

N. 78/2021 R. G. E.



TRIBUNALE DI POTENZA

SEZIONE CIVILE

ESECUZIONI IMMOBILIARI

RELAZIONE PERITALE ESPERTO ESTIMATORE

Procedimento n. 78/2021 R.G.E.

Giudice dell'Esecuzione

dott. Davide Visconti

L'esperto

(Ing. Luciano Gioscia)

Potenza, 22.04.2024



RELAZIONE PERITALE ESPERTO ESTIMATORE

INDICE

Premesse	pag. 03
Controllo preliminare	pag. 04
Quesito 1	pag. 05
Quesito 2	pag. 08
Quesito 3	pag. 21
Quesito 4	pag. 24
Quesito 5	pag. 25
Quesito 6	pag. 27
Quesito 7	pag. 30
Quesito 8	pag. 31
Quesito 9	pag. 33
Quesito 10	pag. 33
Quesito 11	pag. 33
Quesito 12	pag. 34
Quesito 13	pag. 38
Quesito 14	pag. 39
Conclusioni	pag. 39



RELAZIONE PERITALE ESPERTO ESTIMATORE

PREMESSE.

Il sottoscritto ing. Luciano Gioscia, con studio in [REDACTED], iscritto all'albo degli Ingegneri della Provincia di Potenza con il n. [REDACTED], iscritto all'albo dei consulenti tecnici del Tribunale di Potenza in data 28.01.1988 con il n. [REDACTED], è stato nominato esperto nella procedura n. 78/2021 R.G.E. con provvedimento del G.E del 14.09.2023.

E' stato sottoscritto l'atto di giuramento in data 25.09.2023 provvedendo, nello stesso giorno, all'invio telematico dello stesso alla Cancelleria dell'ufficio esecuzioni.

A seguito dell'incarico ricevuto, il sottoscritto ha dato inizio alle operazioni peritali con lo studio dei documenti presenti nel fascicolo telematico e con l'acquisizione di tutta la documentazione utile per l'espletamento dell'incarico (visure, estratti di mappa, planimetrie catastali, titoli edilizi, ecc.) e quant'altro necessario per verificare, alla data odierna, la corrispondenza o meno dei dati catastali con quelli indicati nell'Atto di pignoramento.

In data 18.11.2023, congiuntamente alla dott.ssa [REDACTED], in qualità di ausiliaria e su delega del Notaio Francesco Carretta, nominato Custode giudiziario, ed al proprio collaboratore geom. [REDACTED], si è recato presso gli immobili siti nel Comune di Tito alla Zona Industriale Tito Scalo.

In occasione del primo accesso sono stati visionati gli immobili oggetto della presente procedura e, precisamente:

- unità immobiliare ubicata al piano secondo sottostrada individuata nel Catasto Fabbricati al foglio 14, part. n. 1120 sub 2, costituita dalla porzione adibita ad attività di commercio all'ingrosso con annessa attività logistica del centro distributivo, dalla porzione adibita a carico e scarico della merce e dal soppalco destinato ad uffici e servizi;
- unità immobiliare situata al piano terra individuata nel Catasto Fabbricati al foglio 14, part. n. 1120 sub 5 e destinata a cabina elettrica;
- unità immobiliare situata al piano terra individuata nel Catasto Fabbricati al foglio 14, part. n. 1120 sub 7 ed adibita a locali misura gas e trasformazione gas.

Per tali immobili è stato eseguito un rilievo metrico e fotografico degli stessi.

Nel corso del sopralluogo, [REDACTED], ha dichiarato che, relativamente al fabbricato riportato in catasto fabbricati al foglio 14 particella 1120 sub 2, sulla porzione interna del deposito, avente affaccio sull'annessa area esterna/piazzale di manovra, adibita ad uso carico/scarico di generi alimentari, [REDACTED] eseguita ha costituito diritto di uso in favore [REDACTED] mentre la restante parte, adibita ad attività di commercio all'ingrosso di alimentari, [REDACTED] unitamente all'attività logistica di centro distributivo è stata concessa in locazione [REDACTED]

In seguito, previo contatti per le vie brevi con [REDACTED], in data 14.03.2024, insieme al proprio collaboratore geom. [REDACTED], ha proseguito le operazioni peritali procedendo ad un controllo dimensionale dell'immobile ubicato al



piano secondo sottostrada e delle parti esterne quali piazzali e tettoie, eseguendo altresì un rilievo fotografico. Inoltre, è stata visionata la documentazione riguardante i titoli edilizi rilasciati per la realizzazione del complesso edilizio oggetto del presente procedimento, riservandosi di eseguire ulteriori verifiche presso l'ufficio tecnico del Comune di Tito.

Successivamente, in data 04.04.2024, è stato eseguito un accesso presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Tito, dove è stata inoltrata la richiesta di accesso agli atti per la consultazione dei titoli abilitativi relativi al fabbricato ed agli immobili in esame. La relativa documentazione, dopo essere stata visionata presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Tito, è stata ritirata in data 10.04.2024.

Nell'allegato 1 è riportato il verbale delle operazioni peritali e la richiesta di accesso agli atti presso il Comune di Tito.

Nel seguito viene data risposta ai quesiti posti dal G.E.

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

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

- se il creditore procedente abbia optato per il deposito dei **certificati della Conservatoria dei RR.II. sulle iscrizioni e trascrizioni gravanti sul bene pignorato**;

oppure:

- se il creditore procedente abbia optato per il deposito di **certificazione notarile sostitutiva**.

Nel primo caso (**certificati delle iscrizioni e trascrizioni**), l'esperto deve precisare in riferimento a ciascuno degli immobili pignorati:

- se la certificazione delle iscrizioni si estenda per un periodo pari ad almeno venti anni a ritroso dalla trascrizione del pignoramento e sia stata richiesta in relazione a ciascun soggetto che risulti proprietario (sulla scorta dei pubblici registri immobiliari) per il periodo considerato;
- se la certificazione delle trascrizioni (sia a favore, che contro) risalga sino ad un atto di acquisto derivativo od originario che sia stato trascritto in data antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento e sia stata richiesta in relazione a ciascun soggetto che risulti proprietario (sulla scorta dei pubblici registri immobiliari) per il periodo considerato.

Nel secondo caso (**certificazione notarile sostitutiva**), l'esperto deve precisare in riferimento a ciascuno degli immobili pignorati:

- se la certificazione risalga sino ad un atto di acquisto derivativo od originario che sia stato trascritto in data antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento.

In secondo luogo, l'esperto deve precisare se il creditore procedente abbia depositato l'**estratto catastale attuale** (relativo cioè alla situazione al giorno del rilascio del documento) e l'**estratto catastale storico** (estratto che deve riguardare il medesimo periodo preso in considerazione dalla certificazione delle trascrizioni: il periodo cioè sino alla data dell'atto di acquisto derivativo od originario antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento).

Nel caso di deposito della certificazione notarile sostitutiva, l'esperto deve precisare se i dati catastali attuali e storici degli immobili pignorati siano indicati nella detta certificazione.

In terzo luogo, l'esperto deve precisare se il creditore procedente abbia depositato il **certificato di stato civile** dell'esecutato.

In difetto, l'esperto deve procedere all'immediata acquisizione dello stesso, precisando nel modulo di controllo lo stato civile dell'esecutato come risultante dal certificato.

Nel caso di rapporto di esistenza di rapporto di coniugio, sempre in sede di controllo preliminare (e fermo restando quanto richiesto in risposta al quesito n. 14) l'esperto deve acquisire il **certificato di matrimonio** rilasciato dal Comune del luogo in cui sia stato celebrato, con indicazione delle annotazioni a margine.

Laddove risulti che alla data dell'acquisto l'esecutato fosse coniugato in regime di comunione legale ed il pignoramento non sia stato notificato al coniuge comproprietario, l'esperto indicherà tale circostanza al creditore procedente ed al G.E..



In merito al primo punto, **il creditore procedente ha optato per il deposito di certificazione notarile sostitutiva** emessa ai sensi dell'art. 567 comma 2 cpc, redatta dal Notaio [REDACTED] in data 06.09.2021.

Dall'esame della certificazione notarile sostitutiva è emerso che, **per tutti gli immobili pignorati, tale certificazione risale sino ad atti di acquisto derivativi, trascritti in data antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento.**

Si precisa che il verbale di pignoramento immobiliare notificato in data [REDACTED] rep. n. [REDACTED] è stato trascritto in data [REDACTED] ai nn. [REDACTED].

La certificazione notarile sostitutiva è allegata al fascicolo telematico.

Per quanto riguarda il secondo punto, sempre dalla certificazione notarile si evince che **i dati catastali attuali e storici degli immobili pignorati sono indicati in detta certificazione.**

Infine, in merito al terzo punto, si evidenzia che, poiché [REDACTED], non è necessario acquisire [REDACTED].

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

L'esperto deve precisare quali siano i **diritti reali** (piena proprietà; nuda proprietà; usufrutto; intera proprietà; quota di ½, ¼; ecc.) ed i **beni oggetto del pignoramento.**

In ordine al primo profilo (**diritti reali pignorati**), l'esperto deve precisare se il diritto reale indicato nell'atto di pignoramento corrisponda a quello in titolarità dell'esecutato in forza dell'atto d'acquisto trascritto in suo favore. Al riguardo:

- qualora l'atto di pignoramento rechi l'indicazione di un **diritto di contenuto più ampio** rispetto a quello in titolarità dell'esecutato (ad esempio: piena proprietà in luogo della nuda proprietà o dell'usufrutto o della proprietà superficiaria; intera proprietà in luogo della quota di ½; quota di ½ in luogo della minor quota di ¼; ecc.), l'esperto proseguirà nelle operazioni di stima assumendo come oggetto del pignoramento il diritto quale effettivamente in titolarità del soggetto esecutato (anche ai fini della stima);
- qualora l'atto di pignoramento rechi l'indicazione di un **diritto di contenuto meno ampio** rispetto a quello in titolarità dell'esecutato (ad esempio: nuda proprietà in luogo della piena proprietà conseguente al consolidamento dell'usufrutto; quota di ½ in luogo dell'intera proprietà; quota di ¼ in luogo della maggior quota di ½; ecc.), l'esperto sospenderà le operazioni di stima, dandone immediata comunicazione al G.E. per le determinazioni sul prosieguo.

In ordine al secondo profilo (**beni pignorati**), in risposta al presente quesito l'esperto deve precisare unicamente l'oggetto del pignoramento assumendo come riferimento i dati di identificazione catastale indicati nell'atto di pignoramento (senza procedere alla descrizione materiale del bene, descrizione alla quale dovrà invece procedersi separatamente in risposta al quesito n. 2).

Al riguardo:

- nell'ipotesi di "**difformità formali**" dei dati di identificazione catastale (**dati indicati nell'atto di pignoramento diversi da quelli agli atti del catasto alla data del pignoramento medesimo**), l'esperto dovrà precisare la difformità riscontrata:

- nel caso in cui l'atto di pignoramento rechi l'indicazione del bene con **dati di identificazione catastali completamente errati** (indicazione di foglio catastale inesistente o corrispondente ad altra zona; indicazione di p.lla catastale inesistente o corrispondente a bene non in titolarità dell'esecutato; indicazione di sub catastale inesistente o corrispondente a bene non in titolarità dell'esecutato), l'esperto sospenderà le operazioni di stima, dandone immediata comunicazione al G.E. per le determinazioni sul prosieguo (depositando altresì la documentazione acquisita);
- nel caso in cui l'atto di pignoramento rechi l'indicazione del bene secondo una **consistenza catastale non omogenea** rispetto a quella esistente alla data del pignoramento (segnatamente: indicazione del bene con i dati del Catasto Terreni laddove sul terreno vi era già stata edificazione di fabbricato oggetto di autonoma individuazione al Catasto Fabbricati), l'esperto sospenderà le operazioni di stima, dandone immediata comunicazione al G.E. per le determinazioni sul prosieguo (depositando altresì la documentazione acquisita);



- nel caso in cui l'atto di pignoramento rechi l'indicazione del bene secondo una consistenza catastale omogenea ma difforme rispetto a quella esistente alla data del pignoramento (indicazione di p.lla del C.F. o del C.T. già soppressa e sostituita da altra p.lla; indicazione di sub del C.F. già soppresso e sostituito da altro sub), l'esperto preciserà:

- se la variazione catastale intervenuta prima del pignoramento abbia avuto *carattere meramente nominale* (nel senso cioè che non abbia comportato variazione della planimetria catastale corrispondente: ad esempio, variazione per modifica identificativo-allineamento mappe), nel qual caso l'esperto proseguirà nelle operazioni di stima;

- se la variazione catastale intervenuta prima del pignoramento abbia avuto *carattere sostanziale* (nel senso cioè che abbia comportato variazione della planimetria catastale corrispondente: ad esempio, fusione e modifica), l'esperto informerà immediatamente il G.E. per le determinazioni sul prosieguo, producendo tutta la documentazione necessaria per la valutazione del caso;

- nell'ipotesi di **"difformità sostanziali"** dei dati di identificazione catastale (**difformità della situazione di fatto rispetto alla planimetria di cui ai dati di identificazione catastale**: ad esempio, fabbricato interamente non accatastato al C.F.; vani non indicati nella planimetria; diversa distribuzione di fatto dei vani, ecc.), l'esperto proseguirà nelle operazioni di stima assumendo come oggetto del pignoramento il bene quale effettivamente esistente (rinviando alla risposta al quesito n. 3 per l'esatta descrizione delle difformità riscontrate).

In ogni caso, l'esperto deve assumere come dati di riferimento unicamente l'indicazione del **comune censuario, foglio, p.lla e sub catastali**.

I dati di altro tipo (rendita catastale; classamento; ecc.) e le relative modifiche non devono essere presi in considerazione dall'esperto.

In particolare, quindi, le variazioni intercorse quanto alla rendita; classamento; ecc. non devono essere riportate nel testo della relazione.

Al fine dell'esatta individuazione dei fabbricati e dei terreni oggetto di pignoramento, l'esperto stimatore deve sempre effettuare una **sovrapposizione delle ortofoto o delle foto satellitari**, reperibili anche sul web, con le mappe catastali elaborate dalla SOGEI.

L'esperto deve darne esplicitamente atto nella relazione in risposta al presente quesito ed inserire le sovrapposizioni effettuate sia nel testo della relazione, che negli allegati alla stessa.

Nel caso in cui i beni oggetto di pignoramento siano interessati (in tutto od in parte) da procedure di **espropriazione per pubblica utilità**, l'esperto acquisirà la relativa documentazione presso gli uffici competenti e fornirà adeguata descrizione delle porzioni interessate dalle dette procedure (stralciandole dalla descrizione).

In risposta a tale quesito, l'esperto deve poi procedere alla **formazione** – sulla base delle caratteristiche dei beni pignorati ed in ogni caso in modo da assicurare la maggiore appetibilità sul mercato degli stessi – di **uno o più lotti per la vendita**, indicando per ciascun immobile compreso nel lotto almeno **tre confini** ed i **dati di identificazione catastale** (con indicazione in tal caso, unicamente dei dati di identificazione attuali).

I confini del bene devono essere menzionati con precisione, preferibilmente mediante l'esatta indicazione dei dati catastali degli immobili confinanti (foglio, p.lla, sub) od altri elementi certi (ad esempio: via; strada; ecc.). L'esperto non deve limitarsi a riportare genericamente la dizione "immobile confinante con fondo agricolo, con proprietà aliena, ecc."

Nella **formazione dei lotti**, laddove sia indispensabile e comunque previa istanza scritta da rivolgersi al G.E. (in cui siano specificamente indicate e motivate le esigenze di indispensabilità) ed autorizzazione dello stesso, procederà altresì alla realizzazione del frazionamento e dell'accatastamento, allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale.

Nella formazione dei lotti (unico o plurimi) l'esperto deve assicurare la maggiore appetibilità dei beni. In particolare, la suddivisione in lotti deve essere evitata laddove l'individuazione di un unico lotto renda più appetibile il bene sul mercato. In ogni caso, l'esperto deve evitare nei limiti del possibile la costituzione di servitù di passaggio.

I beni indicati nel verbale di pignoramento, trascritto in data [REDACTED] ai nn. [REDACTED] di R.g. e [REDACTED] di R.p. sono i seguenti:

1) Piena proprietà quota 1/1 dei beni siti nel Comune di Tito alla Zona Industriale di Tito Scalo, riportati nel Catasto Fabbricati:

- foglio 14 p.lla 1120 sub 2 - piano secondo sottostrada - cat. D/8



- foglio 14 p.la 1120 sub 5 - piano terra - cat. D/1

- foglio 14 p.la 1120 sub 7 - piano terra - cat. D/1

Nella nota di trascrizione del verbale di pignoramento è precisato che *"relativamente all'immobile descritto come distinto in catasto al foglio 14 particella 1120 sub 1, atteso che risulta essere un bene comune non censibile, si è deciso di non procedere con la trascrizione del pignoramento"*.

Si precisa, inoltre, che con atto ricognitivo modificativo della costituzione del diritto di uso sottoposto a condizione sospensiva - controllo delle sopravvenienze - avveramento della condizione a rogito del Notaio [REDACTED] di Potenza in data [REDACTED] rep. n. [REDACTED] annotato a [REDACTED] il [REDACTED] ai n.ri [REDACTED], [REDACTED] ha costituito a favore di [REDACTED] il diritto di uso sulla porzione immobiliare facente parte del più ampio complesso commerciale sito in Tito - Zona Industriale alla contrada S. Loja e precisamente la porzione interna del deposito sito al piano secondo interrato della superficie immobiliare di circa mq. 140 (centoquaranta) avente affaccio sull'annessa area esterna/piazzale di manovra, retrostante uso carico/scarico di circa mq. 300 (trecento), riportata in catasto fabbricati di detto Comune (nella maggiore consistenza) al foglio 14 particella 1120 sub 2, Zona Industriale Tito Scalo snc, piano S2.

Per quanto riguarda i diritti reali, dall'esame della certificazione notarile e dei relativi atti di acquisto trascritti a favore dell'esecutato, si è accertato che **i diritti reali pignorati (1/1 di proprietà), corrispondono con la titolarità [REDACTED] in forza degli atti di acquisto trascritti in suo favore.**

Per quanto riguarda il fabbricato si evidenzia quanto segue:

- in seguito al Tipo mappale n. PZ0249149 del 01.10.2009, è stata costituita la part. n. 1120, qualità Ente Urbano con una consistenza di mq 26.874, derivante dall'Ente Urbano censito con la part. ex 1120 di mq. 24.719 e dai terreni censiti in Catasto al fg. 14, part. 365 di mq 227, 1166 di mq 45, 1162 di mq 6, 1159 di mq 867, 1157 di mq 115, 1155 di mq 119, 1153 di mq 117 e 1170 di mq 659.

- la particella ex 1120 di mq 24.719 è stata costituita con Tipo mappale n. PZ0197345 del 21.03.2007 e deriva dai terreni censiti in Catasto al fg. 14, part. 361 di mq 6.895, 41 di mq 15.980, 163 di mq 1.167, 221 di mq 600 e 508 di mq 77.

Il tutto si può desumere dall'estratto di mappa e dalla visura catastale storica riportati negli allegati alla presente.

I terreni sui quali è stato costruito il fabbricato sono pervenuti [REDACTED] con i seguenti atti:

- i terreni censiti in Catasto al foglio 14, particelle 365, 1153, 1155, 1157, 1159, 1162, 1166 e 1170 con atto di compravendita del [REDACTED] per notaio [REDACTED], rep. [REDACTED], trascritto in data [REDACTED] ai n. [REDACTED] di Rg e [REDACTED] di rp [REDACTED];

- i terreni censiti in Catasto al foglio 14, particelle 41, 163, 221, 364 e 508 con atto di compravendita del [REDACTED] per notaio [REDACTED], rep. [REDACTED] trascritto in data [REDACTED] ai n. [REDACTED] di Rg e [REDACTED] di rp [REDACTED].



contesto in cui essi si trovano, le caratteristiche e la destinazione della zona e dei servizi da essa offerti nonché le caratteristiche delle zone confinanti.

Con riguardo alle **pertinenze** ed in linea di principio, l'esperto non procederà alla descrizione di beni dotati di autonomo identificativo catastale che non siano stati oggetto di espressa indicazione nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione (salvo che si tratti di beni censiti come "beni comuni non censibili").

Con riferimento al singolo bene, devono essere indicate eventuali **dotazioni condominiali** (es. posti auto comuni; giardino; ecc.), la tipologia, l'altezza interna utile, la composizione interna, la superficie netta, il coefficiente utilizzato ai fini della determinazione della superficie commerciale, la superficie commerciale medesima, l'esposizione, le condizioni di manutenzione, le caratteristiche strutturali, nonché le caratteristiche interne di ciascun immobile, precisando per ciascun elemento l'attuale stato di manutenzione e – per gli impianti – la loro rispondenza alla vigente normativa e, in caso contrario, i costi necessari al loro adeguamento.

In particolare, l'esperto deve verificare se l'immobile sia dotato di **attestato di prestazione energetica** (acquisendolo se esistente) e – in caso di assenza – provvederà ad acquisirlo. Il compenso per l'acquisizione del certificato, forfettariamente predeterminato, è pari ad euro 250,00.

Per i terreni pignorati deve essere evidenziata la loro eventuale situazione di **fondi interclusi** (laddove circondati da fondi altrui e senza uscita sulla via pubblica) da terreni limitrofi appartenenti a terzi o comunque non oggetto della espropriazione in corso, anche se di proprietà dello stesso esecutato.

La medesima circostanza deve essere evidenziata in relazione ad esempio a fabbricati per i quali l'accesso con mezzi rotabili sia possibile solamente attraverso il passaggio su cortile di proprietà esclusiva di un terzo o dell'esecutato medesimo e che non sia stato pignorato.

Nella descrizione dello stato dei luoghi in risposta al presente quesito, l'esperto deve sempre inserire già nel corpo della relazione (e non solamente tra gli allegati) un numero sufficiente di fotografie. L'inserimento delle fotografie nel corpo della relazione mira infatti a rendere agevole la comprensione della descrizione fornita.

Le fotografie saranno altresì inserite tra gli allegati alla relazione indicando con apposite didascalie a quale immobile di riferiscano, mediante la indicazione della ubicazione (comune, via, numero) e dei dati catastali.

In risposta al presente quesito, l'esperto deve procedere altresì alla predisposizione di **planimetria dello stato reale dei luoghi**.

Anche la planimetria deve essere inserita sia in formato ridotto nel testo della relazione (in modo da rendere agevole la comprensione della descrizione fornita), sia in formato ordinario in allegato alla relazione medesima.

Gli immobili che costituiscono il Lotto Unico sono ubicati nel Comune di Tito e precisamente nella zona industriale di Tito Scalo e ricadono nell'area di competenza del Consorzio per lo Sviluppo Industriale di Potenza. L'area in esame è posizionata nelle vicinanze dello scalo ferroviario di Tito e dello svincolo di Tito Scalo del Raccordo Autostradale Potenza-Sicignano e dista circa 5 km dall'abitato di Tito e circa 10 km dalla città di Potenza. Nelle vicinanze del compendio in esame sono presenti numerose attività commerciali, direzionali e ricettive. Inoltre, sono presenti, oltre alle attività produttive, anche centri commerciali, multicinema, Ente Fiera, ecc. L'area è dotata di tutte le opere di urbanizzazione primaria e dei servizi consortili.

Il complesso edilizio in cui ricadono gli immobili oggetto del presente procedimento è stato realizzato tra il 2004 ed il 2009 ed è costituito da un piano secondo sottostrada adibito in parte ad attività di commercio all'ingrosso di alimentari, [REDACTED], ed in parte ad attività logistica di centro distributivo, da un piano soppalco, sempre al secondo piano sottostrada, destinato ad uffici e servizi, da un piano primo sottostrada destinato a parcheggio e da un piano terra e primo adibiti a centro commerciale.

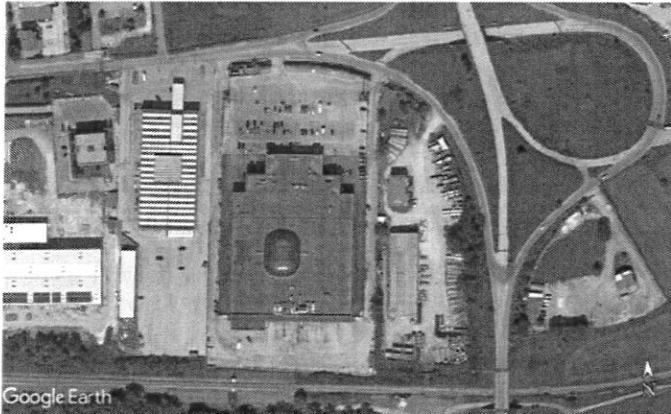
Il fabbricato è stato realizzato con struttura portante in cemento armato con pilastri realizzati in opera e travi e solai prefabbricati per le strutture del primo e secondo piano sottostrada, mentre per gli altri piani l'intera struttura è un cemento armato con solai di interpiano e copertura in cemento armato. Le fondazioni sono anch'esse in cemento armato e costituite da una platea di fondazione. Le pareti controterra ai due piani sottostrada sono realizzate in c.a. e da una paratia nella parte nord. Le pareti di



tamponamento sono state eseguite con una doppia parete in laterizio con interposti pannelli in polistirene.

Al complesso immobiliare si accede direttamente dalla viabilità consortile.

Tutta l'area è delimitata da una recinzione costituita da un muro in cemento armato ad altezza variabile con sovrastante recinzione metallica.

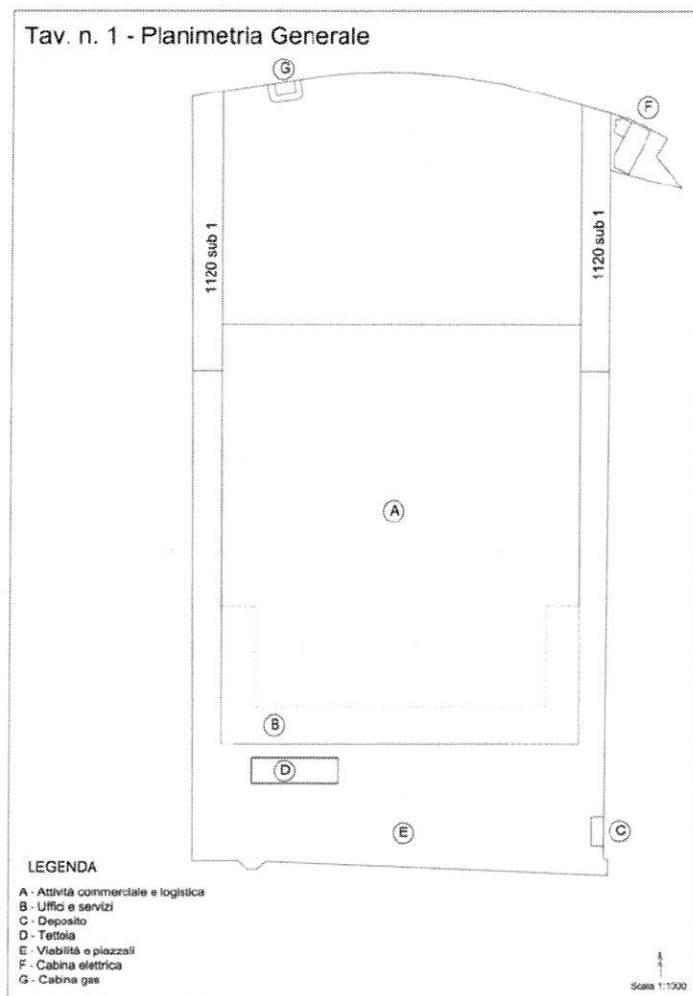


Vista aerea



Vista piazzale esterno

La porzione di immobile oggetto della presente perizia ha una superficie complessiva di circa mq. 18.500, dei quali circa mq. 13.00 rappresentano la superficie coperta dei fabbricati (part. 1120 sub 2, sub 5 e sub 7), e circa mq. 5.500 sono adibiti a viabilità interna, parcheggi e piazzali.



LEGENDA

- A - Attività commerciale e logistica
- B - Ufficio e servizi
- C - Deposito
- D - Tettiata
- E - Viabilità e piazzali
- F - Cabina elettrica
- G - Cabina gas

Scala 1:1000



Nella planimetria generale sopra riportata sono indicati gli immobili in oggetto, che sono così individuati:

A - Piano secondo sottostrada destinato ad attività commerciale e logistica - part. 1120 sub 2

B - Soppalco al piano secondo sottostrada destinato a uffici e servizi - part. 1120 sub 2

C - Deposito - part. 1120 sub 2

D - Tettoia insistente sull'area esterna - part. 1120 sub 2

E - Area esterna destinata a viabilità e parcheggi - part. 1120 sub 2

F - Cabina elettrica - part. 1120 sub 5

G - Cabina trasformazione gas - part. 1120 sub 7

Di seguito vengono analizzati i singoli immobili facenti parte del lotto, così come indicato nella planimetria generale.

A - Immobile ubicato al piano secondo sottostrada destinato ad attività commerciale all'ingrosso e logistica merci – Part. 1120 sub 2.

L'immobile indicato con la lettera A nella planimetria generale è posizionato al secondo piano sottostrada.



Vista esterna prospetti



Vista esterna prospetti



Vista esterna prospetti



Vista esterna - porzione in diritto d'uso

L'immobile è censito nel Catasto Fabbricati al foglio 14 part. 1120 sub 2, Cat. D/8.

Tutto il piano è destinato ad attività commerciale all'ingrosso di prodotti alimentari, [REDACTED], ed attività logistica di centro distributivo.



La parte destinata ad attività di commercio all'ingrosso è costituita da una zona dove sono ubicate le casse e gli uffici commerciali, da un'ampia zona dove sono posizionati i prodotti di vendita, dall'ufficio accoglienza e dai servizi igienici per il pubblico e per il personale.

Nell'ampia area destinata all'attività di logistica del centro distributivo sono posizionati anche alcuni ambienti destinati a deposito, deposito carrelli elevatori, spogliatoi e bagni.

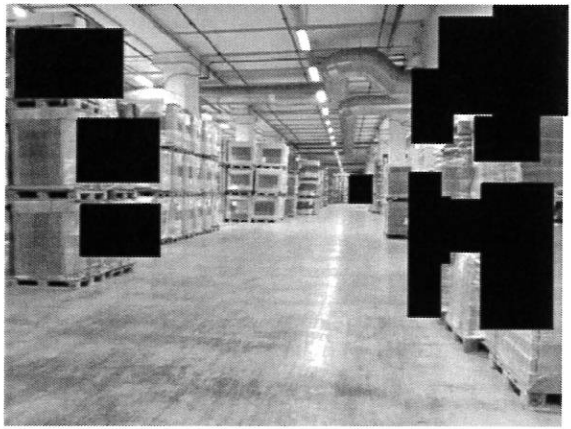
Infine, vi è una zona dell'immobile che è stata concessa in diritto d'uso che è costituita da una porzione che insiste sul piazzale esterno, avente una superficie di circa mq 400, e che è adibita a carico e scarico delle merci, ed una porzione interna, avente una superficie di circa mq 140, dove è depositata la merce; inoltre, sono presenti due ascensori/montacarichi che consentono di portare le merci ai piani superiori.



Vista interna -



interna - attività commerciale ingrosso



Vista interna - attività logistica



Vista interna - attività logistica



Vista interna - porzione in diritto d'uso



L'immobile presenta le seguenti finiture: le pavimentazioni dell'area commerciale e logistica sono del tipo industriale rifinite con resine atte a sopportare carichi elevati per la necessaria movimentazione delle merci, i pavimenti degli altri locali sono in gres; nei bagni sono presenti rivestimenti in piastrelle per un'altezza di m 2,20; gli infissi esterni sono in alluminio con vetrocamera. Lungo il prospetto principale sono posizionati ampi portoni di ingresso per l'accesso sia all'attività di commercio all'ingrosso e sia a quella di logistica merci. L'illuminazione interna è adeguata agli spazi serviti.

Inoltre, sono presenti tutti gli impianti tecnologici, elettrico, idrico, riscaldamento e trattamento d'aria. L'immobile è dotato di impianto antincendio e sono, inoltre, presenti adeguate uscite di sicurezza dotate di maniglione antipánico. Tali uscite, nei due lati longitudinali dell'immobile, conducono a due tunnel laterali per la necessaria evacuazione.

Lo stato di conservazione e di manutenzione è di buon livello.

Tale immobile è **dotato di attestato di prestazione energetica** che viene riportato nell'allegato 6.

Il piano secondo sottostrada ha una superficie netta di mq 11.616,00, l'altezza interna della zona ove è presente il soppalco è di m 4,00, mentre per la restante parte dell'immobile è si m 7,20.

La superficie lorda complessiva del piano è di mq 12.013,00, dei quali mq 10.372,60 hanno altezza di m 7,20 e mq 1.640,00 hanno altezza di m 4,00. La superficie lorda dei due tunnel per le uscite di sicurezza è di mq 374,00. La superficie della pensilina ubicata sul fronte principale del piano secondo sottostrada è di mq 332,00

Ai fini della stima, poiché i valori di mercato sono riferiti alle superfici lorde degli immobili, si è fatto riferimento all'allegato C del DPR 138 del 23.03.1998, in cui sono contenute le modalità di calcolo delle stesse.

Quindi, la superficie commerciale è calcolata considerando la somma della superficie lorda del piano secondo sottostrada e della superficie dei due tunnel per le uscite di emergenza e della pensilina moltiplicata per un coefficiente pari a 0,25.

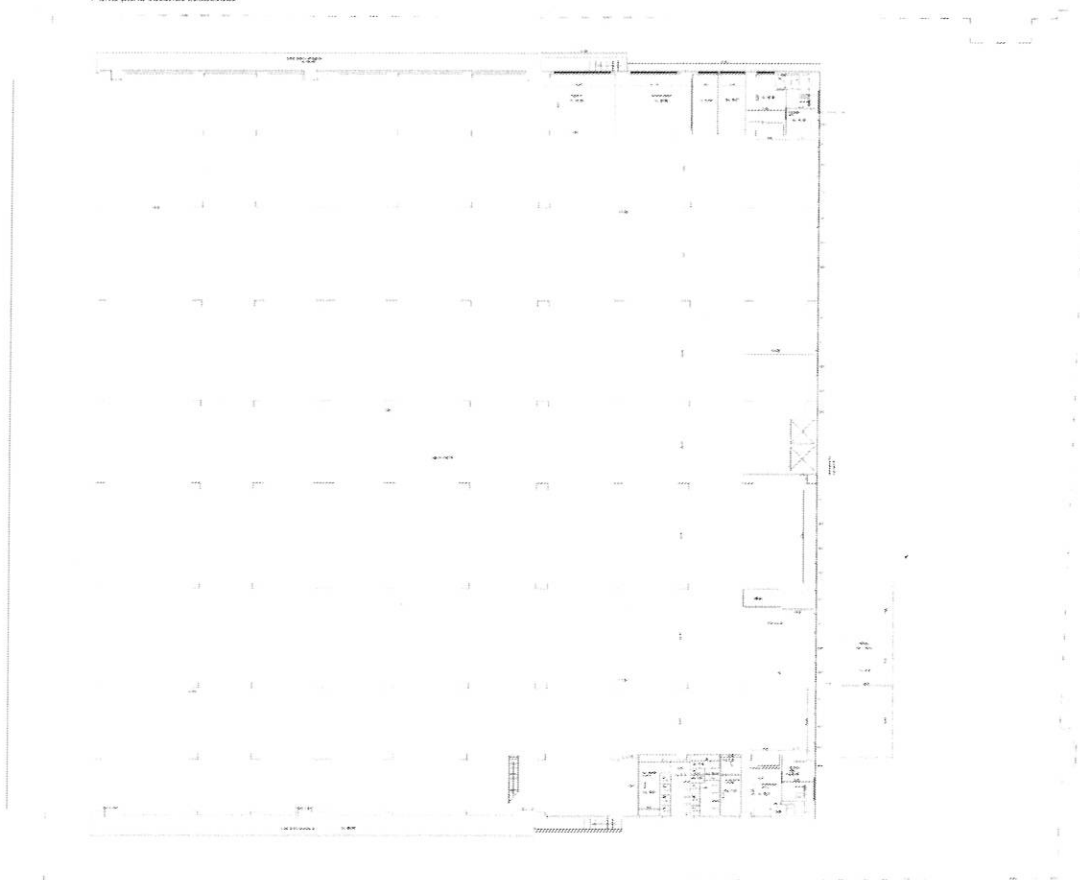
Pertanto la superficie commerciale dell'unità è pari a:

- Superficie lorda piano secondo sottostrada	mq. 12.013,00
- Superficie pertinenze (374,00+332,00) x 0,25	<u>mq. 176,50</u>
Superficie commerciale	mq. 12.189,50

Nel seguito è riportata la planimetria dello stato reale dei luoghi



Pianta piano secondo sottostrada



scala: 1:100
 scala: 1:100
 scala: 1:100
 scala: 1:100
 scala: 1:100

B - Soppalco ubicato al piano secondo sottostrada destinato a uffici e servizi -- Part. 1120 sub 2.

L'immobile indicato con la lettera B nella planimetria generale rappresenta il soppalco posizionato al secondo piano sottostrada.

Tale immobile è censito nel Catasto Fabbricati al foglio 14 part. 1120 sub 2, Cat. D/8.

L'accesso al soppalco avviene tramite due vani scala posizionati nelle parti laterali del prospetto principale e, direttamente dal piano secondo sottostrada, tramite una scala ubicata sul lato ovest di detto piano.

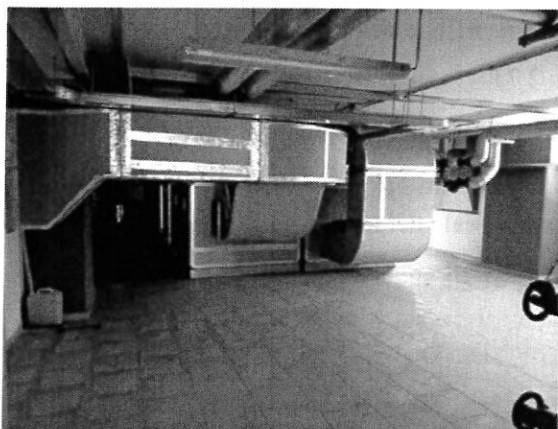
Tutto il piano è destinato ad uffici e servizi. In particolare sono presenti n. 24 locali destinati ad uffici, n. 4 blocchi destinati a servizi igienici, un bagno in uno degli uffici, due vani ced, un ampio locale dove sono ubicate le unità di trattamento aria ed un ampio vano destinato ad archivio che, in precedenza, era adibito a locale di ristoro per i lavoratori.

Gli uffici hanno le seguenti finiture: le pavimentazioni sono realizzate con mattonelle in gres; le pareti ed i soffitti sono intonacati e tinteggiati; nei bagni sono presenti i rivestimenti fino all'altezza di m 2,00, gli infissi sono in alluminio a tagli termico con vetrocamera; le scale di accesso hanno i pavimenti in marmo e sono protette da ringhiere con elementi di acciaio. L'illuminazione interna è adeguata agli spazi serviti.

Inoltre, sono presenti tutti gli impianti tecnologici, elettrico, idrico, riscaldamento e trattamento d'aria.

Lo stato di conservazione e di manutenzione è di buon livello.





Vista interna - locale unità trattamento aria



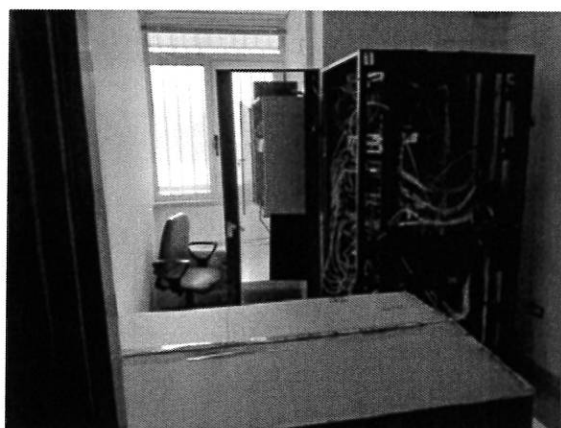
Vista interna - uffici



Vista interna - uffici



Vista interna - uffici



Vista interna - vano ced



Vista interna - servizi igienici



Vista interna - disimpegno



Vista interna - locale archivio

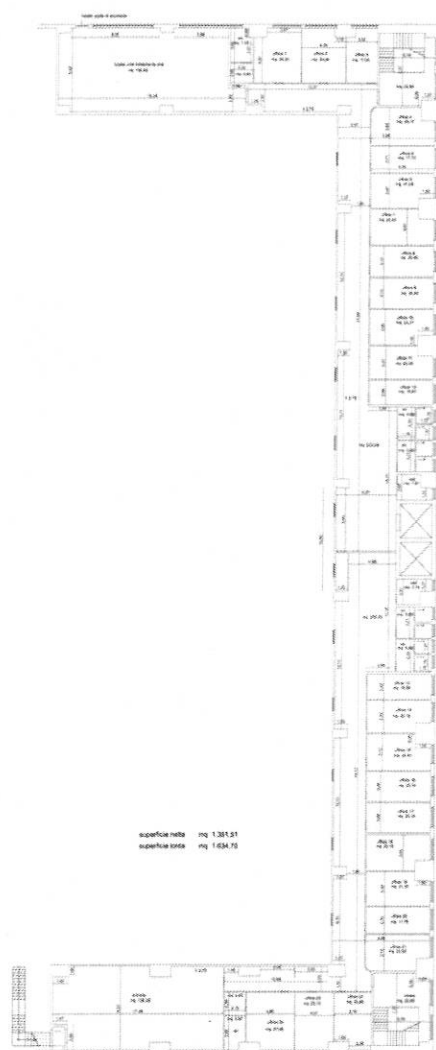


Il soppalco al piano secondo sottostrada ha una superficie netta di mq 1.351,51, mentre la superficie lorda è di mq 1.634,70; l'altezza interna è di m 2,73.

Ai fini della stima si farà riferimento alla superficie lorda e, pertanto, la superficie commerciale è di mq 1.634,70.

Nel seguito è riportata la planimetria dello stato reale dei luoghi

Pianta soppalco al piano secondo sottostrada



C - Deposito -- Part. 1120 sub 2.

L'immobile indicato con la lettera C nella planimetria generale è costituito da un deposito.

Tale deposito è ubicato nella parte Est del piazzale ed è costituito da un sol piano realizzato con struttura portante in muratura e solaio di copertura in laterocemento. Sono inoltre presenti grondaie e pluviali in lamiera zincata preverniciata.



In occasione delle operazioni peritali il deposito è stato visionato solo dall'esterno

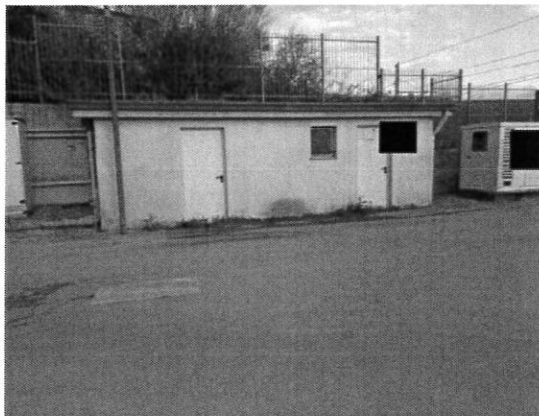
Il deposito è censito nel Catasto Fabbricati al foglio 14 part. 1120 sub 2, Cat. D/8.

Tale manufatto ha dimensioni esterne di m 8,30 x 3,22, ed è costituito da un locale deposito e da un bagno con relativo antibagno. L'accesso al deposito ed al bagno avviene dall'esterno.

Il deposito presenta le seguenti finiture: le pareti sono intonacate e tinteggiate; gli infissi esterni sono in metallo.



Vista esterna deposito C



Vista esterna deposito C

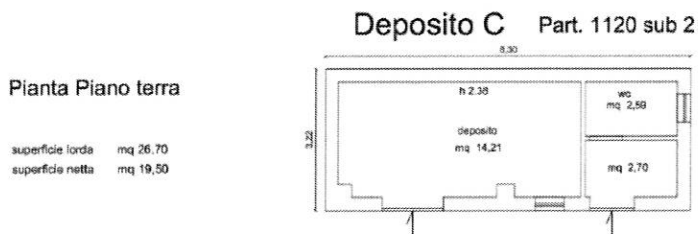
Lo stato di conservazione e manutenzione è buono.

Il deposito ha una superficie netta di mq 19,50 ed una superficie lorda di mq 26,70. L'altezza interna è di m. 2,38.

Ai fini della stima si farà riferimento alla superficie lorda e, pertanto, la superficie commerciale è di mq 26,70.

Nel seguito è riportata la planimetria dello stato reale dei luoghi

Tav. n. 3



D - Tettoia insistente sull'area esterna -- Part. 1120 sub 2.

L'immobile indicato con la lettera D nella planimetria generale è costituito da una tettoia.

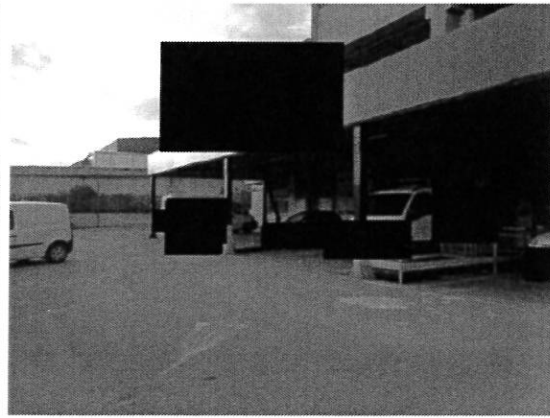
La tettoia è ubicata nel piazzale esterno e posizionata in prossimità della pensilina antistante l'attività commerciale all'ingrosso ed al centro logistico. Essa è stata realizzata per proteggere le merci in fase di carico e scarico e l'ingresso all'attività commerciale.

La tettoia ha dimensioni esterne di m 24,40 x 7,30 ed è realizzata con struttura in acciaio con profilati HE, la copertura è in lamiera coibentata. Le fondazioni sono in cemento armato costituite da un reticolo di travi in c.a.





Vista esterna Tettoia D



Vista esterna Tettoia D

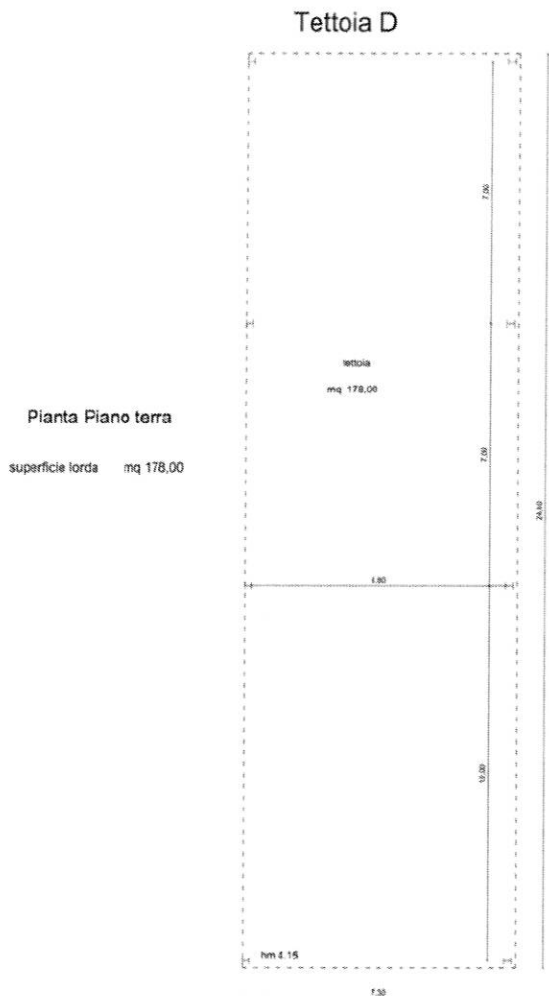
La tettoia non risulta riportata nella planimetria catastale della part. 1120 sub 2.

Essa è stata realizzata nel 2013 e lo stato di conservazione e manutenzione è di buon livello.

La tettoia ha una superficie lorda di mq 178,00. L'altezza media interna è di m. 4,15.

Ai fini della stima si farà riferimento alla superficie lorda e, pertanto, la superficie commerciale è di mq 178,00.

Nel seguito è riportata la planimetria dello stato reale dei luoghi



E - Area esterna destinata a viabilità e parcheggi -- Part. 1120 sub 2.

La parte di superficie non edificata della part. 1120 sub 2, indicata con la lettera E nella planimetria



generale, è destinata a viabilità interna e a piazzale.

Infatti, in tale area sono presenti la viabilità di accesso e di uscita posizionata nelle parti laterali dell'immobile e i piazzali destinati a parcheggi ed alla viabilità interna per la movimentazione delle merci.

Tutta l'area è delimitata da una recinzione costituita da un muro in cemento armato ad altezza variabile con sovrastante recinzione metallica.

L'area di pertinenza è completamente pavimentata con manto bituminoso

L'illuminazione esterna è garantita da lampioni ubicati lungo la parte esterna dell'area ed in prossimità degli ingressi all'immobile.

Lo stato di conservazione è buono e si evidenzia la costante manutenzione delle aree esterne.

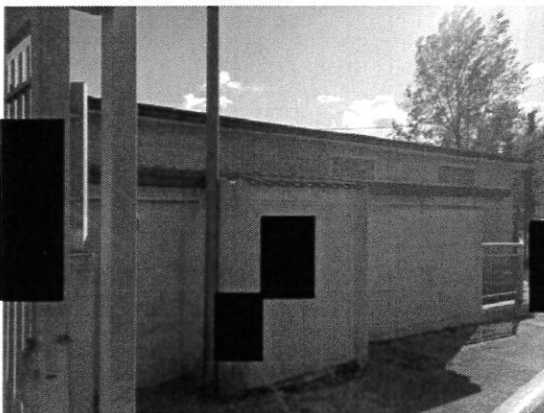
La superficie dell'area esterna è pari a circa mq. 5.500,00.

F - Cabina elettrica -- Part. 1120 sub 5.

L'immobile indicato con la lettera F nella planimetria generale rappresenta la cabina elettrica.

Essa è ubicata nella parte Nord-Est del lotto.

La cabina elettrica è costituita da un sol piano realizzato con struttura portante realizzata con setti in cemento armato e solaio di copertura, con lieve pendenza, in laterocemento. Il manto di copertura è realizzato con tegole e sono presenti grondaie e scossaline preverniciate.



Vista esterna cabina elettrica F



Vista esterna cabina elettrica F

L'immobile è censito nel Catasto Fabbricati al foglio 14 part. 1120 sub 5, Cat. D/1, piano T.

La cabina elettrica presenta le seguenti finiture: le pareti interne sono tinteggiate; gli infissi esterni sono in metallo.

Lo stato di conservazione e manutenzione è buono.

La superficie netta della cabina elettrica è di mq 16,00, mentre quella lorda è di mq 22,75. L'altezza interna è variabile da m. 2,36 a m. 2,60.

Ai fini della stima si farà riferimento alla superficie lorda e, pertanto, la superficie commerciale è di mq 22,75.

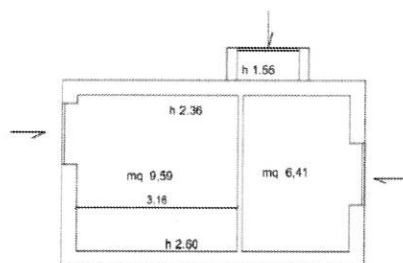
Nel seguito è riportata la planimetria dello stato reale dei luoghi



Cabina elettrica F Part. 1120 sub 5

Pianta Piano terra

superficie lorda mq 22,75
superficie netta mq 18,00

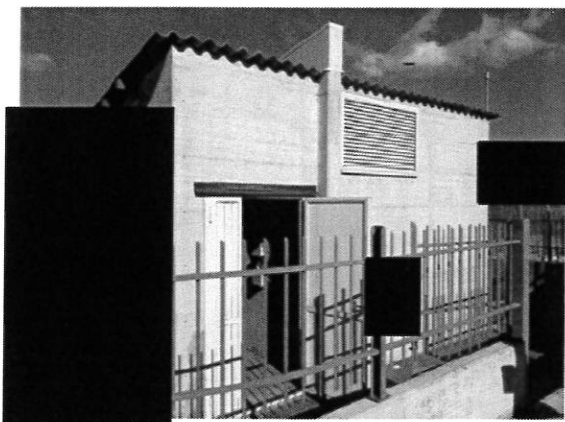


G - Cabina trasformazione gas -- Part. 1120 sub 7.

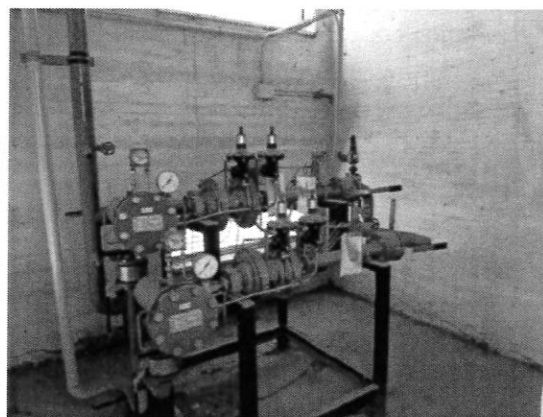
L'immobile indicato con la lettera G nella planimetria generale rappresenta la cabina di trasformazione del gas che è ubicata nella parte Nord del lotto.

La cabina di consegna, misurazione e compressione ha un'area di pertinenza, avente una superficie di mq 31,10, utilizzabile sia dall'ente gestore del gas che dalla proprietà.

La cabina di trasformazione è costituita da un sol piano realizzato con struttura portante realizzata con setti in cemento armato e solaio di copertura, con lieve pendenza, in laterocemento. Il manto di copertura è realizzato con tegole e sono presenti grondaie e scossaline preverniciate.



Vista esterna cabina trasformazione gas G



Vista esterna trasformazione gas G

Tale cabina è costituita da due vani, uno di trasformazione ed uno di misura.

L'immobile è censito nel Catasto Fabbricati al foglio 14 part. 1120 sub 7, Cat. D/1, piano T.

La cabina elettrica presenta le seguenti finiture: le pareti interne sono tinteggiate; gli infissi esterni sono in metallo.

Lo stato di conservazione e manutenzione è buono.

La superficie netta della cabina elettrica è di mq 15,00, mentre quella lorda è di mq 19,00. L'altezza interna è variabile da m. 3,10 a m. 3,50.

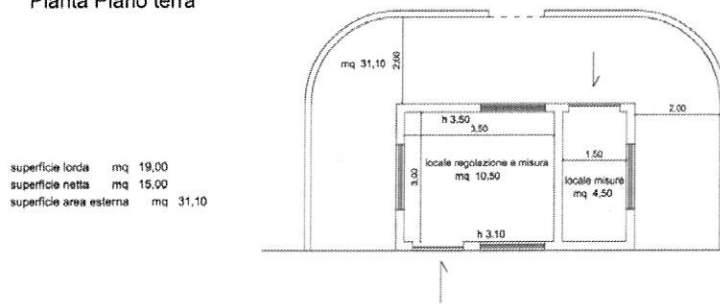
Ai fini della stima si farà riferimento alla superficie lorda e, pertanto, la superficie commerciale è di mq 19,00.

Nel seguito è riportata la planimetria dello stato reale dei luoghi



Cabina trasformazione gas G Part. 1120 sub 7

Pianta Piano terra



Nell'allegato 3 sono riportati gli elaborati grafici dello stato attuale dei luoghi comprendenti la planimetria generale e le piante degli immobili facenti parte del lotto.

Nell'allegato 4 è riportata la documentazione fotografica, nella quale le foto n. 1 e 2 rappresentano la vista aerea dell'area con l'individuazione degli immobili in esame, le foto dalla n. 3 alla n. 10 individuano la vista esterna del piano secondo sottostrada, le foto n. 11 e 12 mostrano la tettoia in acciaio antistante il fabbricato, le foto dalla n. 13 alla n. 45 rappresentano la vista interna del piano secondo seminterrato, le foto dalla n. 46 alla n. 87 mostrano la vista interna del soppalco del piano secondo seminterrato, le foto n. 88 e 89 individuano il deposito ubicato nel piazzale, le foto dalla n. 90 alla n. 95 rappresentano la vista esterna ed interna della cabina elettrica, mentre le rimanenti foto rappresentano la vista esterna ed interna della cabina di trasformazione del gas.

QUESITO n. 3: procedere alla identificazione catastale del bene pignorato.

L'esperto deve procedere all'**identificazione catastale** dei beni pignorati per ciascun lotto.

Al riguardo, l'esperto:

- deve acquisire **estratto catastale anche storico** per ciascun bene aggiornato all'attualità, nonché la **planimetria catastale corrispondente** (procedendo SEMPRE al deposito della stessa tra gli allegati alla relazione o precisando eventualmente l'assenza della stessa agli atti del Catasto).

In particolare, nell'ipotesi in cui il primo atto d'acquisto anteriore di venti anni alla trascrizione del pignoramento (come indicato nella certificazione ex art. 567, secondo comma, c.p.c.) dovesse risultare antecedente alla meccanizzazione del Catasto, l'esperto dovrà produrre l'estratto catastale storico anche per il periodo precedente la meccanizzazione;

- deve ricostruire la **storia catastale** del bene, indicando le variazioni intervenute nel tempo e precisando – nel caso di immobili riportati in C.F. – la p.lla del terreno identificato al C.T. sul quale il fabbricato sia stato edificato.

A questo proposito, è sempre necessario che l'esperto precisi tutti i passaggi catastali intervenuti dalla originaria p.lla del C.T. alla p.lla attuale del C.F. (**producendo sempre la relativa documentazione di supporto**);

- deve precisare l'**esatta rispondenza formale** dei dati indicati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione, nonché nel negozio di acquisto, con le risultanze catastali, analiticamente indicando le eventuali difformità (quanto a foglio, p.lla e subalterno);

- deve indicare le **variazioni** (riguardanti esclusivamente i dati identificativi essenziali: comune censuario, foglio, p.lla e subalterno) che siano state eventualmente richieste dall'esecutato o da terzi o disposte di ufficio e che siano intervenute in un **momento successivo rispetto alla trascrizione dei dati riportati correttamente nel pignoramento**, precisando:

- se a tali variazioni corrisponda una modifica nella consistenza materiale dell'immobile (ad esempio, scorporo o frazionamento di un vano o di una pertinenza dell'unità immobiliare che vengono accorpati ad un'altra; fusione di più subalterni), nel qual caso l'esperto informerà il G.E. per le determinazioni sul prosieguo;
- se a tali variazioni non corrisponda una modifica nella consistenza materiale dell'immobile (ad esempio, riallineamento delle mappe).

In risposta al presente quesito, l'esperto deve precisare altresì le eventuali **difformità** tra la **situazione reale dei luoghi e la situazione riportata nella planimetria catastale** corrispondente.

Al riguardo, l'esperto:



- in primo luogo, deve procedere alla **sovrapposizione della planimetria** dello stato reale dei luoghi (predisposta in risposta al quesito n. 2) con la planimetria catastale;
- in secondo luogo, nel caso di riscontrate difformità:
 - deve predisporre apposita **planimetria dello stato reale dei luoghi con opportuna indicazione grafica delle riscontrate difformità**, inserendo la detta planimetria sia in formato ridotto nel testo della relazione in risposta al presente quesito, sia in formato ordinario in allegato alla relazione medesima;
 - deve quantificare i costi per l'eliminazione delle riscontrate difformità.

In merito a tale quesito, il sottoscritto ha acquisito gli estratti catastali storici e le planimetrie presenti negli atti del Catasto, che vengono riportati nell'allegato 5.

Per quanto riguarda i fabbricati, come già indicato in precedenza, si evidenzia quanto segue:

- in seguito al **Tipo mappale n. PZ0249149 del 01.10.2009**, è stata costituita la **part. n. 1120, qualità Ente Urbano con una consistenza di mq 26.874**, derivante dall'Ente Urbano censito con la **part. ex 1120 di mq. 24.719** e dai terreni censiti in Catasto al **fg. 14, part. 365 di mq 227, 1166 di mq 45, 1162 di mq 6, 1159 di mq 867, 1157 di mq 115, 1155 di mq 119, 1153 di mq 117 e 1170 di mq 659**.

- la **particella ex 1120 di mq 24.719** è stata costituita con **Tipo mappale n. PZ0197345 del 21.03.2007** e deriva dai terreni censiti in Catasto al **fg. 14, part. 361 di mq 6.895, 41 di mq 15.980, 163 di mq 1.167, 221 di mq 600 e 508 di mq 77**.

Dall'esame della certificazione notarile in atti è stata riscontrata **l'esatta rispondenza formale dei dati indicati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione, nonché nei negozi di acquisto, con le risultanze catastali**.

Si precisa che nelle predette certificazioni notarili sono indicati in maniera puntuale tutti i passaggi catastali intervenuti nel tempo, dalla data di acquisto dei beni alla situazione attuale, che sono stati verificati compiutamente dal sottoscritto.

Per quanto riguarda i fabbricati, il quesito richiede di precisare eventuali difformità tra la situazione reale dei luoghi e la situazione riportata nella planimetria catastale corrispondente.

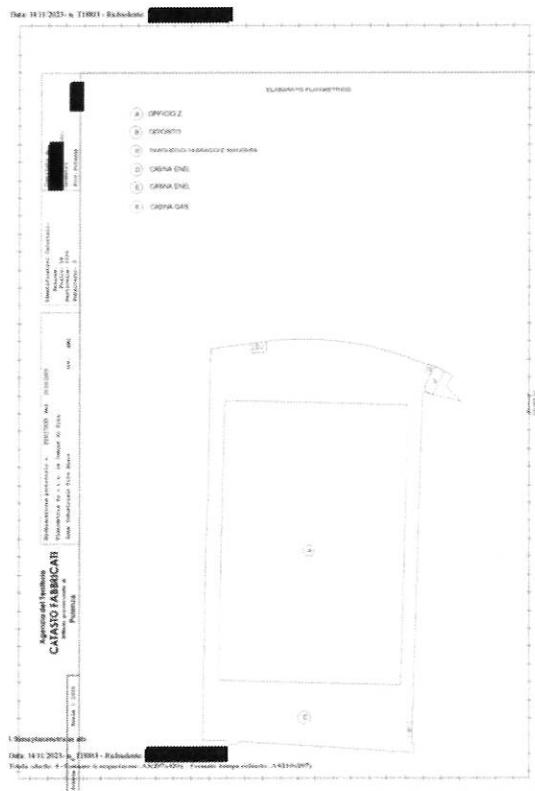
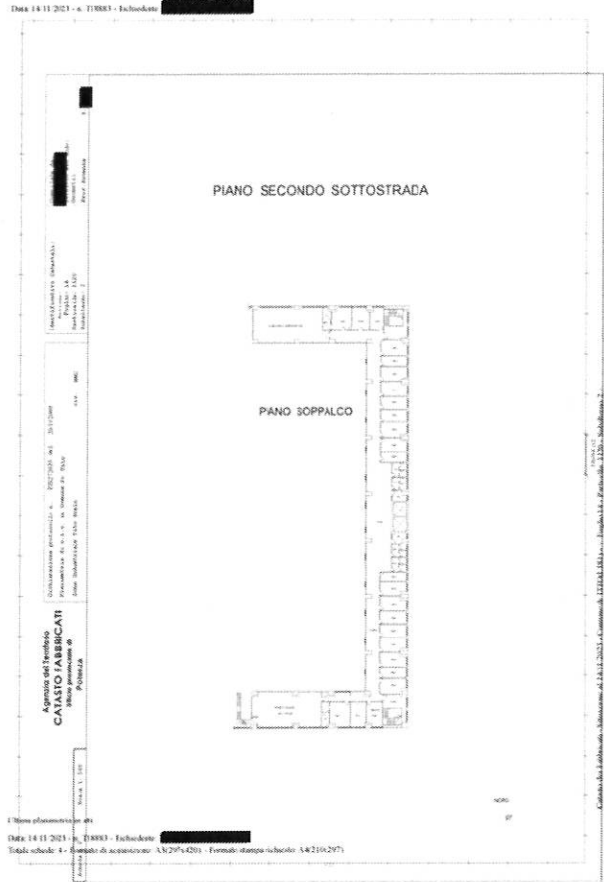
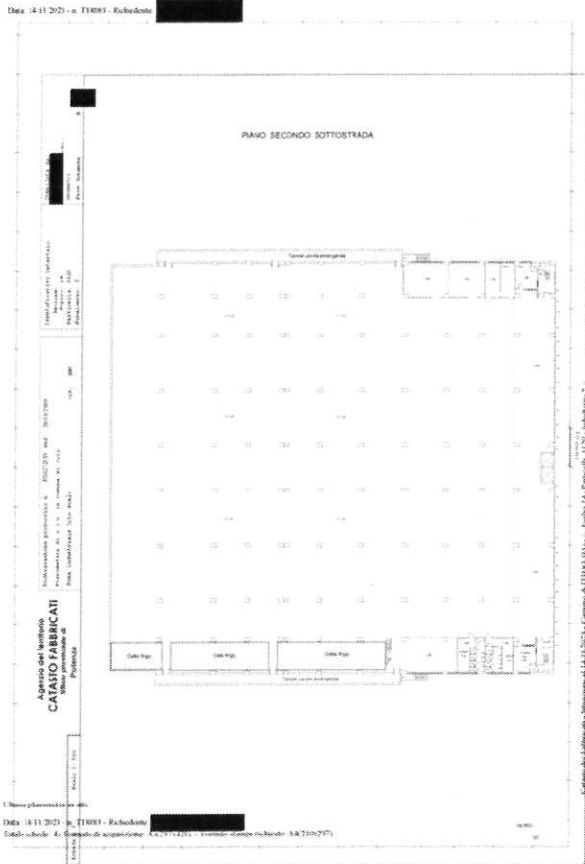
Dalle verifiche eseguite si è accertato che per gli immobili individuati nel Catasto Fabbricati al **foglio 14 part. 1120 sub 5 e sub 7**, **non sono state riscontrate difformità tra la situazione reale dei luoghi e la situazione riportata nella planimetria catastale corrispondente**.

Per gli immobili individuati nel Catasto Fabbricati al **foglio 14 part. 1120 sub 2**, **non sono state riscontrate difformità tra la situazione reale dei luoghi e la situazione riportata nella planimetria catastale corrispondente ad eccezione della tettoia in acciaio ubicata nel piazzale che non è riportata nella planimetria catastale**.

Pertanto, **per eliminare tale difformità, trattandosi di immobile censito nella categoria D/7, è necessario predisporre una variazione catastale consistente nella predisposizione di un nuovo Docfa per l'inserimento della tettoia, da presentare presso il competente Ufficio Provinciale di Potenza dell'Agenzia delle Entrate, con un costo complessivo quantificato in € 1.000,00, comprensivo di spese tecniche e spese catastali**.

Nel seguito sono riportate le planimetrie catastali contenute negli atti del Catasto Fabbricati.





Data: 14/11/2023 - n. 71084 - Rubricato: [REDACTED]
 Denominazione protocollo n. P2023/2019 del 20/10/2009
 Planimetria di u.s. n. 10 Comune di Tito
 Sotto Intestazione Tipo Piano
 U.S. 490

Agenzia del Territorio
CAIASTO FABBRICATI
 Ufficio Provinciale di
 Potenza

Identificativi Catastrali:
 Sezione: [REDACTED]
 Foglio: 14
 Particella: 1170
 Subalterno: 5

Comune di: [REDACTED]
 Territorio all'albo:
 Demenziali
 Prov. Potenza

Scheda n. 1 Scala 1:100

PIANO TERRA

Comune del Tribunale - Sezione n. 14/11/2023 - Comune di TITO (SA) - Foglio 14 Particella 1170 - Subalterno 5
 U.S. 490/1000 - CATASTRO - S.M. PIANO 1

Data: 14/11/2023 - n. 71084 - Rubricato: [REDACTED]
 Foglio: 14 - Comune di TITO (SA) - Foglio 14 Particella 1170 - Subalterno 5

Data: 14/11/2023 - n. 71084 - Rubricato: [REDACTED]
 Denominazione protocollo n. P2023/2019 del 20/10/2009
 Planimetria di u.s. n. 10 Comune di Tito
 Sotto Intestazione Tipo Piano
 U.S. 490

Agenzia del Territorio
CAIASTO FABBRICATI
 Ufficio Provinciale di
 Potenza

Identificativi Catastrali:
 Sezione: [REDACTED]
 Foglio: 14
 Particella: 1170
 Subalterno: 7

Comune di: [REDACTED]
 Territorio all'albo:
 Demenziali
 Prov. Potenza

Scheda n. 1 Scala 1:100

PIANO TERRA

Comune del Tribunale - Sezione n. 14/11/2023 - Comune di TITO (SA) - Foglio 14 Particella 1170 - Subalterno 7
 U.S. 490/1000 - CATASTRO - S.M. PIANO 1

Data: 14/11/2023 - n. 71084 - Rubricato: [REDACTED]
 Foglio: 14 - Comune di TITO (SA) - Foglio 14 Particella 1170 - Subalterno 7

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

L'esperto stimatore deve procedere alla predisposizione – per ciascun lotto individuato e descritto in risposta ai precedenti quesiti – del seguente **prospetto sintetico**:

LOTTO n. 1 (oppure LOTTO UNICO): – piena ed intera (oppure **quota di 1/2, di 1/3, ecc.**) proprietà (o altro diritto reale) di **appartamento (o terreno)** ubicato in _____ alla via _____ n. _____, piano _____ int. _____; è composto da _____, confina con _____ a sud, con _____ a nord, con _____ ad ovest, con _____ ad est; è riportato nel C.F. (o C.T.) del **Comune di _____** al foglio _____, **p.lla _____** (ex p.lla _____ o già scheda _____), **sub _____**; il descritto stato dei luoghi corrisponde alla consistenza catastale (oppure, non corrisponde in ordine a _____); vi è concessione edilizia (o in sanatoria) n. _____ del _____, cui è conforme lo stato dei luoghi (oppure, non è conforme in ordine a _____); oppure, lo stato dei luoghi è conforme (o difforme _____) rispetto alla istanza di condono n. _____ presentata il _____, oppure, l'immobile è abusivo e a parere dell'esperto stimatore può (o non può) ottenersi sanatoria ex artt. _____ (per il fabbricato); risulta (oppure non risulta) ordine di demolizione del bene; ricade in zona _____ (per il terreno);

PREZZO BASE euro _____;

LOTTO n. 2: ecc.

Nella predisposizione del prospetto, l'esperto deve fornire le informazioni sopra indicate in via di estrema sintesi e secondo i criteri della pubblicità commerciale, atteso che il prospetto è destinato ad essere inserito nell'ordinanza di autorizzazione alla vendita ed a costituire lo schema per la pubblicazione di avviso per estratto sulla testata giornalistica.

L'esperto deve quindi evitare descrizioni di carattere discorsivo od eccessivamente lunghe.

Inoltre l'esperto riporterà la risposta di cui al presente quesito, oltre che all'interno della relazione di stima secondo l'ordine dei quesiti, anche in apposito separato allegato, separatamente dalle risposte altri quesiti.

Con riferimento al lotto individuato e precedentemente descritto, nel seguito viene riportata lo schema sintetico-descrittivo del lotto.



LOTTO UNICO.

1) **Piena proprietà quota 1/1 dei beni** siti nel Comune di Tito alla Zona Industriale di Tito Scalo, riportati nel Catasto Fabbricati:

- **foglio 14 p.lla 1120 sub 2** - piano secondo sottostrada - cat. D/8

- **foglio 14 p.lla 1120 sub 5** - piano terra - cat. D/1

- **foglio 14 p.lla 1120 sub 7** - piano terra - cat. D/1

Costituisce pertinenza dei fabbricati la **part. 1120 sub 1 - bene comune non censibile a tutti i sub**, da indicare nel quadro D della nota di trascrizione.

Confini: a Nord con strada consortile (foglio 14 part. 1154, 1156 e 1158), ad Est con part. 854 del fg. 14, a Sud con Ferrovia Taranto-Napoli e ad Ovest con part. 1176 del fg 14.

Il descritto stato dei luoghi corrisponde alla consistenza catastale ad eccezione della tettoia in acciaio ubicata nel piazzale che deve essere accatastata.

Il compendio immobiliare è stato realizzato con Permesso di Costruire n. 37/2004 del 16.01.2004, con Permesso di Costruire n. 484/2007 del 26.06.2007, con Permesso di Costruire n. 856/2009 del 25.02.2009, con SCIA n. 71/2013 del 29.11.2013 prot. 14375 e con SCIA n. 73/2014 del 11.12.2014 prot. 15156.

Le piante attuali degli immobili corrispondono con quelle allegate ai titoli autorizzativi sia per la disposizione degli ambienti che per la destinazione d'uso.

Per il compendio immobiliare in esame è stato rilasciato il certificato di agibilità in data 27.02.2008.

Nella determinazione del prezzo sono stati detratti i costi per la regolarizzazione catastale della tettoia.

PREZZO BASE: € 6.030.000,00 (euro seimilionitrentamila/00).

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

L'esperto stimatore deve procedere alla ricostruzione di **tutti i passaggi di proprietà** relativi ai beni pignorati intervenuti fra la trascrizione del pignoramento e risalendo, a ritroso, **al primo passaggio di proprietà trascritto in data antecedente di venti anni alla trascrizione del pignoramento.**

A questo riguardo, l'esperto:

- deve sempre acquisire in via integrale **l'atto o gli atti di acquisto del bene in favore del soggetto esecutato** (ad esempio: compravendita; donazione; permuta; cessione di diritti reali; assegnazione a socio di cooperativa; ecc.), atto od atti che devono essere inseriti tra gli allegati alla relazione;
- può procedere ad acquisire in via integrale altresì **gli atti d'acquisto precedenti** laddove ne sussista l'opportunità (ad esempio: laddove sia dubbio se determinate porzioni del bene siano state oggetto di trasferimento; laddove sia opportuno verificare – specie ai fini della regolarità urbanistica – la consistenza del bene al momento di un determinato passaggio di proprietà; ecc.), procedendo in tal caso all'inserimento degli stessi tra gli allegati alla relazione.

Qualora nella ricostruzione dei passaggi di proprietà dovesse risultare che la consistenza catastale del bene sia diversa da quella attuale (ad esempio: indicazione di una p.lla o sub diversi da quelli attuali), l'esperto segnalerà anche i **frazionamenti e le variazioni catastali via via eseguiti**, incrociando i dati risultanti dagli atti di alienazione con le risultanze dei registri catastali.

A questo riguardo, la ricostruzione dell'esperto dovrà consentire di comprendere se il bene pignorato corrisponda ai beni oggetto dei passaggi di proprietà.

In ogni caso, poi, nell'ipotesi di pignoramento di fabbricati, l'esperto deve specificare in termini esatti su quale originaria p.lla di terreno insistano i detti fabbricati, allegando altresì foglio di mappa catastale (con evidenziazione della p.lla interessata).



Nella ricostruzione dei trasferimenti, l'esperto non deve limitarsi ad indicazioni di carattere generico ed in particolare riferire che l'atto riguarderebbe "i beni sui quali è stato edificato il fabbricato" senza ulteriori specificazioni, occorrendo al contrario documentare i passaggi catastali intervenuti.

Nell'ipotesi di beni pignorati in danno del debitore esecutato ma appartenenti allo stesso in regime di **comunione legale con il coniuge**, l'esperto stimatore eseguirà visura ipotecaria anche sul nominativo del coniuge non debitore dalla data dell'atto di acquisto.

L'esperto segnalerà tempestivamente al G.E. l'esistenza di atti di disposizione compiuti dal coniuge non debitore e/o l'esistenza di iscrizioni ipotecarie od altre formalità pregiudizievoli (ad esempio, trascrizione di sequestro conservativo; trascrizione di sentenza dichiarativa di fallimento; ecc.), producendo copia della nota di iscrizione e/o di trascrizione.

Ipotesi particolari:

1) Atto anteriore al ventennio avente natura di atto mortis causa.

Nel caso in cui il primo atto antecedente di venti anni la trascrizione del pignoramento abbia natura di **atto mortis causa** (trascrizione di denuncia di successione; trascrizione di verbale di pubblicazione di testamento), l'esperto dovrà eseguire autonoma ispezione presso i registri immobiliari sul nominativo del dante causa, individuando l'atto d'acquisto in favore dello stesso e risalendo ad un atto *inter vivos* a carattere traslativo (ad esempio: compravendita; donazione; permuta; cessione di diritti reali; ecc.).

Qualora l'atto individuato abbia parimenti natura di **atto mortis causa** oppure si tratti di **atto inter vivos** ma a carattere non traslativo (ad esempio: divisione), l'esperto dovrà procedere ulteriormente a ritroso sino ad individuare un atto *inter vivos* a carattere traslativo nei termini sopra precisati.

Qualora l'ispezione non sia in grado di condurre all'individuazione di un atto *inter vivos* a carattere traslativo sebbene condotta a ritroso per un considerevole lasso di tempo, l'esperto darà conto di tale circostanza nella relazione.

In tal caso, l'esperto preciserà comunque se quantomeno l'intestazione nei registri del Catasto corrisponda al nominativo del soggetto indicato dai Registri Immobiliari.

2) Atto anteriore al ventennio avente natura di atto inter vivos a carattere non traslativo.

Nel caso in cui il primo atto antecedente di venti anni la trascrizione del pignoramento abbia natura di **atto inter vivos a carattere non traslativo** (ad esempio: divisione), l'esperto dovrà parimenti eseguire ispezione presso i registri immobiliari sui nominativi dei danti causa, individuando l'atto d'acquisto in favore degli stessi e risalendo ad un atto *inter vivos* a carattere traslativo nei termini anzidetti (ad esempio: compravendita; donazione; permuta; cessione di diritti reali; ecc.).

3) Terreni acquisiti con procedura di espropriazione di pubblica utilità.

Nel caso di fabbricati edificati su terreni acquisiti con **procedura di espropriazione di pubblica utilità** (ad esempio, nel caso di convenzioni per l'edilizia economica e popolare), l'esperto acquisirà presso la P.A. competente la documentazione relativa all'emissione dei decreti di occupazione d'urgenza e/o di esproprio, precisando – in difetto dell'adozione di formale provvedimento di esproprio – se sia intervenuta irreversibile trasformazione dei suoli e comunque fornendo ogni informazione utile al riguardo (anche con riguardo ad eventuali contenziosi in atto).

4) Beni già in titolarità di istituzioni ecclesiastiche.

Nel caso di beni in origine in titolarità di istituzioni ecclesiastiche (Istituti diocesani per il sostentamento del clero; mense vescovili; ecc.), l'esperto preciserà se l'intestazione nei registri del Catasto corrisponda al nominativo del soggetto indicato dai Registri Immobiliari.

5) Situazioni di comproprietà.

L'esperto avrà sempre cura di riscontrare la eventuale **situazione di comproprietà** dei beni pignorati, anche con riferimento al dante causa del debitore esecutato, con la specificazione della sua natura (comunione legale tra coniugi oppure ordinaria) e della misura delle quote di ciascuno dei partecipanti.

6) Esistenza di diritto di usufrutto sui beni pignorati.

Laddove poi l'atto di acquisto del bene in capo all'esecutato contenga una **riserva di usufrutto** in favore del dante causa o di un terzo, l'esperto dovrà avere cura di verificare sempre e se tale riserva sia stata trascritta e se l'usufruttuario sia ancora in vita. A tale scopo acquisirà il **certificato di esistenza in vita ed eventualmente di morte** di quest'ultimo.

Per quanto riguarda la ricostruzione dei passaggi di proprietà in relazione ai beni pignorati facenti parte del lotto, si è accertato quanto segue.

I terreni sui quali è stato costruito il fabbricato sono pervenuti [REDACTED] con i seguenti atti:

- i terreni censiti in Catasto al foglio 14, particelle 365, 1153, 1155, 1157, 1159, 1162, 1166 e 1170 con atto di compravendita del [REDACTED] per notaio [REDACTED], rep. [REDACTED], trascritto in data [REDACTED] ai n. [REDACTED] di Rg e [REDACTED] di rp dal [REDACTED];



-- al [REDACTED], i terreni censiti al Fg. 14, part. 365, 220, 366 e 364 sono pervenuti con atto di compravendita del [REDACTED] per notaio [REDACTED], rep. [REDACTED], trascritto in data [REDACTED] ai n. [REDACTED] di Rg e [REDACTED] di rp. Mentre, i terreni censiti al Fg. 14, part. 359, 360 e 362 sono pervenuti con atto di compravendita del [REDACTED] per notaio [REDACTED], rep. [REDACTED], trascritto in data [REDACTED] ai n. [REDACTED] di Rg e [REDACTED] di rp. Infine, il terreno censito in Catasto al foglio 14, particella 1170 è pervenuto con atto di compravendita del [REDACTED] per notaio [REDACTED], rep. [REDACTED] trascritto in data [REDACTED] ai n. [REDACTED] di Rg e [REDACTED] di rp.

- i terreni censiti in Catasto al foglio 14, particelle 41, 163, 221, 364 e 508 con atto di compravendita del [REDACTED] per notaio [REDACTED], rep. [REDACTED], trascritto in data [REDACTED] ai n. [REDACTED] di Rg e [REDACTED] di rp [REDACTED].

-- [REDACTED] i detti terreni sono pervenuti con atto di compravendita del [REDACTED] per notaio [REDACTED], rep. [REDACTED], trascritto in data [REDACTED] ai n. [REDACTED] di Rg e [REDACTED] di rp.

- Pertanto, per tutti i cespiti esaminati e sopra descritti vi è continuità tra le trascrizioni degli atti di provenienza nel ventennio anteriore alla trascrizione dell'atto di pignoramento

Per maggiori dettagli si rimanda alla **certificazione notarile sostitutiva** redatta dal Notaio [REDACTED] [REDACTED] in data 06.09.2021, ed allegata al fascicolo telematico.

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

L'esperto deve procedere alla verifica della **regolarità dei beni sotto il profilo edilizio ed urbanistico**, tenuto conto delle modifiche apportate all'art. 172 bis (numeri 7, 8 e 9) dis. Att. c.p.c., che di seguito si riportano: "7) *in caso di opere abusive, il controllo della possibilità di sanatoria ai sensi dell'articolo 36 del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n.380 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, la verifica sull'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, la verifica, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'articolo 40, comma sesto, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'art. 46, comma quinto del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria; 8) la verifica che i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero che il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli; 9) l'informazione sull'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, su eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, su eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato¹."*

Indicherà altresì:

- l'epoca di realizzazione dell'immobile;
- gli estremi esatti del provvedimento autorizzativo (licenza edilizia n. _____; concessione edilizia n. _____; eventuali varianti; permesso di costruire n. _____; DIA n. _____; ecc.);
- la rispondenza della costruzione alle previsioni del provvedimento autorizzativo.

Al riguardo, l'esperto deve procedere all'acquisizione presso il competente ufficio tecnico comunale di copia del provvedimento autorizzativo, nonché dei grafici di progetto allegati.

Tale documentazione deve essere sempre allegata alla relazione di stima.

Si sottolinea al riguardo come, in risposta al presente quesito, l'esperto NON DEVE MAI limitarsi a ripetere pedissequamente quanto riferito dagli uffici tecnici comunali, dovendo procedere autonomamente agli opportuni



accertamenti di seguito indicati (specie con riguardo alla verifica della rispondenza della costruzione alle previsioni del provvedimento autorizzativo).

Nell'ipotesi in cui l'ufficio tecnico comunale comunichi l'**assenza di provvedimenti autorizzativi** sotto il profilo edilizio-urbanistico per il fabbricato pignorato, l'esperto preciserà anzitutto la presumibile epoca di realizzazione del fabbricato.

A questo riguardo ed a mero titolo esemplificativo, l'esperto potrà utilizzare ai fini della datazione dell'epoca di costruzione: i) schede planimetriche catastali; ii) aerofotogrammetrie acquisibili presso gli uffici competenti e società private; iii) informazioni desumibili dagli atti di trasferimento (ad esempio, qualora l'atto contenga l'esatta descrizione del fabbricato); iv) elementi desumibili dalla tipologia costruttiva utilizzata; v) contesto di ubicazione del bene (ad esempio: centro storico della città).

In nessun caso l'esperto stimatore potrà fare affidamento esclusivo sulla dichiarazione di parte contenuta nell'atto di acquisto secondo cui il fabbricato sarebbe stato edificato in data antecedente al 1.9.1967.

Laddove l'esperto concluda – sulla base dell'accertamento sopra compiuto – per l'edificazione del bene **in data antecedente al 1.9.1967**, il cespite sarà considerato regolare (salvo che per le eventuali accertate modifiche dello stato dei luoghi che siano intervenute in data successiva, in relazione alle quali l'esperto procederà ad un'autonoma verifica della legittimità urbanistica delle stesse e – in difetto – all'accertamento della sanabilità/condonabilità di cui in prosieguo).

Laddove l'esperto concluda – sulla base dell'accertamento sopra compiuto – per l'edificazione del bene **in data successiva al 1.9.1967**, in difetto di provvedimenti autorizzativi il cespite sarà considerato abusivo e l'esperto procederà agli accertamenti della sanabilità/condonabilità di cui in prosieguo.

Nell'ipotesi in cui l'ufficio tecnico comunale comunichi l'**esistenza di provvedimenti autorizzativi** sotto il profilo edilizio-urbanistico per il fabbricato pignorato ma non sia in grado di consegnare all'esperto copia del detto provvedimento od anche delle sole planimetrie di progetto (ad esempio: per smarrimento; inagibilità dell'archivio; sequestro penale; ecc.), l'esperto deve richiedere al relativo dirigente certificazione in tal senso (contenente altresì l'indicazione delle ragioni della mancata consegna), certificazione che sarà inserita tra gli allegati alla relazione.

Nell'ipotesi di **difformità e/o modifiche** del fabbricato rispetto al provvedimento autorizzativo, in risposta al presente quesito l'esperto deve precisare analiticamente le **difformità** tra la **situazione reale dei luoghi e la situazione riportata nella planimetria di progetto**.

Al riguardo, ai fini dell'opportuna comprensione l'esperto:

- deve procedere alla **sovrapposizione della planimetria** dello stato reale dei luoghi (predisposta in risposta al quesito n. 2) con la planimetria di progetto;

- nel caso di riscontrate difformità:

- deve predisporre apposita **planimetria dello stato reale dei luoghi con opportuna indicazione grafica delle riscontrate difformità**, inserendo la detta planimetria sia in formato ridotto nel testo della relazione in risposta al presente quesito, sia in formato ordinario in allegato alla relazione medesima;
- deve poi precisare l'eventuale possibilità di sanatoria delle difformità riscontrate ed i costi della medesima secondo quanto di seguito precisato.

In caso di **opere abusive** l'esperto procederà come segue:

anzitutto, verificherà la possibilità di **sanatoria c.d. ordinaria ai sensi dell'art. 36 del D.P.R. n. 380 del 2001** e gli eventuali costi della stessa;

in secondo luogo ed in via subordinata, verificherà l'eventuale avvenuta presentazione di **istanze di condono (sanatoria c.d. speciale)**, precisando:

- il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza di condono sia stata presentata (segnatamente, indicando se si tratti di istanza ai sensi degli artt. 31 e seguenti della legge n. 47 del 1985; oppure ai sensi dell'art. 39 della legge n. 724 del 1994; oppure ai sensi dell'art. 32 del D.L. n. 269 del 2003 convertito in legge n. 326 del 2003);
- lo stato della procedura presso gli uffici tecnici competenti (pareri; deliberazioni; ecc.);
- i costi della sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte e/o ancora da corrispondersi;
- la conformità del fabbricato ai grafici di progetto depositati a corredo dell'istanza (segnalando, anche in tal caso graficamente, le eventuali difformità);

in terzo luogo ed in via ulteriormente subordinata, verificherà inoltre – ai fini della domanda in sanatoria che l'aggiudicatario potrà eventualmente presentare – se gli immobili pignorati si trovino o meno nelle condizioni previste dall'**art. 40, comma 6, della legge n. 47 del 1985 o dall'art. 46, comma 5 del D.P.R. n. 380 del 2001** (già art. 17, comma 5, della legge n. 47 del 1985).

A quest'ultimo riguardo, l'esperto deve:

- determinare la data di edificazione dell'immobile secondo le modalità sopra indicate;



- chiarire se – in ragione della data di edificazione come sopra determinata o comunque delle caratteristiche delle opere abusive – l'immobile avrebbe potuto beneficiare di una delle sanatorie di cui alle disposizioni di seguito indicate:
- i. **artt. 31 e seguenti della legge n. 47 del 1985** (in linea di principio, immobili ed opere abusivi ultimati entro la data del 1.10.1983 ed alle condizioni ivi indicate);
- ii. **art. 39 della legge n. 724 del 1994** (in linea di principio, opere abusive ultimate entro la data del 31.12.1993 ed alle condizioni ivi indicate);
- iii. **art. 32 del D.L. n. 269 del 2003 convertito in legge n. 326 del 2003** (in linea di principio, opere abusive ultimate entro la data del 31.3.2003 ed alle condizioni ivi indicate);

- verificare la data delle ragioni del credito per le quali sia stato eseguito il pignoramento o intervento nella procedura espropriativa.

Al riguardo, l'esperto deve far riferimento al credito temporalmente più antico che sia stato fatto valere nella procedura espropriativa (sia dal creditore pignorante, sia da uno dei creditori intervenuti), quale risultante dagli atti della procedura;

- concludere infine – attraverso il combinato disposto delle verifiche sopra indicate – se ed eventualmente in base a quali delle disposizioni di legge sopra indicate l'aggiudicatario possa depositare domanda di sanatoria.

In tutte le ipotesi di sanatoria di immobili od opere abusive, l'esperto deve indicare – previa assunzione delle opportune informazioni presso gli uffici comunali competenti – **i relativi costi**.

Ove l'abuso non sia in alcun modo sanabile, l'esperto deve precisare se sia stato emesso **ordine di demolizione dell'immobile**, assumendo le opportune informazioni presso i competenti uffici comunali e quantificare gli oneri economici necessari per l'eliminazione dello stesso.

Infine, l'esperto deve verificare l'esistenza della **dichiarazione di agibilità** ed acquisire **certificato aggiornato di destinazione urbanistica**.

Nel caso di mancata risposta da parte degli uffici tecnici competenti entro un tempo ragionevole dalla richiesta inoltrata o comunque di risposta incompleta, l'esperto stimatore depositerà istanza al giudice dell'esecuzione per l'emissione del provvedimento di cui all'art. 213 c.p.c.

Per quanto riguarda la regolarità dei beni sotto il profili edilizio ed urbanistico, dall'esame della documentazione visionata presso il comune di Tito, si è accertato che per la realizzazione del fabbricato sono stati rilasciati i seguenti titoli abilitativi:

1. **Permesso di Costruire n. 37/2004 del 16.01.2004** relativo alla costruzione di un opificio industriale di prodotti alimentari e non, da semilavorati a prodotti finiti con annesso centro di servizi e logistica merci di ogni tipo, da realizzare nell'area industriale di Tito Scalo.
2. **Permesso di Costruire n. 484/2007 del 26.06.2007** relativo alla costruzione di un Centro Commerciale e Centro di Servizi di logistica merci di ogni tipo - VARIANTE al costruendo opificio assentito con P.C. n. 37/04, da realizzare nell'area industriale di Tito Scalo.
3. **Permesso di Costruire n. 856/2009 del 25.02.2009** relativo alla costruzione di un Centro Commerciale e Centro di Servizi di logistica merci di ogni tipo - VARIANTE al Permesso di Costruire n. 484/07, da realizzare nell'area industriale di Tito Scalo.
4. **SCIA n. 71/2013 del 29.11.2013 prot. 14375** relativa alla realizzazione di una pensilina di protezione merci di carico e scarico presso il Centro di Servizi di logistica merci di ogni tipo, da realizzare nell'area industriale di Tito Scalo.
5. **SCIA n. 73/2014 del 11.12.2014 prot. 15156** relativa al cambio di destinazione d'uso da attività industriale ad attività commerciale per il piano secondo sottostrada, part. 1120 sub 2.

L'epoca di realizzazione del fabbricato è compresa tra il 2004 ed il 2009. La pensilina è stata realizzata nel 2013.

Le piante attuali degli immobili corrispondono con quelle allegate ai titoli autorizzativi sia per la disposizione degli ambienti che per la destinazione d'uso.



Per il compendio immobiliare in esame è stato rilasciato il certificato di agibilità in data 27.02.2008, prot. n. 2880/3040 relativamente al piano secondo sottostrada ed al soppalco.

Nell'allegato 8 sono riportate le copie delle Autorizzazioni Edilizie con gli allegati grafici.

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

L'esperto stimatore deve precisare se l'immobile pignorato sia occupato dal **debitore esecutato** o da **soggetti terzi**.

Nel caso di immobile occupato da **soggetti terzi**, l'esperto deve precisare il titolo in forza del quale abbia luogo l'occupazione (ad esempio: contratto di locazione; affitto; comodato; provvedimento di assegnazione della casa coniugale; ecc.) oppure – in difetto – indicare che l'occupazione ha luogo in assenza di titolo.

In ogni caso, laddove l'occupazione abbia luogo in forza di uno dei titoli sopra indicati, l'esperto deve sempre acquisire copia dello stesso ed allegarlo alla relazione.

Laddove si tratti di contratto di locazione o di affitto, l'esperto deve verificare la data di registrazione, la data di scadenza, l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio.

Nel caso di immobile occupato da soggetti terzi, l'esperto deve inoltre acquisire certificato storico di residenza dell'occupante.

Nel caso di **immobile occupato da soggetti terzi con contratto di locazione opponibile alla procedura** (ad esempio, contratto di locazione registrato in data antecedente al pignoramento), l'esperto verificherà se il canone di locazione sia inferiore di un terzo al valore locativo di mercato o a quello risultante da precedenti locazioni al fine di consentire al giudice dell'esecuzione ed all'eventuale aggiudicatario di procedere alle determinazioni di cui all'art. 2923, terzo comma, cod. civ.

Nel caso di **immobile occupato da soggetti terzi senza alcun titolo o con titolo non opponibile alla procedura** (ad esempio, occupante di fatto; occupante in forza di contratto di comodato; ecc.), l'esperto procederà alle determinazioni di seguito indicate:

in primo luogo, quantificherà il canone di locazione di mercato di un immobile appartenente al segmento di mercato dell'immobile pignorato;

in secondo luogo, indicherà l'ammontare di una eventuale indennità di occupazione da richiedersi al terzo occupante (tenendo conto di tutti i fattori che possano ragionevolmente suggerire la richiesta di una indennità in misura ridotta rispetto al canone di locazione di mercato, quali a titolo di esempio: la durata ridotta e precaria dell'occupazione; l'obbligo di immediato rilascio dell'immobile a richiesta degli organi della procedura; l'esigenza di assicurare la conservazione del bene; ecc.).

Al momento del primo accesso effettuato dal sottoscritto e dal Custode Giudiziario, [REDACTED] ha dichiarato che, relativamente al fabbricato riportato in catasto fabbricati al foglio 14 particella 1120 sub 2, sulla porzione interna del deposito, avente affaccio sull'annessa area esterna/piazzale di manovra, adibita ad uso carico/scarico di generi alimentari, [REDACTED] ha costituito diritto di uso in favore [REDACTED] mentre la restante parte, adibita ad attività di commercio all'ingrosso di alimentari, [REDACTED] unitamente all'attività logistica di centro distributivo è stata concessa in locazione [REDACTED]

Pertanto, dagli accertamenti eseguiti si è constatato quanto segue:

- **Con scrittura privata in data [REDACTED], registrata a [REDACTED] al n. [REDACTED] serie 3T Anno [REDACTED], [REDACTED] concedeva in locazione [REDACTED]**

"il complesso immobiliare in Tito alla contrada Santa Loya, ad uso produttivo destinato a centro di logistica di ogni tipo di merci, con annessi uffici al piano terra e al primo piano, area esterna adibita a piazzale parcheggi ed area carico e scarico merci di circa 6.800 mq. servizi e locali tecnici



pertinenziali," riportati in Catasto fabbricati di detto Comune foglio 14 particella 1120 sub 5,7 e 2, "ad eccezione di un'area esterna di circa mq. 400 e di un'area interna di circa 170 mq."

- Con atto ricognitivo modificativo della costituzione del diritto di uso sottoposto a condizione sospensiva - controllo delle sopravvenienze - avveramento della condizione a rogito del Notaio

██████████ di ██████████ in data ██████████ rep. n. ██████████ annotato a ██████████ il ██████████

██████████ ai n.ri ██████████, ██████████ ha costituito a favore di ██████████

██████████ il diritto di uso sulla porzione immobiliare facente parte del più ampio complesso commerciale sito in Tito - Zona Industriale alla contrada S. Loja e precisamente la porzione interna del deposito sito al piano secondo interrato della superficie immobiliare di circa mq. 140 (centoquaranta) avente affaccio sull'annessa area esterna/piazzale di manovra, retrostante uso carico/scarico di circa mq. 300 (trecento), riportata in catasto fabbricati di detto Comune (nella maggiore consistenza) al foglio 14 particella 1120 sub 2, Zona Industriale Tito Scalo snc, piano S2.

Nell'allegato 9 sono riportati i documenti sopra citati.

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

L'esperto deve procedere alla specificazione dei **vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene**.

In particolare ed a titolo esemplificativo, l'esperto stimatore deve:

a) verificare – in presenza di trascrizioni di pignoramenti diversi da quello originante la presente procedura espropriativa – la pendenza di **altre procedure esecutive** relative ai medesimi beni pignorati, riferendo lo stato delle stesse (assumendo le opportune informazioni presso la cancelleria del Tribunale).

Nel caso in cui sia ancora pendente precedente procedura espropriativa, l'esperto ne darà immediata segnalazione al giudice dell'esecuzione al fine dell'adozione dei provvedimenti opportuni relativi alla riunione;

b) verificare – in presenza di trascrizioni di domande giudiziali sugli immobili pignorati – la pendenza di **procedimenti giudiziari civili** relativi ai medesimi beni pignorati, acquisendo copia dell'atto introduttivo e riferendo circa lo stato del detto procedimento (assumendo le opportune informazioni presso la cancelleria del Tribunale).

La documentazione così acquisita sarà allegata alla relazione;

c) acquisire copia di eventuale **provvedimento giudiziale di assegnazione al coniuge** della casa coniugale;

d) acquisire copia di provvedimenti impositivi di **vincoli storico-artistici**;

e) verificare – per gli immobili per i quali sia esistente un condominio – l'esistenza di **regolamento condominiale** e la eventuale trascrizione dello stesso;

f) acquisire copia degli **atti impositivi di servitù** sul bene pignorato eventualmente risultanti dai Registri Immobiliari.

In particolare, nell'ipotesi in cui sul bene risultino essere stati eseguiti provvedimenti di **sequestro penale** (anche in data successiva alla trascrizione del pignoramento), l'esperto acquisirà – con l'ausilio del custode giudiziario – la relativa documentazione presso gli uffici competenti, depositando copia del provvedimento e del verbale di esecuzione del sequestro (nonché, eventualmente, copia della nota di trascrizione del provvedimento di sequestro), informandone tempestivamente il G.E. per l'adozione dei provvedimenti circa il prosieguo delle operazioni di stima.

In risposta al presente quesito, l'esperto deve inoltre indicare in sezioni separate gli oneri ed i vincoli che restano a carico dell'acquirente e quelli che sono invece cancellati o comunque regolarizzati nel contesto della procedura.

In particolare, l'esperto indicherà:

SEZIONE A: Oneri e vincoli a carico dell'acquirente.

Tra questi si segnalano in linea di principio:

- 1) Domande giudiziali;
- 2) Atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura;
- 3) Convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge;
- 4) Altri pesi o limitazioni d'uso (es. oneri reali, obbligazioni *propter rem*, servitù, uso, abitazione, ecc.), anche di natura condominiale;
- 5) Provvedimenti di imposizione di vincoli storico-artistici e di altro tipo.

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



Tra questi si segnalano:

- 1) Iscrizioni ipotecarie;
- 2) Pignoramenti ed altre trascrizioni pregiudizievoli (sequestri conservativi; ecc.);
- 3) Difformità urbanistico-edilizie (con indicazione del costo della regolarizzazione come determinato in risposta al quesito n. 6 e la precisazione che tale costo è stato detratto nella determinazione del prezzo base d'asta laddove non si sia proceduto alla regolarizzazione in corso di procedura);
- 4) Difformità Catastali (con indicazione del costo della regolarizzazione come determinato in risposta al quesito n. 3 e la precisazione che tale costo è stato detratto nella determinazione del prezzo base d'asta laddove non si sia proceduto alla regolarizzazione in corso di procedura).

In merito alla specificazione dei **vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene**, dalle verifiche eseguite, si è accertato quanto segue.

- Dalle ispezioni ipotecarie eseguite sui beni, **non sono pendenti altre procedure esecutive.**

Inoltre, dalla relazione del Custode Giudiziario risulta che alla trascrizione del [REDACTED] in data [REDACTED] ai n.ri [REDACTED] corrisponde il procedimento n. [REDACTED] e che, [REDACTED].

- **Non vi sono procedimenti giudiziari civili** relativi ai beni pignorati.

- **Non vi sono provvedimenti impositivi di vincoli storico-artistici.**

- **Non vi sono atti impositivi di servitù sul bene pignorato.**

- **Non vi sono provvedimenti di sequestro penale.**

SEZIONE A: Oneri e vincoli a carico dell'acquirente.

Non vi sono Oneri e vincoli a carico dell'acquirente

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

Gli oneri e vincoli cancellati o comunque regolarizzati nel contesto della procedura sono i seguenti:

1 - ipoteca volontaria di [REDACTED] iscritta a [REDACTED] in data [REDACTED] ai nn. 1 [REDACTED] a favore [REDACTED] e contro [REDACTED] a garanzia di mutuo fondiario di Euro [REDACTED] nascente dall'atto a rogito del Notaio [REDACTED] in data [REDACTED], repertorio n. [REDACTED];

2 - ipoteca volontaria di Euro [REDACTED] iscritta a [REDACTED] in data [REDACTED] ai nn. [REDACTED] a favore di [REDACTED] e contro [REDACTED] a garanzia di mutuo fondiario di [REDACTED] nascente dall'atto a rogito del Notaio [REDACTED] in data [REDACTED], repertorio n. [REDACTED], nonché ipoteca in ripetizione iscritta il [REDACTED] ai n.ri [REDACTED] per variare la sede, il codice fiscale [REDACTED] ed il numero di codice atto dell'ipoteca da 176 (concessione a garanzia di mutuo fondiario) a 170 (concessione a garanzia di mutuo condizionato);

3 - ipoteca volontaria di [REDACTED] iscritta a [REDACTED] in data [REDACTED] ai nn. [REDACTED] a favore di [REDACTED] e contro [REDACTED] a garanzia di mutuo fondiario di Euro [REDACTED]



nascente dall'atto a rogito del Notaio in data ,
repertorio n. ;

4 - pignoramento immobiliare trascritto a il ai nn. 1 a
favore di e a carico

5 - pignoramento immobiliare trascritto a il ai nn. a
favore di

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

L'esperto deve procedere alla verifica se i beni pignorati ricadano su suolo demaniale, precisando se vi sia stato provvedimento di declassamento o se sia in corso la pratica per lo stesso.

In riferimento agli accertamenti effettuati, **i beni pignorati non ricadano su suolo demaniale**, e non vi è stato un provvedimento di declassamento.

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

L'esperto deve procedere alla verifica se i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero se il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà o di natura concessoria in virtù di alcuno degli istituti richiamati.

In particolare, l'esperto verificherà laddove possibile – per il tramite di opportune indagini catastali – il titolo costitutivo e la natura del soggetto a favore del quale sia costituito il diritto (se pubblico o privato).

All'uopo, laddove il diritto sia costituito a favore di **soggetto privato** (es. persone fisiche; istituti religiosi privati quali mense vescovili e relativi successori) l'esperto verificherà – acquisendo la relativa documentazione – se sussistano i presupposti per ritenere che vi sia stato acquisto della piena proprietà per usucapione (ad es., laddove l'originario enfiteuta o livellario, od un suo successore, abbia ceduto ad altri per atto tra vivi la piena proprietà del fondo senza fare alcuna menzione degli oneri su di esso gravanti o comunque garantendo l'immobile come libero da qualunque gravame e siano decorsi almeno venti anni dall'atto di acquisto).

Laddove il diritto sia costituito a favore di **soggetto pubblico**, l'esperto verificherà se il soggetto concedente sia un'amministrazione statale od un'azienda autonoma dello Stato (nel qual caso verificherà se sussistano i presupposti per considerare il diritto estinto ai sensi degli artt. 1 della legge n. 16 del 1974 o 60 della legge n. 222 del 1985) oppure a favore di ente locale in forza di provvedimento di quotizzazione ed assegnazione, eventualmente ai sensi della legge n. 1766 del 1927 acquisendo la relativa documentazione). In tale ultima ipotesi, laddove dovesse risultare l'assenza di atti di affrancazione del bene, l'esperto sospenderà le operazioni di stima e depositerà nota al G.E. corredata della relativa documentazione.

In riferimento al presente quesito, **i beni pignorati non sono gravati da censo, livello o usi civici.**

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

L'esperto deve fornire ogni **informazione concernente:**

- 1) l'importo annuo delle spese fisse di gestione o manutenzione (es. spese condominiali ordinarie);
- 2) eventuali spese straordinarie già deliberate ma non ancora scadute;
- 3) eventuali spese condominiali scadute non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia;
- 4) eventuali procedimenti giudiziari in corso relativi al cespite pignorato.

Relativamente alle spese di gestione degli immobili pignorati, si precisa che non ci sono quote condominiali e spese di gestione.

Si ribadisce che non sono stati rilevati altri procedimenti in corso.



QUESITO n. 12: procedere alla valutazione dei beni.

L'esperto deve indicare il **valore di mercato** dell'immobile nel rispetto dei criteri previsti dall'**art. 568 c.p.c.**, come modificato per effetto del **DL 83/2015** convertito nella legge 132/2015, il cui testo novellato qui si riporta: (Determinazione del valore dell'immobile). *"Agli effetti dell'espropriazione il valore dell'immobile è determinato dal giudice avuto riguardo al valore di mercato sulla base degli elementi forniti dalle parti e dall'esperto nominato ai sensi dell'articolo 569, primo comma. Nella determinazione del valore di mercato l'esperto procede al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, del valore per metro quadro e del valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici"*

A questo riguardo, l'esperto deve **OBBLIGATORIAMENTE** procedere alla **esplicita specificazione dei dati utilizzati per la stima e delle fonti di acquisizione di tali dati**, depositando in allegato alla perizia copia dei **documenti utilizzati** (ad esempio: contratti di alienazione di altri immobili riconducibili al medesimo segmento di mercato del cespite pignorato; decreti di trasferimento emessi dal Tribunale ed aventi ad oggetto immobili riconducibili al medesimo segmento di mercato del cespite pignorato; dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate; ecc.).

Nel caso di dati acquisiti presso operatori professionali (agenzie immobiliari; studi professionali; mediatori; ecc.), l'esperto deve:

- indicare il nominativo di ciascun operatore interpellato (ad esempio: agenzia immobiliare _____ con sede in _____);
- precisare i dati forniti da ciascun operatore (con indicazione dei valori minimo e massimo comunicati da ciascuno di essi);
- **precisare in maniera sufficientemente dettagliata le modalità di determinazione dei dati forniti dall'operatore** (attraverso il riferimento ad atti di compravendita; alla data degli stessi; alla tipologia degli immobili oggetto di tali atti; ecc.).

L'esperto potrà inoltre acquisire informazioni ai fini della stima anche presso soggetti che abbiano svolto attività di custode giudiziario e/o professionista delegato alle vendite forzate. In tal caso, l'esperto procederà a reperire i documenti di riferimento (segnatamente, i decreti di trasferimento rilevanti ai fini della stima), che saranno allegati alla relazione di stima.

IN NESSUN CASO L'ESPERTO PUO' LIMITARSI A FARE RICORSO A MERE FORMULE DI STILE QUALI "IN BASE ALLE PERSONALE ESPERIENZA, ALLA DOCUMENTAZIONE ACQUISITA, ECC."

Nella determinazione del valore di mercato l'esperto deve procedere al calcolo delle superfici per ciascun immobile, con indicazione della superficie commerciale, del valore al mq e del valore totale, esponendo analiticamente **gli adeguamenti e le correzioni della stima**.

A questo riguardo, l'esperto deve precisare tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli ed oneri giuridici non eliminabili dalla procedura, nonché per eventuali spese condominiali insolute.

L'esperto **NON DEVE MAI** detrarre dal valore di mercato il costo delle cancellazioni delle iscrizioni e **trascrizioni pregiudizievoli a carico della procedura** (segnatamente: iscrizioni ipotecarie; trascrizioni di **pignoramenti; trascrizioni di sequestri conservativi**).

Nella determinazione del valore di mercato di immobili che – alla luce delle considerazioni svolte in risposta al quesito n. 6 – siano **totalmente abusivi ed in alcun modo sanabili**, l'esperto procederà ex art. 173 bis disp. att. c.p.c. e come segue:

nell'ipotesi in cui risulti essere stato emesso ordine di demolizione del bene, l'esperto quantificherà il valore del suolo e dei costi di demolizione delle opere abusive;

nell'ipotesi in cui non risulti essere stato emesso ordine di demolizione del bene, l'esperto determinerà il valore d'uso del bene.

Sulla scorta del valore di mercato determinato come sopra, l'esperto proporrà al giudice dell'esecuzione 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 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.

In particolare, si osserva all'attenzione dell'esperto come tali differenze possano concretizzarsi:

- nella eventuale **mancata immediata disponibilità** dell'immobile alla data di aggiudicazione;
- nelle eventuali diverse modalità fiscali tra gli acquisiti a libero mercato e gli acquisti in sede di vendita forzata;
- nella mancata operatività della **garanzia per vizi e mancanza di qualità** in relazione alla vendita forzata;
- nelle differenze indotte sia dalle fasi cicliche del segmento di mercato (rivalutazione/svalutazione), sia dalle caratteristiche e dalle condizioni dell'immobile (deperimento fisico, obsolescenze funzionali ed obsolescenze esterne) che possano intervenire tra la data della stima e la data di aggiudicazione;



- nella possibilità che la vendita abbia luogo mediante rilanci in sede di gara.

La stima degli immobili in oggetto viene eseguita col metodo sintetico – comparativo, con il quale si ottiene il valore di mercato di un bene in condizioni di ordinarietà confrontando il prezzo pagato per beni simili a quello oggetto di stima o applicando il prezzo medio di mercato per immobili similari desunto da indagini di mercato o da listini accreditati (per es. O.M.I.).

Tali valori devono poi essere rapportati al bene oggetto di stima, considerando principalmente le condizioni estrinseche ed intrinseche del bene stesso, cioè il grado di conservazione, di finitura, la posizione, e la sua appetibilità.

Le condizioni a contorno, essenziali nella decisione di procedere all'acquisto di un immobile destinato ad attività commerciale e distributiva, ma non suscettibile di essere trasformato in attività diversa da quella originaria, sono essenzialmente: i servizi presenti nell'area, la facilità di accesso, le infrastrutture di collegamento e il costo dei servizi offerti dal gestore dell'area di insediamento.

Gli immobili che costituiscono il Lotto Unico sono ubicati nel Comune di Tito e precisamente nella zona industriale di Tito Scalo e ricadono nell'area di competenza del Consorzio per lo Sviluppo Industriale di Potenza. L'area in esame è posizionata nelle vicinanze dello scalo ferroviario di Tito e dello svincolo di Tito Scalo del Raccordo Autostradale Potenza-Sicignano e dista circa 5 km dall'abitato di Tito e circa 10 km dalla città di Potenza. Nelle vicinanze del compendio in esame sono presenti numerose attività commerciali, direzionali e ricettive. Inoltre, sono presenti, oltre alle attività produttive, anche centri commerciali, multicinema, Ente Fiera, ecc. L'area è dotata di tutte le opere di urbanizzazione primaria e dei servizi consortili.

Pertanto, il complesso immobiliare è ubicato in una zona favorevole per le attività di tipo commerciale e connesse, e può quindi contare su un consistente bacino di utenti.

Per la stima del bene con il metodo sintetico-comparativo non è possibile assumere quale termine di paragone il valore esposto in atti di compravendita in quanto, per la tipologia e destinazione degli immobili in esame, le transazioni sono praticamente nulle; inoltre si deve tener conto che il mercato, per la particolare congiuntura economica attuale, non è particolarmente dinamico.

Per la stima dei fabbricati facenti parte del compendio immobiliare, considerato che essi hanno destinazioni differenti, si è considerato il valore unitario relativo alle quotazioni immobiliari dell'O.M.I. (Osservatorio del mercato Immobiliare) dell'Agenzia del Territorio Regionale per il Comune di Tito del secondo semestre del 2023, relativo alla Zona suburbana individuata nell'area industriale di Tito Scalo in Microzona 2, caratterizzata dalla tipologia edilizia prevalente di Capannoni destinati ad attività produttiva di tipo industriale. In particolare sono stati presi in considerazione i valori relativi alle costruzioni inserite nell'area suddetta, per le tipologie di centri commerciali, capannoni industriali, depositi ed uffici.

Inoltre, per le destinazioni non previste nei valori dell'O.M.I., sono stati applicati dei coefficienti correttivi relativi all'effettiva destinazione.

Pertanto, per le zone sopraelencate si considera il listino dell'OMI che indica i seguenti valori unitari riferiti al metro quadrato di superficie lorda:

- Centri commerciali allo stato conservativo ottimo: min. €/mq 650,00 - max €/mq. 800,00, si assume



- la media pari a €/mq. 725,00;
- Capannoni industriali allo stato conservativo normale: min. €/mq 350,00 - max €/mq. 500,00, si assume la media pari a €/mq. 425,00;
 - Uffici allo stato conservativo normale: min. €/mq 800,00 - max €/mq. 1000,00, si assume la media pari a €/mq. 900,00;
 - Magazzini allo stato conservativo normale: min. €/mq 210,00 - max €/mq. 320,00, si assume la media pari a €/mq. 265,00;
 - Tettoia: si assume il valore di €/mq 200,00.

L'Allegato 10 contiene i listini dell'OMI da cui sono stati desunti i valori unitari di mercato sopra riportati.

Di seguito viene effettuata la stima dei beni secondo l'ordine utilizzato nei precedenti paragrafi, apportando ai valori unitari sopra indicati, dei coefficienti di adeguamento per tener conto delle caratteristiche intrinseche degli immobili, quali lo stato di conservazione e di manutenzione e la funzionalità, nonché della destinazione particolare degli immobili e delle opere realizzate.

A - Immobile ubicato al piano secondo sottostrada destinato ad attività commerciale all'ingrosso e logistica merci -- Part. 1120 sub 2.

L'immobile indicato con la lettera A nella planimetria generale è posizionato al secondo piano sottostrada, ed è destinato ad attività commerciale all'ingrosso di prodotti alimentari, ██████████, ed attività logistica di centro distributivo

Tale specifica attività non è contemplata nei valori dell'OMI. Il sottoscritto ritiene di considerare il valore unitario di tale bene pari alla media tra quello previsto per i centri commerciali e quello dei capannoni industriali e si assume, quindi, il valore di €/mq 575,00.

Al valore unitario assunto come riferimento di stima deve essere applicato un coefficiente di riduzione pari a 0,20 per tener conto della notevole superficie dell'immobile. Infatti, in linea generale, per superfici particolarmente estese, i valori di mercato sono notevolmente più bassi rispetto ad immobili aventi superfici usuali.

Di conseguenza il prezzo unitario da assumere a base della valutazione del bene scaturisce dal seguente conteggio:

$$- \text{€/mq. } 575,00 \times (1-0,20) = \text{€/mq. } 460,00.$$

La superficie commerciale calcolata nella risposta al quesito n. 2 come superficie lorda è pari a mq. **12.189,50.**

Quindi il valore di mercato è pari a :

$$- \text{mq. } 12.189,50 \times \text{€/mq } 460,00 = (\text{in C.T.}) \text{ € } 5.600.000,00.$$

B - Soppalco ubicato al piano secondo sottostrada destinato a uffici e servizi -- Part. 1120 sub 2.

L'immobile indicato con la lettera B nella planimetria generale rappresenta il soppalco posizionato al secondo piano sottostrada ed è destinato ad uffici e servizi.

Al valore unitario assunto come riferimento di stima, pari a €/mq 900,00 deve essere applicato un coefficiente di riduzione pari a 0,20 per tener conto che molte superfici del piano soppalco rappresentano disimpegni di notevoli dimensioni e servizi.



Di conseguenza il prezzo unitario da assumere a base della valutazione del bene scaturisce dal seguente conteggio:

$$- \text{€/mq. } 900,00 \times (1-0,20) = \text{€/mq. } 720,00$$

La superficie commerciale calcolata nella risposta al quesito n. 2 come superficie lorda è pari a **mq. 1.634,70.**

Quindi il valore di mercato è pari a :

$$- \text{mq. } 1.634,70 \times \text{€/mq } 420,00 = (\text{in C.T.}) \quad \underline{\underline{\text{€ } 1.175.000,00.}}$$

C - Deposito -- Part. 1120 sub 2.

L'immobile indicato con la lettera C nella planimetria generale è costituito da un deposito.

Il valore unitario assunto come riferimento di stima è pari a **€/mq 265,00.**

La superficie commerciale calcolata nella risposta al quesito n. 2 come superficie lorda è pari a **mq. 22,70.**

Quindi il valore di mercato è pari a :

$$- \text{mq. } 22,70 \times \text{€/mq } 265,00 = (\text{in C.T.}) \quad \underline{\underline{\text{€ } 6.000,00.}}$$

D - Tettoia insistente sull'area esterna -- Part. 1120 sub 2.

L'immobile indicato con la lettera D nella planimetria generale è costituito da una tettoia.

Il valore unitario assunto come riferimento di stima è pari a **€/mq 200,00.**

La superficie commerciale calcolata nella risposta al quesito n. 2 come superficie lorda è pari a **mq. 178,00.**

Quindi il valore di mercato è pari a :

$$- \text{mq. } 178,00 \times \text{€/mq } 200,00 = (\text{in C.T.}) \quad \underline{\underline{\text{€ } 35.000,00.}}$$

Al valore sopra determinato devono essere detratti i costi per la regolarizzazione catastale, così come determinati nella risposta ai quesiti precedenti, che ammontano complessivamente a € 1.000,00.

Pertanto il valore sarà pari a:

$$- \text{€ } 35.000,00 - \text{€ } 1.000,00 = \quad \underline{\underline{\text{€ } 34.000,00.}}$$

E - Area esterna destinata a viabilità e parcheggi -- Part. 1120 sub 2.

La parte di superficie non edificata della part. 1120 sub 2, indicata con la lettera E nella planimetria generale, è destinata a viabilità interna e a piazzale.

In generale le aree di pertinenza di fabbricati ad uso commerciale trasformate, ma ormai prive della cubatura, hanno un valore per mq. di area variabile tra €/mq 40,00 e €/mq 50,00.

In considerazione delle caratteristiche intrinseche di tali aree, esaminate nel paragrafo 2, il sottoscritto assume il valore massimo pari a **€/mq 50,00.**

La superficie delle aree esterne calcolata nella risposta al quesito n. 2 è pari a **mq. 5.500,00.**

Quindi il valore di mercato delle aree di pertinenza è pari a:

$$- \text{mq. } 5.500,00 \times \text{€/mq } 50,00 = (\text{in C.T.}) \quad \underline{\underline{\text{€ } 275.000,00.}}$$

F - Cabina elettrica -- Part. 1120 sub 5.

L'immobile indicato con la lettera F nella planimetria generale rappresenta la cabina elettrica.

Il valore unitario assunto come riferimento di stima è pari a **€/mq 265,00.** Si precisa che il valore della dotazione impiantistica è stato considerato nel valore di mercato degli altri immobili serviti.



La superficie commerciale calcolata nella risposta al quesito n. 2 come superficie lorda è pari a **mq. 22,75.**

Quindi il valore di mercato è pari a:

$$\text{- mq. } 22,75 \times \text{€}/\text{mq } 265,00 = (\text{in C.T.}) \quad \underline{\underline{\text{€ } 6.000,00.}}$$

G - Cabina trasformazione gas -- Part. 1120 sub 7.

L'immobile indicato con la lettera G nella planimetria generale rappresenta la cabina di trasformazione del gas che è ubicata nella parte Nord del lotto.

Il valore unitario assunto come riferimento di stima è pari a **€/mq 265,00**. Si precisa che il valore della dotazione impiantistica è stato considerato nel valore di mercato degli altri immobili serviti.

La superficie commerciale calcolata nella risposta al quesito n. 2 come superficie lorda è pari a **mq. 19,00.**

Quindi il valore di mercato è pari a:

$$\text{- mq. } 19,00 \times \text{€}/\text{mq } 265,00 = (\text{in C.T.}) \quad \underline{\underline{\text{€ } 5.000,00.}}$$

Il valore di mercato del lotto unico ricavato con il metodo sintetico-comparativo, riassumendo i valori sopra riportati, è pari a:

A - Immobile al piano secondo sottostrada - part. 1120 sub 2	€ 5.600.000,00
B - Soppalco al piano secondo sottostrada - part. 1120 sub 2	€ 1.175.000,00
C - Deposito - part. 1120 sub 2	€ 6.000,00
D - Tettoia insistente su area esterna - part. 1120 sub 2	€ 34.200,00
E - Area esterna - part. 1120 sub 2	€ 275.000,00
F - Cabina elettrica - part. 1120 sub 5	€ 6.000,00
G - Cabina gas - part. 1120 sub 7	€ 5.000,00
Totale:	<u>€ 7.101.000,00</u>

Al fine della determinazione del **prezzo base d'asta**, tenuto conto delle differenze tra la vendita al libero mercato e la vendita forzata dell'immobile, e tenendo conto della specifica attività commerciale e distributiva del compendio immobiliare in esame che non è suscettibile di essere trasformato in attività diversa da quella originaria, se non con oneri per tale trasformazione, si ritiene, per il caso in esame, applicare una riduzione del 15% rispetto al valore di mercato come sopra individuato, e, pertanto, il prezzo a base d'asta è il seguente:

$$\text{€ } 7.101.000,00 - 15\% = (\text{in C.T.}) \quad \underline{\underline{\text{€ } 6.030.000,00 \text{ (euro seimilionitrentamila/00)}}}$$

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

Nel caso il pignoramento abbia ad oggetto una **quota indivisa**, l'esperto deve procedere alla valutazione della sola quota.

L'esperto deve precisare inoltre se la quota in titolarità dell'esecutato sia suscettibile di separazione in natura (attraverso cioè la materiale separazione di una porzione di valore esattamente pari alla quota).

L'esperto deve infine chiarire già in tale sede se l'immobile risulti comodamente divisibile in porzioni di valore simile per ciascun comproprietario, predisponendo se del caso una bozza di PROGETTO DI DIVISIONE o altrimenti esprimendo compiutamente il giudizio di indivisibilità.



Gli immobili facenti parte del lotto sono stati pignorati per l'intera quota 1/1 e, pertanto, non si è proceduto ad individuare la quota indivisa.

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

In risposta al presente quesito, l'esperto stimatore deve anzitutto indicare la residenza anagrafica del debitore esecutato alla data del pignoramento, nonché alla data attuale, acquisendo e depositando **certificato di residenza storico** rilasciato dal competente ufficio comunale.

L'esperto deve inoltre acquisire SEMPRE **certificato di stato civile** dell'esecutato.

In particolare, in caso di esistenza di rapporto di coniugio, l'esperto deve acquisire **certificato di matrimonio per estratto presso il Comune del luogo in cui è stato celebrato il matrimonio**, verificando l'esistenza di annotazioni a margine in ordine al regime patrimoniale prescelto.

Il regime patrimoniale dell'esecutato deve essere SEMPRE verificato alla luce di tali certificazioni.

L'esperto non può invece fare riferimento ad elementi quali la dichiarazione di parte contenuta nell'atto d'acquisto del cespite.

In ogni caso, in ordine al regime patrimoniale dell'esecutato, qualora dagli elementi complessivamente in atti risulti essere intervenuta sentenza di annullamento del matrimonio oppure di scioglimento o cessazione degli effetti civili oppure di separazione personale e tale sentenza non risulti essere stata annotata a margine dell'atto di matrimonio, l'esperto procederà – laddove possibile – ad acquisire tale sentenza e a verificarne il passaggio in giudicato.

Infine, laddove il debitore esecutato sia una società, l'esperto acquisirà altresì **certificato della Camera di Commercio**.

Poiché [REDACTED]

[REDACTED], che viene riportato nell'allegato 11.

CONCLUSIONI.

Il sottoscritto CTU, con la presente relazione, ritiene di aver assolto all'incarico conferitogli e rimane a disposizione del Giudice per qualsiasi ulteriore chiarimento. La presente relazione viene trasmessa, insieme agli allegati, in via telematica.



