TRIBUNALE CIVILE DI POTENZA

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

PROCEDIMENTO DI ESPROPIAZIONE IMMOBILIARE

PROMOSSO DA ATRADIUS CREDIT INSURANCE

CONTRO

[redacted]

R.G. n° 160/2009

G.E. Dott.ssa Emanuela Musi

RELAZIONE TECNICA

Potenza 11/03/2013

Il C.T.U.

Ing. Fabrizio Cerverizzo

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

TRIBUNALE CIVILE DI POTENZA

Consulenza tecnica di Ufficio nel procedimento di Espropriazione Immobiliare promosso da ATRADIUS Credit Insurance contro [redacted]

PREMESSA

Con propria ordinanza del 17/06/2011 il Giudice Istruttore Dott.ssa Emanuela Musi nominava lo scrivente consulente tecnico d'Ufficio relativamente al procedimento in oggetto.

Nella stessa udienza del 17/06/2011, dopo il giuramento di rito, gli poneva i seguenti quesiti :

1) Se per i beni pignorati sia stata depositata la documentazione prescritta dalla legge ex art.567 C.p.c.(estratto del catasto, certificati di iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento ovvero certificazione notarile sostitutiva attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari); per l'ipotesi di carenza ovvero di inidoneità di tale documentazione restituisca immediatamente i fascicoli al giudice dell'esecuzione;
2) Proceda ad una sommaria descrizione del bene;
3) Proceda all'identificazione catastale degli immobili pignorati e verifichi in particolare se i dati catastali attuali corrispondono a quelli riportati in pignoramento (segnali se già all'epoca del pignoramento l'immobile o gli immobili staggiti fossero identificati con dati catastali diversi da quelli riportati in pignoramento ed indichi la data dell'eventuale variazione o frazionamento);
4) Dica dello stato di possesso del bene; in particolare se il bene risulti occupato da terzi dica in base a quale titolo;

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

5) Indichi il regime patrimoniale del debitore, se coniugato;

6) Riferisca dell'esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene, che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico, ovvero di natura paesaggistica e simili;

7) Riferisca dell'esistenza di vincoli, formalità e oneri, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente;

8) Riferisca della verifica della regolarità edilizia e urbanistica del bene nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità previa acquisizione e/o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica previsto dalla vigente normativa;

9) Determini il valore del pignorato con indicazione analitica del criterio di stima adottato al fine della determinazione del prezzo base di vendita, fornendo al giudice elementi di riscontro (quali ad es. borsini immobiliari, pubblicazioni di agenzie immobiliari, copie di atti pubblici di vendita di beni con analoghe caratteristiche);

10) Indichi se è possibile procedere alla vendita in lotti separati dei beni pignorati;

11) Nel caso di beni pignorati pro quota, individui il valore della quota, dica se è possibile procedere alla separazione in natura della quota (ed eventualmente con quali costi); determini in ogni caso anche il valore dell'intero;

12) Per l'ipotesi in cui beni pignorati siano appartamenti o locali commerciali, individui il CTU il canone al quale potrebbe essere locato l'immobile pignorato;

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

13) Corredi la relazione – da presentare anche in formato e su supporto informatici (e segnatamente in formato testo o Word per Windows Microsoft, nonché ".pdf" per Adobe Acrobat) o equivalente – di una planimetria e di riepilogo o descrizione finale in cui sinteticamente, per ciascun lotto, indichi: comune di ubicazione, frazione, via, località, confini, estensione e dati catastali (limitati: per i terreni, alla partita, al foglio, alla particella, all'estensione e al tipo di coltura; per i fabbricati, alla partita, al foglio, alla particella ed all'eventuale subalterno, al numero di vani ed accessori, al numero civico, al piano ed al numero di interno);

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

Ancora il g.e. ricordava all'esperto che deve procedere alla stima entro il termine perentorio del 45° giorno antecedente l'udienza di determinazione delle modalità della vendita indicata nel decreto che lo ha nominato, comunicando, entro il detto termine, la relazione ai creditori ed al debitore, anche non costituito, e con invito a fargli pervenire eventuali note entro il 15° giorno antecedente l'udienza stessa e nel caso in cui tali note gli siano fatte pervenire egli dovrà presenziare a quest'ultima per rendere i chiarimenti necessari.

Lo scrivente accettava l'incarico e chiedeva ed otteneva :

- Termine definitivo di gg. 45 prima dell'udienza di determinazione delle modalità di vendita, fissata per il 13/01/12, per il deposito della relazione;
- Autorizzazione: al ritiro della produzione di parte ed all'estrazione di copia dei verbali di causa; all'uso di mezzo proprio con esonero della P.A. da ogni

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

responsabilità, ove debba allontanarsi dal Comune di residenza in luogo distante oltre 10 Km; ad avvalersi dell'opera di un collaboratore di sua fiducia, ove peraltro assolutamente indispensabile, per misurazioni ovvero operazioni materiali; ad eseguire o far eseguire indagini tecniche assolutamente indispensabili presso strutture od enti pubblici; ad eccedere a pubblici uffici onde prendere visione ed estrarre copia, con anticipazione delle spese, atti e documenti ivi depositati.

SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI DI CONSULENZA

Dopo aver esaminato attentamente la documentazione allegata al fascicolo ritirata in data 18/06/2011, ho iniziato le operazioni e indagini varie entro 10 giorni dal ritiro degli stessi fascicoli. Dopo le analisi e le indagini fatte, ho fissato l'appuntamento per il sopralluogo, il giorno 18/10/2011 alle ore 10,00 presso la residenza dei sig.ri [redacted] ossia in via Vespucci 4 a Genzano di Lucania(PZ). Sul posto sono intervenuti il custode dott.Giovanni Barone e la sua collaboratrice dott.ssa Filomena Baldassarre, il sig[redacted]in qualità di convenuto. Data la complessità dei luoghi e la quantità di beni da stimare, accompagnato da loro mi sono recato in diverse contrade del territorio comunale di Genzano di Lucania ove sono ubicati terreni e fabbricati pignorati, potendo così effettuare un rilievo puntuale di quasi tutti gli immobili pignorati per la quota parte di proprietà dei sig.ri [redacted] fotografandoli in tutti i dettagli.

Soltanto per alcuni pochi beni pignorati non è stato possibile accedere agli stessi in quanto o non reperibili sulle mappe oppure in uso ad altri parenti proprietari in quota parte e non esecutati, ossia:

- proprietà[redacted]
  1) Intera proprietà terreni al NTC foglio 46 particella 996;
- Proprietà[redacted]

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

2) Quota di 1/6 locale piano terra al NCEU foglio 43 particella 1388(ex 756) sub.2;
3) Quota di 1/6 appartamento 1°piano al NCEU foglio 43 particella 1388(ex 756) sub.3;
4) Quota di 1/6 appartamento 2°-3° piano al NCEU foglio 43 particella 1388(ex 756) sub.4;
5) Quota di 1/3 fabbricato in via di Lauria al NTC foglio 43 particella 624 sub.2;

Ci si è aggiornati pertanto a quando individuato il terreno sconosciuto e avvisati i possessori dei beni, questi si fossero resi disponibili per far effettuare il sopralluogo. Dopo vari contatti e tentativi, soltanto il giorno 11/08/2012 alle ore 10,30, sempre col custode Dott.Barone, si è potuto effettuare il rilievo degli altri immobili così come si evince dal verbale redatto nell'occasione (Allegato 1), avendo trovato sul posto la signora [redacted] della stessa, accompagnati dal loro legale Avv.LETTINO Rosanna. Mi sono recato poi più volte presso l'Ufficio del Territorio di Potenza, l'Ufficio del Catasto e l'Ufficio Urbanistico del Comune di Genzano di Lucania(PZ), dove ho eseguito numerose ed accurate visure e quindi ho potuto procedere alla stima finale dei beni e adempiere nel miglior modo possibile al mandato conferitomi.

RISPOSTA AI QUESITI

1) La documentazione di cui all'art.567 C.p.c. è risultata completa e depositata agli atti entro i termini prescritti dalla legge;
2) I beni pignorati consistono in larga parte in terreni e in alcuni fabbricati. In particolare tra i beni pignorati vi sono alcuni di intera proprietà degli esecutati e altri che sono proprietà solo per una quota parte di proprietà degli esecutati stessi:

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

- proprietà [redacted]

a) Intera proprietà terreni in contrada Stramurale Genzano-Banzi incolto;
b) Intera proprietà terreni in contrada Danuscio di Genzano di Lucania coltivati a foraggio o boschivi;
c) Intera proprietà terreni in c.da Machino di Genzano di Lucania adibiti per metà a pascolo e metà seminativi;
d) Intera proprietà terreni in località Rolle di Genzano di Lucania incolti ed impervi;

- proprietà [redacted]

a) Intera proprietà terreni in c.da Machino di Genzano di Lucania adibiti a seminativi;

- Proprietà [redacted]

a) Intera proprietà di un fabbricato rurale, un capannone adibito a deposito, un locale adibito a pollaio e una struttura aperta in struttura di acciaio adibita a fienile in contrada Lagarelli di Genzano di Lucania;
b) Intera proprietà terreni in contrada Lagarelli di Genzano di Lucania coltivate a foraggio o boschive;
c) Quota di 1/3 terreni in località San Procopio di Genzano di Lucania adibiti a seminativo;
d) Quota di 1/3 terreni in contrada Lagarelli di Genzano di Lucania adibiti a seminativo;
e) Quota di 1/3 terreni in località Rolle di Genzano di Lucania incolti ed impervi;
f) Quota di 1/3 fabbricato a tre piani in via di Lauria n.20 in Genzano di Lucania;
g) Quota di 1/3 terreni in piena Genzano di Lucania adibiti a coltivazione;
h) Quota di 1/3 dell'area di un fabbricato demolito che incide tra le vie Puccini e Casa Nova su cui insiste da 30 anni anche via Vespucci;
i) Quota di 1/3 di un immobile con locale garage a piano terra e appartamento su tre piani in via Vespucci n.8 a Genzano di Lucania;
j) Quota di 1/6 appartamento su due piani in Via Vespucci n.4 a Genzano di Lucania;
k) Quota di 2/72 terreni in località Pozzo Maniglia di Genzano di Lucania adibito a seminativo e parte incolta;

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

3) I beni pignorati, divisi sempre per intestazione e per quote parti, sono così identificati catastalmente così come indicato nel pignoramento(alcuni dei beni di proprietà in quota parte però, hanno di fatto modificato la quota, per il decesso di coniugi [redacted] e [redacted] padre e madre della debitrice [redacted] avvenuta da circa un decennio), fatta eccezione per l'immobile al punto k di proprietà di [redacted] che invece è stato oggetto di aggiornamento catastale da parte del sottoscritto:

- proprietà [redacted]

a) Intera proprietà terreni al NTC foglio **46** particella **996** (seminativo cl.3 di ha 0,07 R.D.L. 2,25€ R.A.L. 1,00€ partita 16222);

b) Intera proprietà terreni al NTC foglio **45** particelle **246**(inc.prod.cl.U di ha 0,1374 R.D.L. 0,57€ R.A.L. 0,43€ partita 16222), **247**(pasc.cesp.cl.1 di ha 0,1156 R.D.L. 0,96€ R.A.L. 0,42€ partita 16222), **237**(canneto.cl.3 di ha 0,0424 R.D.L. 1,20€ R.A.L. 0,55€ partita 16222), **233**(canneto cl.3 di ha 0,0963 R.D.L. 2,74€ R.A.L. 1,24€ partita 16222), **240**(inc.prod.cl.U di ha 0,0572 R.D.L. 0,24€ R.A.L. 0,18€ partita 16222), **241**(inc.prod.cl.U di ha 0,0973 R.D.L. 0,40€ R.A.L. 0,30€ partita 16222);

c) Intera proprietà terreni al NTC foglio **43** particelle **303**(vign. uliveto.cl.4 di ha 0,0615 R.D.L. 1,43,€ R.A.L. 1,43€ partita 16222), **302**(vign. uliveto.cl.4 di ha 0,0141 R.D.L. 0,33,€ R.A.L. 0,33€ partita 16222) + (seminativo.cl.2 di ha 0,0400 R.D.L. 2,17€ R.A.L. 1,34€ partita 16222), **301**(seminativo.cl.5 di ha 0,0703 R.D.L. 0,91€ R.A.L. 1,27€ partita 16222); **300**(vign. uliveto.cl.4 di ha 0,0297 R.D.L. 0,69,€ R.A.L. 0,69€ partita 16222) + (seminativo.cl.2 di ha 0,0200 R.D.L. 1,08€ R.A.L. 0,67€ partita 16222);

d) Intera proprietà terreni al NTC foglio **35** particella **368**(inc.prod.cl.U di ha 0,1862 R.D.L. 0,77€ R.A.L. 0,58€ partita 16222);

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

- proprietà [redacted]

a) Intera proprietà terreni al NTC foglio **43** particella **304**(seminativo.cl.2 di ha 0,4000 R.D.L. 21,69,€ R.A.L. 13,43€ partita 9863) + (semin.arbor..cl.3 di ha 0,1000 R.D.L. 3,36€ R.A.L. 3,36€ partita 9863)+ (uliveto.cl.U di ha 0,1200 R.D.L. 4,34,€ R.A.L. 2,48€ partita 9863) + (incol.prod.cl.U di ha 0,1068 R.D.L. 0,44€ R.A.L. 0,33€ partita 9863);

- Proprietà [redacted]

a) Intera proprietà porzione immobiliare al NCEU foglio **45** particella **1003 sub.1** piano T (Cat.D/7 Rendita 2.920€);

b) Intera proprietà ufficio al NCEU foglio 45 particella 1003 sub.3 piano T (Cat.A/10 cl.2 vani 4,5 Rendita 708,84€);

c) Intera proprietà terreni al NTC foglio 45 particella 1003 ex 238-232-230 (seminativo.cl.4 di ha 0,0576 R.D.L. 1,19,€ R.A.L. 1,49€ partita 9863);

d) Intera proprietà terreni al NTC foglio 45 particella 248 (bosco alto cl.3 di ha 0,1368 R.D.L. 0,92,€ R.A.L. 0,21€ partita 2520);

e) Intera proprietà terreni al NTC foglio 45 particelle 235 (seminativo.cl.3 di ha 0,0855 R.D.L. 2,87,€ R.A.L. 2,43€ partita 3229) e 236 (seminativo.cl.3 di ha 0,1559 R.D.L. 5,23,€ R.A.L. 4,43€ partita 3229);

f) Intera proprietà terreni al NTC foglio 45 particella 1002 ex 238 (seminativo.cl.4 di ha 0,3727 R.D.L. 7,70,€ R.A.L. 9,62€ partita 10230);

g) Quota di 1/3 terreni al NTC foglio 30 particella 45 (seminativo.cl.2 di ha 0,8420 R.D.L. 45,66,€ R.A.L. 28,27€ partita 4703);

h) Quota di 1/3 terreni al NTC foglio 30 particella 74 (seminativo.cl.3 di ha 0,8700 R.D.L. 29,21,€ R.A.L. 24,71€ partita 4703);

i) Quota di 1/3 terreni al NTC foglio 46 particella 592 (vigneto.cl.2 di ha 0,1439 R.D.L. 17,84,€ R.A.L. 6,32€ partita 9863);

j) Quota di 1/3 terreni al NTC foglio 68 particella 30 (vigneto cl.3 di ha 0,0534 R.D.L. 4,00,€ R.A.L. 2,21€ partita 4703) + (uliveto cl.U di ha 0,0222 R.D.L. 0,80€ R.A.L. 0,46€ partita 4703);

k) Quota di 1/3 fabbricato in via di Lauria n.20 al NTC foglio 43 particella 624 sub 2 piano T (Cat.A/6 cl.4 vani 4 Rendita 40,54€);

l) Quota di 1/3 terreni al NTC foglio 43 particella 1610 ex 203,205,206 (seminativo.cl.2 di ha 0,9616 R.D.L. 52,15,€ R.A.L. 32,28€);

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

m) Quota di 1/3 terreni al NTC foglio 43 particella 1611 ex 203 (uliveto.cl.U di ha 0,1071 R.D.L. 3,87,€ R.A.L. 2,21€) + (seminativo.cl.2 di ha 0,2134 R.D.L. 11,57€ R.A.L. 7,16€);

n) Quota di 1/3 area di fabbricato demolito al NTC foglio 43 particella 1544 (area fab. dm. di ha 0,0118 partita 10903);

o) Quota di 1/3 locale piano terra al NCEU foglio 43 particella 1388 sub2 ex 756 piano T (Cat.C/2 cl.2 consistenza 69m2 Rendita 103,34€ partita 3432);

p) Quota di 1/3 appartamento 1°piano al NCEU foglio 43 particella 1388 sub3 ex 756 piano 1(Cat.A/3 cl.4 vani 5 Rendita 206,07€ partita 3432);

q) Quota di 1/3 appartamento 2°-3° piano al NCEU foglio 43 particella 1388 sub4 ex 756 piani 2 e 3 (Cat.A/3 cl.4 vani 6 Rendita 247,28€ partita 3432);

r) Quota di 1/6 appartamento piano terra al NCEU foglio 43 particella 1543 sub2 ex 1545, 1389, 756 piano T(Cat.A/4 cl.6 vani 3,5 Rendita 125,45€ partita 1002140);

s) Quota di 1/6 appartamento 1° piano al NCEU foglio 43 particella 1543 sub3 ex 1545, 1389, 756 piano 1(in corso di costruzione partita 1002140);

t) Quota di 2/72 terreni al NTC foglio 37 particella 550 ex 140 (seminativo.cl.4 di ha 0,1720 R.D.L. 3,55€ R.A.L. 4,44€ partita 10902);

u) Quota di 2/72 terreni al NTC foglio 37 particella 551 ex 140 (vigneto cl.3 di ha 0,0470 R.D.L. 3,52€ R.A.L. 1,94€ partita 10902);

v) Quota di 2/72 terreni al NTC foglio 37 particella 552 ex 140 (vigneto cl.3 di ha 0,0008 R.D.L. 0,06€ R.A.L. 0,03€ partita 10902);

4) Tra tutti i beni pignorati, gli unici che risultano occupati sono i seguenti:

I. Quota di 1/6 appartamento piano terra al NCEU foglio **43** particella **1543 sub2** piano T e quota di 1/5 appartamento al NCEU foglio **43** particella **1543 sub3** piano 1, che costituiscono un'unica unità abitativa, occupata dai signori [redacted] coniugi ed esecutati, che risultano esserne comproprietari e sono qui residenti;

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

II. Quota di 1/3 locale piano terra al NCEU foglio **43** particella **1388 sub2** piano T, quota di 1/3 appartamento al NCEU foglio **43** particella **1388 sub3** piano 1 e quota di 1/3 appartamento al NCEU foglio **43** particella **1388 sub4** piani 2 e 3 che costituiscono un'unica unità abitativa, occupata dalla signora [redacted] sorella dell'esecutata [redacted] e dai suoi congiunti coniugi, che sono qui residenti; per tale proprietà è in corso una causa (R.G. 791/2003) innanzi al G.I. del Tribunale di Potenza Dott.Petraccone, avente ad oggetto il riconoscimento della piena proprietà da parte della signora [redacted] che sembrerebbe aver acquistato la quota di proprietà della signora [redacted] nel 1980.

III. Quota di 1/3 fabbricato in via di Lauria n.20 con accesso anche da via Vulture n.32 al NTC foglio **43** particella **624 sub 2** piani T,1 e 2 che costituiscono un'unica unità abitativa, occupata dal signor [redacted] fratello dell'esecutata [redacted] e custodita in sua assenza in via esclusiva dall'altra sorella [redacted]

IV. Intera proprietà porzione immobiliare al NCEU foglio **45** particella **1003 sub.1** piano T, intera proprietà ufficio al NCEU foglio **45** particella **1003 sub.3** piano T e intera proprietà terreni al NTC foglio **45** particella **1003** e **235** che costituiscono un unico podere con un fabbricato rurale, un capannone adibito a deposito, un locale adibito a pollaio, una struttura aperta in struttura di acciaio adibita a fienile e un terreno seminativo e uno ad orto , occupato dai signori [redacted] coniugi ed esecutati, che risultano esserne proprietari.

5) I debitori [redacted] sono marito e moglie e sono in comunione dei beni, mentre il debitore [redacted] figlio dei due debitori suddetti e non risulta essere coniugato.

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

6) Sui beni pignorati non vi sono formalità, vincoli o oneri che resteranno a carico dell'acquirente, né su quelli di piena proprietà dei debitori né su quelli di proprietà solo di quote parti.

7) Non vi sono formalità, vincoli o oneri che risulteranno non opponibili all'acquirente. Però tra tutti i beni pignorati, vi sono due casi da osservare con particolare attenzione:

- Quota di 1/6 area di fabbricato demolito al NTC foglio **43** particella **1544**; tale area incide tra le vie Puccini e Casa Nova, e su buona parte di essa insiste da 30 anni anche via Vespucci, quindi probabilmente sarà stata oggetto di perequazione e, seppur stimata, non sarà pertanto oggetto di vendita.
- Quota di 1/3 locale piano terra al NCEU foglio **43** particella **1388 sub2** piano T, quota di 1/3 appartamento al NCEU foglio **43** particella **1388 sub3** piano 1 e quota di 1/3 appartamento al NCEU foglio **43** particella **1388 sub4** piani 2 e 3 che costituiscono un'unica unità abitativa, occupata dalla signora [redacted] sorella dell'esecutata [redacted] e dai suoi congiunti coniugi, che sono qui residenti. Per tale proprietà è in corso una causa (R.G. 791/2003) innanzi al G.I. del Tribunale di Potenza Dott.PETRACCONE, avente ad oggetto il riconoscimento della piena proprietà da parte della signora [redacted] che sembrerebbe aver acquistato la quota di proprietà della signora [redacted] nel 1980. Pertanto la quota di proprietà intestata a [redacted] seppur stimata, non sarà oggetto di vendita.

8) I beni risultano avere la regolarità edilizia e urbanistica con relativa dichiarazione di agibilità per i fabbricati. Le particelle pignorate, come risulta dai Certificati di Destinazione Urbanistica richiesti a proposito all'Ufficio Tecnico dei Comuni di Genzano di Lucania(PZ), hanno i seguenti parametri urbanistici:

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

- L'area interessata, distinta in catasto alla particella n.592 del foglio di mappa n.46, alla particella n.368 del foglio di mappa n.35, alle particelle nn.45-74 del foglio di mappa n.30, alla particella n.30 del foglio di mappa n.68, alla particella n.550 del foglio di mappa n.37, alle particelle nn. 246-247-237-233-240-241-1003-248-235-236-1002 del foglio di mappa n.45, ricade nella Zona "E1" agricola del P.R.G., mentre nel R.U. in formazione ricade nel "Territorio Esterno all'Ambito Urbano" così come disciplinato dall'art.35 delle N.T.A;
- L'area interessata, distinta in catasto alle particella nn.551-552 del foglio di mappa n.37, è interessata da strada esistente o in costruzione del P.R.G., mentre nel R.U. in formazione è interessata da strada di Piano;
- L'area interessata, distinta in catasto alla particella n.996 del foglio di mappa n.46, alle particelle nn.304-303-302-301-300 del foglio n.43 ricade, nella Zona "E2" agricola del P.R.G., mentre nel R.U. in formazione ricade nel "Territorio Esterno all'Ambito Urbano" così come disciplinato dall'art.35 delle N.T.A
- L'area interessata, distinta in catasto alla particella n.1544 del foglio di mappa n.43, è interessata da strada esistente o in costruzione del P.R.G., mentre nel R.U. in formazione è interessata da strada di Piano;
- L'area interessata, distinta in catasto alla particella n.1610 del foglio di mappa n.43 ricade parte Zona "C1" residenziale di espansione, parte nella Zona "E2" agricola e parte è interessata da strada esistente o in costruzione del P.R.G., mentre nel R.U. in formazione, ricade parte nel "Distretto Urbano Assoggettato a Scheda Urbanistica di dettaglio

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

DUS10" cosi come disciplinato dall'art.29 nelle N.T.A. e nella relativa scheda urbanistica di dettaglio (Tav.P41), parte nel "Territorio Esterno all'Ambito Urbano" così come disciplinato dall'art.35 delle N.T.A. e parte è interessata da superfici "DUS - Destinate a viabilità di progetto-parcheggi e attrezzature per il tempo libero e verde pubblico";

- L'area interessata, distinta in catasto alla particella n.1611 del foglio di mappa n.43 ricade parte Zona "C1" residenziale di espansione, parte nella Zona "E2" agricola e parte è interessata da strada esistente o in costruzione del P.R.G., mentre nel R.U. in formazione, ricade parte nel "Distretto Urbano Assoggettato a Scheda Urbanistica di dettaglio DUS10" cosi come disciplinato dall'art.29 nelle N.T.A. e nella relativa scheda urbanistica di dettaglio (Tav.P41), parte nel "Territorio Esterno all'Ambito Urbano" così come disciplinato dall'art.35 delle N.T.A. e parte è interessata da superfici "DUS - Destinate a viabilità di progetto".

9) <u>10) 11) Stima degli immobili:</u>

L'obiettivo della stima è quello di stabilire il più probabile "valore venale o di libero mercato". Essendo nel caso specifico i beni da stimare dei fabbricati e terreni, si sono considerati come parametri di riferimento lo stato di manutenzione e di conservazione, data di costruzione, superficie ed esposizione, ubicazione, qualità di impianti e rifiniture per i fabbricati, e le colture, pendenze ed esposizione per i terreni.

Si è utilizzato, per quanto possibile, il metodo della stima sintetica mediante confronto diretto con valori di beni analoghi o simili nelle aree ricadenti nella stessa zona o adiacenti, di cui si sono registrate compravendite. Inoltre si è

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

comparato tali valori con quelli della Banca Dati dell'Osservatorio immobiliare dell'Agenzia del Territorio, attribuendo alla fine un valore ritenuto congruo grazie all'attenta conoscenza del mercato immobiliare per esperienza professionale.

Essendo tanti gli immobili pignorati, si è ritenuto possibile e necessario individuare numerosi lotti di vendita, tra cui anche quelli pignorati pro quota, di cui si è individuato il valore dell'intero e poi della quota stessa, analizzando poi di volta in volta la possibilità di procedere alla separazione in natura della quota con i relativi costi.

La stima del valore degli immobili è pertanto la seguente:

Lotto 1

Piena proprietà intestata a [redacted] dei seguenti immobile attigui e quindi indivisibili, ubicati in agro di Genzano di Lucania(PZ) in una sorta di podere alla c.da Lagarelli: un fabbricato rurale a piano terra, un capannone industriale adibito a deposito, un locale in cemento armato e copertura metallica adibito a pollaio, una struttura aperta in travi e pilastri di acciaio con copertura metallica, un appezzamento di terreno coltivato e uno incolto adiacenti alle strutture suddette, censiti al NCEU al foglio 45, particelle 1003(terreno), 1003 sub1, 1003 sub3, 235(orto);

Per i suddetti immobili si ritiene di attribuire tali valori unitari alle superficie lorde in questione

- pari a € 400,00 al m^2 per il fabbricato rurale abitabile e di buone rifiniture alla particella 1003 sub3 al piano T.

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

- pari a € 250,00 al m^2per il un capannone industriale con struttura in cemento precompresso e chiuso in muratura, adibito a deposito in ottime condizioni, alla particella 1003 sub1 al piano T "B".
- pari a € 200,00 al m^2per la struttura aperta in travi e pilastri di acciaio con copertura metallica adibito a deposito, alla particella 1003 sub1 al piano T "C".
- pari a € 200,00 al m^2per il fabbricato in cemento armato e copertura metallica destinato a pollaio alla particella 1003 sub1 al piano T "D".
- pari a € 20.808,00 al Ha per il per il terreno a seminativo classe 3 alla particella 235 (coltivata ad orto)
- pari a € 11.620,00 al Ha per il per il terreno a seminativo classe 4 alla particella 1003(di passaggio e incolto a margine dei fabbricati adiacenti)

La stima del valore degli immobili è pertanto la seguente::

- Superficie lorda fabbricato rurale abitabile $m^2$91,25 x **€ 400,00 = € 36.500,00**
- Superficie capannone industriale $m^2$354,24x **€ 250,00 = € 88.560,00**
- Superficie lorda struttura in acciaio m^2 309,90 x **€ 200,00 = € 61.980,00**
- Sup. lorda locale in c.a. uso pollaio m^2 55,08 x **€ 200,00 = € 11.016,00**
- Terreno a orto particella 235 di tot.Ha 0,0855 x **€ 20.808,00 = € 1.779,00**
- Terreno incolto particella 1003 di tot.Ha 0,0576 x **€ 11.620,00 = € 669,30**

Pari ad un valore del lotto 1 di € 200.504,30

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

Lotto 2

Piena proprietà intestata in parte a [redacted] e in parte a [redacted] di terreni coltivati a foraggio e boschivi ubicati in agro di Genzano di Lucania(PZ) alla c.da Danuscio, attigui tra di loro, individuati al catasto della Provincia di Potenza al foglio 45 con le particelle 236 e 1002 (prop [redacted] coltivati a foraggio), 233,237,240,241,246,247, (prop. [redacted] boschivi), 248(prop [redacted] boschivo);

Per i suddetti immobili si ritiene di attribuire tali valori unitari alle superficie in questione

- Terreno coltivato a foraggio particelle 236 e 1002 di tot.Ha 0,5286 x € **11.620,00 = € 6.142,30**
- Terreno incolto e boschivo particelle 233,237,240,241,246,247,248 di tot.Ha 0,683 x € **4.166,00 = € 2.845,40**

Pari ad un valore del lotto 2 di € 8.987,70

Lotto 3

Piena proprietà intestata in parte a [redacted] e in parte a [redacted] di terreni adibiti a seminativo e a pascolo ubicati in agro di Genzano di Lucania(PZ) alla c.da Machino, attigui tra di loro, individuati al catasto della Provincia di Potenza al foglio 43 con le particelle 304 (prop [redacted] seminativi, uliveto e incolto per pascolo), 300,301,302,303 (prop. [redacted] seminativi, vigneto e uliveto);

Per i suddetti immobili si ritiene di attribuire tali valori unitari alle superficie in questione

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

- Terreno in particelle 300,301,302,303,304 di tot. Ha 0,9624 x € **11.938,00 = € 11.489,20**

Pari ad un valore del lotto 3 di € 11.489,20

Lotto 4

Piena proprietà intestata a [redacted] di terreni incolti in agro di Genzano di Lucania(PZ) alla c.da Rolle, attigui tra di loro, individuati al catasto della Provincia di Potenza al foglio 35 con la particella 368.

Per i suddetti immobili si ritiene di attribuire tali valori unitari alle superficie in questione

- Terreno incolto in particella 368 di tot. Ha 0,1862 x € **2.256,00** = € **420,00**

Pari ad un valore del lotto 4 di € 420,00

Lotto 5

Piena proprietà intestata a [redacted] di terreni seminativi incolti in agro di Genzano di Lucania(PZ) alla c.da Stramurale Genzano-Banzi, individuati al catasto della Provincia di Potenza al foglio 46 con la particella 996.

Per i suddetti immobili si ritiene di attribuire tali valori unitari alle superficie in questione

- Terreno incolto in particella 368 di tot. Ha 0,07 x € **11.298,00 = € 790,86**

Pari ad un valore del lotto 5 di € 790,86

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

Lotto 6

Quota pari ai 1/6 dell'intero immobile ubicato in Genzano di Lucania(PZ) alla via Vespucci n.4 composto da abitazione cat. A4 di vani 6 piano terra alla particella 1543 sub2, e abitazione che risulta in corso di costruzione per la presenza di una copertura in legno provvisoria al piano primo alla particella 1543 sub3; le due particelle sono indivisibili e unite da scala interna.

Gli intestatari delle quote di proprietà di questo bene sono:

1. Comune di Genzano
2. [redacted]
3. [redacted]
4. [redacted]
5. [redacted]
6. [redacted]

Per i suddetti immobili si ritiene di attribuire tali valori unitari alle superficie in questione:

- pari a € 600,00 al m^2 per l'abitazione alle particelle indivisibili 1543 sub2 e 1543 sub3 al piano T e piano 1.

La stima del valore degli immobili è pertanto la seguente::

- Superficie lorda abitazione (70m^2a piano)= $m^2$140,00 x **€ 600,00 = € 84.000,00**

La quota di 1/5 del valore dell'intero immobile è quindi pari a

€ 84.000,00 x 1/6 = € 14.000,00

Pari ad un valore del lotto 1 di € 14.000,00

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

Lotto 7

Quota pari ai 1/3 dell'intero immobile ubicato in Genzano di Lucania(PZ) alla via Vespucci n.8 composto da un garage al piano T alla particella 1388 sub2 e una abitazione cat. A3 di vani 11 su tre piani alle particelle 1388 sub3 e 1388 sub4; le tre particelle sono indivisibili e unite da scala interna.

Gli intestatari delle quote di proprietà di questo bene sono:

1. [redacted]
2. [redacted]
3. [redacted]
4. [redacted]

Per i suddetti immobili si ritiene di attribuire tali valori unitari alle superficie in questione:

- pari a € 600,00 al m^2 per l'abitazione alle particelle indivisibili 1388 sub3 e 1388 sub4 al piano 1, piano 2 e piano 3.
- pari a € 300,00 al m^2 per il garage alla particella 1388 sub2.

La stima del valore degli immobili è pertanto la seguente::

- Superficie lorda abitazione (107m^2a piano)= $m^2$321,00 x **€ 600,00** = **€ 192.600,00**
- Superficie lorda garage (69m^2netti ovvero) $m^2$87,00 x **€ 300,00** = **€ 26.100,00**

La quota di 1/3 del valore dell'intero immobile è quindi pari a

€ 218.700,00 x 1/3 = € 72.900,00

Pari ad un valore del lotto 7 di € 72.900,00

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

Lotto 8

Quota pari ai 1/3 dell'intero immobile ubicato in Genzano di Lucania(PZ) alla via Ruggero di Lauria n.20 composto da un locale al piano T e una abitazione cat. A6 di vani 4 su due piani di cui uno mansardato, alla particella 624 sub2. Il bene è indivisibile.

Gli intestatari delle quote di proprietà di questo bene sono:

5. [redacted]
6. [redacted]
7. [redacted]
8. [redacted]

Per i suddetti immobili si ritiene di attribuire tali valori unitari alle superficie in questione:

- pari a € 600,00 al m^2 per l'abitazione al piano 1.
- pari a € 500,00 al m^2 per l'abitazione al piano 2 mansardato.
- pari a € 300,00 al m^2 per il locale-garage al piano T.

La stima del valore degli immobili è pertanto la seguente::

- Superficie lorda abitazione piano 1 $m^2$57,3x **€ 600,00 = € 34.391,00**
- Superficie lorda abitazione piano 2 mansardato $m^2$57,3x **€ 500,00 = € 28.650,00**
- Superficie lorda garage piano T $m^2$57,3 x **€ 300,00 = € 17.190,00**

La quota di 1/3 del valore dell'intero immobile è quindi pari a

€ 80.231,00 x 1/3 = € 26.743,70

Pari ad un valore del lotto 7 di € 26.743,60

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

Lotto 9

Quota pari ai 1/3 di terreni seminativi in agro di Genzano di Lucania(PZ) alla c.da San Procopio, individuati al catasto della Provincia di Potenza al foglio 30 con le particelle 45 e 74 attigue.

Gli intestatari delle quote di proprietà di questo bene sono:

1. [redacted]
2. [redacted]
3. [redacted]
4. [redacted]

Per i suddetti immobili si ritiene di attribuire tali valori unitari alle superficie in questione

- Terreno seminativo in particelle 45(0,8420Ha) e 74(0,87Ha) di tot. Ha 1,712 x **€ 11.620,00 = € 19.983,44**

La quota di 1/3 del valore dell'intero immobile è quindi pari a

€ 19.983,44 x 1/3 = € 6.631,15

Pari ad un valore del lotto 9 di € 6.631,15

Di questo bene si può ipotizzare di procedere alla separazione in natura della quota, con una spesa di circa € 2.000 per oneri di frazionamento e accatastamento.

Lotto 10

Quota pari ai 1/3 di terreni seminativi in agro di Genzano di Lucania(PZ) alla c.da Lagarelli, individuati al catasto della Provincia di Potenza al foglio 46 con la particella 592.

Gli intestatari delle quote di proprietà di questo bene sono:

1. [redacted]
2. [redacted]

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

3. [redacted]
4. [redacted]

Per i suddetti immobili si ritiene di attribuire tali valori unitari alle superficie in questione

- Terreno seminativo in particelle 592 di tot. Ha 0,1439 x **€ 11.620,00 = € 1.672,12**

La quota di 1/3 del valore dell'intero immobile è quindi pari a

€ 1.672,12 x 1/3 = € 557,38

Pari ad un valore del lotto 10 di € 557,38

Di questo bene si può ipotizzare di procedere alla separazione in natura della quota, con una spesa di circa € 2.000 per oneri di frazionamento e accatastamento.

Lotto 11

Quota pari ai 1/3 di terreni seminativi in agro di Genzano di Lucania(PZ) alla c.da Rolle, individuati al catasto della Provincia di Potenza al foglio 68 con la particella 30.

Gli intestatari delle quote di proprietà di questo bene sono:

1. [redacted]
2. [redacted]
3. [redacted]
4. [redacted]

Per i suddetti immobili si ritiene di attribuire tali valori unitari alle superficie in questione

- Terreno a vigneto e uliveto in particelle 68 di tot. Ha 0,0756 x **€ 11.938,00 = € 902,52**

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

La quota di 1/3 del valore dell'intero immobile è quindi pari a

€ 902,52 x 1/3 = € 300,83

Pari ad un valore del lotto 11 di € 300,83

Di questo bene si può ipotizzare di procedere alla separazione in natura della quota, con una spesa di circa € 2.000 per oneri di frazionamento e accatastamento.

Lotto 12

Quota pari ai 1/3 di terreni seminativi in agro di Genzano di Lucania(PZ), individuati al catasto della Provincia di Potenza al foglio 43 con le particelle 1610 e 1611 attigue.

Gli intestatari delle quote di proprietà di questo bene sono:

1. [redacted]
2. [redacted]
3. [redacted]
4. [redacted]

Per i suddetti immobili si ritiene di attribuire tali valori unitari alle superficie in questione

- Terreno seminativo irriguo coltivato a vigneto 1610 di tot. Ha 0,9616 x **€ 20.808,00 = € 20.008,98**
- Terreno seminativo uliveto 1611 di tot. Ha 0,3205 x **€ 11.938,00** = **€ 3.826,13**

La quota di 1/3 del valore dell'intero immobile è quindi pari a

€ 23.835,10 x 1/3 = € 7.945,00

Pari ad un valore del lotto 12 di € 7.945,00

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

Di questo bene si può ipotizzare di procedere alla separazione in natura della quota, con una spesa di circa € 2.000 per oneri di frazionamento e accatastamento.

Lotto 13

Quota pari ai 2/72 di terreni seminativi e vigneto in agro di Genzano di Lucania(PZ) alla c.da Pozzo Maniglia, individuati al catasto della Provincia di Potenza al foglio 37 con le particelle 550, 551 e 552 attigue.

Gli intestatari delle quote di proprietà di questo bene sono:

1. [redacted]

Per i suddetti immobili si ritiene di attribuire tali valori unitari alle superficie in questione

- Terreno seminativo e vigneto particelle 550, 551, e 552 di tot. Ha 0,2198

  x € 11.620,00 = € 2.554,00

  La quota di 2/72 del valore dell'intero immobile è quindi pari a

  € 2.554,00 x 2/72 = € 70,95

  Pari ad un valore del lotto 13 di € 70,95

Di questo bene si può ipotizzare di procedere alla separazione in natura della quota, con una spesa di circa € 2.000 per oneri di frazionamento e accatastamento.

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

Lotto 14

Quota pari ai 1/3 di area fabbricato demolito di Genzano di Lucania(PZ) che incide tra le vie Puccini, Casa Nova e via Vespucci, individuata al catasto della Provincia di Potenza al foglio 43 con la particella 1544. Il bene non è individuabile in maniera definita né tantomeno divisibile.

Gli intestatari delle quote di proprietà di questo bene sono:

5. [redacted]
6. [redacted]
7. [redacted]

Per i suddetti immobili si ritiene di attribuire tali valori unitari alle superficie in questione

- Area urbana di fabbricato demolito in particella 1544 di tot. Ha 0,0118 x **€ 100.000,00 = € 1.180,00**

La quota di 1/3 del valore dell'intero immobile è quindi pari a

€ 1.180,00 x 1/3 = € 393,30

Pari ad un valore del lotto 14 di € 393,30

Pertanto il valore dell'intero patrimonio di beni stimati ammonta a **€ 655.250,24**; di questo, il valore dei beni di sola proprietà degli esecutati ammonta a **€ 222.192,21** mentre quello di tutte le quote delle proprietà pro quota ammonta a **€ 129.542,21**.

12) Tra tutti i beni pignorati, non vi sono locali commerciali, ma solo alcuni appartamenti che però, essendo pignorati pro quota ed essendo indivisibili, non possono essere locati se non agli stessi occupanti e in quantità proporzionale alle stesse quote di proprietà.

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

Date le caratteristiche degli immobili stimati, dopo varie indagini effettuate riguardo ad un eventuale canone di locazione degli stessi, si è concluso che:

- ✓ Per l'immobile in Genzano di Lucania(PZ) alla via Vespucci n.8 composto da un garage al piano T alla particella 1388 sub2 e una abitazione cat. A3 di vani 11 su tre piani alle particelle 1388 sub3 e 1388 sub4, un ipotetico totale canone di locazione è di circa **€ 600,00** mensili. Essendo occupato da terzi, questi dovrebbero accollarsi eventualmente il canone della quota di 1/3 di proprietà della sig.ra [redacted] ovvero **€ 200,00** mensili.
- ✓ Per l'immobile in Genzano di Lucania(PZ) alla via Vespucci n.4 composto da abitazione cat. A4 di vani 6 piano terra alla particella 1543 sub2, e abitazione che risulta in corso di costruzione per la presenza di una copertura in legno provvisoria al piano primo alla particella 1543 sub3, un ipotetico totale canone di locazione è di circa **€ 300,00** mensili. Essendo occupato dagli stessi debitori [redacted] e [redacted] questi dovrebbero accollarsi eventualmente il canone delle loro quote ossia di 2/6 di proprietà, ovvero **€ 100,00** mensili.
- ✓ Per l'immobile in Genzano di Lucania(PZ) alla via Ruggero di Lauria n.20 composto da un locale al piano T e una abitazione cat. A6 di vani 4 su due piani di cui uno mansardato, un ipotetico totale canone di locazione è di circa **€ 600,00** mensili. Essendo occupato da terzi, questi dovrebbero accollarsi eventualmente il canone della quota di 1/3 di proprietà della sig.ra [redacted] ovvero **€ 200,00** mensili.

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

Ritiene, pertanto, lo scrivente di aver dato esauriente risposta ai quesiti posti dall'Autorità Committente e, comunque, rimane a completa disposizione della stessa per ogni eventuale chiarimento o supplemento di consulenza.

Potenza, lì 12 Marzo 2013.

Il C.T.U.

Dott. Ing. Fabrizio Cerverizzo

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