_C + O_F + U_P - \Delta_M$$

Dove:

C_A = Costo dell'area

C_C = Costi di costruzione

O_F = Oneri finanziari

U_P = Utile del promotore

Δ_M = Deprezzamento

Il procedimento si applica attraverso i seguenti passi operativi:

- Definizione della tempistica dell'operazione immobiliare;
- Determinazione dei costi diretti e indiretti di acquisto dell'area;
- Determinazione dei costi diretti e indiretti di costruzione;
- Calcolo degli oneri finanziari relativi alla quota di capitale impiegato coperta da fonti di finanziamento esterno;
- Determinazione dell'utile del promotore;
- Determinazione del valore a nuovo dell'immobile;
- Definizione del deprezzamento;
- Calcolo del valore di mercato dell'immobile deprezzato;

Tempistica dell'operazione

Dovendosi determinare il costo di riproduzione a nuovo del fabbricato in stima è necessario ipotizzare le modalità con cui in una operazione immobiliare ordinaria si procederebbe alla realizzazione ex novo dell'edificio, in particolare con riferimento alla tempistica delle fasi del processo produttivo edilizio. Sinteticamente la tempistica ordinaria dell'operazione immobiliare può essere scandita come segue:

Tempi dell'operazione immobiliare	
analisi di fattibilità e acquisto del complesso da trasformare	momento iniziale
durata del procedimento autorizzativo, amministrativo urbanistico e delle fasi interlocutorie fino all'inizio dei lavori	(n ₁) 6 mesi
durata dei lavori fino alla consegna	(n ₂) 24 mesi
Durata del periodo di commercializzazione dell'immobile	(n ₃) 6 mesi
durata totale dell'intervento	(n ₁ +n ₂ +n ₃) 36 mesi

Roberto MISSANELLI - Ingegnere -

Via Anzio, 22 - 85100 Potenza tel 338.966.466.2 - e-mail:romissa@libero.it - pec: roberto.missanelli@ingpec.eu - p.iva 01606100764



Relazione di Consulenza Tecnica: R.G.E. n° 31/2013 promosso da MONTE PASCHI DI SIENA in danno di ~~XXXXXXXXXX~~

Tutti i costi dei fattori produttivi di dettaglio sono erogati all'interno della tempistica delineata, rispetto alla quale l'epoca della stima si situa logicamente alla fine dell'operazione immobiliare, vale a dire al tempo $n = n_1 + n_2 + n_3$ solo tenendo conto del tempo di erogazione di ciascun costo è possibile quantificare correttamente gli effetti finanziari complessivi di tali erogazioni.

Costo di acquisto dell'area (C_A)

Nel caso in questione, considerato che l'area su cui sorge l'immobile ricade all'interno del Consorzio ASI della Provincia di Potenza – agglomerato di Potenza – il costo del suolo è stabilito dal medesimo consorzio ed è pari a €/mq **110,02**.

Costo tecnico di costruzione (C_{TT})

Si è proceduto a una specifica indagine di mercato e si è tenuto conto delle caratteristiche dell'operazione immobiliare, dell'edificio esistente e da riprodurre a nuovo, nonché della localizzazione e dell'intorno, della natura e della giacitura del terreno, dei prezzi riscontrati e degli usi e consuetudini locali.

Il costo tecnico di costruzione delle superfici coperte si è desunto da vari listini quali il Prezzario per le tipologie edilizie del Collegio Ingegneri e Architetti di Milano edizioni DEI 2012, Prezzario dell'ACEN (Costruttori Edili della Provincia di Napoli) del 2014 e Costi per le tipologie edilizie della Maggioli del 2014, il tariffario degli ordini degli architetti di Bergamo 2017.

Tali prezzi dovranno essere opportunamente omogeneizzati al fine di renderli comparabili con il bene oggetto di valutazione e con l'epoca alla quale è riferita la stima.

In definitiva considerata l'ubicazione, la destinazione d'uso (stabilimenti industriali), la tipologia costruttiva, l'altezza max di ogni piano (fino a 6 m per ogni piano) si è desunto che il costo di costruzione medio per la tipologia di immobile in oggetto destinato a **stoccaggio-produzione-uffici amministrativi** è pari a €/mq **410,00** e per la **Torre- silos**, considerato che la stessa è costituita da un corpo di fabbrica di altezza complessiva pari a m 26,50, priva di solai intermedi, si è ritenuto opportuno riportare il costo a mq in costo a mc nello specifico si applicherà un valore medio a mc pari a €/mc **45,00**.

Oneri di Urbanizzazione (O_U)

Il calcolo degli oneri di urbanizzazione è influenzato da molteplici fattori come la destinazione urbanistica, il tipo di costruzione, la densità edilizia ecc.

Per la zona in oggetto (Area di sviluppo industriale – ASI-) e per la destinazione (tipo produttivo) il comune di Potenza ha determinato i seguenti importi

- O_{UP} oneri di urbanizzazione primaria pari **42,34 €/mq**
- O_{US} e secondaria previsti pari a **13,05 €/mq**
- O_{CC} oneri afferenti al contributo concessorio commisurato al costo di costruzione pari al **10%** .



Relazione di Consulenza Tecnica: R.G.E. n° 31/2013 promosso da MONTE PASCHI DI SIENA in danno di ~~XXXXXXXXXX~~

Oneri Professionali (Or)

Rientrano in questa tipologia di spese tutti i costi dovuti per lo studio urbanistico, per la progettazione architettonica, strutturale, impiantistica e gli oneri legati alla sicurezza, direzione lavori, collaudo, accatastamento ecc.. Tutte queste spese compongono quelle che vengono definite spese tecnico professionali. Tali costi tecnici si calcolano in percentuale variabile sul costo tecnico di costruzione delle opere edilizie e si assumono pari al 7% del costo di trasformazione delle superfici coperte e scoperte.

Spese generali di amministrazione (Sc)

Rientrano in queste tipologie di spesa tutti i costi di produzione non direttamente riconducibili alla costruzione e sono generalmente composti da spese di azienda e spese di cantiere. Sono esempio di queste spese: i salari pagati ai dipendenti non direttamente coinvolti nel processo di costruzione (custodi, vigilanza, addetti alla manutenzione), l'energia elettrica, l'ammortamento degli impianti e dei macchinari, le spese per il montaggio e lo smontaggio del cantiere. Le spese generali del promotore si assumono complessivamente pari al 2% dei costi diretti in quanto sia la custodia, sia gli ammortamenti sono, di regola, compresi nei costi diretti di costruzione, così come l'utile e le spese generali riconducibili alla impresa costruttrice.

Spese di commercializzazione (Sc)

Le spese di commercializzazione del prodotto finito di solito sono variabili da un minimo dell'1% ad un massimo del 3%, in considerazione delle dimensioni e destinazione d'uso del fabbricato, nel caso si fissano nella misura del 2%.

Oneri finanziari sui costi diretti e indiretti di trasformazione finanziati dal debito (Of)

Gli oneri finanziari vanno calcolati applicando, alla quota parte di capitale preso a prestito, la formula dell'interesse composto:

$$I = C \times d \times (q^n - 1)$$

dove

C = capitale investito (costi diretti e indiretti)

d = percentuale di indebitamento

q^n = coefficiente di attualizzazione del montante con $q = (1+i)$

i = tasso di interesse sul debito

n = tempo di maturazione dei fattori economici, ovvero dato dalla somma dei vari periodi.

Si ipotizza nell'operazione in questione che l'imprenditore faccia ricorso al credito per il 50%, mentre per il restante impieghi capitale proprio.

Sulla base del principio di ordinarietà, si assumerà il saggio di interesse "r" di mercato, indipendentemente dalla capacità di ogni singolo promotore di accedere al credito, basato su dati di mercato (indice Eurirs maggiorato di uno spread). La media mensile dell'ultimo Eurirs (determinato su un arco temporale di cinque anni), riferito al mese di aprile 2018, è stato pari al + 0,43% cui si aggiunge uno spread medio del 1,30 % mediamente applicato dagli Istituti bancari, pertanto si applica un tasso complessivo di $0,43\% + 1,30\% = 1,73\%$.

Roberto MISSANELLI - Ingegnere -

Via Anzio, 22 - 85100 Potenza tel 338.966.466.2. - e-mail:romissa@libero.it - pec: roberto.missanelli@ingpec.eu - p.iva 01606100764



Relazione di Consulenza Tecnica: R.G.E. n° 31/2013 promosso da MONTE PASCHI DI SIENA in danno di ~~Monte Paschi di Siena~~

La durata dell'operazione viene considerata per semplicità con uno sviluppo in due anni riepilogabile in fasi distinte, anche se alcune di esse nella pratica sono sovrapponibili ma per semplicità di calcolo si considerano distinte come segue:

Tempistica dell'operazione immobiliare	
Analisi di fattibilità e acquisto dell'area	Momento iniziale
Durata del procedimento autorizzativo, con approvazione del nuovo strumento urbanistico fino all'affidamento dei lavori.	$n_1 =$ mesi 6
Durata dei lavori del prodotto edilizio	$n_2 =$ mesi 24
Durata del periodo di commercializzazione dell'immobile	$n_3 =$ mesi 6
Durata totale dell'operazione	$n = n_1 + n_2 + n_3 =$ 36 mesi

Le diverse grandezze economiche in gioco si considereranno così disposte nel tempo:

Dettaglio voci	Tempo di erogazione mesi		Durata debito mesi	
	Istante iniziale		n	
Costo area e relativi oneri di trasferimento	Istante iniziale	0	n	36
30% del costo tecnico di trasformazione (C_T)	n_1	6	$n_2 + n_3$	30
70% del costo tecnico di trasformazione (C_T)	$n_1 + 2/3 n_2$	22	$1/3 n_2 + n_3$	14
100% oneri di urbanizzazione	n_1	6	$n_2 + n_3$	30
30% dei costi di gestione della trasformazione (C_G)	n_1	6	$n_2 + n_3$	30
70% dei costi di gestione della trasformazione (C_G)	$n_1 + 2/3 n_2$	22	$1/3 n_2 + n_3$	14
Valore di mercato del prodotto trasformato (V_M)	$n = n_1 + n_2 + n_3$	36		0
Utile del promotore (U_P)	$n = n_1 + n_2 + n_3$	36		0

Utile del Promotore (U_P)

Il promotore è quell'imprenditore che crea e gestisce l'operazione immobiliare organizzando le attività degli altri attori che intervengono nel processo di trasformazione.

L'utile del promotore remunera, oltre alla sua capacità organizzativa, anche il rischio imprenditoriale cui si espone. Tale costo indiretto costituisce appunto il profitto complessivo che egli ritrae dall'impiego di tutti i capitali nell'operazione immobiliare e viene incamerato al momento della vendita del prodotto edilizio finito, al tempo $n = n_1 + n_2 + n_3$.

Ovviamente l'intervento ipotizzato di trasformazione è finanziariamente fattibile se produce un profitto per il promotore immobiliare che gestisce l'operazione. In tal caso il valore di trasformazione (il più probabile prezzo di mercato dell'immobile nel suo stato attuale) rappresenta il massimo prezzo di acquisto che l'acquirente è disposto a pagare (massimo prezzo di offerta).

L'entità del profitto dipende principalmente dalla congiuntura economica generale, dalle situazioni particolari, dal contesto urbano di riferimento e nella letteratura tecnica di settore varia tra il 10 e il 25%, espresso in percentuale sui ricavi.

Roberto MISSANELLI Ingegnere

Via Anzio, 22 - 85100 Potenza tel 338.966.466.2 - e-mail: romissa@rberio.it - pec: roberto.missanelli@ingpec.eu - p.jva 01606100764



Relazione di Consulenza Tecnica: R.G.E. n° 31/2013 promosso da MONTE PASCHI DI SIENA in danno di ~~XXXXXXXXXX~~

In questa sede tale utile è stato pertanto determinato desumendo la percentuale sui ricavi (valore dell'immobile trasformato) dal locale mercato di riferimento e in relazione ai principali fattori che influiscono sul grado di rischio complessivo dell'operazione. Sono stati considerati i seguenti fattori:

- le condizioni economiche generali del mercato immobiliare in fase recessiva;
- il particolare settore di intervento;
- l'andamento locale del mercato di riferimento (riduzione del volume delle vendite);
- la particolare tipologia di operazione immobiliare (localizzazione favorita, consistenza significativa, destinazione d'uso non ordinaria);
- le previsioni complessive di ricavi, costi e margini operativi;
- l'attendibilità delle previsioni di tempi e costi.

Tali fattori remunerano, oltre alla capacità organizzativa del promotore, anche il rischio imprenditoriale cui si espone. Si ritiene che nella fattispecie il **profitto** possa essere quantificato nella misura del **10%**, in considerazione della particolare destinazione urbanistica.

Deprezzamento (Δ)

Il deterioramento fisico è la quota parte di deprezzamento del bene immobiliare dovuta al deperimento dei suoi componenti edilizi (strutture, finiture ed impianti).

La metodologia da adottare per determinare il deprezzamento da deterioramento fisico è quella cosiddetta della scomposizione, che calcola il deprezzamento complessivo dell'immobile sommando i deprezzamenti relativi a ciascuna componente dell'immobile applicata a ciascuna categoria, secondo la formula empirica proposta dall'U.E.E.C. (Unione Europea dei Periti Contabili, Economici e Finanziari).

$$\Delta_F = [(t_i/n_i + 20)^2 - 2,86] * \gamma_i * V_{NC} * 140$$

L'utilizzo di tale formula viene condiviso da numerosi studiosi della dottrina estimale quali: C. Forte - B. De Rossi, Principi di Economia ed Estimo, ETAS Libri 1979 J. Veil - O. Bredt - M. Renard, La valutazione delle aziende e delle parti d'azienda, ETAS Libri 1977 (traduzione dal tedesco a cura di Carla Isotti) M. Mura - E. Ottolenghi, Il nuovo estimo, Calderini 1995 Marcello Orefice, Estimo civile vol. 2, Utet Università Tale metodologia si esprime nella seguente formula:

$$V_D = V_{NC} - \Delta = V_{NC} - \delta * V_{NC}$$

dove:

Δ = deprezzamento espresso come percentuale δ del valore di mercato a nuovo del costruito;

V_D = valore di mercato deprezzato del solo edificio;

V_{NC} = valore di mercato a nuovo del solo edificio;

Per ogni categoria di componenti edilizi:

n = vita utile economica della categoria di opere

t = età apparente della categoria di opere

γ = incidenza percentuale del costo della categoria sul costo complessivo a nuovo.

La determinazione del deprezzamento si effettuerà attraverso i seguenti passi:

Roberto MISSANELLI - Ingegnere -

Via Anzio, 22 - 85100 Potenza tel 338.966.466.2 - e-mail: romissa@libero.it - pec roberto.missanelli@ingpec.eu - p.iva 01606100764



Relazione di Consulenza Tecnica: R.G.E. n° 31/2013 promosso da MONTE PASCHI DI SIENA in danno di ~~XXXXXXXXXX~~

- suddivisione dei componenti edilizi in categorie con diversa vita utile;
- calcolo dell'incidenza del costo di ciascuna categoria di opere sul costo di costruzione a nuovo complessivo;
- calcolo del deprezzamento per ciascuna categoria con la formula suddetta;
- determinazione del deprezzamento fisico complessivo dato dalla somma dei vari deprezzamenti.

Per i componenti edilizi per i quali è possibile la sostituzione (rifiniture impianti etc.) l'età effettiva viene conteggiata a partire dall'ultimo intervento e non come per i componenti di vita lunga non sostituibili a partire dall'età edificio. La durata della vita utile, da intendersi come il numero di anni necessario perché le opere edilizie di ciascuna categoria necessitino di un integrale rifacimento, si fissa convenzionalmente, in considerazione delle tipologia in esame in:

- ✓ 80 anni per la struttura;
- ✓ 30 per le rifiniture;
- ✓ 20 per gli impianti.

Inoltre per la determinazione in percentuale delle tre macro categorie di opere edili, si è fatto riferimento alle pubblicazioni tecniche citate in precedenza, opportunamente ponderate dove per la tipologia in esame viene prevista la seguente suddivisione:

- ✓ incidenza della struttura 50%;
- ✓ incidenza delle rifiniture 20%;
- ✓ incidenza degli impianti 30%.

Per cui si ottiene:

Deprezzamento	Età (t)	Vita utile (n)	A = t/n (%)	Incidenza g (%)	Quota deprezzamento (%) $\delta = [(A+20)^2/140 - 2,86]g$
Strutture	15	80	18.7	50	3.90
Finiture	15	30	50.0	20	6.40
Impianti	15	20	75.0	30	18.50
Quota totale deprezzamento δ					28,80



Relazione di Consulenza Tecnica: R.G.E. n° 31/2013 promosso da MONTE PASCHI DI SIENA in danno di ~~XXXXXXXXXX~~

Conteggi estimali

In definitiva, in considerazione di quanto sopra calcolato e che di seguito si riporta in forma tabellare, il più probabile

Valore di mercato dell'immobile oggetto di stima è pari a € 1.463.285,78.

VALORE AREA						
Simbolo	Costi diretti e indiretti di acquisto dell'area	Tasso o aliquota %	Prezzo unitario	unità di misura	quantità	costo C
C _A	Costo di acquisto area		€ 110,00	mq	3155,00	€ 347 050,00
VALORE FABBRICATO						
	Costi diretti e indiretti di costruzione del fabbricato	Tasso o aliquota %	Prezzo unitario	unità di misura	quantità	costo C
C _{CT}	costo tecnico di costruzione-fabbricato		€ 410,00	mq	2426,00	€ 984 660,00
C _{CTC}	costo tecnico di costruzione-torre silos		€ 45,00	mc	2915,00	€ 131 175,00
C _{CTE}	costo tecnico di costruzione superfici esterne		€ 25,00	mq	2000,00	€ 50 000,00
C _{CTT}	costo tecnico di costruzione					€ 1 175 835,00
O _P	Onorari professionali = 7% x C _{CTT}	6%				€ 70 550,10
C _{AL}	costo di affacciamento pubblici servizi = (1% C _{CTT})	1%				€ 11 758,35
O _{URS}	oneri di urbanizzazione primaria e secondaria		55,39	€/mq	2536,00	€ 140 469,04
O _{UC}	oneri di urbanizzazione sul costo di costruzione	10%				€ 117 583,50
O _U	oneri di urbanizzazione (O _{URS} + O _{UC})					€ 258 052,54
S _{GA}	spese generati di amministrazione 2% X (C _{CTT} + O _P + C _{AL} + O _U)	1,50%				€ 22 742,94
S _C	spese di commercializzazione 2% X (C _{CTT} + O _P + C _{AL} + O _U + S _{GA})	1,50%				€ 23 084,08
C _C	totale costi diretti e indiretti					€ 1 479 714,56
Oneri finanziari						
	oneri finanziari	costi €	tasso r%	tempi (mesi)	quota di debito "d" %	oneri finanziari
O _{FA}	oneri finanziari sui costi diretti e indiretti acquisto dell'area = $d \cdot (C_A) \cdot [(1+r)^n - 1] / (n \cdot r)$	€ 347 050,00	1,73%	36	50,00%	€ 9 162,65
O _{FC}	oneri finanziari sui costi diretti e indiretti della costruzione ad esclusione oo.uu. = $d \cdot (C_C + O_U) \cdot [(1+r)^n - 1] / (n \cdot r)$	€ 1 221 662,02	1,73%	30	50,00%	€ 26 762,21
O _{FU}	oneri finanziari sugli oo.uu. = $d \cdot O_U \cdot [(1+r)^n - 1] / (n \cdot r)$	€ 258 052,54	1,73%	30	50,00%	€ 5 653,00
O _{FC}	totale oneri finanziari					€ 41 577,86
Utile del promotore						
	utile del promotore	costi € C _T	Oneri finanziari O _{FC}	costi tot €	aliquota o quota %	utile €
U _{FC}	utile del promotore sui costi diretti e indiretti della costruzione oneri finanziari = $p \cdot (C_C + C_A + O_{FC})$	€ 1 826 764,56	41577,85502	€ 1 868 342,42	10%	€ 186 834,24
V _N	Valore di riproduzione a nuovo = (C _C + C _A + O _{FC} + U _{FC})					€ 2 055 176,66
δ	quota deprezzamento totale				28,80%	
Δ	Deprezzamento = V _N · δ					€ 591 890,88
V _Δ	Valore LOTTO deprezzato = V _N - Δ					€ 1 463 285,78

Atteso che per le difformità rilevate relativamente a tale lotto il sottoscritto ha quantificato i seguenti costi da sostenere:

- costo per la regolarizzazione edilizia pari a € 15.000,00

Tutto ciò premesso, il valore complessivo da attribuire a tale LOTTO è pari a

$$(\text{€ } 1.463.285,78 - \text{€ } 15.000,00) = \text{€ } 1.448.285,78$$

In ultimo, così come richiesto dal G.E., sulla scorta del valore di mercato determinato come sopra, il sottoscritto di seguito proporrà un **prezzo base d'asta** del cespite che tenga conto delle differenze esistenti al momento della stima tra la vendita al libero mercato e la vendita forzata dell'immobile, applicando a questo riguardo una riduzione rispetto al valore di mercato come sopra individuato nella misura ritenuta opportuna in ragione delle circostanze del caso di specie (misura in ogni

Roberto MISSANELLI - Ingegnere -

Via Anzio, 22 - 85100 Potenza tel 338.966.366.2. - e-mail: romissa@libero.it - pec: roberto.missanelli@ingpec.eu - p.uva 0160ct00764



Relazione di Consulenza Tecnica: R.G.E. n° 31/2013 promosso da MONTE PASCHI DI SIENA in danno di ~~XXXXXXXXXX~~

caso compresa tra il 10% ed il 20% del valore di mercato) al fine di rendere comparabile e competitivo l'acquisto in sede di espropriazione forzata rispetto all'acquisto nel libero mercato.

Nel caso di specie, il sottoscritto, al fine di rendere comparabile e competitivo l'acquisto in sede di espropriazione forzata rispetto all'acquisto nel libero mercato, ritiene congruo applicare una riduzione rispetto al valore di mercato determinato, pari al 15% pertanto il prezzo base d'asta del cespite sarà pari a $[\text{€ } 1\,448\,285,78 \times (1-15\%)] = \text{€ } 1\,231\,042,92$ in cifra tonda:

€ 1.230.000,00.

13. INDIVIDUAZIONE DELLA PRO QUOTA

Gli immobili oggetto della presente risultano intestati per 1/1 alla TRITICUM S.R.L., pertanto non rientrano nel caso di beni pignorati *pro quota*.

14. REGIME PATRIMONIALE DEL DEBITORE

In riferimento al presente quesito, essendo il debitore esecutato una società, si allega il certificato della Camera di Commercio (Allegato H).

15. CONCLUSIONI

Il sottoscritto, ing. Roberto MISSANELLI, in relazione agli immobili oggetto del Procedimento di Espropriazione Immobiliare n° 31/2013, dopo aver esaminato i documenti presenti in atti e acquisiti successivamente e dopo aver effettuato il sopralluogo sul lotto oggetto di vendita ha riscontrato che l'accesso al LOTTO, come rilevabile dalla mappa catastale e dall'ortofoto, avviene attraverso altra particella (p.lla 682) non oggetto di pignoramento e intestata ad altra ditta, problematica per la quale si rimanda al G.E. ogni ulteriore decisione.

Inoltre sull'immobile oggetto di stima si sono riscontrate delle difformità urbanistico/edilizio, sanabili, di seguito riportate:

- Realizzazione di un corpo scala/ascensore sul fronte est non previsto negli elaborati di concessione;
- Mancata realizzazione del piano porticato alla torre-silos oltre alla realizzazione di una tettoia metallica esterna per lo scarico merci;
- Mancata realizzazione dell'ascensore previsto all'interno del corpo scala posto sul fronte principale e della scala metallica prevista al piano attico, per l'accesso alla copertura;
- Diversa allocazione dei locali tecnologici, prevista al piano attico, posti al piano terra all'interno dell'ambiente destinato alla produzione;
- Lievi modifiche alla distribuzione interna degli ambienti dei vari piani;



Relazione di Consulenza Tecnica: R.G.E. n° 31/2013 promosso da MONTE PASCHI DI SIENA in danno di ~~XXXXXXXXXX~~

- Realizzazione di un ulteriore accesso all'area stoccaggio sul fronte principale.

Sicuro di aver svolto l'incarico conferitomi con la massima trasparenza e professionalità e aver risposto in maniera esauriente ai quesiti postimi, il sottoscritto rimane a disposizione per eventuali chiarimenti.

Potenza, 23 Aprile 2018

H. C. T. U.

Ing. Roberto MISSANELLI

