

R.G.E. n. 14/2022

TRIBUNALE ORDINARIO DI MATERA
– Ufficio Esecuzioni Immobiliari –
GIUDICE DELL'ESECUZIONE: Dott.ssa Valeria LA BATTAGLIA

**Consulenza Peritale ed Estimativa inerente il compendio immobiliare sito
in agro del Comune di Bernalda (MT) alla contrada Mercuragno –
ESECUZIONE IMMOBILIARE N° 14/2022 R.G.E. promossa da
contro**

**Il Tecnico estimatore
Ing. Riccardo GIORG**

Bernalda, 31/01/2014

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

1.1 Oggetto del mandato di consulenza

, sede legale cap alla via

ha avviato la procedura di pignoramento giusto atto del 5-01-2022, notificato in data 04-02-2022, nei confronti della con sede

legale in persona

relativamente al bene di proprietà (al 100/100) sito in C.da Mercuragno f.ne Metaponto - Bernalda (MT),. Detto bene, adibito a Stabilimento industriale per la refrigerazione e congelamento di prodotti alimentari, è censito catastalmente al FG 43 del Comune di Bernalda, particelle 75-277-323-5750.

Con Verbale di Udienza del 02/05/2023 il Giudice Esecutore ha nominato, Esperto Estimatore, il sottoscritto C.t.u. Ing. Riccardo Giorgi con studio professionale in Bernalda al Corso Umberto n. 300/A. L'incarico concretizzatosi con l'accettazione dello stesso avvenuta in data 22-05-2023 pone allo scrivente i quesiti peritali richiamati riportati nel provvedimento di nomina e che qui si intendono integralmente riportati.

Attività propedeutica ed accesso atti presso vari enti pubblici

In forza dell'incarico ricevuto si è proceduto con l'espletamento delle attività necessarie ad acquisire le informazioni ed i documenti utili alla redazione della presente relazione.

Accesso presso il Comune di Bernalda

- 07-06-2023 per richiesta on line di accesso agli atti del Comune di Bernalda
(ALLEGATO N.1);
 - 01-09-2023 e successivi per acquisizione copie degli atti richiesti al Comune di Bernalda
(ALLEGATI N.2);
 - 29-08-2023 per richiesta on line del certificato di destinazione urbanistica dell‘immobile
oggetto di causa **(ALLEGATO N.3);**
 - 12-09-2023 ricevuta on line del certificato di destinazione urbanistica dell‘immobile
oggetto di causa **(ALLEGATO N.4);**

- 06-11-2023 per approfondimento presso gli ai

- Accesso presso l'Archivio Notarile di Potenza**
- 18-12-2023 per ritiro copia atto notarile rep 21946, Racc 10547 del 11 maggio 1989,
tra Domenico Astori e Zaffignani, a

da parte della Corte d'Appello di Roma, in favore del

(ALLEGATO N 15):

Accesso presso l'Ufficio Tecnico Erariale – Catasto

- 11-07-2023 per acquisizione piantine catastali dei beni oggetto di causa (**ALLEGATO N.5**).
 - 13-10-2023 per acquisizione on line visure catastali (**ALLEGATO N.6**)
 - 27-10-2023 per acquisizione visure catastali storiche (**ALLEGATO N.6**).
 - 13-12-2023 acquisizione dell’estratto di mappa aggiornato (**ALLEGATO N.8**).

Accesso presso l’Ufficio Tecnico Erariale – Registro Ipotecario

- 31-07-2023 e 06-09-2023 per ispezione ordinaria presso Servizio di Pubblicità Immobiliare di Matera (**ALLEGATO N.9**).

L'ispezione ha riguardato il periodo 27-08-1996 / 06-09-2023 relativamente alle proprietà di cui:

Comune di Bernalda – Catasto Urbano – Contrada Mercuragno

- FG 43 - p.lla 275 sub 1 – 323 sub 1;

- FG 43 - p.lla 575 sub 1;

Comune di Bernalda – Catasto Terreni – Contrada Mercuragno

- FG 43 - p.lla 323;
- FG 43 - p.lla 275;
- FG 43 - p.lla 277;
- FG 43 - p.lla 575;

Le visure ipotecarie forniscono le seguenti informazioni inerenti le formalità pregiudizievoli gravanti sul bene di che trattasi:

1 . Nota di trascrizione, Rg 787, Rp 712 del 22-01-1997, di atto esecutivo cautelare del 02/01/1997 di VERBALE DI PIGNORAMENTO DI IMMOBILI a favore della

Ha riguardato, tra l'altro, i seguenti beni:

- Opificio in territorio del Comune di Bernalda, alla contrada Mercuragno, foglio 43 p.lla 275 sub -;
- Terreno in territorio del Comune di Bernalda, alla contrada Mercuragno, foglio 43 p.lla 373, consistenza 4 ettari, 34 are, 4 centiare.

2 . Nota di trascrizione Rg 7173, Rp 4919 del 10/08/2005 dell'Atto Amministrativo emesso

Ha riguardato i seguenti beni:

- Terreno in territorio del Comune di Bernalda, alla contrada Mercuragno, foglio 43 p.lla 373.

3 . Nota di trascrizione Rg 2299, Rp 1846 del 16/03/2022 di Atto Giudiziario emesso dall'UFF. GIUD: UNEP PRESSO IL TRIBUNALE DI MATERA di ATTOESECUTIVO O CAUTELARE DEL VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI a favore della

Ha riguardato i seguenti beni:

Comune di Bernalda – Catasto Fabbricati – Contrada Mercuragno

- FG 43 - p.lla 275 sub 1;
- FG 43 - p.lla 277 sub 1;

- FG 43 - p.lla 323 sub 1
- FG 43 - p.lla 575 sub 1;

Comune di Bernalda – Catasto Terreni – Contrada Mercuragno

- FG 43 - p.lla 275;
- FG 43 - p.lla 277;
- FG 43 - p.lla 323;

- FG 43 - p.lla 575;

4 . Nota di trascrizione Rg 671, Rp 463 del 21/01/2010 dell'Atto di Compravendita notaio Latorraca Angelina (TA) del 20-01-2010, repertorio n° 127381/21021 (integrativo dell'atto rogito notaio Latorraca Angelina del 22-9-2009) a favore

Ha riguardato i seguenti beni:

Comune di Bernalda – Catasto Fabbricati – Contrada Mercuragno

- FG 43 - p.lla 275 sub 1;
- FG 43 - p.lla 277 sub 1;
- FG 43 - p.lla 323 sub 1
- FG 43 - p.lla 575 sub 1;

Comune di Bernalda – Catasto Terreni – Contrada Mercuragno

- FG 43 - p.lla 275;
- FG 43 - p.lla 277;
- FG 43 - p.lla 323;
- FG 43 - p.lla 575.

5 . Nota di trascrizione Rg 1342, Rp 911 del 10/02/2010 dell'Atto di Compravendita notaio Caracciolo Mario (PD) del 26-01-2010, repertorio n° 35456/18056 a favore

Ha riguardato i seguenti beni:

Comune di Bernalda – Catasto Fabbricati – Contrada Mercuragno

- FG 43 - p.lla 275 sub 1;
- FG 43 - p.lla 277 sub 1;
- FG 43 - p.lla 323 sub 1
- FG 43 - p.lla 575 sub 1;

Comune di Bernalda – Catasto Terreni – Contrada Mercuragno

- FG 43 - p.lla 275;
- FG 43 - p.lla 277;
- FG 43 - p.lla 323;
- FG 43 - p.lla 575.

6. Nota di iscrizione Rg 1343, Rp 358 del 10/02/2010 dell'Atto pubblico notaio Caracciolo Mario (PD) del 26-01-2010, repertorio n° 35457/18057 di IPOTECA VOLONTARIA CON CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO a favore

Ha riguardato i seguenti beni:

Comune di Bernalda – Catasto Fabbricati – Contrada Mercuragno

- FG 43 - p.lla 275 sub 1;
- FG 43 - p.lla 277 sub 1;
- FG 43 - p.lla 323 sub 1
- FG 43 - p.lla 575 sub 1;

Comune di Bernalda – Catasto Terreni – Contrada Mercuragno

- FG 43 - p.lla 275;
- FG 43 - p.lla 277;
- FG 43 - p.lla 323;

7. Domanda di annotazione, Rg 1634, Rp 97 del 18/02/2010 di Atto Amministrativo del Ministero dello Sviluppo Economico per annotazione a iscrizione per RESTRIZIONE DI BENI a favore

Ha riguardato i seguenti beni:

Comune di Bernalda – Catasto Fabbricati – Contrada Mercuragno

- FG 43 - p.lla 275 sub 1;
- FG 43 - p.lla 277 sub 1;
- FG 43 - p.lla 323 sub 1

8. Domanda di annotazione, Rg 1635, Rp 98 del 18/02/2010 di Atto Amministrativo del Ministero dello Sviluppo Economico per annotazione a iscrizione per RESTRIZIONE DI BENI a favore

Ha riguardato i seguenti beni:

Comune di Bernalda – Catasto Fabbricati – Contrada Mercuragno

- FG 43 - p.lla 275 sub 1;
- FG 43 - p.lla 277 sub 1;
- FG 43 - p.lla 323 sub 1

9. Domanda di annotazione, Rg 1636, Rp 99 del 18/02/2010 di Atto Amministrativo del Ministero dello Sviluppo Economico per annotazione a iscrizione per RESTRIZIONE DI BENI a favore

Ha riguardato i seguenti beni:

Comune di Bernalda – Catasto Fabbricati – Contrada Mercuragno

- FG 43 - p.lla 275 sub 1;
- FG 43 - p.lla 277 sub 1;
- FG 43 - p.lla 323 sub 1

10 Nota di iscrizione Rg 2205, Rp 384 del 02/03/2018 di Atto emesso dall'AGENZIA DELLE ENTRATE-RISCOSSIONE-ROMA per AVVISO DI ADDEBITO ESECUTIVO PER IPOTECA CONC. AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE a favore

Ha riguardato i seguenti beni:

Comune di Bernalda – Catasto Fabbricati – Contrada Mercuragno

- FG 43 - p.lla 275 sub 1;
- FG 43 - p.lla 277 sub 1;
- FG 43 - p.lla 323 sub 1

11 Nota di iscrizione Rg 8446, Rp 1210 del 20/09/2018 di Atto emesso dall'AGENZIA DELLE ENTRATE-RISCOSSIONE-ROMA per AVVISO DI ADDEBITO ESECUTIVO PER IPOTECA CONC. AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE a favore

Ha riguardato i seguenti beni:

Comune di Bernalda – Catasto Fabbricati – Contrada Mercuragno

10 . FG 43 - p.lla 275 sub 1;

11 . FG 43 - p.lla 277 sub 1;

12 . FG 43 - p.lla 323 sub 1

Accesso al sito della Camera di Commercio

- 20-09-2023 visura on line (**ALLEGATO N.11**).

Da cui emerge:

Ditta A)

Denominazione:

sede legale:

numero REA:

CF – P. IVA:

forma giuridica:

data di costituzione:

stato dell'attività:

commissario liquidatore:

Ditta B)

Denominazione:

sede legale:

numero REA:

CF – P. IVA:

forma giuridica: società a responsabilità limitata;

data di costituzione:

stato dell'attività:

amministratore unico:

Ditta C)

Denominazione:

sede legale:

numero REA:

CF:

P. IVA:

forma giuridica:

data di costituzione:

stato dell'attività:

amministratore unico:

Richiesta allo Studio Notarile Dott. Di Sabato

- 13-10-2023 acquisizione atto pubblico di compravendita di beni similari a quello oggetto di causa (**ALLEGATO N. 13**).

Richiesta allo Studio Notarile Dott. Deodato Lapeiosa

- 08-11-2023 acquisizione atti pubblici di compravendita di beni similari a quello oggetto di causa (**ALLEGATO N. 13**).

Richiesta on line al Comune di Zanè

- 20-10-2023 richiesta on line dei seguenti certificati:

1. Certificato di residenza storico anagrafico;
2. Certificato di residenza;
3. Certificato di matrimonio per estratto

(in uno **ALLEGATO N. 14**)

Acquisizione atti di compravendita e cambio di intestazione societaria

➤ 18-12-2023 per ritiro copia atto notarile rep 21946, Racc 10547 del 11 maggio 1989, notaio Domenico Antonio Zotta inerente

ALLEGATO N.15);

➤ 11-12-2023 ricevuta on line dell'atto di compravendita rogito Notaio Angelina Latorraca di Taranto

(ALLEGATO N.17).

Dati atto: Rep 127.381; Racc 21.021 del 20-01-2010; registrato a Taranto il 21-01-2010 al n. 876; trascritto a Matera il 21-01-2010 nn 671/463

Il bene oggetto di compravendita è così censito in Catasto Urbano del Comune di Bernalda: Foglio 43, particella 275 sub1 graffata alle particelle 277 sub 1 e particella 323 sub 1 nonché la particella 575 sub 1

➤ 11-12-2023 ricevuta on line dell'atto di compravendita rogito Notaio Mario Caracciolo di Padova tra

(ALLEGATO N.19).

- Dati atto: Rep 35.456; Racc 18.056 del 26-01-2010; registrato a Padova il 04-02-2010 al n. 2146 Pubbl. SIT; trascritto a Matera il 10-02-2010, RG 911 REP 911, Annotato a Matera

il 26-06-2012. RG 1954 R.P. 135;

– Il bene oggetto di compravendita è costituito dai seguenti cespiti e precisamente :

○ Dai beni immobili costituiti dal complesso produttivo per la lavorazione e surgelazione di prodotti ortofrutticoli in comune di Bernalda (MT), frazione Metaponto, Contrada Mercuragno, costituito da più fabbricati costituenti un unico corpo, adibiti nel complesso a sala di lavorazione e produzione, celle frigorifero, sala machine, centrale termica, officina, sala mensa, spogliatoio uomini, spogliatoio donne, docce, wc, uffici vari direzione, archivio, laboratorio, magazzini, depuratore, serbatoi acqua, cabina elettrica, vasca refrigerante, portineria, pesa a ponte ed altri accessori unitamente all'area coperta e scoperta di pertinenza in proprietà esclusiva;

○ Dagli impianti fissi, dai macchinari, dalle attrezzature, dai mobili e dagli arredi, dalle macchine elettrocontabili-elettroniche e quanto altro ricompreso nel ramo d'azienda ceduto e attualmente presenti nel complesso de quo;

– L'immobile è censito in Catasto Urbano del Comune di Bernalda al Foglio 43, mappale 275 sub1 graffata alle particelle 277 sub 1 e particella 323 sub 1 nonché la particella 575 sub 1. In catasto terreni, sempre FG 43:

- ✓ Mappale 323 di ha 4.03.16;
- ✓ Mappale 275 di are 43.20;
- ✓ Mappale 277 di are 30.00;
- ✓ Mappale 575 di are 30,88.

➤ 16-01-2024 ricevuta on line dal Notaio Mario Caracciolo del Mutamento di denominazione di impresa rep 44056 sede T5T Registrazione Volume 1T n 7683 registrato in data 04-07-2014. Nota presentata con Modello UNico n 328, 1/2014 pratica MT0055221 in atti dal 04/07/2014 (**ALLEGATO N.21**) ;

➤ 18-01-2024 ricevuta on line dal Notaio Deodato Lapelosa del Mutamento di denominazione di impresa rep 16290 sede TCJ Registrazione Volume 1T n 2561 registrato in data 12-10-2023. Nota presentata con Modello UNico n 16, 1/2023 pratica MT0036578 in atti dal 13/10/2023 (**ALLEGATO N.23**)

Documentazione acquisita direttamente dal legale rappresentante della ditta

➤ Contratto di locazione del 15-06-2016, reg. a Giulianova il 16/06/2016,

della durata di 6 anni

rinnovabili (**ALLEGATO N.37**).

➤ Autorizzazione SANITARIA del 18-10-2016 rilasciata in favore

(ALLEGATO N.41).

➤ AUA – Autorizzazione Unica Ambientale, n 84 del 30-12-2022, Reg. Gen n. 2490 del 30-1-2022 a favore

(ALLEGATO N.40).

➤ Autorizzazione in favore all'acquisto di
“gas tossico ammoniaca anidra (NH₃)” da utilizzare, conservare e custodire negli impianti
frigoriferi siti nello stabilimento sito nel comune di Bernalda, contrada Mercuragno; (**ALLEGATO
N.42**).

➤ CSQA – Certificazione di qualità BRCGS FOOD SAFETY – GLOBAL STANDARD FOR
FOOD SAFETY ISSUE 9, August October 2022 numero BRCGS 2023-64385 per prodotti
appartenenti alla Categoria 6 in favore per la
“PRODUZIONE DI ORTAGGI SURGELATI IN IQF (ossia surgelato individualmente quindi di
massima qualità e disponibilità) E CONFEZIONATI IN BUSTE DI PE (polietilene)
INSCATOLATE” (**ALLEGATO N.43**).

➤ CCpb – Certificazione del 22-09-2022 relativa alla Produzione Biologica e etichettatura dei
prodotti biologici ai sensi dell'articolo 35, paragrafo 1, del Regolamento (UE) 2018/848 in favore
per la “DISTRIBUZIONE ED IMMISSIONE IN
MERCATO DI ORTAGGI BIOLOGICI (**ALLEGATO N.45**).

➤ CSQA – Certificazione di qualità IFS FOOD Version 7, October 2020 numero IFS 2023-
64384 prodotti appartenenti alla Categoria 5 in favore
per la “PRODUZIONE DI ORTAGGI SURGELATI IN IQF (ossia surgelato
individualmente quindi di massima qualità e disponibilità) E CONFEZIONATI IN BUSTE DI PE
(polietilene) INSCATOLATE” (**ALLEGATO N.44**)

Proroga e deposito perizia

In data 03/10/2023 lo scrivente ha richiesto motivata proroga alla data ultima prevista per il completamento delle operazioni peritali al G.E. del Tribunale di Matera, dott. Francesca Letizia Berloco. (in uno **ALLEGATO 17**)

In data 24-10-2023 la richiesta è stata autorizzata. (in uno **ALLEGATO 17**)

In data 5-12-2023 la trattazione della presente procedura è stata rinviata la 7-5-2024 (**ALLEGATO 53**).

Sopralluoghi ed accertamenti

Le operazioni di consulenza iniziate, il giorno 05/05/2023, con il conferimento dell'incarico e con l'esame degli atti del fascicolo d' ufficio sono proseguite con le varie attività necessarie per l'acquisizione di ogni documento e dato utile alla redazione della presente perizia. In data 13/06/2023, previa comunicazione inviata dal custode giudiziario, dott. Avv. Angelo Nisi, è avvenuto il primo accesso ai luoghi di cui è causa. In tale occasione è stato identificato il compendio immobiliare pignorato, presenti lo scrivente,

, legale rappresentante

Le operazioni peritali si sono concluse con la stesura del verbale (**ALLEGATO N.7**).

Allo stato attuale l'immobile è concesso in locazione

con contratto di sei anni, rinnovabili, registrato a Giulianova il 16-06-2016 (**ALLEGATO N.37**). L'attività produttiva è indirizzata alla LAVORAZIONE, TRASFORMAZIONE, SURGELAZIONE E COMMERCIALIZZAZIONE DI PRODOTTI ORTOFRUTICOLI. Al momento vi è piena attività produttiva con un ciclo lavorativo h24 (3 cicli di 8 ore ciascuno) con la presenza di almeno n° 170 unità lavorative giornaliere.

Successivamente, dopo aver acquisito la documentazione tecnica presso l'UTE di Matera e l'Ufficio Tecnico del Comune di Bernalda, sono stati effettuati altri accessi durante i quali è stato eseguito il rilievo metrico strumentale (teodolite elettronico) delle parti esterne all'opificio (**ALLEGATO N. 31**) nonché il rilievo metrico e fotografico dei manufatti (**ALLEGATI da N.27 a N. 30**). Si è poi proceduto con il rilievo fotografico e grafico delle zone maggiormente ammalorate (**ALLEGATI da N.32 a N.33**). Il rilievo fotografico è stato poi riportato in parte sulla planimetria generale e nella raccolta generale(**ALLEGATO N.**

35). Al fine di acquisire di tutti gli elementi necessari per le valutazioni de quo, previo concordamento con le parti, sono stati effettuati i seguenti ulteriori accessi:

- il giorno 08.09.2023 alle ore 10,40 alla presenza dipendente della .;
- il giorno 11.09.2023 alle ore 9,10 alla presenza dipendente .;
- il giorno 22.09.2023 alle ore 9,00 alla presenza dipendente .;
- il giorno 04.10.2023 alle ore 8,45 alla presenza del dipendente .;
- il giorno 20.10.2023 alle ore 12,40 alla presenza dipendente .;
- il giorno 14.12.2023 alle ore 9,50 alla presenza dipendente .;

- il giorno 02.01.2024 alle ore 15,00 alla presenza dipendente per ispezione in copertura e prelievo campione di ondulina in fibrocemento consegnato lo stesso giorno alla per l'esame ed analisi volta alla determinazione di eventuale presenza di amianto (**ALLEGATO N. 38**);
- il giorno 05.01.2024 alle ore 8,40 alla presenza dipendente per ulteriori rilievi grafici e fotografici, (verbali di sopralluogo **ALLEGATO N. 26**)

Tutto ciò premesso ed acquisito si procede con la risposta ai quesiti posti

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

Il creditore procedente ha depositato la **certificazione notarile sostitutiva** del certificato ipocatastale emessa dal dott. Vincenzo Calderini, notaio in Maddaloni (CE) in base alle ricerche effettuate presso l'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Matera- Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare. Alla data 16-03-2022, nel ventennio preso in esame

antecedentemente la trascrizione del pignoramento, in merito all'immobile di che trattasi

CERTIFICA

Comune di Bernalda (MT) riportato in catasto come:

- opificio di categoria D/1 alla Contrada Mercuragno riportato nel CEU al foglio 43 Particella 273 subalterno 1 graffato particella 277 subalterno 1 e con particella 323 subalterno 1;
 - opificio di categoria D/1 alla Contrada Mercuragno riportato nel CEU al foglio 43 Particella 575 subalterno 1;
 - ente urbano riportato in NCT al foglio 43 particella 323;
 - ente urbano riportato in NCT al foglio 43 particella 275;
 - ente urbano riportato in NCT al foglio 43 particella 277;
 - ente urbano riportato in NCT al foglio 43 particella 575;
- con piena titolarità (1000/1000)

,

Lo stato delle iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli al 16/03/2022 è il seguente:

Ipoteca Volontaria concessione a garanzia di mutuo fondiario atto Notaio Caracciolo Mario del 26 gennaio 2010 repertorio n. 35457/18057 ed iscritta presso gli Uffici di Pubblicità Immobiliare di Matera in data 10 febbraio 2101 al numero generale 1343 e al numero particolare 358 a favore di

per capitale di € 4.800.000,00 oltre ad interessi e spese per una somma complessiva di € 8.640.000,00 durata 15 anni 2 mesi, a carico

per diritti pari a 1/1 di piena proprietà su riportato in NCEU a Foglio 43 Particella 275 Subalterno 1 graffato con Foglio 43 Particella 277 Subalterno 1 e Foglio 43 Particella 323 Subalterno 1, riportato in NCEU a Foglio 43 Particella 575 Subalterno 1, riportato in NCT a Foglio 43 Particella 277, riportato in NCT a Foglio 43 Particella 575 siti nel comune di Bernalda (MT) di cui alla proceduta.

Ipoteca della Riscossione avviso di addebito esecutivo atto Agenzia delle Entrate Riscossione di Roma del 1 marzo 2'18 repertorio n 1253/6718 ed iscritta presso gli Uffici di Pubblicità di Matera in data 2 marzo 2018 al numero generale 2205 e al numero particolare 384 a favore di Agenzia delle Entrate-riscossione con sede in Roma CF 13756881002, domicilio ipotecario eletto in Vico XX settembre 10/20 Matera, per capitale di € 98.240,84 oltre ad interessi e spese per una somma complessiva di € 196.481,68 a carico

per i diritti pari a 1/1 di proprietà su riportato in NCEU a Foglio 43 Particella 275 Subalterno 1 graffato con Foglio 43 Particella 277 Subalterno 1 e Foglio 43 Particella 323

Subalterno 1, sito nel comune di Bernalda (MT) di cui alla procedura.

Ipoteca della Riscossione ruolo e avviso di addebito esecutivo atto Agenzia delle Entrate della Riscossione di Roma del 20 settembre 2018 repertorio n 1446/6718 ed iscritta presso gli Uffici di Pubblicità di Matera in data 28 settembre 2018 al numero generale 8446 e al numero particolare 1210 a favore di Agenzia delle Entrate – riscossione con sede in Roma CF 13756881002, domicilio ipotecario eletto in Vico XX settembre 10/20 Matera, per capitale di € 162.268,37 oltre ad interessi e spese per una somma complessiva di € 324.536,74 a carico di

per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà su riportato in NCEU a Foglio 43 Particella 275 Subalterno 1 graffato con Foglio 43 Particella 277 Subalterno 1 e con Foglio 43 Particella 323 Subalterno 1 sito nel Comune di Bernalda (MT) di cui alla procedura.

Verbale di pignoramento Immobili atto Uff. Giud. Utep Presso il Tribunale di Matera del 11 febbraio 2022 repertorio 136 e trascritto presso gli Uffici di Pubblicità di Matera in data 16 marzo 2022 al numero generale 2299 e al numero particolare 1846 a favore

per i diritti paria 1/1 di piena proprietà su riportato in NCEU a Foglio 43 Particella 275 Subalterno 1 graffato con Foglio 43 Particella 277 Subalterno 1 e con Foglio 43 Particella 323 Subalterno 1, riportato in NCEU a Foglio 43 Particella 575 Subalterno 1, riportato in NCT a Foglio 43 Particella 323, riportato in NCT a Foglio 43 Particella 575 siti nel comune di Bernalda (MT) di cui alla procedura.

RISULTANZE DELLE VISURE CATASTALI A TUTTO IL 245/03/2022

Per gli immobili siti nel Comune di Bernalda come da visura storica allegata.

Precoisazioni:

Gli immobili riportati in NCT a Foglio 43 Particella 323 e Particella 575 derivano dal terreno riportato in NCT a Foglio 43 Particella 221 in base al frazionamento del 13/08/1990 in atti dal 25/08/1990 (n 594.1/1990),

Si precisa altresì che si è proceduto ad acquisire il certificato castale storico (ivi incluso quello attuale) del bene oggetto di causa (**ALLEGATO N.6**).

Dal **certificato di stato civile** dell'esecutato acquisito in data 25-10-2023 si evince che l'esecutato, unitamente alla consorte, con atto in data 13-06-1980 in sede di congiunzione in matrimonio hanno scelto il regime della separazione dei beni.

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

Con atto di compravendita rogito Notaio Mario Caracciolo di Padova, Rep 35.456, Racc 18.056 del 26-01-2010; registrato a Padova il 04-02-2010 al n. 2146 Pubbl. SIT; trascritto a Matera il 10-02-2010, RG 911 REP 911, Annotato a Matera il 26-06-2012. RG 1954 R.P. 135 (**ALLEGATO N.19**) il bene è pervenuto, per l'intera piena proprietà . A seguito di Verbale di Assemblea redatto in data 30-06-2014 dinanzi al notaio Mario Caracciolo, Rep. 44056, Racc. 24138, registrato a Padova il 4-07-2014 al n 7683 S1T (**ALLEGATO N.21**),

modificato la propria ragione

Contestualmente ha deciso di trasferire la propria sede

Con successivo Verbale di Assemblea redatto in data 12-10-2023 dinanzi al notaio Deodato Lapelosa, Rep. 16290, Racc. 9316, registrato a Pisticci il 12-10-2023 al n 2561/1T (**ALLEGATO N.23**), si propone il trasferimento della sede sociale della

Allo stato attuale quindi il **bene oggetto di pignoramento così censito catastalmente**:

Comune di Bernalda (A801) (MT):

- 1) Catasto Fabbricati, FG 43, particella 275-sub1, graffata alla particella 277-sub1, graffata alla particella 323-sub1
- 2) Catasto Fabbricati FG 43, particella 575-sub1.
- 3) Catasto Terreni FG 43, particella 323, Ente urbano.

risulta in capo alla

QUESITO n. 2: elencare ed individuare i beni componenti ciascun lotto e procedere alla descrizione materiale di ciascun lotto.

I beni componenti il lotto (UNICO) sono così censiti catastalmente:

Comune di Bernalda (A801) (MT):

- 1) Catasto Fabbricati, FG 43, particella 275-sub1, graffata alla particella 277-sub1, graffata alla particella 323-sub1

- 2) Catasto Fabbricati FG 43, particella 575-sub1.
- 3) Catasto Terreni FG 43, particella 323, Ente urbano.

All'immobile si accede dalla strada vicinale "Contrada Mercuragno"

Descrizione Punto 1 e 2 - particella 275-sub1, graffata alla particella 277-sub1, graffata alla particella 323-sub1 nonché particella 575-sub1

La ditta . svolge attività di lavorazione, trasformazione, confezionamento, stoccaggio, surgelazione di prodotti ortofrutticoli in territorio di Metaponto di Bernalda (MT), in C.da Mercuragno. Lo stabilimento è strutturato per:

- 1) AREA Produzione;
- 2) AREA SURGELAZIONE E CONSERVAZIONE;

L'Area Produzione ingloba al suo interno oltre lo spazio strettamente riservato alla lavorazione della materia prima in cui sono allocate le diverse linee produttive anche i seguenti spazi/aree anche:

Capannone n°1

Blocco servizi al piano terra del capannone , spogliatoio uomini e donne, zona mensa, uffici amministrativi, n° 2 celle frigo bio, N° 2 celle frigo a 0°, officina, cabina elettrica interna, centrale termica per la produzione di vapore, impianto di trattamento dell'ammoniaca e sistema di surgelazione.

Al piano primo sono invece ubicati gli uffici e zona ristoro per i dipendenti amministrativi; All'interno dell'area lavorazione sono presenti le seguenti linee di produzione:

LINEA "A" - Linea carciofi

Composta da N.6 alimentatori, N.1 nastro elevatore scarto lavorazione, N.6 tornitrici + picchiatrici meccanofrutta, N.1 nastri trasportatori fogliame, N.1 canalina raccolta carciofo, N. 1 vasca acqua acidula, N.1 elevatore, N.1 calibratrice, N.2 spicchiatriche a quarti

LINEA "B" - Linea cottura

Composta da N.1 elevatore, N.1 cuocitore, N.1 raffreddatore, N.1 sgrondatore/ raffreddamento ad Aria N.1 surgelatore a letto fluido "Samifi"

LINEA "C" - Linea grigliati

Composta da N.1 Bunker, N. 1 nastro elevatore, N.1 lavatrice, N.1 tavolo di scollettamento, N.1 nastro di scarto, N.1 elavatore che va alla taglierina, N.1 affettatrice Urchel, N.1 rondellatrice, N.1 cubettatrice, N.1 listellatrice, N.1 alimentatrice, N.1 nastro ingresso forno, N.1 forno grigliatore, N.1 nastro a penna, N.1 nastro trasversale, N.1 ingresso surgelatore, N.1 uscita surgelatore, N.1 trasportatore

LINEA "D" - Linea tuberi

Composta da N.1 elevatore, N.1 lavatrice a tamburo, N.1 spietratore, N.1 pelatore a vapore,

N.1 spazzolatrice

In cui vengono trattati principalmente i seguenti prodotti ortofrutticoli:

Broccoli, Finocchi, Carciofi, Cavolfiori, Pomodori, Pomodorini, Patate, Sedani, Melanzane, Zucchine, Peperoni, Rape o Cime di rapa, Carote, Asparagi, Friarielli, Cipolla

Capannone 1

È un manufatto realizzato in calcestruzzo cementizio prefabbricato con pilastri, travi a doppia falda e tegoli di copertura. La tompagnatura è realizzata anch'essa con pannelli in cls precompresso. Si presenta in discreto stato di manutenzione manifestando soloproblemi di tenuta del manto impermeabile su cui si rende necessarie intervenire al più presto. Sostanzialmente è composto da due corpi di fabbrica realizzati in tempi diversi. Il primo, avente l'estensione di mq 4320 ha una forma rettangolare allungata e porta al suo interno una parte soppalcata su cui sono stati realizzati gli uffici amministrativi. Il secondo blocco, di mq 3.088, realizzato in aderenza al precedente consente l'impiego di un'unica superficie lavorativa di oltre mq 5200 al netto delle celle frigo e del blocco servizi e vani tecnologici. In copertura, nella quasi totalità (m 2090) sono presenti onduline in fibro cemento contenete amianto di cui deve procedersi alla rimozione.

Dati metrici:

Descrizione	Sup. rilevata(mq)	Coeff.	Sup.comm.le (mq)
P.la 275 sub 1 zona SIN	4.320	1	4.320
P.la 575 sub 1 zona SIN	3.088	1	3.088
Totale	7.408		7.408

Capannone N° 2

Rappresente il punto terminale della catena del freddo dove viene consegnato il prodotto lavorato e pronto per il confezionamento. All'interno sono ubicate:

- n° 2 celle frigorifere a -18°C cad. 2900 m³ potenza frigorifera a KW 150 a -30°C+35°C;
- n° 1 cella a -18°C cad. 18000 m³ potenza frigorifera a KW 410 a -30°C+35°C
- n° 1 deposito

E' una struttura realizzata in acciaio con pilastri e capriate a doppia falda oltre la tompagnatura realizzata con pannelli sandwich coibentati dello spessore di cm 20.

Dati metrici:

Descrizione	Sup. rilevata(mq)	Coeff.	Sup.comm.le (mq)
P.la 277 sub 1 zona SIN	3.000	1	3.000

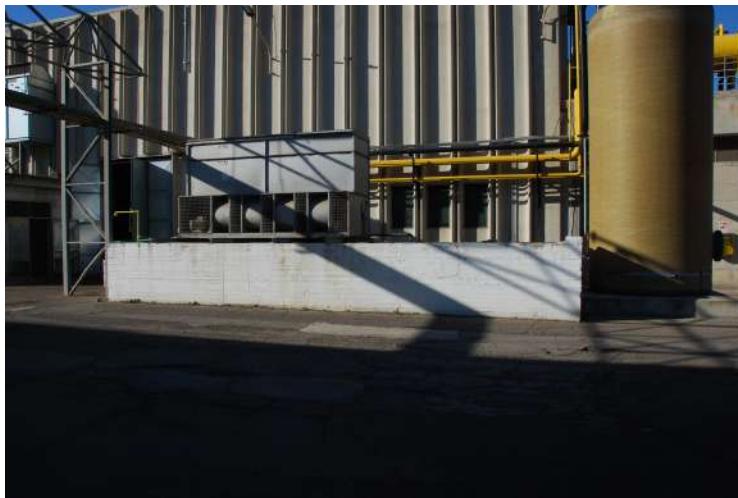
Descrizione Punto 3 - particella 323, Ente urbano

E' l'area pertinenziale annessa all'opificio su cui sono state realizzate le seguenti strutture connesse alle attività svolte:

a) Portineria composta da due vani ed un servizio igienico;



b) Vasca refrigerante ;



c) Cabina elettrica di trasformazione ossia il punto di arrivo della energia elettrica da parte del gestore elettrico e trasferimento alla cabina interna;



d) Cabina elettrica interna all'opificio dove sono installati i quadri generali elettrici principali che gestiscono l'intera consistenza impiantistica elettrica



e) N° 3 serbatoi acqua per il fabbisogno idrico aziendale utilizzato come vasi di accumulo che in continuo alimentano le linee di lavorazione pur essendo, l'opificio, collegato direttamente alla rete pubblica di approvvigionamento idrico. Uno di questi tre serbatoi è dedicato alla riserva idrica per l'impianto antincendio dotato a sua volta da una pompa idraulica;



f) Depuratore per il trattamento delle acque di lavorazione necessario per sopperire alla mancanza della rete pubblica di fognatura. L' impianto, in cui tra l'altro viene convogliato, anche il refluo proveniente dai servizi igienici dello stabilimento, è del tipo a "fanghi attivi" con la tecnica della aereazione prolungata; la stabilizzazione dei fanghi avviene nello stesso bacino di aereazione.

Il ciclo produttivo dello stabilimento si svolge da 1 a 3 turni/giorno (turno=6,5 ore) per sei giorni la settimana, e durante questo periodo il refluo depurato viene immesso nel

canale antistante lo stabilimento di proprietà del Consorzio di Bonifica di Bradano e Metaponto.

L'impianto è organizzato su di uno schema tipico di processo a ossidazione biologica con fango attivo.



g) Vasca di raccolta acque per la lavorazione del prodotto



h) Pesa a ponte;



i) Zona parcheggi per i dipendenti e gli ospiti

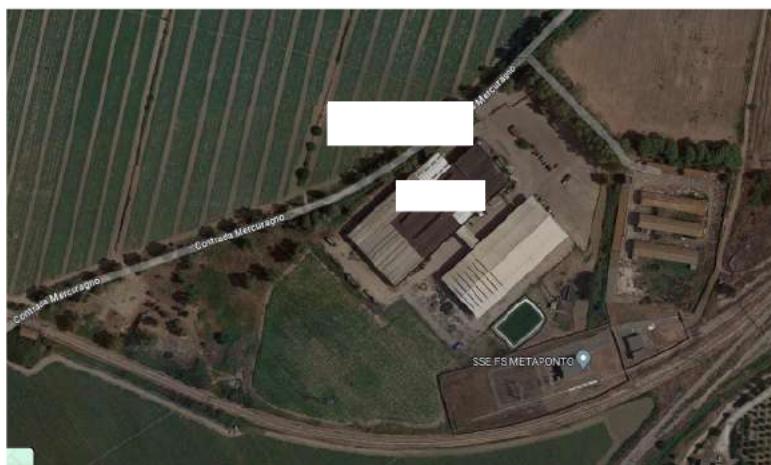


Dati metrici:

Tabella di calcolo superfici della unità 3

Descrizione	Super. Lorda (mq)	Coeff.	Sup. Comm.le (mq)
p.lla 323 dest SIN	5.076	1	5.076
p.lla 323 dest agric	35.240	1	35.240

Comune di Bernalda, FG 43 p.lla 323



L'attestato di prestazione energetico dell'immobile è superato in quanto il sistema di riscaldamento dei dieversi ambienti è stato modificato radicalmente. Si è passati DA UN SISTEMA CENRALIZZATO CON CALDAIA AD UN INSIEME DI SPLIT POSIZIONATI IN VARI AMBIENTI. Attualmente sono individuata tree unità fisiche distinte ed autonome (due al piano terra e l'altra a primo piano). Per tali ragioni si è proceduto con la redazione di tre distinti e nuovi attestati. (**ALLEGATO N. 48**).

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

Dal certificato catastale storico emerge la seguente situazione:

a) Comune di Bernalda (A801) (MT), Catasto Fabbricati FG 43, , particella 275-sub1, graffata alla particella 277-sub1, graffata alla particella 323-sub1.

dalla costituzione in atti dal 21-01-1983 fino al 15-12-1983:

o

Dal 15-12-1983 al 11-05-1989:

o

Dal 20-01-2010 al 26-01-2010:

o

Dal 26-01-2010 al 30-06-2014:

o

Dal 30-06-2014 al 12-10-2023:

○

Dal 12-10-2023 ad oggi:

○

b) Comune di Bernalda (A801) (MT), Catasto Fabbricati FG 43, particella 575-sub1. .

Intestazione immobile:

dalla costituzione avvenuta in data 10-08-2009 fino al 20-01-2010:

○

○ Dal 20-01-2010 al 26-01-2010:

○

○ Dal 26-01-2010 al 30-06-2014:

○

○ Dal 30-06-2014 al 12-10-2023:

○

Dal 12-10-2023 ad oggi:

○

c) Comune di Bernalda (A801) (MT), Catasto Terreni FG 43, particella 323, Ente urbano.

dalla costituzione in atti dal 21-01-1983 fino al 15-12-1983:

○

12-1983 al 11-05-1989:

○

Dal 20-01-2010 al 26-01-2010:

○

01-2010 al 30-06-2014:

○

Dal 30-06-2014 al 12-10-2023:

○

Dal 12-10-2023 ad oggi:

○

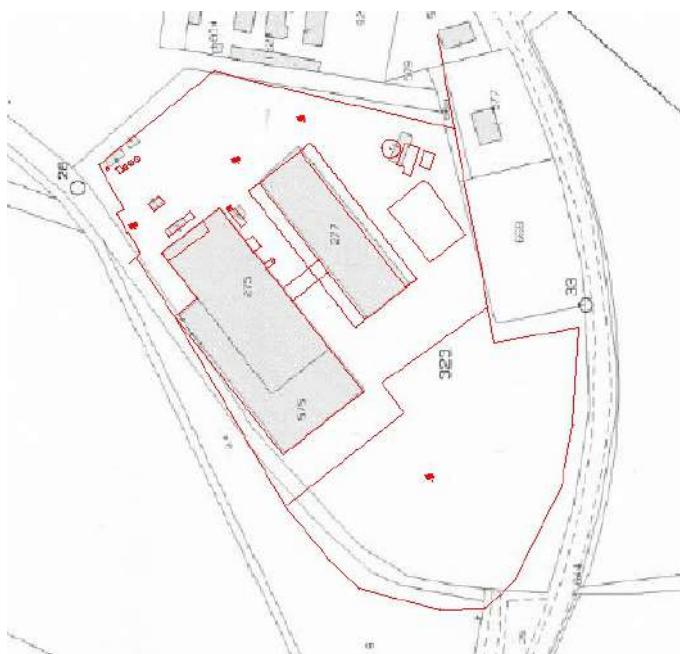
;

In data 20-07-2009 la particella è stata identificata come ente urbano quindi non più trattata come terreno ma inglobata nella particella 373 sub 1.

Per le particelle, quindi, vi è esatta rispondenza formale dei dati indicati con le risultanze catastali nell'atto di pignoramento, nella nota di trascrizione nonché nel negozio di acquisto.

Difformità tra la situazione reale dei luoghi e la situazione riportata nella planimetria catastale corrispondente.

Dall'esame della planimetria catastale sovrapposta a planimetria rilevata (in rosso) **(ALLEGATO n.31)**



Ad eccezione delle difformità dovute alla accuratezza della rilevazione strumentale rispetto all'estratto di mappa catastale non emergono difformità di rilievo tranne l'effettiva consistenza dell'area dell'opificio. Si è riscontrata una differenza di mq 2.234 sull'estensione dell'intera area. Infatti la superficie catastale ottenuta sommando l'estensione della particella 323 (ente urbano) per mq 40.316 con quella della particella 275 (ente urbano) per mq 4.320, quella della particella 575 (ente urbano) per mq 3.088 e quella della particella 277 (ente urbano) per mq 3.000 forniscono un totale complessivo di mq 50.724. La superficie rilevata strumentalmente sul posto fornisce un valore di mq 52.958.

Queste discrepanze, a parere dello scrivente, non pregiudicano in alcun modo la compravendita del bene atteso che nella sua valutazione si è tenuto conto della reale

estensione del lotto anziché quella catastale.

Le sagome degli edifici sono in linea con quanto realizzato e quanto concessionato a meno della centrale elettrica come si dirà in seguito.

In merito alla suddivisione degli spazi interni si è rilevata qualche piccola differenza tra quanto rappresentato catastalmente e quanto esistente. Va detto a tal proposito che tali variazioni fatte eseguire dalla ditta locataria, e sono state oggetto di comunicazione al comune. Il tecnico incaricato ha proceduto con l'aggiornamento delle piantine catastali (**ALLEGATO N 5-1**).

Diversamente si pone la situazione con le proprietà confinanti in corrispondenza dell'accesso carrabile. Sono emersi infatti due aspetti che seppur non strettamente connessi alla vendita del bene rappresentano un gravame da rimuovere quanto prima. Gravame a cui si è cercato di dare un peso in termini di costo da sopportare per rimuoverlo; tale costo ovviamente sarà tenuto in considerazione nella valutazione finale del bene. Il primo aspetto riguarda l'attraversamento di un canale di bonifica che risulta essere stato tombato per consentirne l'attraversamento occupando all'incirca mq 750 salvo ulteriori approfondimenti. L'altro invece riguarda l'occupazione abusiva di parte della p.la 9 (circa mq 400 salvo ulteriori approfondimenti) considerata utile all'epoca dei fatti per migliore l'accessibilità degli automezzi all'interno dell'opificio.

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

LOTTO UNICO: – piena ed intera proprietà di complesso edilizio ubicato in Bernalda, alla Contrada Mercuragno – Metaponto Borgo fraz. di Bernalda piani T - 1 composto da due edifici utilizzato per la LAVORAZIONE, TRASFORMAZIONE, SURGELAZIONE E COMMERCIALIZZAZIONE DI PRODOTTI ORTOFRUTICOLI. Confina a nord con la strada vicinale “Contrada Mercuragno”, a sud-sud-ovest con le Ferrovie dello Stato e a sud sud-est con proprietà E' riportato nel Catasto Terreni del Comune di Bernalda al foglio 43, p.la 323 ora divenuta ente urbano ed al Catasto Fabbricati del Comune di Bernalda al foglio 43, p.la particella 275-sub1 in uno alla particella 277-sub1 in uno alla particella 323-sub1 nonché particella 575-sub1.

Lo stato dei luoghi corrisponde alla consistenza catastale ad eccezione delle seguenti opere non regolari dal punto di vista urbanistico ed edilizio:

- cabina elettrica a servizio dell'impianto di trattamento dell'ammoniaca;
- tompagantura centrale termica;
- parte del terzo ampliamento della zona produzione per mancato rispetto della distanza dal confine di proprietà

Il bene inoltre presenta problematiche di natura ambientale a causa della presenza di amianto all'interno delle onduline poste sul gran parte del piano di copertura del terzo ampliamento e della mancanza dell'impianto di trattamento delle acque di prima pioggia.

Infine ci si trova in presenza di occupazione di aree di proprietà di terzi non regolarizzate.

Si precisa che per le opere abusive non risulta essere stato emesso alcun ordine di demolizione del bene.

Il bene ricade parte in zona SIN- Stabilimenti Industriali e parte in zona AGRI- Aree a destinazione agricola.

PREZZO	BASE	€	3.789.601,47	(diconsi	euro
<u>tremilionisettecentoottantanove mila seicentouno/47).</u>					

Tale valore tiene conto dei costi necessari per rimuovere gravami sopra evidenziati.

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

Dall'impianto al 10-05-1989:

o

o Dall' 1-05-1989 al 19-01-2010 (vedi atto notaio Zotta):

o

Dal 20-01-2010 al 26-01-2010 (vedi atto notaio Latorraca):

o

Dal 26-01-2010 al 30-06-2014 (vedi atto notaio Caracciolo):

o

Dal 30-06-2014 al 12-10-2023 (vedi Mutamento di denominazione notaio Caracciolo):

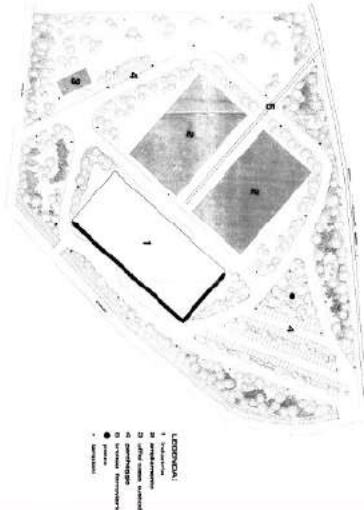
o

Il debitore esecutato è in regime di separazione dei beni con il coniuge.

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

Sotto il profilo edilizio ed urbanistico, si è riscontrato che l'immobile allo stato attuale risulta essere stato oggetto dei seguenti sostanziali interventi edilizi con relative autorizzazioni e concessioni edilizie:

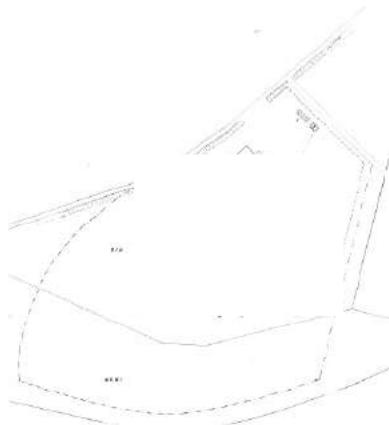
- 1) Realizzazione opificio con annessa abitazione per la guardiania ed uffici – Concessione Edilizia 110/80 del 21-10-1980



Con cui viene edificato il volume n° 1(industria) ed il n° 3 (uffici – casa custode)

Già con il primo ampliamento si concretizza l'occupazione abusiva dell'area di proprietà di terzi e di parte di canale di bonifica

2) Primo ampliamento – Concessione edilizia 77/1982 del 19-10-1983;



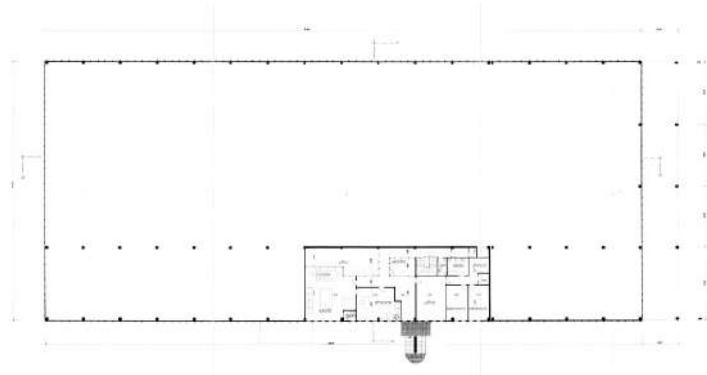
Con cui si procede alla realizzazione, in ampliamento a quanto precedentemente realizzato, di:

- Corpo di fabbrica n° 2: celle frigo;
- Impianto di depurazione;
- N° 2 serbatoio accumulo acqua;
- Cabina ENEL Ammarro e misura;
- Vasca torre di raffreddamento;
- Pesa a ponte;
- Serbatoio deposito gasolio (successivamente demolito).

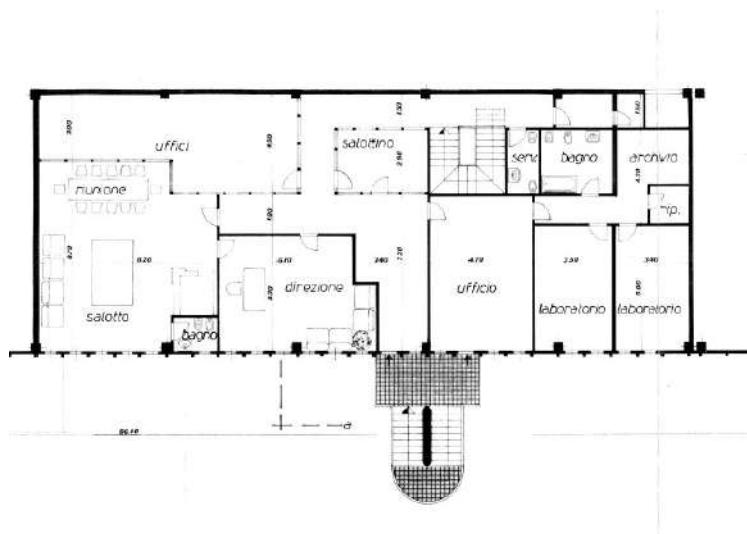
3) Secondo ampliamento - Concessione edilizia n° 89/19983 del 15-11-1983

Con cui si realizza:

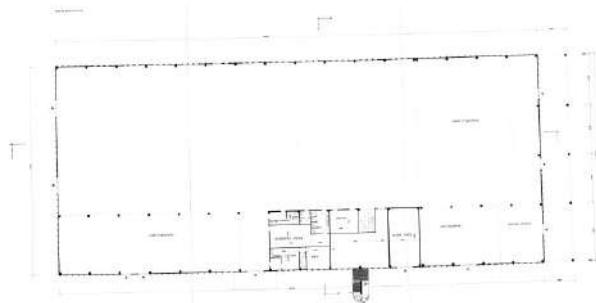
- Nuovo blocco uffici al piano 1 del corpo 1;
- Scala esterna per accedere agli uffici al primo piano del corpo1;
- Ridistribuzione della zona servizi interni al piano terra del corpo 1



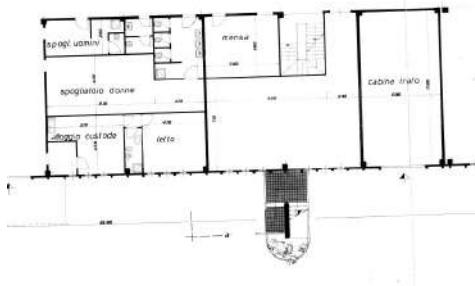
Piano Primo



Stralcio Piano Primo: Zona Uffici



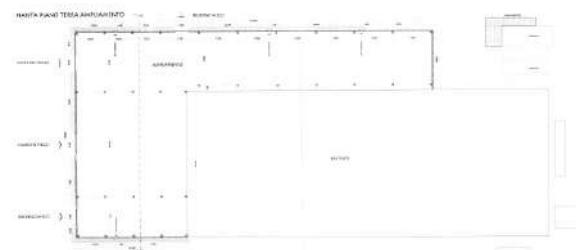
Piano Terra



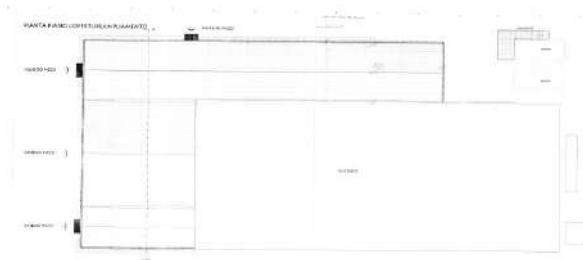
Piano Terra: Stralcio Zona Servizi

4) Terzo ampliamento - Concessione edilizia n° 101/1999 del 14-12-1999

Con cui si realizza l'ampliamento del corpo 1 di circa mq 3022 in aderenza al lato sud (per intero) ed al lato nord (parzialmente):

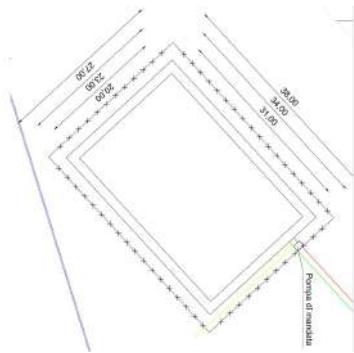


Piano Terra



Piano di Copertura

5) SCIA 6-2018 del 02-01-2018 per la realizzazione di una vasca di raccolta per acque piovane.

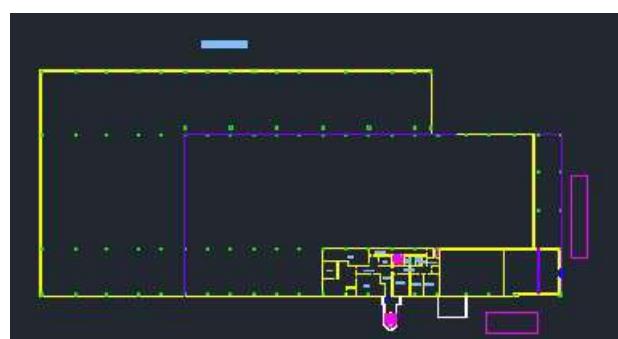


- 6) SCIA del 23-12-2026 per la modifica di alcune opere interne (**ALLEGATI da N 1sub6 subALL2 a N 4sub6subALL2**) e aggiornamento catastale (**ALLEGATO N 5-1**).

Al fine di una migliore comprensione delle dinamiche edilizie/urbanistiche intervenute sull'area e rappresentare lo stato di fatto ad oggi si rimanda alle seguenti planimetrie stralcio:

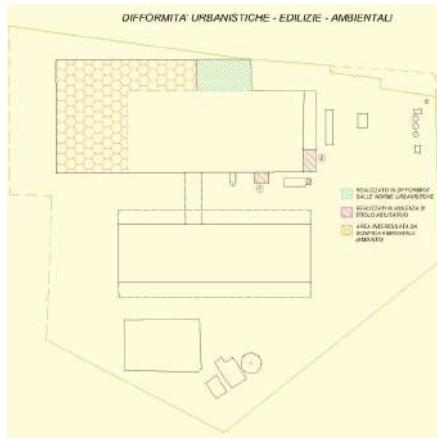


Planimetria generale – Piano terra



Planimetria – Piano primo

In sintesi:



ALLEGATO N. 36

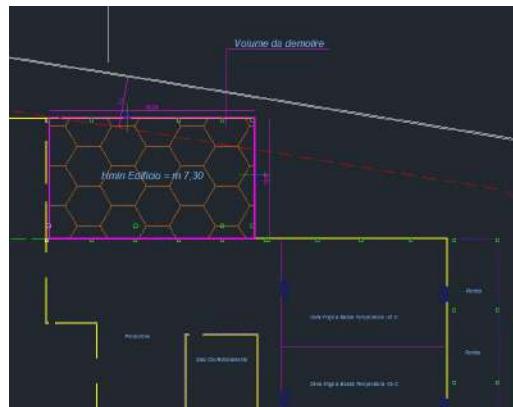
In cui si evidenziano:

A) Interventi eseguiti in assenza di documento autorizzativo

- Realizzazione di Cabina Elettrica
- Ampliamento della Centrale Termica

B) Interventi eseguiti in contrasto alle norme Urbanistiche e Regolamento Edilizio:

Durante l'esecuzione dell'ampliamento non si è tenuto conto della distanza dal confine di proprietà che secondo lo strumento urbanistico vigente deve essere pari o minore all'altezza dell'edificio. In realtà lo spigolo più vicino alla recinzione dista dalla stessa poco più di due metri a fronte di un'altezza dell'edificio (misurata all'estradosso in corrispondenza del punto più basso) pari a metri 7,30.



Tenendo conto che il suolo è sottoposto a vincolo paesaggistico non vi è alcuna possibilità di sanare tale irregolarità che in questi casi prevede la demolizione della parte di edificio in contrasto con le norme.

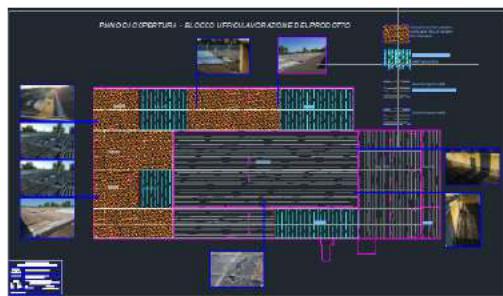
La giurisprudenza si è espressa più volte in merito alla esecuzione di opere in contrasto con le norme di piano ed in assenza o difformità dal parere paesaggistico e quasi sempre lo ha fatto propendendo per la demolizione e riduzione in pristino dello stato dei luoghi.

Il riferimento normativo specifico è negli articoli 31 e 32 del DPR 380/2021. Il primo sanziona con la rimozione o la demolizione tutti quegli *“interventi eseguiti in totale difformità dal permesso di costruire che hanno comportato la realizzazione di un organismo edilizio integralmente diverso per caratteristiche tipologiche, planovolumetriche o di utilizzazione da quello oggetto del permesso stesso, ovvero l’esecuzione di volumi edilizi oltre i limiti indicati nel progetto e tali da costituire un organismo edilizio o parte di esso con specifica rilevanza e autonomamente utilizzabile.”* L’art. 32, poi, interviene sulla casistica in oggetto: al comma 3 recita: *“Gli interventi di cui al comma 1, effettuati su immobili sottoposti a vincolo storico, artistico, architettonico, archeologico, paesistico, ambientale e idrogeologico, nonché su immobili ricadenti sui parchi o in aree protette nazionali e regionali, sono considerati in totale difformità dal permesso, ai sensi e per gli effetti degli articoli 31 e 44. Tutti gli altri interventi sui medesimi immobili sono considerati variazioni essenziali.”* In un primo approccio dell’intera problematica si è valutata la possibilità di propendere per una proposta di richiesta di sanatoria per alcuni interventi specifici che, in altre situazioni analizzate singolarmente, avrebbero potuto rientrare tra le cosiddette opere minori. Alcune sentenze del Consiglio di Stato, tuttavia, quali la n° 7426/2021 e la n° 4665/2023, giusto per citarne alcune tra le più recenti, non lasciano spazio a dubbi ed interpretazioni di sorta.

C) Interventi di rilevanza ambientale:



Ortofoto



ALLEGATO N. 33

L'opificio, per una estensione di circa mq 2.300, è ricoperto con onduline in fibrocemento contenente fibre di amianto che è divenuto materiale fuori legge in quanto ritenuto letale per la salute umana. Le fibre che si liberano dal composto cementizio per effetto della disgregazione naturale del materiale essendo di consistenza molto leggera posso essere portate via dal vento ed essere inalate da chiunque. Per tale la normativa sin dal 1992 (legge 27 marzo 1992 n. 257) è fortemente stringente in materia ha vietato l'estrazione, l'importazione, l'esportazione, la commercializzazione e la produzione di amianto. Successivamente il D.LGS 17 marzo 1995, n. 114, ha fissato i limiti per le emissioni in atmosfera e negli effluenti liquidi mentre il D.LGS 36/2003 ha fissato le regole per la mappatura e le bonifiche urgenti. Senza dimenticare il D.Lgs. n. 81/2008, al cui Capo III "Protezione dai rischi connessi all'esposizione all'amianto" del Titolo IX "Sostanze pericolose", disciplina gli obblighi del datore di lavoro in occasione dello svolgimento di attività lavorative che possano comportare esposizione all'amianto (ossia, ai sensi dell'art. 246 del D. Lgs., "manutenzione, rimozione dell'amianto o dei materiali contenenti amianto, smaltimento e trattamento dei relativi rifiuti, nonché bonifica delle aree interessate), per ognuno dei quali è prevista una specifica sanzione. In tale ambito, l'articolo 248 specifica che, prima di intraprendere lavori di demolizione o di manutenzione, il datore di lavoro adotta,

anche chiedendo informazioni ai proprietari dei locali, ogni misura necessaria volta ad individuare la presenza di materiali a potenziale contenuto d'amianto.

Le operazioni di raccolta, trasporto, stoccaggio e smaltimento dei rifiuti contenenti amianto, sono sottoposte alle disposizioni di cui al decreto legislativo 5 febbraio 1997, n. 22 nonché alla disciplina specifica relativa all'amianto. Le modalità tecniche con cui effettuare il deposito temporaneo devono essere ricondotte nell'ambito del piano di lavoro e/o progetto di bonifica. Durante il deposito temporaneo e lo stoccaggio, i rifiuti contenenti amianto devono essere opportunamente raccolti e depositati separatamente da altri rifiuti di diversa natura e nel caso si abbia formazione nello stesso luogo di diverse tipologie di rifiuti contenenti amianto, queste tipologie devono essere mantenute separate. Tutti i materiali contaminati con amianto devono essere raccolti in modo appropriato in sacchi omologati con l'etichetta "Attenzione contiene amianto" ed eliminati secondo quanto stabilito dalla legge

Con il recepimento della direttiva 1999/31/CE, i rifiuti contenenti amianto, all'interno del Catalogo Europeo dei Rifiuti (CER), vengono codificati, oltre che per la loro natura (friabili o no), secondo la provenienza e classificati tutti come pericolosi, (D.Lgs 13 gennaio 2003, n.36 e Decreto 13 marzo 2003).

Si fa notare che l'esito delle analisi (**ALLEGATO N. 38**) condotte sul campione della ondulina posta a copertura del capannone, prelevato personalmente e fatto esaminare da laboratorio accreditato, classifica il materiale come **SPECIALE PERICOLOSO con CLASSE DI PERICOLO HP5, HP7**. IL certificato fornisce le seguenti considerazioni in merito al RECUPERO/SMALTIMENTO: Il rifiuto rispetta quanto previsto dall'art. 6 del D.Lgs. n. 36 del 13/01/2003 modificato dal D.Lgs. 03/09/2020 n. 121 e può essere smaltito in discarica per rifiuti non pericolosi, dedicata o dotata di cella monodedicata, o in discarica di rifiuti pericolosi, dedicata o dotata di cella dedicata, o ad impianto a tal uopo autorizzato.

Il forte stato di degrado dei pannelli che peraltro risultano non più efficaci ad assolvere la funzione di allontanamento delle acque piovane per cui sono stati installati all'origine non lascia ombra di dubbio sulla scelta da porre in campo ed in tempi alquanto stretti. Si tratta cioè di intervenire con la rimozione di tutto il materiale in fibrocemento, il trasporto a discarica dello stesso opportunamente trattato da ditta specializzata e rifacimento del manto di copertura con onduline in acciaio zincato da fissare alla sottostruttura.



Altro aspetto di rilevanza ambientale è la mancanza di un sistema di trattamento delle acque di prima pioggia.

Per le situazioni di cui ai punti A e B non si ritiene percorribile la soluzione della sanatoria edilizia trattandosi di area sottoposta a vincolo paesaggistico. In questi casi si dovrà procedere con le demolizioni delle opere in contrasto dal punto di vista urbanistico ed edilizio e pagare la sanzione per danno erariale. Per la problematica di cui al punto C si dovrà procedere con la bonifica della copertura del capannone con rimozione delle componenti contenenti amianto e sostituzione con altro idoneo materiale.

Al fine di porre il Giudice nella condizione di assoluta certezza di assenza di vizi di sorta e ottenere un bene suscettibile di libera vendita sarà bene precisare che il valore del bene tiene presente della detrazione delle spese di demolizione seppure sommariamente determinatei:

- a) Demolizione completa della cabina elettrica a servizio dell'impianto di trattamento dell'ammoniaca per mq 42 e mc 153.30.
- b) Demolizione delle pareti est, nord ed ovest di tompagno della centrale termica realizzata in ampliamento alla esistente in corrsipondneza di parte del portico per una superficie di mq 82.10 ed un volume di mc $82.10 \times 6.30 = mc 517.23$
- c) Demolizione di parte dell'opificio realizzato come terzo ampliamento realizzato a meno di metri 7,30 (altezza del manufatto) dal limite di proprietà per mq $(28,28 \times 16.67) = mq 471.43$ e mc $3.630,00 = m q 471.43 \times [(7,30+8,10)/2]$.

con una sanzione da pagare che potrebbe attestarsi intorno ai **90.000,00** euro.

Il costo rinveniente dalla demolizione delle opere difformi e ripristino allo stato di rispondenza ai dati di piano si ritiene congrua la somma di **€ 85.000,00**.

In merito ai costi inerenti l'occupazione di aree di altra proprietà si ritiene congrua, ai fini dei un equo indennizzo e regolarizzazione della titolarità, la somma di **€ 40.000** mentre per la raccolta e trattamento delle acque di prima pioggia si stima un costo di **€ 30.000**.

Non è stata rilasciata alcuna agibilità per le rispettive pratiche edilizie che hanno dato origine agli interventi edilizi.

Il certificato aggiornato di destinazione urbanistica è stato acquisito in data 12-09-2023
(ALLEGATO N. 4)

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

L'immobile pignorato è gestito in locazione

giusto contratto del 15-06-2016 per la durata di anni 6 (sei) rinnovabile automaticamente per altri 6 anni salvo disdetta.. Con la sottoscrizione delcontratto il locatore ha rinunciato sin da quel momento alla facoltà di disdettare il contratto alla prima scadenza ai sensi degli articoli 28 e 29 della legge n. 392/78 .

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

Per quanto riguarda le formalità pregiudizievoli (ipoteche, pignoramenti, sequestri....), si rimanda alla certificazione notarile sostitutiva (**in atti**) redatto i dal dott. Vincenzo Calderini, notaio in Maddaloni (CE) (vedi pag 26 e segg). Le ispezioni ipotecarie (**ALLEGATO N.9**) effettuate dallo scrivente in data 29/11/11 (periodo d'ispezione dal 01/03/86 al 28/11/11) confermano quanto riportato nella certificazione notarile.

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

Non risultano **atti impositivi di servitù** sul bene pignorato risultanti dai Registri Immobiliari.

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

- 1) Difformità urbanistico-edilizie. Nel rimandare la disamina di questo aspetto al quesito n° 6 della presente relazione ed atteso che non è in corso alcuna regolarizzazione, l'onere per tale adempimento è determinato in **€ 90.000,00** per danno ambientale. A questo importo devono aggiungersi i costi per il ripristino dello stato dei luoghi con la demolizione delle parti non sanabili (vedi quesito n. 6) determinato in **€ 85.000,00**. Tale tali costi sono stati detratti nella determinazione del prezzo da porre a base d'asta;
- 2) Inquinamento Ambientale- per un importo complessivo di **€ 140.000,00**;
- 3) Opere di risanamento **€ 45.000,00**;

- 4) Occupazione aree di altra proprietà € 40.000,00;
- 5) Trattamento acque di prima pioggia € 30.000,00.

Consistono sostanzialmente nel ripristino delle funzioni protettive dello strato impermeabilizzante posato sul piano di copertura. Si prevede a tal proposito:

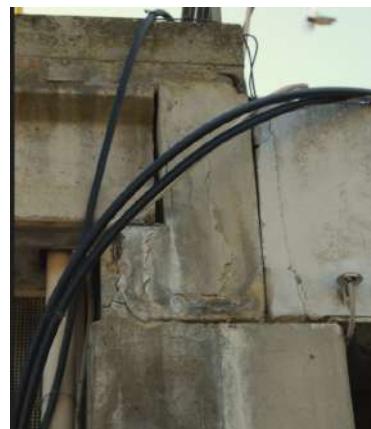
- la posa in opera di oduline in lamiera grecata nei luoghi in cui è stata ripossa la copertura con onduline in fibro-cemento con amianto;



- il rifacimento della guaia impermeabilizzante con materiale dello stesso genere con strato di finitura estradossale in scaglie di ardesia;



- interventi localizzati di ripristino del copriferro alle parti strutturali (Pilastri, travi, capriate) in cui viè distacco di materiale e messa in luce della sottostante armatura.



6) Oneri professionali per pratica edilizia inerente le opere di demolizione, la redazione di un progetto di demolizione, direzione dei lavori della medesima ed il risanamento ambientale. Il costo stimato di **€ 35.000,00** è stato detratto nella determinazione del prezzo da porre a base d'asta

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

Non vi sono oneri e vincoli di tale tipo a carico dell'acquirente

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

I beni pignorati non ricadano su suolo demaniale.

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

I beni pignorati non sono gravati da censo, livello o uso civico.

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

ha provveduto negli anni a garantire la piena funzionalità dell'opificio provvedendo a proprie spese alla sostituzione quasi generalizzata delle macchine operatrici e delle centrali di alimentazione di energia elettrica e dell'ammoniaca indispensabile per garantire il circuito del freddo per la surgelazione dei prodotti lavorati. Al momento conta la presenza giornaliera di quasi 130 persone H24 con tre turni lavorativi giornalieri. Al di là di

problemi manutentivi necessari alle coperture non si ritengono necessari altri interventi grazie alla diligenza posta dal locatario nella tenuta dell'immonile.

L'attività viene svolta in forza di una serie di certificazioni quali la sanitaria, ambientale, di prevenzione incendi, di impiego di sostanze tossiche (ammoniaca) non ignorando quelle connesse alla certificazione di qualità e bio. Se da un alto questo rappresenta una ottima ed encomiabile gestione del bene dall'altro rende più articolata la sua alienazione in quanto sono plusvalori che non fanno scapo al bene bensì alla azienda che lo conduce.

Non è possibile portare in detrazione le spese documentate dalla per mantenere gli standar operativi necessari ma sembra doveroso tenerne conto in quanto rappresentano un onere aggiunto che il potenziale acquirente dovrà tenere nel giusto peso al momento delle proprie valutazioni economiche procedendo con la formulazione dell' offerta.

A tal proposito si rimanda alla nota trasmessa dalla per la rendicontazione di alcune spese sostenute per migliorie sulle linee di lavorazione ed impianti per € 581.760,87 (**ALLEGATO N 46**):

Non è stato prodotto alcun rendiconto per spese fisse di gestione o manutenzione (es. spese condominiali ordinarie) annue sostenute.

Non è stato prodotto alcun rendiconto per spese straordinarie già deliberate ma non ancora scadute.

Non è stato prodotto alcun rendiconto per spese condominiali scadute non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia,

Non risulta siano attivi altri procedimenti giudiziari in corso relativi al cespote pignorato.

QUESITO n. 12: procedere alla valutazione dei beni.

Ai fini della determinazione del valore economico del bene ci si è avvalsi delle seguenti fonti ufficiali di riferimento:

1) Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare) - Bernalda-(Mt) ZONA E3-fascia suburbana- Zona Artigianale e Industriale - *destinazione d'uso produttiva – tipologia prevalente Laboratori. Il prezzo varia da un minimo di €/mq 300,00 ad un massimo di €/mq 500,00* (valore su superficie lorda del bene). (**ALLEGATO N 49**)

agenzia
entrate

Cittadini • Imprese • Professionisti • Intermediari • Enti e PA • L'Agenzia •

Registrazione •

cerca...

Torna in Home / Senza / Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2023 - Semestre 1

Prov. Isole: MATERA
Comune: BERNALDA
Pausa/Usura: Lavorazione/GRIGIO, BOTTIGLIE/GRIGIO, BOTTIGLIE
Colore di fondo: C3
Mucrone: valutazione su 5
Tipologia prevista: Capiente/leggera
Destinazione: Produttiva

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valore Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Capiente/leggera	NORMALE	260	380	L	1,2	1,8	L
Lavoratori	NORMALE	300	500	L	1,5	2,5	L

• L'ESTATO CONDIZIONATO indica come settore MATERIALE si riferisce a quelli più frequenti di 2023/01
• Il valore di Mercato è espresso in Euro/mq netto da imposta IVA (valore corretto IVA)
• Il valore di Locazione è espresso in Euro/mq per mese netto da imposta IVA (valore corretto IVA)
• La presenza di un asterisco (*) indica che la locazione esclusa una imposta IVA (valore netto IVA)
• Per le tipologie leggera, non curato, tutto in uscio non risulta significativo il valore appartenente al mercato se questo è stato conservato
• Per le tipologie leggera il prezzo di IVA è da intendersi come il valore commerciale e non come il dato conservativo del funz. imposta IVA

Legenda:
 • Mucrone di Mercato è espresso in Euro/mq netto alla scuola e Rete (VA) (valore corretto IVA)
 • Mucrone di Locazione è espresso in Euro/mq per mese netto alla scuola e Rete (VA) (valore corretto IVA)

Nota: l'elenco è ordinato in base al criterio di determinazione e manutenzione che può essere: la tipologia:
 • Cittadino
 • Normale
 • Sociale

Nota: la determinazione della zona è omologata. In genere si riduce la determinazione iniziale in qualsiasi modo, così come è determinata la zona in base al criterio di determinazione della tipologia.

Per maggiori dettagli vei il nostro confronto

Torna alla pagina di inizio

2) Deliberazione della Giunta Comunale di Bernalda n° 132 dell'11-11-2011 inerente la determinazione del valore venale delle aree edificabili soggette all'imposta comunale sugli immobili anno 2011 (attualmente in vigore) (ALLEGATO N 50)

TABELLA ICISTIMA AREE EDIFICABILI BERNALDA

CLASSIFICAZIONI

Tutto quanto sopra al fine di applicare i valori di tessitura delle aree edificabili assunti ai fini I.C.I., per le varie zone omologate di R.U., valori che di seguito si riassumono:

Abitato di Bernalda

- Tessuto Storico Antico – TSA	€/mq 41,30
- Tessuto di Vecchio Impianto – TVI	€/mq 41,30
- Tessuto Novocentesco a maglia Ortagonale – TNO	€/mq 41,30
- Tessuto Misto – TM	€/mq 41,30
- Distretti	€/mq 41,30
- Tessuto dalla Ressata Expansione – TRE (vedi "valutazione")	
- Tessuto in Corso di Formazione – In Via di Complementazione – TCF-VC	€/mq 29,50
- Tessuto in Corso di Formazione – TCF-NC	€/mq 29,50
- Aree Complesse - Di riqualificazione urbanistica - AC.a	€/mq 30,80
- Aree Complesse - Di riqualificazione e nuovo impianto - AC.b	€/mq 23,10
- Aree Complesse - Di riqualificazione e recupero - AC.c	€/mq 30,80
- Distretti Perequativi di Nuove Impianti - DPNI	€/mq 21,60
- Aree delle Attrezzature Integrate e Sociali (Zone I.S.P. del PRG)	€/mq 28,40
- Zone A.T.I.	€/mq 15,49
- Zone PROB	€/mq 6,99
- Zone S.I.N	€/mq 6,65

Abitato di Montepunto Borgo

- Tessuti di Recent Formazione - TRF	€/mq 30,80
- Tessuti in Corso di Formazione - TCF	€/mq 29,50
- Distretti Perequativi di Nuove Impianti - DPNI	€/mq 21,60
- Zona PROB	€/mq 6,99
- Aree della Attrezzatura Urbana	€/mq 28,40

Abitato di Acciarello

- Tessuti di Recent Formazione - TRF	€/mq 21,86
- Distretti Perequativi di Nuove Impianti - DPNI	€/mq 15,12

Nucleo Turistico di Metaponto

- Tessuti di Recent Formazione - TRF	€/mq 18,50
- Tessuti in Corso di Formazione e di Nuovo Impianto - TCF	€/mq 16,06
- ISP-Servizi di uso pubblico e residenze:	
Nucleo Santa Pelagia: ISP 1	€/mq 55,41
ISP 3,1 e 3,2	€/mq 22,08
Nucleo Basento: ISP 1	€/mq 49,79
ISP 2	€/mq 14,13
ISP 3	€/mq 80,34
Campaggi - CAMP	€/mq 18,87
Alberghi	€/mq 40,15
BUNG - Campi Bisiglione	€/mq 13,25
RFC - Area Complessa di riqualificazione urbanistica	€/mq 16,06
Aree Agricole Turistiche	€/mq 17,50

Bernalda, 29 marzo 2011

Per quanto riguarda l'opificio vero e proprio con annessi servizi, celle frigo, impianto di trattamento fanghi, centrel frigorifera, portineria, serbatoi di accumulo ed area pertinenziale considerando le caratteristiche, lo stato d'uso e manutenzione alquanto sodisfacente, il periodo di costruzione (oltre cinquant'anni fa) e la necessità di interventi manutentivi localizzati (da computarsi a parte) si ritiene venga adottato il prezzo massimo abbattuto del 10% e quindi il valore di **€/mq 450,00 a cui poter applicare alcune ovvie neessarie**

decurtazioni.

Al fine di considerare congrua tale valutazione si procede con il confronto dei dati acquisiti dall'atto di compravendita (**ALLEGATO N. 13**), rogito notaio Dott. Giuseppe Disabato, di un Opificio D7 (comprendente anche di attrezzature all'interno) in agro di Ferrandina per un importo complessivo di € 5.300.000,00.

I dati più significativi contenuti nell'atto ed utili alla comparazione sono:

	Opificio in Ferrandina	Opificio in Bernalda (prop.OLIM)
Valore	€ 5.300.000,00	€ 4.515.668,30 (stimato)
Sup Lotto	Mq 61.600	Mq 52.958
Cat Catastale	D7 - Fabbricati costruiti o adattati per le speciali esigenze di una attività industriale e non suscettibili di destinazione diversa senza radicali trasformazioni, compresi gli impianti per lavaggio auto, se del tipo automatico con presenza di attrezzature specifiche, le discariche per lo smaltimento di rifiuti solidi urbani con gestione reddituale ed i campi sportivi senza costruzioni o anche con semplici gradinate	D1 - Opifici, cabine elettriche e autosilos dotati di impianti di sollevamento delle autovetture
Sup. cop	Mq 8000	Mq 9788,50
Volume	Mc 106821	Mc 78562
Attrezzature	si	no
Anno di costruzione	2004	Dal 1980 al 1999
Incidenza al mq edificato	€ 662,5	€ 461,32

Il valore stimato è in linea con la banca dati dell'Agenzia delle Entrate ed anche con quelli ricavati dall'atto. I fattori che ne giustificano la differenza tra i valori di 662,50 e 461,32 sono da ricercarsi soprattutto nella vetustà (quasi venticinque anni di differenza), nell'assenza di attrezzature e, aspetto non trascurabile, dalla diversa categoria catastale e l'accessibilità al bene dalla viabilità principale (SS 405 Basentana e SS. 106 Jonica)

Calcolo volumi esistenti			
Corpo	sup	h	vol
INSEDIAMENTO	3052	7,7	23500,4
CELLE FRIGO	1050	10,2	10710
GUARDIANIA	44,5	2,8	124,6
PRIMO AMPLIAMENTO	3000	8,3	24900
SECONDO AMPLIAMENTO	24	0	0
TERZO AMPLIAMENTO	3088	7,7	23777,6
	10258,5		83.012,60

Considerando poi, come già detto in precedenza, che alcuni manufatti dovranno essere demoliti in quanto non sanabili si presenta la seguente condizione:

Calcolo volumi esistenti			
Corpo	sup	h	vol
INSEDIAMENTO	3052	7,7	23500,4
CELLE FRIGO	1050	10,2	10710
GUARDIANIA	44,5	2,8	124,6
PRIMO AMPLIAMENTO	3000	8,3	24900
SECONDO AMPLIAMENTO	24	0	0
TERZO AMPLIAMENTO	3088	7,7	23777,60
A DETRARRE ABUSO	-470	7,7	-3619
	9.788,50		79393,60

L'area SIN come da certificato di destinazione urbanistica (**ALLEGATO N 4**) è estesa per mq 35.240,00 potendo esprimere una cubatura massima di 2,5x 35240 = mc 88.100. Pertanto resta disponibilità di altri mc 9530 che implicano una superficie SIN di mq 3815,20 suscettibile ancora di esprimere cubatura.

Riepilogando per la determinazione del più probabile valore di mercato si adotteranno i seguenti prezzi unitari:

per l'opificio	<u>€/mq 450,00</u>
per la cabina pesa a ponte	<u>€/mq 100,00</u>
per l'area pertinenziale suscettibile di edificazione	<u>€/mq 6,65</u>
per l'area pertinenziale non suscettibile di edificazione	<u>€/mq 2,00</u>

Non si è ritenuto dover procedere agli accertamenti degli atti presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari in quanto le risultanze dell'O.M.I. sono basate maggiormente sugli atti pubblici di trasferimento. Peraltro i dati ricevuti dai due studi notarili coinvolti non hanno fornito dati molto utili allo scopo a dimostrazione della poca attività di compravendita sul territorio di beni aventi caratteristiche similari.

Pertanto il più probabile valore di mercato (al loro di altri costi) risulta così determinato:

OGGETTO	SUPERFICIE COMMERCIALE	PREZZO UNITARIO	VALORE
	mq	€/mq	€
OPIFICO	9680,50	450,00	€ 4.404.825,00
CABINA/PESA PONTE	84,80	100,00	€ 8.480,00
PERTINENZA NON EDIF	39602,14	2,00	€ 79.204,28
PERTINENZA EDIFICABILE	3482,56	6,65	€ 23.159,02
		totale	€ 4.515.668,30

Questo valore però deve essere depurato dei seguenti costi determinati per garantire l'assenza di vizi nella valutazione del bene oggetto di vendita quali la regolarizzazione urbanistica ed il precario stato di manutenzione per opere di risanamento igienico-conservativo del bene e di riqualificazione ambientale (amianto).

Questi gravami sono così di seguito quantificati:

Pratica amministrativa presso enti vari (comune, beni ambientali) € **35.000,00**

Opere di risanamento conservativo € **45.000,00**

Opere di demolizione parti abusive € **85.000,00**

Sanzioni per danno ambientale : € **90.000**

Smaltimento amianto € **140.000,00**

Occupazione aree di altra proprietà € **40.000,00**;

Trattamento acque di prima pioggia € **30.000,00**.

Pertanto si ritiene che, al netto di questi costi aggiuntivi, il valore del bene oggetto della presente consulenza peritale possa determinarsi in € **4.210.668,30**

Non sussistono i presupposti per il riconoscimento di prelazione.

L'immobile oggetto di vendita è soggetto a tassazione I.V.A. poiché la proprietà è riferita a società.

Dovendo tener conto infine di possibili differenze subentranti al momento della stima tra la vendita al libero mercato e la vendita forzata dell'immobile quali l'ulteriore deperimento fisico o obsolescenze funzionali ed obsolescenze esterne che porterebbero all'aumento delle spese per l'esecuzione di opere di miglioramento si propone al giudice una riduzione, rispetto al valore di mercato come sopra individuato, nella misura del 10% al fine di rendere comparabile e competitivo l'acquisto dello stesso rideterminandolo in € **3.789.601,47 (diconsi euro tremilionisettcentoottantanove mila seicentouno/47)**

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

Il pignoramento di che trattasi ha ad oggetto una **quota indivisa in capo ad un unico proprietario per cui non è necessario alcun PROGETTO DI DIVISIONE**.

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

Dal certificato di stato civile dell'esecutato, quale persona fisica, acquisito in data 25-10-2023 si evince che costui, unitamente alla consorte, a seguito del proprio matrimonio celebrato hanno dichiarato di scegliere il regime della separazione dei beni nei loro rapporti patrimoniali.

Il debitore esecutato risulta essere una società per cui è stato acquisito il certificato della

Camera di Commercio (**ALLEGATO N 11**) della

Tanto in ossequio all'incarico conferito.

Bernalda lì, 31 gennaio 2024

Il perito estimatore

Ing. Riccardo Giorgi

Allegati:

- Richiesta on line Comune di Bernalda
- Copie atti rilasciate dal Comune di Bernalda

N5 subALL2:

- o **1subALL 2(CE 77/87) composta da 6sub1sub**

(ALLEGATO N.1)
(ALLEGATO N.2)

1sub1subALL 2
2 sub1subALL 2
3 sub1subALL 2
4 sub1subALL 2
5 sub1subALL 2
6 sub1subALL 2

- o **2subALL 2(CE 110/1980) composta da 6sub2sub**

1sub2subALL 2
2 sub2subALL 2
3 sub2subALL 2
4 sub2subALL 2
5 sub2subALL 2
6 sub2subALL 2

- o **3subALL 2(CE 89/1993) composta da 6sub3sub**

1sub3subALL 2
2 sub3subALL 2
3 sub3subALL 2
4 sub3subALL 2
5 sub3subALL 2
6 sub3subALL 2

- o **4subALL 2(CE 107/1999) composta da 12sub4sub**

1sub4subALL 2
2 sub4subALL 2
3 sub4subALL 2
4 sub4subALL 2
5 sub4subALL 2
6 sub4subALL 2
7 sub4subALL 2
8 sub4subALL 2
9 sub4subALL 2
10 sub4subALL 2
11 sub4subALL 2
12 sub4subALL 2

- o **5subALL 2(SCIA 06/2018) composta da 2sub5sub**

1sub5subALL 2
2 sub5subALL 2

- o **6subALL 2(SCIA 23/12/2023) composta da 4sub6sub**

1 sub6subALL 2
2 sub6subALL 2
3 sub6subALL 2
4 sub6subALL 2

- Richiesta on line Comune di Bernalda del Certificato di destinazione urbanistica	(ALLEGATO N.3)
- Ricezione on line dal Comune di Bernalda del Certificato di destinazione urbanistica	(ALLEGATO N.4)
- Piantine catastali	(ALLEGATO N.5)
- Piantine catastali catastali aggiornate al 17-01-2024	(ALLEGATO N.5-1)
- Visure catastali attuali e storiche	(ALLEGATO N.6)
- Verbale inizio operazioni peritali	(ALLEGATO N.7)
- Stralcio di mappa	(ALLEGATO N.8)
- Ispezioni ipotecarie	(ALLEGATO N.9)
- Spese per ispezioni ipotecarie	(ALLEGATO N.10)
- Visure Camerali	(ALLEGATO N.11)
- Spese per visure camerali	(ALLEGATO N.12)
- Copie atti di comparvendita beni similari	(ALLEGATO N.13)
- Richiesta on line Comune di Zane e certificati	(ALLEGATO N.14)
- Atto notaio Zotta	(ALLEGATO N.15)
- Spese atto notaio Zotta	(ALLEGATO N.16)
- Atto notaio Latorraca	(ALLEGATO N.17)
- Spese atto notaio Latorraca	(ALLEGATO N.18)
- Atto notaio Caracciolo	(ALLEGATO N.19)
- Spese atto notaio Caracciolo	(ALLEGATO N.20)
- Mutamento di denominazione notaio Caracciolo	(ALLEGATO N.21)
- Spese Mutamento di denominazione notaio Caracciolo	(ALLEGATO N.22)
- Mutamento di denominazione notaio Lapeiosa	(ALLEGATO N.23)
- Spese Mutamento di denominazione notaio Lapeiosa	(ALLEGATO N.24)
- Istanza di proroga e proroga	(ALLEGATO N.25)
- Verbali operazioni peritali successive	(ALLEGATO N.26)
- Planimetria Generale - stato di fatto- LAY OUT macchine	(ALLEGATO N.27)
- Pianta piano terra - stato di fatto	(ALLEGATO N.28)
- Pianta piano primo - stato di fatto	(ALLEGATO N.29)
- Pianta piano di copertura – stato di fatto	(ALLEGATO N.30)
- Planimetria Generale - rilievo strumentale con sovrapposizione catastale	(ALLEGATO N.31)
- Pianta piano terra – interventi a farsi	(ALLEGATO N.32)
- Pianta piano di copertura – interventi a farsi	(ALLEGATO N.33)
- Planimetria Generale – fotografie	(ALLEGATO N.34)
- Raccolta fotografie	(ALLEGATO N.35)
- Planimetria generale con evidenza degli interventi Edilizi effettuati e difformità urbanistiche-edilizie	(ALLEGATO N.36)
- Copia contratto di locazione	(ALLEGATO N.37)
- Analisi campione ondulina in fibrocemento	(ALLEGATO N.38)
- CPI	(ALLEGATO N.39)
- AUA	(ALLEGATO N.40)
- Autorizzazione Sanitaria	(ALLEGATO N.41)
- Autorizzazione uso ammoniaca anidra	(ALLEGATO N.42)
- Certificazione CSQA BROS	(ALLEGATO N.43)
- Certificazione IFS	(ALLEGATO N.44)
- Certificazione BIO	(ALLEGATO N.45)
- Spese sostenute dalla	(ALLEGATO N.46)
- Manuale HACCP dalla	(ALLEGATO N.47)
- Attestato di prestazione energetica piano terra	(ALLEGATO N.48-1)
- Attestato di prestazione energetica primo terra	(ALLEGATO N.48-2)

- Attestato di prestazione energetica primo piano (ALLEGATO N.48-3)
 - Valutazione Agenzia delle Entrate (capannone) (ALLEGATO N.49)
 - Valutazione aree edificabili Comune di Bernalda (ALLEGATO N.50)
 - Verbale d'udienza del 5-5-2023 (ALLEGATO N.51)
 - Spese bolli (ALLEGATO N.52)
 - Spese servizio di copisteria (ALLEGATO N.53)
 - Spese certificato campione ondulina (ALLEGATO N.54)
 - Specifica compenso peritale (ALLEGATO N.55)
- RISPOSTA AL QUESITO N° 4 (ALLEGATO N.56)