

# TRIBUNALE di NOCERA INFERIORE

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

I SEZIONE CIVILE

VOLONTARIA GIURISDIZIONE

ASTE  
GIUDIZIARIE.it



G.I.: Dr. PASQUALE VELLECA

Procedura di liquidazione contro.....	[REDACTED]
Proc. R. V. G. N. ....	925/2017
Liquidatore .....	Dott. Domenico Romano

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

## **PROCEURA DI LIQUIDAZIONE** **RELAZIONE OMISSIS** **STIMA DEGLI IMMOBILIUBICATI IN** **GENZANO DI LUCANIA (PZ)**

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

01/02/2021

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

L'Esperto stimatore  
*Dott. Ing. Luca D'Alessandro*

## INDICE

<b>A. PARTE INTRODUTTIVA</b>	
Indicazione degli estremi della Causa, del Giudice e delle Parti ...	Pag. 03
<b>B. PARTE DESCRITTIVA</b>	
Operazioni compiute e illustrazione degli accertamenti fatti personalmente	Pag. 15
<b>C. PARTE VALUTATIVA</b>	
Risposta ai quesiti motivando adeguatamente le proprie scelte	Pag. 17
Quesito N° 1	Pag. 17
Quesito N° 2	Pag. 25
Quesito N° 3	Pag. 46
Quesito N° 4	Pag. 52
Quesito N° 5	Pag. 62
Quesito N° 6	Pag. 64
Quesito N° 7	Pag. 68
Quesito N° 8	Pag. 70
Quesito N° 9	Pag. 72
Quesito N° 10	Pag. 72
Quesito N° 11	Pag. 73
Quesito N° 12	Pag. 73
Quesito N° 13	Pag. 81
Quesito N° 14	Pag. 83
<b>D. PARTE RIASSUNTIVA</b>	
esposizione in forma sintetica	Pag. 84
▪ <b>CONCLUSIONI</b>	Pag. 86

## Allegati:

1)	DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA
2)	VERBALE DI SOPRALLUOGO
3)	CERTIFICATI DI RESIDENZA ED ESTRATTO DI MATRIMONIO CON ANNOTAZIONI MARGINALI.
4)	VISURE CATASTALI STORICHE AGGIORNATE, SCHEDE CATASTALI E MAPPE CATASTALI
5)	RILIEVO ELABORATI GRAFICI STATO DI FATTO
6)	TITOLO DI PROPRIETÀ
7)	RICHIESTA AL COMUNE E TITOLI ABILITATIVI
8)	CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA E STRALCI PRG
9)	VISURE IPOTECARIE
10)	BORSINO IMMOBILIARE O.M.I. E V.A.M. (VALORI AGRICOLI MEDI)
11)	PROVA DI INOLTRO PERIZIA ALLE PARTI



## A. PARTE INTRODUTTIVA

### Indicazione degli estremi della Causa, del Giudice e delle Parti.

Il sottoscritto *Dott. Ing. Luca D'Alessandro*, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Salerno al n°5876, con provvedimento in data 23 luglio 2020 del *G.E. Dott. Pasquale Velleca*, veniva nominato come Esperto, per procedere alla valutazione degli immobili oggetto della procedura di liquidazione R.V.G. n°925/2017.

Lo stesso ha prestato giuramento in data 29 luglio 2020, nella quale il *Giudice* letto l'art. 173 bis disp. att. c.p.c., affida all'esperto il seguente incarico:

### **QUESITO n. 1: identificare i diritti reali ed i beni oggetto vantati dal debitore ed oggetto della procedura di liquidazione.**

L'esperto deve precisare quali siano i **diritti reali** (piena proprietà; nuda proprietà; usufrutto; intera proprietà; quota di 1/2, 1/4, ecc.) ed i **beni oggetto della procedura di liquidazione**.

A tal riguardo, l'esperto deve assumere come dati di riferimento unicamente l'indicazione del **comune censuario, foglio, p.lla e sub catastali**.

I dati di altro tipo (rendita catastale; classamento; ecc.) e le relative modifiche non devono essere presi in considerazione dall'esperto.

In particolare, quindi, le variazioni intercorse quanto alla rendita; classamento; ecc. non devono essere riportate nel testo della relazione.

Al fine dell'esatta individuazione dei fabbricati e dei terreni oggetto di pignoramento, l'esperto stimatore deve sempre effettuare una **sovrapposizione delle ortofoto o delle foto satellitari**, reperibili anche sul web, con le mappe catastali elaborate dalla SOGEI.

L'esperto deve darne esplicitamente atto nella relazione in risposta al presente quesito ed inserire le sovrapposizioni effettuate sia nel testo della relazione, che negli allegati alla stessa.

Nel caso in cui i beni siano interessati (in tutto od in parte) da procedure di **espropriazione per pubblica utilità**, l'esperto acquisirà la relativa documentazione presso gli uffici competenti e fornirà adeguata descrizione delle porzioni interessate dalle dette procedure (stralciandole dalla descrizione).

In risposta a tale quesito, l'esperto deve poi procedere alla **formazione** – sulla base delle caratteristiche dei beni pignorati ed in ogni caso in modo da assicurare la maggiore appetibilità sul mercato degli stessi – di **uno o più lotti per la vendita**, indicando per ciascun immobile compreso nel lotto almeno **tre confini** ed i **dati di identificazione catastale** (con indicazione in tal caso, unicamente dei dati di identificazione attuali).

I confini del bene devono essere menzionati con precisione, preferibilmente mediante l'esatta indicazione dei dati catastali degli immobili confinanti (foglio, p.lla, sub) od altri elementi certi (ad esempio: via; strada; ecc.).

L'esperto non deve limitarsi a riportare genericamente la dizione "immobile confinante con fondo agricolo, con proprietà aliena, ecc."

Nella **formazione dei lotti**, laddove sia indispensabile e comunque previa istanza scritta da rivolgersi al Giudice (in cui siano specificamente indicate e motivate le esigenze di indispensabilità) ed autorizzazione dello stesso, procederà altresì alla realizzazione del frazionamento e dell'accatastamento, allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale.

Nella formazione dei lotti (unico o plurimi) l'esperto deve assicurare la maggiore appetibilità dei beni. In particolare, la suddivisione in lotti deve essere evitata laddove l'individuazione di un unico lotto renda più appetibile il bene sul mercato. In ogni caso, l'esperto deve evitare nei limiti del possibile la costituzione di servitù di passaggio.

Inoltre, nel caso di esistenza di rapporto di coniugio al momento dell'acquisto del bene da parte del debitore, sempre in sede di controllo preliminare (**e fermo restando quanto richiesto in risposta al quesito n. 14**) l'esperto deve acquisire **SEMPRE** il **certificato di matrimonio nonché l'estratto di matrimonio con**

Ing. Luca D'Alessandro  
P.e.c.: luca.dalessandro@pec.it  
Cell.: +39 338.5911221

**annotazioni marginali del debitore attestante lo stato patrimoniale dello stesso al momento dell'acquisto** rilasciato dal Comune del luogo in cui sia stato celebrato, con indicazione delle annotazioni a margine.  
**Laddove risulti che alla data dell'acquisto il debitore fosse coniugato in regime di comunione legale ed il pignoramento non sia stato notificato al coniuge comproprietario, l'esperto indicherà tale circostanza al creditore procedente ed al giudice.**

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

L'esperto deve procedere alla **descrizione materiale** di ciascun lotto, mediante l'esatta indicazione della **tipologia** di ciascun immobile, della sua **ubicazione** (città, via, numero civico, piano, eventuale numero d'interno), degli **accessi**, delle eventuali **pertinenze** (previo accertamento del vincolo pertinenziale sulla base delle planimetrie allegata alla denuncia di costruzione presentata in catasto, della scheda catastale, delle indicazioni contenute nell'atto di acquisto nonché nella relativa nota di trascrizione e dei criteri oggettivi e soggettivi di cui all'art. 817 c.c.), degli accessori, degli eventuali millesimi di parti comuni, specificando anche il contesto in cui essi si trovano, le caratteristiche e la destinazione della zona e dei servizi da essa offerti nonché le caratteristiche delle zone confinanti.

Con riguardo alle **pertinenze** ed in linea di principio, l'esperto non procederà alla descrizione di beni dotati di autonomo identificativo catastale (salvo che si tratti di beni censiti come "beni comuni non censibili").

Con riferimento al singolo bene, devono essere indicate eventuali **dotazioni condominiali** (es. posti auto comuni; giardino; ecc.), la tipologia, l'altezza interna utile, la composizione interna, la superficie netta, il coefficiente utilizzato ai fini della determinazione della superficie commerciale, la superficie commerciale medesima, l'esposizione, le condizioni di manutenzione, le caratteristiche strutturali, nonché le caratteristiche interne di ciascun immobile, precisando per ciascun elemento l'attuale stato di manutenzione e – per gli impianti – la loro rispondenza alla vigente normativa e, in caso contrario, i costi necessari al loro adeguamento.

In particolare, l'esperto deve precisare se l'immobile sia dotato di **attestato di prestazione energetica** e quantificare – in caso di assenza – i costi per l'acquisizione dello stesso.

Per i terreni pignorati deve essere evidenziata la loro eventuale situazione di **fondi interclusi** (laddove circondati da fondi altrui e senza uscita sulla via pubblica) da terreni limitrofi appartenenti a terzi o comunque non oggetto della espropriazione in corso, anche se di proprietà dello stesso esecutato.

La medesima circostanza deve essere evidenziata in relazione ad esempio a fabbricati per i quali l'accesso con mezzi rotabili sia possibile solamente attraverso il passaggio su cortile di proprietà esclusiva di un terzo o dell'esecutato medesimo e che non sia stato pignorato.

Nella descrizione dello stato dei luoghi in risposta al presente quesito, l'esperto deve sempre inserire già nel corpo della relazione (e non solamente tra gli allegati) un **numero sufficiente di fotografie**. L'inserimento delle fotografie nel corpo della relazione mira infatti a rendere agevole la comprensione della descrizione fornita.

Le fotografie saranno altresì inserite tra gli allegati alla relazione.

In risposta al presente quesito, l'esperto deve procedere altresì alla predisposizione di **planimetria dello stato reale dei luoghi**.

Anche la planimetria deve essere inserita sia in formato ridotto nel testo della relazione (in modo da rendere agevole la comprensione della descrizione fornita), sia in formato ordinario in allegato alla relazione medesima.

**QUESITO n. 3: procedere alla identificazione catastale del bene oggetto della procedura di vendita.**

L'esperto deve procedere all'**identificazione catastale** dei beni pignorati per ciascun lotto.

Al riguardo, l'esperto:

- deve acquisire **estratto catastale anche storico** per ciascun bene aggiornato all'attualità, nonché la **planimetria catastale corrispondente** (procedendo SEMPRE al deposito della stessa tra gli allegati alla relazione o precisando eventualmente l'assenza della stessa agli atti del Catasto).

In particolare, nell'ipotesi in cui il primo atto d'acquisto anteriore di venti anni alla trascrizione del pignoramento (come indicato nella certificazione ex art. 567, secondo comma, c.p.c.) dovesse risultare antecedente alla meccanizzazione del Catasto, l'esperto dovrà produrre l'estratto catastale storico anche per il periodo precedente la meccanizzazione;

- deve ricostruire la **storia catastale** del bene, indicando le variazioni intervenute nel tempo e precisando – nel caso di immobili riportati in C.F. – la p.lla del terreno identificato al C.T. sul quale il fabbricato sia stato edificato.

A questo proposito, è sempre necessario che l'esperto precisi tutti i passaggi catastali intervenuti dalla originaria p.lla del C.T. alla p.lla attuale del C.F. (producendo sempre la relativa documentazione di supporto);

- deve indicare le **variazioni** (riguardanti esclusivamente i dati identificativi essenziali: comune censuario, foglio, p.lla e subalterno) che siano state eventualmente richieste dall'esecutato o da terzi o disposte di ufficio e che siano intervenute in un momento successivo rispetto alla trascrizione dei dati riportati correttamente nel pignoramento, precisando:

- se a tali variazioni corrisponda una modifica nella consistenza materiale dell'immobile (ad esempio, scorporo o frazionamento di un vano o di una pertinenza dell'unità immobiliare che vengono accorpati ad un'altra; fusione di più subalterni), nel qual caso l'esperto informerà il G.E. per le determinazioni sul prosieguo;
- se a tali variazioni non corrisponda una modifica nella consistenza materiale dell'immobile (ad esempio, riallineamento delle mappe).

In risposta al presente quesito, l'esperto deve precisare altresì le eventuali **differenze** tra la **situazione reale dei luoghi e la situazione riportata nella planimetria catastale** corrispondente.

Al riguardo, l'esperto:

- in primo luogo, deve procedere alla **sovrapposizione della planimetria** dello stato reale dei luoghi (predisposta in risposta al quesito n. 2) con la planimetria catastale;

- in secondo luogo, nel caso di riscontrate differenze:

- deve predisporre apposita **planimetria dello stato reale dei luoghi con opportuna indicazione grafica delle riscontrate differenze**, inserendo la detta planimetria sia in formato ridotto nel testo della relazione in risposta al presente quesito, sia in formato ordinario in allegato alla relazione medesima;
- deve quantificare i costi per l'eliminazione delle riscontrate differenze.

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

L'esperto stimatore deve procedere alla predisposizione – per ciascun lotto individuato e descritto in risposta ai precedenti quesiti – del seguente **prospetto sintetico**:

**LOTTO n. 1 (oppure LOTTO UNICO):** – piena ed intera (oppure **quota di 1/2, di 1/3, ecc.**) proprietà (o altro diritto reale) di **appartamento** (o **terreno**) ubicato in \_\_\_\_\_ alla via \_\_\_\_\_ n. \_\_\_\_, piano \_\_\_\_\_ int. \_\_\_\_\_; è composto da \_\_\_\_\_, confina con \_\_\_\_\_ a sud, con \_\_\_\_\_ a nord, con \_\_\_\_\_ ad ovest, con \_\_\_\_\_ ad est; è riportato nel **C.F.** (o **C.T.**) del **Comune di \_\_\_\_\_** al **foglio \_\_\_\_\_**, **p.lla \_\_\_\_\_** (ex p.lla \_\_\_\_\_ o già scheda \_\_\_\_\_), **sub \_\_\_\_\_**; il descritto stato dei luoghi corrisponde alla consistenza catastale (oppure, non corrisponde in ordine a \_\_\_\_\_); vi è concessione edilizia (o in sanatoria) n. \_\_ del \_\_\_\_\_, cui è conforme lo stato dei luoghi (oppure, non è conforme in ordine a \_\_\_\_\_); oppure, lo stato dei luoghi è conforme (o difforme \_\_\_\_\_) rispetto alla istanza di condono n. \_\_\_\_\_ presentata il \_\_\_\_\_, oppure, l'immobile è abusivo e a parere dell'esperto stimatore può (o non può) ottenersi sanatoria ex artt. \_\_\_\_\_ (per il fabbricato); risulta (oppure non risulta) ordine di demolizione del bene; ricade in zona \_\_\_\_\_ (per il terreno);

PREZZO BASE euro \_\_\_\_\_;

**LOTTO n. 2** : ecc.

Nella predisposizione del prospetto, l'esperto deve fornire le informazioni sopra indicate in via di estrema sintesi e secondo i criteri della pubblicità commerciale, atteso che il prospetto è destinato ad essere inserito

nell'ordinanza di autorizzazione alla vendita ed a costituire lo schema per la pubblicazione di avviso per estratto sulla testata giornalistica.

L'esperto deve quindi evitare descrizioni di carattere discorsivo od eccessivamente lunghe.

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

L'esperto stimatore deve procedere alla ricostruzione di **tutti i passaggi di proprietà** relativi ai beni pignorati intervenuti fra la trascrizione del pignoramento e risalendo, a ritroso, **al primo passaggio di proprietà trascritto in data antecedente di venti anni alla trascrizione del provvedimento di apertura di liquidazione del patrimonio.**

A questo riguardo, l'esperto:

- deve sempre acquisire in via integrale **l'atto o gli atti di acquisto del bene in favore del soggetto esecutato** (ad esempio: compravendita; donazione; permuta; cessione di diritti reali; assegnazione a socio di cooperativa; ecc.), atto od atti che devono essere inseriti tra gli allegati alla relazione;

- può procedere ad acquisire in via integrale altresì **gli atti d'acquisto precedenti** laddove ne sussista l'opportunità (ad esempio: laddove sia dubbio se determinate porzioni del bene siano state oggetto di trasferimento; laddove sia opportuno verificare – specie ai fini dellaregolarità urbanistica – la consistenza del bene al momento di un determinato passaggio di proprietà; ecc.), procedendo in tal caso all'inserimento degli stessi tra gli allegati alla relazione.

Nella ricostruzione dei trasferimenti, l'esperto non deve limitarsi ad indicazioni di carattere generico ed in particolare riferire che l'atto riguarderebbe "i beni sui quali è stato edificato il fabbricato" senza ulteriori specificazioni, occorrendo al contrario documentare i passaggi catastali intervenuti.

Nell'ipotesi di beni pignorati in danno del debitore esecutato ma appartenenti allo stesso in regime di **comunione legale con il coniuge**, l'esperto stimatore eseguirà visura ipotecaria anche sul nominativo del coniuge non debitore dalla data dell'atto di acquisto.

L'esperto segnalerà tempestivamente al G.E. l'esistenza di atti di disposizione compiuti dal coniuge non debitore e/o l'esistenza di iscrizioni ipotecarie od altre formalità pregiudizievoli (ad esempio, trascrizione di sequestro conservativo; trascrizione di sentenza dichiarativa di fallimento; ecc.), producendo copia della nota di iscrizione e/o di trascrizione.

**Ipotesi particolari:**

1) Atto anteriore al ventennio avente natura di **atto mortis causa**.

Nel caso in cui il primo atto antecedente di venti anni la trascrizione del pignoramento abbia natura di **atto mortis causa** (trascrizione di denuncia di successione; trascrizione di verbale di pubblicazione di testamento), l'esperto dovrà eseguire autonoma ispezione presso i registri immobiliari sul nominativo del dante causa, individuando l'atto d'acquisto in favore dello stesso e risalendo ad un atto *inter vivos* a carattere traslativo (ad esempio: compravendita; donazione; permuta; cessione di diritti reali; ecc.).

Qualora l'atto individuato abbia parimenti natura di atto *mortis causa* oppure si tratti di atto *inter vivos* ma a carattere non traslativo (ad esempio: divisione), l'esperto dovrà procedere ulteriormente a ritroso sino ad individuare un atto *inter vivos* a carattere traslativo nei termini sopra precisati.

Qualora l'ispezione non sia in grado di condurre all'individuazione di un atto *inter vivos* a carattere traslativo sebbene condotta a ritroso per un considerevole lasso di tempo, l'esperto darà conto di tale circostanza nella relazione.

In tal caso, l'esperto preciserà comunque se quantomeno l'intestazione nei registri del Catasto corrisponda al nominativo del soggetto indicato dai Registri Immobiliari.

2) Atto anteriore al ventennio avente natura di **atto inter vivos a carattere non traslativo**.

Nel caso in cui il primo atto antecedente di venti anni la trascrizione del pignoramento abbia natura di **atto inter vivos a carattere non traslativo** (ad esempio: divisione), l'esperto dovrà parimenti eseguire ispezione presso i registri immobiliari sui nominativi dei danti causa, individuando l'atto d'acquisto in favore degli stessi e

risalendo ad un atto *inter vivos* a carattere traslativo nei termini anzidetti (ad esempio: compravendita; donazione; permuta; cessione di diritti reali; ecc.).

3) Terreni acquisiti con **procedura di espropriazione di pubblica utilità**.

Nel caso di fabbricati edificati su terreni acquisiti con **procedura di espropriazione di pubblica utilità** (ad esempio, nel caso di convenzioni per l'edilizia economica e popolare), l'esperto acquisirà presso la P.A. competente la documentazione relativa all'emissione dei decreti di occupazione d'urgenza e/o di esproprio, precisando – in difetto dell'adozione di formale provvedimento di esproprio – se sia intervenuta irreversibile trasformazione dei suoli e comunque fornendo ogni informazione utile al riguardo (anche con riguardo ad eventuali contenziosi in atto).

4) Beni già in titolarità di **istituzioni ecclesiastiche**.

Nel caso di beni in origine in titolarità di istituzioni ecclesiastiche (Istituti diocesani per il sostentamento del clero; mense vescovili; ecc.), l'esperto preciserà se l'intestazione nei registri del Catasto corrisponda al nominativo del soggetto indicato dai Registri Immobiliari.

5) **Situazioni di comproprietà**.

L'esperto avrà sempre cura di riscontrare la eventuale **situazione di comproprietà** dei beni pignorati, anche con riferimento al dante causa del debitore esecutato, con la specificazione della sua natura (comunione legale tra coniugi oppure ordinaria) e della misura delle quote di ciascuno dei partecipanti.

6) Esistenza di **diritto di usufrutto** sui beni pignorati.

Laddove poi l'atto di acquisto del bene in capo all'esecutato contenga una **riserva di usufrutto** in favore del dante causa o di un terzo, l'esperto dovrà avere cura di verificare sempre e se tale riserva sia stata trascritta e se l'usufruttuario sia ancora in vita. A tale scopo acquisirà il **certificato di esistenza in vita ed eventualmente di morte** di quest'ultimo.

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

L'esperto deve procedere alla verifica della **regolarità dei beni sotto il profilo edilizio ed urbanistico**, tenuto conto delle modifiche apportate all'art. 173 bis (numeri 7, 8 e 9) dis. att. c.p.c., che di seguito si riportano: "7) *in caso di opere abusive, il controllo della possibilità di sanatoria ai sensi dell'articolo 36 del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n.380 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, la verifica sull'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, la verifica, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'articolo 40, comma sesto, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'art. 46, comma quinto del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria; 8) la verifica che i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero che il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli; 9) l'informazione sull'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, su eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, su eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato<sup>1</sup>."*

Indicherà altresì:

- **l'epoca di realizzazione dell'immobile;**

- **gli estremi esatti del provvedimento autorizzativo** (licenza edilizia n. \_\_\_\_\_; concessione edilizia n. \_\_\_\_\_; eventuali varianti; permesso di costruire n. \_\_\_\_\_; DIA n. \_\_\_\_\_; ecc.);

- **la rispondenza della costruzione alle previsioni del provvedimento autorizzativo.**

Al riguardo, l'esperto deve procedere all'acquisizione presso il competente ufficio tecnico comunale di copia del provvedimento autorizzativo, nonché dei grafici di progetto allegati.

Tale documentazione deve essere sempre allegata alla relazione di stima.

Si sottolinea al riguardo come, in risposta al presente quesito, l'esperto NON DEVE MAI limitarsi a ripetere pedissequamente quanto riferito dagli uffici tecnici comunali, dovendo procedere autonomamente agli opportuni accertamenti di seguito indicati (specie con riguardo alla verifica della rispondenza della costruzione alle previsioni del provvedimento autorizzativo).

Nell'ipotesi in cui l'ufficio tecnico comunale comunichi l'**assenza di provvedimenti autorizzativi** sotto il profilo edilizio-urbanistico per il fabbricato pignorato, l'esperto preciserà anzitutto la presumibile epoca di realizzazione del fabbricato.

A questo riguardo ed a mero titolo esemplificativo, l'esperto potrà utilizzare ai fini della datazione dell'epoca di costruzione: i) schede planimetriche catastali; ii) aerofotogrammetrie acquisibili presso gli uffici competenti e società private; iii) informazioni desumibili dagli atti di trasferimento (ad esempio, qualora l'atto contenga l'esatta descrizione del fabbricato); iv) elementi desumibili dalla tipologia costruttiva utilizzata; v) contesto di ubicazione del bene (ad esempio: centro storico della città).

In nessun caso l'esperto stimatore potrà fare affidamento esclusivo sulla dichiarazione di parte contenuta nell'atto di acquisto secondo cui il fabbricato sarebbe stato edificato in data antecedente al 1.9.1967.

Laddove l'esperto concluda – sulla base dell'accertamento sopra compiuto – per l'edificazione del bene **in data antecedente al 1.9.1967**, il cespite sarà considerato regolare (salvo che per le eventuali accertate modifiche dello stato dei luoghi che siano intervenute in data successiva, in relazione alle quali l'esperto procederà ad un'autonoma verifica della legittimità urbanistica delle stesse e – in difetto – all'accertamento della sanabilità/condonabilità di cui in prosieguo).

Laddove l'esperto concluda – sulla base dell'accertamento sopra compiuto – per l'edificazione del bene **in data successiva al 1.9.1967**, in difetto di provvedimenti autorizzativi il cespite sarà considerato abusivo e l'esperto procederà agli accertamenti della sanabilità/condonabilità di cui in prosieguo.

Nell'ipotesi in cui l'ufficio tecnico comunale comunichi l'**esistenza di provvedimenti autorizzativi** sotto il profilo edilizio-urbanistico per il fabbricato pignorato ma non sia in grado di consegnare all'esperto copia del detto provvedimento od anche delle sole planimetrie di progetto (ad esempio: per smarrimento; inagibilità dell'archivio; sequestro penale; ecc.), l'esperto deve richiedere al relativo dirigente certificazione in tal senso (contenente altresì l'indicazione delle ragioni della mancata consegna), certificazione che sarà inserita tra gli allegati alla relazione.

Nell'ipotesi di **difformità e/o modifiche** del fabbricato rispetto al provvedimento autorizzativo, in risposta al presente quesito l'esperto deve precisare analiticamente le **difformità** tra la **situazione reale dei luoghi e la situazione riportata nella planimetria di progetto**.

Al riguardo, ai fini dell'opportuna comprensione l'esperto:

- deve procedere alla **sovrapposizione della planimetria** dello stato reale dei luoghi (predisposta in risposta al quesito n. 2) con la planimetria di progetto;

- nel caso di riscontrate difformità:

deve predisporre apposita **planimetria dello stato reale dei luoghi con opportuna indicazione grafica delle riscontrate difformità**, inserendo la detta planimetria sia in formato ridotto nel testo della relazione in risposta al presente quesito, sia in formato ordinario in allegato alla relazione medesima;

- deve poi precisare l'eventuale possibilità di sanatoria delle difformità riscontrate ed i costi della medesima secondo quanto di seguito precisato.

In caso di **opere abusive** l'esperto procederà come segue:

anzitutto, verificherà la possibilità di **sanatoria c.d. ordinaria ai sensi dell'art. 36 del D.P.R. n. 380 del 2001** e gli eventuali costi della stessa;

in secondo luogo ed in via subordinata, verificherà l'eventuale avvenuta presentazione di **istanze di condono (sanatoria c.d. speciale)**, precisando:

- il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza di condono sia stata presentata (segnatamente, indicando se si tratti di istanza ai sensi degli artt. 31 e seguenti della legge n. 47 del 1985; oppure ai sensi dell'art. 39 della legge n. 724 del 1994; oppure ai sensi dell'art. 32 del D.L. n. 269 del 2003 convertito in legge n. 326 del 2003);
- lo stato della procedura presso gli uffici tecnici competenti (pareri; deliberazioni; ecc.);
- i costi della sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte e/o ancora da corrispondersi;
- la conformità del fabbricato ai grafici di progetto depositati a corredo dell'istanza (segnalando, anche in tal caso graficamente, le eventuali difformità);

in terzo luogo ed in via ulteriormente subordinata, verificherà inoltre – ai fini della domanda in sanatoria che l'aggiudicatario potrà eventualmente presentare – se gli immobili pignorati si trovino o meno nelle condizioni previste dall'**art. 40, comma 6, della legge n. 47 del 1985 o dall'art. 46, comma 5 del D.P.R. n. 380 del 2001** (già art. 17, comma 5, della legge n. 47 del 1985).

A quest'ultimo riguardo, l'esperto deve:

- determinare la data di edificazione dell'immobile secondo le modalità sopra indicate;
- chiarire se – in ragione della data di edificazione come sopra determinata o comunque delle caratteristiche delle opere abusive – l'immobile avrebbe potuto beneficiare di una delle sanatorie di cui alle disposizioni di seguito indicate:
  - artt. 31 e seguenti della legge n. 47 del 1985** (in linea di principio, immobili ed opere abusive ultimati entro la data del 1.10.1983 ed alle condizioni ivi indicate);
  - art. 39 della legge n. 724 del 1994** (in linea di principio, opere abusive ultimate entro la data del 31.12.1993 ed alle condizioni ivi indicate);
  - art. 32 del D.L. n. 269 del 2003 convertito in legge n. 326 del 2003** (in linea di principio, opere abusive ultimate entro la data del 31.3.2003 ed alle condizioni ivi indicate);
- verificare la data delle ragioni del credito per le quali sia stato eseguito il pignoramento o intervento nella procedura espropriativa. Al riguardo, l'esperto deve far riferimento al credito temporalmente più antico che sia stato fatto valere nella procedura espropriativa (sia dal creditore pignorante, sia da uno dei creditori intervenuti), quale risultante dagli atti della procedura;
- concludere infine – attraverso il combinato disposto delle verifiche sopra indicate – se ed eventualmente in base a quali delle disposizioni di legge sopra indicate l'aggiudicatario possa depositare domanda di sanatoria.

In tutte le ipotesi di sanatoria di immobili od opere abusive, l'esperto deve indicare – previa assunzione delle opportune informazioni presso gli uffici comunali competenti – **i relativi costi**.

Ove l'abuso non sia in alcun modo sanabile, l'esperto deve precisare se sia stato emesso **ordine di demolizione dell'immobile**, assumendo le opportune informazioni presso i competenti uffici comunali e quantificare gli oneri economici necessari per l'eliminazione dello stesso.

Infine, l'esperto deve verificare l'esistenza della **dichiarazione di agibilità** ed acquisire **certificato aggiornato di destinazione urbanistica**.

Nel caso di mancata risposta da parte degli uffici tecnici competenti entro un tempo ragionevole dalla richiesta inoltrata o comunque di risposta incompleta, l'esperto stimatore depositerà istanza al giudice dell'esecuzione per l'emissione del provvedimento di cui all'art. 213 c.p.c.

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

L'esperto stimatore deve precisare se l'immobile pignorato sia occupato dal **debitore esecutato** o da **soggetti terzi**.

Nel caso di immobile occupato da **soggetti terzi**, l'esperto deve precisare il titolo in forza del quale abbia luogo l'occupazione (ad esempio: contratto di locazione; affitto; comodato; provvedimento di assegnazione della casa coniugale; ecc.) oppure – in difetto – indicare che l'occupazione ha luogo in assenza di titolo.

In ogni caso, laddove l'occupazione abbia luogo in forza di uno dei titoli sopra indicati, l'esperto deve sempre acquisire copia dello stesso ed allegarlo alla relazione.

Laddove si tratti di contratto di locazione o di affitto, l'esperto deve verificare la data di registrazione, la data di scadenza, l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio.

Nel caso di immobile occupato da soggetti terzi, l'esperto deve inoltre acquisire certificato storico di residenza dell'occupante.

Nel caso di **immobile occupato da soggetti terzi con contratto di locazione opponibile alla procedura** (ad esempio, contratto di locazione registrato in data antecedente al pignoramento), l'esperto verificherà se il canone di locazione sia inferiore di un terzo al valore locativo di mercato o a quello risultante da precedenti locazioni al fine di consentire al giudice dell'esecuzione ed all'eventuale aggiudicatario di procedere alle determinazioni di cui all'art. 2923, terzo comma, cod. civ.

Nel caso di **immobile occupato da soggetti terzi senza alcun titolo o con titolo non opponibile alla procedura** (ad esempio, occupante di fatto; occupante in forza di contratto di comodato; ecc.), l'esperto procederà alle determinazioni di seguito indicate:

in primo luogo, quantificherà il canone di locazione di mercato di un immobile appartenente al segmento di mercato dell'immobile pignorato;

in secondo luogo, indicherà l'ammontare di una eventuale indennità di occupazione da richiedersi al terzo occupante (tenendo conto di tutti i fattori che possano ragionevolmente suggerire la richiesta di una indennità in misura ridotta rispetto al canone di locazione di mercato, quali a titolo di esempio: la durata ridotta e precaria dell'occupazione; l'obbligo di immediato rilascio dell'immobile a richiesta degli organi della procedura; l'esigenza di assicurare la conservazione del bene; ecc.).

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

L'esperto deve procedere alla specificazione dei **vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene**.

In particolare ed a titolo esemplificativo, l'esperto stimatore deve:

a) verificare – in presenza di trascrizioni di pignoramenti diversi da quello originante la presente procedura espropriativa – la pendenza di **altre procedure esecutive** relative ai medesimi beni pignorati, riferendo lo stato delle stesse (assumendo le opportune informazioni presso la cancelleria del Tribunale).

Nel caso in cui sia ancora pendente precedente procedura espropriativa, l'esperto ne darà immediata segnalazione al giudice dell'esecuzione al fine dell'adozione dei provvedimenti opportuni relativi alla riunione;

b) verificare – in presenza di trascrizioni di domande giudiziali sugli immobili pignorati – la pendenza di **procedimenti giudiziari civili** relativi ai medesimi beni pignorati, acquisendo copia dell'atto introduttivo e riferendo circa lo stato del detto procedimento (assumendo le opportune informazioni presso la cancelleria del Tribunale).

La documentazione così acquisita sarà allegata alla relazione;

c) acquisire copia di eventuale **provvedimento giudiziale di assegnazione al coniuge** della casa coniugale;

d) acquisire copia di provvedimenti impositivi di **vincoli storico-artistici**;

e) verificare – per gli immobili per i quali sia esistente un condominio – l'esistenza di **regolamento condominiale** e la eventuale trascrizione dello stesso;

f) acquisire copia degli **atti impositivi di servitù** sul bene pignorato eventualmente risultanti dai Registri Immobiliari.

In particolare, nell'ipotesi in cui sul bene risultino essere stati eseguiti provvedimenti di **sequestro penale** (anche in data successiva alla trascrizione del pignoramento), l'esperto acquisirà – con l'ausilio del custode giudiziario – la relativa documentazione presso gli uffici competenti, depositando copia del provvedimento e del verbale di esecuzione del sequestro (nonché, eventualmente, copia della nota di trascrizione del provvedimento di sequestro), informandone tempestivamente il G.E. per l'adozione dei provvedimenti circa il prosieguo delle operazioni di stima.

In risposta al presente quesito, l'esperto deve inoltre indicare in sezioni separate gli oneri ed i vincoli che restano a carico dell'acquirente e quelli che sono invece cancellati o comunque regolarizzati nel contesto della procedura.

**In particolare, l'esperto indicherà:**

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

Tra questi si segnalano in linea di principio:

- 1) Domande giudiziali;
- 2) Atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura;
- 3) Convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge;
- 4) Altri pesi o limitazioni d'uso (es. oneri reali, obbligazioni *propter rem*, servitù, uso, abitazione, ecc.), anche di natura condominiale;
- 5) Provvedimenti di imposizione di vincoli storico-artistici e di altro tipo.

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

Tra questi si segnalano:

- 1) Iscrizioni ipotecarie;
- 2) Pignoramenti ed altre trascrizioni pregiudizievoli (sequestri conservativi; ecc.);
- 3) Difformità urbanistico-edilizie (con indicazione del costo della regolarizzazione come determinato in risposta al quesito n. 6 e la precisazione che tale costo è stato detratto nella determinazione del prezzo base d'asta laddove non si sia proceduto alla regolarizzazione in corso di procedura);
- 4) Difformità Catastali (con indicazione del costo della regolarizzazione come determinato in risposta al quesito n. 3 e la precisazione che tale costo è stato detratto nella determinazione del prezzo base d'asta laddove non si sia proceduto alla regolarizzazione in corso di procedura).

**QUESITO n. 9: verificare se i beni oggetto della procedura di vendita ricadano su suolo demaniale.**

L'esperto deve procedere alla verifica se i beni pignorati ricadano su suolo demaniale (in particolare per quelli ubicati nei comuni di Castel Volturno, Cellole, Sessa Aurunca, Mondragone), precisando se vi sia stato provvedimento di declassamento o se sia in corso la pratica per lo stesso.

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

L'esperto deve procedere alla verifica se i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero se il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà o di natura concessoria in virtù di alcuno degli istituti richiamati.

In particolare, l'esperto verificherà laddove possibile – per il tramite di opportune indagini catastali – il titolo costitutivo e la natura del soggetto a favore del quale sia costituito il diritto (se pubblico o privato).

All'uopo, laddove il diritto sia costituito a favore di **soggetto privato** (es. persone fisiche; istituti religiosi privati quali mense vescovili e relativi successori) l'esperto verificherà – acquisendo la relativa documentazione – se sussistano i presupposti per ritenere che vi sia stato acquisto della piena proprietà per usucapione (ad es., laddove l'originario enfiteuta o livellario, od un suo successore, abbia ceduto ad altri per atto tra vivi la piena proprietà del fondo senza fare alcuna menzione degli oneri su di esso gravanti o comunque garantendo l'immobile come libero da qualunque gravame e siano decorsi almeno venti anni dall'atto di acquisto).

Laddove il diritto sia costituito a favore di **soggetto pubblico**, l'esperto verificherà se il soggetto concedente sia un'amministrazione statale od un'azienda autonoma dello Stato (nel qual caso verificherà se sussistano i presupposti per considerare il diritto estinto ai sensi degli artt. 1 della legge n. 16 del 1974 o 60 della legge n. 222 del 1985) oppure a favore di ente locale in forza di provvedimento di quotizzazione ed assegnazione, eventualmente ai sensi della legge n. 1766 del 1927 (acquisendo la relativa documentazione sia presso l'ente locale che presso l'Ufficio Usi Civici del settore B.C.A. della Regione Campania).

In tale ultima ipotesi, laddove dovesse risultare l'assenza di atti di affrancazione del bene, l'esperto sospenderà le operazioni di stima e depositerà nota al G.E. corredata della relativa documentazione.

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

L'esperto deve fornire ogni **informazione concernente**:

- 1) l'importo annuo delle spese fisse di gestione o manutenzione (es. spese condominiali ordinarie);
- 2) eventuali spese straordinarie già deliberate ma non ancora scadute;
- 3) eventuali spese condominiali scadute non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia;
- 4) eventuali procedimenti giudiziari in corso relativi al cespite pignorato.

**QUESITO n. 12: procedere alla valutazione dei beni.**

L'esperto deve indicare il **valore di mercato** dell'immobile nel rispetto dei criteri previsti dall'**art. 568 c.p.c.**, come modificato per effetto del **DL 83/2015** convertito nella legge 132/2015, il cui testo novellato qui si riporta: (Determinazione del valore dell'immobile). *“Agli effetti dell'espropriazione il valore dell'immobile è determinato dal giudice avuto riguardo al valore di mercato sulla base degli elementi forniti dalle parti e dall'esperto nominato ai sensi dell'articolo 569, primo comma. Nella determinazione del valore di mercato l'esperto procede al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, del valore per metro quadro e del valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici”*

A questo riguardo, l'esperto deve **OBBLIGATORIAMENTE** procedere alla **esplicita specificazione dei dati utilizzati per la stima e delle fonti di acquisizione di tali dati**, depositando in allegato alla perizia copia dei documenti utilizzati (ad esempio: contratti di alienazione di altri immobili riconducibili al medesimo segmento di mercato del cespite pignorato; decreti di trasferimento emessi dal Tribunale ed aventi ad oggetto immobili riconducibili al medesimo segmento di mercato del cespite pignorato; dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate; ecc.).

Nel caso di dati acquisiti presso operatori professionali (agenzie immobiliari; studi professionali; mediatori; ecc.), l'esperto deve:

- indicare il nominativo di ciascun operatore interpellato (ad esempio: agenzia immobiliare \_\_\_\_\_ con sede in \_\_\_\_\_);
- precisare i dati forniti da ciascun operatore (con indicazione dei valori minimo e massimo comunicati da ciascuno di essi);
- **precisare in maniera sufficientemente dettagliata le modalità di determinazione dei dati forniti dall'operatore** (attraverso il riferimento ad atti di compravendita; alla data degli stessi; alla tipologia degli immobili oggetto di tali atti; ecc.).

L'esperto potrà inoltre acquisire informazioni ai fini della stima anche presso soggetti che abbiano svolto attività di custode giudiziario e/o professionista delegato alle vendite forzate. In tal caso, l'esperto procederà a reperire i documenti di riferimento (segnatamente, i decreti di trasferimento rilevanti ai fini della stima), che saranno allegati alla relazione di stima.

IN NESSUN CASO L'ESPERTO PUO' LIMITARSI A FARE RICORSO A MERE FORMULE DI STILE QUALI “IN BASE ALLA PERSONALE ESPERIENZA, ALLA DOCUMENTAZIONE ACQUISITA, ECC.”

Nella determinazione del valore di mercato l'esperto deve procedere al calcolo delle superfici per ciascun immobile, con indicazione della superficie commerciale, del valore al mq e del valore totale, esponendo analiticamente gli **adeguamenti e le correzioni della stima**.

A questo riguardo, l'esperto deve precisare tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli ed oneri giuridici non eliminabili dalla procedura, nonché per eventuali spese condominiali insolute.

L'esperto NON DEVE MAI detrarre dal valore di mercato il costo delle cancellazioni delle iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli a carico della procedura (segnatamente: iscrizioni ipotecarie, trascrizioni di pignoramenti; trascrizioni di sequestri conservativi).

Nella determinazione del valore di mercato di immobili che – alla luce delle considerazioni svolte in risposta al quesito n. 6 – siano **totalmente abusivi ed in alcun modo sanabili**, l'esperto procederà ex art. 173 bis disp. att. c.p.c. e come segue:

nell'ipotesi in cui risulti essere stato emesso **ordine di demolizione** del bene, l'esperto quantificherà il valore del suolo e dei costi di demolizione delle opere abusive;

nell'ipotesi in cui non risulti essere stato emesso **ordine di demolizione** del bene, l'esperto determinerà il valore d'uso del bene.

Sulla scorta del valore di mercato determinato come sopra, l'esperto proporrà al giudice dell'esecuzione 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.

In particolare, si osserva all'attenzione dell'esperto come tali differenze possano concretizzarsi:

- nella eventuale **mancata immediata disponibilità** dell'immobile alla data di aggiudicazione;
- nelle eventuali diverse modalità fiscali tra gli acquisiti a libero mercato e gli acquisti in sede di vendita forzata;
- nella mancata operatività della **garanzia per vizi e mancanza di qualità** in relazione alla vendita forzata;
- nelle differenze indotte sia dalle fasi cicliche del segmento di mercato (rivalutazione/svalutazione), sia dalle caratteristiche e dalle condizioni dell'immobile (deperimento fisico, obsolescenze funzionali ed obsolescenze esterne) che possano intervenire tra la data della stima e la data di aggiudicazione;
- nella possibilità che la vendita abbia luogo mediante rilanci in sede di gara.

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

Nel caso il pignoramento abbia ad oggetto una **quota indivisa**, l'esperto deve procedere alla valutazione della sola quota.

L'esperto deve precisare inoltre se la quota in titolarità dell'esecutato sia suscettibile di separazione in natura (attraverso cioè la materiale separazione di una porzione di valore esattamente pari alla quota).

L'esperto deve infine chiarire già in tale sede se l'immobile risulti comodamente divisibile in porzioni di valore simile per ciascun comproprietario, predisponendo se del caso una bozza di 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.**

In risposta al presente quesito, l'esperto stimatore deve anzitutto indicare la residenza anagrafica del debitore esecutato alla data del pignoramento, nonché alla data attuale, acquisendo e depositando **certificato di residenza storico** rilasciato dal competente ufficio comunale.

L'esperto deve inoltre acquisire SEMPRE **certificato di stato civile** dell'esecutato.

In particolare, in caso di esistenza di rapporto di coniugio, l'esperto deve acquisire **certificato di matrimonio per estratto** presso il Comune del luogo in cui è stato celebrato il matrimonio, verificando l'esistenza di annotazioni a margine in ordine al regime patrimoniale prescelto.

Il regime patrimoniale dell'esecutato deve essere SEMPRE verificato alla luce di tali certificazioni.

L'esperto non può invece fare riferimento ad elementi quali la dichiarazione di parte contenuta nell'atto d'acquisto del cespite.

In ogni caso, in ordine al regime patrimoniale dell'esecutato, qualora dagli elementi complessivamente in atti risulti essere intervenuta sentenza di annullamento del matrimonio oppure di scioglimento o cessazione degli effetti civili oppure di separazione personale e tale sentenza non risulti essere stata annotata a margine dell'atto

di matrimonio, l'esperto procederà – laddove possibile – ad acquisire tale sentenza e a verificarne il passaggio in giudicato. Infine, laddove il debitore esecutato sia una società, l'esperto acquisirà altresì **certificato della Camera di Commercio**.

Le parti:

Debitore	Difensore
[REDACTED]	<i>Avv. Maurizio Spera</i>

**Liquidatore:**

**Dott. Domenico Romano**

ASTE  
GIUDIZIARIE.IT

ASTE  
GIUDIZIARIE.IT

ASTE  
GIUDIZIARIE.IT

Ing. Luca D'Alessandro  
P.e.c.: luca.dalessandro@pec.it  
Cell.: +39 338.5911221

## B. PARTE DESCRITTIVA

Riepilogo delle operazioni compiute, indicando le parti presenti e illustrazione degli accertamenti effettuati personalmente presso pubblici uffici.

Il sottoscritto, al fine di evadere i quesiti di cui sopra, in collaborazione con il liquidatore dott. Domenico Romano, che ha opportunamente avvisato la parte per vie brevi, nonché il mio collaboratore Ing. Daniele Barbato, ha effettuato:

- **Unico accesso**, in data 18 gennaio 2021 alle ore 9:30, presso gli immobili oggetto di procedura di liquidazione, ovvero in Genzano di Lucania (PZ), così come riportato nel verbale di inizio operazioni peritali allegato (*cfr. Allegato 2*).

All'uopo si riscontrava la presenza del sig. [REDACTED] identificato con carta di identità [REDACTED] rilasciata dal Comune di Cava Dei Tirreni (SA) in data 22/09/2017, proprietario degli immobili oggetto della presente procedura di liquidazione.

In uno ai presenti si effettuava un'ispezione dei luoghi e veniva effettuato un dettagliato rilievo metrico (*cfr. Allegato 5*) e fotografico (*cfr. Allegato 1*):

- Degli immobili identificati catastalmente al foglio 40 particella 663 sub. 3 – 5 e 6; ci consentiva l'accesso il [REDACTED];
- Dell'immobile identificato catastalmente al foglio 40 particella 690 sub. 5; ci consentiva l'accesso il [REDACTED];

Il [REDACTED], inoltre dichiarava che nei suddetti immobile non vi è un condominio costituito; dichiarava inoltre che nei suddetti immobili vi è la presenza dell'impianto di riscaldamento con la caldaia, ma non forniva il libretto della stessa; dichiarava inoltre che i suddetti immobili sono liberi e nella sua disponibilità.

Alle ore 11:45 si ultimavano le operazioni peritali presso i suddetti immobili.

Successivamente, alle ore 12:00, ci portavamo in Vico Francesco Lamonaca n.1, presso l'immobile identificato nel N.C.E.U. del Comune di Genzano di Lucania al foglio 40 particella 983 sub. 1 categoria C/2.

A tale immobile ci consentiva l'accesso il [REDACTED], che si rifiutava di fornirci il documento di riconoscimento e di firmare il verbale.

In uno ai presenti, e con la presenza del [REDACTED], si effettuava un'ispezione dei luoghi e veniva effettuato un dettagliato rilievo metrico (*cfr. Allegato 5*) e fotografico (*cfr. Allegato 1*) del suddetto immobile.

Il [REDACTED], inoltre dichiarava che nel suddetto immobile non vi è un condominio costituito e di occupare lo stesso senza alcun titolo.

Alle ore 12:25 si ultimavano le operazioni peritali presso il suddetto immobile.

Successivamente, alle ore 12:40, ci portavamo in via Fontanelle n.13, presso l'immobile identificato nel N.C.E.U. del Comune di Genzano di Lucania al foglio 40 particella 1317 sub. 1 categoria C/2.

A tale immobile ci consentiva l'accesso il [REDACTED], identificato con patente di guida [REDACTED] rilasciata dalla MIT-UCO il 01/04/2016.

In uno ai presenti, e con la presenza del [REDACTED], si effettuava un'ispezione dei luoghi e veniva effettuato un dettagliato rilievo metrico (*cfr. Allegato 5*) e fotografico (*cfr. Allegato 1*) del suddetto immobile.

Il sig. [REDACTED], inoltre dichiarava che nel suddetto immobile non vi è un condominio costituito e di occupare lo stesso senza alcun titolo.

Alle ore 12:50 si ultimavano le operazioni peritali presso il suddetto immobile.

Successivamente, alle ore 13:20, in uno al [REDACTED], venivano effettuati sopralluoghi presso gli immobili identificati nel N.C.T. del Comune di Genzano di Lucania al foglio 46 particella 649, foglio 45 particella 447, foglio 44 particella 486, foglio 43 particella 212, foglio 37 particella 649 e 653, foglio 35 particella 236, foglio 37 particelle 105-1208 e 1207, foglio 67 particella 147, foglio 68 particella 139.

In uno ai presenti, e con la presenza del [REDACTED], si effettuava un'ispezione dei luoghi e venivano effettuati, laddove possibile, rilievi fotografici (*cfr. Allegato 1*).

Alle ore 15:00 si ultimavano le operazioni peritali e si chiudeva definitivamente il verbale.

Inoltre, per ottemperare all'incarico affidatomi, lo scrivente ctu si recava presso gli uffici del Catasto di Potenza, presso gli Uffici Demografici e Stato Civile del Comune di Cava dei Tirreni (SA), presso l'Agenzia dell'Entrate di Pagani (SA), presso l'archivio notarile, presso gli uffici di Urbanistica - Sportello Unico per l'Edilizia del Comune di Genzano di Lucania e svolgeva opportune indagini sul posto e sulla zona limitrofa e vicina, per assumere informazioni sui prezzi di mercato di beni immobili simili a quelli oggetto della perizia.

Pertanto, con tutti i dati tecnici, economici e giuridici a disposizione, attenti con meticolosità, espletate tutte le procedure e ricerche relative al mandato conferitomi, procede ad esporre quanto segue:

## C. PARTE VALUTATIVA

### Risposta ai quesiti motivandone le scelte

#### QUESITO N°1

#### **Identificare i diritti reali ed i beni oggetto vantati dal debitore ed oggetto della procedura di liquidazione.**

L'esperto deve precisare quali siano i **diritti reali** (piena proprietà; nuda proprietà; usufrutto; intera proprietà; quota di  $\frac{1}{2}$ ,  $\frac{1}{4}$ , ecc.) ed i **beni oggetto della procedura di liquidazione**.

A tal riguardo, l'esperto deve assumere come dati di riferimento unicamente l'indicazione del **comune censuario, foglio, p.lla e sub catastali**.

I dati di altro tipo (rendita catastale; classamento; ecc.) e le relative modifiche non devono essere presi in considerazione dall'esperto.

In particolare, quindi, le variazioni intercorse quanto alla rendita; classamento; ecc. non devono essere riportate nel testo della relazione.

Al fine dell'esatta individuazione dei fabbricati e dei terreni oggetto di pignoramento, l'esperto stimatore deve sempre effettuare una **sovrapposizione delle ortofoto o delle foto satellitari**, reperibili anche sul web, con le mappe catastali elaborate dalla SOGEL.

L'esperto deve darne esplicitamente atto nella relazione in risposta al presente quesito ed inserire le sovrapposizioni effettuate sia nel testo della relazione, che negli allegati alla stessa.

Nel caso in cui i beni siano interessati (in tutto od in parte) da procedure di **espropriazione per pubblica utilità**, l'esperto acquisirà la relativa documentazione presso gli uffici competenti e fornirà adeguata descrizione delle porzioni interessate dalle dette procedure (stralciandole dalla descrizione).

In risposta a tale quesito, l'esperto deve poi procedere alla **formazione** – sulla base delle caratteristiche dei beni pignorati ed in ogni caso in modo da assicurare la maggiore appetibilità sul mercato degli stessi – di **uno o più lotti per la vendita**, indicando per ciascun immobile compreso nel lotto almeno **tre confini** ed i **dati di identificazione catastale** (con indicazione in tal caso, unicamente dei dati di identificazione attuali).

I confini del bene devono essere menzionati con precisione, preferibilmente mediante l'esatta indicazione dei dati catastali degli immobili confinanti (foglio, p.la, sub) od altri elementi certi (ad esempio: via; strada; ecc.). L'esperto non deve limitarsi a riportare genericamente la dizione "immobile confinante con fondo agricolo, con proprietà aliena, ecc.". Nella **formazione dei lotti**, laddove sia indispensabile e comunque previa istanza scritta da rivolgersi al Giudice (in cui siano specificamente indicate e motivate le esigenze di indispensabilità) ed autorizzazione dello stesso, procederà altresì alla realizzazione del frazionamento e dell'accatastamento, allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale. Nella formazione dei lotti (unico o plurimi) l'esperto deve assicurare la maggiore appetibilità dei beni. In particolare, la suddivisione in lotti deve essere evitata laddove l'individuazione di un unico lotto renda più appetibile il bene sul mercato. In ogni caso, l'esperto deve evitare nei limiti del possibile la costituzione di servitù di passaggio. Inoltre, nel caso di esistenza di rapporto di coniugio al momento dell'acquisto del bene da parte del debitore, sempre in sede di controllo preliminare (**e fermo restando quanto richiesto in risposta al quesito n. 14**) l'esperto deve acquisire **SEMPRE** il **certificato di matrimonio nonché l'estratto di matrimonio con annotazioni marginali del debitore attestante lo stato patrimoniale dello stesso al momento dell'acquisto** rilasciato dal Comune del luogo in cui sia stato celebrato, con indicazione delle annotazioni a margine.

**Laddove risulti che alla data dell'acquisto il debitore fosse coniugato in regime di comunione legale ed il pignoramento non sia stato notificato al coniuge comproprietario, l'esperto indicherà tale circostanza al creditore procedente ed al giudice.**

## RISPOSTA DEL QUESITO N° 1

- **Diritto reale**

<b>Foglio</b>	<b>Part.la</b>	<b>Sub</b>	<b>Categ.</b>	<b>Diritto reale in capo al sig. Santoro Francesco</b>
40	663	3	A/3	<b>Proprietà per 1/1</b>
40	663	5	A/3	<b>Proprietà per 1/1</b>
40	663	6	A/3	<b>Proprietà per 1/1</b>
40	690	5	A/4	<b>Proprietà per 1/1</b>
40	983	1	C/2	<b>Proprietà per 1/1</b>
40	1317	1	C/2	<b>Proprietà per 1/1</b>
35	236	-	uliveto	<b>Proprietà per 1/2</b>
37	105	-	vigneto	<b>Proprietà per 1/2</b>
37	649	-	vigneto	<b>Proprietà per 1/1</b>
37	653	-	seminativo	<b>Proprietà per 1/1</b>
37	1207	-	vigneto	<b>Proprietà per 1/2</b>
37	1208	-	vigneto	<b>Proprietà per 1/2</b>

Ing. Luca D'Alessandro  
P.e.c.: luca.dalessandro@pec.it  
Cell.: +39 338.5911221

43	212	-	canneto	Proprietà per 1/2
46	486	-	vigneto	Proprietà per 1/2
45	447	-	seminativo	Proprietà per 1/2
46	649	-	seminativo	Proprietà per 1/2
67	147	-	Seminativo	Proprietà per 1/2
68	139	-	Seminativo	Proprietà per 1/2

Si allegano visure catastali storiche aggiornate (*cf. Allegato 4*).

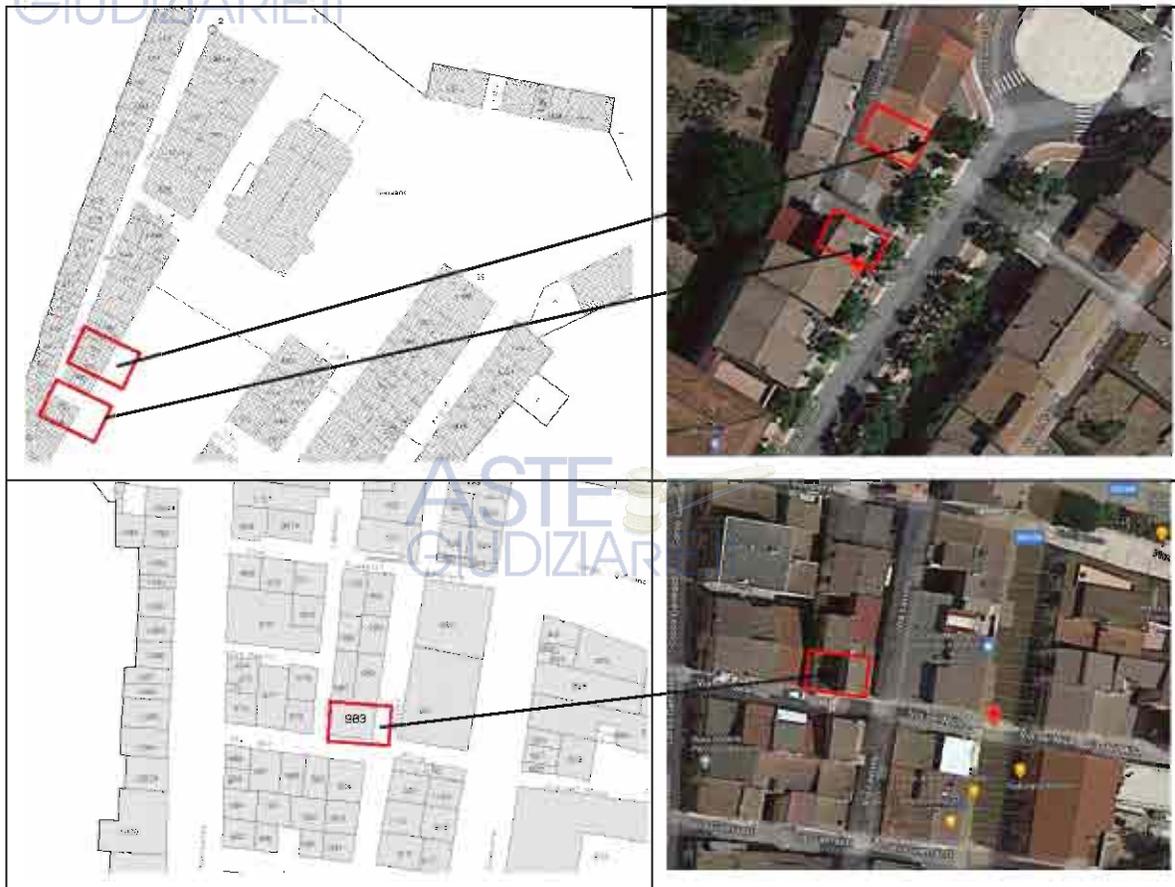
• **Beni oggetto della procedura di liquidazione**

I beni oggetto della procedura di liquidazione sono costituiti da immobili adibiti ad abitazione, a depositi e a terreni, i cui dati catastali attuali sono i seguenti:

	Foglio	Part.IIIa	Sub	Categ.	Classe	Consis.	Sup. catastale	Rendita
Dati Catastali attuali	40	663	3	A/3	5	4,5 vani	Tot. 96 mq	€ 216,37
	40	663	5	A/3	5	5 vani	Tot. 96 mq	€ 192,33
	40	663	6	A/3	5	4 vani	Tot. 91 mq	€ 192,33
	40	690	5	A/4	7	1 vani	Tot. 18 mq	€ 41,73
	40	983	1	C/2	1	53 mq	Tot. 54 mq	€ 68,43
	40	1317	1	C/2	3	27 mq	-	€ 48,81
	35	236	-	uliveto	U	-	1841 mq	Dom. € 6,66
	37	105	-	vigneto	3	-	259 mq	Dom. € 1,94
	37	649	-	vigneto	2	-	390 mq	Dom. € 4,83
	37	653	-	seminativo	2	-	200 mq	Dom. € 1,08
	37	1207	-	vigneto	4	-	91 mq	Dom. € 0,52
	37	1208	-	vigneto	4	-	20 mq	Dom. € 0,11
	43	212	-	canneto	1	-	234 mq	Dom. € 1,21
	44	486	-	vigneto	2	-	1018 mq	Dom. € 12,62
	45	447	-	seminativo	4	-	8192 mq	Dom. € 16,92
	46	649	-	seminativo	3	-	1688 mq	Dom.

							€ 5,67
67	147	-	Seminativo	4	-	12950 mq	Dom. € 26,75
68	139	-	Seminativo	2	-	4170 mq	Dom. € 22,61

Di seguito si riportano le ortofoto (fonte google maps) delle zone ove sono ubicati i beni oggetto della presente procedura e le mappe catastali elaborata dalla Sogei, per un confronto delle stesse, per gli immobili riportati in catasto fabbricato,



I cespiti oggetto della procedura di liquidazione, sono ubicati nel Comune di Genzano di Lucania (SA) e sono dislocati in strade diverse dello stesso comune.

Pertanto, richiamando quanto, fin qui detto e considerato lo stato attuale dei luoghi, la tipologia e la conformazione dei beni oggetto della presente procedura, si può asserire che è possibile vendere lo stesso in 18 (diciotto) lotti, così come illustrato nella tabella che segue:

Lotti	Descrizione	Dati catastali			
		Foglio	Part.	Sub	Categoria
1	Appartamento posto al piano T e I	40	663	3	A/3
2	Appartamento posto al piano II	40	663	5	A/3
3	Appartamento posto al piano III	40	663	6	A/3
4	Deposito/cantina posto al piano T	40	690	5	A/4
5	Deposito/cantina posto al piano T	40	983	1	C/2
6	Deposito/cantina posto al piano seminterrato	40	1317	1	C/2
7	Terreno	35	236	-	uliveto
8	Terreno	37	105	-	vigneto
9	Terreno	37	649	-	vigneto
10	Terreno	37	653	-	seminativo
11	Terreno	37	1207	-	vigneto
12	Terreno	37	1208	-	vigneto
13	Terreno	43	212	-	canneto
14	Terreno	44	486	-	vigneto
15	Terreno	45	447	-	seminativo
16	Terreno	46	649	-	seminativo
17	Terreno	67	147	-	Seminativo
18	Terreno	68	139	-	Seminativo

I suddetti beni confinano rispettivamente:

**FABBRICATI:****• FOGLIO 40 PARTICELLA 663 SUB 3-5-6**

- Nord, con vico Enrico Cialdini;
- Est, strada comunale da cui ha l'accesso;
- Sud, con la particella 662, altra ditta;
- Ovest, con vico Enrico Cialdini.

**• FOGLIO 40 PARTICELLA 690 SUB 5**

- Nord, non è possibile identificare il confine in quanto vi è un errore di mappa catastale;
- Est, strada comunale da cui ha l'accesso;
- Sud, con vico Enrico Cialdini;
- Ovest, con vico Enrico Cialdini.

**• FOGLIO 40 PARTICELLA 983 SUB 1**

- Nord, con particelle 980 e 982, altra ditta;
- Est, con via G. Mazzini;
- Sud, con via dei Mille;
- Ovest, con via F. Lamonaca, da cui ha l'accesso.

**• FOGLIO 40 PARTICELLA 1317 SUB 1**

- Nord, con stradina da cui ha l'accesso;
- Est, con particella 359, altra ditta;
- Sud, con terrapieno;
- Ovest, con particella 1316, altra ditta.

**TERRENI:****• FOGLIO 35 PARTICELLA 236**

- Nord, con particella 237, altra ditta;
- Est, con strada, da cui ha l'accesso;
- Sud, con particella 235, altra ditta;
- Ovest, con particelle 401-399, altra ditta.

- **FOGLIO 37 PARTICELLA 105**
  - Nord, con strada, da cui ha l'accesso;
  - Est, con strada, da cui ha l'accesso;
  - Sud, con particelle 1210, altra ditta e stradina di accesso;
  - Ovest, con particelle 1211 e 1212, altra ditta.
- **FOGLIO 37 PARTICELLA 649**
  - Nord, con particella 648, altra ditta;
  - Est, con particella 651, altra ditta;
  - Sud, con strada, da cui ha l'accesso;
  - Ovest, con particella 647, altra ditta.
- **FOGLIO 37 PARTICELLA 653**
  - Nord, con particelle 1023 e 1026, altra ditta;
  - Est, con particella 655, altra ditta;
  - Sud, con strada, da cui ha l'accesso;
  - Ovest, con particella 651 altra ditta.
- **FOGLIO 37 PARTICELLA 1207**
  - Nord, con particella 1208, stessa ditta;
  - Est, con strada, da cui ha l'accesso;
  - Sud, con particelle 521, stessa ditta;
  - Ovest, con particella 1178, altra ditta.
- **FOGLIO 37 PARTICELLA 1208**
  - Nord, con particella 1210, altra ditta;
  - Est, con strada, da cui ha l'accesso;
  - Sud, con particelle 1207, stessa ditta;
  - Ovest, con particella 1209, altra ditta.
- **FOGLIO 43 PARTICELLA 212**
  - Nord, con strada, da cui ha l'accesso;
  - Est, con particella 213, altra ditta;
  - Sud, con particelle 215, altra ditta;

- Ovest, con particella 172 e 209, altra ditta.
- **FOGLIO 44 PARTICELLA 486**
  - Nord, con particella 166, altra ditta;
  - Est, con particella 183, altra ditta;
  - Sud, con particelle 100, altra ditta;
  - Ovest, con particella 1279 altra ditta e stradina da cui ha l'accesso.
- **FOGLIO 45 PARTICELLA 447**
  - Nord, con strada Comunale delle Querote, da cui ha l'accesso;
  - Est, con particella 471 e 470, altra ditta;
  - Sud, con particelle 376-446-584-581, altra ditta;
  - Ovest, con particella 1063, altra ditta.
- **FOGLIO 46 PARTICELLA 649**
  - Nord, con particelle 647-646-640-639, altra ditta;
  - Est, con strada di accesso;
  - Sud, con particelle 650, altra ditta;
  - Ovest, con particella 654, altra ditta.
- **FOGLIO 67 PARTICELLA 147**
  - Nord, con particella 144, altra ditta;
  - Est, con particella 189-191-195, altra ditta;
  - Sud, con particelle 149, altra ditta;
  - Ovest, con particella facente parte di altro foglio catastale intestata ad altra ditta
- **FOGLIO 68 PARTICELLA 139**
  - Nord, con particella 138, altra ditta;
  - Est, con particella 139, altra ditta;
  - Sud, con particella 140, altra ditta;
  - Ovest, con particella facente parte di altro foglio catastale intestata ad altra ditta.

L'intestatario dei beni è una persona fisica per cui sono stati acquisiti i certificati di residenza e l'estratto di matrimonio con annotazioni marginali (*cfr. Allegato 3*).

## QUESITO N° 2

**Elencare ed individuare i beni componenti ciascun lotto e procedere alla descrizione materiale di ciascun lotto**

L'esperto deve procedere alla **descrizione materiale** di ciascun lotto, mediante l'esatta indicazione della **tipologia** di ciascun immobile, della sua **ubicazione** (città, via, numero civico, piano, eventuale numero d'interno), degli **accessi**, delle eventuali **pertinenze** (previo accertamento del vincolo pertinenziale sulla base delle planimetrie allegata alla denuncia di costruzione presentata in catasto, della scheda catastale, delle indicazioni contenute nell'atto di acquisto nonché nella relativa nota di trascrizione e dei criteri oggettivi e soggettivi di cui all'art. 817 c.c.), degli accessori, degli eventuali millesimi di parti comuni, specificando anche il contesto in cui essi si trovano, le caratteristiche e la destinazione della zona e dei servizi da essa offerti nonché le caratteristiche delle zone confinanti.

Con riguardo alle **pertinenze** ed in linea di principio, l'esperto non procederà alla descrizione di beni dotati di autonomo identificativo catastale (salvo che si tratti di beni censiti come "beni comuni non censibili").

Con riferimento al singolo bene, devono essere indicate eventuali **dotazioni condominiali** (es. posti auto comuni; giardino; ecc.), la tipologia, l'altezza interna utile, la composizione interna, la superficie netta, il coefficiente utilizzato ai fini della determinazione della superficie commerciale, la superficie commerciale medesima, l'esposizione, le condizioni di manutenzione, le caratteristiche strutturali, nonché le caratteristiche interne di ciascun immobile, precisando per ciascun elemento l'attuale stato di manutenzione e – per gli impianti – la loro rispondenza alla vigente normativa e, in caso contrario, i costi necessari al loro adeguamento. In particolare, l'esperto deve precisare se l'immobile sia dotato di **attestato di prestazione energetica** e quantificare – in caso di assenza – i costi per l'acquisizione dello stesso.

Per i terreni pignorati deve essere evidenziata la loro eventuale situazione di **fondi interclusi** (laddove circondati da fondi altrui e senza uscita sulla via pubblica) da terreni limitrofi appartenenti a terzi o comunque non oggetto della espropriazione in corso, anche se di proprietà dello stesso esecutato.

La medesima circostanza deve essere evidenziata in relazione ad esempio a fabbricati per i quali l'accesso con mezzi rotabili sia possibile solamente attraverso il passaggio su cortile di proprietà esclusiva di un terzo o dell'esecutato medesimo e che non sia stato pignorato.

Nella descrizione dello stato dei luoghi in risposta al presente quesito, l'esperto deve sempre inserire già nel corpo della relazione (e non solamente tra gli allegati) un **numero sufficiente di fotografie**. L'inserimento delle fotografie nel corpo della relazione mira infatti a rendere agevole la comprensione della descrizione fornita. Le fotografie saranno altresì inserite tra gli allegati alla relazione.

In risposta al presente quesito, l'esperto deve procedere altresì alla predisposizione di **planimetria dello stato reale dei luoghi**.

Anche la planimetria deve essere inserita sia in formato ridotto nel testo della relazione (in modo da rendere agevole la comprensione della descrizione fornita), sia in formato ordinario in allegato alla relazione medesima.

**RISPOSTA DEL QUESITO N° 2**

**LOTTO 1**

<b>Tipologia</b>	<b>Appartamento</b>						
<b>Diritto</b>	<b>Proprietà1/1</b>						
<b>Ubicazione</b>	<b>Genzano di Lucania (PZ), Corso V. Emanuele n.194 Piano primo</b>						
<b>Dati Catastali attuali</b>	<b>Foglio</b>	<b>Particella</b>	<b>Sub</b>	<b>Categoria</b>	<b>Classe</b>	<b>Consistenza</b>	<b>Rendita</b>
	40	663	3	A/3	5	4,5 vani Sup. cat. 96 mq	€ 216,37
<b>Superfici (mq)</b>	CALPESTABILE (UTILE)				COMMERCIALE (LORDA)		
	Appartamento: 113,19 mq				147,96		
	Balcone: 15,56 mq				15,56 mq x 25 % = 3,89 mq		
	<b>TOTALE:</b>					<b>151,85 mq</b>	
<b>Confini</b>	<u>L'unità immobiliare nel suo insieme confina:</u> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Nord, con vico Enrico Cialdini;</li> <li>• Est, strada comunale da cui ha l'accesso;</li> <li>• Sud, con la particella 662, altra ditta;</li> <li>• Ovest, con vico Enrico Cialdini.</li> </ul>						
<b>Descrizione</b>	<p>I beni su descritti, sono situati nel comune di Genzano di Lucania (PZ) alla via Vittorio Emanuele n.194.</p> <p>Il bene oggetto della presente procedura di liquidazione fa parte di un fabbricato costituito da tre piani fuori terra, collegati verticalmente da scala interna comune a ogni piano. Gli stessi hanno struttura composta da muratura portante e solai in latero cemento. Nel complesso, l'intero si presentano in discrete condizioni, sia interne che esterne (<i>cf. Allegato 1</i>).</p> <p>Il fabbricato ricade in zona centrale del Comune di Genzano di Lucania, ben collegato e in prossimità di tutti i servizi e strutture necessarie.</p> <p><u>Composizione appartamento:</u> è composto da ingresso, cucina/soggiorno, disimpegno, due bagni, tre camere da letto e un balcone.</p> <p>Caratteristiche interne rilevate nel corso dell'ispezione:</p> <p>- altezza utile interna 2,96 mt;</p>						

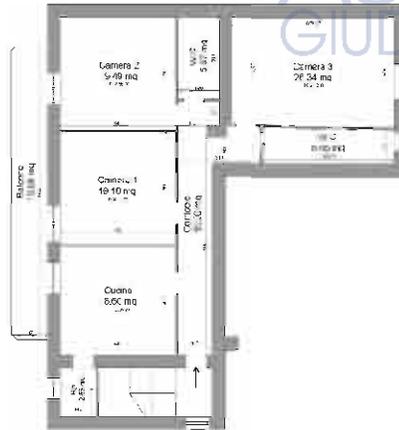
- pavimentazione in gres porcellanato e ceramica;
- pareti dell'intero appartamento tinteggiate in tinta chiara;
- pareti cucina e bagni rivestite con piastrelle di ceramica;
- immobile dotato di impianto di riscaldamento, idrico ed elettrico, ma privo di certificazioni di conformità;
- porte interne in legno;
- infissi in pvc con doppio vetri con sistema oscurante tipo tapparelle.

Nel complesso, l'intero immobile si presenta in discrete condizioni, sia interne che esterne (*cf. Allegato 1*).

**Foto stato  
dei luoghi**



Planimetrie  
 stato dei  
 luoghi



Attestato di  
 prestazione  
 energetica  
 (APE)

L'immobile è privo di attestato di prestazione energetica.  
 Inoltre, vista la tipologia di immobile staggito (appartamento) bisognerà procedere alla redazione dell'APE per un costo totale di € 200,00 (euro duecento).

## LOTTO 2

Tipologia	<b>Appartamento</b>						
Diritto	<b>Proprietà 1/1</b>						
Ubicazione	<b>Genzano di Lucania (PZ), Corso V. Emanuele n. 194 Piano secondo</b>						
Dati Catastali attuali	<b>Foglio</b>	<b>Particella</b>	<b>Sub</b>	<b>Categoria</b>	<b>Classe</b>	<b>Consistenza</b>	<b>Rendita</b>
	40	663	5	A/3	5	4 vani Sup. cat. 95 mq	€ 192,33
Superfici (mq)	CALPESTABILE (UTILE)				COMMERCIALE (LORDA)		
	<u>Appartamento</u> : 113,17 mq				<b>147,96</b>		
	<u>Balcone</u> : 15,56 mq				15,56 mq x 25 % = <b>3,89 mq</b>		
	<b>TOTALE:</b>				<b>151,85 mq</b>		
Confini	L'unità immobiliare nel suo insieme confina: <ul style="list-style-type: none"> <li>• Nord, con vico Enrico Cialdini;</li> <li>• Est, strada comunale da cui ha l'accesso;</li> <li>• Sud, con la particella 662, altra ditta;</li> <li>• Ovest, con vico Enrico Cialdini.</li> </ul>						

I beni su descritti, sono situati nel comune di Genzano di Lucania (PZ) alla via Vittorio Emanuele n. 194.

Il bene oggetto della presente procedura di liquidazione fa parte di un fabbricato costituito da tre piani fuori terra, collegati verticalmente da scala interna comune a ogni piano. Gli stessi hanno struttura composta da muratura portante e solai in latero cemento. Nel complesso, l'intero si presentano in discrete condizioni, sia interne che esterne (*cf. Allegato 1*).

Il fabbricato ricade in zona centrale del Comune di Genzano di Lucania, ben collegato e in prossimità di tutti i servizi e strutture necessarie.

Composizione appartamento: è composto da ingresso, cucina/soggiorno, disimpegno, due bagni, tre camere da letto e un balcone.

#### Descrizione

Caratteristiche interne rilevate nel corso dell'ispezione:

- altezza utile interna 2,98 mt;
- pavimentazione in gres porcellanato e ceramica;
- pareti dell'intero appartamento tinteggiate in tinta chiara;
- pareti cucina e bagni rivestite con piastrelle di ceramica;
- immobile dotato di impianto di riscaldamento, idrico ed elettrico, ma privo di certificazioni di conformità;
- porte interne in legno;
- infissi in pvc con doppio vetri con sistema oscurante tipo tapparelle.

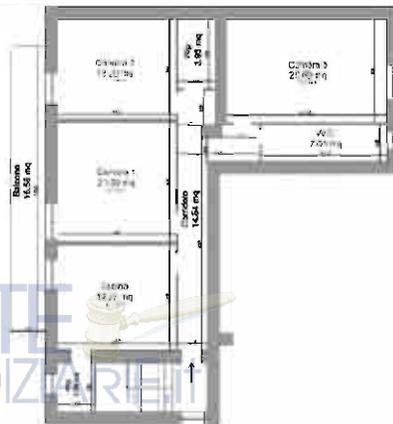
Nel complesso, l'intero immobile si presenta in discrete condizioni, sia interne che esterne (*cf. Allegato 1*).

#### Foto stato dei luoghi





**Planimetrie  
stato dei  
luoghi**



**Attestato di  
prestazione  
energetica  
(APE)**

L'immobile è privo di attestato di prestazione energetica.  
Inoltre, vista la tipologia di immobile staggito (appartamento) bisognerà procedere alla redazione dell'APE per un costo totale di € 200,00 (euro duecento).

### **LOTTO 3**

<b>Tipologia</b>	<b>Appartamento</b>						
<b>Diritto</b>	<b>Proprietà 1/1</b>						
<b>Ubicazione</b>	<b>Genzano di Lucania (PZ), Corso V. Emanuele n. 194 Piano terzo</b>						
<b>Dati Catastali attuali</b>	<b>Foglio</b>	<b>Particella</b>	<b>Sub</b>	<b>Categoria</b>	<b>Classe</b>	<b>Consistenza</b>	<b>Rendita</b>
	40	663	6	A/3	5	4 vani Sup. cat. 91 mq	€ 192,33

Ing. Luca D'Alessandro  
P.e.c.: luca.dalessandro@pec.it  
Cell.: +39 338.5911221

Superfici (mq)	CALPESTABILE (UTILE)	COMMERCIALE (LORDA)
	<u>Appartamento</u> : 111,39 mq	<b>143,16</b>
	<u>Terrazzo</u> : 3,94 mq	3,94 mq x 35% = <b>1,38 mq</b>
	<b>TOTALE:</b> <u><b>144,54 mq</b></u>	
<b>Confini</b>	<p><u>L'unità immobiliare nel suo insieme confina:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Nord, con vico Enrico Cialdini;</li> <li>• Est, strada comunale da cui ha l'accesso;</li> <li>• Sud, con la particella 662, altra ditta;</li> <li>• Ovest, con vico Enrico Cialdini.</li> </ul>	
<b>Descrizione</b>	<p>I beni su descritti, sono situati nel comune di Genzano di Lucania (PZ) alla via Vittorio Emanuele n.194.</p> <p>Il bene oggetto della presente procedura di liquidazione fa parte di un fabbricato costituito da tre piani fuori terra, collegati verticalmente da scala interna comune a ogni piano. Gli stessi hanno struttura composta da muratura portante e solai in latero cemento. Nel complesso, l'intero si presentano in discrete condizioni, sia interne che esterne (<i>cf. Allegato 1</i>).</p> <p>Il fabbricato ricade in zona centrale del Comune di Genzano di Lucania, ben collegato e in prossimità di tutti i servizi e strutture necessarie.</p> <p><u>Composizione appartamento:</u> è composto da ingresso, cucina/soggiorno, disimpegno, due bagni, tre camere da letto e un balcone.</p> <p>Caratteristiche interne rilevate nel corso dell'ispezione:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- altezza utile interna 2,98 mt;</li> <li>- pavimentazione in gres porcellanato e ceramica;</li> <li>- pareti dell'intero appartamento tinteggiate in tinta chiara;</li> <li>- pareti cucina e bagni rivestite con piastrelle di ceramica;</li> <li>- immobile dotato di impianto di riscaldamento, idrico ed elettrico, ma privo di certificazioni di conformità;</li> <li>- porte interne in legno;</li> <li>- infissi in pvc con doppio vetri con sistema oscurante tipo tapparelle.</li> </ul>	

Nel complesso, l'intero immobile si presenta in discrete condizioni, sia interne che esterne (*cf. Allegato 1*).

**Foto stato  
dei luoghi**



**Planimetrie  
stato dei  
luoghi**



**Attestato di  
prestazione  
energetica  
(APE)**

L'immobile è privo di attestato di prestazione energetica. Inoltre, vista la tipologia di immobile staggito (appartamento) bisognerà procedere alla redazione dell'APE per un costo totale di € 200,00 (euro duecento).

**LOTTO 4**

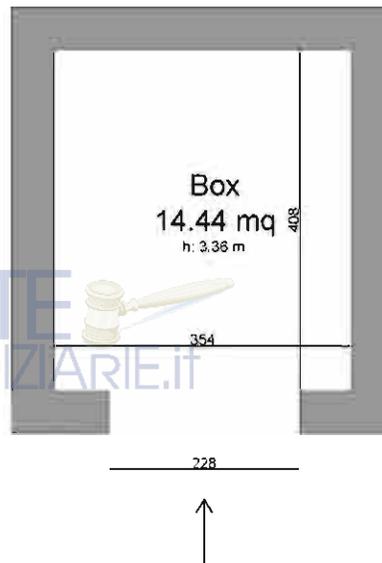
<b>Tipologia</b>	<b>Immobile adibito a deposito/garage</b>						
<b>Diritto</b>	<b>Proprietà 1/1</b>						
<b>Ubicazione</b>	<b>Genzano di Lucania (PZ), Via Vicinale dei Ferrari n. 9 piano terra</b>						
<b>Dati Catastali attuali</b>	<b>Foglio</b>	<b>Particella</b>	<b>Sub</b>	<b>Categoria</b>	<b>Classe</b>	<b>Consistenza</b>	<b>Rendita</b>
	40	690	5	A/4	7	1 vani Sup. cat. 18 mq	€ 41,73
<b>Superfici (mq)</b>	<b>CALPESTABILE (UTILE)</b>			<b>COMMERCIALE (LORDA)</b>			
	14,44 mq			22,29 mq			
<b>Confini</b>	<p><u>L'unità immobiliare nel suo insieme confina:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Nord, non è possibile identificare il confine in quanto vi è un errore di mappa catastale;</li> <li>• Est, strada comunale da cui ha l'accesso;</li> <li>• Sud, con vico Enrico Cialdini;</li> <li>• Ovest, con vico Enrico Cialdini.</li> </ul>						
<b>Descrizione</b>	<p>I beni su descritti, sono situati nel comune di Genzano di Lucania (PZ) alla via Vicinale dei Ferrari n.9.</p> <p>Il bene oggetto della presente procedura di liquidazione è costituito da una struttura composta da muratura portante e solai a volte. Nel complesso, l'intero si presentano in discrete condizioni (<i>cf. Allegato 1</i>).</p> <p>Il fabbricato ricade in zona centrale del Comune di Genzano di Lucania, ben collegati e in prossimità di tutti i servizi e strutture necessarie.</p> <p><u>Composizione deposito/garage:</u> è composto un unico ambiente destinato a deposito/garage, con pavimentazione in cls, solai a volte e porta di ingresso in ferro.</p> <p>Caratteristiche interne rilevate nel corso dell'ispezione:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- altezza media utile interna 3,39 mt;</li> <li>- pavimentazione in cls;</li> <li>- pareti tinteggiate in tinta chiara;</li> </ul>						

Nel complesso, l'intero immobile si presenta in discrete condizioni, sia interne che esterne (*cf. Allegato 1*).

Foto stato dei luoghi



Planimetrie stato dei luoghi



Attestato di prestazione energetica (APE)

L'immobile è privo di attestato di prestazione energetica.  
Inoltre, vista la tipologia di immobile staggito (deposito) non sarà necessario procedere alla redazione dell'APE.

**LOTTO 5**

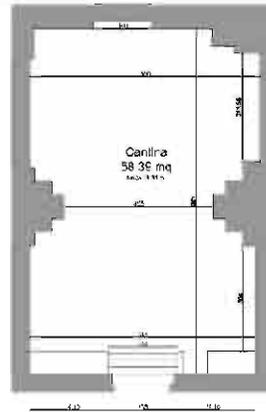
<b>Tipologia</b>	<b>Deposito/cantina</b>						
<b>Diritto</b>	<b>Proprietà 1/1</b>						
<b>Ubicazione</b>	<b>Genzano di Lucania (PZ), Via Francesco Lamona n. 1 piano seminterrato</b>						
<b>Dati Catastali attuali</b>	<b>Foglio</b>	<b>Particella</b>	<b>Sub</b>	<b>Categoria</b>	<b>Classe</b>	<b>Consistenza</b>	<b>Rendita</b>
	40	983	1	C/2	1	53 mq Sup. cat. 54 mq	€ 68,43
<b>Superfici (mq)</b>	CALPESTABILE (UTILE)			COMMERCIALE (LORDA)			
	58,39 mq			70,03 mq			
<b>Confini</b>	<p><u>L'unità immobiliare nel suo insieme confina:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Nord, con particelle 980 e 982, altra ditta;</li> <li>• Est, con via G. Mazzini;</li> <li>• Sud, con via dei Mille;</li> <li>• Ovest, con via F. Lamona, da cui ha l'accesso.</li> </ul>						
<b>Descrizione</b>	<p>I beni su descritti, sono situati nel comune di Genzano di Lucania (PZ) alla via F. Lamona n.1.</p> <p>Il bene oggetto della presente procedura di liquidazione è costituito da una struttura composta da muratura portante e solai a volte. Nel complesso, l'intero si presentano in discrete condizioni (<i>cf. Allegato 1</i>).</p> <p>Il fabbricato ricade in zona centrale del Comune di Genzano di Lucania, ben collegati e in prossimità di tutti i servizi e strutture necessarie.</p> <p><u>Composizione deposito/garage:</u> è composto un unico ambiente destinato a deposito/garage, con pavimentazione in terra battuta, solai a volte e porta di ingresso in ferro.</p> <p>Caratteristiche interne rilevate nel corso dell'ispezione:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- altezza max interna 3,34 mt;</li> <li>- pavimentazione in terra battuta;</li> <li>- pareti non tinteggiate;</li> </ul>						

Nel complesso, l'intero immobile si presenta in discrete condizioni, sia interne che esterne (*cf. Allegato 1*).

**Foto stato dei luoghi**



**Planimetrie stato dei luoghi**



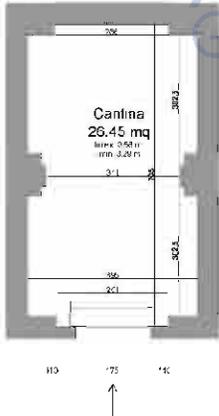
**Attestato di prestazione energetica (APE)**

L'immobile è privo di attestato di prestazione energetica. Inoltre, vista la tipologia di immobile staggito (deposito/cantina) non sarà necessario procedere alla redazione dell'APE.

## LOTTO 6

<b>Tipologia</b>	<b>Deposito/cantina</b>						
<b>Diritto</b>	<b>Proprietà 1/1</b>						
<b>Ubicazione</b>	<b>Genzano di Lucania (PZ), Via Fontanelle n. 13 piano terra</b>						
<b>Dati Catastali attuali</b>	<b>Foglio</b>	<b>Particella</b>	<b>Sub</b>	<b>Categoria</b>	<b>Classe</b>	<b>Consistenza</b>	<b>Rendita</b>
	40	1317	1	C/2	3	27 mq	€ 48,81
<b>Superfici (mq)</b>	<b>CALPESTABILE (UTILE)</b>			<b>COMMERCIALE (LORDA)</b>			
	26,45 mq			30,50 mq			

<p><b>Confini</b></p>	<p><u>L'unità immobiliare nel suo insieme confina:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Nord, con vano scala comune, foglio 18 particella 1188 sub 2;</li> <li>• Est, con area esterna condominiale;</li> <li>• Sud, con area esterna condominiale;</li> <li>• Ovest, con abitazione foglio 18 particella 1188 sub 13, altra ditta.</li> </ul>
<p><b>Descrizione</b></p>	<p>I beni su descritti, sono situati nel comune di Genzano di Lucania (PZ) alla via Fontanelle n.13.</p> <p>Il bene oggetto della presente procedura di liquidazione costituito da una struttura composta da muratura portante. Nel complesso, l'intero si presentano in discrete condizioni (<i>cf. Allegato 1</i>).</p> <p>Il fabbricato ricade in zona centrale del Comune di Genzano di Lucania, ben collegati e in prossimità di tutti i servizi e strutture necessarie.</p> <p><u>Composizione deposito/garage:</u> è composto un unico ambiente destinato a deposito/garage, con pavimentazione in terra battuta, solai a volte e porta di ingresso in ferro.</p> <p>Caratteristiche interne rilevate nel corso dell'ispezione:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- altezza max interna 3,58 mt, altezza min interna 3,29 mt;</li> <li>- pavimentazione in terra battuta;</li> <li>- pareti non tinteggiate;</li> </ul> <p>Nel complesso, l'intero immobile si presenta in discrete condizioni, sia interne che esterne (<i>cf. Allegato 1</i>).</p>
<p><b>Foto stato dei luoghi</b></p>	

<p><b>Planimetrie stato dei luoghi</b></p> 	
<p><b>Attestato di prestazione energetica (APE)</b></p>	<p>L'immobile è privo di attestato di prestazione energetica. Inoltre, vista la tipologia di immobile staggito (deposito/cantina) non sarà necessario procedere alla redazione dell'APE.</p>

**LOTTO 7**

<p><b>Tipologia</b></p>	<p><b>Terreno</b></p>						
<p><b>Diritto</b></p>	<p><b>Proprietà 1/2</b></p>						
<p><b>Ubicazione</b></p>	<p><b>Genzano di Lucania (PZ)</b></p>						
<p><b>Dati Catastali attuali</b></p>	<p><b>Foglio</b> 35</p>	<p><b>Particella</b> 236</p>	<p><b>Sub</b> -</p>	<p><b>Categoria</b> uliveto</p>	<p><b>Classe</b> U</p>	<p><b>Consistenza</b> Sup. cat. 1841 mq</p>	<p><b>R. D.</b> € 6,66</p>
<p><b>Superficie catastale (mq)</b></p>	<p><b>1.841,00 mq</b></p>						
<p><b>Confini</b></p>	<p><u>L'unità immobiliare nel suo insieme confina:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Nord, con particella 237, altra ditta;</li> <li>• Est, con strada, da cui ha l'accesso;</li> <li>• Sud, con particella 235, altra ditta;</li> <li>• Ovest, con particelle 401-399, altra ditta.</li> </ul>						
<p><b>Attestato di prestazione energetica (APE)</b></p>	<p>Trattasi di terreno pertanto non necessita di certificazione energetica.</p>						



Ing. Luca D'Alessandro  
P.e.c.: luca.dalessandro@pec.it  
Cell.: +39 338.5911221

**LOTTO 8**

<b>Tipologia</b>	<b>Terreno</b>						
<b>Diritto</b>	<b>Proprietà 1/2</b>						
<b>Ubicazione</b>	<b>Genzano di Lucania (PZ)</b>						
<b>Dati Catastali attuali</b>	<b>Foglio</b>	<b>Particella</b>	<b>Sub</b>	<b>Categoria</b>	<b>Classe</b>	<b>Consistenza</b>	<b>Rendita</b>
<b>Superficie catastale (mq)</b>	37	105	-	vigneto	3	Sup. cat. 259 mq	€ 1,94
	<b>259,00 mq</b>						
<b>Confini</b>	<u>L'unità immobiliare nel suo insieme confina:</u> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Nord, con strada, da cui ha l'accesso;</li> <li>• Est, con strada, da cui ha l'accesso;</li> <li>• Sud, con particelle 1210, altra ditta e stradina di accesso;</li> <li>• Ovest, con particelle 1211 e 1212, altra ditta.</li> </ul>						
<b>Attestato di prestazione energetica (APE)</b>	Trattasi di terreno pertanto non necessita di certificazione energetica.						

**LOTTO 9**

<b>Tipologia</b>	<b>Terreno</b>						
<b>Diritto</b>	<b>Proprietà 1/1</b>						
<b>Ubicazione</b>	<b>Genzano di Lucania (PZ)</b>						
<b>Dati Catastali attuali</b>	<b>Foglio</b>	<b>Particella</b>	<b>Sub</b>	<b>Categoria</b>	<b>Classe</b>	<b>Consistenza</b>	<b>Rendita</b>
<b>Superficie catastale (mq)</b>	37	649	-	vigneto	2	Sup. cat. 390 mq	€ 4,83
	<b>390,00 mq</b>						
<b>Confini</b>	<u>L'unità immobiliare nel suo insieme confina:</u> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Nord, con particella 648, altra ditta;</li> </ul>						

- Est, con particella 651, altra ditta;
- Sud, con strada, da cui ha l'accesso;
- Ovest, con particella 647, altra ditta.

**Attestato di prestazione energetica (APE)**

Trattasi di terreno pertanto non necessita di certificazione energetica.

## LOTTO 10

<b>Tipologia</b>	<b>Terreno</b>						
<b>Diritto</b>	<b>Proprietà 1/1</b>						
<b>Ubicazione</b>	<b>Genzano di Lucania (PZ)</b>						
<b>Dati Catastali attuali</b>	<b>Foglio</b>	<b>Particella</b>	<b>Sub</b>	<b>Categoria</b>	<b>Classe</b>	<b>Consistenza</b>	<b>Rendita</b>
	37	653	-	seminativo	2	Sup. cat. 200 mq	€ 1,08
<b>Superficie catastale (mq)</b>	<b>200,00 mq</b>						
<b>Confini</b>	<u>L'unità immobiliare nel suo insieme confina:</u> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Nord, con particelle 1023 e 1026, altra ditta;</li> <li>• Est, con particella 655, altra ditta;</li> <li>• Sud, con strada, da cui ha l'accesso;</li> <li>• Ovest, con particella 651 altra ditta.</li> </ul>						
<b>Attestato di prestazione energetica (APE)</b>	Trattasi di terreno pertanto non necessita di certificazione energetica.						

**LOTTO 11**

<b>Tipologia</b>	<b>Terreno</b>							
<b>Diritto</b>	<b>Proprietà 1/2</b>							
<b>Ubicazione</b>	<b>Genzano di Lucania (PZ)</b>							
<b>Dati Catastali attuali</b>	<b>Foglio</b>	<b>Particella</b>	<b>Sub</b>	<b>Categoria</b>	<b>Classe</b>	<b>Consistenza</b>	<b>Rendita</b>	
<b>Superficie catastale (mq)</b>	37	1207	-	vigneto	4	Sup. cat. 91 mq	€ 0,52	
<b>Confini</b>	<u>L'unità immobiliare nel suo insieme confina:</u> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Nord, con particella 1208, stessa ditta;</li> <li>• Est, con strada, da cui ha l'accesso;</li> <li>• Sud, con particelle 521, stessa ditta;</li> <li>• Ovest, con particella 1178, altra ditta.</li> </ul>							
<b>Attestato di prestazione energetica (APE)</b>	Trattasi di terreno pertanto non necessita di certificazione energetica.							

**LOTTO 12**

<b>Tipologia</b>	<b>Terreno</b>							
<b>Diritto</b>	<b>Proprietà 1/12</b>							
<b>Ubicazione</b>	<b>Genzano di Lucania (PZ)</b>							
<b>Dati Catastali attuali</b>	<b>Foglio</b>	<b>Particella</b>	<b>Sub</b>	<b>Categoria</b>	<b>Classe</b>	<b>Consistenza</b>	<b>Rendita</b>	
<b>Superficie catastale (mq)</b>	37	1208	-	vigneto	4	Sup. cat. 20 mq	€ 0,11	
<b>Confini</b>	<u>L'unità immobiliare nel suo insieme confina:</u> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Nord, con particella 1210, altra ditta;</li> </ul>							

- Est, con strada, da cui ha l'accesso;
- Sud, con particelle 1207, stessa ditta;
- Ovest, con particella 1209, altra ditta.

**Attestato di prestazione energetica (APE)**

Trattasi di terreno pertanto non necessita di certificazione energetica.

### LOTTO 13

<b>Tipologia</b>	<b>Terreno</b>						
<b>Diritto</b>	<b>Proprietà 1/2</b>						
<b>Ubicazione</b>	<b>Genzano di Lucania (PZ)</b>						
<b>Dati Catastali attuali</b>	<b>Foglio</b>	<b>Particella</b>	<b>Sub</b>	<b>Categoria</b>	<b>Classe</b>	<b>Consistenza</b>	<b>Rendita</b>
	43	212	-	canneto	1	Sup. cat. 234 mq	€ 1,21
<b>Superficie catastale (mq)</b>	<b>234,00 mq</b>						
<b>Confini</b>	<u>L'unità immobiliare nel suo insieme confina:</u> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Nord, con strada, da cui ha l'accesso;</li> <li>• Est, con particella 213, altra ditta;</li> <li>• Sud, con particelle 215, altra ditta;</li> <li>• Ovest, con particella 172 e 209, altra ditta.</li> </ul>						
<b>Attestato di prestazione energetica (APE)</b>	Trattasi di terreno pertanto non necessita di certificazione energetica.						

**LOTTO 14**

<b>Tipologia</b>	<b>Terreno</b>						
<b>Diritto</b>	<b>Proprietà 1/2</b>						
<b>Ubicazione</b>	<b>Genzano di Lucania (PZ)</b>						
<b>Dati Catastali attuali</b>	<b>Foglio</b>	<b>Particella</b>	<b>Sub</b>	<b>Categoria</b>	<b>Classe</b>	<b>Consistenza</b>	<b>Rendita</b>
<b>Superficie catastale (mq)</b>	44	486	-	vigneto	2	Sup. cat. 1018 mq	€ 12,62
<b>Superficie catastale (mq)</b>	<b>1.018,00 mq</b>						
<b>Confini</b>	<u>L'unità immobiliare nel suo insieme confina:</u> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Nord, con particella 166, altra ditta;</li> <li>• Est, con particella 183, altra ditta;</li> <li>• Sud, con particelle 100, altra ditta;</li> <li>• Ovest, con particella 1279 altra ditta e stradina da cui ha l'accesso.</li> </ul>						
<b>Attestato di prestazione energetica (APE)</b>	Trattasi di terreno pertanto non necessita di certificazione energetica.						

**LOTTO 15**

<b>Tipologia</b>	<b>Terreno</b>						
<b>Diritto</b>	<b>Proprietà 1/2</b>						
<b>Ubicazione</b>	<b>Genzano di Lucania (PZ)</b>						
<b>Dati Catastali attuali</b>	<b>Foglio</b>	<b>Particella</b>	<b>Sub</b>	<b>Categoria</b>	<b>Classe</b>	<b>Consistenza</b>	<b>Rendita</b>
<b>Superficie catastale (mq)</b>	45	447	-	seminativo	4	Sup. cat. 8192 mq	€ 16,92
<b>Superficie catastale (mq)</b>	<b>8.192,00 mq</b>						
<b>Confini</b>	<u>L'unità immobiliare nel suo insieme confina:</u> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Nord, con strada Comunale delle Querote, da cui ha l'accesso;</li> <li>• Est, con particella 471 e 470, altra ditta;</li> </ul>						

- Sud, con particelle 376-446-584-581, altra ditta;
- Ovest, con particella 1063, altra ditta.

**Attestato di prestazione energetica (APE)**

Trattasi di terreno pertanto non necessita di certificazione energetica.

## LOTTO 16

<b>Tipologia</b>	<b>Terreno</b>						
<b>Diritto</b>	<b>Proprietà 1/2</b>						
<b>Ubicazione</b>	<b>Genzano di Lucania (PZ)</b>						
<b>Dati Catastali attuali</b>	<b>Foglio</b>	<b>Particella</b>	<b>Sub</b>	<b>Categoria</b>	<b>Classe</b>	<b>Consistenza</b>	<b>Rendita</b>
	46	649	-	seminativo	3	Sup. cat. 1688 mq	€ 5,67
<b>Superficie catastale (mq)</b>	<b>1.688,00 mq</b>						
<b>Confini</b>	<u>L'unità immobiliare nel suo insieme confina:</u> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Nord, con particelle 647-646-640-639, altra ditta;</li> <li>• Est, con strada di accesso;</li> <li>• Sud, con particelle 650, altra ditta;</li> <li>• Ovest, con particella 654, altra ditta.</li> </ul>						
<b>Attestato di prestazione energetica (APE)</b>	Trattasi di terreno pertanto non necessita di certificazione energetica.						

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

Ing. Luca D'Alessandro  
P.e.c.: luca.dalessandro@pec.it  
Cell.: +39 338.5911221

**LOTTO 17**

<b>Tipologia</b>	<b>Terreno</b>						
<b>Diritto</b>	<b>Proprietà 1/2</b>						
<b>Ubicazione</b>	<b>Genzano di Lucania (PZ)</b>						
<b>Dati Catastali attuali</b>	<b>Foglio</b>	<b>Particella</b>	<b>Sub</b>	<b>Categoria</b>	<b>Classe</b>	<b>Consistenza</b>	<b>Rendita</b>
<b>Superficie catastale (mq)</b>	67	147	-	Seminat.	4	Sup. cat. 12950 mq	€ 26,75
<b>Confini</b>	<p><u>L'unità immobiliare nel suo insieme confina:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Nord, con particella 144, altra ditta;</li> <li>• Est, con particella 189-191-195, altra ditta;</li> <li>• Sud, con particelle 149, altra ditta;</li> <li>• Ovest, con particella facente parte di altro foglio catastale intestata ad altra ditta.</li> </ul>						
<b>Attestato di prestazione energetica (APE)</b>	Trattasi di terreno pertanto non necessita di certificazione energetica.						

**LOTTO 18**

<b>Tipologia</b>	<b>Terreno</b>						
<b>Diritto</b>	<b>Proprietà 1/2</b>						
<b>Ubicazione</b>	<b>Genzano di Lucania (PZ)</b>						
<b>Dati Catastali attuali</b>	<b>Foglio</b>	<b>Particella</b>	<b>Sub</b>	<b>Categoria</b>	<b>Classe</b>	<b>Consistenza</b>	<b>Rendita</b>
<b>Superficie catastale (mq)</b>	68	139	-	Seminat.	2	Sup. cat. 4170 mq	€ 22,61
<b>Confini</b>	<p><u>L'unità immobiliare nel suo insieme confina:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Nord, con particella 138, altra ditta;</li> </ul>						

- Est, con particella 139, altra ditta;
- Sud, con particella 140, altra ditta;
- Ovest, con particella facente parte di altro foglio catastale intestata ad altra ditta.

**Attestato di prestazione energetica (APE)** Trattasi di terreno pertanto non necessita di certificazione energetica.

### QUESITO N° 3

#### Procedere alla identificazione catastale del bene oggetto della procedura di vendita

L'esperto deve procedere all'identificazione catastale dei beni pignorati per ciascun lotto.

Al riguardo, l'esperto:

- deve acquisire **estratto catastale anche storico** per ciascun bene aggiornato all'attualità, nonché la **planimetria catastale corrispondente** (procedendo SEMPRE al deposito della stessa tra gli allegati alla relazione o precisando eventualmente l'assenza della stessa agli atti del Catasto).

In particolare, nell'ipotesi in cui il primo atto d'acquisto anteriore di venti anni alla trascrizione del pignoramento (come indicato nella certificazione ex art. 567, secondo comma, c.p.c.) dovesse risultare antecedente alla meccanizzazione del Catasto, l'esperto dovrà produrre l'estratto catastale storico anche per il periodo precedente la meccanizzazione;

- deve ricostruire la **storia catastale** del bene, indicando le variazioni intervenute nel tempo e precisando – nel caso di immobili riportati in C.F. – la p.lla del terreno identificato al C.T. sul quale il fabbricato sia stato edificato.

A questo proposito, è sempre necessario che l'esperto precisi tutti i passaggi catastali intervenuti dalla originaria p.lla del C.T. alla p.lla attuale del C.F. (producendo sempre la relativa documentazione di supporto);

- deve precisare l'**esatta rispondenza formale** dei dati indicati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione, nonché nel negozio di acquisto, con le risultanze catastali, analiticamente indicando le eventuali difformità (quanto a foglio, p.lla e subalterno);

- deve indicare le **variazioni** (riguardanti esclusivamente i dati identificativi essenziali: comune censuario, foglio, p.lla e subalterno) che siano state eventualmente richieste dall'esecutato o da terzi o disposte di ufficio e che siano intervenute in un momento successivo rispetto alla trascrizione dei dati riportati correttamente nel pignoramento, precisando:

- se a tali variazioni corrisponda una modifica nella consistenza materiale dell'immobile (ad esempio, scorporo o frazionamento di un vano o di una pertinenza dell'unità immobiliare che vengono accorpati ad un'altra; fusione di più subalterni), nel qual caso l'esperto informerà il G.E. per le determinazioni sul prosieguo;
- se a tali variazioni non corrisponda una modifica nella consistenza materiale dell'immobile (ad esempio, riallineamento delle mappe).

In risposta al presente quesito, l'esperto deve precisare altresì le eventuali **difformità** tra la **situazione reale dei luoghi e la situazione riportata nella planimetria catastale** corrispondente.

Al riguardo, l'esperto:

- in primo luogo, deve procedere alla **sovrapposizione della planimetria** dello stato reale dei luoghi (predisposta in risposta al quesito n. 2) con la planimetria catastale;
- in secondo luogo, nel caso di riscontrate difformità:
  - deve predisporre apposita **planimetria dello stato reale dei luoghi con opportuna indicazione grafica delle riscontrate difformità**, inserendo la detta planimetria sia in formato ridotto nel testo della relazione in risposta al presente quesito, sia in formato ordinario in allegato alla relazione medesima;
  - deve quantificare i costi per l'eliminazione delle riscontrate difformità.

ASTE  
GIUDIZIARIE.IT



### RISPOSTA DEL QUESITO N° 3

Così come già evidenziato nei quesiti precedenti, i beni oggetto della presente procedura di liquidazione sono:

Lotti	Descrizione
1	Appartamento posto al piano T e I
2	Appartamento posto al piano II
3	Appartamento posto al piano III
4	Deposito/cantina posto al piano T
5	Deposito/cantina posto al piano T
6	Deposito/cantina posto al piano seminterrato
7	Terreno a destinazione di uliveto
8	Terreno a destinazione di vigneto
9	Terreno a destinazione di vigneto
10	Terreno a destinazione di seminativo
11	Terreno a destinazione di vigneto
12	Terreno a destinazione di vigneto
13	Terreno a destinazione di canneto
14	Terreno a destinazione di vigneto
15	Terreno a destinazione di seminativo
16	Terreno a destinazione di seminativo
17	Terreno a destinazione di seminativo
18	Terreno a destinazione di seminativo

ASTE  
GIUDIZIARIE.IT

Ing. Luca D'Alessandro  
P.e.c.: luca.dalessandro@pec.it  
Cell.: +39 338.5911221

i cui dati catastali attuali sono i seguenti

	Foglio	Part.IIIa	Sub	Categ.	Classe	Consis.	Sup. catastale
<b>Dati Catastali attuali</b>	40	663	3	A/3	5	4,5 vani	Tot. 96 mq
	40	663	5	A/3	5	4 vani	Tot. 95 mq
	40	663	6	A/3	5	4 vani	Tot. 91 mq
	40	690	5	A/4	7	1 vani	Tot. 18 mq
	40	983	1	C/2	1	53 mq	Tot. 54 mq
	40	1317	1	C/2	3	27 mq	-
	35	236	-	uliveto	U	-	1841 mq
	37	105	-	vigneto	3	-	259 mq
	37	649	-	vigneto	2	-	390 mq
	37	653	-	seminativo	2	-	200 mq
	37	1207	-	vigneto	4	-	91 mq
	37	1208	-	vigneto	4	-	20 mq
	43	212	-	canneto	1	-	234 mq
	44	486	-	vigneto	2	-	1018 mq
	45	447	-	seminativo	4	-	8192 mq
	46	649	-	seminativo	3	-	1688 mq
	67	147	-	Seminativo	4	-	12950 mq
	68	139	-	Seminativo	2	-	4170 mq

Si allegano visure storiche aggiornate, estratto di mappa e planimetrie catastali attuali (cfr. Allegato 4).

L'atto di acquisto del debitore non risulta anteriore di venti anni alla trascrizione della procedura di liquidazione (come indicato nella certificazione ex art. 567, secondo comma, c.p.c.) ne risulta antecedente alla meccanizzazione del Catasto, pertanto non si procederà a produrre l'estratto catastale storico anche per il periodo precedente la meccanizzazione.

Per i Lotti 1-2-3-4-5 e 6 trattandosi di immobili riportati nel catasto fabbricato, le particelle di terreno sulla quale sono stati realizzati sono le particelle riportate nel catasto terreni con i seguenti identificativi:

Foglio	Particella
40	663
40	690
40	983
40	1317

Di seguito si elencano le variazioni che le particelle hanno subito, specificando che non si tratta di variazioni riguardanti comune censuario, foglio, particella e subalterno:

#### **LOTTO 1**

- Impianto meccanografico del 30/06/1987);
- VARIAZIONE del 01/01/1992 VARIAZIONE DEL QUADRO TARIFFARIO;
- VARIAZIONE del 01/01/1994 VARIAZIONE DEL QUADRO TARIFFARIO;
- VARIAZIONE del 17/07/1995 in atti dal 17/07/1995 DIVERSA DISTRIBUZIONE SPAZI INTERNI. - (n.1978.2/1995);
- Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.

#### **LOTTO 2 - 3**

- COSTITUZIONE del 15/07/1995 in atti dal 15/07/1995 (n. A02458/1995);
- Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.

#### **LOTTO 4**

- Impianto meccanografico del 30/06/1987);
- VARIAZIONE del 01/01/1992 VARIAZIONE DEL QUADRO TARIFFARIO;
- VARIAZIONE del 01/01/1994 VARIAZIONE DEL QUADRO TARIFFARIO;
- Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.

 **LOTTO 5**

- Impianto meccanografico del 30/06/1987);
- VARIAZIONE del 01/01/1992 VARIAZIONE DEL QUADRO TARIFFARIO;
- VARIAZIONE del 01/01/1994 VARIAZIONE DEL QUADRO TARIFFARIO;
- DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del 12/08/2003 protocollo n. PZ0091940 in atti dal 21/05/2004 SUCCESSIONE (n. 5952.1/2004);
- VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 15/10/2011 protocollo n. PZ0380980 in atti dal 15/10/2011 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA RICHIESTA DAL COMUNE (n. 71511.1/2011);
- Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.

 **LOTTO 6**

- Impianto meccanografico del 30/06/1987);
- VARIAZIONE del 01/01/1992 VARIAZIONE DEL QUADRO TARIFFARIO;
- VARIAZIONE del 01/01/1994 VARIAZIONE DEL QUADRO TARIFFARIO.

 **LOTTO 7**

- Impianto meccanografico del 18/12/1976;
- Tabella di variazione del 09/03/2007 protocollo n. PZ0103686 in atti dal 09/03/2007 TRASMISSIONE DATI AI SENSI DEL DECRETO 262 DEL 3 OTTOBRE 2006 (n. 24394.1/2007);
- Tabella di variazione del 14/12/2011 protocollo n. PZ0456901 in atti dal 14/12/2011 TRASMISSIONE DATI AGEA AI SENSI DEL DL 3.10.2006 N.262 (n. 10464.1/2011).

 **LOTTO 8**

- Impianto meccanografico del 18/12/1976;
- DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del 31/10/2003 protocollo n. PZ0091967 in atti dal 21/05/2004 SUCCESSIONE (n. 5955.1/2004);

**LOTTO 9**

- Impianto meccanografico del 18/12/1976;
- FRAZIONAMENTO del 05/06/1995 in atti dal 06/06/1995 (n. 2077.77/1995).

**LOTTO 10**

- Impianto meccanografico del 18/12/1976;
- FRAZIONAMENTO del 05/06/1995 in atti dal 06/06/1995 (n. 2077.79/1995).

**LOTTO 11**

- Impianto meccanografico del 18/12/1976;
- FRAZIONAMENTO del 05/06/1995 in atti dal 06/06/1995 (n. 2077.44/1995);
- DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del 31/10/2003 protocollo n. PZ0091967 in atti dal 21/05/2004 SUCCESSIONE (n. 5955.1/2004);
- FRAZIONAMENTO del 06/04/2020 protocollo n. PZ0018968 in atti dal 06/04/2020 presentato il 06/04/2020 (n. 18968.1/2020).

**LOTTO 12**

- Impianto meccanografico del 18/12/1976;
- FRAZIONAMENTO del 05/06/1995 in atti dal 06/06/1995 (n. 2077.44/1995);
- DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del 31/10/2003 protocollo n. PZ0091967 in atti dal 21/05/2004 SUCCESSIONE (n. 5955.1/2004);
- FRAZIONAMENTO del 06/04/2020 protocollo n. PZ0018968 in atti dal 06/04/2020 presentato il 06/04/2020 (n. 18968.1/2020).

**LOTTO 13**

- Impianto meccanografico del 18/12/1976.

**LOTTO 14**

- Impianto meccanografico del 18/12/1976.

**LOTTO 15**

- Impianto meccanografico del 18/12/1976;

**LOTTO 16**

- Impianto meccanografico del 18/12/1976;
- Tabella di variazione in atti dal 13/10/1987 (n. 172 del 29/08/1973 in atti dal 02/05/1989 (n. 290873);
- Tabella di variazione del 09/03/2007 protocollo n. PZ0104348 in atti dal 09/03/2007 TRASMISSIONE DATI AI SENSI DEL DECRETO 262 DEL 3 OTTOBRE 2006 (n. 24727.1/2007).

**LOTTO 17**

- Impianto meccanografico del 18/12/1976.

**LOTTO 18**

- Impianto meccanografico del 18/12/1976.

Per gli immobili riportati nel catasto fabbricati facente parte dei lotti 1 - 2 - 3 - 4 - 5 e 6, da un'attenta analisi delle planimetrie catastali attuali e la situazione reale dei luoghi, dalla loro sovrapposizione, non sono emerse alcune difformità per i lotti 4 e 5, pertanto non si procederà a predisporre planimetria dello stato reale dei luoghi con opportuna indicazione grafica delle riscontrate difformità, né alla quantificazione dei costi per l'eliminazione delle difformità; mentre per i lotti 1 - 2 e 3 da un'attenta analisi delle planimetrie catastali attuali e la situazione reale dei luoghi, dalla loro sovrapposizione, sono emerse alcune difformità, riguardanti la mancanza delle stanze poste a Nord/Est degli appartamenti, pertanto bisognerà procedere alla predisposizione di DOFCA per esatta rappresentazione grafica per un costo cadauno di € 500,00; infine per il lotto 6 non si è potuto procedere al confronto dello stato dei luoghi con la planimetria catastale in quanto quest'ultima risulta assente negli archivi informatici del catasto, pertanto bisognerà procedere alla predisposizione di un DOFCA per planimetria mancante grafica per un costo di € 500,00.

**QUESITO N° 4****Procedere alla predisposizione di schema sintetico-descrittivo del lotto**

L'esperto stimatore deve procedere alla predisposizione – per ciascun lotto individuato e descritto in risposta ai precedenti quesiti – del seguente **prospetto sintetico**:

**LOTTO n. 1 (oppure LOTTO UNICO)**: – piena ed intera (oppure **quota di 1/2, di 1/3, ecc.**) proprietà (o altro diritto reale) di **appartamento** (o **terreno**) ubicato in \_\_\_\_\_ alla via \_\_\_\_\_ n. \_\_\_\_\_, piano \_\_\_\_\_ int. \_\_\_\_\_; è composto da \_\_\_\_\_, confina con \_\_\_\_\_ a sud, con \_\_\_\_\_ a nord, con \_\_\_\_\_ ad ovest,

Ing. Luca D'Alessandro  
P.e.c.: luca.dalessandro@pec.it  
Cell.: +39 338.5911221

con \_\_\_\_ ad est; è riportato nel C.F. (o C.T.) del Comune di \_\_\_\_\_ al foglio \_\_\_\_\_, p.lla \_\_\_\_\_ (ex p.lla \_\_\_\_\_ o già scheda \_\_\_\_\_), sub \_\_\_\_\_; il descritto stato dei luoghi corrisponde alla consistenza catastale (oppure, non corrisponde in ordine a \_\_\_\_\_); vi è concessione edilizia (o in sanatoria) n. \_\_\_\_ del \_\_\_\_\_, cui è conforme lo stato dei luoghi (oppure, non è conforme in ordine a \_\_\_\_\_); oppure, lo stato dei luoghi è conforme (o difforme \_\_\_\_\_) rispetto alla istanza di condono n. \_\_\_\_\_ presentata il \_\_\_\_\_, oppure, l'immobile è abusivo e a parere dell'esperto stimatore può (o non può) ottenersi sanatoria ex artt. \_\_\_\_\_ (per il fabbricato); risulta (oppure non risulta) ordine di demolizione del bene; ricade in zona \_\_\_\_\_ (per il terreno);

PREZZO BASE euro \_\_\_\_\_;

**LOTTO n. 2** : ecc.

Nella predisposizione del prospetto, l'esperto deve fornire le informazioni sopra indicate in via di estrema sintesi e secondo i criteri della pubblicità commerciale, atteso che il prospetto è destinato ad essere inserito nell'ordinanza di autorizzazione alla vendita ed a costituire lo schema per la pubblicazione di avviso per estratto sulla testata giornalistica.

L'esperto deve quindi evitare descrizioni di carattere discorsivo od eccessivamente lunghe.



## RISPOSTA DEL QUESITO N° 4

### LOTTO 1 (prospetto sintetico)

<b>Tipologia</b>	<b>Appartamento</b>						
<b>Diritto</b>	<b>Proprietà1/1</b>						
<b>Ubicazione</b>	<b>Genzano di Lucania (PZ), Corso V. Emanuele n.194</b>						
	<b>Piano primo</b>						
<b>Dati Catastali attuali</b>	<b>Foglio</b>	<b>Particella</b>	<b>Sub</b>	<b>Categoria</b>	<b>Classe</b>	<b>Consistenza</b>	<b>Rendita</b>
	40	663	3	A/3	5	4,5 vani Sup. cat. 96 mq	€ 216,37
<b>Conformità catastale</b>	Il descritto stato dei luoghi non corrisponde a quello riportato nelle planimetrie catastali attuali, in quanto risulta l'assenza sulla scheda catastale della stanza e del bagno posti a Nord-Est dell'appartamento.						
<b>Conformità urbanistica</b>	Il descritto stato dei luoghi non corrisponde ai grafici allegati alle pratiche urbanistiche, in quanto risulta una diversa distribuzione interna e modifiche sui prospetti riguardanti i balconi e le aperture.						
<b>Prezzo Base</b>	<b><u>53.000,00 € (cinquantatremila euro)</u></b>						

**LOTTO 2 (prospetto sintetico)**

<b>Tipologia</b>	<b>Appartamento</b>						
<b>Diritto</b>	<b>Proprietà 1/1</b>						
<b>Ubicazione</b>	<b>Genzano di Lucania (PZ), Corso V. Emanuele n. 194 Piano secondo</b>						
<b>Dati Catastali attuali</b>	<b>Foglio</b>	<b>Particella</b>	<b>Sub</b>	<b>Categoria</b>	<b>Classe</b>	<b>Consistenza</b>	<b>Rendita</b>
	40	663	5	A/3	5	4 vani Sup. cat. 95 mq	€ 192,33
<b>Conformità catastale</b>	Il descritto stato dei luoghi non corrisponde a quello riportato nelle planimetrie catastali attuali, in quanto risulta l'assenza sulla scheda catastale della stanza e del bagno posti a Nord-Est dell'appartamento.						
<b>Conformità urbanistica</b>	Il descritto stato dei luoghi non corrisponde ai grafici allegati alle pratiche urbanistiche, in quanto risulta una diversa distribuzione interna e modifiche sui prospetti riguardanti i balconi e le aperture.						
<b>Prezzo Base</b>	<b><u>53.000,00 €</u> (cinquantatremila euro)</b>						

**LOTTO 3 (prospetto sintetico)**

<b>Tipologia</b>	<b>Appartamento</b>						
<b>Diritto</b>	<b>Proprietà 1/1</b>						
<b>Ubicazione</b>	<b>Genzano di Lucania (PZ), Corso V. Emanuele n. 194 Piano terzo</b>						
<b>Dati Catastali attuali</b>	<b>Foglio</b>	<b>Particella</b>	<b>Sub</b>	<b>Categoria</b>	<b>Classe</b>	<b>Consistenza</b>	<b>Rendita</b>
	40	663	6	A/3	5	4 vani Sup. cat. 91 mq	€ 192,33
<b>Conformità catastale</b>	Il descritto stato dei luoghi non corrisponde a quello riportato nelle planimetrie catastali attuali, in quanto risulta l'assenza sulla scheda catastale della stanza e del bagno posti a Nord-Est dell'appartamento.						
<b>Conformità urbanistica</b>	Il descritto stato dei luoghi non corrisponde ai grafici allegati alle pratiche urbanistiche, in quanto risulta una diversa distribuzione interna e modifiche sui prospetti riguardanti i balconi e le aperture.						
<b>Prezzo Base</b>	<b><u>47.000,00 €</u> (quarantasettemila euro)</b>						

**LOTTO 4 (prospetto sintetico)**

Tipologia	Immobile adibito a deposito/garage						
Diritto	Proprietà 1/1						
Ubicazione	Genzano di Lucania (PZ), Via Vicinale dei Ferrari n. 9 piano terra						
Dati Catastali attuali	<b>Foglio</b>	<b>Particella</b>	<b>Sub</b>	<b>Categoria</b>	<b>Classe</b>	<b>Consistenza</b>	<b>Rendita</b>
	40	690	5	A/4	7	1 vani Sup. cat. 18 mq	€ 41,73
Conformità catastale	Il descritto stato dei luoghi corrisponde a quello riportato nelle planimetrie catastali attuali.						
Conformità urbanistica	Il descritto stato dei luoghi corrisponde ai grafici allegati alle pratiche urbanistiche.						
Prezzo Base	<b><u>4.950,00 €</u></b> (quattromilanovecentocinquanta euro)						

**LOTTO 5 (prospetto sintetico)**

Tipologia	Deposito/cantina						
Diritto	Proprietà 1/1						
Ubicazione	Genzano di Lucania (PZ), Via Francesco Lamonaca n. 1 piano seminterrato						
Dati Catastali attuali	<b>Foglio</b>	<b>Particella</b>	<b>Sub</b>	<b>Categoria</b>	<b>Classe</b>	<b>Consistenza</b>	<b>Rendita</b>
	40	983	1	C/2	1	53 mq Sup. cat. 54 mq	€ 68,43
Conformità catastale	Il descritto stato dei luoghi corrisponde a quello riportato nelle planimetrie catastali attuali.						
Conformità urbanistica	L'immobile è antecedente al 1° settembre 1967 pertanto non sono state reperite pratiche urbanistiche presso l'ufficio tecnico del Comune di Genzano di Lucania.						
Prezzo Base	<b><u>7.800,00 €</u></b> (settemilaottocento euro)						

**LOTTO 6 (prospetto sintetico)**

<b>Tipologia</b>	<b>Deposito/cantina</b>						
<b>Diritto</b>	<b>Proprietà 1/1</b>						
<b>Ubicazione</b>	<b>Genzano di Lucania (PZ), Via Fontanelle n. 13 piano terra</b>						
<b>Dati Catastali attuali</b>	<b>Foglio</b>	<b>Particella</b>	<b>Sub</b>	<b>Categoria</b>	<b>Classe</b>	<b>Consistenza</b>	<b>Rendita</b>
	40	1317	1	C/2	3	27 mq	€ 48,81
<b>Conformità catastale</b>	Non è stato possibile confrontare lo stato dei luoghi con la planimetria catastale, in quanto la stessa non risulta abbinata e pertanto non reperita negli archivi informatici del catasto.						
<b>Conformità urbanistica</b>	L'immobile è antecedente al 1° settembre 1967 pertanto non sono state reperite pratiche urbanistiche presso l'ufficio tecnico del Comune di Genzano di Lucania.						
<b>Prezzo Base</b>	<b><u>5.850,00 €</u> (cinquemilaottococinquanta euro)</b>						

**LOTTO 7 (prospetto sintetico)**

<b>Tipologia</b>	<b>Terreno</b>						
<b>Diritto</b>	<b>Proprietà 1/2</b>						
<b>Ubicazione</b>	<b>Genzano di Lucania (PZ)</b>						
<b>Dati Catastali attuali</b>	<b>Foglio</b>	<b>Particella</b>	<b>Sub</b>	<b>Categoria</b>	<b>Classe</b>	<b>Consistenza</b>	<b>R. D.</b>
	35	236	-	uliveto	U	Sup. cat. 1841 mq	€ 6,66
<b>Conformità catastale</b>	Trattasi di terreno.						
<b>Conformità urbanistica</b>	Trattasi di terreno.						
<b>Prezzo Base</b>	<b><u>4.950,00 €</u> (quattromilaecinquanta euro)</b>						

**LOTTO 8 (prospetto sintetico)**

<b>Tipologia</b>	<b>Terreno</b>						
<b>Diritto</b>	<b>Proprietà 1/2</b>						
<b>Ubicazione</b>	<b>Genzano di Lucania (PZ)</b>						
<b>Dati Catastali attuali</b>	<b>Foglio</b>	<b>Particella</b>	<b>Sub</b>	<b>Categoria</b>	<b>Classe</b>	<b>Consistenza</b>	<b>Rendita</b>
	37	105	-	vigneto	3	Sup. cat. 259 mq	€ 1,94
<b>Conformità catastale</b>	Trattasi di terreno.						
<b>Conformità urbanistica</b>	Trattasi di terreno.						
<b>Prezzo Base</b>	<b><u>810,00 €</u> (ottocentodieci euro)</b>						

**LOTTO 9 (prospetto sintetico)**

<b>Tipologia</b>	<b>Terreno</b>						
<b>Diritto</b>	<b>Proprietà 1/1</b>						
<b>Ubicazione</b>	<b>Genzano di Lucania (PZ)</b>						
<b>Dati Catastali attuali</b>	<b>Foglio</b>	<b>Particella</b>	<b>Sub</b>	<b>Categoria</b>	<b>Classe</b>	<b>Consistenza</b>	<b>Rendita</b>
	37	649	-	vigneto	2	Sup. cat. 390 mq	€ 4,83
<b>Conformità catastale</b>	Trattasi di terreno.						
<b>Conformità urbanistica</b>	Trattasi di terreno.						
<b>Prezzo Base</b>	<b><u>2.430,00 €</u> (duemilaquattrocentotrenta euro)</b>						

**LOTTO 10 (prospetto sintetico)**

<b>Tipologia</b>	<b>Terreno</b>						
<b>Diritto</b>	<b>Proprietà 1/1</b>						
<b>Ubicazione</b>	<b>Genzano di Lucania (PZ)</b>						
<b>Dati Catastali attuali</b>	<b>Foglio</b>	<b>Particella</b>	<b>Sub</b>	<b>Categoria</b>	<b>Classe</b>	<b>Consistenza</b>	<b>Rendita</b>
	37	653	-	seminativo	2	Sup. cat. 200 mq	€ 1,08
<b>Conformità catastale</b>	Trattasi di terreno.						
<b>Conformità urbanistica</b>	Trattasi di terreno.						
<b>Prezzo Base</b>	<b><u>1.080,00 €</u> (milleottanta euro)</b>						

**LOTTO 11 (prospetto sintetico)**

<b>Tipologia</b>	<b>Terreno</b>						
<b>Diritto</b>	<b>Proprietà 1/2</b>						
<b>Ubicazione</b>	<b>Genzano di Lucania (PZ)</b>						
<b>Dati Catastali attuali</b>	<b>Foglio</b>	<b>Particella</b>	<b>Sub</b>	<b>Categoria</b>	<b>Classe</b>	<b>Consistenza</b>	<b>Rendita</b>
	37	1207	-	vigneto	4	Sup. cat. 91 mq	€ 0,52
<b>Conformità catastale</b>	Trattasi di terreno.						
<b>Conformità urbanistica</b>	Trattasi di terreno.						
<b>Prezzo Base</b>	<b><u>292,50 €</u> (duecentonovantaduecinquanta euro)</b>						

**LOTTO 12 (prospetto sintetico)**

<b>Tipologia</b>	<b>Terreno</b>						
<b>Diritto</b>	<b>Proprietà 1/12</b>						
<b>Ubicazione</b>	<b>Genzano di Lucania (PZ)</b>						
<b>Dati Catastali attuali</b>	<b>Foglio</b>	<b>Particella</b>	<b>Sub</b>	<b>Categoria</b>	<b>Classe</b>	<b>Consistenza</b>	<b>Rendita</b>
	37	1208	-	vigneto	4	Sup. cat. 20 mq	€ 0,11
<b>Conformità catastale</b>	Trattasi di terreno.						
<b>Conformità urbanistica</b>	Trattasi di terreno.						
<b>Prezzo Base</b>	<b><u>63,00 €</u> (sessantatre euro)</b>						

**LOTTO 13 (prospetto sintetico)**

<b>Tipologia</b>	<b>Terreno</b>						
<b>Diritto</b>	<b>Proprietà 1/2</b>						
<b>Ubicazione</b>	<b>Genzano di Lucania (PZ)</b>						
<b>Dati Catastali attuali</b>	<b>Foglio</b>	<b>Particella</b>	<b>Sub</b>	<b>Categoria</b>	<b>Classe</b>	<b>Consistenza</b>	<b>Rendita</b>
	43	212	-	canneto	1	Sup. cat. 234 mq	€ 1,21
<b>Conformità catastale</b>	Trattasi di terreno.						
<b>Conformità urbanistica</b>	Trattasi di terreno.						
<b>Prezzo Base</b>	<b><u>526,50 €</u> (cinquecentoventiseiecinquanta euro)</b>						

**LOTTO 14 (prospetto sintetico)**

<b>Tipologia</b>	<b>Terreno</b>						
<b>Diritto</b>	<b>Proprietà 1/2</b>						
<b>Ubicazione</b>	<b>Genzano di Lucania (PZ)</b>						
<b>Dati Catastali attuali</b>	<b>Foglio</b>	<b>Particella</b>	<b>Sub</b>	<b>Categoria</b>	<b>Classe</b>	<b>Consistenza</b>	<b>Rendita</b>
	44	486	-	vigneto	2	Sup. cat. 1018 mq	€ 12,62
<b>Conformità catastale</b>	Trattasi di terreno.						
<b>Conformità urbanistica</b>	Trattasi di terreno.						
<b>Prezzo Base</b>	<b><u>3.150,00 €</u> (tremilaecentocinquanta euro)</b>						

**LOTTO 15 (prospetto sintetico)**

<b>Tipologia</b>	<b>Terreno</b>						
<b>Diritto</b>	<b>Proprietà 1/2</b>						
<b>Ubicazione</b>	<b>Genzano di Lucania (PZ)</b>						
<b>Dati Catastali attuali</b>	<b>Foglio</b>	<b>Particella</b>	<b>Sub</b>	<b>Categoria</b>	<b>Classe</b>	<b>Consistenza</b>	<b>Rendita</b>
	45	447	-	seminativo	4	Sup. cat. 8192 mq	€ 16,92
<b>Conformità catastale</b>	Trattasi di terreno.						
<b>Conformità urbanistica</b>	Trattasi di terreno.						
<b>Prezzo Base</b>	<b><u>22.050,00 €</u> (ventiduemilaecinquantata euro)</b>						

**LOTTO 16 (prospetto sintetico)**

<b>Tipologia</b>	<b>Terreno</b>						
<b>Diritto</b>	<b>Proprietà 1/2</b>						
<b>Ubicazione</b>	<b>Genzano di Lucania (PZ)</b>						
<b>Dati Catastali attuali</b>	<b>Foglio</b>	<b>Particella</b>	<b>Sub</b>	<b>Categoria</b>	<b>Classe</b>	<b>Consistenza</b>	<b>Rendita</b>
	46	649	-	seminativo	3	Sup. cat. 1688 mq	€ 5,67
<b>Conformità catastale</b>	Trattasi di terreno.						
<b>Conformità urbanistica</b>	Trattasi di terreno.						
<b>Prezzo Base</b>	<b><u>4.500,00 €</u> (quattromilaecinquecento euro)</b>						

**LOTTO 17 (prospetto sintetico)**

<b>Tipologia</b>	<b>Terreno</b>						
<b>Diritto</b>	<b>Proprietà 1/2</b>						
<b>Ubicazione</b>	<b>Genzano di Lucania (PZ)</b>						
<b>Dati Catastali attuali</b>	<b>Foglio</b>	<b>Particella</b>	<b>Sub</b>	<b>Categoria</b>	<b>Classe</b>	<b>Consistenza</b>	<b>Rendita</b>
	67	147	-	Seminat.	4	Sup. cat. 12950 mq	€ 26,75
<b>Conformità catastale</b>	Trattasi di terreno.						
<b>Conformità urbanistica</b>	Trattasi di terreno.						
<b>Prezzo Base</b>	<b><u>34.875,00 €</u> (trentaquattromilaottocentosettantacinque euro)</b>						

**LOTTO 18 (prospetto sintetico)**

<b>Tipologia</b>	<b>Terreno</b>						
<b>Diritto</b>	<b>Proprietà 1/2</b>						
<b>Ubicazione</b>	<b>Genzano di Lucania (PZ)</b>						
<b>Dati Catastali attuali</b>	<b>Foglio</b>	<b>Particella</b>	<b>Sub</b>	<b>Categoria</b>	<b>Classe</b>	<b>Consistenza</b>	<b>Rendita</b>
	68	139	-	Seminat.	2	Sup. cat. 4170 mq	€ 22,61
<b>Conformità catastale</b>	Trattasi di terreno.						
<b>Conformità urbanistica</b>	Trattasi di terreno.						
<b>Prezzo Base</b>	<b><u>11.250,00 €</u> (undicimiladuecentocinquanta euro)</b>						

**QUESITO N° 5****Procedere alla ricostruzione dei passaggi di proprietà in relazione al bene pignorato.**

L'esperto stimatore deve procedere alla ricostruzione di **tutti i passaggi di proprietà** relativi ai beni pignorati intervenuti fra la trascrizione del pignoramento e risalendo, a ritroso, **al primo passaggio di proprietà trascritto in data antecedente di venti anni alla trascrizione del provvedimento di apertura di liquidazione del patrimonio.**

A questo riguardo, l'esperto:

- deve sempre acquisire in via integrale **l'atto o gli atti di acquisto del bene in favore del soggetto esecutato** (ad esempio: compravendita; donazione; permuta; cessione di diritti reali; assegnazione a socio di cooperativa; ecc.), atto od atti che devono essere inseriti tra gli allegati alla relazione;

- può procedere ad acquisire in via integrale altresì **gli atti d'acquisto precedenti** laddove ne sussista l'opportunità (ad esempio: laddove sia dubbio se determinate porzioni del bene siano state oggetto di trasferimento; laddove sia opportuno verificare – specie ai fini della regolarità urbanistica – la consistenza del bene al momento di un determinato passaggio di proprietà; ecc.), procedendo in tal caso all'inserimento degli stessi tra gli allegati alla relazione.

Nella ricostruzione dei trasferimenti, l'esperto non deve limitarsi ad indicazioni di carattere generico ed in particolare riferire che l'atto riguarderebbe "i beni sui quali è stato edificato il fabbricato" senza ulteriori specificazioni, occorrendo al contrario documentare i passaggi catastali intervenuti.

Nell'ipotesi di beni pignorati in danno del debitore esecutato ma appartenenti allo stesso in regime di **comunione legale con il coniuge**, l'esperto stimatore eseguirà visura ipotecaria anche sul nominativo del coniuge non debitore dalla data dell'atto di acquisto.

L'esperto segnalerà tempestivamente al G.E. l'esistenza di atti di disposizione compiuti dal coniuge non debitore e/o l'esistenza di iscrizioni ipotecarie od altre formalità pregiudizievoli (ad esempio, trascrizione di sequestro conservativo; trascrizione di sentenza dichiarativa di fallimento; ecc.), producendo copia della nota di iscrizione e/o di trascrizione.

**Ipotesi particolari:**

1) Atto anteriore al ventennio avente natura di **atto mortis causa**.

Nel caso in cui il primo atto antecedente di venti anni la trascrizione del pignoramento abbia natura di **atto mortis causa** (trascrizione di denuncia di successione; trascrizione di verbale di pubblicazione di testamento), l'esperto dovrà eseguire autonoma ispezione presso i registri immobiliari sul nominativo del dante causa, individuando l'atto d'acquisto in favore dello stesso e risalendo ad un atto *inter vivos* a carattere traslativo (ad esempio: compravendita; donazione; permuta; cessione di diritti reali; ecc.).

Qualora l'atto individuato abbia parimenti natura di atto *mortis causa* oppure si tratti di atto *inter vivos* ma a carattere non traslativo (ad esempio: divisione), l'esperto dovrà procedere ulteriormente a ritroso sino ad individuare un atto *inter vivos* a carattere traslativo nei termini sopra precisati.

Qualora l'ispezione non sia in grado di condurre all'individuazione di un atto *inter vivos* a carattere traslativo sebbene condotta a ritroso per un considerevole lasso di tempo, l'esperto darà conto di tale circostanza nella relazione.

In tal caso, l'esperto preciserà comunque se quantomeno l'intestazione nei registri del Catasto corrisponda al nominativo del soggetto indicato dai Registri Immobiliari.

2) Atto anteriore al ventennio avente natura di **atto inter vivos a carattere non traslativo**.

Nel caso in cui il primo atto antecedente di venti anni la trascrizione del pignoramento abbia natura di **atto inter vivos a carattere non traslativo** (ad esempio: divisione), l'esperto dovrà parimenti eseguire ispezione presso i registri immobiliari sui nominativi dei danti causa, individuando l'atto d'acquisto in favore degli stessi e risalendo ad un atto *inter vivos* a carattere traslativo nei termini anzidetti (ad esempio: compravendita; donazione; permuta; cessione di diritti reali; ecc.).

3) Terreni acquisiti con **procedura di espropriazione di pubblica utilità**.

Nel caso di fabbricati edificati su terreni acquisiti con **procedura di espropriazione di pubblica utilità** (ad esempio, nel caso di convenzioni per l'edilizia economica e popolare), l'esperto acquisirà presso la P.A. competente la documentazione relativa all'emissione dei decreti di occupazione d'urgenza e/o di esproprio, precisando – in difetto dell'adozione di formale provvedimento di esproprio – se sia intervenuta irreversibile trasformazione dei suoli e comunque fornendo ogni informazione utile al riguardo (anche con riguardo ad eventuali contenziosi in atto).

4) Beni già in titolarità di **istituzioni ecclesiastiche**.

Nel caso di beni in origine in titolarità di istituzioni ecclesiastiche (Istituti diocesani per il sostentamento del clero; mense vescovili; ecc.), l'esperto preciserà se l'intestazione nei registri del Catasto corrisponda al nominativo del soggetto indicato dai Registri Immobiliari.

5) **Situazioni di comproprietà**.

L'esperto avrà sempre cura di riscontrare la eventuale **situazione di comproprietà** dei beni pignorati, anche con riferimento al dante causa del debitore esecutato, con la specificazione della sua natura (comunione legale tra coniugi oppure ordinaria) e della misura delle quote di ciascuno dei partecipanti.

6) Esistenza di **diritto di usufrutto** sui beni pignorati.

Laddove poi l'atto di acquisto del bene in capo all'esecutato contenga una **riserva di usufrutto** in favore del dante causa o di un terzo, l'esperto dovrà avere cura di verificare sempre e se tale riserva sia stata trascritta e se l'usufruttuario sia ancora in vita. A tale scopo acquisirà il **certificato di esistenza in vita ed eventualmente di morte** di quest'ultimo.

**RISPOSTA DEL QUESITO N° 5**

1. Elenco di tutti i **passaggi di proprietà** relativi ai beni oggetto della procedura di liquidazione intervenuti fra la trascrizione del pignoramento e risalendo, a ritroso, **al primo passaggio di proprietà trascritto in data antecedente di venti anni alla trascrizione del provvedimento di apertura di liquidazione del patrimonio** (cfr. Allegato 6):

- Successione ereditaria numero di rep. 144/168 del 05/02/2004, trascritta il 06/05/2006 ai n.n. 10062/7086;
- Successione ereditaria numero di rep. 301/168 del 09/04/2004, trascritta il 13/05/2006 ai n.n. 10581/7354.

Di seguito si riporta schematicamente elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli ottenute dalle ispezioni ipotecarie effettuate (cfr. Allegato 9):

- TRASCRIZIONE CONTRO del 30/07/2020 - Registro Particolare 7653 Registro Generale 9758 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI NOCERA INFERIORE Repertorio 925/2017 del 30/03/2020 ATTO GIUDIZIARIO - DECRETO DI APERTURA DELLA PROCEDURA DI LIQUIDAZIONE DEL PATRIMONIO Immobili siti in GENZANO DI LUCANIA(PZ))

## QUESITO N° 6

### **Verificare la regolarità del bene o dei pignorati sotto il profilo edilizio ed urbanistico.**

L'esperto deve procedere alla verifica della **regolarità dei beni sotto il profilo edilizio ed urbanistico**, tenuto conto delle modifiche apportate all'art. 173 bis (numeri 7, 8 e 9) dis. att. c.p.c., che di seguito si riportano: "7) *in caso di opere abusive, il controllo della possibilità di sanatoria ai sensi dell'articolo 36 del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n.380 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, la verifica sull'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, la verifica, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'articolo 40, comma sesto, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'art. 46, comma quinto del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria;* 8) *la verifica che i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero che il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli;* 9) *l'informazione sull'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, su eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, su eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato<sup>1</sup>.*"

Indicherà altresì:

- **L'epoca di realizzazione dell'immobile;**
- **gli estremi esatti del provvedimento autorizzativo** (licenza edilizia n. \_\_\_\_\_; concessione edilizia n. \_\_\_\_\_; eventuali varianti; permesso di costruire n. \_\_\_\_\_; DIA n. \_\_\_\_\_; ecc.);
- **la rispondenza della costruzione alle previsioni del provvedimento autorizzativo.**

Al riguardo, l'esperto deve procedere all'acquisizione presso il competente ufficio tecnico comunale di copia del provvedimento autorizzativo, nonché dei grafici di progetto allegati.

Tale documentazione deve essere sempre allegata alla relazione di stima.

Si sottolinea al riguardo come, in risposta al presente quesito, l'esperto NON DEVE MAI limitarsi a ripetere pedissequamente quanto riferito dagli uffici tecnici comunali, dovendo procedere autonomamente agli opportuni accertamenti di seguito indicati (specie con riguardo alla verifica della rispondenza della costruzione alle previsioni del provvedimento autorizzativo).

Nell'ipotesi in cui l'ufficio tecnico comunale comunichi l'**assenza di provvedimenti autorizzativi** sotto il profilo edilizio-urbanistico per il fabbricato pignorato, l'esperto preciserà anzitutto la presumibile epoca di realizzazione del fabbricato.

A questo riguardo ed a mero titolo esemplificativo, l'esperto potrà utilizzare ai fini della datazione dell'epoca di costruzione: i) schede planimetriche catastali; ii) aerofotogrammetrie acquisibili presso gli uffici competenti e società private; iii) informazioni desumibili dagli atti di trasferimento (ad esempio, qualora l'atto contenga l'esatta descrizione del fabbricato); iv) elementi desumibili dalla tipologia costruttiva utilizzata; v) contesto di ubicazione del bene (ad esempio: centro storico della città).

In nessun caso l'esperto stimatore potrà fare affidamento esclusivo sulla dichiarazione di parte contenuta nell'atto di acquisto secondo cui il fabbricato sarebbe stato edificato in data antecedente al 1.9.1967.

Laddove l'esperto concluda – sulla base dell'accertamento sopra compiuto – per l'edificazione del bene **in data antecedente al 1.9.1967**, il cespite sarà considerato regolare (salvo che per le eventuali accertate modifiche dello stato dei luoghi che siano intervenute in data successiva, in relazione alle quali l'esperto procederà ad un'autonoma verifica della legittimità urbanistica delle stesse e – in difetto – all'accertamento della sanabilità/condonabilità di cui in prosieguo).

Laddove l'esperto concluda – sulla base dell'accertamento sopra compiuto – per l'edificazione del bene **in data successiva al 1.9.1967**, in difetto di provvedimenti autorizzativi il cespite sarà considerato abusivo e l'esperto procederà agli accertamenti della sanabilità/condonabilità di cui in prosieguo.

Nell'ipotesi in cui l'ufficio tecnico comunale comunichi l'**esistenza di provvedimenti autorizzativi** sotto il profilo edilizio-urbanistico per il fabbricato pignorato ma non sia in grado di consegnare all'esperto copia del detto provvedimento od anche delle sole planimetrie di progetto (ad esempio: per smarrimento; inagibilità dell'archivio; sequestro penale; ecc.), l'esperto deve richiedere al relativo dirigente certificazione in tal senso (contenente altresì l'indicazione delle ragioni della mancata consegna), certificazione che sarà inserita tra gli allegati alla relazione.

Nell'ipotesi di **difformità e/o modifiche** del fabbricato rispetto al provvedimento autorizzativo, in risposta al presente quesito l'esperto deve precisare analiticamente le **difformità** tra la **situazione reale dei luoghi e la situazione riportata nella planimetria di progetto**.

Al riguardo, ai fini dell'opportuna comprensione l'esperto:

- deve procedere alla **sovrapposizione della planimetria** dello stato reale dei luoghi (predisposta in risposta al quesito n. 2) con la planimetria di progetto;
- nel caso di riscontrate difformità:

deve predisporre apposita **planimetria dello stato reale dei luoghi con opportuna indicazione grafica delle riscontrate difformità**, inserendo la detta planimetria sia in formato ridotto nel testo della relazione in risposta al presente quesito, sia in formato ordinario in allegato alla relazione medesima;

- deve poi precisare l'eventuale possibilità di sanatoria delle difformità riscontrate ed i costi della medesima secondo quanto di seguito precisato.

In caso di **opere abusive** l'esperto procederà come segue:

anzitutto, verificherà la possibilità di **sanatoria c.d. ordinaria ai sensi dell'art. 36 del D.P.R. n. 380 del 2001** e gli eventuali costi della stessa;

in secondo luogo ed in via subordinata, verificherà l'eventuale avvenuta presentazione di **istanze di condono (sanatoria c.d. speciale)**, precisando:

- il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza di condono sia stata presentata (segnatamente, indicando se si tratti di istanza ai sensi degli artt. 31 e seguenti della legge n. 47 del 1985; oppure ai sensi dell'art. 39 della legge n. 724 del 1994; oppure ai sensi dell'art. 32 del D.L. n. 269 del 2003 convertito in legge n. 326 del 2003);
- lo stato della procedura presso gli uffici tecnici competenti (pareri; deliberazioni; ecc.);
- i costi della sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte e/o ancora da corrispondersi;
- la conformità del fabbricato ai grafici di progetto depositati a corredo dell'istanza (segnalando, anche in tal caso graficamente, le eventuali difformità);

in terzo luogo ed in via ulteriormente subordinata, verificherà inoltre – ai fini della domanda in sanatoria che l'aggiudicatario potrà eventualmente presentare – se gli immobili pignorati si trovino o meno nelle condizioni previste dall'**art. 40, comma 6, della legge n. 47 del 1985 o dall'art. 46, comma 5 del D.P.R. n. 380 del 2001** (già art. 17, comma 5, della legge n. 47 del 1985).

A quest'ultimo riguardo, l'esperto deve:

- determinare la data di edificazione dell'immobile secondo le modalità sopra indicate;
- chiarire se – in ragione della data di edificazione come sopra determinata o comunque delle caratteristiche delle opere abusive – l'immobile avrebbe potuto beneficiare di una delle sanatorie di cui alle disposizioni di seguito indicate:
  - artt. 31 e seguenti della legge n. 47 del 1985** (in linea di principio, immobili ed opere abusive ultimati entro la data del 1.10.1983 ed alle condizioni ivi indicate);
  - art. 39 della legge n. 724 del 1994** (in linea di principio, opere abusive ultimate entro la data del 31.12.1993 ed alle condizioni ivi indicate);
  - art. 32 del D.L. n. 269 del 2003 convertito in legge n. 326 del 2003** (in linea di principio, opere abusive ultimate entro la data del 31.3.2003 ed alle condizioni ivi indicate);
- verificare la data delle ragioni del credito per le quali sia stato eseguito il pignoramento o intervento nella procedura espropriativa.  
Al riguardo, l'esperto deve far riferimento al credito temporalmente più antico che sia stato fatto valere nella procedura espropriativa (sia dal creditore pignorante, sia da uno dei creditori intervenuti), quale risultante dagli atti della procedura;
- concludere infine – attraverso il combinato disposto delle verifiche sopra indicate – se ed eventualmente in base a quali delle disposizioni di legge sopra indicate l'aggiudicatario possa depositare domanda di sanatoria.

In tutte le ipotesi di sanatoria di immobili od opere abusive, l'esperto deve indicare – previa assunzione delle opportune informazioni presso gli uffici comunali competenti – **i relativi costi**.

Ove l'abuso non sia in alcun modo sanabile, l'esperto deve precisare se sia stato emesso **ordine di demolizione dell'immobile**, assumendo le opportune informazioni presso i competenti uffici comunali e quantificare gli oneri economici necessari per l'eliminazione dello stesso.

Infine, l'esperto deve verificare l'esistenza della **dichiarazione di agibilità** ed acquisire **certificato aggiornato di destinazione urbanistica**.

Nel caso di mancata risposta da parte degli uffici tecnici competenti entro un tempo ragionevole dalla richiesta inoltrata o comunque di risposta incompleta, l'esperto stimatore depositerà istanza al giudice dell'esecuzione per l'emissione del provvedimento di cui all'art. 213 c.p.c.

**RISPOSTA DEL QUESITO N° 6**

Gli immobili oggetto della presente procedura di liquidazione, sono stati realizzati in virtù di (*cfr. Allegato 7*):

✚ **LOTTI 1-2-3:** immobile realizzato in epoca antecedente al 1° settembre 1967 e successivamente ha subito modifiche con le seguenti concessioni:

- Nulla Osta pratica n. 52 prot. n. 96 del 17/06/1971;
- Nulla Osta pratica n. 6 del 15/03/1974;
- Nulla Osta pratica n. 148 del 26/09/1975;

È stata rilasciata abitabilità o agibilità in data 24/01/1995 pratica n. 1/95.

✚ **LOTTO 4:** immobile realizzato in epoca antecedente al 1° settembre 1967 e successivamente ha subito modifiche con le seguenti concessioni:

- Nulla osta per allargamento vano porta, pratica n. 119/76 del 10/01/1977

Non è stato reperito il certificato di abitabilità o agibilità.

✚ **LOTTO 5:** immobile realizzato in epoca antecedente al 1° settembre 1967 e non è stata reperita alcuna pratica al Comune di Genzano di Lucania.

Non è stato reperito il certificato di abitabilità o agibilità.

✚ **LOTTO 6:** immobile realizzato in epoca antecedente al 1° settembre 1967 e non è stata reperita alcuna pratica al Comune di Genzano di Lucania.

Non è stato reperito il certificato di abitabilità o agibilità.

✚ **LOTTO 7-8-9-10-11-12-13-14-15-16-17 e 18:**

Trattasi di terreni agricoli, pertanto non vi sono pratiche urbanistiche.

Inoltre è stato acquisito il certificato di destinazione urbanistica (*cfr. Allegato 8*).

**DIFFORMITA' RILEVATE PER GLI IMMOBILI RIPORTATI NE CATASTO FABBRICATI:**

✚ **LOTTI 1-2-3:** Il descritto stato dei luoghi non corrisponde ai grafici allegati alle pratiche urbanistiche, in quanto risulta una diversa distribuzione interna e modifiche sui prospetti riguardanti i balconi e le aperture. Pertanto occorrerà procedere alla

redazione di una pratica edilizia in sanatoria nonché agibilità, il tutto per un costo totale di € 10.000 comprensivo di spese tecniche ed oneri comunali.

**LOTTO 4 - 5 e 6:** alcuna difformità rilevata.

Infine in merito alla destinazione urbanistica si evidenzia che l'area ove insistono i beni oggetto della presente procedura indicati con i **lotti 1 - 2 - 3 - 4 e 6**, ricadono secondo il Vigente P.R.G. del comune di Genzano di Lucania "in Zona B1 - residenziale di completamento", normati dall'art. 8 delle N.T.A. del P.R.G., in merito all'utilizzazione prevista si rimanda all'attestazione ricevuta dal comune per il prezzo di cessione (*cf. Allegato 8*); invece, il bene indicato con i **lotti 5**, ricade secondo il Vigente P.R.G. del comune di Genzano di Lucania "in Zona A2 - abitato esistente", normato dall'art. 7 delle N.T.A. del P.R.G., in merito all'utilizzazione prevista si rimanda all'attestazione ricevuta dal comune per il prezzo di cessione (*cf. Allegato 8*)

## QUESITO N° 7

### Indicare lo stato di possesso attuale dell'immobile.

L'esperto stimatore deve precisare se l'immobile pignorato sia occupato dal **debitore esecutato** o da **soggetti terzi**.

Nel caso di immobile occupato da **soggetti terzi**, l'esperto deve precisare il titolo in forza del quale abbia luogo l'occupazione (ad esempio: contratto di locazione; affitto; comodato; provvedimento di assegnazione della casa coniugale; ecc.) oppure – in difetto – indicare che l'occupazione ha luogo in assenza di titolo.

In ogni caso, laddove l'occupazione abbia luogo in forza di uno dei titoli sopra indicati, l'esperto deve sempre acquisire copia dello stesso ed allegarlo alla relazione.

Laddove si tratti di contratto di locazione o di affitto, l'esperto deve verificare la data di registrazione, la data di scadenza, l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio.

Nel caso di immobile occupato da soggetti terzi, l'esperto deve inoltre acquisire certificato storico di residenza dell'occupante.

Nel caso di **immobile occupato da soggetti terzi con contratto di locazione opponibile alla procedura** (ad esempio, contratto di locazione registrato in data antecedente al pignoramento), l'esperto verificherà se il canone di locazione sia inferiore di un terzo al valore locativo di mercato o a quello risultante da precedenti locazioni al fine di consentire al giudice dell'esecuzione ed all'eventuale aggiudicatario di procedere alle determinazioni di cui all'art. 2923, terzo comma, cod. civ.

Nel caso di **immobile occupato da soggetti terzi senza alcun titolo o con titolo non opponibile alla procedura** (ad esempio, occupante di fatto; occupante in forza di contratto di comodato; ecc.), l'esperto procederà alle determinazioni di seguito indicate:

in primo luogo, quantificherà il canone di locazione di mercato di un immobile appartenente al segmento di mercato dell'immobile pignorato;

in secondo luogo, indicherà l'ammontare di una eventuale indennità di occupazione da richiedersi al terzo occupante (tenendo conto di tutti i fattori che possano ragionevolmente suggerire la richiesta di una indennità in misura ridotta rispetto al canone di locazione di mercato, quali a titolo di esempio: la durata ridotta e precaria dell'occupazione; l'obbligo di immediato rilascio dell'immobile a richiesta degli organi della procedura; l'esigenza di assicurare la conservazione del bene; ecc.).



### **RISPOSTA DEL QUESITO N° 7**

1. Al momento dell'accesso, così come dichiarato nel verbale di accesso dall'esecutato (*cf.* *Allegato 2*), gli immobili oggetto della presente procedura di liquidazione risultavano in parte liberi ed in possesso dello stesso proprietario [REDACTED] (proprietario/esecutato), ad eccezione dell'immobile identificato nel N.C.E.U. al foglio 40 particella 983 sub 1, occupato senza titolo dal [REDACTED], così come dichiarato nel verbale di sopralluogo; e dell'immobile identificato nel N.C.E.U. al foglio 40 particella 1317 sub 1, occupato senza titolo dal [REDACTED], così come dichiarato nel verbale di sopralluogo.

In virtù di quanto suddetto, quindi, parte dei beni sono in possesso del proprietario sig. [REDACTED] e i suddetti due beni sono occupati da soggetti terzi senza alcun titolo (contratto di locazione, affitto, comodato, provvedimento di assegnazione dalla casa coniugale, ecc.).

2. Gli immobili oggetto della presente procedura di liquidazione, sono per la maggior parte liberi ed in possesso del proprietario [REDACTED], ad eccezione dell'immobile identificato nel N.C.E.U. al foglio 40 particella 983 sub 1, occupato senza titolo dal [REDACTED], così come dichiarato nel verbale di sopralluogo; e dell'immobile identificato nel N.C.E.U. al foglio 40 particella 1317 sub 1, occupato senza titolo dal [REDACTED], così come dichiarato nel verbale di sopralluogo; pertanto si procederà alla quantificazione del canone di locazione dei suddetti due beni in possesso di soggetti terzi.

Trattasi di immobili adibiti a deposito/cantina, per cui a seguito degli accertamenti effettuati nelle zone limitrofe per immobili simili, per ogni singolo lotto si utilizzeranno i coefficienti di locazione riportati nella tabella che segue nonché i valori locativi ricavati:

	Coef. di Locazione (€ / mq)		Superficie commerciale (mq)	Valore Locazione (€ annuo) arrotondati	
	Min	Max		Min	Max
LOTTO 5	0,9	1,3	70,03	<b>756,00 €</b>	<b>1.092,00 €</b>
LOTTO 6	0,5	0,7	30,50	<b>180,00 €</b>	<b>256,00 €</b>

## QUESITO N° 8

### Specificare i vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene.

L'esperto deve procedere alla specificazione dei **vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene**.

In particolare ed a titolo esemplificativo, l'esperto stimatore deve:

a) verificare – in presenza di trascrizioni di pignoramenti diversi da quello originante la presente procedura espropriativa – la pendenza di **altre procedure esecutive** relative ai medesimi beni pignorati, riferendo lo stato delle stesse (assumendo le opportune informazioni presso la cancelleria del Tribunale).

Nel caso in cui sia ancora pendente precedente procedura espropriativa, l'esperto ne darà immediata segnalazione al giudice dell'esecuzione al fine dell'adozione dei provvedimenti opportuni relativi alla riunione;

b) verificare – in presenza di trascrizioni di domande giudiziali sugli immobili pignorati – la pendenza di **procedimenti giudiziari civili** relativi ai medesimi beni pignorati, acquisendo copia dell'atto introduttivo e riferendo circa lo stato del detto procedimento (assumendo le opportune informazioni presso la cancelleria del Tribunale).

La documentazione così acquisita sarà allegata alla relazione;

c) acquisire copia di eventuale **provvedimento giudiziale di assegnazione al coniuge** della casa coniugale;

d) acquisire copia di provvedimenti impositivi di **vincoli storico-artistici**;

e) verificare – per gli immobili per i quali sia esistente un condominio – l'esistenza di **regolamento condominiale** e la eventuale trascrizione dello stesso;

f) acquisire copia degli **atti impositivi di servitù** sul bene pignorato eventualmente risultanti dai Registri Immobiliari.

In particolare, nell'ipotesi in cui sul bene risultino essere stati eseguiti provvedimenti di **sequestro penale** (anche in data successiva alla trascrizione del pignoramento), l'esperto acquisirà – con l'ausilio del custode giudiziario – la relativa documentazione presso gli uffici competenti, depositando copia del provvedimento e del verbale di esecuzione del sequestro (nonché, eventualmente, copia della nota di trascrizione del provvedimento di sequestro), informandone tempestivamente il G.E. per l'adozione dei provvedimenti circa il prosieguo delle operazioni di stima.

In risposta al presente quesito, l'esperto deve inoltre indicare in sezioni separate gli oneri ed i vincoli che restano a carico dell'acquirente e quelli che sono invece cancellati o comunque regolarizzati nel contesto della procedura.

**In particolare, l'esperto indicherà:**

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

Tra questi si segnalano in linea di principio:

- 1) Domande giudiziali;
- 2) Atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura;
- 3) Convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge;
- 4) Altri pesi o limitazioni d'uso (es. oneri reali, obbligazioni *propter rem*, servitù, uso, abitazione, ecc.), anche di natura condominiale;

5) Provvedimenti di imposizione di vincoli storico-artistici e di altro tipo.

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

Tra questi si segnalano:

- 1) Iscrizioni ipotecarie;
- 2) Pignoramenti ed altre trascrizioni pregiudizievoli (sequestri conservativi; ecc.);
- 3) Difformità urbanistico-edilizie (con indicazione del costo della regolarizzazione come determinato in risposta al quesito n. 6 e la precisazione che tale costo è stato detratto nella determinazione del prezzo base d'asta laddove non si sia proceduto alla regolarizzazione in corso di procedura);
- 4) Difformità Catastali (con indicazione del costo della regolarizzazione come determinato in risposta al quesito n. 3 e la precisazione che tale costo è stato detratto nella determinazione del prezzo base d'asta laddove non si sia proceduto alla regolarizzazione in corso di procedura).



**RISPOSTA DEL QUESITO N° 8**

In conclusione, al momento, in base agli accertamenti eseguiti e le notizie raccolte, si riscontrava per i beni oggetto della presente perizia:

A. INESISTENZA DI ALTRE PROCEDURE ESECUTIVE:

In conclusione, al momento, in base agli accertamenti eseguiti e le notizie raccolte, si riscontrava per i beni oggetto della presente perizia, l'inesistenza di altre procedure esecutive.

B. INESISTENZA DI ALTRI PROCEDIMENTI GIUDIZIALI CIVILI:

In conclusione, al momento, in base agli accertamenti eseguiti e le notizie raccolte, si riscontrava per i beni oggetto della presente perizia, l'inesistenza di altri procedimenti giudiziari civili.

C. INESISTENZA DI PROVVEDIMENTO GIUDIZIALE DI ASSEGNAZIONE AL CONIUGE:

In conclusione, al momento, in base agli accertamenti eseguiti e le notizie raccolte, si riscontrava per i beni oggetto della presente perizia, l'inesistenza di provvedimento giudiziale di assegnazione al coniuge della casa coniugale.

D. INESISTENZA DI VINCOLI STORICI-ARTISTICI:

In conclusione, al momento, in base agli accertamenti eseguiti e le notizie raccolte, si riscontrava l'inesistenza sui beni pignorati di eventuali vincoli artistici, storici, architettonici, paesaggistici, archeologici, urbanistici e/o amministrativi, e acquisizioni al patrimonio comunale per irregolarità urbanistiche.

E. ESISTENZA DI REGOLAMENTO CONDOMINIALE:

In conclusione, al momento, in base agli accertamenti eseguiti e le notizie raccolte, si riscontrava l'inesistenza del condominio.

F. INESISTENZA DI ATTI IMPOSITIVI DI SERVITU':

In conclusione, al momento, in base agli accertamenti eseguiti e le notizie raccolte, si riscontrava l'inesistenza di atti impositivi di servitù sui beni della presente procedura.

**QUESITO N° 9****Verificare se i beni oggetto della procedura di vendita ricadano su suolo demaniale.**

L'esperto deve procedere alla verifica se i beni pignorati ricadano su suolo demaniale (in particolare per quelli ubicati nei comuni di Castel Volturno, Cellole, Sessa Aurunca, Mondragone), precisando se vi sia stato provvedimento di declassamento o se sia in corso la pratica per lo stesso.

**RISPOSTA DEL QUESITO N° 9**

In conclusione, al momento, in base agli accertamenti eseguiti e le notizie raccolte, si riscontrava che i beni oggetto della presente perizia, non ricadono su suolo demaniale e pertanto non vi è alcun provvedimento di declassamento.

**QUESITO N° 10****Verificare l'esistenza di pesi od oneri di altro tipo.**

L'esperto deve procedere alla verifica se i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero se il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà o di natura concessoria in virtù di alcuno degli istituti richiamati.

In particolare, l'esperto verificherà laddove possibile – per il tramite di opportune indagini catastali – il titolo costitutivo e la natura del soggetto a favore del quale sia costituito il diritto (se pubblico o privato).

All'uopo, laddove il diritto sia costituito a favore di **sogetto privato** (es. persone fisiche; istituti religiosi privati quali mense vescovili e relativi successori) l'esperto verificherà – acquisendo la relativa documentazione – se sussistano i presupposti per ritenere che vi sia stato acquisto della piena proprietà per usucapione (ad es., laddove l'originario enfiteuta o livellario, od un suo successore, abbia ceduto ad altri per atto tra vivi la piena proprietà del fondo senza fare alcuna menzione degli oneri su di esso gravanti o comunque garantendo l'immobile come libero da qualunque gravame e siano decorsi almeno venti anni dall'atto di acquisto).

Laddove il diritto sia costituito a favore di **sogetto pubblico**, l'esperto verificherà se il soggetto concedente sia un'amministrazione statale od un'azienda autonoma dello Stato (nel qual caso verificherà se sussistano i presupposti per considerare il diritto estinto ai sensi degli artt. 1 della legge n. 16 del 1974 o 60 della legge n. 222 del 1985) oppure a favore di ente locale in forza di provvedimento di quotizzazione ed assegnazione,

eventualmente ai sensi della legge n. 1766 del 1927 (acquisendo la relativa documentazione sia presso l'ente locale che presso l'Ufficio Usi Civici del settore B.C.A. della Regione Campania).  
In tale ultima ipotesi, laddove dovesse risultare l'assenza di atti di affrancazione del bene, l'esperto sospenderà le operazioni di stima e depositerà nota al G.E. corredata della relativa documentazione.



### **RISPOSTA DEL QUESITO N° 10**

In conclusione, al momento, in base agli accertamenti eseguiti e le notizie raccolte presso la Regione Campania, si riscontrava che i beni oggetto della presente perizia, non sono gravati da censo, livello o uso civico o da altro peso derivante da alcuno dei suddetti titoli.

### **QUESITO N° 11**

#### **Fornire ogni informazione utile sulle spese di gestione dell'immobile e su eventuali procedimenti in corso.**

L'esperto deve fornire ogni **informazione concernente**:

- 1) l'importo annuo delle spese fisse di gestione o manutenzione (es. spese condominiali ordinarie);
- 2) eventuali spese straordinarie già deliberate ma non ancora scadute;
- 3) eventuali spese condominiali scadute non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia;
- 4) eventuali procedimenti giudiziari in corso relativi al cespite pignorato.



### **RISPOSTA DEL QUESITO N° 11**

In conclusione, durante il sopralluogo, così come dichiarava a verbale il debitore e gli altri occupanti dei beni, non si riscontrava l'esistenza di un condominio (*cfr. Allegato 2*), pertanto non vi sono spese di gestione degli immobili e non vi sono procedimenti giudiziari in corso.

### **QUESITO N° 12**

#### **Procedere alla valutazione dei beni.**

L'esperto deve indicare il **valore di mercato** dell'immobile nel rispetto dei criteri previsti dall'**art. 568 c.p.c.**, come modificato per effetto del **DL 83/2015** convertito nella legge 132/2015, il cui testo novellato qui si riporta: (Determinazione del valore dell'immobile). *"Agli effetti dell'espropriazione il valore dell'immobile è determinato dal giudice avuto riguardo al valore di mercato sulla base degli elementi forniti dalle parti e dall'esperto nominato ai sensi dell'articolo 569, primo comma. Nella determinazione del valore di mercato l'esperto procede al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, del valore per metro quadro e del valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto,*

e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici”

A questo riguardo, l'esperto deve OBBLIGATORIAMENTE procedere alla **esplicita specificazione dei dati utilizzati per la stima e delle fonti di acquisizione di tali dati**, depositando in allegato alla perizia copia dei documenti utilizzati (ad esempio: contratti di alienazione di altri immobili riconducibili al medesimo segmento di mercato del cespite pignorato; decreti di trasferimento emessi dal Tribunale ed aventi ad oggetto immobili riconducibili al medesimo segmento di mercato del cespite pignorato; dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate; ecc.).

Nel caso di dati acquisiti presso operatori professionali (agenzie immobiliari; studi professionali; mediatori; ecc.), l'esperto deve:

- indicare il nominativo di ciascun operatore interpellato (ad esempio: agenzia immobiliare \_\_\_\_\_ con sede in \_\_\_\_\_);
- precisare i dati forniti da ciascun operatore (con indicazione dei valori minimo e massimo comunicati da ciascuno di essi);
- **precisare in maniera sufficientemente dettagliata le modalità di determinazione dei dati forniti dall'operatore** (attraverso il riferimento ad atti di compravendita; alla data degli stessi; alla tipologia degli immobili oggetto di tali atti; ecc.).

L'esperto potrà inoltre acquisire informazioni ai fini della stima anche presso soggetti che abbiano svolto attività di custode giudiziario e/o professionista delegato alle vendite forzate. In tal caso, l'esperto procederà a reperire i documenti di riferimento (segnatamente, i decreti di trasferimento rilevanti ai fini della stima), che saranno allegati alla relazione di stima.

IN NESSUN CASO L'ESPERTO PUO' LIMITARSI A FARE RICORSO A MERE FORMULE DI STILE QUALI "IN BASE ALLE PERSONALE ESPERIENZA, ALLA DOCUMENTAZIONE ACQUISITA, ECC." Nella determinazione del valore di mercato l'esperto deve procedere al calcolo delle superfici per ciascun immobile, con indicazione della superficie commerciale, del valore al mq e del valore totale, esponendo analiticamente gli **adeguamenti e le correzioni della stima**.

A questo riguardo, l'esperto deve precisare tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli ed oneri giuridici non eliminabili dalla procedura, nonché per eventuali spese condominiali insolute.

L'esperto NON DEVE MAI detrarre dal valore di mercato il costo delle cancellazioni delle iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli a carico della procedura (segnatamente: iscrizioni ipotecarie; trascrizioni di pignoramenti; trascrizioni di sequestri conservativi).

Nella determinazione del valore di mercato di immobili che – alla luce delle considerazioni svolte in risposta al quesito n. 6 – siano **totalmente abusivi ed in alcun modo sanabili**, l'esperto procederà ex art. 173 bis disp. att. c.p.c. e come segue:

nell'ipotesi in cui risulti essere stato emesso **ordine di demolizione** del bene, l'esperto quantificherà il valore del suolo e dei costi di demolizione delle opere abusive;

nell'ipotesi in cui non risulti essere stato emesso **ordine di demolizione** del bene, l'esperto determinerà il valore d'uso del bene.

Sulla scorta del valore di mercato determinato come sopra, l'esperto proporrà al giudice dell'esecuzione 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. In particolare, si osserva all'attenzione dell'esperto come tali differenze possano concretizzarsi:

- nella eventuale **mancata immediata disponibilità** dell'immobile alla data di aggiudicazione;
- nelle eventuali diverse modalità fiscali tra gli acquisiti a libero mercato e gli acquisiti in sede di vendita forzata;
- nella mancata operatività della **garanzia per vizi e mancanza di qualità** in relazione alla vendita forzata;
- nelle differenze indotte sia dalle fasi cicliche del segmento di mercato (rivalutazione/svalutazione), sia dalle caratteristiche e dalle condizioni dell'immobile (deperimento fisico, obsolescenze funzionali ed obsolescenze esterne) che possano intervenire tra la data della stima e la data di aggiudicazione;
- nella possibilità che la vendita abbia luogo mediante rilanci in sede di gara.



## ● ● ●

### RISPOSTA DEL QUESITO N° 12

#### INDICAZIONE DEL CRITERIO DI STIMA

#### **1. Stima del più probabile valore di mercato degli immobili residenziali:**

##### ➤ LOTTE 1 – 2 – 3 – 4 – 5 e 6

Dopo aver effettuato una breve descrizione dei beni, si passa alla stima e si precisa che il criterio utilizzato nella presente relazione estimativa è quello del più probabile valore di mercato, ovvero quello basato sul metodo sintetico comparativo mediante la comparazione parametrica con valori noti di beni simili o assimilabili.

Tale criterio esprime il rapporto di equivalenza tra una quantità di moneta e un determinato bene, rapporto che è funzione della domanda e dell'offerta di quel bene sul mercato. La stima verrà definita facendo riferimento per le quotazioni immobiliari ai dati rilevati attraverso indagini mirate ad accertare i valori di mercato di unità immobiliari della stessa tipologia.

Tenute presenti le caratteristiche estrinseche ed intrinseche degli immobili e delle pertinenze annesse, viene stabilito il valore unitario a metro quadrato per Superficie Commerciale che è pari alla Superficie Lorda dell'immobile (*somma delle superfici nette, più quella dei tramezzi, più quella intera dei muri perimetrali e/o a metà dei muri di confine*) più la Superficie degli accessori opportunamente ragguagliati, con la formula:

$$S_C = S_L + x_i \cdot A_i + x_j \cdot A_j + x_k \cdot A_k$$

dove

$S_L$ : Superficie Lorda = S calpestabile + S muri interni + 50% S muri esterni

$A_i$ : Superfici degli accessori (nel nostro caso i balconi)

$x_i$ : Coefficienti di ragguaglio (25% fino a 25 mq il resto al 10%)



Ing. Luca D'Alessandro  
P.e.c.: luca.dalessandro@pec.it  
Cell.: +39 338.5911221

Aj: Superfici degli accessori (nel nostro caso il terrazzo)

xj: Coefficienti di ragguaglio (35% fino a 25 mq il resto al 10%)

Dopo aver specificato i criteri di valutazione utilizzati e dopo gli opportuni rilievi e ragguagli, si riporta la tabella riepilogativa della superficie utilizzata (cfr. Allegato 5):

LOTTE	DESCRIZIONE BENE	Superficie commerciale
1	Appartamento posto al piano T e I	151,86 mq
2	Appartamento posto al piano II	151,86 mq
3	Appartamento posto al piano III	144,54 mq
4	Deposito/cantina posto al piano T	22,29 mq
5	Deposito/cantina posto al piano seminterrato	70,03 mq
6	Deposito/cantina posto al piano terra	30,50 mq

### Indagini di mercato

«AGENZIA DEL TERRITORIO Anno 2020 - Semestre 2

Provincia: POTENZA

Comune: GENZANO DI LUCANIA

Fascia/zona: CENTRALE

Codice zona: B1

Microzona: 0

Tipologia prevalente: Abitazioni di tipo economico

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato Conservativo	Valore di Mercato (€ / mq)		Valore Unitario Di Mercato (€ / mq)
		Min	Max	Vmu
Abitazioni	Normale	475,00	600,00	<b>538,00</b>
Box	Normale	260,00	360,00	<b>310,00</b>

«AGENZIA DEL TERRITORIO Anno 2020 - Semestre 2

Provincia: POTENZA

Comune: GENZANO DI LUCANIA

Fascia/zona: EXTRAURBANA

Codice zona: R

Microzona: 3

Tipologia prevalente: Non presente

Destinazione:

Tipologia	Stato Conservativo	Valore di Mercato (€ / mq)		Valore Unitario Di Mercato (€ / mq)
		Min	Max	Vmu
Box	Normale	150,00	205,00	178,00

Effettuate le indagini di mercato nella zona in cui ricadono i beni in esame, aventi caratteristiche estrinseche ed intrinseche simili a quelli oggetto di stima, tenendo in considerazione i dati riportati dalle riviste tecniche specializzate, le indagini condotte presso alcune agenzie immobiliari della zona e attraverso l'analisi dei dati delle quotazioni immobiliari dell'agenzia del territorio – OMI (*cf. Allegato 10*), si considera come **valore unitario di mercato** quello riportato nelle suddette tabelle, che corrisponde al valore massimo visto lo stato conservativo buono dei beni oggetto della presente procedura.

$$V = V_u \times C_i \times S_c$$

**Ci = coefficiente correttivo**

Coefficienti correttivi	
RIFERITO ALL'APPARTAMENTO	PIANO
	STATO CONSERVATIVO
	AFFACCIO
	ESPOSIZIONE
	ALTEZZA SOFFITTI
	VISTA
	OCCUPAZIONE
RIFERITO ALLO STABILE	TIPOLOGIA
	STATO CONSERVATIVO
	SPAZI CONDOMINIALI

In conclusione, il più probabile valore di mercato dei beni pignorati è pari a:

LOTTI	DESCRIZIONE BENE	Vmu € / mq	Ci	Superficie Commerciale	Valore iniziale (arrotondato) €
1	Appartamento posto al piano T e I	538,00	0,85	151,86 mq	<b>69.000,00</b>
2	Appartamento posto al piano II	538,00	0,85	151,86 mq	<b>69.000,00</b>
3	Appartamento posto al piano III	538,00	0,80	144,54 mq	<b>62.000,00</b>
4	Deposito/cantina posto al piano T	310,00	0,80	22,29 mq	<b>5.500,00</b>
5	Deposito/cantina posto al piano seminterrato	178,00	0,70	70,03 mq	<b>8.700,00</b>
6	Deposito/cantina posto al piano T	310,00	0,75	30,50 mq	<b>7.000,00</b>

Le detrazioni possono essere così riassunte:

LOTTI	Descrizione delle Detrazioni	Detrazioni (euro)	Totale detrazione (euro)
1	Pratica urbanistica in sanatoria, DOCFA e Agibilità	10.000,00	<b>10.200,00</b>
	APE	200,00	
2	Pratica urbanistica in sanatoria, DOCFA e Agibilità	10.000,00	<b>10.200,00</b>
	APE	200,00	
3	Pratica urbanistica in sanatoria, DOCFA e Agibilità	10.000,00	<b>10.200,00</b>
	APE	200,00	
4	-	-	-
5	-	-	-
6	DOCFA per planimetria mancante	500,00	<b>500,00</b>

**2. Stima del più probabile valore di mercato dei terreni****➤ LOTTI DA 7 a 18**

Per il calcolo del più probabile valore di mercato, sono stati considerati i valori agricoli medi (valori fondiari medi unitari) della Provincia di Potenza annualità 2017 ma valevoli anche per il 2019, pubblicati sul Bollettino Ufficiale della Regione Basilicata Regione Agraria Comune di Genzano di Lucania zona n°12 (cfr. *Allegato 10*).

LOTTI	DESCRIZIONE BENE	VAM €/mq	Superficie Commerciale	Valore iniziale (arrotondato) €
7	uliveto	0,98	1.841,00 mq	<b>1.800,00</b>
8	vigneto	1,19	259,00 mq	<b>308,00</b>
9	vigneto	1,19	390,00 mq	<b>464,00</b>
10	seminativo	1,16	200,00 mq	<b>232,00</b>
11	vigneto	1,19	91,00 mq	<b>108,00</b>
12	vigneto	1,19	20,00 mq	<b>24,00</b>
13	canneto	0,52	234,00 mq	<b>122,00</b>
14	vigneto	1,19	1.018,00 mq	<b>1.200,00</b>
15	seminativo	1,16	8.192,00 mq	<b>9.500,00</b>
16	seminativo	1,16	1.688,00 mq	<b>1.960,00</b>
17	Seminativo	1,16	12.950,00 mq	<b>15.000,00</b>
18	Seminativo	1,16	4.170,00 mq	<b>4.800,00</b>

I valori riportati nella suddetta tabella, a seguito di ricerche di mercato, vengono incrementati per equipararli ai reali valori di mercato dei terreni in vendita nella zona ove sono ubicati i suddetti beni, pertanto si avrà:

LOTTI	DESCRIZIONE BENE	VAM incrementati €/mq	Superficie Commerciale	Valore iniziale (arrotondato) €
7	uliveto	6,00	1.841,00 mq	<b>11.000,00</b>

8	vigneto	7,00	259,00 mq	<b>1.800,00</b>
9	vigneto	7,00	390,00 mq	<b>2.700,00</b>
10	seminativo	6,00	200,00 mq	<b>1.200,00</b>
11	vigneto	7,00	91,00 mq	<b>650,00</b>
12	vigneto	7,00	20,00 mq	<b>140,00</b>
13	canneto	5,00	234,00 mq	<b>1.170,00</b>
14	vigneto	7,00	1.018,00 mq	<b>7.000,00</b>
15	seminativo	6,00	8.192,00 mq	<b>49.000,00</b>
16	seminativo	6,00	1.688,00 mq	<b>10.000,00</b>
17	seminativo	6,00	12.950,00 mq	<b>77.500,00</b>
18	seminativo	6,00	4.170,00 mq	<b>25.000,00</b>

**In definitiva si ottengono i valori finali dei beni, di seguito riportati:**

Lo scrivente, infine, oltre alle detrazioni di cui sopra, applicherà una ulteriore riduzione al valore dell'immobile, secondo l'articolo 568 c.p.c., per l'eventuale **mancata immediata disponibilità** dell'immobile alla data di aggiudicazione; per le eventuali diverse modalità fiscali tra gli acquisiti a libero mercato e gli acquisti in sede di vendita forzata; per la mancata operatività della **garanzia per vizi e mancanza di qualità** in relazione alla vendita forzata, in riferimento alla legittimità urbanistica degli immobili; per le differenze indotte sia dalle fasi cicliche del segmento di mercato (rivalutazione/svalutazione), sia dalle caratteristiche e dalle condizioni dell'immobile (deperimento fisico, obsolescenze funzionali ed obsolescenze esterne) che possano intervenire tra la data della stima e la data di aggiudicazione; per la possibilità che la vendita abbia luogo mediante rilanci in sede di gara.

Pertanto, in virtù di quanto suddetto, si andrà ad applicare una riduzione del 10%.

LOTTI	Valore Iniziale (euro)	Detrazioni (euro)	Riduzione ai sensi dell'articolo 568 c.p.c.	Quota disponibile	Valore Finale (arrotondato) (V iniziale - detrazioni) / quota pignorata (euro)
1	69.000,00	10.200,00	10 %	1/1	<b>53.000,00</b>
2	69.000,00	10.200,00	10 %	1/1	<b>53.000,00</b>
3	62.000,00	10.200,00	10 %	1/1	<b>47.000,00</b>
4	5.500,00	-	10 %	1/1	<b>4.950,00</b>
5	8.700,00	-	10 %	1/1	<b>7.800,00</b>
6	7.000,00	500,00	10 %	1/1	<b>5.850,00</b>
7	11.000,00	-	10 %	1/2	<b>4.950,00</b>
8	1.800,00	-	10 %	1/2	<b>810,00</b>
9	2.700,00	-	10 %	1/1	<b>2.430,00</b>
10	1.200,00	-	10 %	1/1	<b>1.080,00</b>
11	650,00	-	10 %	1/2	<b>292,50</b>
12	140,00	-	10 %	1/2	<b>63,00</b>
13	1.170,00	-	10 %	1/2	<b>526,50</b>
14	7.000,00	-	10 %	1/2	<b>3.150,00</b>
15	49.000,00	-	10 %	1/2	<b>22.050,00</b>
16	10.000,00	-	10 %	1/2	<b>4.500,00</b>
17	77.500,00	-	10 %	1/2	<b>34.875,00</b>
18	25.000,00	-	10 %	1/2	<b>11.250,00</b>

**QUESITO N° 13****Procedere alla valutazione di quota indivisa per gli immobili pignorati per la sola quota.**

Nel caso il pignoramento abbia ad oggetto una **quota indivisa**, l'esperto deve procedere alla valutazione della sola quota.

L'esperto deve precisare inoltre se la quota in titolarità dell'esecutato sia suscettibile di separazione in natura (attraverso cioè la materiale separazione di una porzione di valore esattamente pari alla quota).

Ing. Luca D'Alessandro  
P.e.c.: luca.dalessandro@pec.it  
Cell.: +39 338.5911221

L'esperto deve infine chiarire già in tale sede se l'immobile risulti comodamente divisibile in porzioni di valore similare per ciascun comproprietario, predisponendo se del caso una bozza di progetto di divisione.



### RISPOSTA DEL QUESITO N° 13

La presente procedura di liquidazione non ha ad oggetto una quota indivisa ma i beni sono di proprietà del sig. Santoro Francesco secondo i seguenti diritti:

Foglio	Part.lla	Sub	Categ.	Diritto reale in capo al [REDACTED]
40	663	3	A/3	Proprietà per 1/1
40	663	5	A/3	Proprietà per 1/1
40	663	6	A/3	Proprietà per 1/1
40	690	5	A/4	Proprietà per 1/1
40	983	1	C/2	Proprietà per 1/1
40	1317	1	C/2	Proprietà per 1/1
35	236	-	uliveto	Proprietà per 1/2
37	105	-	vigneto	Proprietà per 1/2
37	649	-	vigneto	Proprietà per 1/1
37	653	-	seminativo	Proprietà per 1/1
37	1207	-	vigneto	Proprietà per 1/2
37	1208	-	vigneto	Proprietà per 1/2
43	212	-	canneto	Proprietà per 1/2
43	486	-	vigneto	Proprietà per 1/2
45	447	-	seminativo	Proprietà per 1/2
46	649	-	seminativo	Proprietà per 1/2
67	147	-	Seminativo	Proprietà per 1/2
68	139	-	Seminativo	Proprietà per 1/2

I cespiti oggetto di procedura di liquidazione, sono ubicati nel Comune di Genzano di Lucania e sono dislocati in varie strade dello stesso comune, così come specificato nel verbale di sopralluogo.

Richiamando quanto, fin qui detto e considerato lo stato attuale dei luoghi, la tipologia e la conformazione dei beni, si può asserire che è possibile vendere gli stessi in 18 (diciotto) Lotti, come meglio specificato nel quesito 2.

**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.**

In risposta al presente quesito, l'esperto stimatore deve anzitutto indicare la residenza anagrafica del debitore esecutato alla data del pignoramento, nonché alla data attuale, acquisendo e depositando **certificato di residenza storico** rilasciato dal competente ufficio comunale.

L'esperto deve inoltre acquisire SEMPRE **certificato di stato civile** dell'esecutato.

In particolare, in caso di esistenza di rapporto di coniugio, l'esperto deve acquisire **certificato di matrimonio per estratto** presso il Comune del luogo in cui è stato celebrato il matrimonio, verificando l'esistenza di annotazioni a margine in ordine al regime patrimoniale prescelto.

Il regime patrimoniale dell'esecutato deve essere SEMPRE verificato alla luce di tali certificazioni.

L'esperto non può invece fare riferimento ad elementi quali la dichiarazione di parte contenuta nell'atto d'acquisto del cespite.

In ogni caso, in ordine al regime patrimoniale dell'esecutato, qualora dagli elementi complessivamente in atti risulti essere intervenuta sentenza di annullamento del matrimonio oppure di scioglimento o cessazione degli effetti civili oppure di separazione personale e tale sentenza non risulti essere stata annotata a margine dell'atto di matrimonio, l'esperto procederà – laddove possibile – ad acquisire tale sentenza e a verificarne il passaggio in giudicato. Infine, laddove il debitore esecutato sia una società, l'esperto acquisirà altresì **certificato della Camera di Commercio**.

**RISPOSTA DEL QUESITO N° 14**

1. L'intestatario dei beni è una persona fisica, il [REDACTED], dal certificato di residenza acquisito (*cf. Allegato 3*), si evince che lo stesso è residente nel Comune di Cava dei Tirreni alla via **Nicola Pastore, 31**.
2. È stato richiesto, inoltre, il certificato di stato civile e l'estratto di matrimonio con annotazioni marginali del debitore, dal quale si evince che: “con atto in data 25/11/2014 rep. n.13551 del notaio Pace Vito del distretto notarile di potenza gli sposi controscritti hanno costituito fondo patrimoniale ai sensi dell'art 167 del c.c.” (*cf. Allegato 3*).  
Pertanto, alla luce di quanto suddetto, il regime patrimoniale dell'esecutato è stato verificato dal suddetto certificato e senza far riferimento alla dichiarazione di parte contenuta nell'atto di acquisto del cespite.  
Inoltre, dal certificato di matrimonio con annotazioni marginali, come suddetto non è emersa alcuna separazione personale.

3. Trattasi di persone fisiche e non giuridiche, pertanto, sono stati acquisiti come suddetto, il certificato di residenza e l'estratto di matrimonio con annotazioni marginali (cfr. Allegato 3).

#### D. RIEPILOGO FINALE

Lotti	Descrizione	Indirizzo	Dati Catastali attuali	Diritto reale in capo al sig. [REDACTED]	Valore finale (quota)
1	<b>Appartamento posto al piano primo</b>	Genzano di Lucania (PZ), Corso V. Emanuele n.194	fl. 40 part. 663 sub. 3 cat. A/3	1/1	<b>53.000,00</b>
2	<b>Appartamento posto al piano secondo</b>	Genzano di Lucania (PZ), Corso V. Emanuele n.194	fl. 40 part. 663 sub. 5 cat. A/3	1/1	<b>53.000,00</b>
3	<b>Appartamento posto al piano terzo</b>	Genzano di Lucania (PZ), Corso V. Emanuele n.194	fl. 40 part. 663 sub. 6 cat. A/3	1/1	<b>47.000,00</b>
4	<b>Deposito/cantina a piano terra</b>	Genzano di Lucania (PZ), Via Vicinale dei Ferrari n.9	fl. 40 part. 690 sub. 5 cat. A/4	1/1	<b>4.950,00</b>
5	<b>Deposito/cantina a piano seminterrato</b>	Genzano di Lucania (PZ), Via F. Lamonaca n.1	fl. 40 part. 983 sub. 1 cat. C/2	1/1	<b>7.800,00</b>
6	<b>Deposito/cantina a piano terra</b>	Genzano di Lucania (PZ), Via Fontanelle n.13	fl. 40 part. 1317 sub.1 cat. C/2	1/1	<b>5.850,00</b>
7	<b>Terreno a destinazione di uliveto</b>	Genzano di Lucania (PZ)	fl. 35 part. 236	1/2	<b>4.950,00</b>

8	<b>Terreno a destinazione di vigneto</b>	Genzano di Lucania (PZ)	fl. 35 part. 236 1/2	<b>810,00</b>
9	<b>Terreno a destinazione di vigneto</b>	Genzano di Lucania (PZ)	fl. 35 part. 236 1/1	<b>2.430,00</b>
10	<b>Terreno a destinazione di seminativo</b>	Genzano di Lucania (PZ)	fl. 35 part. 236 1/1	<b>1.080,00</b>
11	<b>Terreno a destinazione di vigneto</b>	Genzano di Lucania (PZ)	fl. 35 part. 236 1/2	<b>292,50</b>
12	<b>Terreno a destinazione di vigneto</b>	Genzano di Lucania (PZ)	fl. 35 part. 236 1/2	<b>63,00</b>
13	<b>Terreno a destinazione di canneto</b>	Genzano di Lucania (PZ)	fl. 35 part. 236 1/2	<b>526,50</b>
14	<b>Terreno a destinazione di vigneto</b>	Genzano di Lucania (PZ)	fl. 35 part. 236 1/2	<b>3.150,00</b>
15	<b>Terreno a destinazione di seminativo</b>	Genzano di Lucania (PZ)	fl. 35 part. 236 1/2	<b>22.050,00</b>
16	<b>Terreno a destinazione di seminativo</b>	Genzano di Lucania (PZ)	fl. 35 part. 236 1/2	<b>4.500,00</b>
17	<b>Terreno a destinazione di seminativo</b>	Genzano di Lucania (PZ)	fl. 35 part. 236 1/2	<b>34.875,00</b>
18	<b>Terreno a destinazione di seminativo</b>	Genzano di Lucania (PZ)	fl. 35 part. 236 1/2	<b>11.250,00</b>

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

Ing. Luca D'Alessandro  
P.e.c.: luca.dalessandro@pec.it  
Cell.: +39 338.5911221

85

▪ **CONCLUSIONI**

Dopo quanto esposto, lo scrivente ritiene di aver evaso in maniera esauriente il mandato affidatogli dall'Ill.mo Giudice Dott. Pasquale Velleca.

Alla presente sono stati allegati i documenti elencanti nell'indice.

Nocera Inferiore li 01 febbraio 2021



**L'Esperto stimatore**

*Dott. Ing. Luca D'Alessandro*



Ing. Luca D'Alessandro  
P.e.c.: luca.dalessandro@pec.it  
Cell.: +39 338.5911221