



**TRIBUNALE DI LAGONEGRO
UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI
G.E. A.ZINGALES**



**PERIZIA DI STIMA DI UN IMMOBILE SITO NEL COMUNE DI SENISE IN CONTRADA CAPPUCINI
PROCEDURA ESECUTIVA N.RGE 42/2015
INTEGRAZIONE**



**PERITO INCARICATO:
DOTT. ARCH. GIUSEPPE MANZIONE
VIA GIARDINI_84035_POLLA (SA)**



INTEGRAZIONE RGE 42/2015 ISTANZA DEL 06/06/2017

Controlli preliminari: vedi allegato N.1

Quesito n.1: Identificazione dei diritti reali e dei beni oggetto di pignoramento

Identificazione dei diritti reali

L'immobile oggetto dell'esecuzione individuato catastalmente al NCE al Fgl. 45 Part.566 sub.2 è intestato a:

Per diritti reali di piena proprietà in seguito ai seguenti atti :

- 1) TRASCRIZIONE A FAVORE del 05/03/2004 - Registro Particolare 3082 Registro Generale 5017

Pubblico ufficiale TORTORELLA CARLO Repertorio 63885 del 07/02/2004

ATTO TRA VIVI - DONAZIONE ACCETTATA (Vedi all. N. 2-4)

Immobili siti in SENISE(PZ) al NCT Fgl. 45 Map. 457 (ex map.417)

- 2) TRASCRIZIONE A FAVORE del 05/03/2004 - Registro Particolare 3083 Registro Generale 5018

Pubblico ufficiale TORTORELLA CARLO Repertorio 63885 del 07/02/2004

ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA (Vedi all. N. 3)

Immobili siti in SENISE(PZ) al NCT Fgl. 45 Map. 457 (ex map.417)

- 3) TRASCRIZIONE A FAVORE del 20/02/2006 - Registro Particolare 2437 Registro Generale 3708

Pubblico ufficiale UFFICIO DEL REGISTRO Repertorio 577/4 del 11/04/2002

ATTO PER CAUSA DI MORTE - CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE

Immobili siti in SENISE(PZ). Al NCT Fgl. 45 Map.417 (Vedi all. N. 4)

Identificazione dei beni oggetto di pignoramento

Il bene oggetto di pignoramento è costituito dal seguente immobile:

locale seminterrato destinato ad uso laboratorio artigianale sito nel comune di Senise (PZ) in C.da Cappuccini individuato al NCEU al Foglio 45 Part.566 Sub.2 Cat. C/3 Classe 7
Rendita euro 528,34 .

Per quanto attiene all'individuazione fisica del bene pignorato esso risulta in C.da Cappuccini nel Comune di Senise (PZ), si riporta foto satellitare coerente con le indicazione della mappa catastale. Fgl.45 (vedi allegato 5-6).



Quesito 2: Ricostruzione dei passaggi di proprietà con formazione dei lotti

Ricostruzione dei passaggi di proprietà

L'immobile è pervenuto all'attuale intestatario in seguito ai seguenti passaggi di proprietà:

Nota di trascrizione n. Particolare 3082 n. generale 5017 del 05/03/2004

Donazione a rogito Notaio Carlo Tortorella del 07/02/2004 rep. 63885 atto mediante il quale ---
----- nato a Senise il----- per diritti di $\frac{1}{4}$ della piena proprietà
ricevono da----- per diritti di $\frac{1}{2}$ della piena proprietà l'immobile sito in Senise al
NCT Fgl 45 Map.457 (ex map. 417)

(Vedi all. 2-4 -7)

Nota di trascrizione n. Particolare 3083 n. generale 5018 del 05/03/2004

Compravendita a rogito Notaio Carlo Tortorella del 07/02/2004 rep. 63885 atto mediante il quale
----- nato a Senise il----- per diritti di $\frac{1}{4}$ della piena proprietà acquista da
----- nato a Senise il----- per diritti di $\frac{1}{2}$ della piena proprietà
dell'immobile sito a Senise NCT Fgl 45 Map. 457 (ex map. 417)

(Vedi all. 3 -7)

Nota di trascrizione n. Particolare 2437 n. generale 3708 del 05/03/2004

Certificato di Denunziata Successione atto ufficio di registro di Senise del 11/04/2002 den. 577
vol.4 di ----- nato Senise il----- per diritti di $\frac{1}{2}$ della piena proprietà in favore
di ----- nato a Senise il----- per diritti di $\frac{1}{4}$ della piena proprietà -----
nato a Senise il----- per diritti di $\frac{1}{4}$ della piena proprietà dell'immobile sito a Senise al
NCT Fgl. 45 Map. 417 (ex map.365-ex map. 363 – map.351 ex map.44)

(Vedi all. 4 -8-9)

Formazione dei lotti

L'immobile oggetto del pignoramento per le sue caratteristiche architettoniche e funzionali è da considerarsi LOTTO UNICO.



Quesito 3: Elencare ed individuare i beni componenti ciascun lotto e procedere alla descrizione materiale di ciascun lotto.

Il bene oggetto del pignoramento è da considerarsi LOTTO UNICO ed è costituito dal seguente immobile più attrezzature interne per la lavorazione di prodotti agricoli :

locale seminterrato sito nel Comune di Senise in C.Da Cappucini con annessa area di pertinenza esterna, l'accesso al locale avviene attraverso una rampa della lunghezza di circa 20mt chiusa da un cancello in ferro e delimitata lateralmente da muri di contenimento, che dalla strada comunale scendendo per un dislivello di circa 3,30 mt conduce agli ingressi del laboratorio. L'immobile presenta un'unica facciata libera dove sono collocati ampie aperture in alluminio in buono stato di conservazione dotate di saracinesche in acciaio, mentre i tre lati restanti risultano interrati. La struttura ha una forma rettangolare con copertura piana utilizzata per l'essiccazione dei prodotti agricoli, accessibile dall'esterno con una scala.

L'edificio è realizzato con struttura portante in calcestruzzo armato e tamponatura in mattoni forati e solaio di copertura in latero cemento a cui si accede attraverso una scala esterna.

La superficie lorda coperta è di circa 358,40 mq, a cui si devono aggiungere circa 149,10 mq di superficie accessoria esterna. Considerando i coefficienti di normalizzazione o standardizzazione per il calcolo della superficie commerciale otteniamo come taglio di superficie il seguente valore:

SUPERFICIE CONVENZIONALE (NORMALIZZATA) OGGETTO DI STIMA			
COMPONENTE	SUPERFICIE (mq)	COEFFICIENTE di NORMALIZZAZIONE	SUPERFICIE STANDARDIZZATA
Laboratorio	358,78	1,00	358,78
Pertinenze	149,10	0,30 fino a 25mq 0,10 quota eccedente	37,41
		TOTALE	396,14 mq

L'unità edilizia presenta uno stato di conservazione ottimo:

i tramezzi, le pavimentazione, i rivestimenti, l'intonacatura, la tinteggiatura e le finiture in genere non presentano danni di alcun tipo e sono di buona qualità; gli infissi in alluminio si presentano in discrete condizioni e funzionanti tali da fornire una discreta luminosità, l'altezza dei locali è di 3mt. Per quel che riguarda l'aspetto impiantistico, elettrico, idro-sanitario, questi sono funzionanti, ma le utenze risultano staccate.

Il locale di forma rettangolare è stato suddiviso in più ambienti con pannellature rimovibili, per esigenze produttive vedi planimetria allegata. Il laboratorio presenta un ambiente principale di ingresso sul quale si affacciano due celle frigorifere e sul lato destro dell'ambiente principale sono



presenti alcuni locali e precisamente un ufficio arredato con scrivania, scaffalature e sedie, e numero tre locali destinati allo stoccaggio dei prodotti finiti.

Nell'area retrostante l'ambiente principale troviamo un ambiente separato da quest'ultimo da una pannellatura rimovibile vetrata in cui sono alloggiata la maggior parte delle attrezzature del laboratorio, da qui si accede ad un ambiente con pareti rivestite in piastrelle e dal quale si accede attraverso una scala ai servizi igienici che presentano un buono stato di conservazione.

All'interno del laboratorio sono presenti una serie di attrezzature specifiche per la lavorazione, il confezionamento e la conservazione di prodotti alimentari:

Attrezzature principali



N° 2 celle frigorifere di circa 9,0 mq ciascuna Marca Costan

N° 5 di banchi da laboratorio in acciaio Marca Scatena.srl

N°4 banchi da lavoro armadiati Marca Scatena.srl

N°1 cappa di aspirazione in acciaio Marca Scatena.srl

N°1 forno elettrico Marca Scatena.srl

N°1 cucina a gas in acciaio Marca Scatena.srl

N°1 bilancia a pavimento Marca Scatena.srl

N° 1 molino Marca Peruzzo

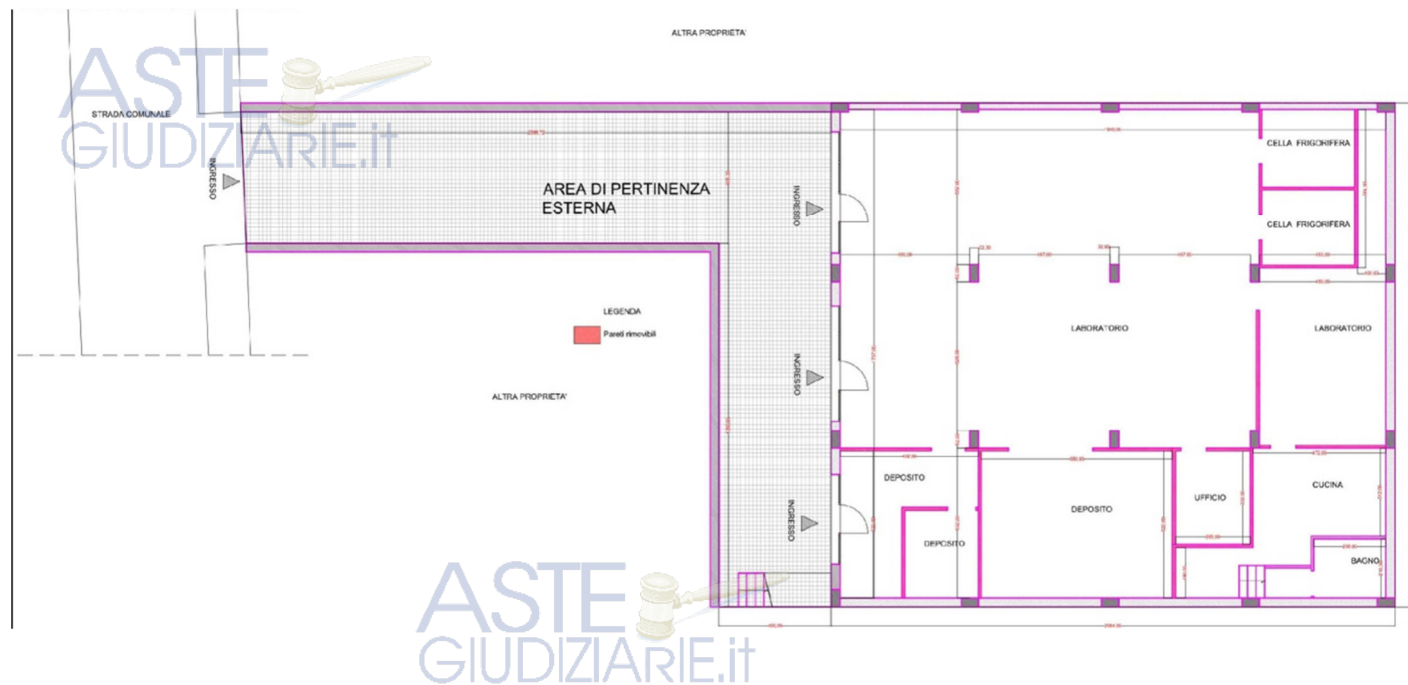


N° 1 frigorifero in acciaio

N°1 Condizionatore

Varie Scaffalature in acciaio di cui non è stato possibile rilevarne la quantità in quanto alcune non erano assemblate





Pianta laboratorio

Quesito 5: predisposizione schema sintetico-descrittivo del lotto

LOTTO UNICO: – piena ed intera proprietà di laboratorio artigianale ubicato in Senise (PZ) alla via C.da cappuccini n. snc, piano seminterrato; è composto da locale di circa 358mq suddiviso con pannellature rimovibili in più ambienti e area di pertinenza esterna, confina con proprietà privata a sud, con proprietà privata a nord, con proprietà privata ad ovest, con strada comunale e proprietà privata ad est; è riportato nel NCEU del Comune di Senise al foglio 45, p.lla 566 (NCT ex p.lla 457) , sub 2; il descritto stato dei luoghi corrisponde alla consistenza catastale, vi è concessione edilizia n. 37del 2004 , cui è conforme lo stato dei luoghi , ricade in zona piano di lottizzazione Cappuccini previsto dal Pdf ;

PREZZO BASE euro 133.120,00

Quesito 6: verifica della regolarità del bene e dei beni pignorati sotto il profilo edilizio e urbanistico

L'immobile da un controllo effettuato presso l'Ufficio tecnico del Comune di Senise risulta regolarmente costruito in base a permesso di costruire N.37/2004 Prot. Gen. N.5251 del 24.05.2004 rilasciato a ----- nato a Senise ----- ed ivi ----- , e per la sua destinazione d'uso risulta compatibile con gli strumenti urbanistici vigenti come è riportato nel permesso a costruire ed inoltre ricade sotto il profilo urbanistico in Zona C nel piano di lottizzazione Cappuccini.

(vedi all.10)

Quesito 9: verificare se i beni pignorati ricadano su suolo demaniale

Da un controllo presso l'Ufficio tecnico del Comune di Senise quindi dallo studio delle mappe catastali e delle relative particelle confinanti, del permesso a costruire l'immobile non ricade in aree demaniali (vedi all.5)

Quesito 11 Fornire ogni informazione utile sulle spese di gestione dell'immobile e su eventuali procedimenti in corso

L'immobile non presenta particolari problematiche per la sua gestione in quanto essendo un edificio di recente costruzione non necessita di particolari interventi per la sua gestione e manutenzione. Possiamo quindi dire che le spese possono essere suddivise in spese variabili e quindi attinenti alle varie utenze ,elettricità telefono, acqua, gas e spese fisse quelle legate alle imposte. Non risultano procedimenti in corso.

