

Ing. Giuseppe RIENZI

Via P.De Coubertin 48 Potenza
Te. 097151741-3384515721

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Causa Civile R.G.N.E. 110/20120: [REDACTED]
[REDACTED]

Giudice istruttore Dottoressa Daniela Di Gennaro

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

C.T.U. ing. Giuseppe RIENZI

ASTE
GIUDIZIARIE.it

IL CTU
Ing. Giuseppe RIENZI



ASTE
GIUDIZIARIE.it

TRIBUNALE CIVILE E PENALE DI POTENZA

ASTE
GIUDIZIARIE.it

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

CAUSA DI ESPROPRIAZIONE IMMOBILIARE ISCRITTA nel R. G. N. .E. 110/2012 :

[REDACTED]

ASTE
GIUDIZIARIE.it

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA

1. PREMESSA

Il Giudice Dottoressa Daniela Di Gennaro, del Tribunale di Potenza, in data 28 Gennaio 2015 ha conferito al sottoscritto Ing. Giuseppe RIENZI, in merito alla causa indicata in epigrafe, l'incarico di consulente tecnico d'ufficio, formulando i seguenti quesiti:

1. **Verificare** prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione di cui all'art. 567, 2° comma cod. proc. civ. (estratto del catasto, certificati di iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato/agli immobili pignorati effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione di pignoramento ovvero certificazione notarile sostitutiva attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari); **segnalando immediatamente** al giudice ed al creditore pignorante quelli mancanti o inidonei; predisporre, sulla base dei documenti in atti, l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali, sentenze dichiarative di fallimento); acquisire, ove non depositati, le mappe censuarie che egli ritenga indispensabili per la corretta identificazione del bene ed i certificati di



destinazione urbanistica (solo per i terreni) di cui all'articolo 30 del DPR 6 Giugno 2001 n. 380, dando prova, in caso di mancato rilascio di detta documentazione da parte dell'amministrazione competente, della relativa richiesta; **acquisire** l'atto di provenienza ultraventennale (ove non risultante dalla documentazione in atti)

2. **Descrivere, previo necessario accesso**, l'immobile pignorato, indicando dettagliatamente: comune, località, numero civico, scala, piano, interno, caratteristiche interne ed esterne, superficie (calpestabile) in mq, confini e dati catastali attuali, eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni (lavatoi, soffitte comuni, locali di sgombero, portineria, riscaldamento ecc.);
3. **Accertare** la conformità tra la descrizione attuale del bene (indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e confini) e quella contenuta nel pignoramento evidenziando, in caso di rilevata difformità: a) se i dati indicati in pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione; b) se i dati indicati in pignoramento sono erronei ma consentono l'individuazione del bene, c) se i dati indicati nel pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile rappresentando, in questo caso, la storia catastale del compendio pignorato;
4. **Procedere**, ove necessario e soltanto previa autorizzazione del Giudice, ad eseguire le necessarie variazioni per l'aggiornamento del catasto provvedendo, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione ed all'accatastamento delle unità immobiliari non regolarmente accatastate;
5. **Indicare** l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale;
6. **Indicare** la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazione di agibilità. In caso di costruzione realizzata o modificata in violazione della

normativa urbanistico-edilizia, l'Esperto dovrà descrivere dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati e dire se l'illecito sia stato sanato o sia sanabile in base al combinato disposto degli articolo 46 comma 5 del DPR 6 Giugno 2001 n. 380 e 40 comma 6 della Legge 48/85

7. **Dire** se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti; provvedendo in quest'ultimo caso, alla loro formazione procedendo inoltre (solo previa autorizzazione del giudice) all'identificazione dei nuovi confini ed alla redazione del frazionamento; l'Esperto dovrà allegare in questo caso, alla relazione di stima i tipi mappali debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale;
8. **Dire**, se l'immobile è pignorato solo *pro quota*, se esso sia divisibile in natura, procedendo, in questo caso, alla formazione di singoli lotti (ed, ove necessario, all'identificazione dei nuovi confini, nonché alla redazione del frazionamento allegando alla relazione estimativa i tipi mappali debitamente approvato dall'Ufficio Tecnico erariale) indicando il valore di ciascuno di essi e tenendo conto delle quote dei singoli comproprietari e prevedendo gli eventuali conguagli in denaro; l'Esperto dovrà procedere in caso contrario, alla, alla stima dell'intero, esprimendo compiutamente il giudizio di indivisibilità eventualmente anche alla luce di quanto disposto dall'art. 577 c.p.c. dall'articolo 846 c.c e dalla Legge 3 Giugno 1940, n. 1078. Dica altresì se risultano effettuati gli avvisi ai comproprietari ex art. 599 c.p.c.
9. **Accertare** se l'immobile è libero o occupato: **acquisire** il titolo legittimante il possesso o la detenzione del bene evidenziando se esso ha data certa anteriore alla data di trascrizione del pignoramento; **verificare** se risultano registrati presso l'ufficio del registro degli atti privati contratti di locazione e/o se risultano comunicazioni alla locale autorità di pubblica sicurezza ai sensi dell'art. 12 del D.L 21 Marzo 1978, n. 59, convertito in Legge 18 maggio 1978 n. 191; qualora risultino contratti di locazione

opponibili alla procedura esecutiva l'esperto dovrà indicare la data di scadenza, la data fissata per il rilascio o se sia ancora pendente il relativo giudizio;

10. Ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato, **acquisire** il provvedimento di assegnazione della casa coniugale.

11. **Indicare** l'esistenza sui beni pignorati di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità; accertare l'esistenza di vincoli o oneri di natura condominiale (segnalando se gli stessi restano a carico dell'acquirente, ovvero saranno cancellati o risulteranno non opponibili al medesimo); **rilevare** l'esistenza di diritti demaniali (di superficie o di servitù pubbliche) o usi civici evidenziando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto;

12. **Determinare** il valore dell'immobile con espressa e compiuta indicazione del criterio di stima e analitica descrizione della letteratura cui si è fatto riferimento operando le opportune decurtazioni sul prezzo di stima considerando lo stato di conservazione dell'immobile e come opponibili alla procedura esecutiva i soli contratti di locazione e i provvedimenti di assegnazione al coniuge aventi data certa anteriore alla data di trascrizione del pignoramento (l'assegnazione della casa coniugale dovrà essere ritenuta opponibile nei limiti di 9 anni dalla data del provvedimento di assegnazione se non trascritta nei pubblici registri ed anteriore alla data di trascrizione del pignoramento, non opponibile alla procedura se disposta con provvedimento successivo alla data di trascrizione del pignoramento, sempre opponibile se trascritta in data anteriore alla data di trascrizione del pignoramento, in questo caso l'immobile verrà valutato come se fosse nuda proprietà);



- 13. Riferire** i risultati delle indagini svolte in apposita relazione redatta fornendo compiuta, schematica e distinta risposta (anche negativa) ai singoli quesiti;
- 14. Inviare** a mezzo di posta ordinaria o posta elettronica, nel rispetto della normativa, anche regolamentare, concernente la sottoscrizione, la trasmissione e la ricezione dei documenti informatici e teletrasmessi, copia del proprio elaborato ai creditori precedenti o intervenuti, al debitore, anche se non costituito, ed al custode eventualmente nominato, almeno **quarantacinque** giorni prima dell'udienza fissata per l'emissione dell'ordinanza di vendita ai sensi dell'articolo 569 c.p.c. assegnando alle parti un termine non superiore a **quindici** giorni prima della predetta udienza per far pervenire, presso lui note di osservazioni al proprio elaborato;
- 15. Intervenire** all'udienza fissata ex art. 569 c.p.c. per l'emissione dell'ordinanza di vendita al fine di rendere chiarimenti in ordine al proprio incarico;
- 16. Depositare** almeno **dieci** giorni prima dell'udienza fissata ex art. 569 c.p.c. per l'emissione dell'ordinanza di vendita, il proprio elaborato peritale, completo di tutti gli allegati, sia in forma cartacea, sia in forma elettronica (Cdrom-pen drive) con programmi compatibili Microsoft Word;
- 17. Allegare** alla relazione documentazione fotografica interna ed esterna dell'intero compendio pignorato estraendo le immagini di tutti gli ambienti (terrazzi, giardini, accessori, parti comuni ed eventuali pertinenze comprese)
- 18. Allegare** alla relazione la planimetria del bene, la visura catastale attuale, copia della concessione edilizia e degli eventuali atti di sanatoria, copia del contratto di locazione o del titolo legittimante la detenzione e del verbale d'accesso contenente il sommario resoconto delle operazioni

svolte e le dichiarazioni dell'occupante, nonché tutta la documentazione ritenuta necessaria per la vendita;

19. Segnalare tempestivamente al custode eventualmente nominato ed al giudice dell'esecuzione, ogni ostacolo all'accesso;

20. Provvedere a redigere, su apposito foglio e a parte ed in triplice copia, adeguata e dettagliata descrizione del bene contenente gli elementi di cui al precedente punto 1, nonché la compiuta indicazione dei dati catastali per la successiva allegazione all'ordinanza di vendita ed al decreto di trasferimento.

2. Sopralloghi

Lo scrivente insieme al Custode Giudiziario Avv. Anna CATALE, ha effettuato n. 2 sopralluogo sul posto nel giorno di:

- Primo sopralluogo 22 Aprile 2015
- Secondo sopralluogo (comune per ritiro documentazione in data 23.04.2015)

In particolare nei suddetti sopralluoghi è stata effettuata un'analisi dello stato di fatto degli immobili oggetto di espropriazione immobiliare, è stata predisposta una idonea documentazione fotografica.

3. Risposta ai quesiti

QUESITO 1

*1. **Verificare** prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione di cui all'art. 567, 2° comma cod. proc. civ. (estratto del catasto, certificati di iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato/agli immobili pignorati effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione di pignoramento ovvero certificazione notarile sostitutiva attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari); **segnalando immediatamente** al giudice ed al creditore pignorante quelli*

*mancanti o inidonei; predisporre, sulla base dei documenti in atti, l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali, sentenze dichiarative di fallimento); acquisire, ove non depositati, le mappe censuarie che egli ritenga indispensabili per la corretta identificazione del bene ed i certificati di destinazione urbanistica (solo per i terreni) di cui all'articolo 30 del DPR 6 Giugno 2001 n. 380, dando prova, in caso di mancato rilascio di detta documentazione da parte dell'amministrazione competente, della relativa richiesta; **acquisire** l'atto di provenienza ultraventennale (ove non risultante dalla documentazione in atti)*

Per i beni pignorati è stata depositata agli atti tutta la documentazione prescritta dalla Legge ex 567 comma 2 c.p.c..

Così come attestato nella Certificazione Notarile redatta dal dott. [REDACTED] [REDACTED] in data 27 Settembre 2012 risulta che gli immobili oggetto della presente procedura, ubicati nel Comune di Genzano di Lucania ed identificati al Catasto al :

Foglio 2 particelle: 17-138

Foglio 41 particelle: 67-68

Foglio 2 part 139 sub. 2 Vani 4,5; (abitazione)

Foglio 2 part. 139 sub.3-4-5-6 stalle e capannoni

Risultano di piena ed esclusiva proprietà del signor [REDACTED] e

che su di essi gravano le seguenti formalità:

- **Ipoteca giudiziale:** iscritta presso la conservatoria dei Registri immobiliari di Potenza in data 6 Novembre 2008 ai nn. 20436/3698, per la somma di € 103.000,00 (Centotremila virgola zero zero), a favore della Società [REDACTED] [REDACTED] con Sede in [REDACTED] (C.F.: [REDACTED]), nascente da decreto ingiuntivo emesso dal Tribunale di Potenza in data 6 Giugno 2008 , rep n. 361;

- **Ipoteca giudiziale:** iscritta presso la conservatoria dei Registri immobiliari di Potenza in data 1 Dicembre 2008 ai nn. 21601/3847, per la somma di € 35.000,00 (Trentacinquemila virgola zero zero), a favore di [REDACTED] a [REDACTED] il giorno [REDACTED] C.F. n. [REDACTED] nascente da decreto ingiuntivo emesso dal Tribunale di Bari in data 27 Novembre 2004 , rep n. 395;
- **Pignoramento immobiliare** trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Potenza in data 15 Giugno 2009 ai nn. 10443/7956, a favore della Società [REDACTED] con Sede in [REDACTED] (C.F.: [REDACTED]), nascente da decreto ingiuntivo del 16 Maggio 2009 , rep n.1053;
- **Pignoramento immobiliare** trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Potenza in data 17 Dicembre 2010 ai nn. 20814/15539, a favore della Società : [REDACTED] con Sede in [REDACTED] (C.F.: [REDACTED]), nascente da decreto ingiuntivo del 16 Dicembre 2010 , rep n.1391;
- **Pignoramento immobiliare** trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Potenza in data 24 Settembre 2012 ai nn. 13885/11701, a favore del [REDACTED] con Sede in [REDACTED] (C.F.: [REDACTED])

QUESITO 2) *Descrivere, previo necessario accesso, l'immobile pignorato, indicando dettagliatamente: comune, località, numero civico, scala, piano, interno, caratteristiche interne ed esterne, superficie (calpestabile) in mq, confini e dati catastali attuali, eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni (lavatoi, soffitte comuni, locali di sgombero, portineria, riscaldamento ecc.);*

ASTE
GIUDIZIARIE.it



Gli immobili oggetto di espropriazione sono identificati al catasto terreni come di sopra in avanti specificato:

Terreni

Appezamenti di terreno censiti in catasto al:

- Foglio 41 particella 67 di mq. 2.299 (Seminativo-oliveto) località Mercante nei pressi del Centro Abitato di Genzano di Lucania
- Foglio 41 particella 68 di mq. 587 (Seminativo) località Mercante nei pressi del Centro Abitato di Genzano di Lucania
- Foglio 2 particella 17 di mq. 66.190 (Seminativo) località Contrada Monte Poto;
- Foglio 2 particella 138 di mq. 28.830 (Seminativo) località Contrada Monte Poto

Fabbricati in contrada Monte Poto

Si evidenzia che la Contrada Monte Poto trovasi ubicata in zona a confine con il comune di Spinazzola e raggiungibile con strada in parte asfaltata in parte sterrata dallo svincolo "Taccone" della Bradanica.

- **fabbricato per civile abitazione in catasto** al foglio 2 particella n. 139 sub 2
Struttura in muratura portante, unico piano tetto a doppia falda spiovente, superficie di mq. 50,00. La distribuzione si compone di una camera Soggiorno/pranzo, una cucina due camere da letto ed un un locale adibito a wc. L'immobile è dotato di impianto di riscaldamento e rifiniture in sufficiente stato di manutenzione.

- **Capannone adibito a deposito materiali e mezzi agricoli in catasto al foglio 2 particella 139 sub 4** materiali ed attrezzi agricoli di dimensioni 12,30 * 8,00= tot mq 98,40 altezza ml 4,500 con struttura in tufo e volta a botte;

- **Capannone adibito a deposito materiali e mezzi agricoli in catasto al foglio 2 particella 139 sub 3** materiali ed attrezzi agricoli di dimensioni $12,30 * 7,00 =$ tot mq 86,10 altezza ml 4,500 con struttura in tufo e volta a botte;
- **Capannone adibito a stalla catasto al foglio 2 particella 139 sub 6** di dimensioni $21,50 * 12,80 =$ tot mq 275,20 altezza ml 4,500 con struttura in mista in blocchetti poroton e copertura in acciaio con annesso porticato coperto su tre lati;
- **Capannone adibito a stalla- sala mingitura-sala attesa-sala latte ed ufficio catasto al foglio 2 particella 139 sub 5** di dimensioni $(35,00 * 12,00) =$ tot mq 420,00 + $(8,00 * 15,00) = 120,00$ mq per un totale complessivo di mq 540,00 con altezza ml 6,00, con struttura portante metallica e tompagnatura in blocchi antisismici;

QUESITO 3): *Accertare la conformità tra la descrizione attuale del bene (indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e confini) e quella contenuta nel pignoramento evidenziando, in caso di rilevata difformità: a) se i dati indicati in pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione; b) se i dati indicati in pignoramento sono erronei ma consentono l'individuazione del bene, c) se i dati indicati nel pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile rappresentando, in questo caso, la storia catastale del compendio pignorato*

I dati identificativi catastali rinvenuti corrispondono a quelli indicati in pignoramento

QUESITO 4): *Procedere, ove necessario e soltanto previa autorizzazione del Giudice, ad eseguire le necessarie variazioni per l'aggiornamento del catasto provvedendo, in caso di difformità o mancanza si idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione ed all'accatastamento delle unità immobiliari non regolarmente accatastate:*

Non necessario in quanto gli immobili risultano accatastati

QUESITO 5): *Indicare l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale:*

Si è proceduto alla richiesta di certificazione urbanistica dei terreni (come in apposito allegato) ottenendo il seguente riscontro:

- **TERRENI FOGLIO 2 partt. 17-138:** zona " E1" agricola del vigente P.R.G.
- **TERRENI FOGLIO 41 partt. 67-68:** zona " E1" agricola del vigente P.R.G

Con rischio idrogeologico molto elevato: R4 del vigente PAI dell'autorità di Bacino.

QUESITO 6):*Indicare la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazione di agibilità. In caso di costruzione realizzata o modificata in violazione della normativa urbanistico-edilizia, l'Esperto dovrà descrivere dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati e dire se l'illecito sia stato sanato o sia sanabile in base al combinato disposto degli articolo 46 comma 5 del DPR 6 Giugno 2001 n. 380 e 40 comma 6 della Legge 48/85*

Così come si evince dalla documentazione richiesta al Comune di Genzano di Lucania ed allegata alla presente gli immobili risultano assentiti con le seguenti procedure:

**CONCESSIONE EDILIZIA PROT. N. 50 DEL 21.05.1980 PRATICA
EDILIZIA N. 4 AG. /1980**

- **Capannone adibito a stalla catasto al foglio 2 particella 139 sub 6** di dimensioni 21,50 * 12,80= tot mq 275,20 altezza ml 4,500 con struttura in

mista in blocchetti poroton e copertura in acciaio con annesso porticato coperto su tre lati;

**CONCESSIONE EDILIZIA N. 97 DEL 06.11.1998 PRATICA EDILIZIA
N. 32 AG /1998**

- **Capannone adibito a stalla- sala mingitura-sala attesa-sala latte ed ufficio catasto al foglio 2 particella 139 sub 5** di dimensioni (35,00 * 12,00)= tot mq 420,00 + (8,00 * 15,00) = 120,00 mq per un totale complessivo di mq 540,00 con altezza ml 6,00, con struttura portante metallica e tompagnatura in blocchi antisismici;

GLI ALTRI FABBRICATI SONO STATI REALIZZATI IN EPOCA ANTECEDENTE AL 1967

QUESITO 7 Dire se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti; provvedendo in quest'ultimo caso, alla loro formazione procedendo inoltre (solo previa autorizzazione del giudice) all'identificazione dei nuovi confini ed alla redazione del frazionamento; l'Esperto dovrà allegare in questo caso, alla relazione di stima i tipi mappali debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico

Per la distanza e la posizione geografica dei beni si può procedere ad suddivisione in due lotti di vendita così distinti:

I° LOTTO

TERRENI IN CATASTO

Foglio 41 particelle: 67-68

II° LOTTO

FABBRICATI

Foglio 2 part 139 sub. 2 Vani 4,5; (abitazione)

Foglio 2 part. 139 sub.3-4-5-6 stalle e capannoni

TERRENI

Foglio 2 particelle: 17-138

Tale operazione non necessita di alcuna modifica catastale in quanto i beni sono autonomamente censiti ed identificati.

QUESITO 8): *Dire, se l'immobile è pignorato solo pro quota, se esso sia divisibile in natura, procedendo, in questo caso, alla formazione di singoli lotti (ed, ove necessario, all'identificazione dei nuovi confini, nonché alla redazione del frazionamento allegando alla relazione estimativa i tipi mappali debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico erariale) indicando il valore di ciascuno di essi e tenendo conto delle quote dei singoli comproprietari e prevedendo gli eventuali conguagli in denaro; l'Esperto dovrà procedere in caso contrario, alla, alla stima dell'intero, esprimendo compiutamente il giudizio di indivisibilità eventualmente anche alla luce di quanto disposto dall'art. 577 c.p.c. dall'articolo 846 c.c e dalla Legge 3 Giugno 1940, n. 1078. Dica altresì se risultano effettuati gli avvisi ai comproprietari ex art. 599 c.p.c*

Non pertinente

QUESITO 9) *Accertare se l'immobile è libero o occupato: acquisire il titolo legittimante il possesso o la detenzione del bene evidenziando se esso ha data certa anteriore alla data di trascrizione del pignoramento; verificare se risultano registrati presso l'ufficio del registro degli atti privati contratti di locazione e/o se risultano comunicazioni alla locale autorità di pubblica sicurezza ai sensi dell'art. 12 del D.L 21 Marzo 1978, n. 59, convertito in Legge 18 maggio 1978 n. 191; qualora risultino contratti di locazione opponibili alla procedura esecutiva l'esperto dovrà indicare la data di scadenza, la data fissata per il rilascio o se sia ancora pendente il relativo giudizio;*

All'atto dell'immissione in possesso effettuato con il Custode Giudiziario Avvocato Catale in data 22.04.2015, è stato verificato che l'immobile risulta

occupato dal Signor ██████████ (fratello dell'esecutato) in forza di un contratto di locazione ventennale sottoscritto e registrato nell'anno 2006 pertanto in data antecedente a quella della data di trascrizione del pignoramento.

QUESITO 10) *Ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato, **acquisire** il provvedimento di assegnazione della casa coniugale:*

Non Pertinente

QUESITO 11) ***Indicare** l'esistenza sui beni pignorati di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità; accertare l'esistenza di vincoli o oneri di natura condominiale (segnalando se gli stessi restano a carico dell'acquirente, ovvero saranno cancellati o risulteranno non opponibili al medesimo); **rilevare** l'esistenza di diritti demaniali (di superficie o di servitù pubbliche) o usi civici evidenziando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto;*

Non si rileva alcun vincolo di cui al quesito.

QUESITO 12) ***Determinare** il valore dell'immobile con espressa e compiuta indicazione del criterio di stima e analitica descrizione della letteratura cui si è fatto riferimento operando le opportune decurtazioni sul prezzo di stima considerando lo stato di conservazione dell'immobile e come opponibili alla procedura esecutiva i soli contratti di locazione e i provvedimenti di assegnazione al coniuge aventi data certa anteriore alla data di trascrizione del pignoramento (l'assegnazione della casa coniugale dovrà essere ritenuta opponibile nei limiti di 9 anni dalla data del provvedimento di assegnazione se non trascritta nei pubblici registri ed anteriore alla data di trascrizione del pignoramento, non opponibile alla procedura se disposta con provvedimento successivo alla data di trascrizione del pignoramento, sempre opponibile se*

trascritta in data anteriore alla data di trascrizione del pignoramento, in questo caso l'immobile verrà valutato come se fosse nuda proprietà);

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Per la determinazione del prezzo di vendita dei beni oggetto di espropriazione si è fatto riferimento:

per i fabbricati e i capannoni: a quelli proposti per la zona Rurale/AGRICOLA - C.DA VISCIGLIOLA, C.DA MERCANTE, C.DA CACCIAPAGLIA, C.DA SIANO, C.DA PEZZALUNGA, C.DA BASENTELLO pubblicati dall'osservatorio immobiliare dell'Agenzia del Territorio

<http://wwwt.agenziaentrate.gov.it/servizi/Consultazione/ricerca.htm?level=0> per il II° semestre 2014 per le abitazioni di tipo civile residenziale e destinazione produttiva ;

Per i terreni: al valore agricolo medio relativo alla provincia di Potenza - REGIONE AGRARIA N°: 12 Annualità 2013 come pubblicato sul Bur Regione Basilicata

Da quanto sopra esposto si possono considerare i seguenti valori per la microzona catastale 3 di Genzano di Lucania:

Abitazioni:

VALORE MINIMO: € 395,00/MQ

VALORE MASSIMO: € 460,00/MQ

Capannoni:

VALORE MINIMO: € 180,00/MQ

VALORE MASSIMO: € 230,00/MQ

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Terreni

VALORE AGRICOLO MEDIO seminativo: € 11.620,00/HA

Per i soli terreni ubicati in località Mercante in Catasto al Foglio 41 particelle 67 e 68, considerata la vicinanza con il centro abitato di Genzano di Lucania si ritiene congrua una Valutazione di € 15.000,00/HA

Pertanto per i terreni:

- Foglio 41 particella 67 di ettari 00.22.99 * 15.000 = € 3.448,50;
- Foglio 41 particella 68 di ettari 00.05.87 * 15.000 = € 880,50;

- Foglio 2 particella 17 di ettari 06.61.90 * 11.620 = € 76.912,78
- Foglio 2 particella 138 di ettari 02.88.30 * 11.620 = € 33.500,46

Calcolo del valore relativo all'appartamento in catasto al foglio 2 particella n.139 sub 2

Si ritiene congruo il valore medio tra il minimo e massimo riportato dall'osservatorio immobiliare e pari ad € 427,50

$$€ 427,50 \text{ €/mq} * 50,00 \text{ mq} = € 21.375,00$$

Calcolo del valore relativo AI CAPANNONI

- Capannone adibito a deposito materiali e mezzi agricoli in catasto al foglio 2 particella 139 sub 4 materiali ed attrezzi agricoli di dimensioni 12,30 * 8,00= tot mq 98,40 altezza ml 4,500 con struttura in tufo e volta a botte;

STATO MEDIO: VALUTAZIONE 200€/MQ

$$200 \text{ €} * 98,40 = € 19.680,00$$

ASTE
GIUDIZIARIE.it



- **Capannone adibito a deposito materiali e mezzi agricoli in catasto al foglio 2 particella 139 sub 3** materiali ed attrezzi agricoli di dimensioni 12,30 * 7,00= tot mq 86,10 altezza ml 4,500 con struttura in tufo e volta a botte;

STATO MEDIO: VALUTAZIONE 200€/MQ

200 € * 86,10 =€ 17.220,00

- **Capannone adibito a stalla catasto al foglio 2 particella 139 sub 6** di dimensioni 21,50 * 12,80= tot mq 275,20 altezza ml 4,500 con struttura in mista in blocchetti poroton e copertura in acciaio con annesso porticato coperto su tre lati;

STATO MEDIO: VALUTAZIONE 200€/MQ

200 € * 275,20 =€ 55.040,00

- **Capannone adibito a stalla- sala mingitura-sala attesa-sala latte ed ufficio catasto al foglio 2 particella 139 sub 5** di dimensioni (35,00 * 12,00)= tot mq 420,00 + (8,00 * 15,00) = 120,00 mq per un totale complessivo di mq 540,00 con altezza ml 6,00, con struttura portante metallica e tompagnatura in blocchi antisismici;

STATO BUONO: VALUTAZIONE 230 €/MQ

230 € * 540,00 = € 124.200,00

DI SEGUITO ED AL FINE DI FORNIRE UNA SINTETICA E CHIARA LETTURA SI RIPORTA UNA TABELLA RIEPILOGATIVA DEI BENI OGGETTO DI ESPROPRIAZIONE CON I RELATIVI VALORI:

ASTE
GIUDIZIARIE.it



TIPOLOGIA	DESTINAZIONE	ID. CATASTALE	SUPERFICIE MQ	VALORE UNITARIO €/MQ	TOTALE €
TERRENO	SEMINATIVO	Fl.41 part. 67	2299,00	1,50	3.448,50
TERRENO	SEMINATIVO	Fl.41 part. 68	587,00	1,50	880,50
TERRENO	SEMINATIVO	Fl. 2 part. 17	66190,00	1,162	76.912,78
TERRENO	SEMINATIVO	Fl. 2 part. 138	28830,00	1,162	33.500,46
FABBRICATO	ABITAZIONE	Fl. 2 part. 139/2	50,00	427,50	21.375,00
FABBRICATO	CAPANNONE	Fl. 2 part. 139/4	98,40	200	19.680,00
FABBRICATO	CAPANNONE	Fl. 2 part. 139/3	86,10	200	17.220,00
FABBRICATO	CAPANNONE	Fl. 2 part. 139/6	275,20	200	55.040,00
FABBRICATO	CAPANNONE	Fl. 2 part. 139/5	540,00	230	124.200,00
			TOTALE	COMPLESSIVO	352.257,24

IL VALORE COMPLESSIVO DEGLI IMMOBILI OGGETTO DELLA PROCEDURA ESPROPRIATIVA E' PARI AD € 352.257,24 DICONSÌ (trecentocinquantaduemilduecentocinquantasette/24)

Come accennato in precedenza si può procedere alla vendita attraverso due lotti:

LOTTO 1 : terreni

TIPOLOGIA	DESTINAZIONE	ID. CATASTALE	SUPERFICIE MQ	VALORE UNITARIO €/MQ	TOTALE €
TERRENO	SEMINATIVO	Fl.41 part. 67	2299,00	1,50	3.448,50
TERRENO	SEMINATIVO	Fl.41 part. 68	587,00	1,50	880,50
			TOTALE	COMPLESSIVO	4.329,00

Valore complessivo primo lotto € 4.329,00

LOTTO 2 : Fabbricati e terreni



TIPOLOGIA	DESTINAZIONE	ID. CATASTALE	SUPERFICIE MQ	VALORE UNITARIO €/MQ	TOTALE €
TERRENO	SEMINATIVO	Fl. 2 part. 17	66190,00	1,162	76.912,78
TERRENO	SEMINATIVO	Fl. 2 part. 138	28830,00	1,162	33.500,46
FABBRICATO	ABITAZIONE	Fl. 2 part. 139/2	50,00	427,50	21.375,00
FABBRICATO	CAPANNONE	Fl. 2 part. 139/4	98,40	200	19.680,00
FABBRICATO	CAPANNONE	Fl. 2 part. 139/3	86,10	200	17.220,00
FABBRICATO	CAPANNONE	Fl. 2 part. 139/6	275,20	200	55.040,00
FABBRICATO	CAPANNONE	Fl. 2 part. 139/5	540,00	230	124.200,00
			TOTALE	COMPLESSIVO	347.928,24

Valore complessivo secondo lotto € 347.928,24

Potenza li 24.04.2015

