

STUDIO TECNICO SANTORO
geom. Santoro Maria Grazia
cell. 329-0350212
e-mail: studiotecnicosantoro@libero.it
mariagrazia.santoro@geopec.it



TRIBUNALE DI POTENZA
Sezione Civile
Ufficio delle Esecuzioni Immobiliari



Giudice dell'Esecuzione: **Dott.ssa Annachiara Di Paolo**

Procedimento di Espropriazione Immobiliare intrapreso dal Sig. ~~Medio C~~ / ~~Medio C~~

R.G. 18/2020



LEGALI

Procedente: Avv. ~~Paolo Di Paolo~~

Convenuto: Avv. ~~Medio C~~

Custode Giudiziario: Avv. Domenico Pace



Potenza li 16.04.2023



Il C.T.U.
geom. M. Grazia Santoro



Studio Tecnico geom. M. Grazia SANTORO
cell. 329-0350212 e-mail: studiotecnicosantoro@libero.it
pec: mariagrazia.santoro@geopec.it



Firmato Da: SANTORO MARIA GRAZIA Emesso Da: ARUBAPEC PER REGIONE BASILICATA CA 1 Serial#: 207401956501c655559ae85905159491d

I) PREMESSA	PAG.2
II) SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI	PAG. 2-3
III) RISPOSTE AI QUESITI CONTENUTI NEL MANDATO:	PAG. 3-4-5-6-7-8-9-10

Elenco quesiti formulati nel verbale di giuramento:

1. Se i beni pignorati consistono esclusivamente in beni per i quali la documentazione ex art. 567 cod.proc.civ. è necessaria e però manca in atti o è inidonea, riferisca l'esperto di tale assenza o inidoneità e restituisca gli atti senz'altra attività, ma dopo il termine da lui fissato per la prosecuzione delle operazioni;
2. se i beni pignorati consistono esclusivamente in beni per i quali la detta documentazione è completa ed idonea, proceda secondo i quesiti da 4 a 12;
3. se i beni pignorati consistono sia in beni per i quali la detta documentazione è necessaria e però manca o è inidonea, sia in beni per i quali la detta documentazione è completa ed idonea, proceda l'esperto a redigere, in via preliminare, una descrizione riassuntiva dei beni per i quali la documentazione è mancante e/o inidonea (descrizione da accludere, a guisa di introduzione, alla relazione in risposta agli altri quesiti) e proceda, limitatamente agli altri beni, secondo i quesiti postigli da 4 a 12;
4. Identifichi, con precisi dati catastali e confini e sommariamente descriva l'immobile pignorato, verificando la corrispondenza con i dati riportati nell'atto di pignoramento;
5. dica dello stato di possesso del bene, con identificazione, se occupato da terzi, del titolo in base al quale è occupato e della consistenza del nucleo familiare dell'occupante, con particolare riferimento all'esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento.
6. indichi il regime patrimoniale del debitore, se coniugato;
7. riferisca l'esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene, che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sull'attitudini edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico, ovvero di natura paesaggistica e simili;
8. riferisca l'esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente;
9. riferisca della verifica della regolarità edilizia e urbanistica del bene nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso; in particolare indichi la destinazione urbanistica del terreno risultante dal certificato di destinazione urbanistica di cui all'art. 30 del T.U. di cui al D.P.R. 6.6.01 n. 380, nonché le notizie di cui all'art. 46 di detto T.U. e di cui all'art. 40 della legge 28.2.85 n. 47, e succ. mod.; in caso di insufficienza di tali notizie, tale da determinare le nullità di cui all'art. 46, comma 1, del citato T.U., ovvero di cui all'art. 40, co.2, della citata L.47/85, faccia di tanto l'esperto menzione nel riepilogo, con avvertenza che l'aggiudicatario potrà, ricorrere i presupposti, avvalersi delle disposizioni di cui all'art. 46, co. 5, del T.U. e di cui all'art. 40, co. 6, della citata L. 47/85;
10. Determini il valore con indicazione del criterio di stima adottato al fine della determinazione del prezzo base di vendita, comunque fornendo elementi di riscontro (quali borsini immobiliari, pubblicazioni di agenzie immobiliari, copie di atti pubblici di vendita di beni con analoghe caratteristiche) ed anche formando, al principale fine una più vantaggiosa occasione di vendita o una migliore individuazione dei beni, lotti separati;
11. Corredi la relazione- da presentare anche in formato informatico o equivalente -- di una planimetria e di riepilogo o descrizione finale in cui sinteticamente, per ciascun lotto, indichi: comune di ubicazione, frazione, via o località, confini,

estensione e dati catastali (limiti: per i terreni, alla partita, al foglio, alla particella, all'estensione ed al tipo di coltura; per i fabbricati, alla partita, al foglio, alla particella ed all'eventuale subalterno, al numero di vani ed accessori, al numero civico, al piano ed al numero di interno;

12. Riporti in apposito foglio "riassuntivo" a parte, con assoluta precisione, essendo dati da riportare nell'ordinanza di vendita; - la descrizione sintetica dei lotti con relativi dati catastali e prezzo base; - per ciascun lotto la natura (piena proprietà, usufrutto, nuda proprietà, ecc.) e la titolarità giuridica del diritto oggetto del pignoramento; - se il lotto è pignorato solo pro quota la consistenza della quota ed il suo prezzo base.

13. Estragga repertorio fotografico – anche in formato digitale, secondo le specifiche di cui al foglio di raccomandazioni consegnato contestualmente - dello stato dei luoghi, comprensivo, in caso di costruzione, anche degli interni;

IV) CONCLUSIONI

PAG.10

I- PREMESSA

Ill.mo Giudice Dott.ssa Annachiara Di Paolo, con ordinanza pronunciata dalla S.V.I. la sottoscritta geom. Maria Grazia Santoro, iscritta al Collegio dei Geometri della Provincia di Potenza al n° 2739, è stata nominata Consulente Tecnico d'Ufficio, nella procedura esecutiva immobiliare n.18/2020 promossa da dal Sig. [REDACTED] C / [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED] ed ivi residente in [REDACTED] ed [REDACTED] quale legale rappresentate della [REDACTED] " P.IVA [REDACTED] con sede legale in [REDACTED] alla [REDACTED]. All'udienza di nomina la sottoscritta prestava giuramento di rito e le veniva conferito l'incarico di rispondere ai quesiti sopra riportati, il termine di giorni assegnato è stato successivamente prorogato dalla S.V.I.

II- OPERAZIONI

Dopo aver eseguito uno studio sulla documentazione allegata agli atti, depositata dalla parte procedente, la sottoscritta ha proceduto a dare comunicazione dell'inizio delle operazioni peritali, dopo avere concordato la data con il Custode Giudiziario Avv. Pace Domenico, che effettuava comunicazione alle parti, stabilendo l'inizio delle operazioni peritali per il giorno il 23.02.2022 con accesso presso gli immobili pignorati, come da Verbale del Custode che si allega (allegato 1), con incontro direttamente sui luoghi per cui è causa nel piazzale del fabbricato abitativo nel Comune di Forenza (PZ) alla C.da Pascone. Il compendio è costituito da terreni e fabbricati nel Comune di Forenza, la proprietà è raggiungibile dalla SP10 Starda Provinciale 10 Venosinia che collega il paese di Forenza ai paesi limitrofi. La proprietà è prospiciente la strada, l'accesso è sul lato sinistro scendendo in direzione Forenza centro, si incontra sinistra (direzione Forenza) l'accesso alla strada in proprietà privata che giunge alla proprietà, il percorso e la relativa ubicazione è evidenziato nell'Ortofoto e nella mappa di Google che si allegano (allegato 2 Ortofoto e Google Map). Al sopralluogo erano presenti, la scrivente, il Sig. [REDACTED], il delegato alla vendita l'Avv. Domenico Pace e la scrivente, il Sig. [REDACTED] ha consentito l'accesso a tutta la proprietà oggetto del contenzioso. Prima ci siamo recati presso l'abitazione mostrando l'interno e tutto lo spazio esterno quale terrazzo (allegato 3 foto), e terminato il sopralluogo presso l'abitazione ci siamo recati al piazzale ed ai locali di deposito carburanti e vendita.

Le fasi della C.T.U. sono state suddivise nelle seguenti parti:

- verifica dei documenti depositati dalla parte ricorrente;
- ulteriori ricerche per documenti non depositati in atti;
- verifiche tecnico-amministrative (e tutte quelle necessarie presso vari Enti in riferimento alla pratica);
- verifica stato dei luoghi;
- verifica stato dei luoghi,
- rilievo dell'immobile,
- stima dell'immobile.

Le operazioni volte a reperire gli elementi necessari per espletare la consulenza tecnica d'ufficio, pertanto, si riassumono di seguito:

In data 15.03.2022 ispezioni eseguite presso l'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Potenza Territorio Servizi Catastali (allegato 4), al fine di verificare l'identificazione catastale dei beni in oggetto tramite visure ed estratti di mappa, consegna planimetrie terreni, planimetria urbana e visure catastali (allegati 5):

- 5.1- Mappa Terreni Comune di Forenza F.50 Part.254-288-285(ingresso comune);
- 5.2-Elaborato Planimetrico F.50 Part.254 Sub.1-Sub.3;
- 5.3- Elenco Subalterni F.50 Part 254;
- 5.4-Planimetria Catastale Urbana F.50 Part.288 Sub.3;
- 5.5- Planimetria Urbana F.50 Part.254 Sub.4 (porzione tratteggiata per ingresso ai Sub.2 e Sub.3);
- 5.6- Planimetria Urbana F.50 PART.254 Sub.3;

In data 23.02.2023 accesso agli atti per la verifica sulla situazione urbanistica dei beni oggetto di causa presso Il Comune di Forenza, attraverso richiesta a mezzo pec trasmessa in data 23.02.2023, acquisita dall'Ente con prot. N. 001260 del 24.02.2022 (allegato 6), la consegna del progetto è stata in data 17.03.2022 come da Verbale allegato (allegato 6), sono stati acquisiti i seguenti elaborati(allegato 7):

- 1- Concessione Edilizia prot.4/77 dell'1.01.1977 Costruzione di Deposito Combustibili Agricoli e Gasolio per riscaldamento: Disegni-Relazione Tecnica-Disegni Serbatoi e Planimetria-Avvisto di rilascio Concessione.
- 2- -Concessione Edilizia prot.78 del 7.01.1983 Costruzione di Fabbricato in C/da Pascone F.50 Part.254-285;
- 3- Deposito alla Regione Basilicata per la realizzazione di un muro di sostegno: planimetria --relazione - disegni.
- 4- Concessione Edilizia in Sanatoria n.1783 del 27.07.1994 per il completamento ed ampliamento del fabbricato adibito ad impianto commerciale: Disegni-Planimetria- Avviso di rilascio.

In data 24.03.2022 ed in data 14.04.2023(per verifica eventuali variazioni) è stato eseguito l'accesso agli atti alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Potenza con acquisizione dell'Ispezione e delle Note di Trascrizione e copia Atti (allegati 8).

In data 13.04.2023 richiesta a mezzo pec del certificato storico di residenza dell'esecutato al Comune di Forenza - Ufficio Anagrafe (allegato 9), Certificato di Residenza, Stato di Famiglia ed Estratto di Matrimonio.

ESPLETAMENTO DELL'INCARICO

- III- RISPOSTE AI QUESITI

quesito 1)

La documentazione allegata agli atti, relativa all'art. 567, comma 2 cod. proc. civ., risulta idonea e completa per i beni pignorati. Nella documentazione è presente l'istanza di vendita a firma dell'Avv. ~~XXXXXXXXXX~~ con studio in Parma dalla quale si evince che i beni descritti nel pignoramento in esame, sono censiti al Comune di Forenza al foglio 50 Part 288 sub.3 da evidenziare alla S.V.I. che deve essere inclusa anche la Part.285 del catasto terreni(allegato 5 visura e planimetria terreni) in quanto corrispondente alla strada comune di accesso alle proprietà dei tre fratelli.

Abitazione A/2- F. 50 Part.254 Sub.1 consistenza mq 45 e Part. 254 Sub.3 categoria D/7 consistenza terreno con sottostanti serbatoio per vendita carburanti agricoli e per riscaldamento abitazioni mq 280,50, depositi per la vendita mq 53,44 terreno retrostante i depositi mq 46,50 ed ingresso comune alla proprietà ~~XXXXXXXXXX~~ (fratello di ~~XXXXXXXXXX~~) questo ingresso è catastalmente identificato al F.50 Part.254 Sub.4 con la porzione tratteggiata (diversamente il Sub.3 non avrebbe avuto accesso) pertanto va specificato che l'accesso ai Sub.1-3 del Sig. ~~XXXXXXXXXX~~ avvengono dalla porzione di terreno tratteggiata rappresentata graficamente nella planimetria nell'Elaborato Planimetrico (allegato 5.2) e nella planimetria Urbana del Sub.4(allegato 5.5)

quesito 2)

i beni pignorati consistono esclusivamente in beni per i quali la documentazione agli atti è completa ed idonea fatta eccezione della mancato inserimento della Part.288 del F.50 in quanto accesso comune al fabbricato abitativo Part.288 sub.3.

quesito 3):

Dall'Ispezione Ipotecaria del Sig. ~~XXXXXXXXXX~~ eseguite dalla scrivente (allegato 8 ispezione) gli immobili nel Comune di Forenza sono pervenuti al Sig. ~~XXXXXXXXXX~~ per Atto di compravendita del Notaio ~~XXXXXXXXXX~~ in data 25.09.1976 trascritto al N. RP 10405/1976 (allegato 8 nota di trascrizione) dai Sig.ri ~~XXXXXXXXXX~~.

Atto di divisione della proprietà (come sopra pervenuta) tra i germani ~~Giuseppe Antonio, Maria~~ ed ~~Anna~~, Atto di Divisione del Notaio ~~Giuseppe~~ del 31.03.1988 Rep. 101.326 registrato a Potenza il 7.04.1988;

quesito 4)

INDIVIDUAZIONE CATASTALE DEGLI IMMOBILI OGGETTO DELL'ESECUZIONE

TERRENI

Beni Immobili, siti nel Comune di Forenza (PZ) in C.da Pascone sono riportati al Catasto al Foglio n.50 Part. 285 (quale ingresso comune al fabbricato abitativo dei tre fratelli) come da Visure e Planimetria terreni(allegato 5- 5.1) al Foglio n.50 Part.254 sub.1 terreno retrostante all'attività di vendita gasolio individuato nell'elaborato planimetrico ed in visura(allegati 5-5.2)

Foglio	Particella	Descrizione	Categoria	Consistenza	Intestazione Catastale	Reddito domenicale	Reddito agrario
50	285	Seminativo	Classe 1	Mq 495	Proprietà 1/3 Proprietà 1/3 Proprietà 1/3	€ 1,79	€ 1,15
50	254 sub.1		F/1	Mq 45	Proprietà 1/1 Proprietà 1/1		

FABBRICATO 1

Comune di Forenza Foglio n. 50 Part. 254 SUB.3 Attività di vendita Gasolio come riportato in visura e planimetrie (allegato 5-.5.2-5.3)

Foglio	Particella	Descrizione	Categoria	Consistenza	Intestazione Catastale	Rendita
50	254 sub.3	Deposito Gasolio per riscaldamento e Kerosene e vendita	D/8	Mq	Proprietà 1/1 Proprietà 1/1	€ 226,00

La superficie complessiva del terreno, di cui alla part. 254 sub.3, esplicativo dello stato dei luoghi è l'elaborato planimetrico (allegato 5.2) sono riportate la resede "c" è di mq 280,50 in questo terreno si trovano interrate le cisterne per il gasolio, la resede "a" che riporta il fabbricato ufficio e deposito olii di mq 53,44 ed il terreno retrostante al fabbricato indicato come resede "c" che è la porzione di terreno di mq 46,50.

FABBRICATO 2

Comune di Forenza Foglio n. 50 Part. 288 SUB.3 abitazione e servitù comune di accesso Part.286 visure e planimetrie (allegato 5-.5.3-5.4)

Foglio	Particella	Descrizione	Categoria	Consistenza	Intestazione Catastale	Rendita
50	288 sub.3	Abitazione in C/da Pascone 6/A Scala A int.3 Piano 1	A/2	8 vani mq 164	Proprietà 1/1 Proprietà 1/1	€ 545,00

quesito 5)

Il fabbricato abitativo sono di proprietà del Sig. ~~Giuseppe~~, terreno acquistato con atto del Notaio Dr.ssa ~~Anna Maria~~ n.1783 del 27.07.1994 e fabbricato edificato con Concessione prot.78 del 7.01.1983.

Mentre l'attività di vendita gasolio e prodotti di olio per macchine agricole sono intestati alla ~~Società~~ con Atto di Regularizzazione Società del 18.11.1988 RP 11759 R.G.14123 .

quesito 6)

Firmato Da: SANTORO MARIA GRAZIA Emesso Da: ARUBAPEC PER REGIONE BASILICATA CA 1 Serial#: 20740195e501c65559aa85905159491d

Il debitore ha acquistato i terreni dove ha realizzato sia l'attività che il fabbricato abitativo in data 7.01.1986, si è sposato in data il 1977 in regime di **comunione dei beni**, giusto Estratto di matrimonio (allegato 9);

quesito 7)

Non vi sono formalità, vincoli o oneri, gravanti sui beni, i beni sono tutti regolarizzati, non risulta che sui beni gravino vincoli, artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità, in merito all'esistenza di diritti demaniali e usi civici, dagli elementi in possesso della sottoscritta C.T.U.

quesito 8)

Non esistono formalità, vincoli o oneri di natura condominiale;

quesito 9)

E' stato possibile svolgere accertamenti dalla sottoscritta circa la regolarità urbanistica dell'attività di vendita carburanti per abitazioni e mezzi agricoli realizzato con Concessione Edilizia prot.4/77 dell'1.01.1977 Costruzione di Deposito Combustibili Agricoli e Gasolio per riscaldamento. Per il fabbricato dove insiste l'abitazione oggetto di pignoramento Concessione Edilizia prot.78 del 7.01.1983 Costruzione di Fabbricato in C/da Pascone F.50 Part.254-285- Concessione Edilizia in Sanatoria n.1783 del 27.07.1994 per il completamento ed ampliamento del fabbricato.

quesito 10)

La sottoscritta ritiene di dovere dividere il compendio in due lotti, un primo lotto composto dall'attività individuata al **F.50 Part. 254 Sub.1 e Sub.1.**, il secondo lotto l'abitazione nel Comune di Forenza al **F.50 Part. 288 SUB.3** e la strada comune di accesso al **F.50 Part.285**, questa divisione è stata studiata per semplificare la vendita ed in quanto gli immobili sono di fatto separati ed indipendenti tra di loro l'attività e il fabbricato dove si trova l'abitazione.

La sottoscritta ritiene che il compendio immobiliare sia divisibile in due lotti, il primo lotto denominato "**Lotto A**" sarà quello composto da tutto la parte delimitata dal muro comprendente il piazzale al di sotto del quale sono state posizionate le cisterne per deposito del gasolio per l'Attività di vendita gasolio, il fabbricato adibito ad uffici e depositi olii ed il terreno retrostante. Questo lotto ha con accesso dalla Part. 254 sub.4 (accesso indicato nella planimetria con una linea tratteggiata (allegati 5.2- 5.5).

Il Secondo denominato "**Lotto B**" sarà composto dall'abitazione al piano primo del fabbricato riportato al **F.50 PART.288 SUB.3** al civico n.6/A di C/da Pascone e l'ingresso comune per accesso all'area del fabbricato, individuato al catasto terreni dalla **PART.285**.

Pertanto i due Lotti hanno accessi ed ingressi diversi ed indipendenti.

LOTTO A

Comune di Forenza :

Impianto di deposito Gasolio per riscaldamento e Kerosene – Uffici e servizi in C/da Pascone individuata al foglio di mappa **n.50 Part.254 Sub.1** Categoria F/1 consistenza catastale mq 45,00 (allegato 5.2) corrisponde al terreno retrostante la proprietà intestataria ~~VIGORARO Angelo~~ il terreno viene tenuto come terreno di ispezione tra la proprietà ed il muro di sostegno (allegato 3).

Impianto di deposito Gasolio e Kerosene, pompa Carburante, uffici e vani prodotti oli, in C/da Pascone al **F.50 Part. 254 Sub.3** categoria D/8, superficie dell'impianto e Pompa Carburante mq 280,50, superficie locali uffici e vani prodotti olii mq 53,44 terreno retrostante il fabbricato mq 46,50.

Confini Catastali del lotto Comune di Forenza **F.50 Part. 288 sub.2** di proprietà del germano ~~Giuseppe~~, con la **Part.35** di proprietà ~~Giuseppe~~, Strada Provinciale SP10 Venosina.

L'IMPIANTO

La consistenza del Deposito combustibili di ~~100000~~ ed di:

- Gasolio per riscaldamento mc 40
- Kerosene mc 10

I Serbatoi di Gasolio e Kerosene

I depositi sono serbatoi isolati Irox, completamente interrati posizionati nel terreno in sabbia lavate e completamente isolati tra di loro, i serbatoi sono muniti di picco di carico e accessori filtro e pompa di aspirazione. Il piazzale è praticabile con mezzi pesanti per il carico e lo scarico dei combustibili, (Kerosene e Gasolio) il piazzale è separato dall'altro piazzale (di ~~10,00~~) da un muro di cinta alto ml 2,50. Il fabbricato adibito ai locali di servizi è ubicato ad una distanza di ml 1,50 dal muro di cinta, ed è composto da ufficio-depositi, locale pesa, un locale per imbottigliamento del Kerosene e relativo deposito.

I serbatoi destinati a contenere kerosene **devono essere sottoposte a controlli**, così da accertarne la sicurezza e l'efficienza. Il servizio di svuotamento di serbatoi deve essere, per legge, effettuato da ditte specializzate e da personale qualificato, così da evitare danni o incidenti.

La composizione dell'impianto è graficamente rappresentata negli Elaborati di Concessione Edilizia n. 4/77 dell'11.01.1977 (allegato 7) e dalla documentazione fotografica allegata (allegato 3).

L'IMPIANTO C/DA PASCONE è ubicato immediatamente all'inizio del paese, in un ottima posizione con accesso diretto dalla SP.10, il punto di distribuzione è ben visibile, anche se completamente recintato con muro di cinta alto ml2,50 e cancello in ferro che chiude tutto il deposito.

- Stima degli immobili – LOTTO "A"

L'impianto di fornitura di Gasolio per riscaldamento e Kerosene è stato realizzato, così come indicato anche nella relazione di progetto, per soddisfare le necessità degli allora 7.000 abitanti del Comune di Forenza, disciplinato dal Decreto legislativo 3/4/2006 n. 152. Si è adottato il criterio atto a definire per ogni impianto carburanti "un valore commerciale potenziale", basato oltre che sulla consistenza impiantistica e immobiliare anche sulla sensitività della microarea dell'impianto al variare del profilo dell'offerta commerciale (pricing). Si è quindi superato il criterio fondato sulla correlazione dei risultati di vendita storici degli impianti perché, probabilmente, essi sono stati viziati da scelte contrattuali e/o commerciali non sempre idonee alla ottimizzazione del venduto. Il valore di un bene sia immobiliare che commerciale dipende dall'utilizzo del bene stesso e dalla formula per la sua valorizzazione, lo scopo finale è quello di valorizzare la rendita a mezzo di un possibile cambiamento della filiera, il risultato ottenuto conferma che vi sia: La necessità di cambiamento del sistema di utilizzo degli impianti. La possibilità di ottimizzare i risultati secondo le varie dinamiche del mercato Retail Italia e locale.

In quanto caso c'è una maggiore marginalità in quanto il venditore dispone del punto deposito/vendita. Al proprietario titolare dell'impianto dovrà essere riconosciuto un canone di locazione d'azienda in valore assoluto fisso annuo rapportato a una quantità di litri erogabili sicuramente più elevata rispetto a quelli ottenuti da una normale convenzione senza una politica di pricing spinta.

LOCAZIONE

In caso di affitto, sarebbe ottimale rapportare il canone ad un valore €/Kl per ottenere un risultato proporzionale all'erogato consuntivo-annuo, con un minimo garantito fisso annuo che possiamo giudicare raggiungibile nel periodo della locazione. Tale valore di canone minimo garantito può essere coincidente con il canone fisso che andiamo a stimare per ogni punto vendita.

- L'impianto è dotato di manufatto murario comprendente Ufficio, magazzino, servizi igienici
- Serbatoio Gasolio per riscaldamento mc 40
- Serbatoio Kerosene mc 10
- Pompe

Il volume potenziale medio sul periodo di un novennio di contratto di affitto di azienda può essere valutato in kl 2600/anno. L'impianto risulta inoltre idoneo ad interventi di potenziamento per la disponibilità dell'area di proprietà, il valore base del canone è stimabile in € 35.000/anno con azioni di pricing aggressivo, l'azienda oggetto di affitto è costituita dall'intero impianto attualmente autorizzato.

VENDITA

Per la vendita dell'Impianto di deposito Gasolio e Kerosene, la commerciabilità dell'impianto, è stata serenamente e dettagliatamente valutata dalla sottoscritta, tenendo conto dello stato attuale di conservazione, dalla struttura edificatoria, dall'ottima posizione, non si sono riscontrati elementi tali da prevedere che nel breve periodo vi sia necessità dell'esecuzione di lavori di opere di straordinaria e/o ordinaria manutenzione. Si tiene inoltre conto delle caratteristiche dell'immobile in oggetto e della situazione attuale di mercato immobiliare (grado di commerciabilità dell'immobile "normale") e rapportato ad immobili aventi medesima caratteristica e destinazione d'uso e tenendo ulteriormente conto di quant'altro possa influire al fini della corretta determinazione del valore di stima.

Il valore di stima, nel caso dell'immobile in questione, sarà determinato in riferimento alla sua superficie commerciale, che di seguito sarà calcolata.

Stima secondo le indicazioni di mercato. Sono state eseguite indagini per rilevare il prezzo medio di immobili ubicati in zone similari seguendo un metodo comparativo. Facendo riferimento alle caratteristiche descritte in precedenza si terrà conto di fattori correttivi in aumento o in diminuzione al prezzo rilevato. Per la stima secondo le indicazioni di mercato è che vi sia una richiesta soddisfacente di immobili. Tale condizione sussiste per la presenza di servizi importanti, per gli ottimi collegamenti della zona ed in quanto nella zona non ci sono in vendita molte di queste strutture e similari e quindi per questo sarà molto agevole la vendita.

Le informazioni, basate su transazioni riguardanti immobili simili avvenute nella zona con tecnico della zona, e sono stati confrontati con i valori consultati ed estratti dall'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate della Regione Basilicata, sono stati acquisiti i valori minimi e massimi per il fabbricato Uffici-Servizi - Deposito, riportati nella seguente tabella.

In base ai valori di mercato unitari riportati nella tabella di sopra si può calcolare un costo minimo e massimo dell'Ufficio e dei due locali deposito. Prima di procedere a tale verifica si deve computare la superficie commerciale che è data dalla somma della superficie lorda delle strutture, in termini di zona di produzione e di servizio alla produzione e di zona uffici, e della superficie ponderata dell'area scoperta

VALORI DI MERCATO NELLA ZONA

Provincia: POTENZA

Comune: Forenza

Fascia/zona: B1-

Codice di zona: B

Destinazione: D/B (categoria catastale D8 - Fabbricati costruiti o adattati per le speciali esigenze di un'attività commerciale e non suscettibili di destinazione diversa senza radicali trasformazioni)

VALUTAZIONE DEI CORPI : Ufficio -Servizio- Deposito-Depositi - F.50 Part.254 reseda"a" mq 53,44 di cui Ufficio con annesso WC : mq 26,72lordi

Locali Deposito mq 26,72 lordi

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Ufficio e pertinenza	NORMALE	400	550	L	1,30	1,80	L
Depositi	NORMALE	140	200	L	0,40	0,60	L

Ufficio e servizio: mq 26,72* valore (€ 400,00+550,00)/2= € 475,00/mq = € 12.692,00

Depositi mq 26,72 *valore(140+200)/2= € 170,00/mq= € 4.542,40

Totale valore fabbricato € 12.692,00+€ 4.542,40 = € 17.234,00 comprensivo del Terreno retrostante fabbricato di mq 46,50 area esterna al muro di cinta che è un terrapieno.

La stima dell'Impianto è eseguito nella sua totalità, comprensivo del piazzale con sottostante interrati i serbatoi, le pompe gasolio, la zona di alimentazione dei serbatoi tutto quanto l'impianto. E' stato valutato anche in considerazione della curva allegata (allegato 10) che rappresenta i prezzi mensili medi del Gasolio da riscaldamento dal 1996 al 2022 sempre in rialzo.

In base ai valori di mercato unitari riportati nella tabella di sopra si può calcolare un costo minimo e massimo dell'Ufficio e dei due locali deposito. Prima di procedere a tale verifica si deve computare la superficie commerciale che è data dalla somma della superficie lorda delle strutture, in termini di zona di produzione e di servizio alla produzione e di zona uffici, e della superficie ponderata dell'area scoperta.

IMPIANTO

SERBATI INTERRATI	N.1 Gasolio Riscaldamento	Serbatoio da 20mc	€ 33.000,00	TOTALE
	N.1 Gasolio riscaldamento	Serbatoio da 20mc	€ 33.000,00	
	n.1 Pompa Alimentazione	Pompa carburante Braccio si carico	€ 2.500,00 € 1.200,00	
	Pesa		€ 25.000,00	
	Tubazioni		€ 45.000,00	
	Parte Elettrica		€ 15.000,00	
	Pompa Olio combustibile		€ 2.500,00	
	Opere edili Muro di recinzione, pavimentazione in massetto di cemento, locali di allocazione pompe e cancello		€ 105.000,00	
	Gruppo di pompaggio antincendio		€ 16.000,00	
	Idranti		€ 2.000,00	
	TOTALE			277.700,00

Valore "LOTTO A" € 277.700,00+€ 17.234,00 = € 294.934,00

LOTTO B

ABITAZIONE C/da Pascone 6/A

CATASTO FABBRICATI – Comune di Forenza alla C/da Pascone 6/A						
FOGLIO	PARTICELLA	Categoria	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
50	288 sub.3	A/3	8 vani		€ 545,00	proprietà 1/1
50	285	Seminativo	mq 495	Ingresso comune alla Part.288	€ 1,79	proprietà 1/3 proprietà 1/3 proprietà 1/3

L'abitazione al primo piano (allegato 3) è utilizzata come unica abitazione di residenza dalla famiglia (allegato 8), il lotto è comprensivo della strada di accesso al piazzale e la porzione di terreno di fronte all'ingresso 6/A (allegato 5,1), l'abitazione è in un ottimo stato di manutenzione (allegato 3). La stima viene effettuata sulle base delle informazioni acquisite, basate su transazioni riguardanti immobili simili avvenute nella zona con tecnico della zona, e sono stati confrontati con i valori consultati ed estratti dall'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate della Regione Basilicata, sono stati acquisiti i valori minimi e massimi per i capannoni, riportati nella seguente tabella:

VALORI DI MERCATO NELLA ZONA

Provincia: POTENZA

Comune: Forenza

Fascia/zona: Urbana -

Codice di zona: B

Microzona catastale n.: 1

Destinazione: Abitazioni

Destinazione: Residenziale Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)
---	--------------------	-----------------------

		Min	Max
Abitazioni civili	NORMALE	450	650

Descrizione	Incidenza	Annotazioni
Superficie utile netta calpestabile	100%	
Muri perimetrali	100%	calcolare fino allo spessore max di 50 cm
Muri perimetrali in comunione	50%	calcolare fino allo spessore max di 25 cm
Sottotetti non abitabili (mansarda)	35%	altezza media minima inferiore a mt 2,40 ed altezza minima di mt 1,50
Taverne e Locali seminterrati abitabili (collegati ai vani principali)	60%	altezza media minima mt 2,40

Descrizione	Mq Lordi
Superficie Lorda Abitazione	145,30*100%= 145,30

Abitazione I°.P. mq 148,00

Calcolo della superficie commerciale Abitazione e Area di accesso Comune (allegato 5.4 ed allegato concessione allegato 7)

Descrizione	Mq
Superficie netta Abitazione	145,30*100%= 145,30
Superficie balconi – terrazzo	Balcone e Terrazzo mq 111,53*25%= mq 28,88
Superficie Commerciale totale	Mq 145,30 +28,88= mq 178,18

Abitazione mq 178,18.* valore al 2022 = (€ 450,00+650,00)/2= € 550,00/mq = € 95.800,00

Importo comprensivo dell'accesso comune individuato dalla Part.285.

LOTTO "B" VALORE € 95.800,00

quesito 11):

I beni oggetto di pignoramento sono ubicati nel Comune di Forenza (PZ).

quesito 12):

Scheda Sintetica

Gli Immobili ricadono nel Comune di Forenza alla C/da Pascone. Sono costituiti da un'abitazione al primo piano C/da Pascone 6/A e strada di accesso comune, ed Impianto di deposito Gasolio per riscaldamento e Kerosene – Uffici e servizi sempre in C/da Pascone

LOTTO A Impianto di deposito Gasolio per riscaldamento e Kerosene – Uffici e servizi

Foglio	Particella	Descrizione	Categoria	Consistenza	Intestazione Catastale	Rendita
50	254 sub.3	Deposito Gasolio per riscaldamento e Kerosene e vendita	D/8	Mq	Proprietà 1/1	€ 226,00

Terreno retrostante la palazzina uffici e terreno retrostante la zona di perimetrazione dell'impianto:

Foglio	Particella	Descrizione	Categoria	Consistenza	Intestazione Catastale	Reddito domenicale	Reddito agrario
50	285	Seminativo	Classe 1	Mq 495	Proprietà 1/3 Proprietà 1/3 Proprietà 1/3	€ 1,79	€ 1,15
50	254 sub.1		F/1	Mq 45	Proprietà 1/1		

Il valore del Lotto A è stato stimato in € 294.934,00

LOTTO B – Abitazione nel Comune di Forenza e strada di accesso comune

CATASTO – Comune di Forenza alla C/da Pascone 6/A						
FOGLIO	PARTICELLA	Categoria	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
50	288 sub.3	A/3	8 vani		€ 545,00	100.000,00 proprietà 1/1
50	285	Seminativo	mq 495	Ingresso comune alla Part.288	€ 1,79	100.000,00 proprietà 1/3 100.000,00 proprietà 1/3 100.000,00 proprietà 1/3

Il valore del Lotto B è stato stimato in € 95.800,00 abitazione di residenza di ~~100.000,00~~ e della famiglia.

quesito 13):

vedi (allegato 3) documentazione fotografica.

IV) CONCLUSIONI

La sottoscritta geom. Maria Grazia Santoro, in relazione al Procedimento di Espropriazione Immobiliare RG 18/2020 in seguito all'esame dei documenti in atti e quelli acquisiti, dopo avere eseguito il sopralluogo, in conclusione ritiene di evidenziare al G.E. quanto segue, scusandomi con la S.V.I. per il ritardo:

- Per i beni oggetto del pignoramento è garantita la continuità ventennale;
- I diritti reali e l'individuazione catastale attuale dei beni oggetto di pignoramento corrispondono a quelli riportati nell'atto di pignoramento fatta eccezione della Part.285 F.50 quale ingresso comune ai tre germani;
- lo stato dei luoghi e gli elaborati catastali sono conformi agli immobili oggetto dell'esecuzione;
- L'impianto di deposito gasolio da riscaldamento abitazione e kerosene è stato edificato con regolare Concessione Edilizia prot.4/77 dell'1.01.1977, mentre il fabbricato dove è ubicata l'abitazione con Concessione Edilizia prot.78 del 7.01.1983 e la sopraelevazione con Concessione Edilizia in Sanatoria n.1783 del 27.07.1994
- Che il Sig. ~~Antonio Santoro~~ e la moglie ~~Silvana Santoro~~ hanno contratto matrimonio il 21.08.1977 in comunione dei beni in data (allegato9);
- I beni sono di proprietà del Sig. ~~Antonio Santoro~~ in quanto acquistati i terreni tutti con Atto Pubblico del 25.09.1976 trascritto al N. RP 10405/1976 (allegato 8 nota di trascrizione).

Sicura di avere svolto l'incarico conferitomi con la massima trasparenza e professionalità, la sottoscritta rimane a disposizione della S.V. per qualsiasi chiarimento dovesse necessitare.

Potenza lì 16 Aprile 2023

IL C. T. U.

geom. M. Grazia Santoro

ELENCO ALLEGATI N. 1 AL N. 10

ALLEGATO N° 1 – Verbale sopralluogo;

ALLEGATO N° 2 – Ortofoto e Mappaa Google

ALLEGATO N° 3 – Documentazione fotografica;

ALLEGATO N°4 – Accesso agli Atti Agenzia delle Entrate Catasto Edilizio;

ALLEGATO N° 5 - Visure e Planimetri:

5.1- Mappa Terreni Comune di Forenza F.50 Part.254-288-285(ingresso comune);

5.2-Elaborato Planimetrico F.50 Part.254 Sub.1-Sub.3;

5.3- Elenco Subalterni F.50 Part 254;

5.4-Planimetria Catastale Urbana F.50 Part.288 Sub.3;

5.5- Planimetria Urbana F.50 Part.254 Sub.4 (porzione tratteggiata per ingresso ai Sub.2 e Sub.3);

5.6- Planimetria Urbana F.50 PART.254 Sub.3

ALLEGATO N° 6 – Accesso agli Atti al Comune di Forenza Ufficio Urbanistica e Verbale di acquisizione documentazione;

ALLEGATO N° 7 – Concessione Edilizie ed Elaborati di Progetto;

ALLEGATO N°8 – Accesso agli Atti alla Conservatoria dei Registri Immobiliari- Ispezione-Copia Atto- Note di Trascrizioni;

ALLEGATO N°9 – Accesso agli Atti Ufficio Anagrafe e Certificati;

ALLEGATO N°10 Tabella Ministeriale.