



**TRIBUNALE DI POTENZA**

**SEZIONE CIVILE**

**ESECUZIONI IMMOBILIARI**

\*\*\*\*\*

**RELAZIONE PERITALE ESPERTO ESTIMATORE**

\*\*\*\*\*

**Procedimento n. 19/2022 R.G.E.**

**Giudice dell'Esecuzione**  
**dott.ssa Angela Alborino**

**L'esperto**

**(Ing. Luciano Gioscia)**

**Potenza, 15.02.2025**

## RELAZIONE PERITALE ESPERTO ESTIMATORE

### INDICE

<b>Premesse</b>	.....	pag. 03
<b>Controllo preliminare</b>	.....	pag. 03
<b>Quesito 1</b>	.....	pag. 04
<b>Quesito 2</b>	.....	pag. 08
<b>Quesito 3</b>	.....	pag. 23
<b>Quesito 4</b>	.....	pag. 24
<b>Quesito 5</b>	.....	pag. 25
<b>Quesito 6</b>	.....	pag. 27
<b>Quesito 7</b>	.....	pag. 31
<b>Quesito 8</b>	.....	pag. 32
<b>Quesito 9</b>	.....	pag. 33
<b>Quesito 10</b>	.....	pag. 33
<b>Quesito 11</b>	.....	pag. 34
<b>Quesito 12</b>	.....	pag. 34
<b>Quesito 13</b>	.....	pag. 41
<b>Quesito 14</b>	.....	pag. 41
<b>Conclusioni</b>	.....	pag. 42

## **RELAZIONE PERITALE ESPERTO ESTIMATORE**

### **PREMESSE.**

Il sottoscritto ing. Luciano Gioscia, con studio in Potenza alla Via Mazzini n. 17, iscritto all'albo degli Ingegneri della Provincia di Potenza con il n. 719, iscritto all'albo dei consulenti tecnici del Tribunale di Potenza in data 28.01.1988 con il n. 400, è stato nominato esperto nella procedura n. 19/2022 R.G.E. con provvedimento del G.E. del 15.01.2024.

E' stato sottoscritto l'atto di giuramento in data 23.01.2024 provvedendo, nello stesso giorno, all'invio telematico dello stesso alla Cancelleria dell'ufficio esecuzioni.

A seguito dell'incarico ricevuto, il sottoscritto ha dato inizio alle operazioni peritali con lo studio dei documenti presenti nel fascicolo telematico e con l'acquisizione di tutta la documentazione utile per l'espletamento dell'incarico (visure, estratti di mappa, planimetrie catastali, titoli edilizi, ecc.) e quant'altro necessario per verificare, alla data odierna, la corrispondenza o meno dei dati catastali con quelli indicati nell'Atto di pignoramento.

In data 08.04.2024, a seguito di comunicazioni a mezzo pec alle parti del Custode giudiziario, avv. Anna Sbailo, congiuntamente al proprio collaboratore geom. Vincenzo Tolve, si è recato presso gli immobili siti nel Comune di Banzi.

In occasione del primo accesso sono stati visionati tutti i fabbricati censiti al foglio n. 1, part. n. 854 sub 2, 817 sub 1 e 818 sub 2, eseguendo un rilievo metrico e fotografico degli stessi.

In data 04.09.2024, è stato eseguito un accesso presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Banzi per verificare, sulla scorta della documentazione già presente in atti, i titoli edilizi dei fabbricati ed è stata estratta copia degli stessi unitamente agli elaborati grafici. Nella stessa data ci si è recati alla località Valle della Spada del Comune di Venosa per visionare i terreni oggetto della presente perizia.

Infine, è stato richiesto il Certificato di destinazione urbanistica dei terreni ubicati nel Comune di Venosa che è stato inviato al sottoscritto in data 06.02.2025.

Nell'allegato 1 sono riportati i verbali delle operazioni peritali e le richieste inoltrate al Comune di Venosa ed al Comune di Banzi.

Nel seguito viene data risposta ai quesiti posti dal G.E.

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

In particolare, l'esperto deve precisare in primo luogo:

- se il creditore procedente abbia optato per il deposito dei **certificati della Conservatoria dei RR.II. sulle iscrizioni e trascrizioni gravanti sul bene pignorato**;

oppure:

- se il creditore procedente abbia optato per il deposito di **certificazione notarile sostitutiva**.

Nel primo caso (**certificati delle iscrizioni e trascrizioni**), l'esperto deve precisare in riferimento a ciascuno degli immobili pignorati:

- se la certificazione delle iscrizioni si estenda per un periodo pari ad almeno venti anni a ritroso dalla trascrizione del pignoramento e sia stata richiesta in relazione a ciascun soggetto che risulti proprietario (sulla scorta dei pubblici registri immobiliari) per il periodo considerato;
- se la certificazione delle trascrizioni (sia a favore, che contro) risalga sino ad un atto di acquisto derivativo od originario che sia stato trascritto in data antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento e

sia stata richiesta in relazione a ciascun soggetto che risulti proprietario (sulla scorta dei pubblici registri immobiliari) per il periodo considerato.

Nel secondo caso (**certificazione notarile sostitutiva**), l'esperto deve precisare in riferimento a ciascuno degli immobili pignorati:

- se la **certificazione** risalga sino ad un atto di acquisto derivativo od originario che sia stato trascritto in data antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento.

In secondo luogo, l'esperto deve precisare se il creditore procedente abbia depositato l'**estratto catastale attuale** (relativo cioè alla situazione al giorno del rilascio del documento) e l'**estratto catastale storico** (estratto che deve riguardare il medesimo periodo preso in considerazione dalla certificazione delle trascrizioni: il periodo cioè sino alla data dell'atto di acquisto derivativo od originario antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento).

Nel caso di deposito della certificazione notarile sostitutiva, l'esperto deve precisare se i dati catastali attuali e storici degli immobili pignorati siano indicati nella detta certificazione.

In terzo luogo, l'esperto deve precisare se il creditore procedente abbia depositato il **certificato di stato civile** dell'esecutato.

In difetto, l'esperto deve procedere all'immediata acquisizione dello stesso, precisando nel modulo di controllo lo stato civile dell'esecutato come risultante dal certificato.

Nel caso di rapporto di esistenza di rapporto di coniugio, sempre in sede di controllo preliminare (e fermo restando quanto richiesto in risposta al quesito n. 14) l'esperto deve acquisire il **certificato di matrimonio** rilasciato dal Comune del luogo in cui sia stato celebrato, con indicazione delle annotazioni a margine.

Laddove risulti che alla data dell'acquisto l'esecutato 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 G.E..

In merito al primo punto, **il creditore procedente ha optato per il deposito di certificazione notarile sostitutiva** emessa ai sensi della Legge n. 302/98, redatta dal Notaio Giulia Barbagallo in data 01.04.2022.

**Dall'esame della certificazione notarile sostitutiva è emerso che, per tutti gli immobili pignorati, tale certificazione risale sino ad atti di acquisto derivativi, trascritti in data antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento.**

Per quanto riguarda il secondo punto, sempre dalla certificazione notarile nella quale sono allegate le visure storiche, si evince che **i dati catastali attuali e storici degli immobili pignorati sono indicati in detta certificazione.**

Infine, in merito al terzo punto, si evidenzia che è stato acquisito il certificato di residenza storico e quello di stato civile dell'esecutato, ed il certificato di matrimonio con annotazione a margine.

Nell'allegato 2 sono riportati i certificati di stato civile, di residenza e di matrimonio.

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

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 del pignoramento.**

In ordine al primo profilo (**diritti reali pignorati**), l'esperto deve precisare se il diritto reale indicato nell'atto di pignoramento corrisponda a quello in titolarità dell'esecutato in forza dell'atto d'acquisto trascritto in suo favore. Al riguardo:

- qualora l'atto di pignoramento rechi l'indicazione di un **diritto di contenuto più ampio** rispetto a quello in titolarità dell'esecutato (ad esempio: piena proprietà in luogo della nuda proprietà o dell'usufrutto o della proprietà superficiaria; intera proprietà in luogo della quota di  $\frac{1}{2}$ ; quota di  $\frac{1}{2}$  in luogo della minor quota di  $\frac{1}{4}$ ; ecc.), l'esperto proseguirà nelle operazioni di stima assumendo come oggetto del pignoramento il diritto quale effettivamente in titolarità del soggetto esecutato (anche ai fini della stima);
- qualora l'atto di pignoramento rechi l'indicazione di un **diritto di contenuto meno ampio** rispetto a quello in titolarità dell'esecutato (ad esempio: nuda proprietà in luogo della piena proprietà conseguente al consolidamento dell'usufrutto; quota di  $\frac{1}{2}$  in luogo dell'intera proprietà; quota di  $\frac{1}{4}$  in luogo della maggior quota



di ½; ecc.), l'esperto sospenderà le operazioni di stima, dandone immediata comunicazione al G.E. per le determinazioni sul prosieguo.

In ordine al secondo profilo (**beni pignorati**), in risposta al presente quesito l'esperto deve precisare unicamente l'oggetto del pignoramento assumendo come riferimento i dati di identificazione catastale indicati nell'atto di pignoramento (senza procedere alla descrizione materiale del bene, descrizione alla quale dovrà invece procedersi separatamente in risposta al quesito n. 2).

Al riguardo:

- nell'ipotesi di **“difformità formali”** dei dati di identificazione catastale (**dati indicati nell'atto di pignoramento diversi da quelli agli atti del catasto alla data del pignoramento medesimo**), l'esperto dovrà precisare la difformità riscontrata:

- nel caso in cui l'atto di pignoramento rechi l'indicazione del bene con dati di identificazione catastali completamente errati (indicazione di foglio catastale inesistente o corrispondente ad altra zona; indicazione di p.lla catastale inesistente o corrispondente a bene non in titolarità dell'esecutato; indicazione di sub catastale inesistente o corrispondente a bene non in titolarità dell'esecutato), l'esperto sospenderà le operazioni di stima, dandone immediata comunicazione al G.E. per le determinazioni sul prosieguo (depositando altresì la documentazione acquisita);

- nel caso in cui l'atto di pignoramento rechi l'indicazione del bene secondo una consistenza catastale non omogenea rispetto a quella esistente alla data del pignoramento (segnatamente: indicazione del bene con i dati del Catasto Terreni laddove sul terreno vi era già stata edificazione di fabbricato oggetto di autonoma individuazione al Catasto Fabbricati), l'esperto sospenderà le operazioni di stima, dandone immediata comunicazione al G.E. per le determinazioni sul prosieguo (depositando altresì la documentazione acquisita);

- nel caso in cui l'atto di pignoramento rechi l'indicazione del bene secondo una consistenza catastale omogenea ma difforme rispetto a quella esistente alla data del pignoramento (indicazione di p.lla del C.F. o del C.T. già soppressa e sostituita da altra p.lla; indicazione di sub del C.F. già soppresso e sostituito da altro sub), l'esperto preciserà:

- se la variazione catastale intervenuta prima del pignoramento abbia avuto *carattere meramente nominale* (nel senso cioè che non abbia comportato variazione della planimetria catastale corrispondente: ad esempio, variazione per modifica identificativo-allineamento mappe), nel qual caso l'esperto proseguirà nelle operazioni di stima;

- se la variazione catastale intervenuta prima del pignoramento abbia avuto *carattere sostanziale* (nel senso cioè che abbia comportato variazione della planimetria catastale corrispondente: ad esempio, fusione e modifica), l'esperto informerà immediatamente il G.E. per le determinazioni sul prosieguo, producendo tutta la documentazione necessaria per la valutazione del caso;

- nell'ipotesi di **“difformità sostanziali”** dei dati di identificazione catastale (**difformità della situazione di fatto rispetto alla planimetria di cui ai dati di identificazione catastale**: ad esempio, fabbricato interamente non accatastrato al C.F.; vani non indicati nella planimetria; diversa distribuzione di fatto dei vani, ecc.), l'esperto proseguirà nelle operazioni di stima assumendo come oggetto del pignoramento il bene quale effettivamente esistente (rinviando alla risposta al quesito n. 3 per l'esatta descrizione delle difformità riscontrate).

In ogni caso, 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 oggetto di pignoramento 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 G.E. (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.

I beni indicati nel verbale di pignoramento del 17.02.2022 Rep. n. 255, trascritto in data 23.03.2022 ai nn. 4327 di R.g. e 3652 di R.p., sono i seguenti:

**1) Piena proprietà quota 1/1 dei beni** siti nel Comune di Banzi alla località Perazzeto, riportati nel Catasto Fabbricati:

- foglio 1 p.lla 854 sub 2 - piano T - cat. D/10
- foglio 1 p.lla 817 sub 1 - piano T - cat. D/10
- foglio 1 p.lla 818 sub 2 - piano T - cat. D/10

**2) Piena proprietà quota 1/1 dei beni** siti nel Comune di Venosa alla località Lapillus, riportati nel Catasto Terreni:

- foglio 27 particella 136, mq 17.500
- foglio 27 particella 177, mq 30.000
- foglio 27 particella 178, mq 14.060
- foglio 27 particella 64, mq 27.024
- foglio 27 particella 65, mq 32.219
- foglio 27 particella 66, mq 65.021
- foglio 27 particella 67, mq 3.309
- foglio 27 particella 68, mq 2.083

Per quanto riguarda i diritti reali, dall'esame delle certificazioni notarili e dei relativi atti di acquisto trascritti a favore dell'esecutato, si è accertato che **i diritti reali pignorati corrispondono con la titolarità dell'esecutato in forza degli atti di acquisto trascritti in loro favore.**

Per quanto riguarda i fabbricati situati nel Comune di Banzi e riportati al foglio n. 1, si evidenzia che essi sono stati edificati sulle particelle 817, qualità Ente Urbano, 818, qualità Ente Urbano e 854, qualità Ente Urbano, costituite in seguito al Tipo mappale n. 327.1/2003 del 06.02.2003 e successivo Tipo Mappale n. PZ0128820 del 18.05.2009. Le particelle indicate in precedenza derivano dalla originaria particella n. 277 del Catasto Terreni.

Al fine dell'esatta individuazione dei fabbricati e dei terreni oggetto di pignoramento, è stata effettuata una sovrapposizione delle ortofoto con le mappe catastali elaborate dalla SOGEI, facendo riferimento al Geoportale della Regione Basilicata (RSDI - Basilicata), che si riportano di seguito e nell'allegato 3.



Comune di Banzi - Fg 1 part. 817, 818 e 854



Comune di Venosa - Fg 27 part. 64, 65, 66, 67, 68, 136, 177 e 178

Sempre nell'allegato 3 sono riportate, in scala adeguata, le sovrapposizioni delle ortofoto con le mappe catastali elaborate dalla SOGEI relative a tutti i terreni oggetto di pignoramento ed inseriti nei lotti, facendo riferimento al Geoportale della Regione Basilicata (RSDI - Basilicata).

Sulla base delle caratteristiche dei beni oggetto del pignoramento e per assicurare la maggiore appetibilità sul mercato degli stessi, **si è proceduto alla formazione di n. 2 lotti**. In particolare, **si è proceduto alla formazione del lotto n. 1 per i beni ubicati nel Comune di Banzi ed il lotto 2 per i beni ubicati nel Comune di Venosa**.

**Si precisa che nel lotto n. 1 non è stato inserito l'immobile individuato nel Catasto Fabbricati al Fg. 1 part. 854 sub 2 per le motivazioni indicate dettagliatamente nei successivi paragrafi 2, 6 e 12.**

Nel seguito vengono indicati i singoli lotti.

#### **LOTTO n. 1.**

Compendio immobiliare costituito da fabbricati rurali siti nel Comune di Banzi alla località Perazzeto composto dai seguenti immobili:

**1 - Piena proprietà quota 1/1 degli immobili individuati nel Catasto Fabbricati e precisamente:**

**1a – Foglio 1 part. 817 sub 1, Piano Terra, Cat. D/10**



Confini: a Nord con la part. n. 816 del fg. 1, ad Est e Sud con la part. 814 del fg. 1 e ad Ovest con la part. 819 del fg. 1.

**1b - Foglio 1 part. 818 sub 2, Piano Terra, Cat. D/10**

Confini: a Nord con le part. n. 851 e 853 del fg. 1, ad Est con la part. 815 del fg. 1, a Sud con le part. 819 e 854 del fg. 1 e ad Ovest con le part. 55 e 56 del fg. 1.

Costituisce pertinenza dei fabbricati la **part. 815 - bene comune non censibile alle particelle 816, 817, 818 e 819**, da indicare nel quadro D della nota di trascrizione.

## **LOTTO n. 2.**

Terreni ubicati nel Comune di Venosa alla località Lapillusso e costituiti dai seguenti immobili:

**1 - Piena proprietà quota 1/1 dei terreni così individuati nel Catasto Terreni:**

**- Fg. 27 part. lle n. 64, 65, 66, 67, 68, 136, 177 e 178.**

Confini: a Nord con part. 155 e 157 del fg. 27, ad Est con Vallone Valle della Spada e part. 77 del fg. 27, a Sud con part. 62 e 63 del fg. 27 e a Ovest con part. 62, 239, 247 e 249 del fg. 27.

## **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 allegate 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 che non siano stati oggetto di espressa indicazione nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione (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 verificare se l'immobile sia dotato di **attestato di prestazione energetica** (acquisendolo se esistente) e – in caso di assenza – provvederà ad acquisirlo. Il compenso per l'acquisizione del certificato, forfettariamente predeterminato, è pari ad euro 250,00.

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 indicando con apposite didascalie a quale immobile di riferiscano, mediante la indicazione della ubicazione (comune, via, numero) e dei dati catastali.

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.

Gli immobili che costituiscono i lotti sono ubicati nel Comune di Banzi e nel Comune di Venosa.

Nel seguito viene effettuata la descrizione dettagliata dei beni facenti parte dei singoli lotti.

#### **LOTTO n. 1.**

Il lotto n. 1 è costituito da immobili situati nel Comune di Banzi e costituiti da fabbricati rurali con fini strumentali all'attività agricola.

Tali immobili sono ubicati alla località Perazzeto e distano circa km 5,00 dal Comune di Palazzo San Gervasio e circa km 17,00 dal Comune di Banzi, e sono posti ad una quota di circa m. 370 slm.

Inoltre, distano circa km 3,00 dallo svincolo di Palazzo San Gervasio-Spinazzola della strada statale SS 655 Bradanica.

L'intera area, trovandosi in una zona prevalentemente agricola, è dotata in minima parte delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria, nonché dei servizi essenziali.

L'area è completamente pianeggiante e l'accesso agli immobili avviene dalla strada comunale che si innesta sulla strada provinciale n. 168.

L'accesso ai fabbricati in esame avviene tramite una stradina che attraversa la part. 296 ed è poi individuata, in corrispondenza del cancello scorrevole di ingresso, con la particella 815 che rappresenta il bene comune non censibile alle particelle 816, 817, 818 e 819.

Nell'allegato 10 è riportato il contratto di fitto fondi rustici e concessione volumetria del 11.01.2000 registrato presso l'ufficio delle Entrate in data 11.02.200 al n. 35, nel quale è allegata la planimetria con indicazione dell'accesso ai terreni attraverso la part. 296.



Immobili siti in Banzi – Località Perazzeto - Vista aerea



Vista area esterna - accesso

Nella planimetria generale, che si riporta di seguito, sono indicati gli immobili in oggetto, così individuati:

- **Part. 817 sub 1**, costituita da

**A – Capannone - deposito**

**B – Tettoia**

**C – Serre**

**D – Piazzale**

**E – Verde**

**F – Vasca per deposito terreno vegetale**

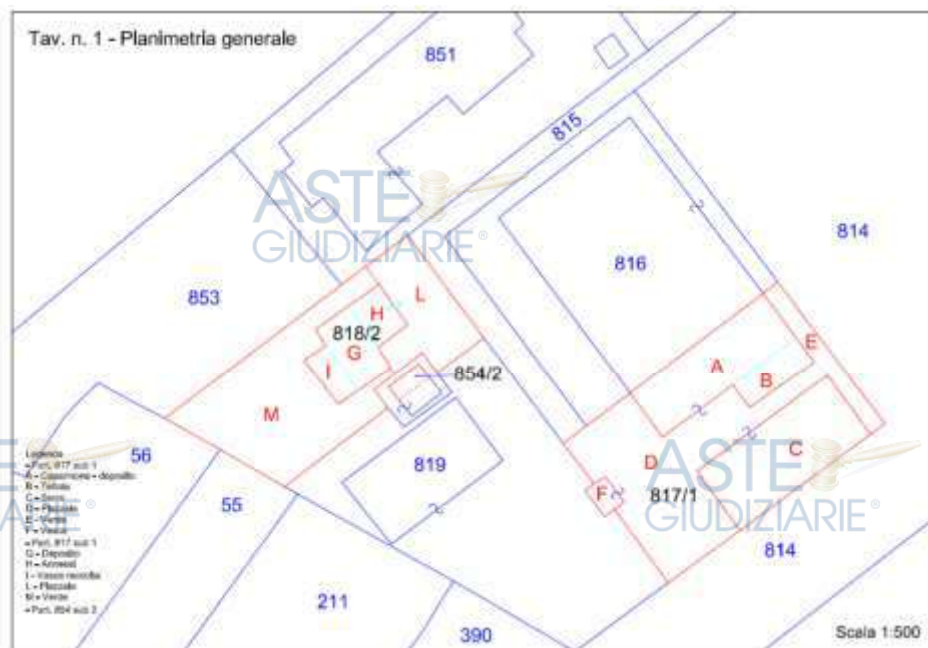
- **Part. 818 sub 2**, costituita da

**G – Deposito**

**H – Annessi, ricovero operai**



I – Vasca di raccolta acque  
L – Piazzale  
M – Verde  
- Part. 854 sub 2 - Annessi agricoli



#### Planimetria dell'area

Di seguito vengono analizzati i singoli immobili presenti sull'area.

#### 1 – Immobili identificati nel Catasto Fabbricati al foglio 1 - part. 817 sub 1.

Gli immobili sono censiti nel Catasto Fabbricati al foglio 1 particella 817 sub 1, categoria D/10, Piano T. La categoria catastale D/10, nello specifico, indica i *“fabbricati per funzioni produttive connesse alle attività agricole che per le loro caratteristiche di destinazione tipologiche siano tali da non consentire, senza radicali trasformazioni una destinazione diversa da quella per la quale furono originariamente costruiti”*.

Gli immobili identificati nel Catasto Fabbricati con la particella 817 sub 1, come indicato in precedenza, sono i seguenti:

**A – Capannone - deposito**  
**B – Tettoia**  
**C – Serre**  
**D – Piazzale**  
**E – Verde**  
**F – Vasca per deposito terreno vegetale**

Confini: la part. 817 sub 1 confina a Nord con la part. n. 816 del fg. 1, ad Est e Sud con la part. 814 del fg. 1 e ad Ovest con la part. 819 del fg. 1.

Nel seguito vengono descritti gli immobili indicati in precedenza.

#### A – Fabbricato destinato a deposito.

Il fabbricato identificato con la particella 817 sub 1 ed indicato con la lettera A nella planimetria generale è destinato a deposito di prodotti agricoli e rappresenta la parte terminale dell'edificio destinato a serre individuato con la particella 816.

L'accesso all'immobile avviene tramite porte prospicienti il piazzale.



**Vista prospetti fabbricato A**



**Vista prospetti fabbricato A**

Il fabbricato ha dimensioni di m 12,30 x 36,30 ed è costituito da un solo piano; è suddiviso in vari ambienti destinati a deposito agricolo. L'immobile è realizzato con fondazioni in cemento armato, pilastri in profilati di acciaio tipo HE ancorati alle fondazioni con piastre e tirafondi. Al di sopra dei pilastri sono posizionate le travi in acciaio tipo IPE predisposte per l'ancoraggio della copertura tramite arcarecci di tipo omega. La copertura è in pannelli coibentati. Le pareti perimetrali sono realizzate con pannelli zincati tipo sandwich. La pavimentazione è in battuto di cemento. Gli infissi esterni sono in metallo e rifiniti con pannelli sandwich.

Sono, inoltre, presenti l'impianto idrico ed elettrico.



**Fabbricato A – Vista interna**



**Fabbricato A – Vista interna**



**Fabbricato A – Vista interna**



**Fabbricato A – Vista interna**

Il fabbricato è stato realizzato con Concessione Edilizia n. 7 del 08.02.2000 e successiva Concessione Edilizia in variante n. 32 del 14.11.2000.

Le dimensioni e le destinazioni dell'edificio sono rappresentate in dettaglio nelle planimetrie dello

stato reale dei luoghi allegate alla presente.

Lo stato di conservazione e manutenzione dell'immobile è sufficiente.

La superficie netta del deposito è di mq 415,28, mentre quella lorda è di mq 446,49 con altezza interna di m. 2,90. Ai fini della stima si farà riferimento alla superficie lorda.

#### **B – Tettoia.**

Il manufatto identificato con la particella 817 sub 1 ed indicato con la lettera B nella planimetria generale è destinato a tettoia ed è posizionato in adiacenza al deposito individuato con la lettera A. Al di sotto della tettoia è stato realizzato un locale tecnico destinato a centrale termica e deposito gasolio.

La tettoia è realizzata in maniera approssimativa: infatti, la struttura portante è costituita da pilastri in acciaio con profilati tipo IPE ancorati al massetto sottostante, travi di copertura con elementi in acciaio rettangolari di piccole dimensioni; non sono presenti controventature sia lateralmente che in copertura; la copertura è in lamiera e la pavimentazione è realizzata con un massetto in calcestruzzo.

I locali tecnici ubicati al di sotto della tettoia sono destinati a centrale termica e deposito gasolio e sono costituiti da un solo piano realizzato con struttura portante in muratura.



**Immobilе B – Vista tettoia**



**Immobilе B – Vista tettoia**

La tettoia ed i locali tecnici non sono indicati negli elaborati allegati alle concessioni edilizie esaminate presso l'ufficio tecnico del Comune di Banzi e, pertanto, sono privi di autorizzazione edilizia, né sono state richieste, per essi, concessioni in sanatoria. Essi sono stati realizzati nell'anno 2000.

Tali immobili sono, invece, regolarmente accatastati e fanno parte della particella 817 sub 1.

Lo stato di conservazione e manutenzione è mediocre.

La tettoia ha una superficie lorda di mq 93,96. L'altezza interna è variabile da m. 3,90 a m 4,30.

Ai fini della stima si farà riferimento alla superficie lorda e, pertanto, la superficie commerciale è di mq 93,96.

I locali tecnici hanno una superficie netta di mq 16,60 ed una superficie lorda di mq 19,59. L'altezza interna è di circa m. 3,30.

#### **C – Serra.**

La porzione della particella 817 sub 1, indicata con la lettera C nella planimetria generale, rappresenta la parte di terreno adibita a serra.

La serra ha dimensioni di m 35,00 x 16,00 ed è costituita da telai in acciaio posti ad interasse di m. 2,50.



Allo stato attuale non è utilizzata ed è in condizioni di abbandono. Infatti, come si desume dalle foto allegate, i teli di chiusura sono quasi del tutto assenti e, dove ancora presenti, sono in condizioni pessime ed in parte lacerati.



**Immobil C – Vista serre**



**Immobil C – Vista serre**

Negli elaborati allegati alle Concessioni Edilizie visionate presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Banzi, la serra non risultava inserita. A tal proposito si evidenzia che le serre sono soggette ad edilizia libera quando, come nel caso in esame, esse non hanno alcun elemento in muratura che fuoriesce dal terreno.

La serra ha una superficie lorda di mq 560,00. Ai fini della stima si farà riferimento alla superficie lorda e, pertanto, la superficie commerciale è di mq 560,00.

#### **D – Piazzale.**

La porzione della particella 817 sub 1, indicata con la lettera D nella planimetria generale, è adibita a piazzale.

Tale area è in parte realizzata con pavimentazione in cemento ed in parte in brecciato.

Lo stato di conservazione e manutenzione è sufficiente tenendo conto che la pavimentazione è stata realizzata da oltre venti anni.

La superficie destinata a piazzale è di mq 962,00.

#### **E – Verde.**

La porzione della particella 817 sub 1, indicata con la lettera E nella planimetria generale, è adibita a verde.

Tale area era destinata ad essere sistemata a verde, ma, allo stato attuale, rappresenta un terreno prettamente agricolo.

La superficie di tale area è di mq 156,00.

#### **F – Vasca per deposito terreno vegetale.**

Il manufatto identificato con la particella 817 sub 1 ed indicato con la lettera F nella planimetria generale è destinato a vasca per deposito di terreno vegetale.

Essa è realizzata con struttura in cemento armato costituita da una platea di fondazione e da tre muri perimetrali in cemento armato aventi un'altezza di m 2,00. Non è dotata di alcuna copertura.

Allo stato attuale risulta inutilizzata per lo scopo per cui era stata prevista.



**Immobile F – Vista Vasca**



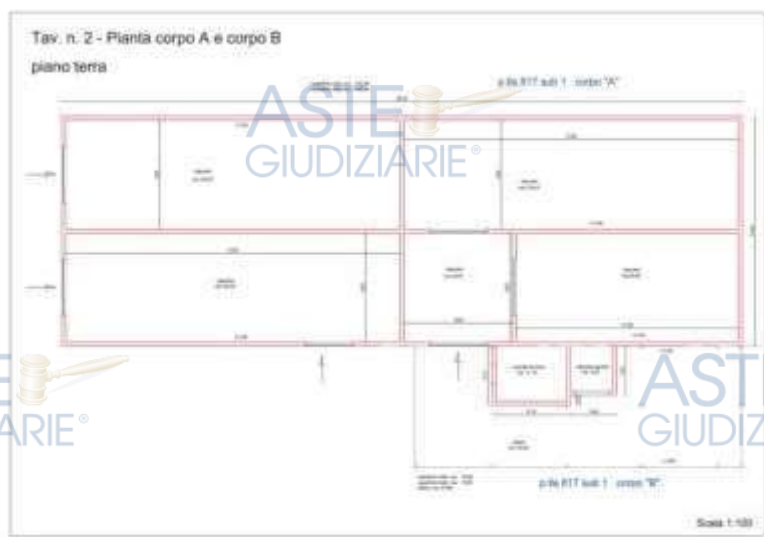
**Immobile F – Vista Vasca**

Lo stato di conservazione e manutenzione è mediocre.

La superficie della vasca è di mq 39,20

Gli immobili descritti in precedenza non rientrano tra quelli per cui è prevista la redazione dell'attestato di prestazione energetica, in quanto sono esclusi come previsto dall'allegato A del DM 20.06.2015 (edifici agricoli o rurali, non residenziali, sprovvisti di impianti di climatizzazione).

**Nel seguito sono riportate le planimetrie dello stato reale dei luoghi.**



**Tav. n. 3 - Pianta corpo C**  
piano terra







## **2 – Immobili identificati nel Catasto Fabbricati al foglio 1 - part. 818 sub 2.**

Gli immobili sono censiti nel Catasto Fabbricati al foglio 1 particella 818 sub 2, categoria D/10, Piano T. La categoria catastale D/10, nello specifico, indica i *“fabbricati per funzioni produttive connesse alle attività agricole che per le loro caratteristiche di destinazione tipologiche siano tali da non consentire, senza radicali trasformazioni una destinazione diversa da quella per la quale furono originariamente costruiti”*.

Gli immobili identificati nel Catasto Fabbricati con la particella 818 sub 2, come indicato in precedenza, sono i seguenti:

**G – Deposito**

**H – Annessi, ricovero operai**

**I – Vasca di raccolta acque**

**L – Piazzale**

**M – Verde**

Confini: la part. 818 sub 2 confina a Nord con le part. n. 851 e 853 del fg. 1, ad Est con la part. 815 del fg. 1, a Sud con le part. 819 e 854 del fg. 1 e ad Ovest con le part. 55 e 56 del fg. 1.

Nel seguito vengono descritti gli immobili indicati in precedenza.

### **G – Deposito.**

Il fabbricato identificato con la particella 818 sub 2 ed indicato con la lettera G nella planimetria generale è destinato a deposito di attrezzi agricoli.

L'accesso all'immobile avviene tramite una porta in ferro scorrevole prospiciente il piazzale.

Il deposito ha dimensioni interne di circa m 15,65 x 8,00 ed è costituito da un solo piano.

L'immobile è realizzato con struttura portante in muratura di blocchi di tufo con solaio di copertura in laterocemento e sovrastante lamiera grecata. La pavimentazione è in battuto di cemento. Le pareti ed i soffitti non sono intonacati né tinteggiati. E' presente solo l'impianto elettrico.

Tale manufatto è di antica realizzazione ed edificato in data antecedente al 01.09.1967, come si rileva dalla tipologia costruttiva dell'immobile. Inoltre, occorre considerare che tale immobile risulta legittimato anche nelle Concessioni Edilizie relative agli immobili descritti al precedente punto 1: infatti, in tali titoli abilitativi il fabbricato in esame è riportato come fabbricato esistente ed è stata determinata la sua volumetria.

Le dimensioni e le destinazioni dell'edificio sono rappresentate in dettaglio nelle planimetrie dello stato reale dei luoghi allegate alla presente.

Lo stato di conservazione e manutenzione dell'immobile è mediocre.



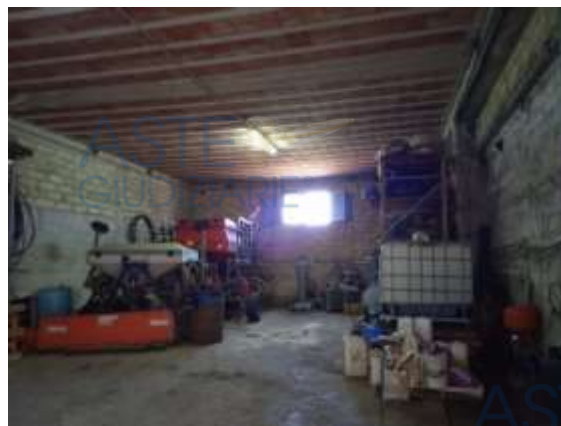
Fabbricato G – Vista esterna



Fabbricato G – Vista esterna



Fabbricato G – Vista interna



Fabbricato G – Vista interna

La superficie netta del deposito è di mq 121,77, mentre quella lorda è di mq 129,55 con altezza interna di m. 3,90. Ai fini della stima si farà riferimento alla superficie lorda.

#### **H – Annessi.**

Il fabbricato identificato con la particella 818 sub 2 ed indicato con la lettera H nella planimetria generale è destinato ad annessi agricoli e ricovero per gli operai ed è posizionato in adiacenza al deposito individuato con la lettera G.

L'accesso all'immobile avviene tramite porte in ferro prospicienti il piazzale.

Tale unità immobiliare è composta da una parte destinata ad annessi agricoli e da una porzione destinata a ricovero per gli operai, dove è ubicato un piccolo bagno.

L'immobile è realizzato con struttura portante in muratura di blocchi di tufo con solaio di copertura in laterocemento e sovrastante lamiera grecata. La pavimentazione è realizzata con piastrelle di graniglia.

Le pareti sono solo in parte intonacate. E' presente l'impianto idrico ed elettrico.

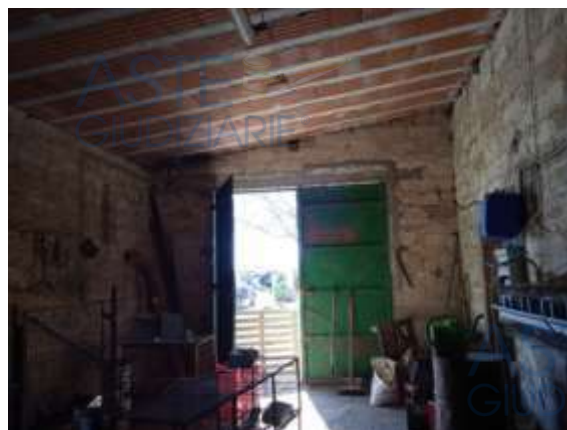
Tale manufatto, come il precedente, è di antica realizzazione ed edificato in data antecedente al 01.09.1967, come si rileva dalla tipologia costruttiva dell'immobile. Inoltre, occorre considerare che tale immobile risulta legittimato anche nelle Concessioni Edilizie relative agli immobili descritti al precedente punto 1: infatti, in tali titoli abilitativi il fabbricato in esame è riportato come fabbricato esistente ed è stata determinata la sua volumetria.

Le dimensioni e le destinazioni dell'edificio sono rappresentate in dettaglio nelle planimetrie dello stato reale dei luoghi allegate alla presente.

Lo stato di conservazione e manutenzione dell'immobile è scadente.



Fabbricato H – Vista esterna



Fabbricato H – Vista interna



Fabbricato H – Vista interna



Fabbricato H – Vista interna

Il fabbricato ha una superficie netta di mq 80,74, mentre la superficie lorda è di mq 95,54. L'altezza interna è variabile da m. 3,10 a m 3,80.

Ai fini della stima si farà riferimento alla superficie lorda e, pertanto, la superficie commerciale è di mq 95,54.

#### **I – Vasca di raccolta acque.**

Il manufatto identificato con la particella 818 sub 2 ed indicato con la lettera I nella planimetria generale è destinato a vasca per la raccolta delle acque.



Essa è realizzata con struttura in cemento armato costituita da una platea di fondazione e da muri perimetrali in cemento armato aventi uno spessore di cm 40,00. La vasca è coperta da una lamiera grecata zincata.

Le dimensioni esterne della vasca sono di m 6,00 x 12,00.

Lo stato di conservazione e manutenzione è sufficiente.

La vasca per la raccolta delle acque è stata realizzata con Concessione Edilizia n. 31 del 12.06.1990.



**Immobilе I – Vista vasca**



**Immobilе I – Vista vasca**

La vasca per la raccolta delle acque ha una superficie lorda di mq 72,00. Ai fini della stima si farà riferimento alla superficie lorda e, pertanto, la superficie commerciale è di mq 72,00.

#### **L – Piazzale.**

La porzione della particella 817 sub 1, indicata con la lettera L nella planimetria generale, è adibita a piazzale.

Tale area è realizzata con pavimentazione in cemento.

Lo stato di conservazione e manutenzione è sufficiente tenendo conto che la pavimentazione è stata realizzata da oltre venti anni.

La superficie destinata a piazzale è di mq 386,00.

#### **M – Verde.**

La porzione della particella 817 sub 2, indicata con la lettera E nella planimetria generale, è adibita a verde.

Tale area era destinata ad essere sistemata a verde, ma, allo stato attuale, rappresenta un terreno prettamente agricolo.

La superficie di tale area è di mq 918,00.

Gli immobili descritti in precedenza non rientrano tra quelli per cui è prevista la redazione dell'attestato di prestazione energetica, in quanto sono esclusi come previsto dall'allegato A del DM 20.06.2015 (edifici agricoli o rurali, non residenziali, sprovvisti di impianti di climatizzazione).

**Nel seguito sono riportate le planimetrie dello stato reale dei luoghi.**



### **3 – Immobile identificato nel Catasto Fabbricati al foglio 1 - part. 854 sub 2.**

L'immobile è censito nel Catasto Fabbricati al foglio 1 particella 854 sub 2, categoria D/10, Piano T. Tale unità immobiliare è compresa nel fabbricato individuato con la part. 854 del Catasto Terreni ed adiacente ad altra unità immobiliare identificata nel Catasto Fabbricati al fg 1 part. 854 sub 1, di altra proprietà.



**Part. 854 sub 2 – Vista esterna**



**Part. 854 sub 2 – Vista esterna**



**Part. 854 sub 2 – Vista interna**



**Part. 854 sub 2 – Vista interna**

L'intero fabbricato ha dimensioni esterne di m 8,00 x 8,60. Occorre precisare che, anche se sono individuate due distinte unità immobiliari nel Catasto Fabbricati, allo stato attuale non vi sono muri o altri elementi che delimitano le due unità. Inoltre, è presente un solo accesso posizionato nella part. 854 sub 2, mentre l'altra unità immobiliare (part. 854 sub 1) non ha alcun accesso.



Il fabbricato è realizzato con struttura portante in muratura e copertura con struttura in legno lamellare con tavolato di copertura. Il tetto è a doppia falda e protetto da un manto di tegole.

Nella porzione in esame è presente un piccolo bagno.

L'unità immobiliare in esame presenta le seguenti finiture: le pavimentazioni sono in monocottura, sono presenti i rivestimenti nel bagno, le pareti sono intonacate e tinteggiate, gli infissi esterni sono in legno. Sono, inoltre, presenti, l'impianto idrico e quello elettrico.

Lo stato di conservazione e manutenzione del piano è sufficiente.

██  
██

Tale fabbricato non è indicato negli elaborati allegati alle concessioni edilizie esaminate presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Banzi e, pertanto, è privo di autorizzazione edilizia, né sono state richieste, per esso, concessioni in sanatoria.

Il fabbricato è stato realizzato tra il 2005 ed il 2010. Tale dato è stato desunto dalla visione delle foto aeree dalle quali si evince che nel 2005 tale immobile non esisteva ed, invece, nel 2010 la stesso era presente nella foto corrispondente.

L'unità immobiliare ha una superficie netta di mq 27,13, mentre la superficie lorda è di mq 34,40.

L'altezza interna è variabile da m. 2,90 a m 3,60.

Ai fini della stima si farà riferimento alla superficie lorda e, pertanto, la superficie commerciale è di mq 34,40.

**Nel seguito sono riportate le planimetrie dello stato reale dei luoghi**



Nell'allegato 4 sono riportati gli elaborati grafici dello stato attuale dei luoghi comprendenti la planimetria generale e le piante degli immobili ubicati alla località Perazzeto del Comune di Banzi.

Nell'allegato 5 è riportata la documentazione fotografica, nella quale le foto n. 1 e 2 rappresentano la vista aerea dell'area con l'individuazione degli immobili ubicati al fg. 1, le foto dalla n. 3 alla n. 6 individuano la vista delle aree esterne, le foto dalla n. 7 alla n. 20 mostrano la vista del piano fabbricato A, le foto dalla n. 21 alla n. 26 rappresentano la vista della tettoia B, le foto dalla n. 27 alla n. 30 individuano la vista delle serre C, le foto 31 e 32 mostrano la vista della vasca F, le foto dalla n. 33 alla n. 36 individuano la vista esterna dei fabbricati G-H-I, le foto dalla n. 37 alla n. 40 mostrano la vista del fabbricato G, le foto dalla n. 41 alla n. 50 rappresentano la vista del fabbricato H, le foto dalla n. 51 alla n. 54 individuano la vista della vasca I, le foto dalla n. 55 alla n. 62 mostrano la vista del fabbricato part. 854 sub 2.

### **LOTTO n. 2.**

Il lotto n. 2 è costituito da terreni ubicati nel Comune di Venosa alla località Lapilluso. I terreni sono posizionati a Sud-Ovest dell'abitato di Venosa e distano da esso circa km 4,50. Sono posti ad una quota compresa tra m 270 e 320 slm e si presentano con una pendenza lungo la direttrice Ovest-Est degradante presso il vallone Valle di Spada. I fondi in esame sono tutti confinanti tra loro ed hanno accesso diretto da strade vicinali o interpoderali. La destinazione culturale dei fondi è prevalentemente a seminativo; sono presenti alcuni appezzamenti coltivati a uliveto ed una parte residua è destinata a pascolo. Nel seguito viene riportato l'elenco dei terreni facenti parte del lotto con i loro dati catastali ed indicando i confini dell'intero lotto. Inoltre, viene riportata la vista aerea di tali terreni con la sovrapposizione del catastale.

#### **1 - Terreni ubicati alla Località Lapilluso e riportati nel Catasto Terreni:**

- Fg. 27 part. 64 porz AA	mq 12.011	qualità seminativo
- Fg. 27 part. 64 porz AB	mq 15.013	qualità uliveto
- Fg. 27 part. 65 porz AA	mq 23.177	qualità seminativo
- Fg. 27 part. 65 porz AB	mq 9.042	qualità uliveto
- Fg. 27 part. 66 porz AA	mq 64.964	qualità seminativo
- Fg. 27 part. 66 porz AB	mq 57	qualità pascolo
- Fg. 27 part. 67	mq 3.309	qualità seminativo
- Fg. 27 part. 68 porz AA	mq 1.600	qualità seminativo
- Fg. 27 part. 68 porz AB	mq 483	qualità pascolo
- Fg. 27 part. 136	mq 17.500	qualità seminativo
- Fg. 27 part. 177	mq 30.000	qualità seminativo
- Fg. 27 part. 178 porz AA	mq 13.977	qualità seminativo
- Fg. 27 part. 178 porz AB	mq 83	qualità pascolo

Confini: a Nord con part. 155 e 157 del fg. 27, ad Est con Vallone Valle della Spada e part. 77 del fg. 27, a Sud con part. 62 e 63 del fg. 27 e a Ovest con part. 62, 239, 247 e 249 del fg. 27.



Sovrapposizione ortofoto con mappa catastale (RSDI Basilicata) – Comune di Venosa - Fg 27 part. 64-65



Sovrapposizione ortofoto con mappa catastale (RSDI Basilicata) – Comune di Venosa - Fg 27 part. 66-136



Sovrapposizione ortofoto con mappa catastale (RSDI Basilicata) – Comune di Venosa - Fg 27 part. 66-67-68-177-178



Nella documentazione fotografica dell'allegato 5, le foto dalla n. 63 alla n. 70 rappresentano i terreni facenti parte del lotto n. 2.

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

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.

In merito a tale quesito, il sottoscritto ha acquisito gli estratti catastali storici e le planimetrie presenti negli atti del Catasto, che vengono riportati nell'allegato 6.

Per quanto riguarda i fabbricati situati nel Comune di Banzi e riportati al foglio n. 1, come già indicato in precedenza, si evidenzia che essi sono stati edificati sulle particelle 817, qualità Ente Urbano, 818, qualità Ente Urbano e 854, qualità Ente Urbano, costituite in seguito al Tipo mappale n. 327.1/2003 del 06.02.2003 e successivo Tipo Mappale n. PZ0128820 del 18.05.2009. Le particelle indicate in precedenza derivano dalla originaria particella n. 277 del Catasto Terreni.

Dall'esame delle certificazioni notarili in atti è **stata riscontrata l'esatta rispondenza formale dei dati indicati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione, nonché nei negozi di acquisto, con le risultanze catastali.**

Si precisa che nelle predette certificazioni notarili sono indicati in maniera puntuale tutti i passaggi catastali intervenuti nel tempo, dalla data di acquisto dei beni alla situazione attuale, che sono stati verificati compiutamente dal sottoscritto.

Per quanto riguarda i fabbricati, il quesito richiede di precisare eventuali difformità tra la situazione reale dei luoghi e la situazione riportata nella planimetria catastale corrispondente.

Dalle verifiche eseguite si è accertato che gli immobili individuati nel Catasto Fabbricati al **foglio 1 part. 817 sub 1 e 854 sub 2**, non sono state riscontrate difformità tra la situazione reale dei luoghi e la situazione riportata nella planimetria catastale corrispondente.

Per quanto riguarda la **part. 818 sub 2** è stata riscontrata una lieve difformità nella disposizione interna dei vani per il fabbricato indicato con la lettera H nella planimetria generale. Pertanto, **per eliminare tale difformità è necessario eseguire una variazione catastale consistente nella predisposizione di un nuovo Docfa per le rettifiche planimetriche accertate, da presentare presso il competente Ufficio Provinciale di Potenza dell'Agenzia delle Entrate, con un costo complessivo quantificato in € 500,00, comprensivo di spese tecniche e spese catastali.**

Tutte le planimetrie catastali delle particelle in esame sono riportate nell'allegato 6 a cui si rimanda.

#### **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.

Inoltre l'esperto riporterà la risposta di cui al presente quesito, oltre che all'interno della relazione di stima secondo l'ordine dei quesiti, anche in apposito separato allegato, separatamente dalle risposte altri quesiti.

Con riferimento ai lotti individuati e precedentemente descritti, nel seguito viene riportata lo schema sintetico-descrittivo dei singoli lotti.

#### **LOTTO n. 1.**

Compendio immobiliare costituito da fabbricati rurali siti nel Comune di Banzi alla località Perazzeto composto dai seguenti immobili:

**1 - Piena proprietà quota 1/1** degli immobili individuati nel Catasto Fabbricati e precisamente:

**1a – Foglio 1 part. 817 sub 1**, Piano Terra, Cat. D/10



Confini: a Nord con la part. n. 816 del fg. 1, ad Est e Sud con la part. 814 del fg. 1 e ad Ovest con la part. 819 del fg. 1.

**1b - Foglio 1 part. 818 sub 2, Piano Terra, Cat. D/10**

Confini: a Nord con le part. n. 851 e 853 del fg. 1, ad Est con la part. 815 del fg. 1, a Sud con le part. 819 e 854 del fg. 1 e ad Ovest con le part. 55 e 56 del fg. 1.

Costituisce pertinenza dei fabbricati la **part. 815 - bene comune non censibile alle particelle 816, 817, 818 e 819**, da indicare nel quadro D della nota di trascrizione.

Il descritto stato dei luoghi corrisponde alla consistenza catastale per tutti i fabbricati presenti sul lotto ad eccezione di lievi difformità della distribuzione interna del fabbricato "H".

Gli immobili sono stati realizzati con Concessione Edilizia n. 7 del 08.02.2000 e successiva Concessione Edilizia in variante n. 32 del 14.11.2000 e con Concessione Edilizia n. 31 del 12.06.1990.

In merito alla regolarità urbanistica tutti i fabbricati presenti sul lotto sono conformi ai titoli edilizi richiamati, ad eccezione di lievi difformità dei fabbricati "A" e "B" che possono essere regolarizzate ai sensi degli artt. 6 bis e 37 del DPR n. 380/2001.

**PREZZO BASE: € 110.000,00 (euro centodiecimila/00)**

#### **LOTTO n. 2.**

Terreni ubicati nel Comune di Venosa alla località Lapilluso e costituiti dai seguenti immobili:

**1 - Piena proprietà quota 1/1 dei terreni così individuati nel Catasto Terreni:**

**- Fg. 27 part. lle n. 64, 65, 66, 67, 68, 136, 177 e 178.**

Confini: a Nord con part. 155 e 157 del fg. 27, ad Est con Vallone Valle della Spada e part. 77 del fg. 27, a Sud con part. 62 e 63 del fg. 27 e a Ovest con part. 62, 239, 247 e 249 del fg. 27.

Tutti i terreni ricadono in Ambito Extraurbano – Territorio Aperto - Territorio esterno all'ambito urbano e all'ambito Produttivo, disciplinato dagli artt. 77 e 78 delle Norme Tecniche di Attuazione del Regolamento Urbanistico del Comune di Venosa, approvato con Deliberazione del Consiglio Comunale del 25 settembre 2012, n. 24 e successive varianti.

**PREZZO BASE: € 192.000,00 (euro centonovantaduemila/00)**

#### **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 pignoramento.**

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.

Qualora nella ricostruzione dei passaggi di proprietà dovesse risultare che la consistenza catastale del bene sia diversa da quella attuale (ad esempio: indicazione di una p.lla o sub diversi da quelli attuali), l'esperto segnalerà anche i **frazionamenti e le variazioni catastali via via eseguiti**, incrociando i dati risultanti dagli atti di alienazione con le risultanze dei registri catastali.

A questo riguardo, la ricostruzione dell'esperto dovrà consentire di comprendere se il bene pignorato corrisponda ai beni oggetto dei passaggi di proprietà.

In ogni caso, poi, nell'ipotesi di pignoramento di fabbricati, l'esperto deve specificare in termini esatti su quale originaria p.lla di terreno insistano i detti fabbricati, allegando altresì foglio di mappa catastale (con evidenziazione della p.lla interessata).

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.

Per quanto riguarda la ricostruzione dei passaggi di proprietà in relazione ai beni pignorati facenti parte del lotto, si è accertato che nella relazione notarile redatta dal Notaio Giulia Barbagallo in data

01.04.2022, a cui si rimanda, sono riportati, per tutti gli immobili, gli atti di acquisto trascritti in data antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento.

Si precisa che la part. 277 del fg. 1 del Comune di Banzi è perv

Nell'allegato 8 è riportata la nota di trascrizione.

**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. 172 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).

<sup>1</sup>



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 **difficoltà e/o modifiche** del fabbricato rispetto al provvedimento autorizzativo, in risposta al presente quesito l'esperto deve precisare analiticamente le **difficoltà** 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 difficoltà:
  - deve predisporre apposita **planimetria dello stato reale dei luoghi con opportuna indicazione grafica delle riscontrate difficoltà**, 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 difficoltà 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 difficoltà);

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:
  - i. **artt. 31 e seguenti della legge n. 47 del 1985** (in linea di principio, immobili ed opere abusivi ultimati entro la data del 1.10.1983 ed alle condizioni ivi indicate);
  - ii. **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);
  - iii. **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.

Per quanto riguarda la regolarità dei beni sotto il profilo edilizio ed urbanistico, nel seguito vengono analizzati i fabbricati presenti nel lotto.

#### **1 – Immobili identificati nel Catasto Fabbricati al foglio 1 - part. 817 sub 1.**

- Il fabbricato destinato a deposito di prodotti agricoli ed indicato con la lettera A nella planimetria generale è stato realizzato con Concessione Edilizia n. 7 del 08.02.2000 e successiva Concessione Edilizia in variante n. 32 del 14.11.2000.

#### **L'epoca di costruzione del fabbricato è avvenuta nel 2000.**

Per tale fabbricato, gli elaborati grafici allegati alle autorizzazioni edilizie non riportano le divisioni presenti all'interno del deposito. Pertanto, tale difformità, non comportando aumento di volumetria e destinazione, è possibile sanarla presentando una CILA in sanatoria ai sensi degli artt. 6 bis e 37 del DPR 380/01 per variazione degli spazi interni, con un costo stimato di **€ 1.500,00**, comprensivo di spese tecniche e sanzione.

- L'immobile destinato a tettoia ed i locali tecnici sottostanti, indicati con la lettera B nella planimetria generale non sono compresi nelle autorizzazioni edilizie. Come specificato nel paragrafo 2, tali immobili sono privi di autorizzazione edilizia.

Effettuate le necessarie indagini presso il Comune di Banzi, si è accertato che l'immobile in esame risulta conforme alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente ed all'epoca della sua realizzazione.

Infatti, la tettoia, aperta su tre lati, nel caso in esame è pertinenziale all'attività agricola e non supera il 20% della volumetria degli immobili principali, non determinando un incremento di volume. In tali casi si configura un intervento di manutenzione straordinaria o ristrutturazione edilizia previsti dall'art. 37 del DPR 380/2001. In merito ai locali tecnici si evidenzia che essi non sono autonomi, ma strettamente strumentali all'edificio principale. Pertanto, tali immobili sono sanabili ai sensi degli articoli citati in precedenza. I costi presumibili da sostenere per la sanatoria, comprensive di spese tecniche per la presentazione della stessa e del deposito delle strutture e delle sanzioni è stato stimato pari a **€ 5.000,00**.

- Per quanto riguarda la serra indicate con la lettera C nella planimetria generale, negli elaborati allegati alle Concessioni Edilizie visionate presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Banzi, essa non risultava inserita. A tal proposito si evidenzia che le serre sono soggette ad edilizia libera quando, come nel caso in esame, esse non hanno alcun elemento in muratura che fuoriesce dal terreno. Pertanto, sono regolari dal punto di vista urbanistico.

#### **2 – Immobili identificati nel Catasto Fabbricati al foglio 1 - part. 818 sub 2.**

- I fabbricati indicati con le lettere G e H nella planimetria generale, come indicato nel paragrafo 2, dono di antica realizzazione ed edificati in data antecedente al 01.09.1967, come si rileva dalla tipologia costruttiva degli immobili. Inoltre, occorre considerare che tali immobili risultano legittimati

anche nelle Concessioni Edilizie relative agli immobili descritti al precedente punto 1: infatti, in tali titoli abilitativi i fabbricati in esame sono riportati come fabbricati esistenti ed è stata determinata la loro volumetria.

- La vasca per la raccolta delle acque indicata con la lettera I nella planimetria generale è stata realizzata con Concessione Edilizia n. 31 del 12.06.1990.

### **3 – Immobile identificato nel Catasto Fabbricati al foglio 1 - part. 854 sub 2.**

L'immobile individuato nel Catasto Fabbricati al foglio 1 particella 854 sub 2, è compreso nel fabbricato individuato con la part. 854 del Catasto Terreni ed adiacente ad altra unità immobiliare identificata nel Catasto Fabbricati al fg 1 part. 854 sub 1, di altra proprietà.

Tale fabbricato non è indicato negli elaborati allegati alle concessioni edilizie esaminate presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Banzi e, pertanto, **è privo di autorizzazione edilizia, né sono state richieste, per esso, concessioni in sanatoria.**

**Il fabbricato è stato realizzato tra il 2005 ed il 2010.** Tale dato è stato desunto dalla visione delle foto aeree dalle quali si evince che nel 2005 tale immobile non esisteva ed, invece, nel 2010 la stesso era presente nella foto corrispondente.

Effettuate le necessarie indagini presso il Comune di Banzi, si è accertato che il fabbricato non è conforme alla disciplina urbanistica ed edilizia sia vigente che all'epoca della sua realizzazione. Infatti, oltre ad essere completamente abusivo, non rispetta le distanze minime dagli altri fabbricati che nello strumento urbanistico del Comune di Banzi sono pari a m. 10,00: la distanza tra il fabbricato in esame e quello individuato con la part. 818 sub 2 è pari a circa m 3,30, mentre rispetto al fabbricato individuato con la part. 819 è di m 2,70 circa.

Inoltre, occorre considerare che, poiché il fabbricato è stato realizzato dopo il 2005, non si trova 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.

Infine, occorre precisare che l'immobile in esame è adiacente all'unità immobiliare, part. 854 sub 1, appartenente a terzi. Anche se sono individuate due distinte unità immobiliari nel Catasto Fabbricati, allo stato attuale non vi sono muri o altri elementi che delimitano le due unità. Inoltre, è presente un solo accesso posizionato nella part. 854 sub 2, mentre l'altra unità non ha alcun accesso. Per tali motivi non è possibile effettuare la demolizione dell'immobile in oggetto, anche in considerazione della circostanza che i costi della demolizione e degli smaltimenti supererebbero il valore dell'immobile o dell'area di sedime.

**Pertanto, poiché il fabbricato non è sanabile, né è possibile procedere alla demolizione dello stesso per quanto sopra ampiamente descritto, il sottoscritto ritiene che il bene in esame non debba essere inserito nel lotto di vendita.**

In merito ai terreni, è stato acquisito il certificato di destinazione urbanistica in data 05.02.2025, n. 16/2025.

Dal Certificato di destinazione urbanistica si evince che nel vigente strumento urbanistico del Comune di Venosa, e precisamente il Regolamento Urbanistico, approvato con Deliberazione del Consiglio



Comunale del 25 settembre 2012, n. 24 e successive varianti, tutti gli immobili in oggetto, ricadono in Ambito Extraurbano – Territorio Aperto - Territorio esterno all'ambito urbano e all'ambito Produttivo, disciplinato dagli artt. 77 e 78 delle Norme Tecniche di Attuazione. Nel medesimo certificato sono indicati i vincoli presenti sulle particelle, e precisamente:

- Le aree del Foglio 27 p.lle n.ri 66-67-68-177-178; sono assoggettate al vincolo paesaggistico in quanto ubicate nella Fascia di rispetto di fiumi, torrenti e corsi d'acqua iscritti negli elenchi di cui al R.D. 11 dicembre 1933 n. 1775, ai sensi dell'art 142 lett. C del D.Lgs 42/04 e smi (ex L. 8 agosto 1985 n. 431).

- Le aree del Foglio 27 p.lle n.ri 66-67-68-177; sono assoggettate al vincolo paesaggistico in quanto ubicate nella Fascia di rispetto di territori coperti da foreste e da boschi, ai sensi dell'art. 142 comma 1 lett. G) del D. Lgs. 22 gennaio 2004 n. 42 (ex L. 431/85).

Nell'allegato 9 sono riportati i titoli abilitativi con gli allegati grafici, ed il certificato di destinazione urbanistica.

#### **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 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.).

Al momento del primo accesso effettuato dal sottoscritto e dal Custode Giudiziario, è emerso che i beni siti nel Comune di Banzi ed individuati al fg. 1 particella 817 sub 1 e 818 sub 2 ed i terreni ubicati nel Comune di Venosa sono occupati dalla sig.ra Yuzkova Yuliya in forza di contratto di fitto, avente durata di anni 15, registrato in data 08.04.2014 al n. 115/3T presso l'Agenzia delle Entrate di Potenza.

Per la determinazione del canone di locazione, tenendo conto che alcuni immobili ubicati nel Comune di Banzi non sono utilizzati e che alcuni terreni siti nel Comune di Venosa hanno pendenze accentuate, effettuate opportune indagini di mercato, il sottoscritto ritiene congruo un canone annuale di € 1.200,00.

Nell'allegato 10 è riportato il contratto di fitto.

#### **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 giudiziali 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).

In merito alla specificazione dei **vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene**, dalle verifiche eseguite, si è accertato quanto segue.

- **Non sono pendenti altre procedure esecutive.**
- **Non vi sono procedimenti giudiziali civili relativi ai beni pignorati.**
- **Non vi sono provvedimenti impositivi di vincoli storico-artistici.**
- **Non esiste un regolamento condominiale.**
- **Non vi sono atti impositivi di servitù sul bene pignorato.**
- **Non vi sono provvedimenti di sequestro penale.**

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

**Non vi sono Oneri e vincoli a carico dell'acquirente**

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

Gli oneri e vincoli cancellati o comunque regolarizzati nel contesto della procedura sono i seguenti:

- 1) IPOTECA VOLONTARIA derivante da atto per Notaio Carretta del 14/07/2006, Repertorio 31304/13286, ISCRIZIONE del 18/07/2006, Registro Particolare 2006 Registro Generale 15905 a favo [REDACTED]  
[REDACTED]
- 2) IPOTECA GIUDIZIALE derivante da decreto ingiuntivo, ISCRIZIONE del 17/09/2014, Registro Particolare 878 Registro Generale 13431 a favo [REDACTED]  
carico [REDACTED]
- 3) IPOTECA DELLA RISCOSSIONE derivante da Ruolo emesso da Agenzia delle Entrate Riscossione del 31/01/2020, Repertorio 2727/9220, ISCRIZIONE del 03/02/2020, nn. 1650/117, a favo [REDACTED]
- 4) VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI, TRASCRIZIONE del 23/03/2022 - Registro Particolare 3652 Registro Generale 4327 a favore di SIRIO NPL Srl e a carico di [REDACTED]
- 5) Costo per la regolarizzazione delle lievi difformità urbanistiche pari a € 6.500,00, che è stato detratto nella determinazione del prezzo a base d'asta.
- 6) Costo per la regolarizzazione delle lievi difformità catastali pari a € 500,00, che è stato detratto nella determinazione del prezzo a base d'asta.

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

L'esperto deve procedere alla verifica se i beni pignorati ricadano su suolo demaniale, precisando se vi sia stato provvedimento di declassamento o se sia in corso la pratica per lo stesso.

In riferimento agli accertamenti effettuati, allo stato attuale, **i beni pignorati non ricadano su suolo demaniale**, e non vi è stato un 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 **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). 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.

In riferimento al presente quesito, a seguito degli accertamenti eseguiti, **i beni pignorati non sono gravati da censo, livello o usi civici**. Si precisa, come già indicato in precedenza, che tutti i beni in esame sono pervenuti ai si

13.12

#### **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.

Relativamente alle spese di gestione degli immobili pignorati, si precisa che gli stessi non fanno parte di fabbricati condominiali e, pertanto, non ci sono quote condominiali e spese di gestione.

Si ribadisce che non sono stati rilevati altri procedimenti 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 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.

La stima degli immobili in oggetto viene eseguita col metodo sintetico – comparativo, con il quale si ottiene il valore di mercato di un bene in condizioni di ordinarietà confrontando il prezzo pagato per beni simili a quello oggetto di stima o applicando il prezzo medio di mercato per immobili simili desunto da indagini di mercato o da listini accreditati (per es. O.M.I.).

Tali valori devono poi essere rapportati al bene oggetto di stima, considerando principalmente le condizioni estrinseche ed intrinseche del bene stesso, cioè il grado di conservazione, di finitura, la posizione, e la sua appetibilità.

Le condizioni a contorno, essenziali nella decisione di procedere all'acquisto di immobili destinati ad attività agricola consistono essenzialmente nella facilità di accesso ai terreni, nella potenzialità colturale degli stessi e nella disponibilità infrastrutture di collegamento e servizi.

Gli immobili in oggetto sono ubicati nel Comune di Banzi e nel Comune di Venosa.

In particolare i fabbricati rurali strumentali all'attività agricola sono siti nel Comune di Banzi alla località Perazzeto, mentre i terreni sono ubicati nel Comune di Venosa alla località Lapilluso ed hanno qualità culturale prevalentemente seminativa, con alcuni appezzamenti caratterizzati da uliveto ed in minima parte destinati a pascolo.

Per la stima del bene con il metodo sintetico-comparativo si è tenuto conto che il mercato, per la particolare congiuntura economica attuale, non è particolarmente dinamico soprattutto per i piccoli centri della Basilicata.

Per la stima dei fabbricati facenti parte del compendio immobiliare, considerato che essi hanno destinazioni differenti, si è considerato il valore unitario relativo alle quotazioni immobiliari dell'O.M.I. (Osservatorio del mercato Immobiliare) dell'Agenzia del Territorio Regionale per il Comune di Banzi, relativo alla Microzona 3, Zona extraurbana-agricola. In particolare sono stati presi in considerazione i valori relativi alle costruzioni inserite nell'area suddetta, per le tipologie di Capannoni tipici e magazzini.

Inoltre, per le destinazioni non previste nei valori dell'O.M.I., sono stati applicati dei coefficienti correttivi relativi all'effettiva destinazione. Invece, per le opere puntuali, quali vasche, tettoie e serre si è assunto un valore unitario derivante dal costo deprezzato di tali opere.

Pertanto, per le zone sopraelencate si considera il listino dell'OMI che indica i seguenti valori unitari riferiti al metro quadrato di superficie lorda:

- Capannoni destinati a deposito agricolo allo stato conservativo normale: si assume un valore unitario ridotto del 50% rispetto ai capannoni tipici delle zone produttive per tener conto dell'effettiva destinazione d'uso e dei materiali utilizzati e, quindi, un valore: min. €/mq 115,00 - max €/mq. 175,00, si assume il valore di €/mq. 140,00;
- Magazzini allo stato conservativo normale: min. €/mq 180,00 - max €/mq. 230,00, si assume il valore di €/mq. 200,00;
- Tettoie: si assume il valore di €/mq. 120,00.
- Vasche: si assume il valore di €/mq. 50,00.
- Serre: si assume il valore di €/mq. 20,00.

L'Allegato 11 contiene i listini dell'OMI da cui sono stati desunti i valori unitari di mercato sopra riportati.

Per quanto riguarda i terreni sono stati consultati i valori ricavati dall'Istituto Nazionale di Economia Agraria (INEA, oggi denominata CREA), che riporta le quotazioni dei terreni agricoli ed i Valori Agricoli medi della Regione Basilicata – Provincia di Potenza per la Regione Agraria n. 11, dove ricade il Comune di Venosa, che sono riportati nell'allegato 11. Inoltre, è stata considerata anche l'incidenza del soprassuolo.

Pertanto da tali indagini si è determinato il valore unitario al metro quadrato dei terreni agricoli e, tenendo conto della giacitura dei fondi, per i terreni coltivati a seminativo si è assunto un valore di €/mq 1,20, per quelli coltivati ad uliveto un valore di €/mq 1,10 e per quelli destinati a pascolo un valore di €/mq 0,40.



Di seguito viene effettuata la stima per ciascun lotto, apportando ai valori unitari sopra indicati, dei coefficienti di adeguamento per tener conto delle caratteristiche intrinseche degli immobili, quali lo stato di conservazione e di manutenzione e la funzionalità.

**LOTTO n. 1.**

Fabbricati ubicati nel Comune di Banzi alla località Perazzeto e costituiti dai seguenti immobili:

**1 – Immobili identificati nel Catasto Fabbricati al foglio 1 - part. 817 sub 1.**

La particella 817 sub 1 è costituita dai seguenti immobili.

**A – Fabbricato destinato a deposito.**

Il fabbricato identificato con la particella 817 sub 1 ed indicato con la lettera A nella planimetria generale è destinato a deposito di prodotti agricoli.

Il valore unitario per i capannoni adibiti a deposito agricolo, assunto come riferimento di stima, è pari a €/mq 140,00.

La superficie commerciale calcolata nella risposta al quesito n. 2 come superficie lorda è pari a **mq. 446,49.**

Quindi il valore di mercato è pari a :

- mq. 446,49 x €/mq 140,00 = (in C.T.) **€ 62.500,00.**

Al valore sopra determinato devono essere detratti i costi per la regolarizzazione urbanistica, così come determinati nella risposta ai quesiti precedenti, che ammontano complessivamente a € 1.500,00.

Pertanto il valore sarà pari a:

- € 62.500,00 - € 1.500,00 = **€ 61.000,00.**

**B – Tettoia.**

Il manufatto identificato con la particella 817 sub 1 ed indicato con la lettera B nella planimetria generale è destinato a tettoia.

Al valore unitario assunto come riferimento di stima, pari a €/mq 120,00 deve essere applicato un coefficiente di riduzione pari a 0,40 per lo stato di realizzazione della stessa come descritto nella risposta al quesito 2.

Di conseguenza il prezzo unitario da assumere a base della valutazione del bene scaturisce dal seguente conteggio:

- €/mq. 120,00 x (1-0,40) = **€/mq. 72,00.**

La superficie commerciale calcolata nella risposta al quesito n. 2 come superficie lorda è pari a **mq. 93,96.**

Quindi il valore di mercato è pari a :

- mq. 93,96 x €/mq 72,00 = (in C.T.) **€ 6.800,00.**

Al valore sopra determinato devono essere detratti i costi per la regolarizzazione urbanistica, così come determinati nella risposta ai quesiti precedenti, che ammontano complessivamente a € 5.000,00.

Pertanto il valore complessivo della tettoia B sarà pari a:

€ 6.800,00 - € 5.000,00 = **€ 1.800,00.**

**C – Serre.**

La porzione della particella 817 sub 1, indicata con la lettera C nella planimetria generale, rappresenta la parte di terreno adibita a serra.

Al valore unitario assunto come riferimento di stima, pari a €/mq 20,00 deve essere applicato un coefficiente di riduzione pari a 0,30 per lo stato di conservazione della stessa come descritto nella risposta al quesito 2.

Di conseguenza il prezzo unitario da assumere a base della valutazione del bene scaturisce dal seguente conteggio:

$$- \text{€/mq. } 20,00 \times (1-0,30) = \text{€/mq. } \mathbf{14,00.}$$

La superficie commerciale calcolata nella risposta al quesito n. 2 come superficie lorda è pari a **mq. 560,00.**

Quindi il valore di mercato è pari a :

$$- \text{mq. } 560,00 \times \text{€/mq } 14,00 = (\text{in C.T.}) \quad \mathbf{\underline{\underline{€ \quad 7.840,00.}}}$$

#### **D – Piazzale.**

La porzione della particella 817 sub 1, indicata con la lettera D nella planimetria generale, è adibita a piazzale.

In generale le aree di pertinenza di fabbricati ad uso agricolo, che sono state già asservite ai fini volumetrici e quindi privi di cubatura, assumano il valore delle opere di sistemazione che sono state realizzate. Nel caso in esame, l'area è in parte realizzata con pavimentazione in cemento ed in parte in brecciato, e si assume un valore unitario del piazzale pari a €/mq 12,00.

La superficie destinata a piazzale è di **mq 962,00.**

Quindi il valore di mercato è pari a :

$$- \text{mq. } 962,00 \times \text{€/mq } 12,00 = (\text{in C.T.}) \quad \mathbf{\underline{\underline{€ \quad 11.544,00.}}}$$

#### **E – Verde.**

La porzione della particella 817 sub 1, indicata con la lettera E nella planimetria generale, è adibita a verde.

Tale area rappresenta un terreno prettamente agricolo, e si assume un valore unitario pari a €/mq 3,00.

La superficie destinata a verde è di **mq 156,00.**

Quindi il valore di mercato è pari a :

$$- \text{mq. } 156,00 \times \text{€/mq } 3,00 = (\text{in C.T.}) \quad \mathbf{\underline{\underline{€ \quad 468,00.}}}$$

#### **F – Vasca per deposito terreno vegetale.**

Il manufatto identificato con la particella 817 sub 1 ed indicato con la lettera F nella planimetria generale è destinato a vasca per deposito di terreno vegetale.

Al valore unitario assunto come riferimento di stima, pari a €/mq 50,00 deve essere applicato un coefficiente di riduzione pari a 0,20 per lo stato di conservazione della stessa come descritto nella risposta al quesito 2.

Di conseguenza il prezzo unitario da assumere a base della valutazione del bene scaturisce dal seguente conteggio:

$$- \text{€/mq. } 50,00 \times (1-0,20) = \text{€/mq. } \mathbf{40,00.}$$

La superficie commerciale calcolata nella risposta al quesito n. 2 come superficie lorda è pari a **mq.**

**39,20.**

Quindi il valore di mercato è pari a :

- mq. 39,20 x €/mq 40,00 = (in C.T.)

**€ 1.600,00.**

Il valore totale degli immobili comprendenti la part. 817 sub 1 e di

**€ 84.150,00.**

**2 – Immobili identificati nel Catasto Fabbricati al foglio 1 - part. 818 sub 2.**

La particella 818 sub 2 è costituita dai seguenti immobili.

**G – Deposito.**

Il fabbricato identificato con la particella 818 sub 2 ed indicato con la lettera G nella planimetria generale è destinato a deposito di attrezzi agricoli.

Al valore unitario assunto come riferimento di stima, pari a €/mq 200,00 deve essere applicato un coefficiente di riduzione pari a 0,30 per lo stato di conservazione e manutenzione come descritto nella risposta al quesito 2, ed un coefficiente di riduzione pari a 0,10 per la vetustà dell'immobile.

Di conseguenza il prezzo unitario da assumere a base della valutazione del bene scaturisce dal seguente conteggio:

- €/mq. 200,00 x (1-0,30-0,10) =

**€/mq. 120,00.**

La superficie commerciale calcolata nella risposta al quesito n. 2 come superficie lorda è pari a **mq. 129,55.**

Quindi il valore di mercato è pari a :

- mq. 129,55 x €/mq 120,00 = (in C.T.)

**€ 15.500,00.**

**H – Annessi.**

Il fabbricato identificato con la particella 818 sub 2 ed indicato con la lettera H nella planimetria generale è destinato ad annessi agricoli e ricovero per gli operai.

Al valore unitario assunto come riferimento di stima, pari a €/mq 200,00 deve essere applicato un coefficiente di riduzione pari a 0,30 per lo stato di conservazione e manutenzione come descritto nella risposta al quesito 2, ed un coefficiente di riduzione pari a 0,10 per la vetustà dell'immobile.

Di conseguenza il prezzo unitario da assumere a base della valutazione del bene scaturisce dal seguente conteggio:

- €/mq. 200,00 x (1-0,30-0,10) =

**€/mq. 120,00.**

La superficie commerciale calcolata nella risposta al quesito n. 2 come superficie lorda è pari a **mq. 95,54.**

Quindi il valore di mercato è pari a :

- mq. 95,54 x €/mq 120,00 = (in C.T.)

**€ 11.500,00.**

Al valore sopra determinato devono essere detratti i costi per la regolarizzazione catastale, così come determinati nella risposta ai quesiti precedenti, che ammontano complessivamente a € 500,00.

Pertanto il valore complessivo degli annessi sarà pari a:

€ 11.500,00 - € 500,00 =

**€ 11.000,00.**

**I – Vasca di raccolta acque.**

Il manufatto identificato con la particella 818 sub 2 ed indicato con la lettera I nella planimetria generale è destinato a vasca per la raccolta delle acque.



Al valore unitario assunto come riferimento di stima, pari a €/mq 50,00 deve essere applicato un coefficiente di riduzione pari a 0,20 per lo stato di conservazione della stessa come descritto nella risposta al quesito 2, ed un coefficiente di riduzione pari a 0,10 per la vetustà dell'immobile.

Di conseguenza il prezzo unitario da assumere a base della valutazione del bene scaturisce dal seguente conteggio:

$$- \text{€/mq. } 50,00 \times (1-0,20-0,10) = \text{€/mq. } \mathbf{35,00.}$$

La superficie commerciale calcolata nella risposta al quesito n. 2 come superficie lorda è pari a **mq. 72,00.**

Quindi il valore di mercato è pari a :

$$- \text{mq. } 72,00 \times \text{€/mq } 35,00 = (\text{in C.T.}) \quad \mathbf{\underline{\underline{€ \quad 2.500,00.}}}$$

#### **L – Piazzale.**

La porzione della particella 817 sub 1, indicata con la lettera L nella planimetria generale, è adibita a piazzale.

In generale le aree di pertinenza di fabbricati ad uso agricolo, che sono state già asservite ai fini volumetrici e quindi privi di cubatura, assumano il valore delle opere di sistemazione che sono state realizzate. Nel caso in esame, l'area è realizzata con pavimentazione in cemento, e si assume un valore unitario del piazzale pari a €/mq 15,00.

La superficie destinata a piazzale è di **mq 386,00.**

Quindi il valore di mercato è pari a :

$$- \text{mq. } 386,00 \times \text{€/mq } 15,00 = (\text{in C.T.}) \quad \mathbf{\underline{\underline{€ \quad 5.800,00.}}}$$

#### **M – Verde.**

La porzione della particella 817 sub 2, indicata con la lettera E nella planimetria generale, è adibita a verde.

Tale area rappresenta un terreno prettamente agricolo, e si assume un valore unitario pari a €/mq 3,00.

La superficie destinata a verde è di **mq 918,00.**

Quindi il valore di mercato è pari a :

$$- \text{mq. } 918,00 \times \text{€/mq } 3,00 = (\text{in C.T.}) \quad \mathbf{\underline{\underline{€ \quad 2.750,00.}}}$$

Il valore totale degli immobili comprendenti la part. 818 sub 2 è di **€ 37.550,00.**

**Il valore complessivo del lotto n. 1 ricavato con il metodo sintetico-comparativo, è pari a:**

$$\mathbf{\underline{\underline{€ \quad 84.450,00 + € \quad 37.550,00 = € \quad 121.700,00}}}$$

Al fine della determinazione del **prezzo base d'asta**, tenuto conto delle differenze tra la vendita al libero mercato e la vendita forzata dell'immobile, si ritiene, per il caso in esame, applicare una riduzione del 10% rispetto al valore di mercato come sopra individuato, e, pertanto, il prezzo a base d'asta è il seguente:

$$\mathbf{\underline{\underline{€ \quad 121.700,00 - 10\% = (\text{in C.T.}) \quad € \quad 110.000,00 \text{ (euro centodiecimila/00)}}}}$$

#### **LOTTO n. 2.**

Sulla scorta di quanto indicato nelle premesse al presente capitolo, nel seguito viene determinato il valore dei terreni secondo l'ordine di descrizione.

- Terreni ubicati nel Comune di Venosa alla località Lapilluso e riportati in Catasto al Fg. 27

part.lle n. 64, 65, 66, 67, 68, 69, 136, 177 e 178.

- Fg. 27 part. 64 porz AA	Valore = (mq 12.011 x €/mq 1,20) = (in C.T.)	€ 14.400,00
- Fg. 27 part. 64 porz AB	Valore = (mq 15.013 x €/mq 1,10) = (in C.T.)	€ 16.500,00
- Fg. 27 part. 65 porz AA	Valore = (mq 23.177 x €/mq 1,20) = (in C.T.)	€ 27.800,00
- Fg. 27 part. 65 porz AB	Valore = (mq 9.042 x €/mq 1,10) = (in C.T.)	€ 9.900,00
- Fg. 27 part. 66 porz AA	Valore = (mq 64.964 x €/mq 1,20) = (in C.T.)	€ 77.900,00
- Fg. 27 part. 66 porz AB	Valore = (mq 57 x €/mq 0,40) = (in C.T.)	€ 20,00
- Fg. 27 part. 67	Valore = (mq 3.309 x €/mq 1,20) = (in C.T.)	€ 4.000,00
- Fg. 27 part. 68 porz AA	Valore = (mq 1.600 x €/mq 1,20) = (in C.T.)	€ 1.900,00
- Fg. 27 part. 68 porz AB	Valore = (mq 483 x €/mq 0,40) = (in C.T.)	€ 190,00
- Fg. 27 part. 136	Valore = (mq 17.500 x €/mq 1,20) = (in C.T.)	€ 21.000,00
- Fg. 27 part. 177	Valore = (mq 30.000 x €/mq 1,20) = (in C.T.)	€ 36.000,00
- Fg. 27 part. 178 porz AA	Valore = (mq 13.977 x €/mq 1,20) = (in C.T.)	€ 16.700,00
- Fg. 27 part. 178 porz AB	Valore = (mq 83 x €/mq 0,40) = (in C.T.)	€ 30,00

Il valore totale dei terreni facenti parte del Lotto n. 2 è di

**€ 226.340,00.**

Al fine della determinazione del **prezzo base d'asta**, tenuto conto delle differenze tra la vendita al libero mercato e la vendita forzata dell'immobile, si ritiene, per il caso in esame, applicare una riduzione del 15% rispetto al valore di mercato come sopra individuato, e, pertanto, il prezzo a base d'asta è il seguente:

€ 226.340,00 - 15% = (in C.T.) **€ 192.000,00 (euro centonovantaduemila/00)**

**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 similare per ciascun comproprietario, predisponendo se del caso una bozza di PROGETTO DI DIVISIONE o altrimenti esprimendo compiutamente il giudizio di indivisibilità.**

Gli immobili facenti parte dei lotti sono stati pignorati per l'intera quota 1/1 e, pertanto, non si è proceduto ad individuare la quota indivisa.

**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**.

In merito a tale quesito, si evidenzia che sono stati acquisiti i certificati di residenza, di stato civile e l'estratto di matrimonio di Pellegrino Antonio dal quale risulta il regime di separazione dei beni.

Nell'allegato 2 sono riportati i certificati citati in precedenza.

### **CONCLUSIONI.**

Il sottoscritto CTU, con la presente relazione, ritiene di aver assolto all'incarico conferitogli e rimane a disposizione del Giudice per qualsiasi ulteriore chiarimento. La presente relazione viene trasmessa, insieme agli allegati, in via telematica.

### **ALLEGATI.**

**Allegato 1 - Verbalì operazioni peritali**

**Allegato 2 - Certificati**

**Allegato 3 - Sovrapposizione ortofoto con mappa catastale (RSDI Basilicata)**

**Allegato 4 - Elaborati grafici stato dei luoghi**

**Allegato 5 - Documentazione fotografica**

**Allegato 6 - Documentazione catastale**

**Allegato 7 - Schema sintetico-descrittivo del lotto**

**Allegato 8 – Nota di trascrizione**

**Allegato 9 - Documentazione urbanistica**

**Allegato 10 – Contratti fitto**

**Allegato 11 - Listini OMI del Comune di Banzi e Venosa**