

TRIBUNALE CIVILE DI POTENZA

(G.E. DOTT.SSA DANIELA DI GENNARO)

PROCEDIMENTO DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

R.G.E. N. 29/2013 - Comune di Tito (PZ)

CONSULENZA TECNICA DI UFFICIO

RELATIVA AL RAPPORTO DI STIMA

PROMOSSA

da [REDACTED] (Avv. Fernando [REDACTED])

A CARICO DI

S.r.L. [REDACTED] (A.U. Antonio [REDACTED])

CUSTODE GIUDIZIARIO (Avv. [REDACTED] M.)

Valore determinato lotto unico € 63.800,00

Data di conferimento dell'incarico: 11.03.2015

Rinvio prossima udienza dal G.E.: 15.07.2015

Il C.T.U.

(Ing. Michele Bevilacqua)

Potenza, 06.05.2015



Allegati:

- Raccomandate a / r
- Verbale sopralluogo
- Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato dal Comune di Tito (PZ)
- Documentazione "ASF"
- Reperto fotografico anche in formato digitale
- Planimetrie e visure catastali
- Specifica Onorario



PREMESSA

Con provvedimento del 11.03.2015, il sottoscritto Ing. Michele Bevilacqua, iscritto all'Albo dei Consulenti Tecnici presso codesto Tribunale, veniva incaricato, quale C.T.U., dal Giudice Daniela Di Gennaro, di relazionare in merito ai quesiti formulati nel verbale d'udienza del 31.10.2014.

Successivamente, esaminati gli atti di causa, il C.T.U. fissava l'accesso ai luoghi oggetto del procedimento per le ore 15,00 del giorno 13.04.2015, invitando a presenziare alle attività tutte le parti, **con comunicazioni inviate** a mezzo raccomandate A.R. e dirette rispettivamente al legale Avv. Fernando ■■■■■, alla S.r.L. ■■■■■ ed al Sig. ■■■■■ Antonio, Amministratore Unico.

A tale sopralluogo sono intervenuti l'Avv. ■■■■■, custode giudiziario, il suo collaboratore Avv. ■■■■■ ■■■■■ legale rappresentante della società creditrice.

Sulla scorta degli atti cui è procedimento, lo scrivente C.T.U. ha effettuato ogni constatazione utile e necessaria al fine di poter correttamente adempiere all'incarico conferito.

Ciò premesso, lo scrivente relaziona alla S.V. e determina quanto appresso.

I beni oggetto di esecuzione immobiliare sono presi in considerazione specificando:

- o **Dati di pignoramento**
- o **Stato Civile e Regime Patrimoniale dei debitori**
- o **Consistenza e ubicazione immobili**



o **Identificazione catastale**

o **Proprietà**

o **Provenienza dei beni**

o **Atti pregiudiziali**

o **Regime fiscale**

o **Indagine amministrativa**

o **Situazione occupazionale / Godimento dei beni**

o **Criteri di Stima / Valutazione**

o **Eventuali canoni a cui potrebbero essere locati gli immobile pignorati**

o **Formazione lotti**



DATI DI PIGNORAMENTO

La [REDACTED] S.p.A. in persona del legale rappresentante pro-tempore [REDACTED], con sede in Pignola, C/da Petrucco – P.IVA 01444270761, elettivamente domiciliata in Potenza alla Via E. Toti n. 7, presso e nello studio dell’Avv. Fernando [REDACTED], è creditrice nei confronti della S.r.L. [REDACTED], con sede in Tito (PZ) alla C/da La Mattina snc C.F. 01718430760, in persona dell’Amm.re Unico [REDACTED], nato a Tito il 18.03.1949, ivi residente alla Via San Vito N. 154, della somma di €. 6.376,46 oltre interessi moratori ex D.Lgs. 231/02 dall’11.07.2011, portata dal D.I. n. 290/12 reso il 10.05.2012 dal Giudice di ace di Potenza, munito di formula esecutiva;

- Con atto di precetto del 13.02.2013, notificato in data 13-15/2-06.03.2013 dall’Ufficiale Giudiziario addetto all’Ufficio Unico Notifiche ed Esecuzioni presso la Corte di Appello di Potenza, è stato intimato alla S.r.L. [REDACTED] di pagare, in favore della Società istante, nel termine di dieci giorni, la complessiva somma di €. 8.630,87 oltre gli interessi moratori a far data dal 13.02.2013 al soddisfo e gli accessori come per legge;
- Tale intimazione è rimasta senza effetto.

Stante quanto sopra, la [REDACTED] ha sottoposto ad esecuzione forzata i seguenti beni immobili dei quali la S.r.L. [REDACTED], in persona dell’Amm.re Unico Giannotti Antonio, è proprietaria dei terreni in agro di Tito, località Santa Alojja censiti in Catasto:

FGL	PART	QUALITA'	CLASSE	ARE	R.D.	R.A.	PROPR.
7	328	Seminativo	2	17.48	2,71	1,81	10/10



FGL PART QUALITA' CLASSE ARE R.D. R.A. PROP.

7 329 Seminativo 2 1.96 0,30 0,20 10/10

STATO CIVILE E REGIME PATRIMONIALE DEL SOGGETTO

ESECUTATO:

Lo stato civile ed il regime patrimoniale del Signor Giannotti risultano sconosciuti in quanto non è intervenuto al sopralluogo.

CONSISTENZA E UBICAZIONE IMMOBILI

Il compendio pignorato risulta così costituito:

- Comune di Tito (Prov. Potenza)

TERRENI:

FOGLIO PARTIC. QUALITA' CLASSE ARE R.D. R.A.

PROP.

7 328 Seminativ. 2 17.48 2,71 2,81 10/10

7 329 Seminativ. 2 01.96 0,30 0,20 10/10

Dal Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato dal Comune di Tito in base alle disposizioni previste dallo strumento urbanistico vigente (P.R.G.),

si rileva che le particelle ricadono nel Piano di Lottizzazione Santa Loja 1°

Stralcio dell'area destinata a "Servizi Generali in corso di attuazione del Piano Particolareggiato" approvato con Delibera di Consiglio Comunale n. 19 del

01.06.1999.-

La zona F2D1 di mq. 299.620 circa, insieme alla zona F2D2 di mq.

126.520 circa e alla zona F2C di mq. 98.140 circa, sono tutte ubicate alla

destra della Superstrada "Potenza - Sicignano" per chi viene dal capoluogo.



L'asse portante della viabilità delle suddette zone è la statale SS n. 94.

Le zone F2D1, F2D2 e F2C sono definite e normate dai rispettivi Piani Particolareggiati approvati ai quali si fa riferimento per tutto quanto attiene alle loro realizzazioni.

Allo stato attuale risultano quasi tutti assegnati i lotto individuati dai rispettivi piani, moltissimi sono i lotti in corso di attuazione; molti sono terminati e funzionanti.

Per tutto ciò che attiene l'attuazione degli interventi nelle zone F2D1, F2D2, F2C e F2B si fa riferimento alle norme e ai grafici previsti dai rispettivi Piani di Attuazione approvati.

1 – Regimi d'uso: le destinazioni d'uso non riferite a servizi, sono consentite nell'ambito del 30% della superficie complessiva dell'attività principale da realizzare e se a questa strettamente funzionali.

2 – Le Norme Urbanistiche sintetiche di riferimento sono le seguenti:

- a. Superficie coperta max 0,20 della superficie territoriale h max 15,00 m
- b. Superficie coperta max 0,25 della superficie territoriale h max 12,00 m
- c. Superficie coperta max 0,30 della superficie territoriale h max 10,00 m
- d. Distacco tra edifici pari all'altezza di quello più alto;
- e. Distanza dalle strade D.P.R. 26.04.1993 n. 147
- f. Dotazione minima dei parcheggi 2 mq ogni 10 mc costruiti di cui max 1/5 esterni; di conseguenza almeno i 4/5 della superficie da destinare a parcheggio dovrà essere interrata o prevista in appositi contenitori multipiano che, se fuori terra, saranno compresi nella dotazione volumetrica di zona e, di conseguenza computati nei volumi urbanistici;



g. Lotto minimo 5.000,00 mq;

h. Superficie pedonale e a verde minimo 0,30 della superficie territoriale di cui max il 5% destinata a collegamenti coperti.

La zona di collocazione risulta particolarmente appetibile e/o qualificante, poichè trovansi su un insediamento ove sono ubicati diversi centri commerciali a circa 10 chilometri dalla città di Potenza, facilmente raggiungibile da questa ed è provvista delle opere di urbanizzazione primaria.

IDENTIFICAZIONE CATASTALE

Corrispondenza tra identificazione catastale attuale e quanto pignorato:

Lo stato in natura dei terreni non rispecchia fedelmente la situazione rappresentata in atti catastali in quanto sono censiti come “seminativo” ma in concreto la Particella 328 di are 17.48 risulta adibita a parcheggio delle attività del centro commerciale denominato “██████”, collocato di fronte all’attività commerciale “██████” e lateralmente al “██████ ████████”.

- Esistenza di parti comuni e servitù:

Per tutti gli interventi edificatori in tale zona, il rilascio del Permesso a Costruire è subordinato alla presentazione al Sindaco di un atto da parte dell’avente diritto che dimostri il possesso dei requisiti previsti dallo strumento urbanistico vigente e riportati nel Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato dal Comune ed allegato.

I beni oggetto di esecuzione saranno trasferiti nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trovano, con ogni accessione, accessorio, adiacenze,



dipendenze, pertinenze, diritti, azioni e ragioni, servitù attive e passive e come esistenti ed aventi ragione legale, di esistere e siano conseguenti allo stato in cui si trovano i beni medesimi.

PROVENIENZA DEI BENI

Contratto preliminare di permuta per Notar Di Lizia del 05.02.2010 Rep. 86071, Racc. 17539, trascritto a Potenza il 23.02.2010 ai nn. 3314/2635 e successivo atto di permuta per medesimo Notaio del 21.07.2010, Rep. 86832, Racc. 18080, trascritto il 09.08.2010 ai nn. 13923/10329, contro la società [REDACTED] S.r.l. con sede a Potenza.

TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI

Sugli immobili oggetto del Procedimento sussiste pignoramento immobiliare trascritto presso l'Ufficio dei Registri Immobiliari di Potenza il 12.04.2013 ai nn. 6860/4993.

REGIME FISCALE

La vendita dei beni sarà soggetta a Tassa di Registro.

INDAGINE AMMINISTRATIVA

Il sottoscritto ha assunto informazioni presso l'U.T. del Comune di Tito; la Zona comprende le parti di territorio in ambito extra-urbano destinate prevalentemente a servizi generali in corso di attuazione.

SITUAZIONE OCCUPAZIONALE



La Particella 328 del Foglio 7 risulta pavimentata con conglomerato bituminoso, adibita a parcheggio pubblico attrezzato con aiuole spartitraffico, segnaletica orizzontale, verticale e 4 lampioni per l'illuminazione.

La Particella 329 del Foglio 7 risulta lunga, stretta incolta ed attraversata marginalmente da un elettrodotto.

CRITERI DI STIMA / VALUTAZIONE

Si procede a stimare l'area in oggetto adottando unica modalità:

- Metodo sintetico comparativo con immobili omogenei, oggetto di libero trasferimento.

Il procedimento estimativo detto "sintetico comparativo", è basato sul raffronto diretto tra il bene in questione ed una molteplicità di beni simili presenti nella medesima zona di cui è stato possibile ricavare il prezzo medio di compravendita.

Per quanto riguarda il mercato immobiliare occorre considerare che ogni cespite gode di un monopolio di posizione che lo rende unico nel suo genere nel senso che non esiste un altro bene avente le stesse caratteristiche di ubicazione, consistenza, situazione giuridica ed amministrativa, caratteristiche tipologiche, dotazione di impianti, stato di manutenzione, conservazione e ubicazione.

Attualmente tutti gli immobili oggetto di espropriazione non risultano utilizzati e/o gestiti dalla società debitrice, tuttavia verranno considerati liberi e non locati.

Lo scrivente ha assunto informazioni per quanto concerne il più probabile



valore di mercato dei terreni, aventi caratteristiche comparabili a quello oggetto di stima, presenti nella zona.

Da tale indagine è emerso che i terreni nella medesima località sono stati oggetto di annunci e/o vendita come segue:

a) – Annuncio Gabetti 097/04 - Destinazione d'uso Residenziale -

Superficie mq. 22.000,00 - Richiesta €. 550.000,00 - €/mq. 25,00

b) - Servizio Tecnico Urbanistico del Comune di Tito - Determina n. 234

del 09.05.2011 - Superficie mq. 1.549,00 - Valore compravendita €.

99.727,00 - €/mq 64,38

c) – Consorzio ASI Potenza - Area Industriale - Costo suolo (Delibera n.

121 del 21.09.2010) €/mq. 38,88

d) - Consorzio ASI Potenza - Area ex Liquichimica - Costo suolo

(Delibera n. 37 del 16.02.2010) €/mq. 60,00

Il valore medi risulta pari a:

$(25,00 + 64,38 + 38,88 + 60,00) / 4 = \text{€/mq } 47,06$

La Particella 328, pur risultando pavimentata con conglomerato bituminoso, provvista di aiuole spartitraffico e n. 4 lampioni di illuminazione, si ritiene non tener conto per eventuale incremento di valore, in quanto si presuppone che, per l'utilizzo edificabile della stessa, essi debbano essere rimossi e smaltiti in discariche autorizzate.

Determinazione del valore delle aree

Alla luce di quanto sopra esposto, tenuto conto dello stato di fatto delle particelle, della loro destinazione, delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche, il sottoscritto ritiene di poter indicare il più probabile valore commerciale dei terreni in argomento stimati "a corpo" se pur con il metodo



della misura nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trovano, calcolati alla data della presente relazione.

Il valore unitario determinato come media aritmetica risulta:

- media aritmetica dei valori unitari:

$$(25,00 + 64,38 + 38,88 + 60,00) / 4 = \text{€/mq } 47,06$$

Il valore unitario determinato come media pesata dei valori unitari risulta:

- media pesata dei prezzi:

$$(\text{€ } 550.000 + \text{€ } 99.727) / (\text{mq. } 22.000 + \text{mq. } 1.549) = \text{€/mq. } 27,59$$

Applicando il criterio del prezzo medio della media tra i valori determinati:

$$(27,59 + 47,06) / 2 = \text{€ /mq. } 37,32$$

- adeguamenti e correzioni della stima:

Per quanto riguarda il mercato immobiliare occorre considerare che ogni cespite gode di un monopolio di posizione che lo rende unico nel suo genere nel senso che non esiste un altro bene avente le stesse caratteristiche di ubicazione, consistenza, situazione giuridica ed amministrativa, caratteristiche tipologiche (viabilità, spazi verdi) ecc.

Pertanto, tenendo conto dello stato della posizione dell'area nel contesto urbano (prospiciente la Strada Comunale), della edificabilità, della luminosità, della ottima accessibilità, (tenendo conto dello stato morosità di alcune rate I.M.U.), lo scrivente ritiene che per le suddette particelle possa assumersi rispettivamente un coefficiente riduttivo pari a 0,10 e 0,30 quindi quale più probabile valore unitario di mercato:

- Particella 328 € 37,32 x 0,90 = € 33,58 al mq.
- Particella 329 € 37,32 x 0,70 = € 26,12 al mq.

Il valore più probabile della "piena proprietà" sarà pari a:



01) - Terreno censito al F.lo 7 P.IIa 328 Classe 2

(estensione mq. 1.748,00 circa)

33,58 €/mq x 1.748,00 = €. 58.697,84

02) - Terreno censito al F.lo 7 P.IIa 329 Classe 2

(estensione mq. 196,00 circa)

26,12 €/mq x 196,00 = €. 5.119,52

Sommano €. 63.817,36

ed in c.t. €. 63.800,00

EVENTUALI CANONI A CUI POTREBBERO ESSERE LOCATI GLI
IMMOBILI PIGNORATI

Gli immobili oggetto di esecuzione non possono essere locati in quanto
ambedue le particelle, allo stato attuali sono collabenti (non in grado di
produrre reddito).

FORMAZIONE IN LOTTI

In merito all'opportunità della vendita in uno o più lotti dei beni pignorati,
si ritiene che essi debbano essere venduti in unico lotto.

Tale scelta potrà conseguire una economia di gestione ed una più
vantaggiosa occasione di vendita.

TRIBUNALE DI POTENZA

SEZIONE CIVILE

UFFICIO ESPROPRAZIONI IMMOBILIARI

PROCEDIMENTO N. 29/2013 R.G.E

CUSTODE GIUDIZIARIO: AVV. ESPOSITO ANGELO M.

ESPERTO ESTIMATORE: ING. MICHELE BEVILACQUA



LOTTO UNICO

- ESTREMI URBANISTICI:

Terreni seminativi siti in località Santa Aloja in agro di Tito (PZ) censiti al F.lo 7 P.IIa 338 Classe 2 Are 17.48 R.D. 2,71 R.A. 1,81 e F.lo 7 P.IIa 339 Classe 2 Are 1.96 R.D. 0,30 R.A. 0,20.

I terreni sono prevalentemente ricadenti in Zona "F2D1" del vigente Regolamento Urbanistico nel Comune di Tito (PZ).

- PREZZO A BASE D'ASTA: €. 63.800,00

- AVVISI AI COMPROPRIETARI E AI CREDITORI ISCRITTI:

Avviso ai creditori iscritti eseguito

- STATO OCCUPAZIONALE:

I terreni avanti descritti sono posseduti dal debitore ed attualmente adibiti a parcheggio la P.IIa 338 ed incolta la P.IIa 339..

Essi saranno venduti nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano, quindi il prezzo è da ritenersi "una tantum a corpo" anche ove a seguito di verifica si riscontrasse una situazione o uno sviluppo metrico differente da quello utilizzato dal C.T. per la composizione del valore, con ogni eventuale onere complementare, accessorio, dipendenza, pertinenze e servitù relative.

Nella fiducia di aver svolto compiutamente al mandato ricevuto, rimane a disposizione del Sig. Giudice per ogni eventuale chiarimento fosse ritenuto necessario.

Potenza, 06.05.2015

Il C.T.U.

(Ing. Michele Bevilacqua)

