

\* \* \*

**ESECUZIONE IMMOBILIARE**

**Promossa da**

**contro**

**R.G.E.: n.°81/23**

**RAPPORTO DI STIMA DEL COMPENDIO IMMOBILIARE**

**GIUDICE ESECUZIONI Imm: Dott.ssa Annachiara Di Paolo**  
**CONSULENTE TECNICO: Geom. Giovanna Laino**

**Paterno di Lucania, li 08/04/2025**

**Il C.T.U.**  
**Geom. Giovanna Laino**

All'Ill.mo Sig. Giudice delle Esecuzioni Immobiliari – Dott.ssa Annachiara Di Paolo

Oggetto: Procedimento di espropriazione immobiliare contro ----- promossa da  
----- R.G.E. n.°81/23.

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

La scrivente *geom. Giovanna Laino*, iscritta all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Potenza e con studio in Paterno (Pz) alla via Cappella Vecchia n.°18, per il procedimento di espropriazione immobiliare di cui all'oggetto veniva nominata *C.T.U. dal Giudice delle Esecuzioni Immobiliari - Dott. Ssa Annachiara Di Paolo* unitamente al *custode giudiziario avv.to Valentina Cuomo*, fissando l'udienza per le determinazioni in ordine alle modalità della vendita dei beni staggiti, il conferimento dell'incarico e la precisazione dei seguenti quesiti, riportati di seguito da *pag. 2) a pag. 16)*. Il tutto come segue:

↳ Il giudice dell'esecuzione incarica l'esperto stimatore di provvedere agli adempimenti ex **art. 173 bis disp. att. c.p.c.** e di seguito indicati:

**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 lo stato civile dell'esecutato come risultante dal certificato.

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

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 precedente ed al G.E..

#### **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 superficaria; 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  $\frac{1}{2}$ ; 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.l.la 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.l.la del C.F. o del C.T. già soppressa e sostituita da altra p.l.la; 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 accatastato 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.

## **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) stimandone – in caso di assenza – i costi per l'acquisizione.

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.

### **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 **difficoltà** 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 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 quantificare i costi per l'eliminazione delle riscontrate difficoltà.

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

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

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

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

**LOTTO n. 2** : ecc.

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

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

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

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

**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

<sup>1</sup> Numeri aggiunti dall'art. 14 co. 1, lett. e) n. 1 d.l. 83/15.

procederà ad un'autonoma verifica della legittimità urbanistica delle stesse e – in difetto – all'accertamento della sanabilità/condonabilità di cui in prosieguo).

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

- il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza di condono sia stata presentata (segnatamente, indicando se si tratti di istanza ai sensi degli artt. 31 e seguenti della legge n. 47 del 1985; oppure ai sensi dell'art. 39 della legge n. 724 del 1994; oppure ai sensi dell'art. 32 del D.L. n. 269 del 2003 convertito in legge n. 326 del 2003);
  - lo stato della procedura presso gli uffici tecnici competenti (pareri; deliberazioni; ecc.);
  - i costi della sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte e/o ancora da corrispondersi;
  - la conformità del fabbricato ai grafici di progetto depositati a corredo dell'istanza (segnalando, anche in tal caso graficamente, le eventuali difformità);
- in terzo luogo ed in via ulteriormente subordinata, verificherà inoltre – ai fini della domanda in sanatoria che l'aggiudicatario potrà eventualmente presentare – se gli immobili pignorati si trovino o meno nelle condizioni previste dall'**art. 40, comma 6, della legge n. 47 del 1985 o dall'art. 46, comma 5 del D.P.R. n. 380 del 2001** (già art. 17, comma 5, della legge n. 47 del 1985).

A quest'ultimo riguardo, l'esperto deve:

- a) determinare la data di edificazione dell'immobile secondo le modalità sopra indicate;
- b) chiarire se – in ragione della data di edificazione come sopra determinata o comunque delle caratteristiche delle opere abusive – l'immobile avrebbe potuto beneficiare di una delle sanatorie di cui alle disposizioni di seguito indicate:
  - **artt. 31 e seguenti della legge n. 47 del 1985** (in linea di principio, immobili ed opere abusive ultimati entro la data del 1.10.1983 ed alle condizioni ivi indicate);
  - **art. 39 della legge n. 724 del 1994** (in linea di principio, opere abusive ultimate entro la data del 31.12.1993 ed alle condizioni ivi indicate);
  - **art. 32 del D.L. n. 269 del 2003 convertito in legge n. 326 del 2003** (in linea di principio, opere abusive ultimate entro la data del 31.3.2003 ed alle condizioni ivi indicate);

c) 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;

d) concludere infine – attraverso il combinato disposto delle verifiche sopra indicate – se ed eventualmente in base a quali delle disposizioni di legge sopra indicate l'aggiudicatario possa depositare domanda di sanatoria.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

La documentazione così acquisita sarà allegata alla relazione;

- c) acquisire copia di eventuale **provvedimento giudiziale di assegnazione al coniuge** della casa coniugale;
- d) acquisire copia di provvedimenti impositivi di **vincoli storico-artistici**;
- e) verificare – per gli immobili per i quali sia esistente un condominio – l'esistenza di **regolamento condominiale** e la eventuale trascrizione dello stesso;
- f) acquisire copia degli **atti impositivi di servitù** sul bene pignorato eventualmente risultanti dai Registri Immobiliari.

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

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

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

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

Tra questi si segnalano in linea di principio:

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

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

**QUESITO n. 9: verificare se i beni 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.

**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.

#### **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:**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

**L'esperto deve infine chiarire già in tale sede se l'immobile risulti comodamente divisibile in porzioni di valore simile per ciascun comproprietario, predisponendo se del caso una bozza di PROGETTO DI DIVISIONE o altrimenti esprimendo compiutamente il giudizio di indivisibilità.**

**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**.

### OGGETTO ESECUZIONE IMMOBILIARE

Il presente lavoro e la conseguente richiesta di vendita, da cui è scaturita la procedura esecutiva iscritta al R.G.E. n.°81/23, riguardano i **diritti dell'intero** (1/1) della **piena proprietà**, relativa ad un compendio terriero di tipo agricolo accorpato, situato sul territorio del **Comune di Genzano di Lucania (Pz)**, alla c.da Caprio, esteso per la superficie catastale di **ha 17.84.02** di proprietà del sig. ----- nato a--- **all'atto del pignoramento immobiliare trascritto presso la CC.RR.II. di Potenza in data 6/10/2023 al Regg. G/P n.°16200/13487 a favore** -----

In particolare - a seguito dell'atto di precetto, notificato il 5/08/2023 -, rimasto insoluto, con il quale si intimava di pagare al debitore la somma di **€uro 254.850,72**, oltre interessi legali e spese, il tutto derivante da Contratto di Mutuo del 27/04/2009 rep. n.°69903/19213, per rogato dal notar Dott.ssa Patrizia Speranza, registrato a Gioia del Colle il 28/04/2009 al n.°14250 munito di formula esecutiva, **sono stati sottoposti a pignoramento:**

- **i diritti dell'intero della piena proprietà (1/1) in capo a -----, coniugato in regime di separazione dei beni** del seguente compendio immobiliare immobiliare, ubicato nel tenimento del Comune di **Genzano di Lucania (Pz)** alla c.da Caprio:

a)– *Fabbricato, adibito per deposito agricolo, dislocato al piano terra, della superficie lorda di circa mq. 468 con annessa area pertinenziale graffata di circa mq. 542, il tutto censito in catasto fabbricati al foglio mappa 19 part. **n.°215** categoria D/10, rendita €uro 1.622,00, ubicato alla c.da Caprio del comune di Genzano di Lucania*

b)– *Seminativo di 3.a classe di **ettari 17.65.06** censito in catasto terreni al foglio mappa 19 part. **n.°214** con reddito dominicale di €uro 592,23 e reddito agrario di €uro 501,37 ubicato alla c.da Caprio del comune di Genzano di Lucania*

c)– *Seminativo di 3.a classe di **are 08.85** censito in catasto terreni al foglio mappa 19 part. **n.°111** con reddito dominicale di €uro 2,97 e reddito agrario di €uro 2,51 ubicato alla c.da Caprio del comune di Genzano di Lucania*

**PREMESSA**

Esaminati gli atti del procedimento ed effettuata la preliminare verifica della documentazione di cui all'art. 567, in esecuzione all'incarico affidato dal *Sig. Giudice*, la scrivente *C.T.U.* fissava per il giorno *23 maggio 2024*, la data del sopralluogo, fissato successivamente a quello del custode giudiziario per indisponibilità, al fine di effettuare la verifica dei beni oggetto del pignoramento.

In detta sede, al quale ha partecipato il debitore in persona, la scrivente ha proceduto alla indi-viduazione di tutti i cespiti di cui al pignoramento ed all'ispezione dei beni, costituiti da un complesso terriero agricolo, ubicato alla c.da Caprio del Comune di Genzano di Lucania (Pz) ed un fabbricato ad uso agricolo, ubicati, in zona rurale ed assai distante dall'abitato del comune.

E' stato, altresì, effettuato un esauriente rilievo fotografico che farà parte integrante della presente relazione. Così pure, al fine di un corretto espletamento dell'incarico, la *C.T.U.* ha effettuato la verifica della documentazione ipotecaria presso la *CC.RR.II.*, quella catastale presso l'*U.T.E.* di Potenza e la documentazione tecnico - amministrativa presso il Comune di Genzano di Lucania (Pz) sul cui territorio ricadono gli immobili.

Eseguite le opportune indagini peritali, esaminati gli atti del procedimento ed assunte tutte le informazioni del caso, la sottoscritta *C.T.U.* espone qui di seguito le risultanze del proprio lavoro.

➤ 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 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..

➤ Di seguito, si procede alla risposta dei singoli quesiti:

○ ○ ○

Dalla verifica della documentazione relativa al procedimento iscritto al R.G.E. n.°81/23 contro ----- è emerso che il creditore procedente ha depositato in data 26/10/2023 la "relazione notarile", redatta dal Notaio Giulia Barbagallo, Notaio in Palermo (Pz), relativa alle iscrizioni e trascrizione anteriori al ventennio che precede la trascrizione del pignoramento di cui al presente lavoro, *trascritto in data 6/10/2023 al Regg. G/P n.°16200/13487 a favore -----*

La certificazione notarile sostitutiva, relativa alle iscrizioni dei cespiti pignorati nell'ambito della procedura in essere, si estende per un periodo di oltre venti anni, a ritroso dalla trascrizione del pignoramento ed in relazione a ciascun soggetto che risulta proprietario (sulla scorta dei pubblici registri

immobiliari). In particolare, come verrà meglio spiegato nel capitolo relativo alle provenienze dei beni pignorati, tutti i cespiti di proprietà del sig.

----- nato a -----

sono a Lui pervenuti per i diritti dell'intero della piena proprietà (1/1), in virtù di un unico rogito:

- Atto di compravendita per notar Patrizia Speranza del 13/05/2003 rep. n.°47269 registrato a Potenza (Pz) 21/5/2023 trascritto presso la CC.RR.II. di Potenza il 21/05/202003 al reg. P/G n.°7846/11889.

Con il citato rogito ----- per la piena proprietà acquistava da ----- un vasto comprensorio di terreni agricoli siti agro del comune di Genzno di Lucania (Pz) alla c.da Caprio, esteso **ettari 17.84.02**, confinante nel suo insieme con propretà ----- Giuseppe per due lati, strada du bonifica n.°411 di Borgo Taccone.

Il tutto censito in catasto terreni del Comune di **Genzano di Lucania** (Pz) al **foglio mappa 19**:

- **particella n.°37** di ettari 17.75.17, seminativo di cl.3, R.D. Euro 595,92 R.A. Euro 504,24
- **particella n.°111** di are 08.85, seminativo di cl.3, R.D. Euro 2,97 R.A. Euro 2,51

Il corrispettivo della presente vendita è stato dalle parti convenuto in complessivi **Euro 57.000,00**.

- Al venditore ----- la consistenza immobiliare composta dai beni innanzi indicati perveniva in virtù di:

***Atto per Notar Nicola Berloco di Altamura, in data 29 novembre 1967, rep. n.°22870, registrato ad Altamura il 12/12/1967 al n.° 1392***

**Tutto quanto accertato ci consente di poter rilevare che sussiste la continuità delle trascrizioni anche oltre il ventennio, anteriormente alla data della trascrizione del pignoramento.**

o o o

Il creditore procedente, non ha depositato, la documentazione riguardante le visure catastali attuali e storiche dei cespiti pignorati e tantomeno l'estratto di matrimonio.

Le visure catastali attuali e storiche - da cui è stata tratta la storia catastale dei beni pignorati - e le planimetrie relative alle unità immobiliare, sono stati acquisiti dalla scrivente unitamente all'estratto di matrimonio, presso il Comune di ----- dal quale si evince che:

----- e -----

hanno contratto matrimonio in ----- in data ----- in regime di separazione, come risulta dall'estratto di matrimonio attuale rilasciato dal comune di -----

• **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 superficaria; 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  $\frac{1}{2}$ ; 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 accatastato 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.la 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.la, sub) od altri elementi certi (ad esempio: via; strada; ecc.). **L'esperto non deve limitarsi a riportare genericamente la dizione "immobile confinante con fondo agricolo, con proprietà aliena, ecc."**

Nella formazione dei lotti, laddove sia indispensabile e comunque **previa istanza scritta da rivolgersi al 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.

Con pignoramento immobiliare trascritto presso la CC.RR.II. di Potenza in data 6/10/2023 al Regg. G/P n.°16200/13487 a favore ----- **sono stati sottoposti a pignoramento:**

- **i diritti dell'intero della piena proprietà (1/1) in capo a -----, coniugato in regime di separazione dei beni** del seguente compendio immobiliare immobiliare, ubicato nel tenimento del Comune di Genzano di Lucania (Pz) alla c.da Caprio:

a)– *Fabbricato, adibito per deposito agricolo, dislocato al piano terra, della superficie lorda di circa mq. 468 con annessa area pertinenziale (graffata) di circa mq. 542, il tutto censito in*

*catasto fabbricati al foglio mappa 19 part. n.° 215 (ex part. n.°37) categoria D/10, rendita Euro 1.622,00, ubicato alla c.da Caprio del comune di Genzano di Lucania*

b)– *Seminativo di 3.a classe di ettari 17.65.06 censito in catasto terreni al foglio mappa 19 part. n.°214 (ex part. n.°37 con reddito dominicale di Euro 592,23 e reddito agrario di Euro 501,37 ubicato alla c.da Caprio del comune di Genzano di Lucania*

c)– *Seminativo di 3.a classe di are 08.85 censito in catasto terreni al foglio mappa 19 part. n.°111 con reddito dominicale di Euro 2,97 e reddito agrario di Euro 2,51 ubicato alla c.da Caprio del comune di Genzano di Lucania*

confinante nel suo insieme con proprietà ----- per due lati, strada du bonifica n.°411 di Borgo Taccone.

Occorre rilevare che, i dati catastali dei beni riportati nel pignoramento e relativa nota di trascrizione risultano non conformi a quelli indicati nell'atto di provenienza in favore del debitore, ma limitatamente alla sola indicazione numerica.

Più esattamente precisiamo che, i dati indicati nel pignoramento riportano la identificazione catastale dei beni più attuale, invece nel titolo di provenienza del 13/05/2003 rep. n.°47269, ossia Atto di compravendita per notar Patrizia Speranza, i dati catastali si riferiscono alle particelle originarie, poi variante ed in parte **soppresse.**

Nell'atto di provenienza vengono indicati i terreni individuati al foglio mappa 19:

- **particelle n.°111 di are 08.85 e n.°37 di ettari 17.75.17.**

Del fabbricato non risulta menzione.

La **part. n.°37 di ettari 17.75.17** all'impianto meccanografico del 18/12/1976, con successivo Tipo mappale del 5/1/2012 (pratica n.° pz 0002549 in atti dal 5/01/2012), presentato in pari data per introduzione in mappa di costruzione pratica n.°2549.1/2012 è stata soppressa dando origine alle nuove particelle **n.°214** di ettari 17.65.06 (terreno) ed alla **n.°215** ente urbano di are 10.11 al catasto terreni.

La citata part. n.°215 è passata al catasto urbano con il censimento ed introduzione in mappa del fabbricato rurale, categoria D/10, con variazione di identificativo del 12/05/2012 pratica n.° pz 0044784 in atti dal 12/05/2012 n.° 7848.1/2017.

Da ciò si desume che, ancorchè i dati catastali indicati nel pignoramento non siano identici, le particelle ivi riportate, per quanto attiene alla **n.°214 e n.°215**, queste ultime derivano dalla originaria **part. n.°37 di ettari 17.75.17**, indicata quest'ultima nell'atto di compravendita in favore del debitore. Sussiste pertanto diretto collegamento tra esse.

L'elencazione definitiva dei cespiti pignorati è quella indicata di seguito:

- **i diritti dell'intero della piena proprietà (1/1) in capo a -----, coniugato in regime di separazione dei beni** del seguente compendio immobiliare immobiliare, ubicato nel tenimento del Comune di Genzano di Lucania (Pz) alla c.da Caprio:

a)– *Fabbricato, adibito per deposito agricolo, dislocato al piano terra, della superficie lorda di circa mq. 468 con annessa area pertinenziale graffata di circa mq. 542, il tutto censito in catasto fabbricati al foglio mappa 19 part. n.° 215 (ex part. n.°37) categoria D/10,*

rendita Euro 1.622,00, ubicato alla c.da Caprio del comune di Genzano di Lucania

b)– terreno con qualità di Seminativo di 3.a classe di ettari 17.65.06 censito in catasto terreni al foglio mappa 19 part. n.°214 (ex part. n.°37) con reddito dominicale di Euro 592,23 e reddito agrario di Euro 501,37 ubicato alla c.da Caprio del comune di Genzano di Lucania

c)– terreno con qualità di Seminativo di 3.a classe di are 08.85 censito in catasto terreni al foglio mappa 19 part. n.°111 con reddito dominicale di Euro 2,97 e reddito agrario di Euro 2,51 ubicato alla c.da Caprio del comune di Genzano di Lucania

confinante nel suo insieme con proprietà ----- per due lati, strada du bonifica n.°411 di Borgo Taccone.

o o o

I diritti reali indicati nell'atto di pignoramento corrispondono, a quelli in titolarità dell'esecutato in forza degli atti d'acquisto trascritti in suo favore e cioè:

- Atto di compravendita per notar Patrizia Speranza del 13/05/2003 rep. n.°47269 registrato a Potenza (Pz) 21/5/2023 trascritto presso la CC.RR.II. di Potenza il 21/05/202003 al reg. P/G n.°7846/11889.

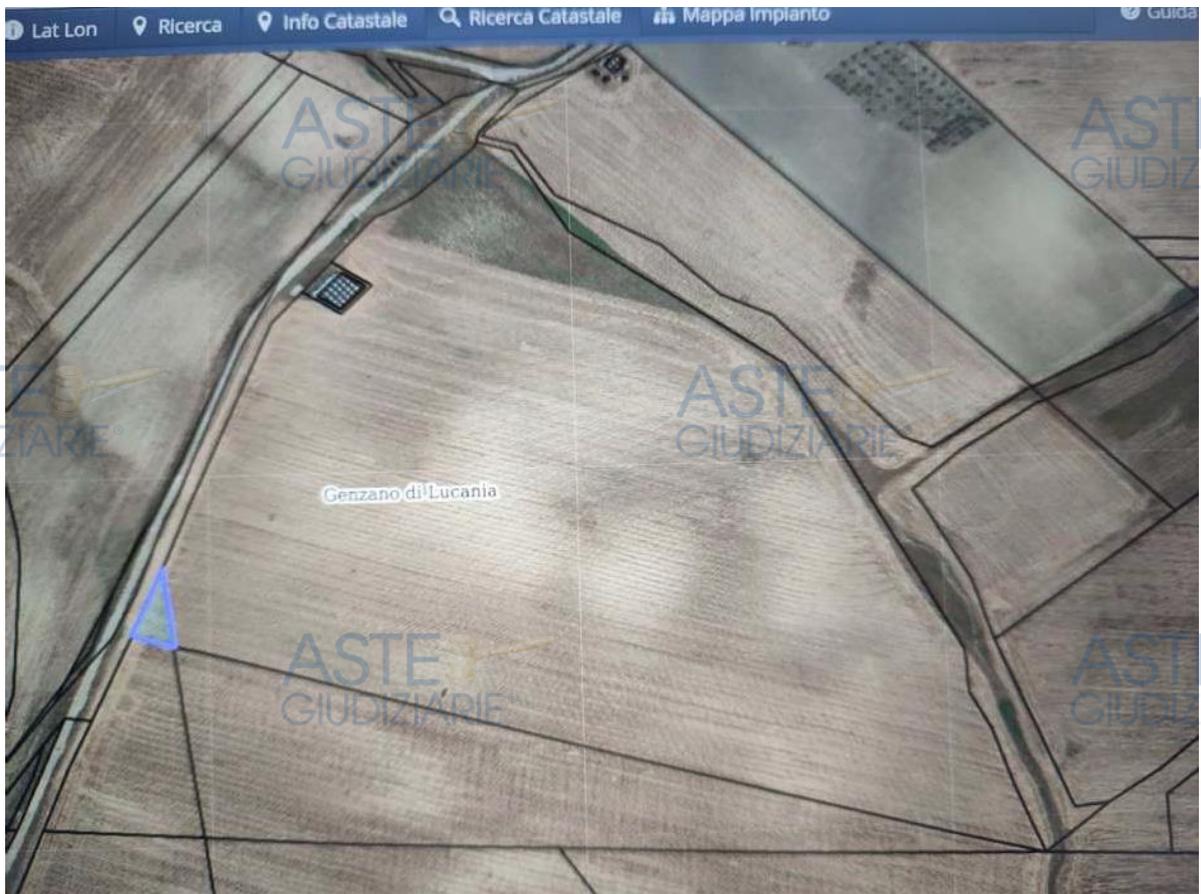
Dal raffronto emerge che, i dati catastali dei beni riportati nell'atto di pignoramento citato inoltre corrispondono a quelli riportati nel catasto attuale quindi **sussiste conformità di dati catastali.**

La storia catastale è riportata in seguito, nell'apposito capitolo.

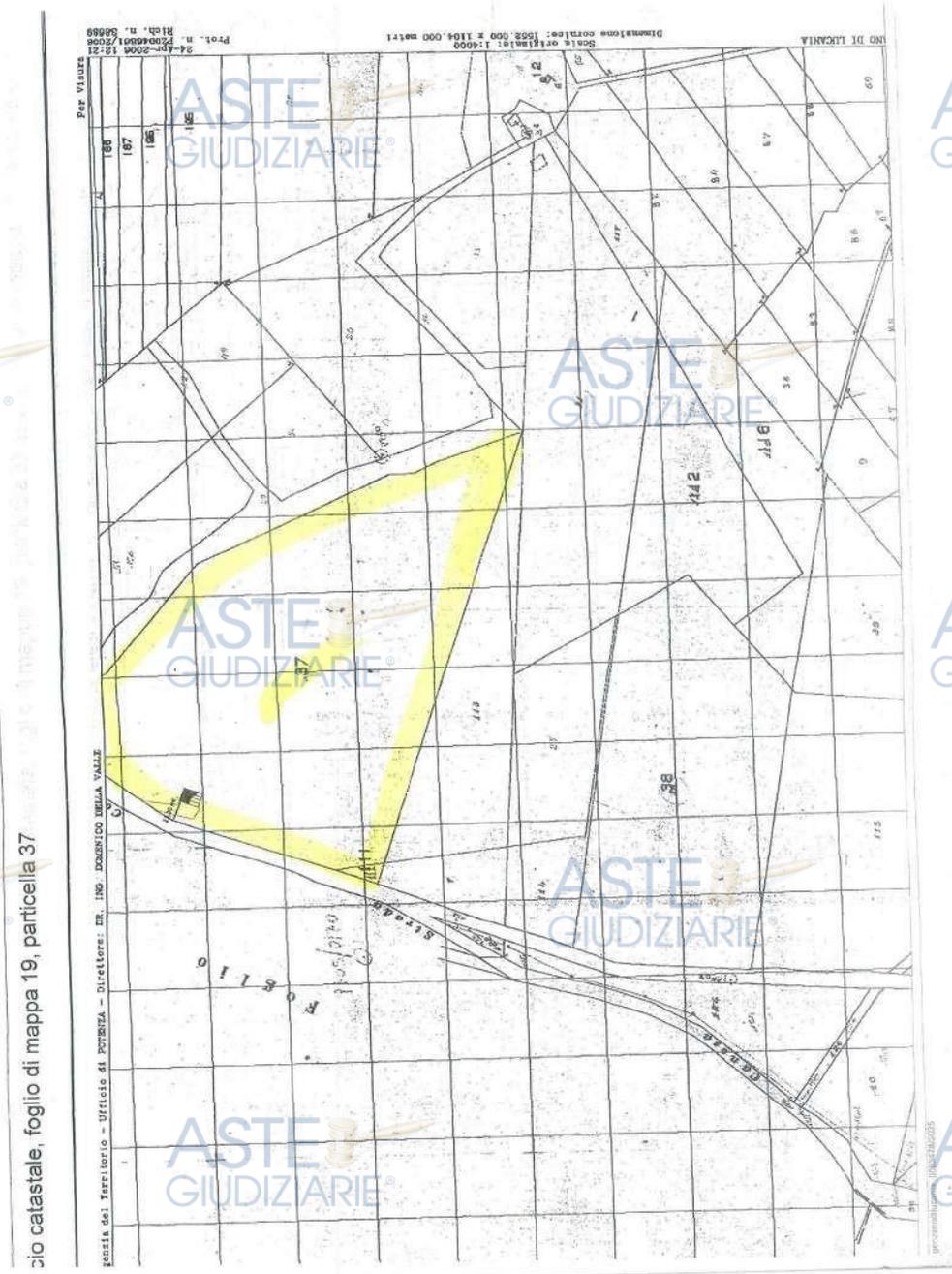
Le particelle non hanno subito frazionamenti successivamente al pignoramento.

Al fine dell'esatta individuazione dei fabbricati oggetto di pignoramento è stata effettuata anche una sovrapposizione delle ortofoto con le mappe catastali come si evince in seguito rilevando conformità tra i dati castastali, le ortofoto ed i luoghi.

Ortofoto di Genzano di Lucania (Pz) part. n.°111-214-215



Mappa origine



cio catastale, foglio di mappa 19, particella 37



**Planimetria unità immobiliare fabbricato rurale**

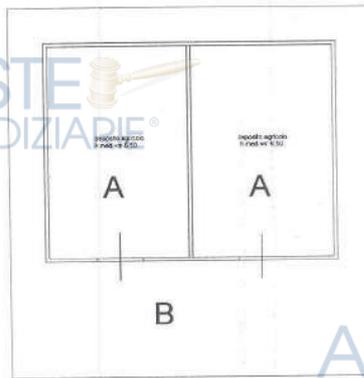
Data di presentazione: 01/03/2012 - Data: 29/02/2024 - N. pratica: PZ0017103/2024 - Richiedente: LAINO GIOVANNA - Ultima planimetria in ab

<b>Agenzia del Territorio CATASTO FABBRICATI</b> Ufficio Provinciale di Potenza	Dichiarazione protocollo n. 22602024 del 01/03/2012 Planimetria di u.f.i.u. in Comune di Genzano Di Lucania C.da Caprio civ.
	Identificativi Catastali: Sezione: Foglio: 37 Particella: 215 Subalterno:

Scheda n. 1 Scala 1:200

**Pianta piano terra**

A= Fabbricato Deposito Agricolo  
 B= Corte - Piazzale



Catasto dei Fabbricati - Situazione al 29/02/2024 - Comune di GENZANO DI LUCANIA (DTU) - Foglio 37 Particella 215 Subalterno A  
 C.D.A. CAFFARO Zone 1

Data di presentazione: 01/03/2012 - Data: 29/02/2024 - N. pratica: PZ0017103/2024 - Richiedente: LAINO GIOVANNA - Ultima planimetria in 4  
 Scheda 1 di 1 - Formato di acq.: A4(210x297) - Fatt. di scala: 1:1

Come espressamente richiesto dal quesito, in seguito si procede alla formazione dei lotti.

A tal punto, determinato il valore complessivo del compendio immobiliare pignorato e stimato in **€uro 384.872,70 (Lordo)** ed in **€uro 346.385,40** (al netto delle detrazioni), meglio spiegato nel relativo capitolo, è necessario addivenire alla costituzione dei lotti al fine di consentire una agevole vendita dei beni.

Le caratteristiche tipologiche dei beni pignorati (**part.lla n.º111, 214,215**) la qualità e natura dei beni, la destinazione d'uso, la composizione accorpata, la funzionalità ed il collegamento dei terreni al fabbricato rurale, realizzato quest'ultimo per esigenze agricole, destinato ad uno sfruttamento ed utilizzo prettamente agricolo non ci consentono agevolmente di smembrare la proprietà al fine di costituire più lotti e di più esiguo valore. In altri termini, ipotizzando un frazionamento della proprietà che risulta in situ un tutt'uno accorpato, in un unico lotto, si andrebbe a pregiudicare la funzionalità, la fruibilità del bene futuro e soprattutto la destinazione attuale d'uso.

In realtà, i terreni sono un insieme per il mantenimento di un'azienda agricola ad indirizzo cerealicolo, collegati al fabbricato, come detto, di tipo agricolo. Risulta pertanto evidente che sussiste uno stretto collegamento tra tutti cespiti pignorati e le finalità per cui essi esistono e sono state realizzate.

Lo smembramento dei beni in più porzioni immobiliari abbatterebbe il valore del singolo locale e sarebbe meno apprezzabile sul mercato. Tale soluzione non gioverebbe agli interessi della procedura né indirettamente a quelli del debitore.

Da una più attenta visione dei luoghi, per effetto della qualità culturale dei cespiti, omogenea ed, in prevalenza costituita dal seminativo se pur di grande estensione, non è ipotizzabile -se pur in astratto agevolmente fattiva- separare la proprietà in più lotti.

Lo smembramento dei fondi, dalla coltura prevalente del seminativo, comporta effettivamente la riduzione della superficie a coltivo.

Si ritiene pertanto, per le considerazioni esposte, mantenere tutta la proprietà unita in un unico coacervo privilegiando, per le ragioni addotte, le esigenze tecnico - funzionali e quindi di conseguenza definire e valutare un lotto unico indicato "lotto unico" come di seguito costituito.

**Lotto unico del valore €uro 346.385,40 costituito dai beni a) - b) -c):**

- **i diritti dell'intero della piena proprietà (1/1) in capo a -----, coniugato in regime di separazione dei beni** del seguente compendio immobiliare immobiliare, ubicato nel tenimento del Comune di Genzano di Lucania (Pz) alla c.da Caprio:

a)– *Fabbricato, adibito per deposito agricolo, dislocato al piano terra, della superficie lorda di circa mq. 468 con annessa area pertinenziale graffata di circa mq. 542, il tutto censito in catasto fabbricati al foglio mappa 19 part. n.º215 (ex part. n.º37) categoria D/10, rendita €uro 1.622,00, ubicato alla c.da Caprio del comune di Genzano di Lucania*

b)– *terreno con qualità di Seminativo di 3.a classe di ettari 17.65.06 censito in catasto terreni al foglio mappa 19 part. n.º214 (ex part. n.º37) con reddito dominicale di €uro 592,23 e reddito agrario di €uro 501,37 ubicato alla c.da Caprio del comune di Genzano di Lucania*



c)– terreno con qualità di *Seminativo di 3.a classe di are 08.85 censito in catasto terreni al foglio mappa 19 part. n.°111 con reddito dominicale di Euro 2,97 e reddito agrario di Euro 2,51 ubicato alla c.da Caprio del comune di Genzano di Lucania*

confinante nell'insieme con proprietà ----- per due lati, strada di bonifica n.°411 di Borgo Taccone.



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

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

Con riguardo alle pertinenze ed in linea di principio, l'esperto non procederà alla descrizione di beni dotati di autonomo identificativo catastale 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) stimandone – in caso di assenza – i costi per l'acquisizione.

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.

- **> Descrizione dei beni:**

a)– *Fabbricato, adibito per deposito agricolo, dislocato al piano terra, della superficie lorda di circa mq. 468 con annessa area pertinenziale graffiata di circa mq. 542, il tutto censito in catasto fabbricati al foglio mappa 19 part. n.° 215 (ex part. n.°37) categoria D/10, rendita Euro 1.622,00, ubicato alla c.da Caprio del comune di Genzano di Lucania*

b)– *Seminativo di 3.a classe di ettari 17.65.06 censito in catasto terreni al foglio mappa 19 part. n.°214 (ex part. n.°37) con reddito dominicale di Euro 592,23 e reddito agrario di Euro*

501,37 ubicato alla c.da Caprio del comune di Genzano di Lucania

c)– **Seminativo di 3.a classe di are 08.85 censito in catasto terreni al foglio mappa 19 part. n.°111 con reddito dominicale di Euro 2,97 e reddito agrario di Euro 2,51 ubicato alla c.da Caprio del comune di Genzano di Lucania**

confinante nel suo insieme con proprietà ----- Giuseppe per due lati, strada du bonifica n.°411 di Borgo Taccone.

o o o

Con riferimento al compendio pignorato, occorre preliminarmente fare una precisazione di carattere tecnico. Dobbiamo riferire che, ai fini urbanistici i terreni che ci occupano è così pure il fabbricato rurale, siti nel tenimento del Comune di Genzano di Lucania (Pz) alla c.da Caprio, ricadono, ai fini urbanistici, in zona agricola, secondo il PRG approvato con D.P.G.R: n.°195/2004 e normativa regolamentare.

I beni nel vigente P.R.G., come risulta dal C.D.U., ricadono in zona E1 destinati ad usi agricoli. L'indice di fabbricabilità fondiario relativo alle costruzioni per abitazioni è fissato in 0,03 mc/mq. L'indice di fabbricabilità fondiario relativo alle sole pertinenze agricole è fissato in 0,07 mc/mq.

I beni assai distanti dall'abitato e zona residenziale sono posti in aperta campagna, nella vallata a poca distanza dal Castello di Monteserico



Edificato in epoca normanna, il castello è situato su una cima (Monte Serico 550 m.s.l.m.) a circa 15 Km da Genzano di Lucania. Il castello domina una vasta vallata che costituiva una importante cerniera tra i territori del Bradano dominati dai bizantini e i territori del Nord della Basilicata dominati da Longobardi e

Normanni. Concepito dai normanni come sistema difensivo, fu teatro di battaglia tra normanni e bizantini nel quale questi ultimi furono sconfitti.

La costruzione, classico esempio di architettura medievale, conobbe il suo massimo splendore grazie agli svevi che lo ristrutturarono e lo abbellirono poiché proprio in questo posto Federico II amava soggiornare grazie alla presenza di uccelli rapaci che egli tanto adorava.

Ciò premesso,

-con Decreto del Presidente della Giunta Regionale n.°2021.000.33 del 12/3/2022, giusto verbale della seduta del 5/04/2022, su proposta della Soprintendenza Archeologica, Belle Arti e Paesaggio della Basilicata, il **Castello di Monteserico ed il territorio circostante** sono stati dichiarati di notevole interesse pubblico ai sensi dell'art. 136 c.1. lettera c, del D.Lgs 22/01/1004 n.°42 e seg.

**Con Deliberazione n.°202200345 del Presidente della Regione Basilicata del 10/06/2022 il Castello ed il territorio circostante sono stati:**

**Dichiarati di notevole interesse pubblico quale bene paesaggistico, ai sensi dell'articolo 136, comma 1, lettere c) del D.lgs. n. 42/2004, con conseguente assoggettamento alle relative prescrizioni d'uso, l'area costituita dal Castello di Monteserico e dal territorio circostante ricadente nel Comune di Genzano di Lucania.**

**Tale vincolo è riportato espressamente nel C.D.U.** rilasciato dall'ente comunale con riferimento ai beni che ci occupa nel presente lavoro.

E' pertanto tutti gli interventi a farsi devono essere soggetti ad autorizzazione ai sensi dell'art. 146 c.c.. L'area è tra l'altro, **candidata come patrimonio UNESCO.**

Il vincolo, ovviamente contrasta con le **installazioni selvagge di impianti eolici e fotovoltaici nell'Alto Bradano** che ne **compromettono la naturale vocazione agricola del territorio.**

Per quanto attiene i beni che ci occupa, dalla ricostruzione della storia ipo-catastale è emerso che, il debitore, ha sottoscritto per i terreni pignorati, censiti al **foglio mappa 19 part. n.°111 di are 08.85 e n.° 214 di ettari 17.65.06** un contratto di:

- **Costituzione di Diritto di Superficie e servitù per notar Francesco Carretta del 12/10/21 rep. n.° 53.537, trascritto a Potenza il 18/10/2021 al reg. P/G. n.° 13660/16166 per la costruzione di un impianto fotovoltaico di produzione di energia pari a 20 Mwp (megawatt di picco) a favore della -----**

In virtù del predetto atto il debitore ha promesso di far costituire e mantenere in proprietà, **sopra e sotto il suolo l'impianto e relative opere accessorie** sui fondi individuati al **foglio mappa 19 part. n.° 111 di are 08.85 e n.°214 di ettari 17.65.06 per un periodo di 30 anni.**

All'atto della sottoscrizione del contratto la società ha corrisposto la somma di **€uro 4.434,78**, con impegno di corrispondere alla stipula del Contratto definitivo, la somma di **€uro 620.868,50**, corrispondente ad €uro 35.000,00 per ettaro. **Ad oggi l'atto non è ancora perfezionato.**

Le parti hanno altresì concordato che, la condizione sospensiva debba avverarsi entro il 14/09/23 fermo restando che la società avrà il diritto (ai sensi dell'art. 1331 c.c.) di prorogare il termine di avveramento per due volte per ulteriori 12 mesi è quindi sino al 14/09/25.

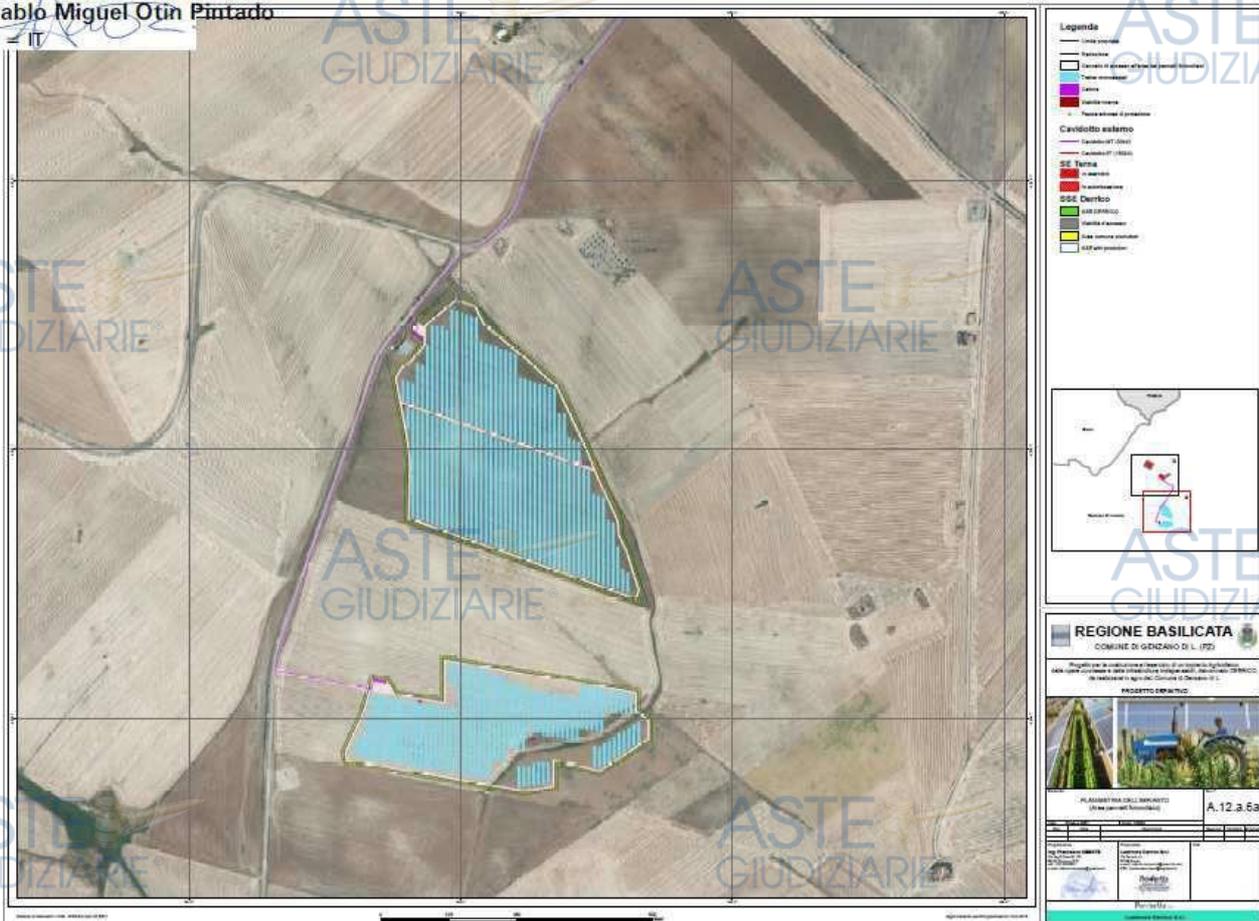
Le verifiche in situ hanno evidenziato che, l'impianto NON è stato realizzato e tantomeno sussiste pratica di inizio lavori al Comune.

Con pec del 4/4/25 l'ufficio urbanistica del Comune di Genzano di Lucania (Pz) ha comunicato che, per i terreni in esame, risulta presso il Ministero dell'Ambiente la **Valutazione Impatto Ambientale (PNIEC-PNRR)** (Codice procedura 7692 - consultabile al seguente indirizzo <https://va.mite.gov.it/it-IT/Oggetti/Documentazione/8362/12346#collapse>) relativo al :

Progetto di un impianto agrovoltaico, denominato "-----", e delle relative opere di connessione alla RTN, di potenza pari a 19,98 MW, ubicato nel Comune di Genzano di Lucania (PZ), da parte della società -----

La disamina degli atti di cui alla pratica indicata ha evidenziato che la ubicazione dell'impianto interesserà, **se realizzato**, l'intera superficie delle particelle che ci occupa.

Firmato digitalmente da  
Pablo Miguel Otin Pintado  
5 = IT



Occorre però anche evidenziare che, per effetto del vincolo imposto dalla Regione, molte società operanti nel settore delle energie, non hanno potuto dare inizio ai lavori di realizzazioni degli impianti e, sussistono inoltrati moltissimi ricorsi al T.A.R. ed al Consiglio di Stato. Pertanto, non sappiamo se a conclusioni dei procedimenti, l'impianto elettrico, potrà essere realizzato o meno sui fondi che ci occupa. **Al momento attuale i beni mantengono una "vocazione agricola" e per tale classificazione saranno stimati.**

**Descrizione:**

a)– *Fabbricato, adibito per deposito agricolo, dislocato al piano terra, della superficie lorda di circa mq. 468 con annessa area pertinenziale graffiata di circa mq. 542, il tutto censito in catasto fabbricati al foglio mappa 19 part. n.° 215 (ex part. n.°37) categoria D/10, rendita Euro 1.622,00, ubicato alla c.da Caprio del comune di Genzano di Lucania*

Esatta la classificazione catastale. Trattasi di fabbricato rurale, dalla tipologia di un "capannone" per uso agricolo, ubicato alla c.da Caprio del Comune di Genzano di Lucania (Pz), assai lontano dal centro residenziale, ubicato in aperta campagna ed a poca distanza dal Castello di Monteserico.

Della superficie lorda di circa mq. 468, si compone esattamente di n.°due locali affiancati, della superficie, rispettivamente, di circa mq. 225 netti, per un totale di circa mq. 450.

L'immobile, presenta in generale, una forma rettangolare dalle dimensioni di mt. 24,90 di lunghezza e mt. 18,80 di larghezza ed altezza interna di mt. 8,60 circa in mezzeria.

Ogni locale risulta avere una lunghezza netta interna di circa 12,50 e larghezza di circa mt. 18,60.

L'altezza interna ad ogni unità risulta essere di circa mt. 8,60 misura al centro e di circa mt. 7,00 sulle pareti laterali più basse.

Di remota epoca di edificazione, risalente ad epoca anteriore al 1967, come risulta dagli atti, l'immobile è stato oggetto di ristrutturazione edilizia con D.I.A. presentata al Comune con prot. n.° 2782 del 25/3/2011 e segnalazione di attività del 23/09/2010.

La costruzione originaria è stata realizzata con struttura portante in blocchetti di calcestruzzo, con copertura a volta realizzata con struttura portante in ferro.

In epoca anteriore ai lavori, come risulta dalla documentazione fotografica, reperita in allegato alla D.I.A. l'immobile presentava uno stato di degrado a causa dell'usura, del parziale crollo e dell'epoca di costruzione, sprovvisto di manto di copertura.

#### Documentazione fotografica ante lavori



Successivamente agli interventi di manutenzione e ristrutturazione effettuati, per effetto con D.I.A. prot. n.°2782 del 25.3.2011, l'immobile è stato oggetto di realizzo di nuova copertura, in pannelli di lamiera zincata, intonacatura interna ed esterna, ripristino di muratura anteriore, ripristino di pavimentazione in getto di cemento, fornitura di scossaline e pluviali, interventi che lo hanno portato in uno stato di decoro ed utilizzabilità.

Nella sostanza, l'immobile ristrutturato versa ora in buono stato di conservazione e manutenzione conservando però la tipologia strutturale originaria.

La struttura portante è quindi realizzata in muratura e la copertura, a forma di arco, in struttura in ferro con sovrastante manto di pannelli in lamiera zincata.

Internamente risulta parzialmente rivestito di intonaco alle pareti, esternamente invece è stato realizzato il rivestimento rustico e la finitura con sovrastante tinteggiatura.

I due locali presentano, rispettivamente, due ampie porte di ingresso realizzate con pannelli in PVC.

Risultano dotati di impianto elettrico. Non presentano i locali aperture di luci o finestre.

La destinazione d'uso è di tipo agricolo, infatti è utilizzato prettamente a deposito/magazzino delle colture dai fondi ricavati e mezzi agricoli.

L'accesso all'immobile è consentito dall'area antistante, facente parte della corte pertinenziale, che cinge il fabbricato, individuata in catasto terreni, dalla residuale porzione della part. n.°215.

L'area presenta una pavimentazione in terra naturale, sprovvista di sovrastante pavimento.

La predetta area, della superficie di circa mq. 542, consente sia la raggiungibilità all'immobile dalla via comunale, posta a pochissima distanza, essendo questa confinante con l'arteria e sia la manutenzione tutto intorno al fabbricato.

L'adeguata ampiezza dell'area consente, altresì, la sosta dei mezzi meccanici ed il deposito sullo stesso di materiale ed attrezzature.

Rispetto alla via comunale, pur sempre di campagna, l'immobile e l'area antistante sono poste ad una altezza superiore e sussiste una differenza di quota.

Alla verifica dei luoghi l'immobile risulta libero e nel possesso materiale del debitore.

Internamente non presenta attrezzature o prodotti agricoli.

L'esposizione della costruzione è rivolta verso sud-est.

L'esatta consistenza dei vani e la destinazione d'uso viene riportata nel quadro seguente:

#### Consistenza e calcolo superfici

Destinazione	Superficie L.	Coeffic.	Superficie lorda	Esposizione	Condizioni
Capannone 1	mq. 225,00	1,00	mq. 234,00	Ovest	Buone
Capannone 2	mq. 225,00	1,00	mq. 234,00	Ovest	Buone
Superficie	mq. 450,00		mq. 468,00		
Superficie netta:	mq. 450,00				
Superficie lorda:	mq. 468,00				

**Conformità urbanistica:** Dalla indagini effettuate al Comune, l'immobile risulta essere di remota epoca di edificazione. Tale circostanza è desumibile anche dalla documentaizione fotografica ante ristrutturazione, effettuata nell'anno 2012.

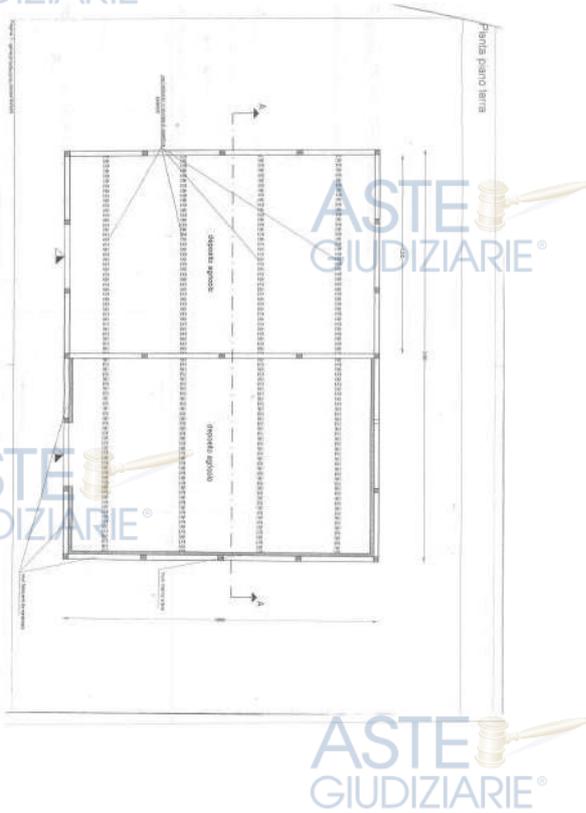
La ristrutturazione edilizia e la manutenzione è stata effettuata per effetto di D.I.A. presentata al Comune con prot. n.° 2782 del 25/3/2011 e segnalazione di attività del 23/09/2010.

**Conformità catastale:** L'unità immobiliare è stata censita in atti del N.C.E.U. con Tipo mappale del 5/1/2012 (pratica n.° pz 0002549 in atti dal 5/01/2012), presentato in pari data per introduzione in mappa di costruzione pratica n.°2549.1/2012

**Possesso attuale:** Il bene risulta essere in possesso del debitore.

**I dati catastali attuali sono quelli riportati nelle visure catastali.**

**ASTE GIUDIZIARIE®** Pianta Stato attuale

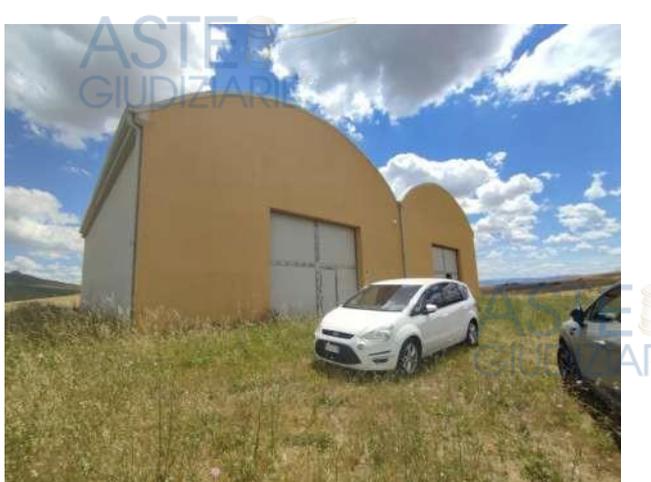


**ASTE GIUDIZIARIE®** Pianta censita in catasto urbano



**Documentazione fotografica**





ASTE GIUDIZIARIE®  
Locale 1



ASTE GIUDIZIARIE®



ASTE GIUDIZIARIE®



ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®



ASTE GIUDIZIARIE®



Area attigua





**Descrizione:**

b)– *Seminativo di 3.a classe di ettari 17.65.06 censito in catasto terreni al foglio mappa 19 part. n.°214 (ex part. n.°37) con reddito dominicale di Euro 592,23 e reddito agrario di Euro 501,37 ubicato alla c.da Caprio del comune di Genzano di Lucania*

c)– *Seminativo di 3.a classe di are 08.85 censito in catasto terreni al foglio mappa 19 part. n.°111 con reddito dominicale di Euro 2,97 e reddito agrario di Euro 2,51 ubicato alla c.da Caprio del comune di Genzano di Lucania*

confinanti l'insieme con proprietà ----- per due lati, strada du bonifica n.°411 di Borgo Taccone. Esatta la classificazione catastale dei beni, consistenti in un vasto compendio immobiliare terriero agricolo della superficie di ettari 17.73.91 ubicato tutto intorno al fabbricato già descritto.

La qualità colturale prevalente dei fondi è quella di un "seminativo" di collina con qualità che rispecchia anche le colture in atto.

Il compendio consiste in terreni ad uso prettamente agricolo, ubicati alla c.da Caprio del Comune di Genzano di Lucania (Pz), assai distanti dal centro urbano abitato e posti nell'area a valle del Castello di Monteserico.

In situ, i fondi di cui alla presente descrizione si presentano accorpati. Trattasi di due consistenze censite, in catasto terreni, con differente identificativo catastale, ma accorpati in unico lotto, del quale la part. n.°111 di are 08.85 risulta di ridottissima estensione rispetto alla n.°214 di più consistente superficie. Per la natura del suolo, di tipo collinare e la morfologia, i fondi si prestano ad un utilizzo di colture di seminativo e foraggio.

I due fondi risultano confinanti tra loro e si estendono tutto intorno al fabbricato, su un terrazzo collinare, dalla forma pressocche traingolare, allargata nella zona posta tutta intorno al fabbricato.

Esattamente, il lato più allungato è quello attiguo alla via comunale che lambisce i fondi interamente lungo il perimetro orientato a nord ovest.

La giacitura del suolo risulta parte in piano, quella avvicinata alla via e parte arretrata in leggero pendio che si estende più verso l'interno. Buona risulta la qualità del terreno, la posizione e la ubicazione in un contesto rurale, caratteristico della campagna lucana con lo sfondo del menzionato castello di Monteserico, candidato come patrimonio UNESCO.

L'accesso al corpo terriero è consentito attraverso la via comunale, al versante nord ovest e dall'area attigua al fabbricato.

Come già riferito, le indagini effettuate hanno accertato che, il debitore, per i terreni pignorati, censiti al foglio mappa 19 part. n.°111 di are 08.85 e n.°214 di ettari 17.65.06 ha sottoscritto un contratto di:

- **Costituzione di Diritto di Superficie e servitù per notar Francesco Carretta del 18/10/21 rep. n.° 53.537, trascritto a Potenza il 18/10/2021 al reg. P/G. n.° 13660/16166, per la costruzione di un impianto fotovoltaico di produzione di energia pari a 20 Mwp (megawatt di picco) a favore della**

-----  
Il vincolo temporale è di anni 30 a fronte del versamento di una cospicua somma di denaro.

Le verifiche in situ hanno evidenziato che, l'impianto NON è stato ancora realizzato e tantomeno sussiste pratica di inizio lavori al Comune.

Risulta presso il Ministero dell'Ambiente la **Valutazione Impatto Ambientale (PNIEC-PNRR)** relativo al : Progetto di un impianto agrovoltaiico, denominato "-----", e delle relative opere di connessione alla RTN, di potenza pari a 19,98 MW, ubicato nel Comune di Genzano di Lucania (PZ), da parte della società -----



Mappa catasto attuale



Documentazione fotografica



ASTE  
GIUDIZIARIE®



ASTE  
GIUDIZIARIE®



ASTE  
GIUDIZIARIE®



ASTE  
GIUDIZIARIE®



ASTE  
GIUDIZIARIE®



ASTE  
GIUDIZIARIE®



ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

**- 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.

Con riferimento ai cespiti pignorati con atto trascritto il 06/10/23 reg.n.°16200/13487 ed in particolare a quelli inseriti nel Lotto

diritti dell'intero della piena proprietà (1/1) in capo a -----, coniugato in regime di separazione dei beni del seguente compendio immobiliare immobiliare, ubicato nel tenimento del Comune di Genzano di Lucania (Pz) alla c.da Caprio:

a)– *Fabbricato, adibito per deposito agricolo, dislocato al piano terra, della superficie lorda di circa mq. 468 con annessa area pertinenziale graffiata di circa mq. 542, il tutto censito in catasto fabbricati al foglio mappa 19 part. n.° 215 (ex part. n.°37) categoria D/10, rendita Euro 1.622,00, ubicato alla c.da Caprio del comune di Genzano di Lucania*

b)– *terreno con qualità di Seminativo di 3.a classe di ettari 17.65.06 censito in catasto terreni al foglio mappa 19 part. n.°214 (ex part. n.°37) con reddito dominicale di Euro 592,23 e*

*reddito agrario di Euro 501,37 ubicato alla c.da Caprio del comune di Genzano di Lucania*

*c)- terreno con qualità di Seminativo di 3.a classe di are 08.85 censito in catasto terreni al foglio mappa 19 part. n.°111 con reddito dominicale di Euro 2,97 e reddito agrario di Euro 2,51 ubicato alla c.da Caprio del comune di Genzano di Lucania*

possiamo accertare che al momento attuale i dati catastali attuali, identificano correttamente i dati dei beni riportati nel pignoramento trascritto presso la CC.RR.II. di Potenza in data 6/10/2023 al Rep. n.°16200/13487. Nessuna variazioni catastale è intervenuta successivamente alla data del pignoramento.

• **STORIA CATASTALE:**

- Fabbricato in Genzano di Lucania alla c.da Caprio censito in catasto al fl. 19 p.lla n.°215
- Terreno in Genzano di Lucania alla c.da Caprio censito in acatsto al fg 19 part. n.°214
- Terreno in Genzano di Lucania alla c.da Caprio censito in acatsto al fg 19 part. n.°111

Tutte le particelle indicate non hanno subito frazionamenti nel tempo e sono contraddistinte in atti del catasto terreni con i medesimi numeri di particelle ed estensioni indicate nel pignoarmento. La reale dei luoghi e la situazione riportata nelle planimetrie catastali risulta corrispondente.

La part. **n.°215** censita in atti del catasto urbano con **categoria D/10** rendita Euro 1.622,00 identifica il fabbricato rurale.

La part. **n.°215** è stata originata per modifica dell'identificativo catastale e variazione con Pratica n.°pz 0044784 in atti dal 12/05/2017 variazione per modifica di identificativo n.°7848.1/2017.

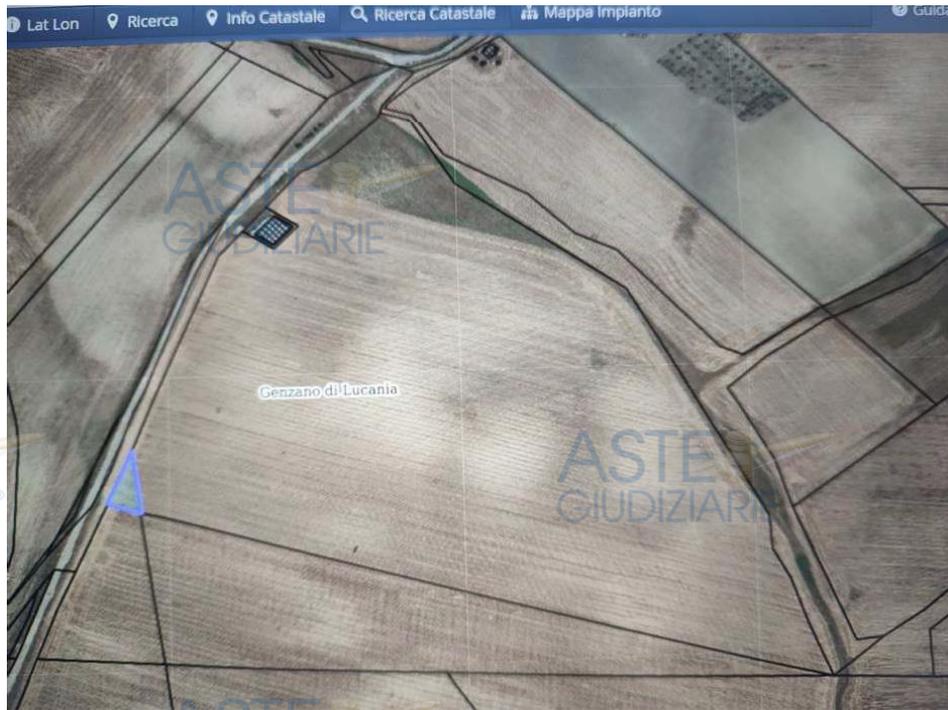
La **part. n.°215** del catasto urbano deriva dalla part. n.°215 del catasto terreni di area 10.11 **ente urbano** originata con Tipo mappale del 5/1/2012 (pratica n.° pz 0002549 in atti dal 5/01/2012), presentato in pari data per introduzione in mappa di costruzione pratica n.°2549.1/2012.

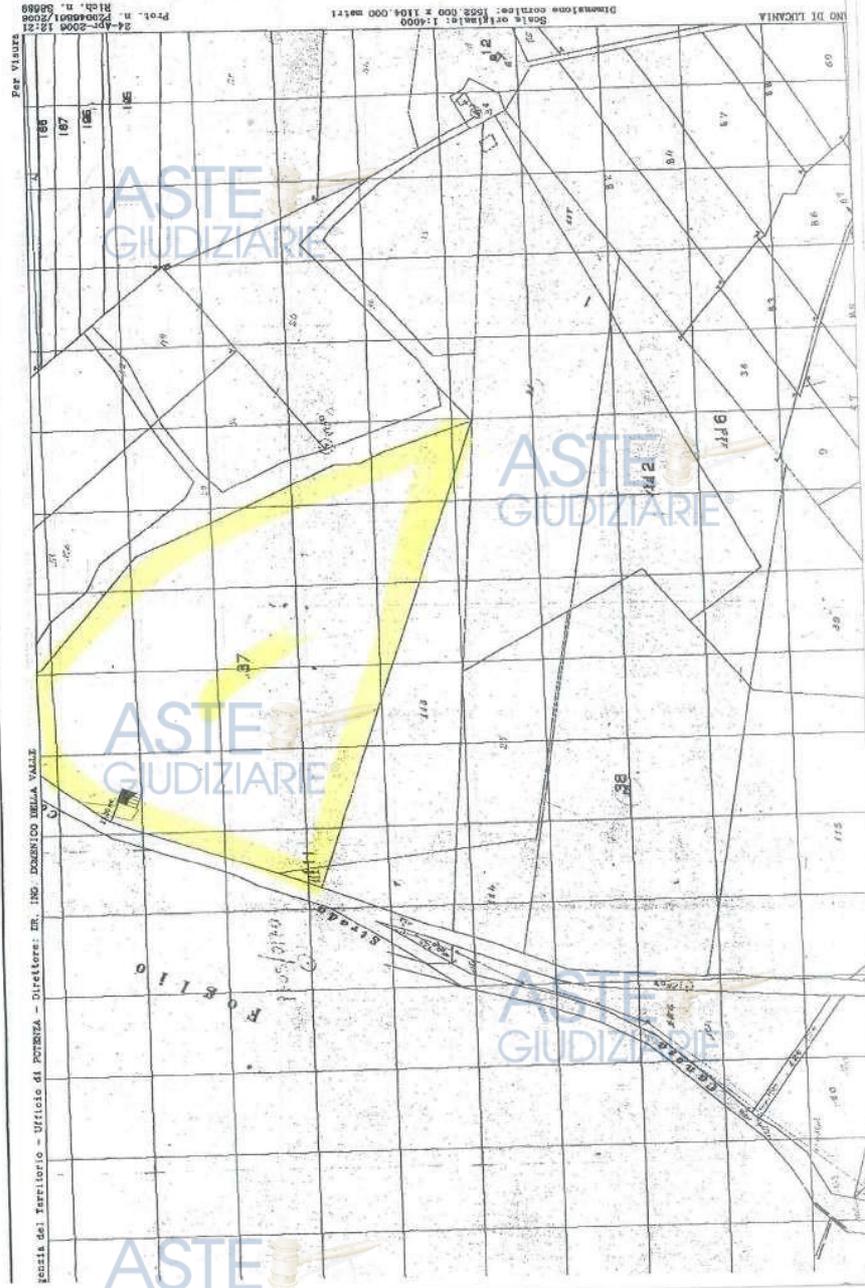
La **part. n.°215** di are 10.11 del catasto terreni deriva dal frazionamento e soppressione della originaria particella **n.°37** di ettari 17.75.17 seminativo di 3.à, R.D. Euro 595,92, R.A. Euro 504,24 all'impianto meacnografico del 18/12/1976.

La **part. n.°37** di ettari 17.75.17 seminativo di 3.à, R.D. Euro 595,92, R.A. Euro 504,24 **soppressa** in data 5/01/2012 ha originato la **part. n.°215** di are 10.11 e la **part. n.°214** di ettari 17.65.06 seminativo di 3.à, R.D. Euro 592,23, R.A. Euro 501,37

La **part. n.°111** di are 08.85 del catasto terreni deriva dalla origiunaria particella n.°111 seminativo di 3.à, R.D. Euro 2,97, R.A. Euro 2,51 all'impianto meacnografico del 18/12/1976.

In seguito, si riportano le planimetrie relative alle unità immobiliari del fabbricato e la mappa dei terreni ai fini della rappresentazione della consistenza.





cio catastale, foglio di mappa 19, particella 37

Per Valore  
186  
187  
188  
189  
190  
191  
192  
193  
194  
195  
196  
197  
198  
199  
200  
201  
202  
203  
204  
205  
206  
207  
208  
209  
210  
211  
212  
213  
214  
215  
216  
217  
218  
219  
220  
221  
222  
223  
224  
225  
226  
227  
228  
229  
230  
231  
232  
233  
234  
235  
236  
237  
238  
239  
240  
241  
242  
243  
244  
245  
246  
247  
248  
249  
250  
251  
252  
253  
254  
255  
256  
257  
258  
259  
260  
261  
262  
263  
264  
265  
266  
267  
268  
269  
270  
271  
272  
273  
274  
275  
276  
277  
278  
279  
280  
281  
282  
283  
284  
285  
286  
287  
288  
289  
290  
291  
292  
293  
294  
295  
296  
297  
298  
299  
300  
301  
302  
303  
304  
305  
306  
307  
308  
309  
310  
311  
312  
313  
314  
315  
316  
317  
318  
319  
320  
321  
322  
323  
324  
325  
326  
327  
328  
329  
330  
331  
332  
333  
334  
335  
336  
337  
338  
339  
340  
341  
342  
343  
344  
345  
346  
347  
348  
349  
350  
351  
352  
353  
354  
355  
356  
357  
358  
359  
360  
361  
362  
363  
364  
365  
366  
367  
368  
369  
370  
371  
372  
373  
374  
375  
376  
377  
378  
379  
380  
381  
382  
383  
384  
385  
386  
387  
388  
389  
390  
391  
392  
393  
394  
395  
396  
397  
398  
399  
400  
401  
402  
403  
404  
405  
406  
407  
408  
409  
410  
411  
412  
413  
414  
415  
416  
417  
418  
419  
420  
421  
422  
423  
424  
425  
426  
427  
428  
429  
430  
431  
432  
433  
434  
435  
436  
437  
438  
439  
440  
441  
442  
443  
444  
445  
446  
447  
448  
449  
450  
451  
452  
453  
454  
455  
456  
457  
458  
459  
460  
461  
462  
463  
464  
465  
466  
467  
468  
469  
470  
471  
472  
473  
474  
475  
476  
477  
478  
479  
480  
481  
482  
483  
484  
485  
486  
487  
488  
489  
490  
491  
492  
493  
494  
495  
496  
497  
498  
499  
500  
501  
502  
503  
504  
505  
506  
507  
508  
509  
510  
511  
512  
513  
514  
515  
516  
517  
518  
519  
520  
521  
522  
523  
524  
525  
526  
527  
528  
529  
530  
531  
532  
533  
534  
535  
536  
537  
538  
539  
540  
541  
542  
543  
544  
545  
546  
547  
548  
549  
550  
551  
552  
553  
554  
555  
556  
557  
558  
559  
560  
561  
562  
563  
564  
565  
566  
567  
568  
569  
570  
571  
572  
573  
574  
575  
576  
577  
578  
579  
580  
581  
582  
583  
584  
585  
586  
587  
588  
589  
590  
591  
592  
593  
594  
595  
596  
597  
598  
599  
600  
601  
602  
603  
604  
605  
606  
607  
608  
609  
610  
611  
612  
613  
614  
615  
616  
617  
618  
619  
620  
621  
622  
623  
624  
625  
626  
627  
628  
629  
630  
631  
632  
633  
634  
635  
636  
637  
638  
639  
640  
641  
642  
643  
644  
645  
646  
647  
648  
649  
650  
651  
652  
653  
654  
655  
656  
657  
658  
659  
660  
661  
662  
663  
664  
665  
666  
667  
668  
669  
670  
671  
672  
673  
674  
675  
676  
677  
678  
679  
680  
681  
682  
683  
684  
685  
686  
687  
688  
689  
690  
691  
692  
693  
694  
695  
696  
697  
698  
699  
700  
701  
702  
703  
704  
705  
706  
707  
708  
709  
710  
711  
712  
713  
714  
715  
716  
717  
718  
719  
720  
721  
722  
723  
724  
725  
726  
727  
728  
729  
730  
731  
732  
733  
734  
735  
736  
737  
738  
739  
740  
741  
742  
743  
744  
745  
746  
747  
748  
749  
750  
751  
752  
753  
754  
755  
756  
757  
758  
759  
760  
761  
762  
763  
764  
765  
766  
767  
768  
769  
770  
771  
772  
773  
774  
775  
776  
777  
778  
779  
780  
781  
782  
783  
784  
785  
786  
787  
788  
789  
790  
791  
792  
793  
794  
795  
796  
797  
798  
799  
800  
801  
802  
803  
804  
805  
806  
807  
808  
809  
810  
811  
812  
813  
814  
815  
816  
817  
818  
819  
820  
821  
822  
823  
824  
825  
826  
827  
828  
829  
830  
831  
832  
833  
834  
835  
836  
837  
838  
839  
840  
841  
842  
843  
844  
845  
846  
847  
848  
849  
850  
851  
852  
853  
854  
855  
856  
857  
858  
859  
860  
861  
862  
863  
864  
865  
866  
867  
868  
869  
870  
871  
872  
873  
874  
875  
876  
877  
878  
879  
880  
881  
882  
883  
884  
885  
886  
887  
888  
889  
890  
891  
892  
893  
894  
895  
896  
897  
898  
899  
900  
901  
902  
903  
904  
905  
906  
907  
908  
909  
910  
911  
912  
913  
914  
915  
916  
917  
918  
919  
920  
921  
922  
923  
924  
925  
926  
927  
928  
929  
930  
931  
932  
933  
934  
935  
936  
937  
938  
939  
940  
941  
942  
943  
944  
945  
946  
947  
948  
949  
950  
951  
952  
953  
954  
955  
956  
957  
958  
959  
960  
961  
962  
963  
964  
965  
966  
967  
968  
969  
970  
971  
972  
973  
974  
975  
976  
977  
978  
979  
980  
981  
982  
983  
984  
985  
986  
987  
988  
989  
990  
991  
992  
993  
994  
995  
996  
997  
998  
999  
1000



### Planimetria unità immobiliare fabbricato rurale

Data di presentazione: 01/03/2012 - Data: 29/02/2024 - N. pratica: PZ0017103/2024 - Richiedente: LAINO GIOVANNA - Ultima planimetria n. 400

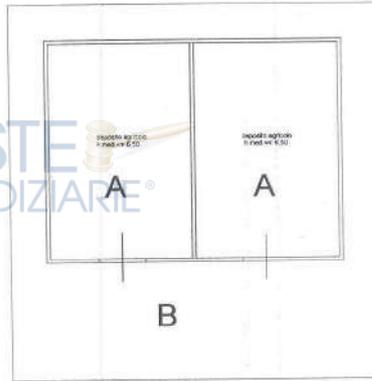
**Agenzia del Territorio  
CATASTO FABBRICATI  
Ufficio Provinciale di  
Potenza**

Dichiarazione protocollo n. 820694194 del 01/03/2012	
Planimetria di u.i.u. in Comune di Genzano Di Lucania	
C.da Caprio div.	
Identificativi Catastali:	Compilata da: Ciarfaglia Giuseppe
Sezione:	Iscritto all'albo: Periti Agrari
Foglio: 37	Prov. Matera
Particella: 215	N. 361
Subalterno:	

Scheda n. 1 Scala 1:200

#### Pianta piano terra

A= Fabbricato Deposito Agricolo  
B= Corte - Piazzale



Il Tecnico  
P.A. Giuseppe CIARFAGLIA

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 29/02/2024 - Comune di GENZANO DI LUCANIA (8701) - Foglio 37 Particella 215 Subalterno 361 - C.D.A. CAFFELC Trans. 1

Data di presentazione: 01/03/2012 - Data: 29/02/2024 - N. pratica: PZ0017103/2024 - Richiedente: LAINO GIOVANNA - Ultima planimetria n. 400  
Scheda 1 di 1 - Formato di acq.: A4(210x297) - Fatt. di scala: 1:1

ooooo

**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 – il prospetto sintetico:

**Lotto unico del valore €uro 346.385.40 costituito dai beni a) - b) -c):**

- **i diritti dell'intero della piena proprietà (1/1) in capo a -----, coniugato in regime di separazione dei beni** del seguente compendio immobiliare immobiliare, ubicato nel tenimento del Comune di Genzano di Lucania (Pz) alla c.da Caprio:

a)– *Fabbricato, adibito per deposito agricolo, dislocato al piano terra, della superficie lorda di circa mq. 468 con annessa area pertinenziale graffata di circa mq. 542, il tutto censito in catasto fabbricati al foglio mappa 19 part. n.°215 (ex part. n.°37) categoria D/10, rendita Euro 1.622,00, ubicato alla c.da Caprio del comune di Genzano di Lucania*

b)– *terreno con qualità di Seminativo di 3.a classe di ettari 17.65.06 censito in catasto terreni al foglio mappa 19 part. n.°214 (ex part. n.°37) con reddito dominicale di Euro 592,23 e reddito agrario di Euro 501,37 ubicato alla c.da Caprio del comune di Genzano di Lucania*

c)– *terreno con qualità di Seminativo di 3.a classe di are 08.85 censito in catasto terreni al foglio mappa 19 part. n.°111 con reddito dominicale di Euro 2,97 e reddito agrario di Euro 2,51 ubicato alla c.da Caprio del comune di Genzano di Lucania*

confinante nel suo insieme con proprietà ----- Giuseppe per due lati, strada di bonifica n.°411 di Borgo Taccone.

Il descritto stato dei luoghi corrisponde fedelmente alla consistenza in situ.

I beni di cui al pignoramento trattasi di terreni agricoli ubicati alla c.da Caprio del Comune di Genzano di Lucania (Pz). Esatta risulta la classificazione catastale dei beni consistenti in un compendio terriero agricolo, della superficie complessiva di ettari 17.73.91 oltre ad un fabbricato rurale, con tipologia di capannone, utilizzato a deposito, della superficie lorda di mq. 468 ed annessa area pertinenziale di mq. 542.

La qualità colturale prevalente dei fondi è quella di un “seminativo” di collina.

Ai fini urbanistici, ricadono in area agricola Zona E1 del vigente P.R.G.

Vincoli: beni paesaggistici art. 136 D.Lgs 42/2004 - le aree sono dichiarate di notevole interesse pubblico (DGR n.° 202200345 del 10.6.22).

I fondi censiti al foglio mappa 19 part. n.°111 di are 08.85 e n.°214 di ettari 17.65.06 sono gravati da un contratto di:

- Costituzione di Diritto di Superficie e servitù per notar Francesco Carretta del 18/10/21 rep. n.° 53.537, trascritto a Potenza il 18/10/2021 al reg. P/G. n.° 13660/16166, per la costruzione di un impianto fotovoltaico di produzione di energia pari a 20 Mwp (megawatt di picco) a favore della -----

Il vincolo temporale è di anni 30.

Le verifiche in situ hanno evidenziato che, l'impianto **NON** è stato ancora realizzato e tantomeno sussiste pratica di inizio lavori al Comune di Genzano di Lucania (Pz).



Risulta presso il Ministero dell'Ambiente la **Valutazione Impatto Ambientale (PNIEC-PNRR)** relativo al :  
Progetto di un impianto agrovoltaico, denominato "-----", e delle relative opere di connessione alla RTN, di  
potenza pari a 19,98 MW, ubicato nel Comune di Genzano di Lucania (PZ), da parte della società

La ubicazione dell'impianto interesserà, se realizzato, l'intera superficie delle particelle che ci occupa.

Dalla indagini effettuate il fabbricato risulta essere di remota epoca di edificazione anteriore al 1967.

La ristrutturazione edilizia e la manutenzione è stata effettuata per effetto di D.I.A. presentata al  
Comune con prot. n.° 2782 del 25/3/2011 e segnalazione di attività del 23/09/2010.

L'unità immobiliare è stata censita in atti del N.C.E.U. con Tipo mappale del 5/1/2012 (pratica n.°  
pz 0002549 in atti dal 5/01/2012).

I beni risultano liberi e nella disponibilità del debitore.

**PREZZO BASE d'ASTA:**.....**Euro 346.385.40**



**- QUESTIONE 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.

• ***PROVENIENZE dei cespiti pignorati:***

Dalla ricostruzione delle risultanze ipotecarie è stato possibile accertare che i beni di cui al pignoramento in capo a ----- sono a lui pervenuti per i diritti dell'intero (1/1), in virtù di un unico rogito:  
rogito:

- *Atto di compravendita per notar Patrizia Speranza del 13/05/2003 rep. n.°47269 registrato a Potenza (Pz) 21/5/2023 trascritto presso la CC.RR.II. di Potenza il 21/05/20203 al reg. P/G n.°7846/11889.*

Con il citato rogito ----- per la piena proprietà acquistava da ----- un vasto comprensorio di terreni agricoli siti agro del comune di Genzno di Lucania (Pz) alla c.da Caprio, esteso **ettari 17.84.02**, confinante nel suo insieme con proprietà ----- Giuseppe per due lati, strada du bonifica n.°411 di Borgo Taccone.

Il tutto censito in catasto terreni del Comune di **Genzano di Lucania** (Pz) al **foglio mappa 19:**

- **particella n.°37** di ettari 17.75.17, seminativo di cl.3, R.D. Euro 595,92 R.A. Euro 504,24
- **particella n.°111** di are 08.85, seminativo di cl.3, R.D. Euro 2,97 R.A. Euro 2,51

Il corrispettivo della presente vendita è stato dalle parti convenuto in complessivi **Euro 57.000,00.**

➤ Al venditore ----- la consistenza immobiliare composta dai beni innanzi indicati perveniva in virtù di:

*Atto per Notar Nicola Berloco di Altamura, in data 29 novembre 1967, rep. n.°22870, registrato ad Altamura il 12/12/1967 al n.° 1392*

**Tutto quanto accertato ci consente di poter rilevare che sussiste la continuità delle trascrizioni anche oltre il ventennio, anteriormente alla data della trascrizione del pignoramento.**

- 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>2</sup>."

Indicherà altresì:

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

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

Tale documentazione deve essere sempre allegata alla relazione di stima.

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

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

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

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

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

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

<sup>2</sup> Numeri aggiunti dall'art. 14 co. 1, lett. e) n. 1 d.l. 83/15.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

- il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza di condono sia stata presentata (segnatamente, indicando se si tratti di istanza ai sensi degli artt. 31 e seguenti della legge n. 47 del 1985; oppure ai sensi dell'art. 39 della legge n. 724 del 1994; oppure ai sensi dell'art. 32 del D.L. n. 269 del 2003 convertito in legge n. 326 del 2003);
  - lo stato della procedura presso gli uffici tecnici competenti (pareri; deliberazioni; ecc.);
  - i costi della sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte e/o ancora da corrispondersi;
  - la conformità del fabbricato ai grafici di progetto depositati a corredo dell'istanza (segnalando, anche in tal caso graficamente, le eventuali difformità);
- in terzo luogo ed in via ulteriormente subordinata, verificherà inoltre – ai fini della domanda in sanatoria che l'aggiudicatario potrà eventualmente presentare – se gli immobili pignorati si trovino o meno nelle condizioni previste dall'art. 40, comma 6, della legge n. 47 del 1985 o dall'art. 46, comma 5 del D.P.R. n. 380 del 2001 (già art. 17, comma 5, della legge n. 47 del 1985).

A quest'ultimo riguardo, l'esperto deve:

- e) determinare la data di edificazione dell'immobile secondo le modalità sopra indicate;
- f) chiarire se – in ragione della data di edificazione come sopra determinata o comunque delle caratteristiche delle opere abusive – l'immobile avrebbe potuto beneficiare di una delle sanatorie di cui alle disposizioni di seguito indicate:
  - artt. 31 e seguenti della legge n. 47 del 1985 (in linea di principio, immobili ed opere abusive ultimati entro la data del 1.10.1983 ed alle condizioni ivi indicate);
  - art. 39 della legge n. 724 del 1994 (in linea di principio, opere abusive ultimate entro la data del 31.12.1993 ed alle condizioni ivi indicate);
  - art. 32 del D.L. n. 269 del 2003 convertito in legge n. 326 del 2003 (in linea di principio, opere abusive ultimate entro la data del 31.3.2003 ed alle condizioni ivi indicate);
- g) 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;

h) **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.**

I terreni ed il fabbricato oggetto di pignoramento, individuati al **foglio mappa 19 part. n.° 214,215,111**, secondo i vigenti strumenti urbanistici locali e cioè il Piano Regolatore Generale approvato con D.G.P.R. n.°195/2004 e seguente normativa ricadono tutti in **“zona agricola E1”**.

I beni nel vigente P.R.G., come risulta dal C.D.U., ricadono in zona E1 destinati ad usi agricoli.

L'indice di fabbricabilità fondiario relativo alle costruzioni per abitazioni è fissato in 0,03 mc/mq.

L'indice di fabbricabilità fondiario relativo alle sole pertinenze agricole è fissato in 0,07 mc/mq.

Ai fini dei vincoli sussistono, beni paesaggistici art.136 D.Lgs 42/2004 - le aree sono dichiarate di notevole interesse pubblico (DGR n.° 202200345 del 10.6.22).

Il fabbricato, risulta di remota epoca di edificazione, risalente ad epoca anteriore al 1967, come risulta dagli atti, ma è stato oggetto di ristrutturazione edilizia con D.I.A. presentata al Comune con prot. n.° 2782 del 25/3/2011 e segnalazione di attività del 23/09/2010.

La costruzione originaria realizzata con struttura portante in blocchetti di calcestruzzo, in epoca anteriore ai lavori, come risulta dalla documentazione fotografica, reperita in allegato alla D.I.A. presentava uno stato di degrado a causa dell'usura, del parziale crollo e dell'epoca di costruzione, sprovvisto di manto di copertura.

Con gli interventi di manutenzione e ristrutturazione effettuati, per effetto con D.I.A. prot. n.°2782 del 25.3.2011, l'immobile è stato oggetto di realizzo di nuova copertura, in pannelli di lamiera zincata, intonacatura interna ed esterna, ripristino di muratura anteriore, ripristino di pavimentazione in getto di cemento, fornitura di scossaline e pluviali, interventi che lo hanno portato in uno stato di decoro ed utilizzabilità.

I lavori di ristrutturazione hanno avuto inizio per effetto di DIA prot. n.° 2782 del 25/03/2011 e collaudati in data 24/01/2012 per effetto della ultimazione.

Progettista, Direttore dei Lavori e collaudatore è stato l'ing. Lorenzo Cicirelli, iscritto all'Ordine professionale di Bari al n.° 4548.

ooooo

Con Decreto del Presidente della Giunta Regionale n.°2021.000.33 del 12/3/2022, giusto verbale della seduta del 5/04/2022, su proposta della Soprintendenza Archeologica, Belle Arti e Paesaggio della Basilicata, il **Castello di Monteserico ed il territorio circostante** sono stati dichiarati di notevole interesse pubblico ai sensi dell'art. 136 c.1. lettera c, del D.Lgs 22/01/1004 n.°42 e seg.



Con Deliberazione n.°202200345 del Presidente della Regione Basilicata del 10/06/2022 il Castello ed il territorio circostante sono stati:

**Dichiarati di notevole interesse pubblico quale bene paesaggistico, ai sensi dell'articolo 136, comma 1, lettere c) del D.lgs. n. 42/2004, con conseguente assoggettamento alle relative prescrizioni d'uso, l'area costituita dal Castello di Monteserico e dal territorio circostante ricadente nel Comune di Genzano di Lucania.**

Tale vincolo è riportato espressamente nel C.D.U. rilasciato dall'ente comunale con riferimento ai beni che ci occupa nel presente lavoro.

E' pertanto tutti gli interventi a farsi devono essere soggetti ad autorizzazione ai sensi dell'art. 146 c.c.. L'area è tra l'altro, **candidata come patrimonio UNESCO.**

Il vincolo, ovviamente contrasta con le **installazioni selvagge di impianti eolici e fotovoltaici nell'Alto Bradano** che ne **compromettono la naturale vocazione agricola** del territorio.





**COMUNE DI GENZANO DI LUCANIA**

PROVINCIA DI POTENZA

Piazza Risorgimento n. 1 - 85013 Genzano di Luc. (PZ) Cod. Fisc. 80001970765  
- Tel. 0971-1933038 - PEC: comune.genzano@cert.ruparbasilicata.it

Prot. n. 37/2025

Bollo assolto di € 16,00  
Identificativo :0112002309558  
emesso in data 03/04/2025 ai sensi  
dell'art 3 del D.M. del 10/11/2011

**CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA**

**OGGETTO:** Art. 30 del D.P.R. n. 380/2001.

**VISTO:** l'art. 30 del D.P.R. n. 380/2001 e successive modifiche e integrazioni.

**VISTA:** l'istanza del Geom. Giovanna LAINO in qualità di C.T.U. (proc. n. 81/2023 RGE) con studio tecnico a Paterno di Lucania (PZ) in Via Cappella Vecchia n. 18, acquisita agli atti di questo Ente al prot. n. 3320 in data 02/04/2025, richiedente certificato di destinazione urbanistica in ordine alle particelle nn. 214-215-111 del foglio di mappa n. 19;

**VISTO** il PRG approvato con D.P.G.R. n. 195/2004 e la normativa regolamentare ad essi relativa;

**VISTO** l'art. 44 della L.R. n. 23 del 11 agosto 1999 e s.m.i., così come sostituito dall'art. 50 della L.R. n. 28 del 28 dicembre 2007 ed integrato dall'art. 54 della L.R. n. 20 del 6 agosto 2008 e modificato dall'art. 53 della L.R. n. 42 del 30/12/2009.

**ESPLETATI** i dovuti accertamenti a cura dell'Ufficio Tecnico Comunale,

**C E R T I F I C A**

la seguente destinazione urbanistica:

- l'area interessata, distinta in catasto alle particelle nn. 214-215-111 del foglio di mappa n. 19, ricade nella Zona "E1" agricola del vigente P.R.G.

VINCOLISTICA E CLASSIFICAZIONE:	Fg.	Particelle	Tipo	(%)
Beni paesaggistici art. 136 D.Lgs. 42/2004	19	214-215-111	Aree dichiarate di notevole interesse pubblico (D.G.R. n. 202200345 del 10/06/2022)	100,00

Nei vigente P.R.G., la zona agricola "E1" è soggetta alle seguenti norme:

Le aree comprese nella zona E1 sono destinate ad usi agricoli. Sono consentite costruzioni di strade, costruzioni per abitazioni, e costruzioni di pertinenze destinate alla lavorazione, trasformazione e deposito di prodotti dell'agricoltura nonché garages per attrezzature agricole aziendali e stalle per l'allevamento del bestiame.

L'attività edilizia in tale zona è soggetta alle seguenti norme:

- l'indice di fabbricabilità fondiario relativo alle costruzioni per abitazioni è fissato in 0,03 mc/mq. L'indice di fabbricabilità fondiario relativo alle sole pertinenze agricole è fissato in 0,07 mc/mq.
- la concessione edilizia per la costruzione della parte eccedente gli 0,03 mc/mq., da destinarsi a costruzioni di pertinenza, deve essere subordinata alla stipula di una convenzione, per atto pubblico, fra il Comune ed il richiedente la concessione, nella quale sarà precisata l'effettiva destinazione dei locali dell'immobile e l'impegno per l'imprenditore agricolo a non trasformare in abitazione i locali dell'immobile stesso pena la decadenza della concessione edilizia e l'applicazione delle sanzioni previste dalla legislazione vigente.
- è consentito, ai fini del computo della cubatura ammissibile, accorpate superfici di terreni ricadenti in un circolo di raggio pari a mt. 1.000;
- è fatto obbligo all'Amministrazione Comunale di tenere un registro, in aggiunta agli atti previsti dalle vigenti leggi, con allegata planimetria della zona agricola nei quali dovranno essere riportate le unità immobiliari, per le quali è stata data la concessione edilizia e le relative particelle asservite;
- l'altezza delle costruzioni per abitazioni non può superare i complessivi metri 7,50 (compreso eventuale piano sottostante adibito a pertinenza), quella delle costruzioni per pertinenze metri 6,00, (esclusi i volumi tecnici, silos, serbatoi, ecc.), ad eccezione di particolari costruzioni per la trasformazione e l'immagazzinamento dei prodotti agricoli. Il limite massimo dell'altezza stabilita può essere superato solo nel caso di edificazione su terreno in pendio in cui però l'altezza di valle non può superare il suddetto limite (altezza massima) incrementato di 1,50 metri.
- la distanza dai confini, dalle costruzioni, non può essere inferiore a metri 7,50;

- g) per tutte le strade valgono le distanze minime stabilite dal Codice della strada e dal relativo regolamento di attuazione;  
h) è consentita la realizzazione di porticati e di spazi coperti nella misura di 1/5 della superficie coperta, da non comprendere ai fini del computo volumetrico, purché risultino liberi da murature o da vetrate almeno due lati dello spazio coperto.

**Si precisa che:**

**– è fatta salva l'applicazione delle misure limitative dell'attività edilizia di cui all'art. 44 della L.R. n. 23 del 11 agosto 1999 e s.m.i., così come sostituito dall'art. 13 della L.R. n. 28 del 28 dicembre 2007 ed integrato dall'art. 54 della L.R. n. 20 del 06/08/2008 e modificato dall'art. 53 della L.R. n. 42 del 30/12/2009;**

Sono fatti salvi tutti gli ulteriori vincoli di inedificabilità e/o limitazioni Urbanistiche-Edilizie gravanti sulle particelle oggetto della presente certificazione non direttamente rilevabili dagli Strumenti Urbanistici esaminati per l'emissione del presente atto, nonché il rispetto dell'art. 39 (Norme del P.A.I.) delle N.T.A. del P.R.G. che dispone: " Nel caso di aree vincolate dal P.A.I. le norme del Piano Stralcio sono prevalenti su quelle del P.R.G. ".

**Il presente certificato non attesta la presenza o meno di eventuali vincoli paesaggistici e/o di qualsiasi altra natura imposti dal D. Lgs. n. 42/2004, dal D.M. 22/12/1983, dall'art. 10 e segg. del D.P.R. n. 327/2001 e s.m.i., dalla Legge n. 353/2000 e s.m.i., ecc..**

Si rilascia a richiesta dell'interessato, significando che la validità del presente certificato è di un anno dalla data del rilascio purché al momento dell'uso esso sia accompagnato da apposita dichiarazione dell'alienante attestante che non siano intervenute modifiche agli strumenti urbanistici dalla data del rilascio a quello della sua utilizzazione.

Dalla Residenza Municipale addi, 4 aprile 2025

IL RESPONSABILE DELL'AREA TECNICA

Ing. Maria Vita ROSSINI



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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Dalle verifiche effettuate i cespiti risultano essere di proprietà del debitore. Risultano liberi.

**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:

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

Dalla verifica della documentazione ipotecaria presso la CC.RR.II. di Potenza, sugli immobili oggetto di vendita (particella per particella) e a nome del debitore fino alla data del 8/4/2025 sono risultate accese le seguenti formalità:

• **PIGNORAMENTI TRASCRITTI**

*1) - Pignoramento immobiliare*

Trascritto presso la CC.RR.II. di Potenza in data 6/10/2023 al Rep. n.°16200/13487 a favore -----

Il pignoramento grava sui beni di cui al presente lavoro.

• **IPOTECHE ISCRITTE:**

*1) - Ipoteca volontaria*

Iscritta in data 30/04/2009 al RP/RG n.°7655/865 presso la CC.RR.II di Potenza, a favore della Banca Popolare di Puglia e Basilicata soc. Coop. per azioni per la somma di Euro 400.000,00 di cui per capitale Euro 200.000,00. Il tutto derivante da Atto di mutuo a rogito notar Patrizia Speranza del 27/04/2009 rep. n.°69903/19213.

L'ipoteca veniva iscritta sugli immobili di cui al presente lavoro e sottoposti a pignoramento.

- **1.a)**- a margine risulta ANNOTAZIONE ad iscrizione n.°361 del 23/3/2012 derivante da erogazione a saldo per notar Patrizia Speranza del 1/3/2012 rep.n.° 75356/22901 trascritta a Potenza il 23/3/2012 regg. nn.° 4610/361.

La parte mutuataria ha ricevuto dalla Banca prima la somma di Euro 100.000,00 e in data 1/03/2012 ulteriore somma di Euro 100.000,00 pari a complessivi Euro 200.000,00

- **ALTRE FORMALITA' TRASCRITE**

- **1) Costituzione di Diritto di Superficie e servitù per notar Francesco Carretta del 18/10/21 rep. n.° 53.537, trascritto a Potenza il 18/10/2021 al reg. P/G. n.° 13660/16166 per la costruzione di un impianto fotovoltaico di produzione di energia pari a 20 Mwp (megawatt di picco) a favore della ----- con sede in -----.**

In virtù del predetto atto il debitore ha promesso di far costituire e mantenere in proprietà, sopra e sotto il suolo l'impianto e relative opere accessorie sui fondi individuati al foglio mappa 19 part. n.° 111 di are 08.85 e n.°214 di ettari 17.65.06 per un periodo di 30 anni.

All'atto della sottoscrizione del contratto la società ha corrisposto la somma di Euro 4.4.34,78, con impegno di corrispondere alla stipula del Contratto definitivo, la somma di Euro 620.868,50, corrispondente ad Euro 35.000,00 per ettaro. Ad oggi l'atto non è ancora perfezionato.

Le parti hanno altresì concordato che, la condizione sospensiva debba avverarsi entro il 14/09/23 fermo restando che la società avrà il diritto (ai sensi dell'art. 1331 c.c.) di prorogare il termine di avveramento per due volte per ulteriori 12 mesi è quindi sino al 14/09/25.

**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.

I cespiti non ricadono su suolo demaniale e non sono soggetti a vincoli se non quelli già indicati.

**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.

I cespiti sono liberi da qualsiasi gravame.

I diritti sui beni pignorati sono di proprietà e non sono di natura concessoria.

Il titolo costitutivo e la natura del soggetto a favore del quale è stato costituito il diritto è soggetto privato ovvero persone fisiche libero da qualunque gravame da almeno venti anni.

**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:

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

Sui pignorati non sussistono spese fisse di gestione o manutenzione (es. spese condominiali ordinarie);

eventuali spese straordinarie già deliberate ma non ancora scadute;

eventuali spese condominiali scadute non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia;

eventuali procedimenti giudiziari in corso relativi al cespite pignorato.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Sulla scorta del valore di mercato determinato come sopra, l'esperto proporrà al giudice dell'esecuzione un prezzo base d'asta del cespite che tenga conto delle **differenze esistenti al momento**

della stima tra la vendita al libero mercato e la vendita forzata dell'immobile, applicando a questo riguardo una riduzione rispetto al valore di mercato come sopra individuato nella misura ritenuta opportuna in ragione delle circostanze del caso di specie (misura in ogni caso compresa tra il 10% ed il 20% del valore di mercato) al fine di rendere comparabile e competitivo l'acquisto in sede di espropriazione forzata rispetto all'acquisto nel libero mercato.

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

- nella eventuale mancata immediata disponibilità dell'immobile alla data di aggiudicazione;
- nelle eventuali diverse modalità fiscali tra gli acquisiti a libero mercato e gli 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.

- **Dispositivo dell'art. 568 Codice di Procedura Civile**

Nella determinazione del valore degli immobili pignorati, agli effetti dell'espropriazione il relativo valore è determinato avuto riguardo al valore di mercato sulla base degli elementi forniti dalle parti e dall'esperto nominato ai sensi dell'articolo 569, primo comma. Pertanto, l'esperto procede al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale/lorda, il valore per metro quadro e il 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 non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute.

Tanto premesso, al fine di determinare il valore dei beni nel rispetto del citato art. 568 c.p.c., modificato per effetto del D.L. 83/2015 convertito nella legge 132/2015 si è proceduto alla determinazione della superficie lorda degli immobili, come meglio riportata nel seguente quadro:

**a) Fabbricato rurale Foglio mappa 19 part. n°215**

Consistenza e calcolo superfici

Destinazione	Superficie L.	Coeffic.	Superficie lorda	Esposizione	Condizioni
Capannone 1	mq. 225,00	1,00	mq. 234,00	Ovest	Buone
Capannone 2	mq. 225,00	1,00	mq. 234,00	Ovest	Buone
Superficie	mq. 450,00		mq. 468,00		

Superficie netta: mq. 450,00

Superficie lorda: mq. 468,00

- **a.1) Area censita in catasto al fl. 19 p.lla 215 di are 05.42**
- **b) Terreno censito in catasto al fl. 19 p.lla 214 di ettari 17.65.06**
- **c) Terreno censito in catasto al fl. 19 p.lla 211 di are 08.85**

• Aspetti metodologici e criteri di stima

Per quanto attiene il criterio di stima utilizzato al fine di addivenire al valore complessivo dei beni oggetto di vendita si è ritenuto opportuno adottare il procedimento "*sintetico – comparativo*" che consente di formulare il giudizio sul più probabile valore di mercato del bene oggetto di stima.

A tal fine, si è tenuto conto della attuale e concreta destinazione dei beni, dello stato di conservazione, consistenza, vetustà nonché appetibilità sul mercato.

Il criterio di stima o aspetto economico dei beni di cui si deve trovare il più probabile valore è dunque quello del “valore venale” dei beni che corrisponde al valore che il bene assume nel mercato, e quindi il compito del C.T.U. è quello di ricercare i più probabili valori attribuiti ai beni in oggetto da ordinari compratori e ordinari venditori.

Nel caso di fabbricati urbani, detto valore può essere ricercato attraverso il procedimento sintetico e/o analitico.

Il primo procedimento è basato sulla comparazione con i prezzi di compravendita di proprietà analoghe per caratteristiche impiantistiche, utilizzative e funzionali a quelle oggetto di stima. Il procedimento analitico si basa, invece, sulla previsione dei redditi netti futuri, supposti costanti, continuativi e medi da scontare all'attualità (capitalizzazione dei redditi).

Il valore così desunto dovrebbe coincidere, in un'economia assestata ed in equilibrio con il valore di mercato. Quando, invece, il mercato non è in equilibrio, può verificarsi che il prezzo di mercato sia superiore o inferiore al prezzo di capitalizzazione e, quindi, può emergere una discordanza anche notevole tra i due valori.

Allo stato attuale, cui deve riferirsi la presente stima, è da escludersi che possa essere applicato il metodo analitico perché la situazione di mercato è tale che non c'è rispondenza tra il reddito di un bene economico ed il valore capitale corrispondente; esiste, in altri termini, incertezza sul reddito ordinario da capitalizzare con un saggio adeguato, anch'esso difficilmente individuabile.

Si ritiene, quindi, opportuno per la stima dei beni in oggetto, come già indicato, adottare il procedimento “*sintetico - comparativo*”, basato sui dati raccolti su un'area la più vasta possibile e limitrofa ai cespiti oggetto di stima, quindi tenendo conto dei valori medi desunti dalle indagini di mercato.

I criteri di stima, in genere, variano con il variare della natura dell'immobile da stimare.

La stima dei beni in esame sarà basata sulla comparazione con i valori desunti dalle indagini di mercato svolte per accertamenti diretti di immobili simili e ricadenti nella medesima zona.

Le indagini svolte in loco hanno portato alla conoscenza di prezzi molto oscillanti tra loro in funzione delle caratteristiche estrinseche ed intrinseche dei beni, i quali si concentrano, in sostanza nelle caratteristiche che vengono qui di seguito indicate:

**Caratteristiche estrinseche:** L'ubicazione dell'immobile, la destinazione, le caratteristiche della zona, le normative urbanistiche, il collegamento alle principali vie di comunicazione, la presenza di parcheggio, servizio pubblico, attività commerciali, posizione del fondo, giacitura, ecc...

**Caratteristiche intrinseche:** Le finiture del fabbricato, la distribuzione planimetrica, il numero dei vani e piani, la loro ampiezza e luminosità, la consistenza, il grado di conservazione e manutenzione, vetustà, lo stato di locazione, la natura del terreno, conformazione, ecc.....

In sintesi si è proceduto alla stima con il “*metodo di confronto*”, che si esplica attraverso due fasi:

- 1) *individuazione dei prezzi di compravendita di beni analoghi;*
- 2) *attribuzione del giusto prezzo del bene da stimare in riferimento alla collocazione nella serie di prezzi noti*

In definitiva, il valore di un immobile, sarà determinato applicando la seguente formula:

$$V = S \times V.mq \quad \text{dove} \quad S = \text{superficie} ; \quad V.mq = \text{valore al metro quadrato}$$

Per quanto sopra, la stima dovrà tener conto di tutte le caratteristiche intrinseche ed estrinseche che possono influenzare un giudizio di stima.

Nel caso che ci occupa la stima riguarda dei **terreni agricoli** ed un annesso **fabbricato rurale**, con tipologia di capannone, della superficie lorda di mq. 468, quest'ultimo utilizzato a deposito/magazzino delle colture rivenienti dai terreni.

Per quanto attiene, i terreni, ad oggi, rileviamo che non vi sono stati elementi che hanno stravolto i valori del mercato immobiliare locale, se non l'inflazione; inoltre vi è da riferire che tutti i terreni che ci occupano sono ubicati in "**zona E agricola**", esterne all'Abitato Urbano è pertanto tale elemento concorre in maniera predominante alla fissazione del valore unitario. La differenziazione della fissazione del valore dei beni è stata sviluppata partendo da tale ultimo elemento quale punto fermo della valutazione dei beni.

Il valore economico di un terreno sarà nettamente superiore se, ai fini urbanistici questo, può essere collocato in un contesto edificabile è quindi ipotizzare uno sfruttamento edilizio.

Per la stima dei terreni si deve tener conto della suscettibilità o meno degli stessi allo sfruttamento edilizio, infatti è noto che il primo elemento determinante per il costo di un suolo è dato dalle sue caratteristiche, idonee o meno, alla fabbricazione, poiché i criteri di stima, variano con il variare della natura dell'immobile da stimare, sono ben differenti se si tratta di un'area edificabile o di un terreno non avente tale caratteristica.

Un'area viene considerata edificabile, quando è compresa in una zona urbana avente uno sviluppo edilizio in atto o prossimo futuro e quando le disposizioni locali ne consentono l'edificabilità. Il valore dei terreni edificabili è direttamente legato quindi, alla possibilità di edificazione consentita e regolamentata da leggi e strumenti urbanistici.

I terreni oggetto del compendio immobiliare in esame, si trovano tutti nelle condizioni di **non poter essere considerati suoli edificatori** a causa delle norme urbanistiche vigenti e, principalmente, per la loro ubicazione e destinazione.

Tutti sono rappresentati da **suoli agricoli** situati in un'area di aperta campagna, distanti dal nucleo urbano.

Fatta questa doverosa premessa, l'indagine svolta in loco ha fatto rilevare prezzi discordanti a seconda se si tratti di piccoli appezzamenti limitrofi alla zona urbana o di estensioni, site in zone più periferiche. Come pure è emerso che la vendibilità di un immobile è legata essenzialmente alla richiesta o meno dello stesso.

Le sfavorevoli condizioni economico-finanziarie attuali non consentono vendite agevoli e la domanda al momento risulta fortemente contratta - , pertanto, il valore commerciale dei beni è sicuramente deprezzato rispetto agli anni passati e, soprattutto nei piccoli comuni, ed aree interne della regione, ove è forte lo spopolamento e soprattutto lo spostamento delle giovani generazioni in altre località densamente popolate, risulta pertanto evidente la scarsa domanda di terreni ad uso agricolo anche legato alla estinzione delle piccole attività agricole.

Nel caso di cui si discute, i fondi sono, prevalentemente, costituiti da una qualità colturale prevalente vigente di "seminativo" per una superficie di ettari 17.73.91 e una piccola consistenza di circa are 05.42 è rappresentata dalla corte pertinenziale del fabbricato rurale dell'ingombro in mappa di circa mq. 468.

Dalle indagini è emerso che nel Comune che ci riguarda, i fondi di natura agricola posti più distanti dall'abitato sia per la posizione e sia per dimensioni di utilizzazione sono richiesti, per la composizione di aziende agricole consistenti, soprattutto per gli aiuti statali al quale è possibile attingere, ma in generale, in tutto il territorio regionale non sussiste un vero mercato di immobili simili ed i valori unitari sono più contenuti rispetto al passato.

Pertanto per la stima si potrebbe tener conto dei V.A.M. della Regione Basilicata utilizzati per la determinazione delle indennità di esproprio per pubblica utilità.

I Valori Agricoli Medi (VAM) sono stati introdotti dall'art. 16 della Legge n. 865/1971 essenzialmente per l'utilizzo nell'ambito delle procedure di espropriazione per pubblica utilità delle aree non edificabili.

In seguito alla **Sentenza della Corte Costituzionale n.°181 del 10 giugno 2011**, sono stati superati i precedenti criteri di calcolo dell'indennità da esproprio, che prevedevano un particolare regime per i terreni non edificabili.

La quantificazione dell'indennità era agganciata al V.A.M. consistente in una serie di tabelle nelle quali venivano riportati i prezzi di massima delle varie tipologie di terreno con determinate caratteristiche.

**La declaratoria di incostituzionalità parte dall'assunto, secondo il quale, ogni immobile ha delle peculiarità specifiche e difficilmente inquadrabili in schemi statici, pertanto la quantificazione dell'indennità di esproprio non può basarsi su prezzi medi che finirebbero per non corrispondere agli effettivi valori di mercato.**

In ogni caso le tabelle dei valori agricoli medi determinate dalle Commissioni Provinciali entro il 31 gennaio di ogni anno, rimangono applicabili solo ed esclusivamente per il calcolo dell'indennità aggiuntiva prevista dal comma co. 4 dell'art. 40 del DPR n. 327 dell'8 giugno 2001 e rappresentano esclusivamente un valore medio delle colture che insistono in determinate Regioni Agrarie in cui sono divise le singole regioni.

Ai fini della stima, per l'assegnazione del valore unitario dei beni e, fermo il contenuto della Sentenza citata, si è ritenuto congruo far ricorso ai "Valori medi" desunti dall'Osservatorio dei Valori Agricoli per il Comuni in esame (Osservatorio IMMOBILIARE EXEO EDIZIONI).

L'Osservatorio, per accelerare il processo di costituzione è stato realizzato sulla base dei dati di mercato noti o di più immediata rilevabilità, elaborati con metodologie empiriche per estrapolarli sull'universo dei beni agricoli, da professionisti qualificati operanti sul territorio, con riferimento alle risultanze di atti pubblici di compravendita e principalmente ad offerte di vendita (avuto riguardo ad una attenta analisi della coerenza tra i vari annunci e dell'ordinario abbattimento che può realizzarsi in fase di conclusione dell'accordo).

I valori contenuti nella banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Osservatorio del mercato immobiliare Agricolo sono riferiti all'ordinarietà dei fondi agricoli nei vari contesti locali, rappresentando perciò valori agricoli minimi e massimi ordinari, significando che possono essere presenti fondi singolari il cui **valore può discostarsi da quelli rilevati.**

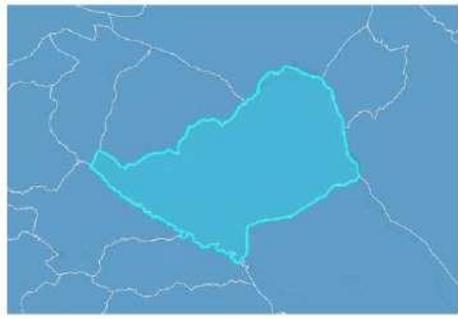
Sono state definite delle tabelle parametriche che mettono in relazione le caratteristiche tecniche (fertilità, giacitura, ubicazione, accesso, ecc.) con il valore di mercato. Tale strumento, note le caratteristiche tecniche specifiche del terreno oggetto di valutazione, consente di ricavare il più probabile valore di mercato del terreno medesimo nell'ambito dell'intervallo minimo-massimo fornito dall'Osservatorio.

Nel Comune di **Genzano di Lucania (Pz)** i valori accertati sono per le qualità colturali di:

- seminativo variabili da 9.000 a 19.000 all'ettaro**
- seminativo irriguo variabili da 13.000 a 28.000 all'ettaro**
- pascolo variabili da 1.100 a 2.100 all'ettaro**

Il tutto come si evidenzia in seguito.

## GENZANO DI LUCANIA

Abitanti (n°)	5528	
Superficie (kmq)	208.93	
Ripartizione geografica	Sud	
Unità territoriale sovracomunale	Potenza	
Capoluogo/città metropolitana	No	
Altitudine media (mlm)	377.37	
Ecoregione	2C2b	
Classificazione climatica	ZonaE-2015 GG	
Grado di urbanizzazione	2	

Comune di montagna ad economia essenzialmente basata sull'agricoltura. Tra i prodotti agricoli di maggior pregio si segnala il vino DOCG- Aglianico del Vulture Superiore e riserva. È sviluppato il terziario e l'artigianato. Dista circa 48 km dal Capoluogo.

### Valorizzazione

#### Valorizzazioni Zona 1 - Genzano di Lucania

Qualità di coltura	Min €/ha	Max €/ha
Seminativo	9.000	19.000
Seminativo irriguo	13.000	28.000
Vigneto	20.000	39.000
Vigneto in zona a D.O.C.G.	26.000	52.000
Uliveto	7.000	18.000
Pascolo	1.100	2.100
Bosco alto fusto	3.000	7.000
Incolto sterile	700	1.300
Orto irriguo	15.000	32.000
Vigneto D.O.C. IGP	22.000	43.000

Nel caso che ci occupa per la singolarità della ubicazione dei fondi, l'agevole accesso, la conformazione del suolo, l'accorpamento dei terreni e la buona natura del suolo, con vocazione agricola, trattando di **seminativo di tipo asciutto** è fissato per il:

**-seminativo Euro/mq 1,90**

Occorre rilevare che, i valori di mercato accertati nella località si attestano, al momento attuale **in Euro 20.000- 25.000 all'ettaro** poiché è vivo il mercato, a causa dell'interesse di acquisto di terreni ma per altri fini.

L'area è interessata dalla domanda di realizzazione di parchi di impianti fotovoltaici. Ed infatti, anche il debitore, ha sottoscritto per i terreni pignorati, censiti al **foglio mappa 19 part. n.°111 di are 08.85 e n.° 214 di ettari 17.65.06** un contratto di:

- **Costituzione di Diritto di Superficie e servitù per notar Francesco Carretta del 18/10/21 rep. n.° 53.537, trascritto a Potenza il 18/10/2021 al reg. P/G. n.° 13660/16166 per la costruzione di un impianto fotovoltaico di produzione di energia pari a 20 Mwp (megawatt di picco) a favore della -----.**

In virtù del predetto atto il debitore ha promesso di far costituire e mantenere in proprietà, **sopra e sotto il suolo l'impianto e relative opere accessorie** sui fondi individuati al **foglio mappa 19 part. n.° 111 di are 08.85 e n.°214 di ettari 17.65.06 per un periodo di 30 anni.**

All'atto della sottoscrizione del contratto la società ha corrisposto la somma di **€uro 4.4.34,78**, con impegno di corrispondere alla stipula del Contratto definitivo, la somma di **€uro 620.868,50**, corrispondente ad €uro 35.000,00 per ettaro. Ad oggi l'atto non è ancora perfezionato e le verifiche in situ hanno evidenziato che, l'impianto NON è stato realizzato e tantomeno sussiste pratica di inizio lavori al Comune.

Con Decreto del Presidente della Giunta Regionale n.°2021.000.33 del 12/3/2022, giusto verbale della seduta del 5/04/2022, su proposta della Soprintendenza Archeologica, Belle Arti e Paesaggio della Basilicata, il **Castello di Monteserico ed il territorio circostante** sono stati dichiarati di notevole interesse pubblico ai sensi dell'art. 136 c.1. lettera c, del D.Lgs 22/01/1004 n.°42 e seg.

Con **Deliberazione n.°202200345 del Presidente della Regione Basilicata del 10/06/2022 il Castello ed il territorio circostante** sono stati:

**Dichiarati di notevole interesse pubblico quale bene paesaggistico, ai sensi dell'articolo 136, comma 1, lettere c) del D.lgs. n. 42/2004, con conseguente assoggettamento alle relative prescrizioni d'uso, l'area costituita dal Castello di Monteserico e dal territorio circostante ricadente nel Comune di Genzano di Lucania.**

Tale vincolo è riportato espressamente nel C.D.U. rilasciato dall'ente comunale con riferimento ai beni che ci occupa nel presente lavoro.

E' pertanto tutti gli interventi a farsi devono essere soggetti ad autorizzazione ai sensi dell'art. 146 c.c.. L'area è tra l'altro , **candidata come patrimonio UNESCO.**

Il vincolo, ovviamente contrasta con le **installazioni selvagge di impianti eolici e fotovoltaici nell'Alto Bradano** che ne **compromettono la naturale vocazione agricola** del territorio.

Le verifiche in situ hanno evidenziato che, l'impianto NON è stato realizzato e tantomeno sussiste pratica di inizio lavori al Comune è ferma presso il Ministero dell'Ambiente la **Valutazione Impatto Ambientale (PNIEC-PNRR)** (Codice procedura 7692 - consultabile al seguente indirizzo <https://va.mite.gov.it/it-IT/Oggetti/Documentazione/8362/12346#collapse>) relativo al :

Progetto di un impianto agrovoltico, denominato "-----" e delle relative opere di connessione alla RTN, di potenza pari a 19,98 MW, ubicato nel Comune di Genzano di Lucania (PZ), da parte della società -----

**La valutazione dei beni quindi, in mancanza di certezza sulla effettiva costruzione dell'impianto, sarà basata sullo stato di fatto dei beni e sulla effettiva utilizzazione e sfruttamento che, al momento attuale, non può che essere quella di terreni ad uso agricolo.**

Per quanto attiene il **fabbricato**, invece, abbiamo accertato che trattasi, in buona sostanza di una costruzione con tipologia di capannone rurale, oggetto di interventi di manutenzione e ristrutturazione edilizia nell'anno 2012. Risulta ora, in buono stato di conservazione generale.

Per fissare la valutazione dello stesso, si terrà conto di tutte le caratteristiche che possono influenzare il giudizio di stima, ma soprattutto, essendo non fiorente il mercato di immobili simili, si è fatto riferimento per la fissazione del valore unitario, ai valori fissati per beni simili dall’Agenzia delle Entrate.

Le quotazioni dell’Agenzia del Territorio per la zona extraurbana/agricola del Comune di Genzano di Lucania fissano variabile in **€uro 180- 230 al mq. i valori unitari dei capannoni tipici.**

*I valori unitari contenuti nella Banca Dati delle Quotazioni Immobiliari dell’Osservatorio del mercato Immobiliare dell’Agenzia del Territorio rappresentano l’ordinarietà e non prevedono quotazioni riferite ad immobili di particolare pregio.*

08/04/25, 12:57 Agenzia Entrate - Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

**Agenzia Entrate**

Titolo in Home / Servizi / Risultato

**Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato**

Risultato Interrogazione: Anno 2024 - Semestre 2

1) Ti invitiamo a compilare il questionario di gradimento per aiutarci a migliorare la qualità del servizio che offriamo. Grazie per il tuo contributo. Qui il link

Provincia: POTENZA  
 Comune: GENZANO DI LUCANIA  
 Fascia/zona: Extraurbana/AGRICOLA - C.DA VESCOLOIA, C.DA MERCANTE, C.DA CAZZAPAGLIA, C.DA SPANO, C.DA PEZZALUNGA, C.DA BROSSETELLO  
 Codice di zona: R  
 Microzona catastale: R-3  
 Tipologia prevalente: Non riferita  
 Destinazione Previsione:

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Capannoni tipici	NORMALE	180	230	L	0,5	0,7	L

- Lo STATO CONSERVATIVO indicato con lettere MAIUSCOLE si riferisce a quello più frequente di ZONA.
- Il Valore di Mercato è espresso in Euro/mq riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L).
- Il Valore di Locazione è espresso in Euro/mq per mese riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L).
- La presenza del carattere asterisco (\*) accanto alla tipologia segnala che i relativi Valori di Mercato o di Locazione sono stati oggetto di rettifica.
- Per le tipologie Box, Posti auto ed Auto/Posto non risulta significativo il diverso apprezzamento del mercato secondo lo stato conservativo.
- Per la tipologia Negozio il giudizio di R-3 è da intendersi riferito alla posizione commerciale e non allo stato conservativo dell'unità immobiliare.

Legenda

- Il Valore di Mercato è espresso in Euro/mq riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L).
- Il Valore di Locazione è espresso in Euro/mq per mese riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L).

Nella tipologia è indicato lo stato di conservazione e manutenzione che può assumere i seguenti valori:

- OTTIMO
- Normale
- Scadente

Nella descrizione delle Zone censuistiche generali, indicata la microzona catastale nella quale essa ricade, così come deliberata dal Comune ai sensi del DPR n.138 del 23 marzo 1988.

Per maggiori dettagli vedere il link di dettaglio.

<https://www1.agenziaentrate.it/servizi/Consultazione/risultato.php>

1/2

Nel caso in esame, l’immobile, come detto, in generale, si presenta in buone condizioni, ancorchè di non recentissima epoca di costruzione, trattasi in concreto di un fabbricato ad uso rurale, senza particolari finiture ed a tal fine, valutate tutte le caratteristiche del bene, età di costruzione, stato di conservazione, consistenza, accessibilità, posizione, caratteristiche della struttura, ecc..... adoteremo il valore unitario fissato dall’Agenzia delle Entrate, ma deprezzato del **50%** poiché questi ultimi si referentiscono ai capannoni tipici. Nel caso in esame, il fabbricato presenta una tipologia cotruttiva a

capannone in muratura, ma non trattasi di un reale capannone ad uso artigianale o produttivo. Pertanto il valore sarà fissato in **€uro 100,00 al mq.**

Le fissazioni dei valori unitari, in generale, hanno avuto riguardo in ogni caso alle:

**Caratteristiche estrinseche:** L'ubicazione, la destinazione utilizzativa, le caratteristiche della zona, le normative urbanistiche, il collegamento alle vie di comunicazione, ecc....

**Caratteristiche intrinseche:** natura del terreno, qualità, estensione, ecc.....

Fatte le doverose premesse sulla metodologia di stima e di fissazione del valore unitario, procederemo ora alla valutazione dei beni:

➤ **Valutazione compendio immobiliare:**

a) – *Fabbricato, adibito per deposito agricolo, dislocato al piano terra, della superficie lorda di circa mq. 468 censito in catasto fabbricati al foglio mappa 19 part. n.°215 (ex part. n.°37) categoria D/10*

Valore = Sup.L x V. mq =

Valore fabbricato = mq. 468 x €/mq. 100,00 = **€uro 46.800,00**

a.1) *area pertinenziale di circa mq. 542, censita in catasto fabbricati al foglio mappa 19 part. n.°215 (ex part. n.°37)*

Valore = Sup. x V. mq =

Valore area = mq. 542 x €/mq. 1.90 = **€uro 1.029,80**

b) – *terreno con qualità di Seminativo di 3.a classe di ettari 17.65.06 censito in catasto terreni al foglio mappa 19 part. n.°214 (ex part. n.°37)*

Valore = Sup. x V. mq =

Valore terreno = mq. 176.506 x €/mq. 1.90 = **€uro 335.361,40**

c) – *terreno con qualità di Seminativo di 3.a classe di are 08.85 censito in catasto terreni al foglio mappa 19 part. n.°111*

Valore = Sup. x V. mq =

Valore terreno = mq. 885 x €/mq. 1.90 = **€uro 1.681,50**

>In breve: **Valore Totale beni**

Bene a).....	€uro	<b>46.800,00</b>
Bene a.1).....	€uro	<b>1.029,80</b>
Bene b).....	€uro	<b>335.361,40</b>
Bene c).....	€uro	<b>1.681,50</b>
Sommano i beni .....	€uro	<b>384.872,70</b>

In definitiva:

**Valore Totale dei beni nel Lotto unico ..... €uro 384.872,70**

Con riferimento al valore di stima determinato, si ritiene di proporre al Giudice dell'Esecuzione un prezzo base d'asta dei cespiti che tenga conto delle differenze esistenti al momento della stima tra la vendita al libero mercato e la vendita forzata dell'immobile, applicando a tale riguardo una riduzione rispetto al valore di mercato come sopra individuato nella misura del **10 %** al fine di rendere comparabile e competitivo l'acquisto in sede di espropriazione forzata rispetto all'acquisto nel libero mercato. Con riferimento al Lotto unico il valore di **€uro 384.872,70** ridotto del **10%** pari ad €uro 38.487,30 ammonta ad €uro 346.385,40

**- Lotto unico VALORE DEI BENI BASE D'ASTA-----PREZZO BASE: € 346.385.40**

- **QUESITO n. 13: procedere alla valutazione di quota indivisa per gli immobili pignorati per la sola quota.**
- Nel caso il pignoramento abbia ad oggetto una quota indivisa, l'esperto deve procedere alla valutazione della sola quota.
- L'esperto deve precisare inoltre se la quota in titolarità dell'esecutato sia suscettibile di separazione in natura (attraverso cioè la materiale separazione di una porzione di valore esattamente pari alla quota).
- L'esperto deve infine chiarire già in tale sede se l'immobile risulti comodamente divisibile in porzioni di valore simile per ciascun comproprietario, predisponendo se del caso una bozza di **PROGETTO DI DIVISIONE** o altrimenti esprimendo compiutamente il giudizio di indivisibilità.

Non si ritiene di dover provvedere alla stima della quota indivisa ed alla suddivisione in quanto i cespiti per la quota dell'intero appartengono esclusivamente al debitore.

- **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.**

Dalle indagini esperite occorre riferire che ----- è residente in -----  
I coniugi

- ----- e
- -----

hanno contratto matrimonio ----- in data ----- in regime di separazione, come risulta dall'estratto di matrimonio attuale rilasciato dal Comune di -----

L'elaborato peritale viene trasmesso alle parti congiuntamente al deposito telematico della copia per l'ufficio.

\*\* \*\* \*

La presente relazione scritta viene trasmessa a mezzo pec al sig. Giudice E. ed alle parti e depositata in copia unitamente agli allegati per l'Ufficio.

Per quanto sopra, la sottoscritta ritiene di aver completamente assolto il mandato ricevuto sulla scorta degli elementi accertati e rimane a completa disposizione del Tribunale e della S.V. per fornire i chiarimenti che fossero eventualmente necessari.

**Paterno, li 08/04/2025**

***Il C.T.U.***  
***(geom. Giovanna Laino)***