

TRIBUNALE CIVILE E PENALE DI POTENZA



PROCEDIMENTO DI ESPROPRIAZIONE IMMOBILIARE:



PROMOSSO

DA

CONTRO

Giudice Esecutore: Dr.ssa Daniela DI GENNARO

Numero R.G.E: 25/2016

Potenza, li 14 Settembre 2018

Il C. T. U.

Ing. Roberto MISSANELLI



INDICE

QUESITI DEL GIUDICE DELL'ESECUZIONE

CONSIDERAZIONI GENERALI

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

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

APPENDICI

- A. VERBALE DI GIURAMENTO;
- B. VERBALE DI SOPRALLUOGO;
- C. DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA.

ALLEGATI

- A. SOVRAPPOSIZIONE ORTOFOTO E MAPPA CATASTALE;
- B. VISURE CATASTALI;
- C. ESTRATTO DI MAPPA CATASTALE AGGIORNATO e MAPPA D'IMPIANTO;
- D. PLANIMETRIA CATASTALE IMMOBILE;
- E. CONCESSIONE EDILIZIA E CERTIFICATO DI AGIBILITÀ;
- F. PLANIMETRIA DELLO STATO DEI LUOGHI;
- G. CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA E STRALCIO DI R.U.;
- H. VISURA IPOTECARIA;
- I. CERTIFICAZIONE CAMERA DI COMMERCIO;
- J. O.M.I.;
- K. SPECIFICA SPESE DI GESTIONE;
- L. CONSEGNA ALLE PARTI:

Roberto MISSANELLI Ingegnere
Via Anzio -85100 Potenza tel. 338.966.466.2.

e-mail: rmissa@libero.it, pec: roberto.missanelli@ingnec.eu, p.iva 01606100764

QUESITI DEL GIUDICE DELL'ESECUZIONE

Il Giudice Esecutore, Dr.ssa Daniela Di Gennaro, nell'udienza del 19.04.2018 conferiva al sottoscritto Ing. Roberto Missanelli, iscritto all'albo degli Ingegneri della Provincia di Potenza al n° 1771, l'incarico di Consulente Tecnico di Ufficio nel Procedimento di Espropriazione Immobiliare R.G.E. n° 25/2016, promosso da **** in danno di **** formulando i quesiti come riportato nel Verbale di Giuramento datato 02.05.2018 (Appendice A).

3

CONSIDERAZIONI GENERALI

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

- esaminare tutti i documenti in possesso;
- effettuare il sopralluogo, previa comunicazione fatta alle parti, a cui ha fatto seguito il verbale (Appendice B) e la documentazione fotografica (Appendice C);
- far richiesta all'Ufficio Tecnico del Comune di Forenza della documentazione in loro possesso relativa all'immobile oggetto di pignoramento;
- aggiornare le visure catastali (Allegato B) e le ispezioni ipotecarie (Allegato H);
- acquisire le quotazioni immobiliari previste dall'OMI (Allegato J);
- acquisire, presso i tecnici del luogo, le quotazioni immobiliari previste nel Comune di Forenza relative a beni comparabili con l'immobile oggetto di pignoramento.

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

Il sottoscritto, in riferimento al CONTROLLO PRELIMINARE della documentazione ex art. 567 c.p.c, nel rispetto delle prescrizioni indicate dal G.E. nella SEZIONE A del verbale di giuramento, fa presente che il creditore procedente, *** nella persona dell'Avv. ***, in data 18.04.2016, ha provveduto a depositare la *certificazione notarile sostitutiva per notar Elena Caprotti* redatta ai sensi della L. 302/98 ex art. 567 c.p.c.

Dall'esamina della suddetta documentazione si fa presente che:

- la *relazione notarile si estende per un periodo pari a venti anni a ritroso dalla trascrizione del pignoramento* avvenuto in data **03.03.2016**;
- la certificazione risale sino all'atto di *acquisto per notar Via* del 07.09.1957, trascritto a Potenza il 28.09.1957 al n° 15290, in data antecedente a un ventennio rispetto alla trascrizione del pignoramento (03.03.2016).
- che nella certificazione sono indicati i dati catastali attuali e storici;

Roberto MISSANELLI Ingegnere
Via Anzio -85100 Potenza tel. 338.966.466.2.

e-mail: rmissa@libero.it - pec: roberto.missanelli@ingnec.eu - p.iva 01606100764

Alla luce di quanto emerso dalla documentazione sopra elencata e alla luce di quanto riportato, il sottoscritto può affermare che, con riferimento alla continuità delle trascrizioni in favore del debitore esecutato, **è garantita la continuità ventennale**.

Considerato che durante il ventennio i beni oggetto di pignoramento hanno subito delle variazioni catastali, al fine di consentire al G.E. una più agevole lettura, si riportano preliminarmente le variazioni che hanno generate le particelle oggetto di pignoramento, e precisamente:

Particelle originarie N.C.T.	Particelle originate con Frazionamento del 10.12.2008 n. 343822.1/2008 N.C.T.	Tipo mappale del 10.12.2008 n. 343822.1/2008 N.C.E.U.	Particelle originate con Costituzione del 15.12.2008 n. 6253.1/2008 N.C.E.U.	Particelle oggetto di pignoramento
Fg.51 P.lla 217 Mq. 4162	Fg. 51 p.lla 607 mq. 1738	Fg. 51 p.lla 607 ENTE URBANO	Fg. 51 p.lla 607 sub 6	Fg. 51 p.lla 607 sub 6 Fg. 51 p.lla 607 sub 27 Fg. 51 p.lla 608
	Fg. 51 p.lla 608 mq. 1502		Fg. 51 p.lla 607 sub 27	
	Fg. 51 p.lla 609 mq. 882			
	Fg. 51 p.lla 610 mq. 40			

Si evidenzia che le **p.lle 609 e 610** non sono oggetto di pignoramento in quanto le stesse, pur derivando dalla originaria p.lla 217, sono state trasferite dalla società ***** al Comune di Forenza con atto pubblico del 06.07.2009 (data antecedente al pignoramento) trascritto in data 17.07.2009 per notar Epifani Giuseppina avente ad oggetto “*CESSIONE DI DIRITTI REALI A TITOLO GRATUITO*” (n. 10170.1/2009).

Quanto sopra riportato è graficamente riscontrabile anche dalla consultazione delle mappe catastali di impianto di seguito riportate:



Fig. 51 P.lla 217



Fig. 51 P.lle 607 – 608 - 609 - 610

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Roberto MISSANELLI Ingegnere
Via Anzio -85100 Potenza tel. 338.966.466.2.

e-mail: rmissa@libero.it pec: roberto.missanelli@ingnec.eu p.iva 01606100764

Tutto ciò premesso, alla data del pignoramento, trascritto in data **03.03.2016**, i beni oggetto di pignoramento, distinti in catasto nel N.C.E.U. del comune di Forenza al **Fg. 51 P.lla 607 sub 6 e 27** e nel N.C.T. del comune di Forenza al **Fg. 51 P.lla 608**, risultavano di proprietà della società *** con sede in **** per quota intera pervenuti in forza dei seguenti atti:

- *Atto di acquisto* per notar Loruzzo del 03.07.2006, rep. n. 67031/7272, trascritto a Potenza il 12.07.2006 ai nn. 15312/10049, con il quale i sigg. **** (per la quota di 2/9 della piena proprietà), **** (per la quota di 3/9 della piena proprietà), **** (per la quota di 2/9 della piena proprietà), **** (per la quota di 2/9 della piena proprietà), vendevano alla Società *** lotto edificabile in Forenza, censito al N.C.T. Fg. 51 p.lla 217 di mq 4.162;
- Ai sigg. **** l'immobile era pervenuto in forza di *atto di successione* per legge in morte del sig. **** giusta dichiarazione di successione registrata in Venosa il 21.02.1995 al n° 69 vol. 181;
- Al sig. *** l'immobile era pervenuto in forza di *Atto di acquisto* per notar Via del 07.09.1957, trascritto a Potenza il 28.09.1957 al n. 15290.

Infine, in merito al **certificato di stato civile** si evidenzia che il presente procedimento è promosso ai danni di una società, e non di persona fisica. Ad ogni buon conto il sottoscritto ha provveduto a reperire la certificazione della Camera di Commercio (Allegato I).

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

In merito alla **IDENTIFICAZIONE DEI DIRITTI REALI** dei beni oggetto di pignoramento il sottoscritto dalla documentazione in atti e dalla consultazione delle visure aggiornate (Allegato B) ha accertato che i diritti reali indicati nell'atto di pignoramento (*piena proprietà*), relativamente ai singoli beni, corrispondono a quello in titolarità dell'esecutato in forza dell'atto di acquisto del 03.07.2006, rep. n. 67031/7272, trascritto in suo favore a Potenza il 12.07.2006 ai nn. 15312/10049.

In merito alla **IDENTIFICAZIONE DEI BENI OGGETTO DI PIGNORAMENTO** il sottoscritto dalla documentazione in atti e dall'aggiornamento della documentazione catastale (Allegati B) ha accertato che i beni pignorati sono i seguenti:

1. **Immobili** siti nel Comune di Forenza alla via Convento 172/E identificati nel N.C.E.U. del Comune di Forenza al

- **Fg. 51 P.lla 607, sub 6** cat. C/2 - Classe 3 - Consistenza **83 mq** - Sup.Cat. **96 mq** - R.C. € **107,16**
- **Fg. 51 P.lla 607, sub 27**, cat. C/2 - Classe 5 - Consistenza **103 mq** - Sup.Cat. **118 mq** - R.C. € **186,18**

I diritti reali su tali beni sono i seguenti:

PROPRIETÀ: *** con sede in **** - p.iva *** - (proprietà 1/1)

2. **Terreno** sito nel Comune di Forenza nei pressi di via Convento identificato nel N.C.T. del Comune di Forenza al

- **Fg 51 P.lla 608**, Qualità **Seminativo**, Classe 2, Superficie **1.502 mq**, R.D. € 4.65 - R.A. € **2,72**

Roberto MISSANELLI Ingegnere
Via Anzio -85100 Potenza tel. 338.966.466.2.

e-mail: rmissa@libero.it, pec: roberto.missanelli@ingnec.eu, p.iva 01606100764

I diritti reali su tale bene sono i seguenti:

PROPRIETÀ: *** con sede in ***- p.iva ***** - (proprietà 1/1)

Per una corretta individuazione dei beni in oggetto, di seguito si riporta la sovrapposizione dell'ortofoto con la mappa catastale (Allegato A).



Tutto ciò premesso e in considerazione della natura e conformazione dei beni oggetto di pignoramento, e della possibilità di assicurare la maggiore appetibilità sul mercato degli stessi, si procederà alla formazione di **TRE LOTTI** e precisamente:

LOTTO 1: LOCALE DEPOSITO sito in Forenza alla Via Convento 172/E- Piano **S1** - identificato nel N.C.E.U. al Fg. 51 P.lla 607, sub 6, confinante lungo il fronte N-W in parte con tunnel d'accesso identificato nel N.C.E.U. al sub 5 della medesima particella e in parte con altra unità immobiliare identificata nel N.C.E.U. al sub 7 della medesima particella, e con due fronti, N-E e S-E, con terrapieno.

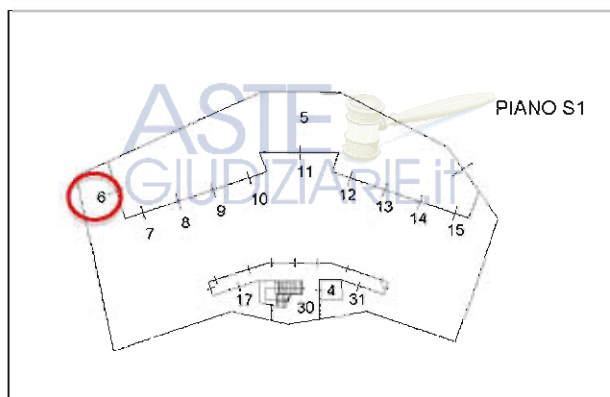
LOTTO 2: LOCALE DEPOSITO sito in Forenza alla Via Convento 172/E - Piano **3** - **sottotetto** - identificato nel N.C.E.U. al Fg. 51 P.lla 607, sub 27, confinante lungo il fronte N-W in parte con vano scala identificato nel N.C.E.U. al sub 30 della medesima particella e in parte con altra unità immobiliare identificata nel N.C.E.U. al sub 28 della medesima particella, con affacci liberi sui fronti S-E e S-W.

LOTTO 3: TERRENO sito in Forenza nei pressi di Via Convento identificato nel N.C.E.U. al Fg. 51 P.lla 608, confinante lungo i lati N-W e S-W con la particella identificata nel N.C.T. al Foglio 51 p.la 609 di proprietà del Comune di

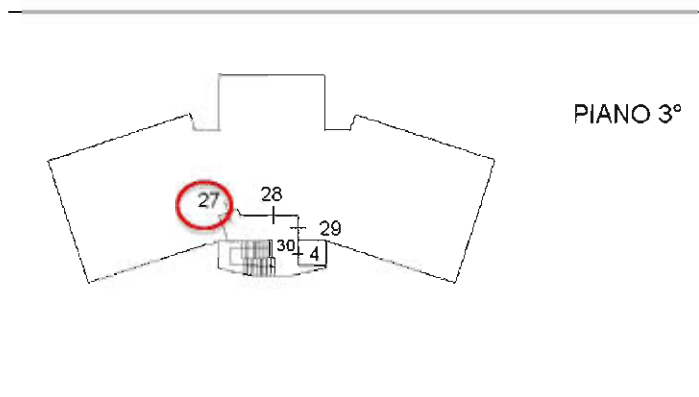
Forenza, lungo il lato S-E con la particella identificata nel N.C.T. al Foglio 51 p.lla 69 e lungo il lato N-E con la particella identificata nel N.C.E.U. al Foglio 51 p.lla 607.

Per una migliore comprensione dei costituenti LOTTI di seguito si riportano per gli immobili gli elaborati planimetrici che individuano i sub ubicati rispettivamente al **piano S1** (Locale deposito) e al **piano 3°** - sottotetto - (Locale deposito), e per il terreno la mappa catastale.

7



LOTTO 1



LOTTO 2



LOTTO 3



Roberto MISSANELLI Ingegnere
Via Anzio -85100 Potenza tel. 338.966.466.2.

e-mail: rmissa@libero.it, pec: roberto.missanelli@ingnec.eu, p.iva 01606100764

2. DESCRIZIONE DEI LOTTI

Al fine di poter dare una valutazione quanto più obiettiva possibile dei beni oggetto del presente procedimento, il sottoscritto ha effettuato un sopralluogo finalizzato a verificare lo stato attuale dei luoghi e la corrispondenza di quanto autorizzato rispetto a quanto realizzato.

Ciò premesso di seguito si procede alla descrizione dei singoli lotti come precedentemente individuati e in particolare, per i LOTTI 1 e 2, trattandosi di beni indipendenti tra loro ma ubicati all'interno del medesimo corpo di fabbrica si ritiene opportuno, prima di entrare nel merito della descrizione puntuale degli stessi, effettuare preliminarmente la descrizione globale del corpo di fabbrica in cui gli stessi sono ubicati.

I LOTTI 1 e 2 ricadono all'interno di un fabbricato realizzato nella Zona C/7 del Piano di Fabbricazione e Particolareggiato del comune di Forenza (PZ), in località Via del Convento, in una zona urbanizzata e servita dai principali servizi urbani, a prevalente destinazione residenziale caratterizzata dalla presenza di fabbricati condominiali e con la presenza della villa comunale.

Il fabbricato in questione è stato realizzato giusto permesso di costruire n° 10/2004, rilasciato in data 18.07.2006, e successive varianti n. 16/2007, rilasciata in data 15.10.2007, e n° 18/08, rilasciata in data 27.11.2008, è stato altresì oggetto di successivo permesso di costruire n° 04/2012, rilasciato in data 24 maggio 2012, avente ad oggetto "Messa in pristino di un fabbricato danneggiato da un incendio".

Il fabbricato è costituito da un edificio a tre piani fuori terra per civili abitazioni, un piano sottotetto adibito a locale deposito e un piano seminterrato adibito a garage/deposito, tutti collegati tra di loro mediante scala interna e ascensore.

Le strutture portanti dell'edificio sono state realizzate in c.a., le fondazioni a travi rovesce su pali, i solai intermedi con travetti e pignatte, il solaio di copertura a struttura portante in legno a doppia falda mentre le tamponature esterne sono state realizzate con muratura pluristrato con blocchi in laterizio forato e interposto isolante, per uno spessore complessivo di cm 42.

Esternamente il corpo di fabbrica risulta essere interamente intonacato e pitturato e rivestito parzialmente con materiale lapideo, recintato lungo il fronte principale e si presenta con buone rifiniture e in uno stato di conservazione buono, il tutto come meglio evidenziato nella documentazione fotografica allegata.



Roberto MISSANELLI Ingegnere
Via Anzio -85100 Potenza tel. 338.966.466.2.

e-mail: rmissa@libero.it - pec: roberto.missanelli@ingnec.eu - p.iva 01606100764

Tutto ciò premesso di seguito si descrivono separatamente i LOTTI in oggetto e precisamente:

LOTTO 1

LOCALE DEPOSITO

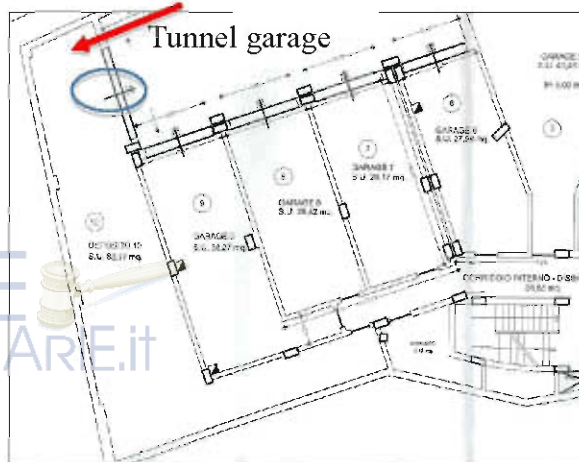
sito in Forenza alla Via Convento 172/E - Piano S1 – identificato nel N.C.E.U. al Fig. 51 P.Ila 607, sub 6.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

9

Il Lotto in oggetto, costituito dal **LOCALE DEPOSITO** ubicato al piano interrato S1 del fabbricato sopra descritto, si presenta costituito da un corpo a forma di L, di cui la parte principale utilizzabile come deposito e in alternativa, considerate le dimensioni, utilizzabile come garage, mentre la parte di dimensione minori, con larghezza di m.1.80, utilizzabile come deposito. Tale locale, caratterizzato da due pareti contro terra, ha accesso diretto dal tunnel mediante serranda elettrica e si presenta con rifiniture tipiche dei locali deposito/garage, in particolare risulta pavimentato con battuto di cemento, intonacato, dotato di canalizzazione per impianto elettrico e predisposto per l'installazione di punto acqua, il tutto come meglio evidenziato negli elaborati grafici (Allegato F) e riscontrabile dalla documentazione fotografica (Appendice C).

Lo stato di conservazione dell'immobile è apparso buono.



Dop
o
qua
nto
sopr
a
esp
osto
circ

allo stato attuale dell'immobile in oggetto, il sottoscritto espone qui di seguito i parametri geometrici che lo caratterizzano, parametri che si riferiscono alle superfici esistenti allo stato attuale (Allegato F):

LOCALE DEPOSITO - PIANO INTERRATO S1 – (H.int. 3.10 m)

SUPERFICIE LORDA mq. 96.00

SUPERFICIE NETTA mq. 83.00

ASTE
GIUDIZIARIE.it

LOTTO 2

LOCALE DEPOSITO

sito in Forenza alla Via Convento 172/E - Piano 3 - **sottotetto** – identificato nel N.C.E.U. al Fig. 51 P.Ila 607, sub 27.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Roberto MISSANELLI Ingegnere
Via Anzio -85100 Potenza tel. 338.966.466.2.

e-mail: rmissa@libero.it, pec: roberto.missanelli@ingnec.eu, p-iva 01406100764

Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Il Lotto in oggetto, costituito dal **LOCALE DEPOSITO**, ubicato al piano 3 –sottotetto- del fabbricato sopra descritto, di forma pressoché quadrata, ha accesso diretto dal vano scala mediante un disimpegno. A tale piano è possibile accedere sia mediante le scale interne che mediante l'ascensore.

L'unità immobiliare, destinata sia urbanisticamente che catastalmente (Allegati D - E) a locale deposito, di fatto si presta a poter essere trasformata ad unità residenziale, sia per l'altezza media netta interna che per la presenza di aperture a soffitto (lucernari e abbaino) e sui fronti laterali.

In particolare sul fronte S-E è presente un balcone cui si accede mediante due porte finestra, mentre sul lato S-W è presente un terrazzino realizzato in un taglio della copertura, accessibile da una porta finestra.

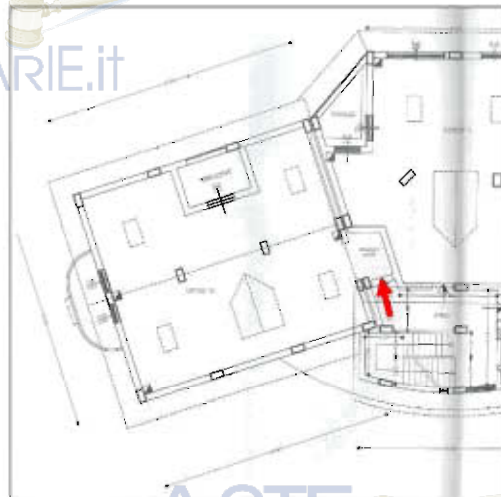
Come riscontrabile dalla documentazione fotografica allegata (Appendice C), durante il sopralluogo si è rilevato che l'unità immobiliare risulta allo stato grezzo, privo dei serramenti esterni ad eccezione dei lucernari, inoltre sullo stesso risulta essere stato realizzato il primo massetto a copertura delle tubazioni per la realizzazione dell'impianto termico, idrico-sanitario ed elettrico. La muratura perimetrale internamente risulta parzialmente intonacata.

In merito al solaio di copertura si evidenzia che a causa di un incendio sviluppatosi il giorno 20 gennaio 2012, lo stesso è stato interamente danneggiato e pertanto completamente sostituito con nuovo solaio di copertura in legno lamellare, con isolamento termico con pannelli isolanti rigidi di polistirene espanso ignifugo, impermeabilizzazione e manto di copertura con tegole in argilla.

Si evidenzia che i segni dell'incendio sono visibili anche sugli elementi verticali e sul massetto, pertanto si rende necessaria una verifica dello stato di conservazione degli impianti presenti e un intervento complessivo di ripristino delle finiture



Foto locale deposito – piano sottotetto



Planimetria locale deposito – piano sottotetto -

Dopo quanto sopra esposto circa lo stato attuale dell'immobile in oggetto, il sottoscritto espone qui di seguito i parametri geometrici che lo caratterizzano, parametri che si riferiscono alle superfici esistenti allo stato attuale (Allegato D):

LOCALE DEPOSITO - PIANO TERZO / SOTTOTETTO

SUPERFICIE LORDA

mq. 110,00

(H sotto trave 2,9 m / H all'imposta 1,70 m)

Roberto MISSANELLI Ingegnere

Via Anzio -85100 Potenza tel. 338.966.466.2.

e-mail: rmissa@libero.it - pec: roberto.missanelli@ingnec.eu - p.iva 01606100764

SUPERFICIE NETTA	mq. 100,00
SUPERFICIE BALCONE	mq 7,00
SUPERFICIE TERRAZZO	mq 6,00

ASTE
GIUDIZIARIE.it

LOTTO 3
TERRENO

11

sito in Forenza nei pressi di Via Convento - identificato nel N.C.T. al Fig. 51 P.lla 608

Il Lotto in oggetto è costituito da un appezzamento di terreno privo di accesso e pertanto intercluso, di forma pressoché regolare e con una lieve pendenza, confinante con altri appezzamenti di terreno oltre che con il lotto su cui è stato edificato il fabbricato distinto in catasto al Fig. 51 p.lla 607.

Allo stato attuale lo stesso si presenta privo di recinzione, incolto e non utilizzato.

Talo lotto, come riscontrabile dal Certificato di destinazione urbanistica e dallo stralcio di Regolamento Urbanistico (Allegato F), ricade tra le *Aree di Nuovo impianto in tessuti in formazione* da assoggettare a intervento indiretto ai sensi dell'art. 21 del vigente R.U., pertanto dotato di capacità edificatoria con indice di edificabilità territoriale pari a *1,50 mc/mq.*

In tali unità urbanistico-edilizie sono comprese aree già oggetto di Piano Attuativo relativo alle zone C, pertanto qualunque intervento da eseguire dovrà essere oggetto di apposito Piano Attuativo di iniziativa privata o di più Piani Attuativi da estendersi ai lotti edificabili posti in contiguità ed alle relative aree da destinare a standard come indicate nella tavola di RU.

L'ubicazione del lotto, considerata la vicinanza alla zona già urbanizzata, può essere considerata buona.



Dopo quanto sopra esposto circa lo stato attuale del presente lotto, il sottoscritto espone qui di seguito i parametri geometrici che lo caratterizzano, parametri che si riferiscono alle superfici esistenti allo stato attuale (Allegato B-C):

TERRENO

SUPERFICIE mq. 1502,00

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Roberto MISSANELLI Ingegnere
Via Anzio -85100 Potenza tel. 338.966.466.2.

e-mail: rmissa@libero.it - pec: roberto.missanelli@ingnec.eu - p.iva 01606100764

Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

3. IDENTIFICAZIONE CATASTALE

In merito a tale quesito si evidenzia che, dall'esamina degli estratti catastali storici relativi a ciascuna particella (Allegato B), dall'esamina della mappa e planimetrie catastali (Allegato C – D), i beni oggetto di pignoramento presentano la seguente identificazione catastale:

1. **LOCALE DEPOSITO** sito nel Comune di Forenza, alla Via Convento 172/E piano: **S1** identificato nel N.C.E.U al

Fg. 51 P.lla 607, sub 6 - cat. **C/2** - Classe **3** - Consistenza **83 mq** - Sup.Cat. **96 mq** - R.C. **€ 107,16**

PROPRIETÀ: ***** con sede in ***** - p.iva ***** - (proprietà 1/1)

2. **LOCALE DEPOSITO** sito nel Comune di Forenza, alla Via Convento 172/E piano: **3** identificato nel N.C.E.U al

Fg. 51 P.lla 607, sub 27, cat. **C/2** - Classe **5** - Consistenza **103 mq** - Sup.Cat. **118 mq** - R.C. **€ 186,18**

PROPRIETÀ: ***** con sede in ***** - p.iva ***** - (proprietà 1/1)

3. **TERRENO** sito nel Comune di Forenza nei pressi di via Convento identificato nel N.C.T. del Comune di Forenza al

Fg. 51 P.lla 608, Qualità **Seminativo**, Classe **2**, Superficie **1.502 mq**, R.D. € 4,65 - R.C. € 2,72

PROPRIETÀ: ***** con sede in ***** - p.iva ***** - (proprietà 1/1)

Tenuto conto che il primo atto di acquisto anteriore di venti anni riguarda l'acquisto di un lotto di terreno su cui, in parte, successivamente è stato edificato un fabbricato, rinviando per maggiori informazioni a quanto già relazionato nel paragrafo "Verifica Documentazione ex art 567", di seguito si riporta in forma tabellare la storia catastale del bene, e precisamente:

Particelle originarie N.C.T.	Particelle originate con Frazionamento del 10.12.2008 n. 343822.1/2008 N.C.T.	Particelle originate con Costituzione del 15.12.2008 n. 6253.1/2008 N.C.E.U.	Particelle oggetto di pignoramento
Fg. 51 P.lla 217 Mq. 4162	Fg. 51 p.lla 607 – mq. 1738	Fg. 51 p.lla 607 sub 6	Fg. 51 p.lla 607 sub 6 Fg. 51 p.lla 607 sub 27 Fg. 51 p.lla 608
	Fg. 51 p.lla 608 – mq. 1502	Fg. 51 p.lla 607 sub 27	
	Fg. 51 p.lla 609 – mq. 882		
	Fg. 51 p.lla 610 – mq. 40		

Alla luce di quanto sopra detto si può affermare che per i beni oggetto della procedura **è verificata l'esatta corrispondenza** dei dati indicati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione con le risultanze catastali.

In ultimo si può affermare che da quanto appurato durante il sopralluogo, lo stato attuale dei luoghi corrisponde a quanto riportato nelle planimetrie catastali (Allegato D)

4. SCHEMA SINTETICO - DESCRITTIVO DEI LOTTI

Con riferimento ai lotti sopra descritti, di seguito si riporta lo schema sintetico-descrittivo degli stessi:

LOTTO n. 1: Piena ed intera proprietà di un **LOCALE DEPOSITO** ubicato alla Via Convento, 172/E in Forenza (PZ), Piano interrato S1; è composto da un corpo a forma di L, di cui la parte principale utilizzabile come deposito e in alternativa utilizzabile come garage, mentre la parte di dimensioni minori utilizzabile come deposito; confina in parte con tunnel d'accesso identificato nel N.C.E.U. al sub 5 della medesima particella, in parte con altra unità immobiliare identificata nel N.C.E.U. al sub 7 della medesima particella lungo il fronte N-W, e con due fronti N-E e S-E con terrapieno; è riportato nel N.C.E.U. del **comune di Forenza** (PZ) al Fg. **51 P.IIa 607**, sub **6**; il descritto stato dei luoghi corrisponde alla consistenza catastale, vi è concessione edilizia n° 10/2004, rilasciato in data 18.07.2006, e successive varianti n. 16/2007, rilasciata in data 15.10.2007, e n° 18/08, rilasciata in data 27.11.2008, è stato altresì oggetto di successivo permesso di costruire n° 04/2012, rilasciato in data 24 maggio 2012, avente ad oggetto "Messa in pristino di un fabbricato danneggiato da un incendio", cui è conforme lo stato dei luoghi. Il lotto ricade in "Aree private edificate ed edifici in tessuti urbanistico/edilizi di recente formazione consolidati da conservare (TRC – art. 17 delle NTA di RU)" del Regolamento Urbanistico del comune di Forenza.

PREZZO BASE: **euro 29.000,00.**

LOTTO n. 2: Piena ed intera proprietà di un **LOCALE DEPOSITO** ubicato alla Via Convento, 172/E in Forenza (PZ), Piano Terzo - sottotetto; è composto da un ambiente unico destinato a deposito; confina in parte con vano scala identificato nel N.C.E.U. al sub 30 della medesima particella, in parte con altra unità immobiliare identificata nel N.C.E.U. al sub 28 della medesima particella lungo il fronte N-W, con affacci liberi sui fronti S-E e S-W; è riportato catastalmente nel N.C.E.U. del **comune di Forenza** (PZ) al **Fg. 51, p.IIa 607 sub 27**; il descritto stato dei luoghi corrisponde alla consistenza catastale, vi è concessione edilizia n° 10/2004, rilasciato in data 18.07.2006, e successive varianti n. 16/2007, rilasciata in data 15.10.2007, e n° 18/08, rilasciata in data 27.11.2008, è stato altresì oggetto di successivo permesso di costruire n° 04/2012, rilasciato in data 24 maggio 2012, avente ad oggetto "Messa in pristino di un fabbricato danneggiato da un incendio", cui è conforme lo stato dei luoghi. Il lotto ricade in "Aree private edificate ed edifici in tessuti urbanistico/edilizi di recente formazione consolidati da conservare (TRC – art. 17 delle NTA di RU)" del Regolamento Urbanistico del comune di Forenza.

PREZZO BASE: **euro 41.000,00.**

LOTTO n. 3: Piena ed intera proprietà di un **TERRENO** sito in Forenza nei pressi di Via Convento, composto da un appezzamento di terreno privo di accesso e pertanto intercluso, di forma pressoché regolare e con una live pendenza, confinante lungo i lati N-W e S-W con la particella identificata nel N.C.T. al Foglio 51 p.IIa 609 di proprietà del Comune di Forenza, lungo il lato S-E con la particella identificata nel N.C.T. al Foglio 51 p.IIa 69 e lungo il lato N-E con la particella identificata nel N.C.E.U. al Foglio 51 p.IIa 607; è riportato nel N.C.T. del **comune di Forenza** (PZ) al **Fg. 51 P.IIa 608**. Il lotto

ricade tra le *Aree di Nuovo impianto in tessuti in formazione* da assoggettare a intervento indiretto, da eseguirsi sulla base di apposito Piano Attuativo di iniziativa privata o di più Piani Attuativi da estendersi ai lotti edificabili posti in contiguità ed alle relative aree da destinare a standard come indicate nella tavola di RU, ai sensi dell'art. 21 del vigente R.U. del comune di Forenza, pertanto dotato di capacità edificatoria con indice di edificabilità territoriale pari a 1,50 mc/mq.

PREZZO BASE: euro 40.500,00.



5. PASSAGGI DI PROPRIETÀ

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

- Alla data del pignoramento, trascritto in data **03.03.2016**, i beni oggetto di pignoramento, distinti in catasto nel N.C.E.U. del comune di Forenza al *Fg. 51 P.lla 607 sub 6 e 27* e nel N.C.T. del comune di Forenza al *Fg. 51 P.lla 608*, risultavano di proprietà della società ***** pervenuti per *atto di acquisto* per notar Loruzzo del 03.07.2006, rep. n. 67031/7272, trascritto a Potenza il 12.07.2006 ai nn. 15312/10049, con il quale i sigg. ***** (per la quota di 2/9 della piena proprietà), ***** (per la quota di 3/9 della piena proprietà), ***** (per la quota di 2/9 della piena proprietà), ***** (per la quota di 2/9 della piena proprietà), vendevano alla Società ***** *lotto edificabile* in Forenza, censito al NCT Fg. **51** p.lla **217** di mq 4162;
- Ai sigg. ***** l'immobile era pervenuto in forza di *atto di successione* per legge in morte del sig. ***** , giusta dichiarazione di successione registrata in Venosa il 21.02.1995 al n° 69 vol. 181;
- Al sig. ***** l'immobile era pervenuto in forza di *atto di acquisto* per notar Via del 07.09.1957, trascritto a Potenza il 28.09.1957 al n. 15290.

Ciò premesso al ventennio (03.03.1986) la originaria consistenza immobiliare, censita al NCT al Fg. **51** p.lla **217** era di piena ed esclusiva proprietà del Sig. ***** **in virtù di atto di acquisto** per notar Via del 07.09.1957, trascritto a Potenza il 28.09.1957 al n. 15290. Per la consultazione degli atti citati si rinvia alla documentazione ex art.567 c.p.c..

Si precisa inoltre che, trattandosi di pignoramento di un fabbricato, lo stesso sia alla data del pignoramento che alla data odierna risulta identificato catastalmente al Fg. **51** p.lle **607 sub 6 e 27**, e come già esplicitato nella verifica della documentazione ex art.567 c.p.c. sopra riportata, gli stessi sono stati edificati sull'originaria p.lla **217** del Fg. **51**, la quale, per successivi frazionamenti, ha dato origine dapprima alle **P.lle 607, 608, 609 e 610**, con tipo mappale del 10.12.2008 n. 343822.1/2008 la p.lla 607 è passata come ENTE URBANO nel N.C.E.U., successivamente, con costituzione del 15.12.2008 n. 6253.1/2008, sono state generate le p.lle **607 sub 6 e 27**, oggetto di pignoramento. Il tutto come riscontrabile dalla mappa di impianto e dalla mappa catastale (Allegato C) e dalle visure catastali storiche (Allegato B).



Roberto MISSANELLI Ingegnere
Via Anzio -85100 Potenza tel. 338.966.466.2.

e-mail: rmissa@libero.it pec: roberto.missanelli@ingnec.eu p.iva 01606100764

6. REGOLARITÀ EDILIZIA E URBANISTICA

Prima di entrare nel merito della verifica urbanistico/edilizia occorre evidenziare che, limitatamente ai LOTTI n. 1 e 2, trattandosi di beni indipendenti tra loro ma ubicati all'interno del medesimo corpo di fabbrica, la verifica riguarderà l'intero corpo di fabbrica in cui gli stessi sono ubicati.

Ciò premesso, sulla base dell'esame delle pratiche agli atti degli uffici tecnici del Comune di Forenza, è risultato quanto segue:

LOTTO 1

LOCALE DEPOSITO

sito in Forenza alla Via Convento 172/E - Piano **S1** – identificato nel N.C.E.U. al Fg. 51 P.lla 607, sub 6.

LOTTO 2

LOCALE DEPOSITO

sito in Forenza alla Via Convento 172/E - Piano **3 - sottotetto** – identificato nel N.C.E.U. al Fg. 51 P.lla 607, sub 27.

Il fabbricato in cui sono ubicati i Lotti in oggetto è stato realizzato giusto permesso di costruire n° 10/2004, rilasciato in data 18.07.2006, e successive varianti n. 16/2007, rilasciata in data 15.10.2007, e n° 18/08, rilasciata in data 27.11.2008, è stato altresì oggetto di successivo permesso di costruire n° 04/2012, rilasciato in data 24 maggio 2012, avente ad oggetto "Messa in pristino di un fabbricato danneggiato da un incendio" (Allegato E).

In sede di sopralluogo il sottoscritto ha potuto effettuare la verifica della corrispondenza tra lo stato di fatto e gli elaborati di concessione. Da tale verifica, è emerso che non sussistono difformità.

L'immobile è dotato di Certificato di Agibilità n. 1/2009 e successivo aggiornamento del 16.12.2013 (Allegato E).

LOTTO 3

TERRENO

sito in Forenza nei pressi di Via Convento - identificato nel N.C.T. al Fg. 51 P.lla 608

Il Lotto in oggetto è costituito da un appezzamento di terreno che, come riscontrabile dal Certificato di destinazione urbanistica e dallo stralcio di Regolamento Urbanistico (Allegato G), ricade tra le *Aree di Nuovo impianto in tessuti in formazione* da assoggettare a intervento indiretto ai sensi dell'art. 21 del vigente R.U., pertanto dotato di capacità edificatoria con indice di edificabilità territoriale pari a 1,50 mc/mq.

In tali unità urbanistico-edilizie sono comprese aree già oggetto di Piano Attuativo relativo alle zone C, pertanto qualunque intervento da eseguire dovrà essere oggetto di apposito Piano Attuativo di iniziativa privata o di più Piani Attuativi da estendersi ai lotti edificabili posti in contiguità ed alle relative aree da destinare a standard come indicate nella tavola di RU.

7. STATO DI POSSESSO DEL BENE

In riferimento allo stato di possesso del bene oggetto della presente occorre evidenziare che allo stato attuale gli immobili sono **nella piena disponibilità della Società ******* e nello specifico il locale deposito (p.lla 607 sub 6 – piano interrato S1) è utilizzato solo in parte come ricovero di un mezzo agricolo, il locale deposito (p.lla 607 sub 27 – piano 3/sottotetto) è libero da cose e da persone, mentre il terreno (p.lla 608) risulta non utilizzato.

16

8. ESISTENZA DI VINCOLI O ONERI GIURIDICI

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

In merito agli **Oneri e vincoli a carico dell'acquirente**, si evidenzia che su tale lotto non insiste alcun onere e vincolo di natura storica o ambientale **mentre esistono vincoli di natura condominiale**.

In merito agli **Oneri e vincoli cancellati o comunque regolarizzati nel contesto della procedura**, si evidenzia che sui beni oggetto della procedura, dalle ispezioni ipotecarie effettuate in data 11.09.2018 (Allegato H) a nome della **Società ******* si è rilevato che non sono intervenute nuove iscrizioni né trascrizioni rispetto a quanto riportato nella certificazione ex art. 567 c.p.c. depositata dal Notaio Elena CAPROTTI in data 18.04.2016 e precisamente:

- TRASCRIZIONE CONTRO del 03/03/2016 - Registro Particolare 2988 Registro Generale 3520 Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 216 del 12/02/2016 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI siti in FORENZA(PZ);
- IPOTECA GIUDIZIALE iscritta a Potenza in data 05.03.2014 ai nn. 2937/192 in forza di decreto ingiuntivo n. 134 del 10.01.2014, emesso dal Tribunale di Bari a favore del Banco di Napoli Spa;
- IPOTECA GIUDIZIALE iscritta a Potenza in data 02.04.2014 ai nn. 5305/347 in forza di decreto ingiuntivo n. 152 del 23.01.2014, emesso dal Tribunale di Potenza a favore del Condominio di via Convento 172/E di Forenza;

In merito alle **differmità di natura urbanistico-edilizia**, si evidenzia che dalla verifica effettuata tra quanto realizzato e quanto autorizzato non si è rilevata alcuna differmità.

Infine, con riferimento alle **differmità catastali**, si precisa che dalla verifica effettuata tra lo stato attuale dei luoghi e la documentazione catastale non si è rilevata alcuna differmità.

9. VERIFICA SUOLO DEMANIALE

In riferimento alla verifica dell'insistenza o meno del bene su suolo demaniale, si evidenzia che dagli accertamenti condotti dal sottoscritto, **non** risulta che il bene sia insistente su suolo demaniale.

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

In riferimento a tale quesito, lo scrivente può affermare che il bene oggetto di pignoramento **non** è gravato da altri oneri tipo censo, livello o uso civico.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

11. ESISTENZA DI SPESE DI GESTIONE

17

In riferimento a tale quesito, lo scrivente può affermare che le unità immobiliari ubicate nello stabile sito in Via del Convento 173/E, e oggetto di pignoramento, così come comunicato dall'amministratore condominiale nella persona di ***** con nota del 19.09.2018 (Allegato K) **sono gravati** da spesa fissa di gestione mensile pari rispettivamente a €. **6,16** per il locale deposito sito al Piano interrato identificato catastalmente con la **p.lla 607 sub 6**, e pari a €. **41,15** per il locale deposito sito al Piano Terzo – sottotetto - identificato catastalmente con la **p.lla 607 sub 27**, si precisa inoltre che, come richiesto dal G.E. le spese condominiali scadute e non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia sono pari a €. **1.135,44**.

In ultimo si evidenzia che il Terreno identificato catastalmente con la **p.lla 608**, anch'esso oggetto di pignoramento, non è gravato da alcuna spesa di gestione.

12. DETERMINAZIONE DEL VALORE DI MERCATO

Per effettuare la perizia estimativa dei beni oggetto del procedimento di espropriazione immobiliare, il sottoscritto ha effettuato il sopralluogo, gli accertamenti e i riscontri diretti tendenti ad acquisire tutti gli elementi conoscitivi utili per verificare non solo l'ubicazione del bene di cui occorre determinare il valore di mercato, ma anche la consistenza, la posizione e tutte le altre caratteristiche intrinseche ed estrinseche da mettere comparativamente a confronto con quelle di beni analoghi.

Inoltre sono state effettuate le opportune indagini di natura tecnica ed economica presso i tecnici del luogo, oltre che dalla consultazione di riviste immobiliare allo scopo di raccogliere gli elementi sufficienti alla determinazione del più probabile valore da attribuire ai beni oggetto della stima richiesta.

Il criterio valutativo adottato per la stima in oggetto si **basa** sulla **stima Sintetico-comparativa** relativa alla consistenza vendibile dell'unità immobiliare in questione, con riferimento ai prezzi unitari desunti dalle indagini di mercato.

Nell'ambito del processo di stima, occorre evidenziare come ogni bene, per caratteristiche intrinseche ed estrinseche tenda a discostarsi dagli altri beni presenti sul mercato, pertanto nel processo valutativo, ai valori "normali" vengono applicati tutta una serie di valori "correttivi" fondamentali e necessari per meglio evidenziare le caratteristiche proprie del bene in esame denominati coefficienti di differenziazione.

Tali coefficienti permettono di correggere le quotazioni medie di mercato per ottenere il valore degli immobili le cui caratteristiche si discostano da quelle tipiche della media.

Determinazione del più probabile valore di mercato

Roberto MISSANELLI Ingegnere
Via Anzio -85100 Potenza tel. 338.966.466.2.

e-mail: rmissa@libero.it, pec: roberto.missanelli@ingnec.eu, p.iva 01606100764

DESCRIZIONE GENERALE DEI BENI

I beni in oggetto sono sinteticamente caratterizzati da due LOCALI DEPOSITO siti nel Comune di Forenza (PZ) in via V. Convento n°173/E, e da un TERRENO con capacità edificatoria ubicato in Forenza nei pressi di Via Convento.

In merito alla descrizione, all'identificazione catastale, alla conformità urbanistica, allo stato dei luoghi, alle rifiniture, alle destinazioni d'uso si rimanda ai paragrafi precedenti.

INDAGINI E RICERCHE DI MERCATO

Dalle indagini effettuate è risultato quanto segue:

Mercato delle abitazioni - zona periferica

- secondo i valori della banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia del Territorio "primo semestre anno 2017" (Allegato J), del Comune di Forenza (Pz), riferiti ad immobili a destinazione *Abitazioni civili* ricadenti nella zona centrale, per metro quadrato di superficie per Abitazioni in uno stato conservativo di tipo *normale* le quotazioni hanno riscontrato un Valore di Mercato pari a **500,00 / 630,00 Euro/mq**;

- secondo i valori della banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia del Territorio "primo semestre anno 2017" (Allegato K), del Comune di Forenza (Pz), riferiti ad immobili a destinazione "*Box*" ricadenti nella zona centrale, per metro quadrato di superficie per Box in uno stato conservativo di tipo *Normale* le quotazioni hanno riscontrato un Valore di Mercato pari a **260,00 / 365,00 Euro/mq**;

- secondo il valore medio rilevato da consultazioni effettuate presso i tecnici del luogo, in assenza di annunci di agenzie immobiliari, per compravendite di immobili per metro quadrato di superficie e per tipologia Abitazioni in edifici recenti in edifici del tipo isolato in condizioni normali, il valore medio di mercato, tenuto conto dell'attuale andamento del mercato immobiliare, oscilla tra i **300,00 / 400,00 Euro/mq** per i locali deposito allo stato grezzo ubicati al piano sottotetto, **400,00 / 500,00 Euro/mq** per i locali deposito/garage ubicati al piano interrato di dimensioni medie e tra i **30,00 / 40,00 Euro/mq** per i terreni edificabili ubicati nella zona in oggetto.

Tutto ciò premesso, considerato che oggetto della presente sono un *locale deposito* allo stato grezzo ubicato al *Piano terzo/sottotetto*, con la possibilità di essere trasformato in abitazione, e un *locale deposito* ubicato al *Piano interrato*, utilizzabile come garage, in considerazione delle dimensioni e dell'accesso, si ritiene congruo utilizzare come base di partenza il più probabile valore di mercato delle abitazioni e dei box sopra riportati e adeguarli all'attuale destinazione d'uso mediante l'utilizzo di coefficienti di differenziazione. Pertanto si può affermare che, considerata la zona, l'età e lo stato conservativo degli immobili, la tipologia costruttiva (edificio del tipo isolato), le superfici e il grado di finitura interna ed esterna del fabbricato, l'ubicazione, l'accessibilità, i servizi presenti, il contesto in cui esso è inserito e l'andamento attuale del mercato immobiliare, il prezzo medio da utilizzare come base per il calcolo del valore di mercato più probabile è di:

650,00 €/mq. per le ABITAZIONI

500,00 €/mq. per i BOX AUTO

Roberto MISSANELLI Ingegnere

Via Anzio -85100 Potenza tel. 338.966.466.2.

e-mail: rmissa@libero.it, pec: roberto.missanelli@ingnec.eu, p.iva 01606100764

30,00 €/mq. per i **TERRENI EDIFICABILI**

Di seguito si rappresentano in forma tabellare la superficie lorda e i coefficienti di differenziazione utilizzati per la determinazione delle superfici commerciali.

Coefficienti di età (10-20) - qualità (signorile) – stato (ottimo):

ASTE
GIUDIZIARIE.IT 0.85

Coefficienti “Superfici accessorie – Soffitte allo stato grezzo con requisiti tali da poter essere trasformate in abitazioni”:

0.70

Coefficienti pertinenze:

Balconi e Terrazzi

0.30

Coefficiente di differenziazione Locale Deposito – piano Terzo -sottotetto- (0.85*0.70) = 0.60

Coefficiente di differenziazione Locale Deposito – piano Interrato- = 0.85

Valutazione Economica del LOTTO 1

Destinazione	Sup. Lorda	Coefficienti correttivi	Sup. commerciale	Prezzo medio unitario	Più probabile Valore di mercato
Piano Interrato Locale Deposito	mq 96,00	0.85	mq 81,60	€ 400,00	€ 32.640,00
TOT.					€ 32.640,00

Valutazione Economica del LOTTO 2

Destinazione	Sup. Lorda	Coefficienti correttivi	Sup. commerciale	Prezzo medio unitario	Più probabile Valore di mercato
Piano Terzo Sottotetto Locale Deposito	mq 110,00	0,60	mq 66,00	€ 650,00	€ 42.900,00
Piano Terzo -Sottotetto - Balconi e terrazzo	mq 13,00	0.30	mq 3,90	€ 750,00	€ 2.925,00
TOT.					€ 45.825,00

Valutazione Economica del LOTTO 3

Destinazione	Sup. Lorda	Prezzo medio unitario	Più probabile Valore di mercato
Lotto di Terreno	mq 1.502	€/mq 30	€ 45.060,00
TOT.			€ 45.060,00

Roberto MISSANELLI Ingegnere
Via Anzio -85100 Potenza tel. 338.966.466.2.

e-mail: rmissa@libero.it pec: roberto.missanelli@ingnec.eu p.iva 01606100764

Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Tutto ciò premesso, il valore complessivo da attribuire all'intero compendio immobiliare oggetto di espropriazione è pari a (€ 32.640,00+ € 45.825,00 +€ 45.060,00) =

€ 123.525,00

Come richiesto dal G.E., sulla scorta del valore di mercato determinato come sopra, il sottoscritto di seguito proporrà un **prezzo base d'asta** del cespite che tenga conto delle differenze esistenti al momento della stima tra la vendita al libero mercato e la vendita forzata dell'immobile, applicando a questo riguardo una riduzione rispetto al valore di mercato come sopra individuato nella misura ritenuta opportuna in ragione delle circostanze del caso di specie (misura in ogni caso compresa tra il 10% ed il 20% del valore di mercato) al fine di rendere comparabile e competitivo l'acquisto in sede di espropriazione forzata rispetto all'acquisto nel libero mercato.

Nel caso di specie, il sottoscritto, al fine di rendere comparabile e competitivo l'acquisto in sede di espropriazione forzata rispetto all'acquisto nel libero mercato, ritiene congruo applicare una riduzione rispetto al valore di mercato determinato, pari al 10% pertanto il **prezzo base d'asta** di ciascun lotto è pari a:

LOTTO 1: [€ 32.640,00*(1-10%)] = € 29.376,00 in cifra tonda

€. 29.000,00

LOTTO 2: [€ 45.825,00*(1-10%)] = € 41.242,00 in cifra tonda

€. 41.000,00

LOTTO 3: [€ 45.060,00*(1-10%)] = € 40.554,00 in cifra tonda

€. 40.500,00

13. INDIVIDUAZIONE DELLA PRO QUOTA

I beni oggetto della presente risultano intestati per intero alla ***** pertanto **non** rientrano nel caso di beni pignorati *pro quota*.

14. REGIME PATRIMONIALE DEL DEBITORE

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

Roberto MISSANELLI Ingegnere
Via Anzio -85100 Potenza tel. 338.966.466.2.

e-mail: rmissa@libero.it, pec: roberto.missanelli@ingnec.eu, p.iva 01606100764

15. CONCLUSIONI

Il sottoscritto, ing. Roberto MISSANELLI, in relazione ai beni oggetto del Procedimento di Espropriazione Immobiliare n°25/2016, dopo aver esaminato i documenti presenti in atti e i documenti acquisiti, dopo aver effettuato vari sopralluoghi, in conclusione ritiene di evidenziare al G.E. quanto segue:

- per i beni oggetto di 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;
- non sono state riscontrate **differmità** tra lo stato dei luoghi e gli elaborati catastali e/o urbanistico-edilizi;
- i beni risultano nella **piena disponibilità** della società esecutata.

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

Potenza, 19.09.2018

Il C. T. U.

 *Ing. Roberto MISSANELLI*





Roberto MISSANELLI Ingegnere
Via Anzio -85100 Potenza tel. 338.966.466.2.

e-mail: romissa@libero.it, neo_roberto.missanelli@ingnec.eu, p.iva 01606100764