

N. 26/2020 R. G. E.



TRIBUNALE DI POTENZA

SEZIONE CIVILE

ESECUZIONI IMMOBILIARI

RELAZIONE PERITALE ESPERTO ESTIMATORE

Procedimento n. 26/2020 R.G.E.

Giudice dell'Esecuzione

dott.ssa Annachiara Di Paolo

L'esperto

████████████████████

Potenza, 13.03.2023

RELAZIONE PERITALE ESPERTO ESTIMATORE

INDICE

Premesse	pag. 03
Controllo preliminare	pag. 04
Quesito 1	pag. 05
Quesito 2	pag. 08
Quesito 3	pag. 36
Quesito 4	pag. 39
Quesito 5	pag. 40
Quesito 6	pag. 42
Quesito 7	pag. 46
Quesito 8	pag. 46
Quesito 9	pag. 48
Quesito 10	pag. 48
Quesito 11	pag. 49
Quesito 12	pag. 49
Quesito 13	pag. 58
Quesito 14	pag. 58
Conclusioni	pag. 59

RELAZIONE PERITALE ESPERTO ESTIMATORE

PREMESSE.

Il sottoscritto [REDACTED], con studio in Potenza [REDACTED], iscritto all'albo degli Ingegneri della Provincia di Potenza con il [REDACTED], iscritto all'albo dei consulenti tecnici del Tribunale di Potenza in data 28.01.1988 con il n. 400, è stato nominato esperto nella procedura n. 26/2020 R.G.E. con provvedimento del G.E del 07.02.2022.

E' stato sottoscritto l'atto di giuramento in data 16.02.2022 provvedendo, nello stesso giorno, all'invio telematico dello stesso alla Cancelleria dell'ufficio esecuzioni.

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

In data 09.05.2022, congiuntamente al Custode giudiziario, [REDACTED], ed al proprio collaboratore [REDACTED], si è recato presso gli immobili siti nel Comune di Venosa alla Località Piani di Camera.

In occasione del primo accesso sono stati visionati tutti i fabbricati facenti parte del compendio immobiliare, eseguendo un rilievo fotografico delle parti esterne.

In seguito, previo contatti per le vie brevi con il sig. [REDACTED], in data 26.10.2022, insieme al proprio collaboratore [REDACTED], ha proseguito le operazioni peritali visionando gli immobili destinati ad uffici ed i tre capannoni adibiti a stalla, eseguendo un rilievo metrico e fotografico degli stessi. Alle operazioni peritali è intervenuto il Sig. [REDACTED], che in data 19.10.2022 ha acquisito le quote dei soci [REDACTED]

Le operazioni peritali si sono concluse il giorno 07.11.2022. In tale data sono stati visionati i restanti immobili facenti parte del compendio immobiliare, eseguendo un rilievo metrico e fotografico degli stessi.

Il sig. [REDACTED] ha consegnato su supporto informatico l'atto di cessione di quote di società in nome collettivo per notaio [REDACTED].

Inoltre, sono stati visionati i titoli edilizi con i relativi progetti relativi al compendio immobiliare in oggetto, ed è stata estratta copia degli stessi.

Presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Venosa è stato richiesto il certificato di destinazione urbanistica dei terreni e sono stati visionati i titoli edilizi con i relativi progetti riguardanti il compendio immobiliare in esame.

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

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

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

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

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

oppure:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

In merito al primo punto, **il creditore procedente ha optato per il deposito di certificazione notarile sostitutiva** emessa ai sensi della Legge n. 302/98, redatta dal Notaio Niccolò Tiecco in data 10.03.2020.

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

Si precisa che il verbale di pignoramento immobiliare del 15.02.2020 rep. n. 287 è stato trascritto in data 19.02.2020 ai nn. 2566/2151.

La certificazione notarile sostitutiva è allegata al fascicolo telematico.

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

Infine, in merito al terzo punto, si evidenzia che, poiché l'esecutato è una persona giuridica, non è necessario acquisire il certificato di stato civile dell'esecutato.

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

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

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

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

- qualora l'atto di pignoramento rechi l'indicazione di un **diritto di contenuto meno ampio** rispetto a quello in titolarità dell'esecutato (ad esempio: nuda proprietà in luogo della piena proprietà conseguente al consolidamento dell'usufrutto; quota di $\frac{1}{2}$ in luogo dell'intera proprietà; quota di $\frac{1}{4}$ in luogo della maggior quota di $\frac{1}{2}$; 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 accatastrato al C.F.; vani non indicati nella planimetria; diversa distribuzione di fatto dei vani, ecc.), l'esperto proseguirà nelle operazioni di stima assumendo come oggetto del pignoramento il bene quale effettivamente esistente (rinviando alla risposta al quesito n. 3 per l'esatta descrizione delle difformità riscontrate).

In ogni caso, l'esperto deve assumere come dati di riferimento unicamente l'indicazione del **comune censuario, foglio, p.lla e sub catastali**.

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

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

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

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

Nel caso in cui i beni 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.

I beni indicati nel verbale di pignoramento, trascritto in data 19.02.2020 ai nn. 2566 di R.g. e 2151 di R.p. sono i seguenti:

1) Piena proprietà quota 1/1 dei beni siti nel Comune di Venosa alla Località Piani di Camera, riportati nel Catasto Terreni:

- foglio 36 p.la 379 (già 362) di mq 4.205
- foglio 36 p.la 378 (già 362) di mq 35.095 - Ente Urbano

e riportati nel Catasto Fabbricati:

- foglio 36 p.la 378 sub 2 - piano T - cat. D/1
- foglio 36 p.la 378 sub 3 - piano T - cat. A/3
- foglio 36 p.la 378 sub 4 - piano T - cat. A/3
- foglio 36 p.la 378 sub 5 - piano S1-T-1 - cat. D/7
- foglio 36 p.la 378 sub 8 - piano 1 - cat. D/1
- foglio 36 p.la 378 sub 9 - piano 1 - cat. D/1

Il compendio immobiliare è pervenuto alla società [REDACTED] con atto di trasformazione di società del 16.11.2016, per notaio [REDACTED], rep. n. 95002/24129, trascritto in data 15.12.2016 al n. 18180 di formalità, - [REDACTED]

Alla [REDACTED] è pervenuto con atto di compravendita del 24.06.2008 per notaio [REDACTED], rep. 36209/15941, trascritto in data 01/07/2008 al n. 8096 di formalità, - contro [REDACTED].

Alla [REDACTED] è pervenuto con atto di compravendita del 20.12.2005 per notaio [REDACTED], rep. 29171/12535, trascritto in data 27/12/2005 al n.14639 di formalità dalla sig.ra [REDACTED].

A quest'ultima la piena proprietà è pervenuta in parte in virtù di atto notarile pubblico di divisione, per Notaio ██████████, del 22.09.1961 rep. 18550, trascritto il 25.10.1961 al n. 240208, ed in parte in virtù di atto notarile pubblico di donazione accettata per ██████████, del 20.09.1952 rep. 6094, trascritto il 25.10.1952 al n. 14720.

Per quanto riguarda i diritti reali, dall'esame della certificazione notarile e dei relativi atti di acquisto trascritti a favore della società esecutata, si è accertato che **i diritti reali pignorati, corrispondono con la titolarità della società esecutata in forza degli atti di acquisto a suo favore.**

Per quanto riguarda i fabbricati si evidenzia quanto segue:

- in seguito al Tipo mappale n. PZ0283461 del 11.08.2011 ed all'accatastamento dei fabbricati, è stata costituita la part. n. 378, qualità Ente Urbano con una consistenza di mq 35.095, come si può desumere dall'estratto di mappa e dalla visura catastale storica. La particella n. 378 di mq 35.095 deriva dal frazionamento n. 283461.1/2011 del 11.08.2011 dell'originaria particella 362 di mq 39.300, che ha generato anche la part. n. 379 di mq 4.205.

Al fine dell'esatta individuazione dei fabbricati e dei terreni oggetto di pignoramento, è stata effettuata una sovrapposizione delle ortofoto con le mappe catastali elaborate dalla SOGELI, facendo riferimento al Geoportale della Regione Basilicata (RSDI - Basilicata), che si riporta di seguito e nell'allegato 2.



Sulla base delle caratteristiche dei beni oggetto del pignoramento e per assicurare la maggiore appetibilità sul mercato degli stessi, considerando anche che i terreni e fabbricati sono funzionali all'azienda produttiva, si ritiene opportuno procedere alla **formazione di un unico lotto per la vendita**, così costituito:

LOTTO UNICO.

Complesso immobiliare ubicato nel Comune di Venosa alla Località Piani di Camera costituito da:

1) Piena proprietà quota 1/1 degli immobili individuati nel Catasto Terreni:

- **foglio 36 p.lla 379** di mq 4.205

- **foglio 36 p.lla 378** di mq 35.095 - Ente Urbano

e riportati nel Catasto Fabbricati:

- foglio 36 p.lla 378 sub 2 - piano T - cat. D/1
- foglio 36 p.lla 378 sub 3 - piano T - cat. A/3
- foglio 36 p.lla 378 sub 4 - piano T - cat. A/3
- foglio 36 p.lla 378 sub 5 - piano S1-T-1 - cat. D/7
- foglio 36 p.lla 378 sub 8 - piano 1 - cat. D/1
- foglio 36 p.lla 378 sub 9 - piano 1 - cat. D/1

Costituisce pertinenza dei fabbricati la corte esterna, **part. 378 sub 1 - bene comune non censibile a tutti i sub**, da indicare nel quadro D della nota di trascrizione.

Confini: a Nord e Ovest con part. 361 del fg 36, a Est con strada comunale Piano di Camera e a Sud con part. 358 del fg 36.

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

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

Con riguardo alle **pertinenze** ed in linea di principio, l'esperto non procederà alla descrizione di beni dotati di autonomo identificativo catastale che non siano stati oggetto di espressa indicazione nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione (salvo che si tratti di beni censiti come "beni comuni non censibili").

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

In particolare, l'esperto deve verificare se l'immobile sia dotato di **attestato di prestazione energetica** (acquisendolo se esistente) e – in caso di assenza – provvederà ad acquisirlo. Il compenso per l'acquisizione del certificato, forfettariamente predeterminato, è pari ad euro 250,00.

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

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

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

Le fotografie saranno altresì inserite tra gli allegati alla relazione indicando con apposite didascalie a quale immobile di riferiscano, mediante la indicazione della ubicazione (comune, via, numero) e dei dati catastali.

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

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

Gli immobili che costituiscono il Lotto Unico sono ubicati nel Comune di Venosa alla Località Piani di Camera.

L'area nella quale sono ubicati gli immobili oggetto di perizia dista circa 4,2 km dal centro dell'abitato di Venosa ed è posta ad una quota di circa m. 410 slm.

Il compendio immobiliare è stato realizzato a seguito della variante urbanistica proposta dalla Società eseguita ed approvata con Deliberazione del consiglio Comunale di Venosa n. 18 del 07.03.2007. La citata variante urbanistica era finalizzata all'insediamento di attività produttive in zona agricola e, nello specifico, è stato individuato il lotto D avente una superficie di mq 39.300.

In particolare, per tale lotto, è stata assentita la costruzione di un insediamento produttivo destinato al commercio di bestiame vivo ed alla lavorazione di carni e sottoprodotti derivati.

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

L'area è completamente pianeggiante e l'accesso ai beni in esame avviene dalla Strada Comunale Piano di Camera tramite tre cancelli metallici scorrevoli ed un piccolo cancello pedonale.

Tutto il lotto è recintato con un cordolo in muratura sormontato da paletti in ferro e rete metallica.



Immobili siti in Venosa - Loc. Piani di Camera - Vista aerea

Vista area esterna - accesso principale

Nella planimetria generale, che si riporta di seguito, sono indicati i fabbricati ed i terreni in oggetto, che sono così individuati:

A - Fabbricato destinato a stalla - part. 378 sub 5

B - Fabbricato destinato a stalla - part. 378 sub 5

C - Tettoia destinata a fienile - part. 378 sub 5

D - Fabbricato destinato a stalla - part. 378 sub 5

E - Locale pompe riserva idrica e vasche - part. 378 sub 5

F - Tettoia autoparco e deposito - part. 378 sub 5

G - Deposito - part. 378 sub 5

H - Fabbricato destinato ad uffici - part. 378 sub 5

I - Tettoia parcheggi - part. 378 sub 5

L - Fabbricato destinato a servizi e alloggio custode - part. 378 sub 3, sub 4. sub 5

M - Cabina elettrica - part. 378 sub 2

N - Fabbricato destinato a lavorazione e conservazioni carni - part. 378 sub 5

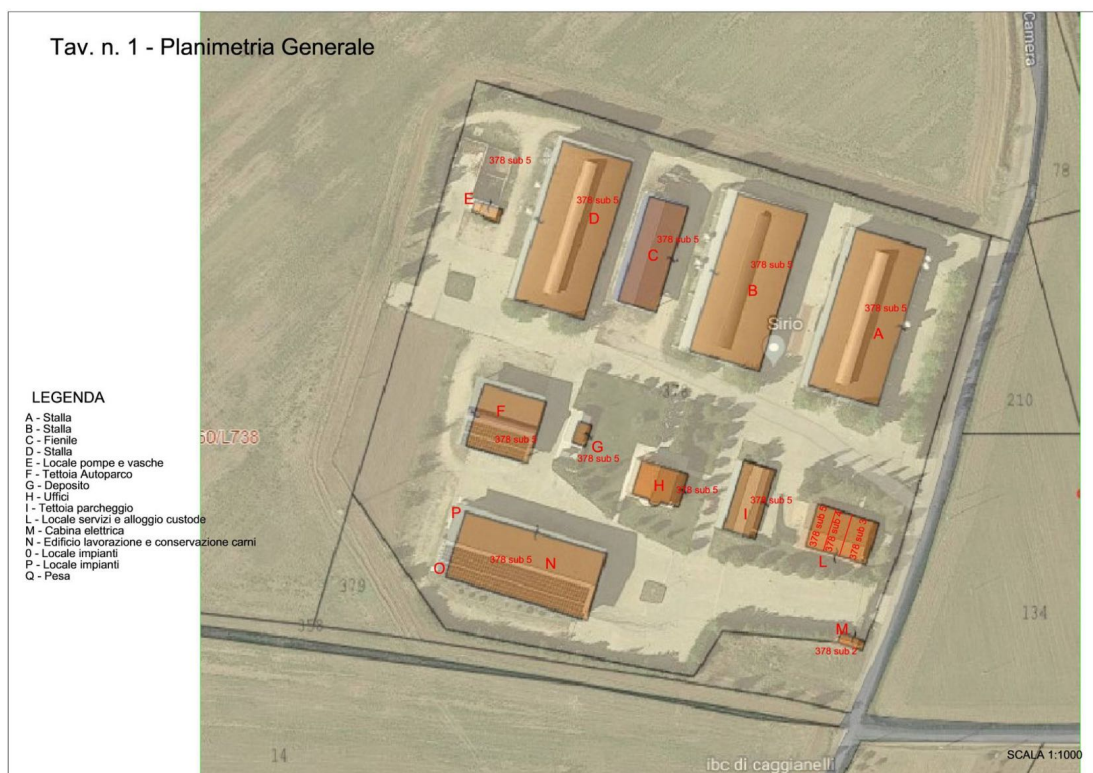
O - Locale impianti - part. 378 sub 5

P - Locale impianti - part. 378 sub 5

Q - Pesa - part. 378 sub 5

R - S - T - Aree esterne pavimentate e a verde- part. 378 sub 1

U - Recinzione



Planimetria dell'area

Di seguito vengono analizzati i singoli immobili facenti parte del lotto, così come indicato nella planimetria generale.

A - Fabbricato destinato a stalla -- Part. 378 sub 5.

Il fabbricato indicato con la lettera A nella planimetria generale è costituito da un unico piano destinato a stalla.



Vista esterna prospetti



Vista esterna prospetti

L'edificio è realizzato con struttura portante costituita da pilastri in cemento armato che da un lato hanno una sezione ad elle rovesciata inclinata di 115° con il piano di campagna, e dall'altro lato hanno una sezione quadrata con sviluppo verticale trapezoidale.

La copertura è realizzata con sette travi a campata unica in legno lamellare con appoggi a cerniera;

l'orditura secondaria è stata eseguita con arcarecci in legno lamellare di sezione rettangolare. La falda di copertura è costituita da pannelli sandwich da cm 8.

Le pareti esterne della stalla sono realizzati con blocchetti di cemento dello spessore di cm 30 con finitura splittata verso l'esterno e liscia all'interno.

Il fabbricato è stato realizzato con Permesso di Costruire n. 108/2008 del 16.05.2008, con Permesso di Costruire in sanatoria n. 15 del 10.05.2010 e successivo Permesso di Costruire di completamento n. 24/2010 del 03.06.2010.

L'immobile è censito nel Catasto Fabbricati al foglio 36 part. 378 sub 5, Cat. D/7, piano T.

L'intero edificio è costituito da un ambiente unico con il posizionamento dei box per gli animali suddiviso con inferriate mobili.

La pavimentazione è realizzata con un massetto in calcestruzzo. Sono presenti n. 4 portoni di ingresso ed ampie finestre localizzate sia lungo le pareti esterne che lungo i lucernari di copertura. La superficie complessiva finestrata è di circa mq 250.

Lo stato di conservazione e manutenzione è sufficiente. Occorre effettuare la manutenzione delle strutture il legno lamellare che, soprattutto nelle parti esterne presentano visibili deterioramenti. Infatti, le strutture in legno lamellare, soprattutto se esposte all'esterno e, quindi, alle intemperie, necessitano di un trattamento protettivo antimuffa e antifungicida, da effettuare in media ogni due tre anni. La mancanza di tali trattamenti può provocare, nel tempo, scollamenti delle lamelle e, di conseguenza, problemi statici alla struttura portante. E' necessaria anche la revisione della copertura.

Inoltre, si segnala la necessità di revisione dell'impianto elettrico in quanto si è constatato, visionando alcuni pozzetti, il tranciamento di alcuni cavi dovuti alla presenza di roditori.



Fabbricato A - Vista interna

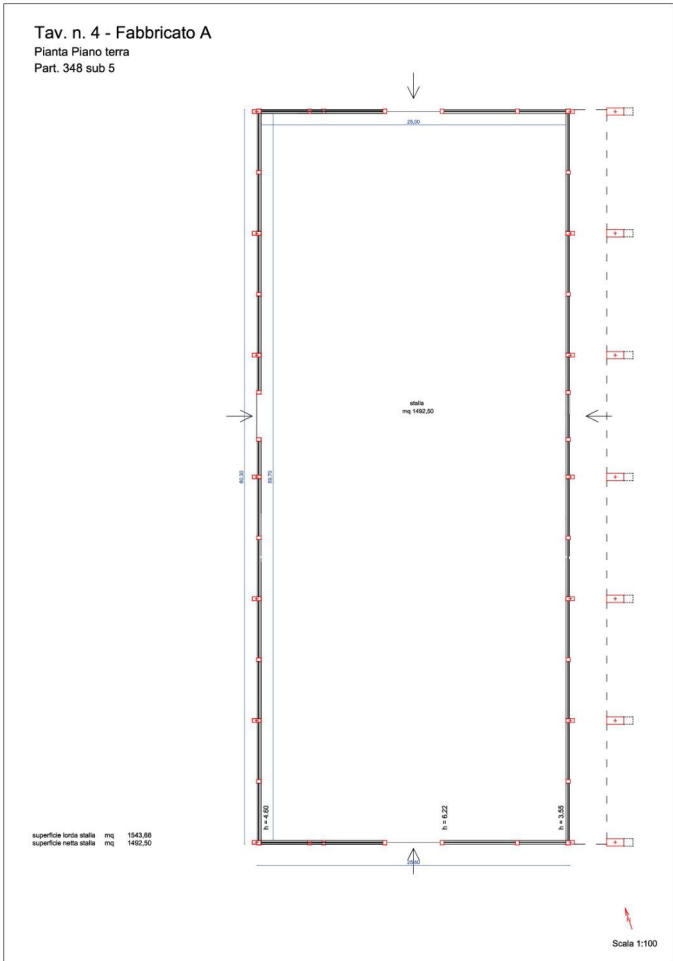


Fabbricato A - Vista interna

La stalla ha dimensioni interne di m 59,70 x 25,00, con una superficie netta di mq 1.492,50, mentre quella lorda è di mq 1.543,68. L'altezza interna è variabile da m. 3,55 a m 6,22. Il volume è pari a circa mc 7.350,00.

Ai fini della stima si farà riferimento alla superficie lorda e, pertanto, la superficie commerciale è di mq 1.543,68.

Nel seguito è riportata la planimetria dello stato reale dei luoghi



B - Fabbricato destinato a stalla -- Part. 378 sub 5.

Il fabbricato indicato con la lettera B nella planimetria generale è costituito da un unico piano destinato a stalla.



Vista esterna prospetti



Vista esterna prospetti

L'edificio è realizzato con struttura portante costituita da pilastri in cemento armato che da un lato hanno una sezione ad elle rovesciata inclinata di 115° con il piano di campagna, e dall'altro lato hanno una sezione quadrata con sviluppo verticale trapezoidale.

La copertura è realizzata con sette travi a campata unica in legno lamellare con appoggi a cerniera; l'orditura secondaria è stata eseguita con arcarecci in legno lamellare di sezione rettangolare. La falda di copertura è costituita da pannelli sandwich da cm 8.

Le pareti esterne della stalla sono realizzati con blocchetti di cemento dello spessore di cm 30 con

finitura splittata verso l'esterno e liscia all'interno.

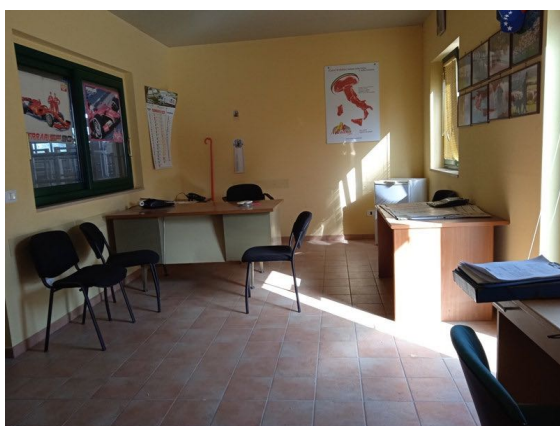
Il fabbricato è stato realizzato con Permesso di Costruire n. 108/2008 del 16.05.2008, con Permesso di Costruire in sanatoria n. 15 del 10.05.2010 e successivo Permesso di Costruire di completamento n. 24/2010 del 03.06.2010.

L'immobile è censito nel Catasto Fabbricati al foglio 36 part. 378 sub 5, Cat. D/7, piano T.

L'intero edificio è costituito da un ambiente unico con il posizionamento dei box per gli animali suddiviso con inferriate mobili. Nella parte centrale è ubicato un piccolo ufficio dove sono presenti i macchinari della pesa a bilico posizionata tra la stalla A e quella B. Inoltre sono presenti un piccolo bagno ed un vano ripostiglio.

La pavimentazione è realizzata con un massetto in calcestruzzo. Sono presenti n. 4 portoni di ingresso ed ampie finestrate localizzate sia lungo le pareti esterne che lungo i lucernari di copertura. La superficie complessiva finestrata è di circa mq 250.

Lo stato di conservazione e manutenzione è sufficiente. Anche in tale immobile, occorre effettuare la manutenzione delle strutture il legno lamellare che, soprattutto nelle parti esterne presentano visibili deterioramenti. Infatti, le strutture in legno lamellare, soprattutto se esposte all'esterno e, quindi, alle intemperie, necessitano di un trattamento protettivo antimuffa e antifungicida, da effettuare in media ogni due tre anni. La mancanza di tali trattamenti può provocare, nel tempo, scollamenti delle lamelle e, di conseguenza, problemi statici alla struttura portante. E' necessaria anche la revisione della copertura. Inoltre, si segnala la necessità di revisione dell'impianto elettrico in quanto si è constatato, visionando alcuni pozzetti, il tranciamento di alcuni cavi dovuti alla presenza di roditori.



Fabbricato B - Vista interna



Fabbricato B - Vista interna



Fabbricato B - Vista interna

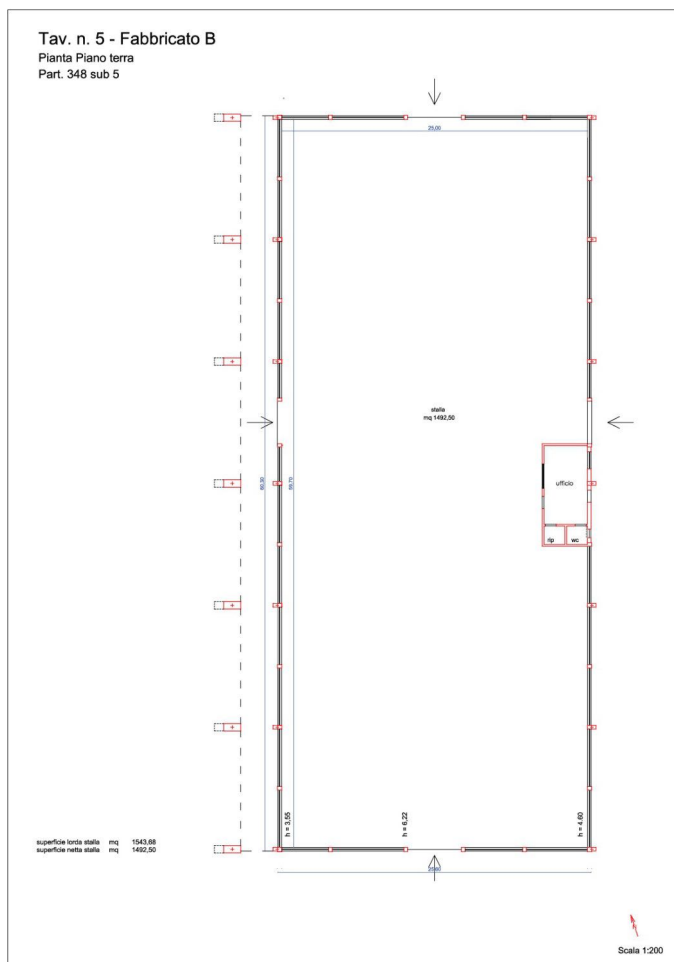


Fabbricato B - Vista interna

La stalla ha dimensioni interne di m 59,70 x 25,00, con una superficie netta di mq 1.492,50, mentre quella lorda è di mq 1.543,68. L'altezza interna è variabile da m. 3,55 a m 6,22. Il volume è pari a circa mc 7.350,00.

Ai fini della stima si farà riferimento alla superficie lorda e, pertanto, la superficie commerciale è di mq 1.543,68.

Nel seguito è riportata la planimetria dello stato reale dei luoghi



C - Tettoia destinata a fienile - part. 378 sub 5

Il fabbricato indicato con la lettera C nella planimetria generale è costituito da una tettoia destinata a fienile.



Vista tettoia



Vista tettoia

L'edificio è realizzato con struttura portante costituita da pilastri in cemento armato a sezione circolare

con diametro di cm 40.

La copertura, a due falde, è realizzata con capriate in legno ed orditura secondaria costituita da arcarecci in legno lamellare di sezione rettangolare. Le falde di copertura sono realizzate con pannelli in lamiera.

Il fabbricato è stato realizzato con Permesso di Costruire n. 10/2009 del 31.03.2009, con Permesso di Costruire in sanatoria n. 16 del 10.05.2010 e successivo Permesso di Costruire di completamento n. 25/2010 del 03.06.2010.

L'immobile è censito nel Catasto Fabbricati al foglio 36 part. 378 sub 5, Cat. D/7, piano T.

La tettoia è destinata a fienile.

La pavimentazione è realizzata con un massetto in calcestruzzo.

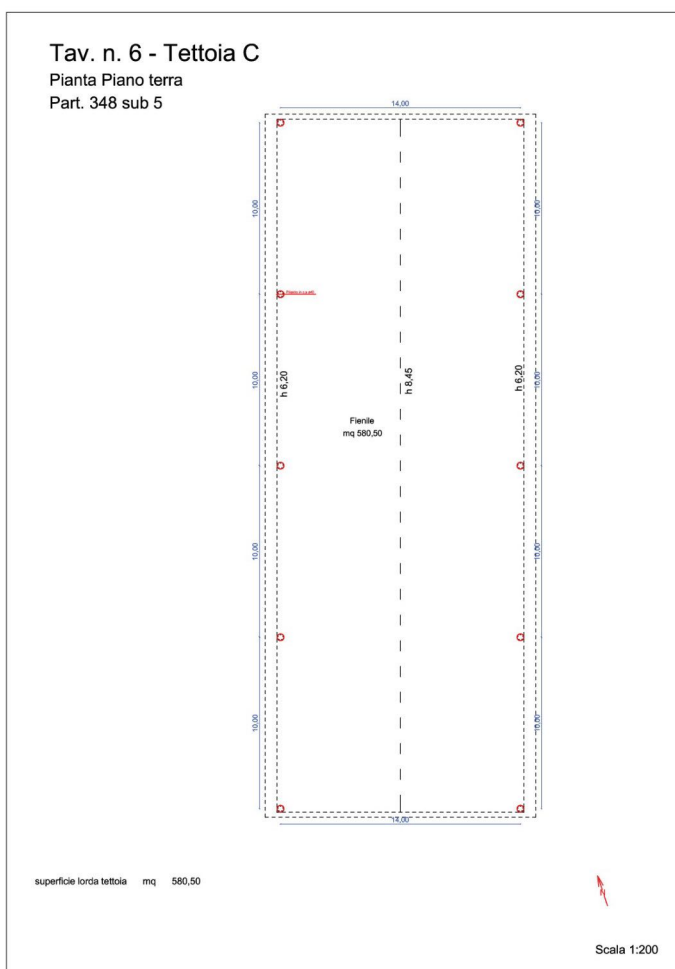
Lo stato di conservazione e manutenzione è sufficiente. Anche in tale immobile, occorre effettuare la manutenzione delle strutture il legno lamellare che, soprattutto nelle parti esterne presentano visibili deterioramenti.

La tettoia destinata a fienile ha dimensioni di m 40,40 x 14,40, con una superficie lorda di mq 580,50.

L'altezza interna è variabile da m. 6,20 a m 8,45 al colmo.

Ai fini della stima si farà riferimento alla superficie lorda e, pertanto, la superficie commerciale è di mq 580,50.

Nel seguito è riportata la planimetria dello stato reale dei luoghi



D - Fabbricato destinato a stalla -- Part. 378 sub 5.

Il fabbricato indicato con la lettera D nella planimetria generale è costituito da un unico piano destinato a stalla.



Vista esterna prospetti



Vista esterna prospetti

L'edificio è realizzato con struttura portante costituita da pilastri in cemento armato con una sezione quadrata con sviluppo verticale trapezoidale.

La copertura è realizzata con sette travi a campata unica in legno lamellare con appoggi a cerniera; l'orditura secondaria è stata eseguita con arcarecci in legno lamellare di sezione rettangolare. La falda di copertura è costituita da pannelli sandwich da cm 8.

Le pareti esterne della stalla sono realizzati con blocchetti di cemento dello spessore di cm 30 con finitura splittata verso l'esterno e liscia all'interno.

Il fabbricato è stato realizzato con Permesso di Costruire n. 108/2008 del 16.05.2008, con Permesso di Costruire in sanatoria n. 15 del 10.05.2010 e successivo Permesso di Costruire di completamento n. 24/2010 del 03.06.2010.

L'immobile è censito nel Catasto Fabbricati al foglio 36 part. 378 sub 5, Cat. D/7, piano T.

L'edificio è suddiviso in due zone, sempre con destinazione a stalla, e con il posizionamento dei box per gli animali suddiviso con inferriate mobili. La separazione è realizzata con un muretto di altezza pari a m. 1,00 sormontato da pannelli coibentati fino ad arrivare all'intradosso della trave curva in legno lamellare.

La pavimentazione è realizzata con un massetto in calcestruzzo. Sono presenti n. 4 portoni di ingresso ed ampie finestrate localizzate sia lungo le pareti esterne che lungo i lucernari di copertura. La superficie complessiva finestrata è di circa mq 250.

Lo stato di conservazione e manutenzione è appena sufficiente. Infatti, occorre effettuare la manutenzione delle strutture in legno lamellare, sia all'esterno che all'interno per la presenza di lievi infiltrazioni provenienti dalla copertura. Dalla documentazione fotografica allegata sono evidenti i deterioramenti delle strutture lignee che necessitano di un trattamento protettivo antimuffa e antifungicida. La mancanza di tali trattamenti può provocare, nel tempo, scollamenti delle lamelle e, di conseguenza, problemi statici alla struttura portante.

Si è anche riscontrata la deformazione delle grondaie in lamiera della copertura che non assolvono più alla loro funzione e necessitano di interventi di sostituzione, oltre alla revisione della copertura.

Inoltre, si segnala la necessità di revisione dell'impianto elettrico in quanto si è constatato, visionando alcuni pozzetti, il tranciamento di alcuni cavi dovuti alla presenza di roditori.



Fabbricato D - Vista interna

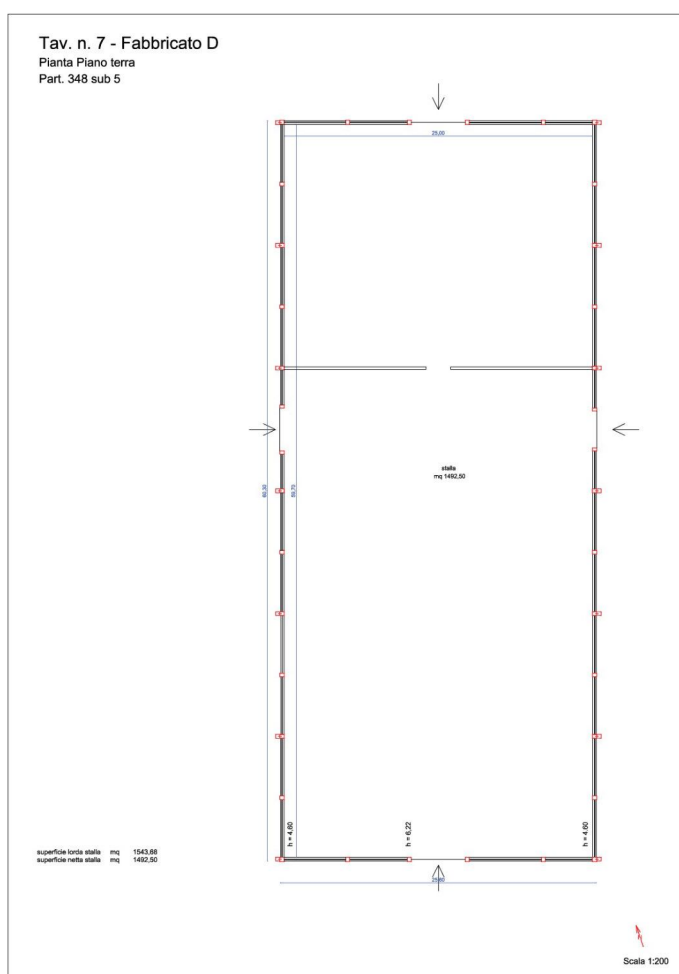


Fabbricato D - Vista interna

La stalla ha dimensioni interne di m 59,70 x 25,00, con una superficie netta di mq 1.492,50, mentre quella lorda è di mq 1.543,68. L'altezza interna è variabile da m. 3,55 a m 6,22. Il volume è pari a circa mc 7.350,00.

Ai fini della stima si farà riferimento alla superficie lorda e, pertanto, la superficie commerciale è di mq 1.543,68.

Nel seguito è riportata la planimetria dello stato reale dei luoghi



E - Locale pompe riserva idrica e vasche - part. 378 sub 5

Gli immobili indicati con la lettera E nella planimetria generale rappresentano il locale pompe riserva idrica, le vasche per la raccolta dei reflui e la concimaia.



Vista esterna locale riserva idrica



Vista esterna locale riserva idrica



Vista vasche raccolta reflui



Vista concimaia

Il locale riserva idrica è costituito da un sol piano realizzato con struttura portante costituita da muratura di Poroton e copertura in pannelli coibentati. Alle spalle del locale citato in precedenza sono presenti due vasche per la raccolta dei reflui aventi dimensioni di m. 10,00 x 10,00. Tali vasche sono state realizzate con setti in cemento armato. Adiacenti l'ultima vasca è ubicata la concimaia.

Tali strutture sono state realizzate con Permesso di Costruire in sanatoria n. 63/2011 del 17.11.2011.

Gli immobili sono censiti nel Catasto Fabbricati al foglio 36 part. 378 sub 5, Cat. D/7, piano T.

Il locale riserva idrica presenta le seguenti finiture: le pareti esterne sono intonacate e tinteggiate; la pavimentazione interna è realizzata con piastrelle in monocottura, le pareti interne sono intonacate e tinteggiate; gli infissi esterni sono in metallo.

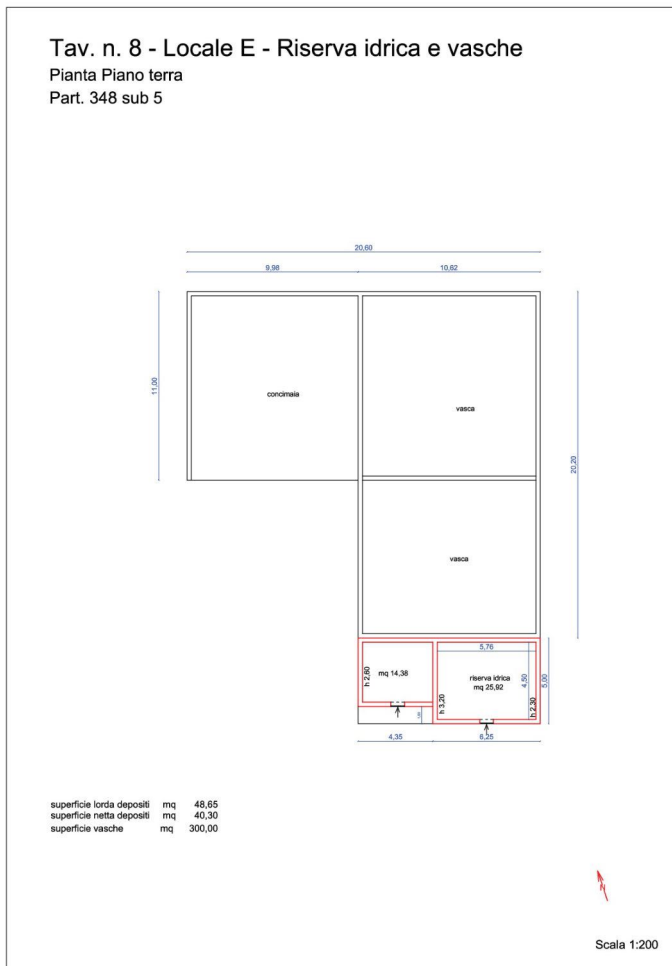
Lo stato di conservazione e manutenzione è soddisfacente per la destinazione d'uso dell'immobile.

Il locale riserva idrica ha dimensioni di m 4,35 x 4,00 e m 6,25 x 5,00, con una superficie netta di mq 40,30 ed una superficie lorda di mq 48,65. L'altezza interna è variabile da m. 2,30 a m 3,20 al colmo.

Ai fini della stima si farà riferimento alla superficie lorda e, pertanto, la superficie commerciale è di mq 48,65.

La superficie complessiva delle vasche e della concimaia è pari a circa mq 300.00.

Nel seguito è riportata la planimetria dello stato reale dei luoghi



F - Tettoia autoparco e deposito - part. 378 sub 5

Il fabbricato indicato con la lettera F nella planimetria generale è costituito da una tettoia destinata ad autoparco. Al di sotto della stessa è stato realizzato un piccolo manufatto adibito a deposito.



Vista tettoia



Vista tettoia e deposito

La tettoia è realizzata con struttura portante costituita da pilastri in cemento armato a sezione circolare con diametro di cm 60.

La copertura, a due falde, è realizzata con travi in legno lamellare con intradosso curvo ed orditura secondaria costituita da arcarecci in legno lamellare di sezione rettangolare. Le falde di copertura sono realizzate con pannelli in lamiera. Sono inoltre presenti grondaie e discendenti in lamiera zincata.

La pavimentazione è realizzata con un massetto in calcestruzzo.

Il deposito ubicato al di sotto della tettoia è costituito da un sol piano realizzato con struttura portante costituita da muratura di Poroton e copertura in pannelli coibentati. Tale locale presenta le seguenti finiture: le pareti esterne sono intonacate e tinteggiate; la pavimentazione interna è realizzata con piastrelle in monocottura 30x30, le pareti interne sono intonacate e tinteggiate; gli infissi esterni sono in metallo.



Vista deposito



Vista deposito

Su una falda della copertura della tettoia sono installati pannelli fotovoltaici che sono riportati nel Catasto Fabbricati con la part. 378 sub 8, cat. D/1, come unità afferenti edificate sul lastrico solare.

La tettoia è stata realizzata con Permesso di Costruire n. 10/2009 del 31.03.2009, con Permesso di Costruire in sanatoria n. 16 del 10.05.2010 e successivo Permesso di Costruire di completamento n. 25/2010 del 03.06.2010. Si precisa che in tali autorizzazioni era prevista la realizzazione di una officina ubicata in adiacenza della tettoia ed avente una superficie di mq 70,00. Tale officina non è stata realizzata ed, in luogo della stessa, è stato costruito il deposito descritto in precedenza. Pertanto, tale deposito è privo di autorizzazione edilizia.

La tettoia è censito nel Catasto Fabbricati al foglio 36 part. 378 sub 5, Cat. D/7, piano T.

Si specifica che il deposito ubicato al di sotto della tettoia non è accatastato.

Lo stato di conservazione e manutenzione è sufficiente. Occorre effettuare la manutenzione delle strutture il legno lamellare che, soprattutto nelle parti esterne presentano visibili deterioramenti. Infatti, le strutture in legno lamellare, soprattutto se esposte all'esterno e, quindi, alle intemperie, necessitano di un trattamento protettivo antimuffa e antifungicida, da effettuare in media ogni due tre anni. La mancanza di tali trattamenti può provocare, nel tempo, scollamenti delle lamelle e, di conseguenza, problemi statici alla struttura portante.

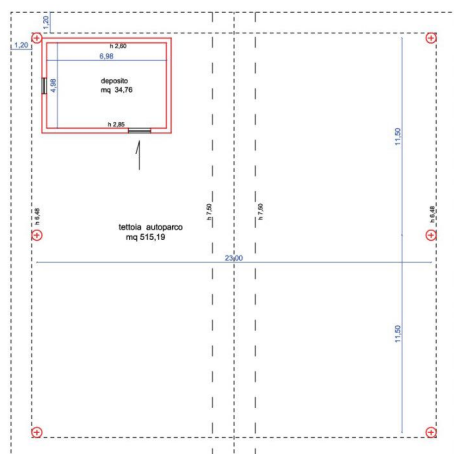
La tettoia destinata ad autoparco ha dimensioni di m 23,60 x 23,60, con una superficie lorda di mq 515,19. L'altezza interna è variabile da m. 6,48 a m 7,50 al colmo.

Ai fini della stima si farà riferimento alla superficie lorda e, pertanto, la superficie commerciale è di mq 515,50.

Il deposito ha dimensioni di m 7,54 x 5,54, con una superficie netta di mq 34,76 ed una superficie lorda di mq 41,77. L'altezza interna è variabile da m. 2,60 a m 2,85 al colmo.

Nel seguito è riportata la planimetria dello stato reale dei luoghi

Tav. n. 9 - Tettoia autoparco e deposito - F -
 Pianta Piano terra
 Part. 348 sub 5



superficie lorda tettoia	mq	515,19
superficie lorda deposito	mq	41,77
superficie netta deposito	mq	34,76

Scala 1:200

G - Deposito - part. 378 sub 5

Il fabbricato indicato con la lettera G nella planimetria generale è costituito da un deposito attrezzi.



Vista esterna deposito G



Vista esterna deposito G

Il deposito è costituito da un sol piano realizzato con struttura portante in legno lamellare compreso la copertura. Sono inoltre presenti grondaie e pluviali in lamiera zincata

Tale manufatto è stato realizzato con Permesso di Costruire in sanatoria n. 63/2011 del 17.11.2011.

Il deposito è censito nel Catasto Fabbricati al foglio 36 part. 378 sub 5, Cat. D/7, piano T.

Il deposito presenta le seguenti finiture: le pareti di tamponamento sono realizzate con pannelli sandwich coibentati e rivestimento esterno con perlinato di legno; la pavimentazione interna è realizzata con piastrelle in monocottura 30x30, gli infissi esterni sono in metallo.

Nella parte antistante è presente un portico realizzato con struttura in legno lamellare.



Vista interna deposito G



Vista interna deposito G

Lo stato di conservazione e manutenzione è mediocre. Infatti, le strutture in legno lamellare esposte all'esterno e tutto il perlinato esterno in legno presentano visibili deterioramenti ed occorre effettuare la manutenzione di tali strutture.

Il deposito ha dimensioni di m 5,06 x 8,08, con una superficie netta di mq 37,22 ed una superficie lorda di mq 40,88. L'altezza interna è variabile da m. 2,20 a m 2,85 al colmo. Il porticato ha una superficie di mq 13,40.

Ai fini della stima, poiché i valori di mercato sono riferiti alle superfici lorde degli immobili, si è fatto riferimento all'allegato C del DPR 138 del 23.03.1998, in cui sono contenute le modalità di calcolo delle stesse.

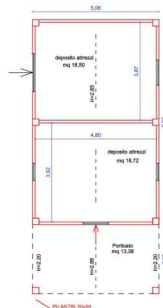
Quindi, la superficie commerciale è calcolata considerando la somma della superficie lorda del deposito e della superficie del porticato moltiplicata per un coefficiente pari a 0,30.

Pertanto la superficie commerciale dell'unità è pari a:

- Superficie lorda deposito	mq.	40,88
- Superficie porticato, (13,40 x 0,30)	<u>mq.</u>	<u>4,02</u>
Superficie commerciale	mq.	44,90

Nel seguito è riportata la planimetria dello stato reale dei luoghi

Tav. n. 10 - Deposito G
Pianta Piano terra
Part. 348 sub 5



superficie lorda deposito mq 40,88
superficie netta deposito mq 37,22
superficie pergolato mq 13,40



Scala 1:100

H - Fabbricato destinato ad uffici - part. 378 sub 5

Il fabbricato indicato con la lettera H nella planimetria generale è costituito da due piani ed è destinato ad uffici.



Vista esterna prospetti



Vista esterna prospetti

L'edificio è realizzato con struttura portante costituita da travi e pilastri in cemento armato, fondazioni con travi rovesce disposte a graticcio, solaio di interpiano in laterocemento e solaio di copertura in legno lamellare. Antistante l'ingresso è ubicato un porticato realizzato con pilastri e travi in legno lamellare.

La copertura è costituita da un tavolato in legno con sovrapposto un pannello coibentato, barriera al vapore e manto di copertura in embrici di argilla.

Le tamponature esterne hanno uno spessore di cm 40,00 e sono costituite da una doppia fodera di mattoni forati con interposto uno strato di isolamento termico; la fodera esterna ha la finitura splittata.

La palazzina uffici è stata realizzata con Permesso di Costruire n. 10/2009 del 31.03.2009, con Permesso di Costruire in sanatoria n. 16 del 10.05.2010 e successivo Permesso di Costruire di completamento n. 25/2010 del 03.06.2010.

L'immobile è censito nel Catasto Fabbricati al foglio 36 part. 378 sub 5, Cat. D/7, piano T-1.

Il piano terra è composto da ingresso, disimpegno, n. 4 uffici, locale server, ripostiglio e bagno.



Fabbricato H - Vista interna piano terra



Fabbricato H - Vista interna piano terra

Il primo piano, a cui si accede dalla scala interna, è composto da disimpegno, n. 5 uffici, bagno, ripostiglio e due balconi.



Fabbricato H - Vista interna piano primo



Fabbricato H - Vista interna piano primo



Fabbricato H - Vista interna piano primo



Fabbricato H - Vista interna piano primo

Gli uffici hanno le seguenti finiture: le pavimentazioni sono realizzate con listoni aventi dimensioni di cm 23 x 90; le pareti ed i soffitti sono intonacati e tinteggiati; nei bagni sono presenti i rivestimenti fino all'altezza di m 2,00, gli infissi sono in legno alluminio con vetrocamera; le pareti di accesso agli uffici sono vetrate. Sono, inoltre, presenti tutti gli impianti tecnologici.

Lo stato di conservazione e manutenzione è ottimo.

Tale unità immobiliare è **dotata di attestato di prestazione energetica** che viene riportato nell'allegato 6.

Il piano terra ha una superficie netta di mq 185,45, mentre quella lorda è pari a mq 226,01. L'altezza interna è di m 3,05. La superficie del porticato è pari a mq 27,10.

La superficie netta del primo piano è di mq 136,91 mentre quella lorda è di mq 157,19, la superficie complessiva dei balconi è di mq 55,00. L'altezza interna è variabile da m. 3,00 a m 5,04.

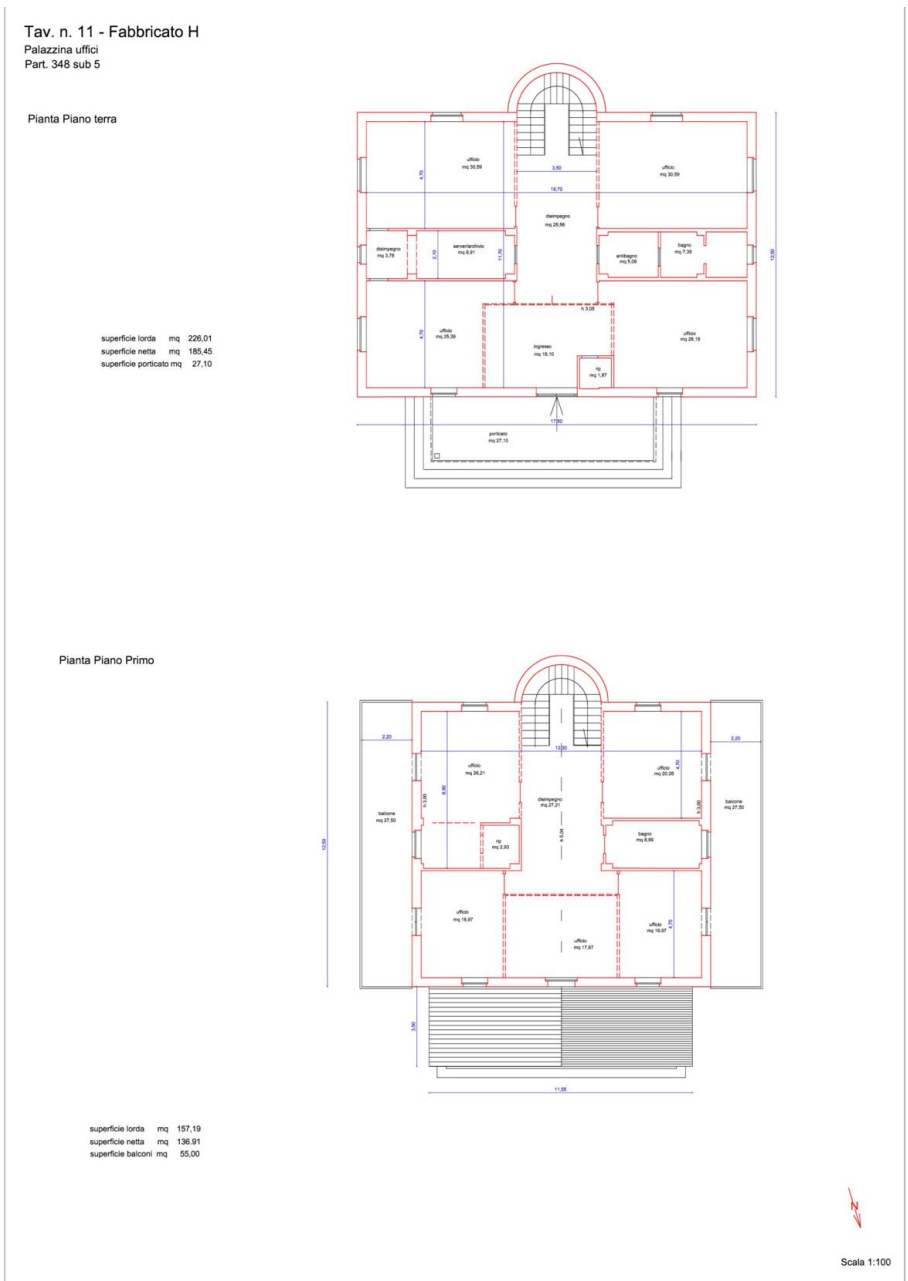
Ai fini della stima, poiché i valori di mercato sono riferiti alle superfici lorde degli immobili, si è fatto riferimento all'allegato C del DPR 138 del 23.03.1998, in cui sono contenute le modalità di calcolo delle stesse.

Quindi, la superficie commerciale è calcolata considerando la somma della superficie lorda dei due piani e della superficie dei balconi e del porticato moltiplicata per un coefficiente pari a 0,30 per i primi mq 25 ed un coefficiente pari a 0,10 per la restante superficie.

Pertanto la superficie commerciale dell'unità è pari a:

- Superficie lorda uffici (mq 226,01 + 157,19)	mq. 383,20
- Superficie balconi, ecc. (25,0 x 0,30)+(57,1x0,10)	<u>mq. 13,21</u>
Superficie commerciale	mq. 396,41

Nel seguito è riportata la planimetria dello stato reale dei luoghi



I - Tettoia parcheggio - part. 378 sub 5

Il fabbricato indicato con la lettera I nella planimetria generale è costituito da una tettoia destinata a parcheggio.



Vista tettoia parcheggio



Vista tettoia parcheggio

La tettoia è realizzata con struttura portante in legno lamellare con travi principali ad andamento curvilineo ed orditura secondaria costituita da arcarecci in legno lamellare di sezione rettangolare. Le falde di copertura sono realizzate con pannelli in lamiera.

La pavimentazione è realizzata con un massetto in calcestruzzo.

La tettoia è stata realizzata con Permesso di Costruire in sanatoria n. 63/2011 del 17.11.2011.

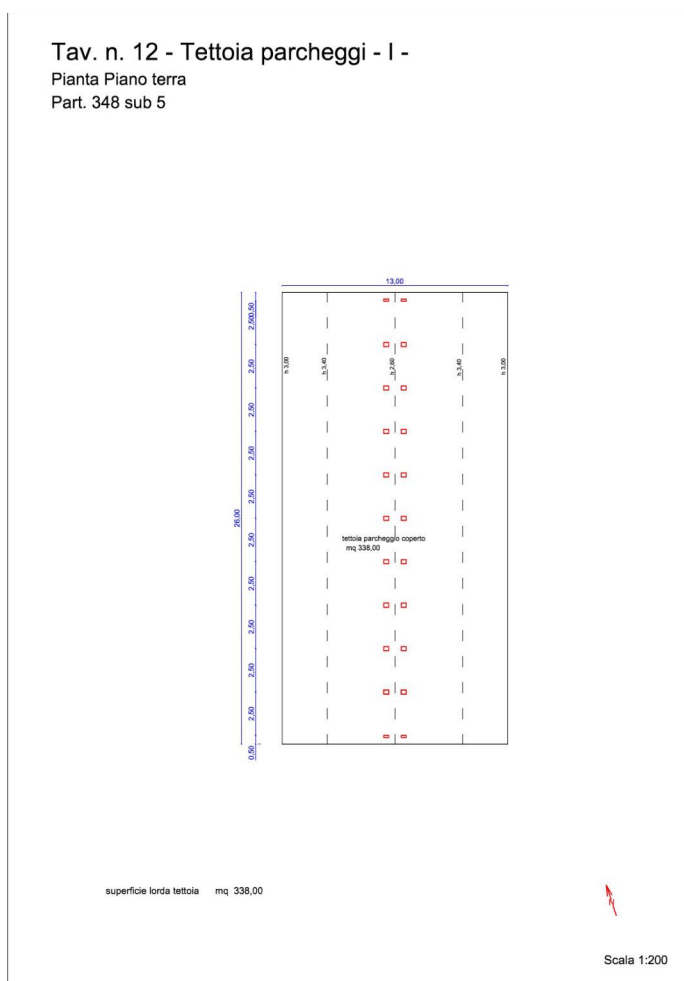
La tettoia è censito nel Catasto Fabbricati al foglio 36 part. 378 sub 5, Cat. D/7, piano T.

Lo stato di conservazione e manutenzione è appena sufficiente. Infatti, occorre effettuare la manutenzione delle strutture il legno lamellare per la presenza di infiltrazioni provenienti dalla copertura. Dalla documentazione fotografica allegata sono evidenti i deterioramenti delle strutture lignee che necessitano di un trattamento protettivo antimuffa e antifungicida. La mancanza di tali trattamenti può provocare, nel tempo, scollamenti delle lamelle e, di conseguenza, problemi statici alla struttura portante. Occorre, inoltre, effettuare la revisione della copertura per eliminare le infiltrazioni.

La tettoia destinata a parcheggio ha dimensioni di m 13,00 x 26,00, con una superficie lorda di mq 338,00. L'altezza è variabile da m. 2,60 a m 3,40.

Ai fini della stima si farà riferimento alla superficie lorda e, pertanto, la superficie commerciale è di mq 338,00.

Nel seguito è riportata la planimetria dello stato reale dei luoghi



L - Fabbricato destinato a servizi e alloggio custode - part. 378 sub 3, sub 4. sub 5

Il fabbricato indicato con la lettera L nella planimetria generale è costituito da un piano interrato

adibito a deposito e locale pompe e da un piano terra destinato ad alloggio custode ed a servizi per il personale.



Vista esterna prospetti



Vista esterna prospetti

L'edificio è realizzato con struttura portante in cemento armato costituita da fondazioni con travi rovesce disposte a graticcio, setti portanti in cemento armato al piano interrato, da travi e pilastri disposti a telaio al primo piano. I solai di interpiano e di copertura sono in laterocemento. Il manto di copertura è costituito da embrici di argilla.

Al piano terra sono ubicati due porticati: quello anteriore è presente per tutta la lunghezza del fabbricato; quello posteriore è posizionato in corrispondenza dell'alloggio del custode.

Le tamponature esterne del piano terra hanno uno spessore di cm 40,00 e sono costituite da una doppia fodera di mattoni forati con interposto uno strato di isolamento termico; la fodera esterna ha la finitura splittata.

Tale fabbricato è stato realizzato con Permesso di Costruire n. 10/2009 del 31.03.2009, con Permesso di Costruire in sanatoria n. 16 del 10.05.2010 e successivo Permesso di Costruire di completamento n. 25/2010 del 03.06.2010.

Nel seguito vengono descritte le unità immobiliari costituenti il fabbricato "L".

- Piano interrato - Part. 378 sub 5.

Al piano interrato si accede tramite una rampa pavimentata in calcestruzzo.

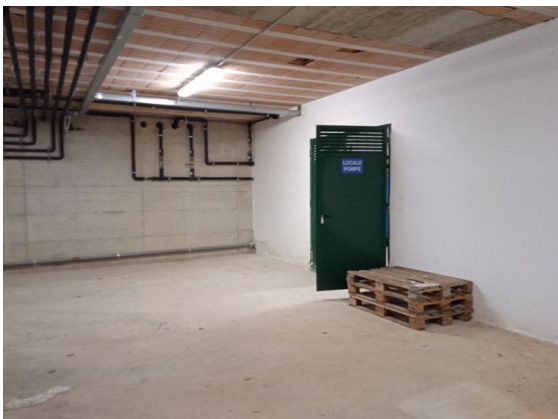
Tale piano è costituito da un piccolo vano destinato a locale pompe per la riserva idrica e da un ampio vano destinato a deposito.

Il locale pompe ha una superficie di mq 31,44 ed è pavimentato con piastrelle in monocottura di dimensioni 30 x 30, ed ha le pareti ed i soffitti intonacati e tinteggiati.



Fabbricato L - Locale pompe piano interrato

La restante parte del piano seminterrato ha una superficie di mq 300,00 e non presenta alcuna rifinitura. Infatti, la pavimentazione è in massetto di calcestruzzo non rifinita, le pareti ed i soffitti non sono né intonacati, né tinteggiati.

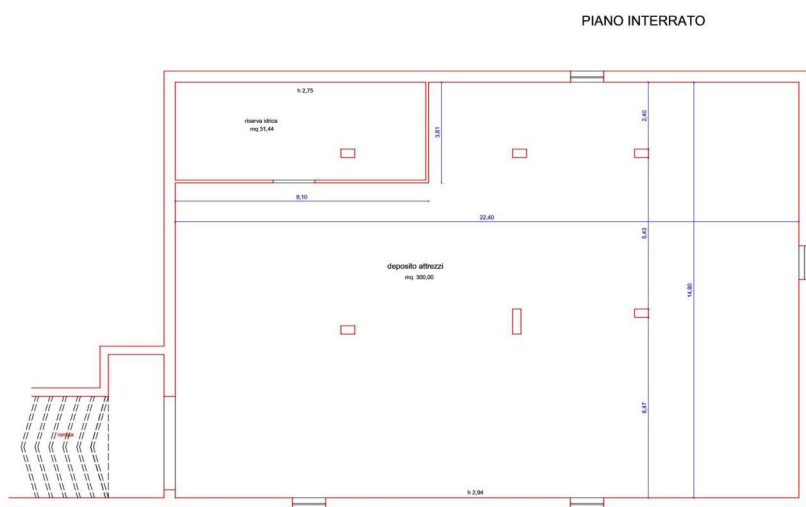
**Fabbricato L - Locale pompe piano interrato****Fabbricato L - Locale deposito piano interrato****Fabbricato L - Locale deposito piano interrato**

Il piano interrato è censito nel Catasto Fabbricati al foglio 36 part. 378 sub 5, Cat. D/7.

La superficie netta del piano interrato è di mq 331,44, mentre quella lorda è pari a mq 364,35. L'altezza interna del locale pompe è di m 2,75, quella del deposito è di m 2,94.

Ai fini della stima si farà riferimento alla superficie lorda e, pertanto, la superficie commerciale è di mq 364,35.

Nel seguito è riportata la planimetria dello stato reale dei luoghi

**- Piano terra - Part. 378 sub 5.**

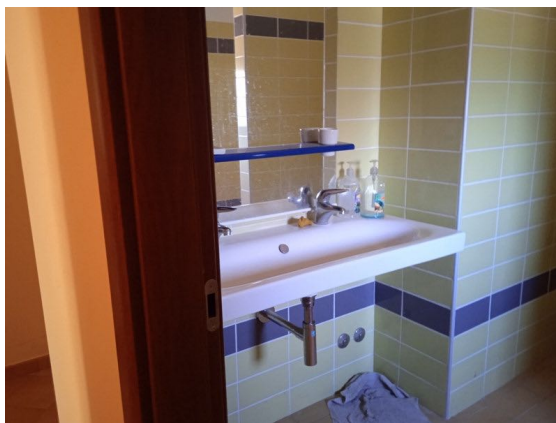
Tale unità immobiliare è ubicata al piano terra del fabbricato "L" ed è destinata a servizi per il personale.

Essa è composta da un locale ristoro, spogliatoio, docce, bagni, disimpegno e portico.

L'unità immobiliare ha le seguenti finiture: i pavimenti sono realizzati con piastrelle in monocottura, le pareti ed i soffitti sono intonacati e tinteggiati; nei bagni sono presenti i rivestimenti fino all'altezza di m 2,00, gli infissi sono in legno alluminio. Sono, inoltre, presenti l'impianto idrico, elettrico e di riscaldamento con termoconvettori.

Lo stato di conservazione e manutenzione è soddisfacente.

Tale unità è censita nel Catasto Fabbricati al foglio 36 part. 378 sub 5, Cat. D/7.



Fabbricato L - Piano terra - Servizi per il personale

Fabbricato L - Piano terra - Servizi per il personale

L'unità immobiliare ha una superficie netta di mq 69,43, mentre quella lorda è pari a mq 84,50. L'altezza interna è di m 2,70. La superficie del portico è pari a mq 19,68.

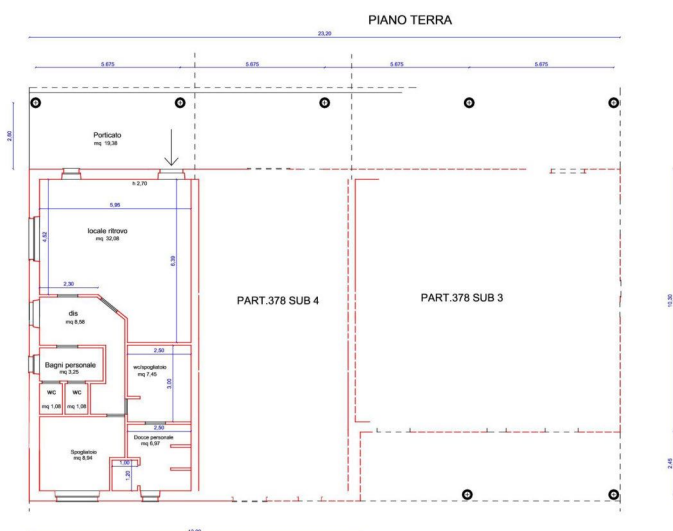
Ai fini della stima, poiché i valori di mercato sono riferiti alle superfici lorde degli immobili, si è fatto riferimento all'allegato C del DPR 138 del 23.03.1998, in cui sono contenute le modalità di calcolo delle stesse.

Quindi, la superficie commerciale è calcolata considerando la somma della superficie lorda dell'unità e della superficie del porticato moltiplicata per un coefficiente pari a 0,30 per i primi mq 25 ed un coefficiente pari a 0,10 per la restante superficie.

Pertanto la superficie commerciale dell'unità è pari a:

- Superficie lorda	mq. 84,50
- Superficie portico, ecc. (19,38 x 0,30)	<u>mq. 5,81</u>
Superficie commerciale	mq. 90,31

Nel seguito è riportata la planimetria dello stato reale dei luoghi



- Piano terra - Part. 378 sub 4.

Tale unità immobiliare è ubicata al piano terra del fabbricato "L" ed è destinata ad abitazione.

Essa è composta da ingresso soggiorno, bagno, disimpegno, ripostiglio, n. 2 camere e portico.

L'unità immobiliare ha le seguenti finiture: i pavimenti sono realizzati con piastrelle in monocottura, le pareti ed i soffitti sono intonacati e tinteggiati; nei bagni sono presenti i rivestimenti fino all'altezza

di m 2,00, gli infissi sono in legno alluminio. L'unità non è ultimata in quanto non sono presenti impianti tecnologici.

Lo stato di conservazione e manutenzione è soddisfacente.

Tale unità è censita nel Catasto Fabbricati al foglio 36 part. 378 sub 4, Cat. A/3.



Fabbricato L - Piano terra - Part. 378 sub 4



Fabbricato L - Piano terra - Part. 378 sub 4

Tale unità immobiliare è **dotata di attestato di prestazione energetica** che viene riportato nell'allegato 6.

L'unità immobiliare ha una superficie netta di mq 69,36, mentre quella lorda è pari a mq 79,90. L'altezza interna è di m 2,70. La superficie del portico è pari a mq 18,45.

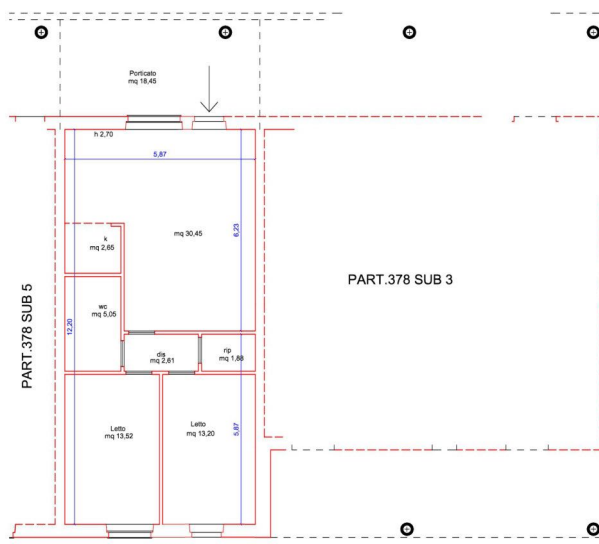
Ai fini della stima, poiché i valori di mercato sono riferiti alle superfici lorde degli immobili, si è fatto riferimento all'allegato C del DPR 138 del 23.03.1998, in cui sono contenute le modalità di calcolo delle stesse.

Quindi, la superficie commerciale è calcolata considerando la somma della superficie lorda dell'unità e della superficie del porticato moltiplicata per un coefficiente pari a 0,30 per i primi mq 25 ed un coefficiente pari a 0,10 per la restante superficie.

Pertanto la superficie commerciale dell'unità è pari a:

- Superficie lorda	mq. 79,90
- Superficie portico, ecc. (18,45 x 0,30)	<u>mq. 5,54</u>
Superficie commerciale	mq. 85,44

Nel seguito è riportata la planimetria dello stato reale dei luoghi



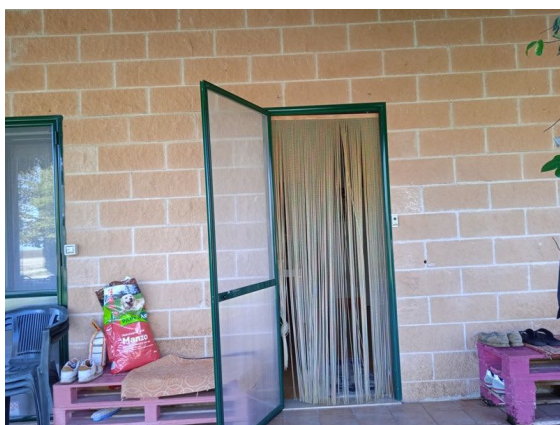
- Piano terra - Part. 378 sub 3.

Tale unità immobiliare è ubicata al piano terra del fabbricato "L" ed è destinata ad alloggio custode. Essa è composta da ingresso soggiorno, cucina, disimpegno, ripostiglio, n. 2 bagni e n. 3 camere. Sono, inoltre, presenti due porticati.

L'unità immobiliare ha le seguenti finiture: i pavimenti sono realizzati con piastrelle in monocottura, le pareti ed i soffitti sono intonacati e tinteggiati; nei bagni sono presenti i rivestimenti fino all'altezza di m 2,00, gli infissi sono in legno alluminio. Sono, inoltre, presenti l'impianto idrico, elettrico e di riscaldamento.

Lo stato di conservazione e manutenzione è buono.

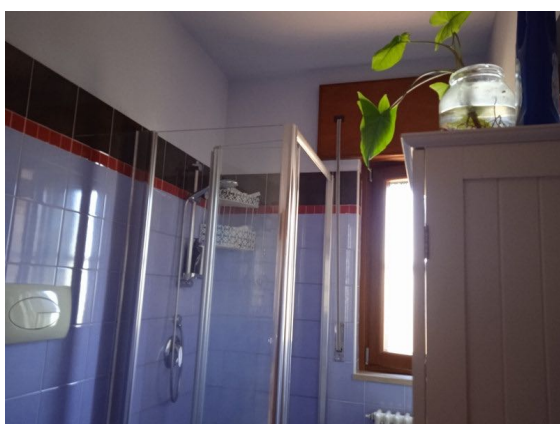
Tale unità è censita nel Catasto Fabbricati al foglio 36 part. 378 sub 3, Cat. A/3.



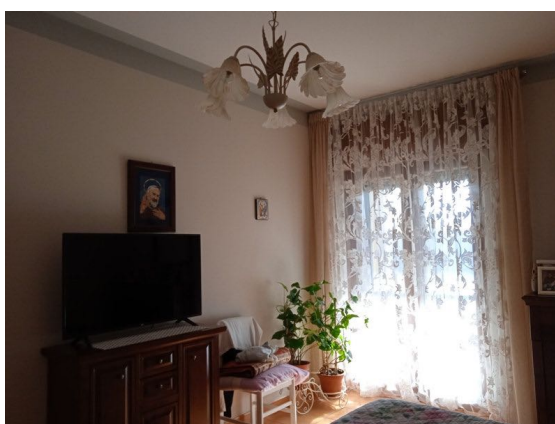
Fabbricato L - Piano terra - Part. 378 sub 3



Fabbricato L - Piano terra - Part. 378 sub 3



Fabbricato L - Piano terra - Part. 378 sub 3



Fabbricato L - Piano terra - Part. 378 sub 3

Tale unità immobiliare è **dotata di attestato di prestazione energetica** che viene riportato nell'allegato 6.

L'unità immobiliare ha una superficie netta di mq 91,31, mentre quella lorda è pari a mq 108,57. L'altezza interna è di m 2,70. La superficie dei porticati è pari a mq 58,95.

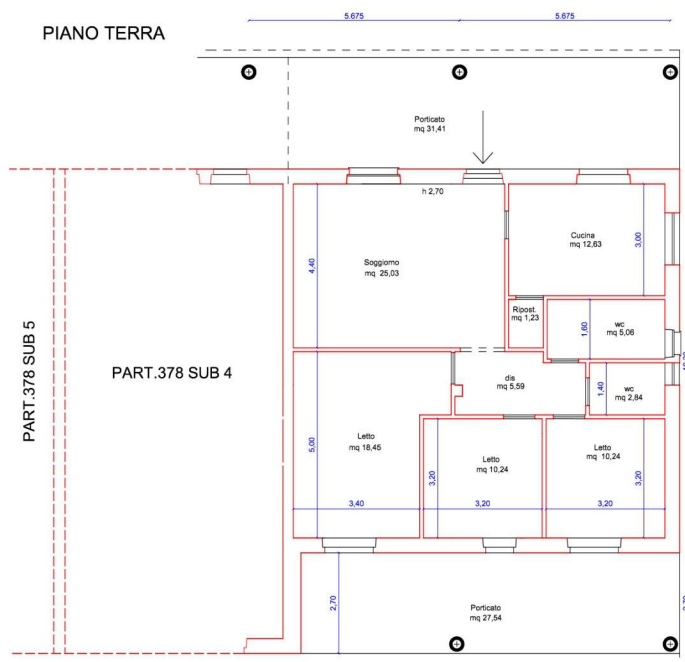
Ai fini della stima, poiché i valori di mercato sono riferiti alle superfici lorde degli immobili, si è fatto riferimento all'allegato C del DPR 138 del 23.03.1998, in cui sono contenute le modalità di calcolo delle stesse.

Quindi, la superficie commerciale è calcolata considerando la somma della superficie lorda dell'unità e della superficie del porticato moltiplicata per un coefficiente pari a 0,30 per i primi mq 25 ed un coefficiente pari a 0,10 per la restante superficie.

Pertanto la superficie commerciale dell'unità è pari a:

- Superficie lorda	mq. 108,57
- Superficie porticati, ecc. (25,0 x 0,30)+(33,95x0,10)	mq. 10,90
Superficie commerciale	mq. 119,47

Nel seguito è riportata la planimetria dello stato reale dei luoghi



M - Cabina elettrica - part. 378 sub 2

L'immobile indicato con la lettera M nella planimetria generale rappresenta la cabina elettrica.



Vista cabina elettrica

La cabina elettrica è costituita da un sol piano realizzato con struttura portante costituita da muratura di Poroton e solaio di copertura in laterocemento. Il manto di copertura è realizzato con embrici di argilla. La cabina elettrica è costituita da tre vani: il primo con accesso esclusivo dell'Enel, il secondo con accesso esclusivo della Società esecutata e quello centrale con accesso fruibile da entrambi.

Tale cabina elettrica è stata realizzata con Permesso di Costruire n. 10/2009 del 31.03.2009, con Permesso di Costruire in sanatoria n. 16 del 10.05.2010 e successivo Permesso di Costruire di completamento n. 25/2010 del 03.06.2010.

L'immobile è censito nel Catasto Fabbricati al foglio 36 part. 378 sub 2, Cat. D/1, piano T.

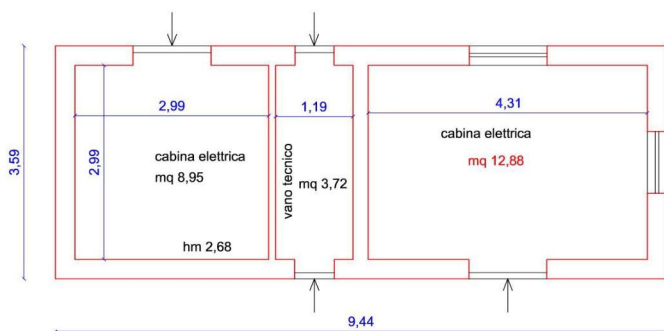
La cabina elettrica presenta le seguenti finiture: le pareti esterne sono intonacate e tinteggiate; le pareti interne sono intonacate e tinteggiate; gli infissi esterni sono in metallo.

Lo stato di conservazione e manutenzione è buono.

La superficie netta della cabina elettrica è di mq 25,55 ed una superficie lorda di mq 33,88. L'altezza interna media è di m. 2,68.

Ai fini della stima si farà riferimento alla superficie lorda e, pertanto, la superficie commerciale è di mq 33,88.

Nel seguito è riportata la planimetria dello stato reale dei luoghi



N-O-P - Fabbricato destinato a lavorazione e conservazioni carni e locali impianti - part. 378 sub 5

Il fabbricato indicato con la lettera N nella planimetria generale è costituito da un unico piano ed è destinato alla lavorazione, conservazione e confezionamento di carni macellate. Nella parte posteriore di tale fabbricato sono ubicati due piccoli locali destinati ad impianti ed individuati nella planimetria generale con le lettere O e P.



Vista esterna prospetti



Vista esterna prospetti

L'edificio ha una forma rettangolare ed è costituito da un solo piano che è rialzato di m 1,15 dal piano campagna per consentire il carico sugli automezzi.

Il fabbricato è realizzato con struttura portante costituita da fondazioni continue in cemento armato, da pilastri e travi di collegamento in cemento armato. Le travi portanti della copertura sono in legno lamellare con orditura secondaria costituita da arcarecci in legno lamellare di sezione rettangolare. La falda di copertura è costituita da pannelli sandwich da cm 8. I due piccoli locali tecnici ubicati nella parte posteriore del fabbricato hanno struttura portante in muratura di poroton.

Le pareti esterne sono realizzati con una doppia fodera di mattoni con interposti pannelli coibentati. La finitura di quelli esterni è splittata.

Il fabbricato è stato realizzato con Permesso di Costruire n. 10/2009 del 31.03.2009, con Permesso di Costruire in sanatoria n. 16 del 10.05.2010 e successivo Permesso di Costruire di completamento n. 25/2010 del 03.06.2010.

L'immobile è censito nel Catasto Fabbricati al foglio 36 part. 378 sub 5, Cat. D/7, piano T.

Su una falda della copertura della tettoia sono installati pannelli fotovoltaici che sono riportati nel Catasto Fabbricati con la part. 378 sub 9, cat. D/1, come unità afferenti edificate sul lastrico solare.

L'edificio è costituito da sala d'attesa, ufficio, locale spedizioni, servizi per il personale composti da bagni, docce e spogliatoi, diversi vani destinati a celle frigorifere, ampi locali adibiti a lavorazione per il sezionamento, conservazione, imballaggi e confezionamento.

La pavimentazione è realizzata con piastrelle lavabili ed idonee ai locali lavorazione, le pareti in muratura sono intonacate e tinteggiate, le pareti di divisione delle celle sono opportunamente coibentate, nei servizi sono presenti pareti lavabili, i portoni di ingresso nelle zone di carico sono costituite da saracinesche motorizzate. Sono presenti tutti gli impianti tecnologici necessari alla lavorazione.

Lo stato di conservazione e manutenzione è buono. Occorre effettuare la manutenzione delle strutture il legno lamellare esposte all'esterno con trattamenti protettivi antimuffa e antifungicida.



Fabbricato N - Vista interna



Fabbricato N - Vista interna



Fabbricato N - Vista interna



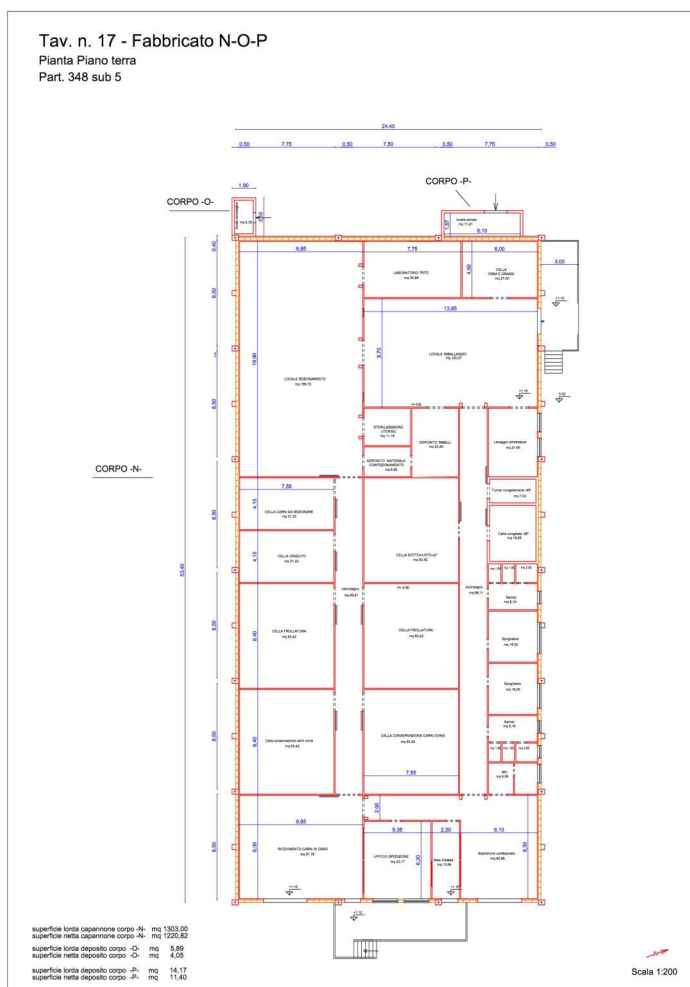
Fabbricato N - Vista interna

L'edificio "N" ha dimensioni interne di m 53,40 x 24,40, con una superficie netta di mq 1.220,82,50, mentre quella lorda è di mq 1303,00. L'altezza interna è di m. 4,50.

La superficie lorda dei due locali tecnici è pari a mq 20,06.

Ai fini della stima si farà riferimento alla superficie lorda e, pertanto, la superficie commerciale del fabbricato "N" è di mq 1.303,00, mentre quella dei due locali tecnici è di mq 20,06..

Nel seguito è riportata la planimetria dello stato reale dei luoghi



Q - Terreno ubicato alla Località Piano di Camera e riportato in Catasto al Fg. 36 part. n. 379.

Il terreno è ubicato lungo il confine Sud ed Est del lotto ed ha una superficie di mq 4.205.

Il terreno è così individuato nel Catasto Terreni:

- Fg. 36 part. 379 mq 4.205 qualità seminativo

Tale terreno è stato sfruttato urbanisticamente per la realizzazione del compendio immobiliare in esame e, pertanto, allo stato attuale, non ha alcuna capacità edificatoria.

Nell'allegato 3 sono riportati gli elaborati grafici dello stato attuale dei luoghi comprendenti la planimetria generale e le piante dei fabbricati facenti parte del lotto.

Nell'allegato 4 è riportata la documentazione fotografica, nella quale le foto n. 1 e 2 rappresentano la vista aerea dell'area con l'individuazione degli immobili in esame, le foto n. 3 e 4 la vista aerea sovrapposta con il catastale, le foto dalla n. 5 alla n. 10 individuano la vista dell'area esterna, le foto dalla n. 11 alla n. 18 mostrano la vista esterna ed interna del fabbricato A, le foto dalla n. 19 alla n. 30 individuano la vista esterna ed interna del fabbricato B, le foto dalla n. 31 alla n. 36 mostrano la vista esterna ed interna del fabbricato C, le foto dalla n. 37 alla n. 45 individuano la vista esterna ed interna del fabbricato D, le foto dalla n. 46 alla n. 53 mostrano la vista esterna ed interna degli immobili E, le foto dalla n. 54 alla n. 61 rappresentano la vista esterna ed interna del fabbricato F, le foto dalla n. 62

alla n. 67 individuano la vista esterna ed interna del deposito G, le foto dalla n. 68 alla n. 89 mostrano la vista esterna ed interna del fabbricato H, le foto dalla n. 90 alla n. 94 rappresentano la vista esterna ed interna della tettoia I, le foto dalla n. 95 alla n. 123 individuano la vista esterna ed interna del fabbricato L, la foto dalla n. 124 mostra la cabina elettrica M, mentre le rimanenti foto rappresentano la vista esterna ed interna del fabbricato N e dei locali tecnici P e O.

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

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

Al riguardo, l'esperto:

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

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

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

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

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

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

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

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

Al riguardo, l'esperto:

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

- in secondo luogo, nel caso di riscontrate difformità:

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

In merito a tale quesito, il sottoscritto ha acquisito gli estratti catastali storici e le planimetrie presenti negli atti del Catasto, che vengono riportati nell'allegato 5.

Per quanto riguarda i fabbricati, come già indicato in precedenza, si evidenzia quanto segue:

- in seguito al **Tipo mappale n. PZ0283461 del 11.08.2011 ed all'accatastamento dei fabbricati, è stata costituita la part. n. 378, qualità Ente Urbano con una consistenza di mq 35.095. La particella n. 378 di mq 35.095 deriva dal frazionamento n. 283461.1/2011 del 11.08.2011 dell'originaria particella 362 di mq 39.300, che ha generato anche la part. n. 379 di mq 4.205.**

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

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

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

Dalle verifiche eseguite si è accertato che per gli immobili indicati con le lettere A, B, C, E, G, I, M, N, O e P nella planimetria generale, **non sono state riscontrate difformità tra la situazione reale dei luoghi e la situazione riportata nella planimetria catastale corrispondente.**

Per la **part. 378 sub 5** sono state riscontrate lievi difformità per gli immobili indicati con le lettere D, F, H e L.

In particolare, le lievi difformità riscontrate sono le seguenti.

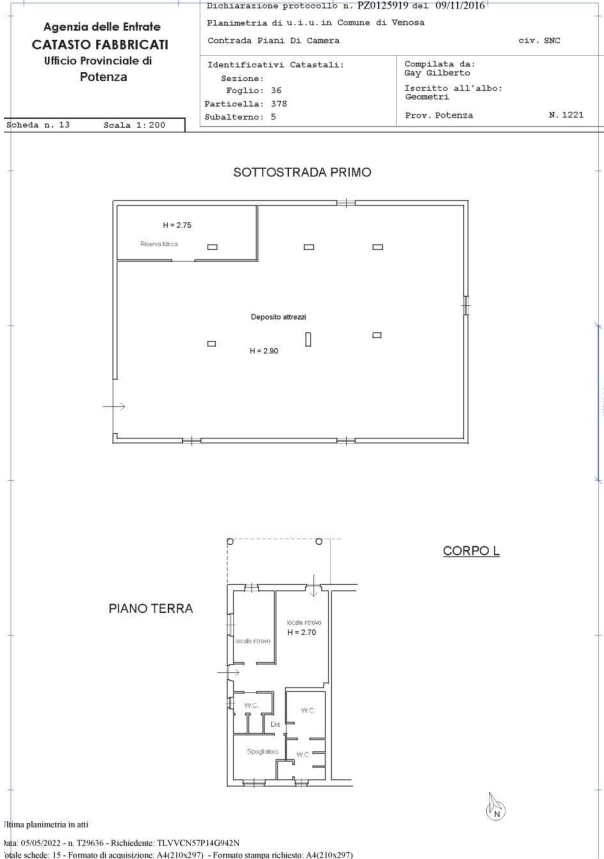
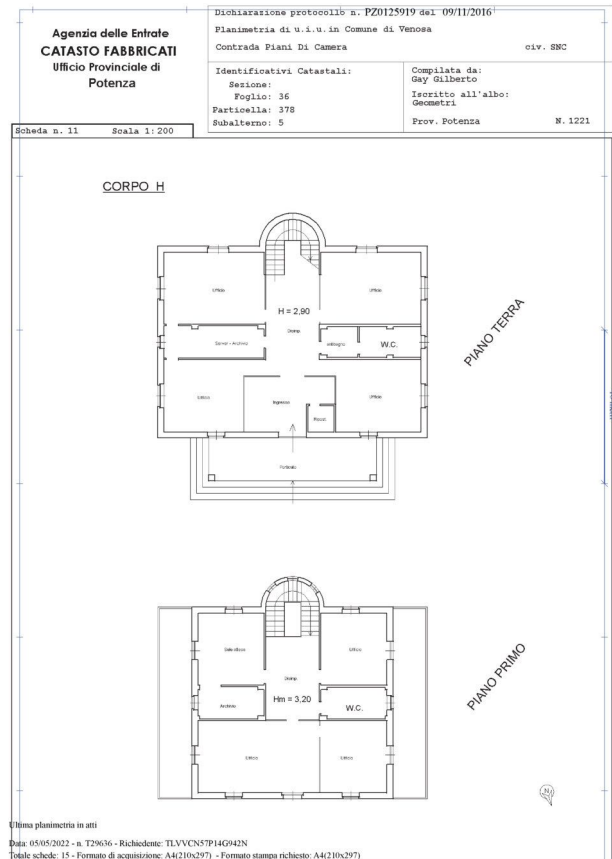
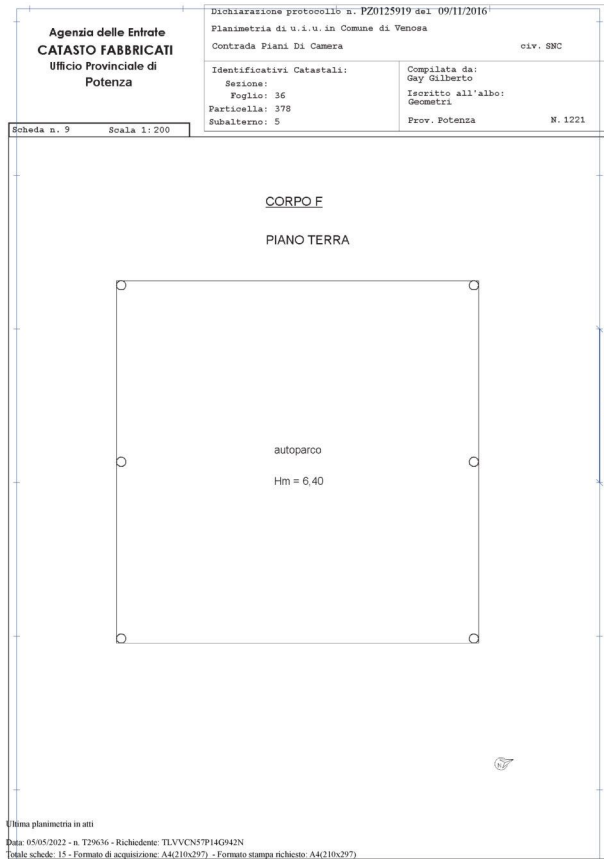
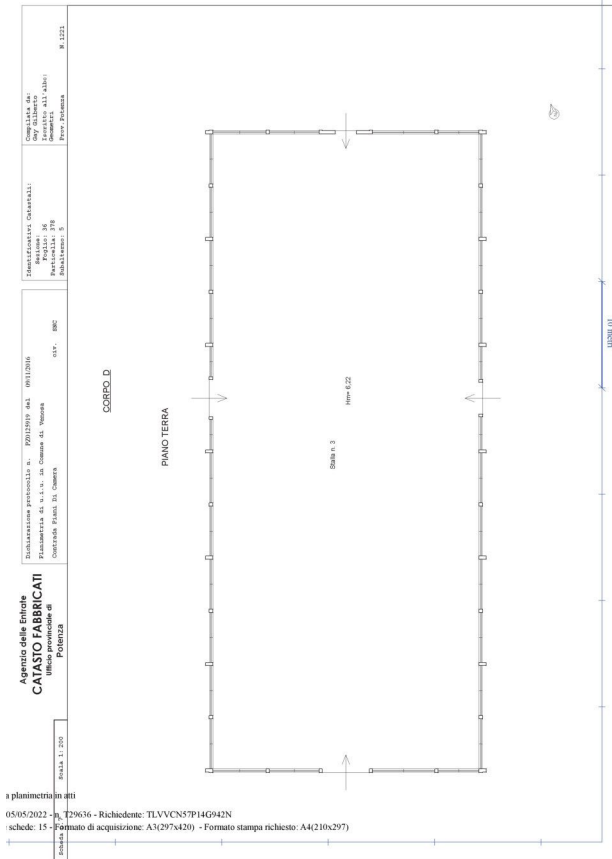
Per il fabbricato "D" la planimetria catastale non riporta il muro divisorio della stalla. Pertanto, **per eliminare tale difformità è necessario eseguire una variazione catastale consistente nella predisposizione di un nuovo Docfa per le rettifiche planimetriche accertate, da presentare presso il competente Ufficio Provinciale di Potenza dell'Agenzia delle Entrate, con un costo complessivo quantificato in € 400,00, comprensivo di spese tecniche e spese catastali.**

Per il fabbricato "F" la planimetria catastale non riporta il deposito ubicato al di sotto della tettoia. Pertanto, **per eliminare tale difformità è necessario eseguire una variazione catastale consistente nella predisposizione di un nuovo Docfa per le rettifiche planimetriche accertate, da presentare presso il competente Ufficio Provinciale di Potenza dell'Agenzia delle Entrate, con un costo complessivo quantificato in € 500,00, comprensivo di spese tecniche e spese catastali.**

Per il fabbricato "H" sono state riscontrate lievi difformità nella distribuzione interna dei vani del primo piano. Pertanto, **per eliminare tale difformità è necessario eseguire una variazione catastale consistente nella predisposizione di un nuovo Docfa per le rettifiche planimetriche accertate, da presentare presso il competente Ufficio Provinciale di Potenza dell'Agenzia delle Entrate, con un costo complessivo quantificato in € 400,00, comprensivo di spese tecniche e spese catastali.**

Per il fabbricato "L" sono state riscontrate lievi difformità nella distribuzione interna dei vani del piano terra. Pertanto, **per eliminare tale difformità è necessario eseguire una variazione catastale consistente nella predisposizione di un nuovo Docfa per le rettifiche planimetriche accertate, da presentare presso il competente Ufficio Provinciale di Potenza dell'Agenzia delle Entrate, con un costo complessivo quantificato in € 400,00, comprensivo di spese tecniche e spese catastali.**

Nel seguito sono riportate le planimetrie catastali dei fabbricati nei quali sono state riscontrate le lievi difformità prima segnalate. Tutte le altre sono consultabili nell'allegato 5.



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

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

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

PREZZO BASE euro _____;

LOTTO n. 2 : ecc.

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

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

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

Con riferimento al lotto individuato e precedentemente descritto, nel seguito viene riportata lo schema sintetico-descrittivo del lotto.

LOTTO UNICO.

Complesso immobiliare ubicato nel Comune di Venosa alla Località Piani di Camera costituito da:

1) Piena proprietà quota 1/1 degli immobili individuati nel Catasto Terreni:

- **foglio 36 p.lla 379** di mq 4.205

- **foglio 36 p.lla 378** di mq 35.095 - Ente Urbano

e riportati nel Catasto Fabbricati:

- **foglio 36 p.lla 378 sub 2** - piano T - cat. D/1

- **foglio 36 p.lla 378 sub 3** - piano T - cat. A/3

- **foglio 36 p.lla 378 sub 4** - piano T - cat. A/3

- **foglio 36 p.lla 378 sub 5** - piano S1-T-1 - cat. D/7

- **foglio 36 p.lla 378 sub 8** - piano 1 - cat. D/1

- **foglio 36 p.lla 378 sub 9** - piano 1 - cat. D/1

Costituisce pertinenza dei fabbricati la corte esterna, **part. 378 sub 1 - bene comune non censibile a tutti i sub**, da indicare nel quadro D della nota di trascrizione.

Confini: a Nord e Ovest con part. 361 del fg 36, a Est con strada comunale Piano di Camera e a Sud con part. 358 del fg 36.

Il descritto stato dei luoghi corrisponde alla consistenza catastale per tutti i fabbricati presenti sul lotto ad eccezione di lievi difformità della distribuzione interna dei fabbricati "D", "H" e "L" e per il piccolo deposito ubicato sotto la tettoia "F" che deve essere accatastato.

Il compendio immobiliare è stato realizzato con Permesso di Costruire n. 108/2008 del 16.05.2008, con Permesso di Costruire n. 10/2009 del 31.03.2009, con Permesso di Costruire in sanatoria n. 15 del 10.05.2010, con Permesso di Costruire in sanatoria n. 16 del 10.05.2010, con Permesso di Costruire di

completamento n. 24/2010 del 03.06.2010, con Permesso di Costruire di completamento n. 25/2010 del 03.06.2010 e con Permesso di Costruire in sanatoria n. 63/2011 del 17.11.2011.

In merito alla regolarità urbanistica tutti i fabbricati presenti sul lotto sono conformi ai titoli edilizi richiamati, ad eccezione di lievi difformità della distribuzione interna dei fabbricati "D", "F", "H" e "L" che possono essere regolarizzate ai sensi degli artt. 6 bis, 37 e 46 comma 5 del DPR n. 380/2001.

Per il compendio immobiliare in esame è stato rilasciato il certificato di agibilità in data 21.12.2011.

Tutti i terreni ricadono in "Ambito Extraurbano - Territorio Aperto e Sistema Insediativo (Tessuti di recente formazione consolidati omogenei prevalentemente produttivi)", secondo quanto indicato nel Certificato di destinazione urbanistico rilasciato dal Comune di Venosa.

PREZZO BASE: € 1.400.000,00 (euro unmilionequattrocentomilamila/00)

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

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

A questo riguardo, l'esperto:

- deve sempre acquisire in via integrale **l'atto o gli atti di acquisto del bene in favore del soggetto esecutato** (ad esempio: compravendita; donazione; permuta; cessione di diritti reali; assegnazione a socio di cooperativa; ecc.), atto od atti che devono essere inseriti tra gli allegati alla relazione;
- può procedere ad acquisire in via integrale altresì **gli atti d'acquisto precedenti** laddove ne sussista l'opportunità (ad esempio: laddove sia dubbio se determinate porzioni del bene siano state oggetto di trasferimento; laddove sia opportuno verificare – specie ai fini della regolarità urbanistica – la consistenza del bene al momento di un determinato passaggio di proprietà; ecc.), procedendo in tal caso all'inserimento degli stessi tra gli allegati alla relazione.

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

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

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

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

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

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

Ipotesi particolari:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

5) **Situazioni di comproprietà.**

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

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

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

Per quanto riguarda la ricostruzione dei passaggi di proprietà in relazione ai beni pignorati facenti parte del lotto, si è accertato quanto segue.

- Il compendio immobiliare è **pervenuto alla società** [REDACTED] con atto di trasformazione di società del 16.11.2016, per notaio [REDACTED], rep. n. 95002/24129, trascritto in data 15.12.2016 al n. 18180 di formalità, - [REDACTED].

- Alla [REDACTED] è pervenuto con atto di compravendita del 24.06.2008 per notaio [REDACTED], rep. 36209/15941, trascritto in data 01/07/2008 al n. 8096 di formalità, - contro [REDACTED].

- Alla [REDACTED] è pervenuto con atto di compravendita del 20.12.2005 per notaio [REDACTED], rep. 29171/12535, trascritto in data 27/12/2005 al n.14639 di formalità dalla sig.ra [REDACTED].

- A quest'ultima la piena proprietà è pervenuta in parte in virtù di atto notarile pubblico di divisione, per Notaio [REDACTED], del 22.09.1961 rep. 18550, trascritto il 25.10.1961 al n. 240208, ed in parte in virtù di atto notarile pubblico di donazione accettata per Notaio [REDACTED], del 20.09.1952 rep. 6094, trascritto il 25.10.1952 al n. 14720.

- **Pertanto, per tutti i cespiti esaminati e sopra descritti vi è continuità** tra le trascrizioni degli atti di provenienza nel ventennio anteriore alla trascrizione dell'atto di pignoramento

Per maggiori dettagli si rimanda alla **certificazione notarile sostitutiva** redatta dal Notaio [REDACTED] in data 10.03.2020, ed allegata al fascicolo telematico.

Si evidenzia che in sede di operazioni peritali, il sig. ██████████ ha consegnato al sottoscritto l'atto di cessione di quote in società in nome collettivo per Notaio ██████████ del 19.10.2022, rep. 100686, che viene riportato nell'allegato 8.

Con tale atto sono state cedute tutte le quote di compartecipazione alla società ██████████, è stata modificata la ragione sociale della ditta ██████████ ██████████ in ██████████, ed è stata affidata l'Amministrazione ordinaria e straordinaria della società al socio ██████████ che ha designato quale rappresentante persona fisica che eserciterà le funzioni di Amministratore della società il Sig. ██████████.

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 pignorato¹."

Indicherà altresì:

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

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

Tale documentazione deve essere sempre allegata alla relazione di stima.

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

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

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

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

Laddove l'esperto concluda – sulla base dell'accertamento sopra compiuto – per l'edificazione del bene **in data antecedente al 1.9.1967**, il cespite sarà considerato regolare (salvo che per le eventuali accertate modifiche dello

stato dei luoghi che siano intervenute in data successiva, in relazione alle quali l'esperto procederà ad un autonoma verifica della legittimità urbanistica delle stesse e – in difetto – all'accertamento della sanabilità/condonabilità di cui in prosieguo).

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

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

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

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

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

- nel caso di riscontrate difformità:

- deve predisporre apposita **planimetria dello stato reale dei luoghi con opportuna indicazione grafica delle riscontrate difformità**, inserendo la detta planimetria sia in formato ridotto nel testo della relazione in risposta al presente quesito, sia in formato ordinario in allegato alla relazione medesima;
- deve poi precisare l'eventuale possibilità di sanatoria delle difformità riscontrate ed i costi della medesima secondo quanto di seguito precisato.

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

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

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

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

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

A quest'ultimo riguardo, l'esperto deve:

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

Al riguardo, l'esperto deve far riferimento al credito temporalmente più antico che sia stato fatto valere nella procedura espropriativa (sia dal creditore pignorante, sia da uno dei creditori intervenuti), quale risultante dagli atti della procedura;

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

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

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

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

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

Per quanto riguarda la regolarità dei beni sotto il profilo edilizio ed urbanistico, il compendio immobiliare in esame, consistente nell'insediamento produttivo destinato al commercio di bestiame vivo ed alla lavorazione di carni e sottoprodotti derivati, è stato realizzato in base ai seguenti titoli edilizi:

- a) **Permesso di Costruire n. 108/2008 del 16.05.2008 per la realizzazione di n. 3 stalle** (corpi A - B - D);
- b) **Permesso di Costruire n. 10/2009 del 31.03.2009 per la realizzazione degli uffici, celle frigorifere, alloggio custode e servizi vari, officina con annesso autoparco, spaccio e molino con fienile** (corpi C - F - H - L - M - N - O - P);
- c) **Permesso di Costruire in sanatoria n. 15 del 10.05.2010 per le modifiche prospettiche e variazioni non essenziali alle strutture portanti apportate alle 3 stalle in difformità al P di C. n. 110/08** (corpi A - B - D);
- d) **Permesso di Costruire in sanatoria n. 16 del 10.05.2010 per le modifiche prospettiche e variazioni non essenziali alle strutture portanti apportate a uffici, celle frigorifere, alloggio custode e servizi vari, officina con annesso autoparco, spaccio e molino con fienile, in difformità al P di C. n. 10/09** (corpi C - F - H - L - M - N - O - P);
- e) **Permesso di Costruire di completamento n. 24/2010 del 03.06.2010 per la realizzazione dei lavori di completamento delle 3 stalle** (corpi A - B - D);
- f) **Permesso di Costruire di completamento n. 25/2010 del 03.06.2010 per la realizzazione dei lavori di completamento degli uffici, celle frigorifere, alloggio custode e servizi vari, officina con annesso autoparco, spaccio e molino con fienile** (corpi C - F - H - L - M - N - O - P);
- g) **Permesso di Costruire in sanatoria n. 63/2011 del 17.11.2011 per la realizzazione di una tettoia parcheggio, casetta ricovero attrezzi, locale riserva idrica, concimaia e vasca di raccolta reflui realizzati in assenza di permesso di costruire.**

Si evidenzia che nel Permesso di costruire in sanatoria n. 63/2011 è specificato che non sono, né saranno realizzati, i corpi destinati a molino e spaccio.

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

Dalle verifiche eseguite si è accertato che per gli immobili indicati con le lettere A, B, C, E, G, I, M, N, O e P nella planimetria generale, **gli elaborati grafici allegati ai titoli autorizzativi corrispondono con l'attuale stato dei luoghi**.

Per gli altri corpi di fabbrica sono state riscontrate lievi difformità che di seguito si evidenziano.

- Per il fabbricato "D" gli elaborati grafici non riportano il muro divisorio della stalla. Pertanto, per tale difformità, non comportando aumento di volumetria e destinazione, è possibile sanare tale difformità presentando una CILA in sanatoria ai sensi degli artt. 6 bis e 37 del DPR 380/01 per variazione degli spazi interni, con un costo stimato di **€ 1.500,00**, comprensivo di spese tecniche e sanzione.

- Per il fabbricato "F" gli elaborati grafici non riportano il deposito ubicato al di sotto della tettoia.

Effettuate le necessarie indagini presso il Comune di Venosa, si è accertato che l'immobile in esame risulta conforme alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente ed all'epoca della sua realizzazione. Pertanto, l'immobile è sanabile ed, ai sensi dell'art. 46 comma 5 del DPR n. 380/2001, l'aggiudicatario dovrà presentare domanda di permesso in sanatoria entro centoventi giorni dalla notifica del decreto emesso dalla autorità giudiziaria.

I costi da sostenere per la sanatoria, comprensive di spese tecniche per la presentazione della stessa e del deposito delle strutture e delle sanzioni è stato stimato pari a **€ 4.000,00**.

- Per il fabbricato "H" sono state riscontrate lievi difformità nella distribuzione interna dei vani del primo piano, rispetto a quanto assentito nei titoli autorizzativi. Pertanto, per tale difformità, non comportando aumento di volumetria e destinazione, è possibile sanare tale difformità presentando una CILA in sanatoria ai sensi degli artt. 6 bis e 37 del DPR 380/01 per variazione degli spazi interni, con un costo stimato di **€ 1.500,00**, comprensivo di spese tecniche e sanzione.

- Per la porzione del fabbricato "L" riportata nel Catasto Fabbricati con la part. 378 sub 5, sono state riscontrate lievi difformità nella distribuzione interna dei vani del piano terra e del piano interrato. Pertanto, per tale difformità, non comportando aumento di volumetria e destinazione, è possibile sanare tale difformità presentando una CILA in sanatoria ai sensi degli artt. 6 bis e 37 del DPR 380/01 per variazione degli spazi interni, con un costo stimato di **€ 1.500,00**, comprensivo di spese tecniche e sanzione.

- Per la porzione del fabbricato "L" riportata nel Catasto Fabbricati con la part. 378 sub 4, sono state riscontrate lievi difformità nella distribuzione interna dei vani del piano terra. Pertanto, per tale difformità, non comportando aumento di volumetria e destinazione, è possibile sanare tale difformità presentando una CILA in sanatoria ai sensi degli artt. 6 bis e 37 del DPR 380/01 per variazione degli spazi interni, con un costo stimato di **€ 1.000,00**, comprensivo di spese tecniche e sanzione.

Per il compendio immobiliare in esame è stato rilasciato il certificato di agibilità in data 21.12.2011, prot. n. 0025098.

Dal Certificato di destinazione urbanistica si evince che nel vigente strumento urbanistico del Comune di Venosa, e precisamente il Regolamento Urbanistico approvato con D.C.C. n. 24 del 25.09.2012, gli immobili in oggetto, ricadono in Ambito Extraurbano - Territorio Aperto e Sistema Insediativo (Tessuti di recente formazione consolidati omogenei prevalentemente produttivi).

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

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

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

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

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

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

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

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

Nel caso di **immobile occupato da soggetti terzi senza alcun titolo 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.).

Al momento del primo accesso effettuato dal sottoscritto e dal Custode Giudiziario, è emerso che i beni individuati al fg. 36 particella 378 sub 2-3-4-5 (ed i beni mobili in essi presenti) sono occupati ed utilizzati dalla società [REDACTED], con sede legale in Venosa (PZ) alla via [REDACTED] [REDACTED] in forza di contratto di affitto di ramo di azienda [REDACTED].

Nell'allegato 10 è riportato il contratto di affitto di ramo di azienda.

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

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

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

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

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

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

La documentazione così acquisita sarà allegata alla relazione;

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

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

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

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

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

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

In particolare, l'esperto indicherà:

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

Tra questi si segnalano in linea di principio:

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

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

Tra questi si segnalano:

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

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

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

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

Non vi sono Oneri e vincoli a carico dell'acquirente

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

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

- 1) IPOTECA VOLONTARIA derivante da Concessione a garanzia di Mutuo fondiario atto per [REDACTED] del 27.08.2009, Repertorio 85429/17075, ISCRIZIONE del 10/08/2009, nn. 1747 a favore di [REDACTED], a carico di [REDACTED].
- 2) IPOTECA VOLONTARIA derivante da Concessione a garanzia di mutuo, atto per Notaio [REDACTED] del 21.09.2016, Repertorio 94824/24000, ISCRIZIONE del

23/09/2016, n. 1385 a favore di [REDACTED], a carico di [REDACTED].

- 3) IPOTECA VOLONTARIA derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario, atto per [REDACTED] del 28.03.2018, Repertorio 96555/25279, ISCRIZIONE del 30.03.2018, n. 749 a favore di [REDACTED], a carico [REDACTED].
- 4) IPOTECA VOLONTARIA derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario, atto per [REDACTED] del 28.03.2018, Repertorio 96555/25279, ISCRIZIONE del 10.04.2018, n. 802 in rettifica alla formalità n. 749 del 30.03.2018 a favore di [REDACTED], a carico di [REDACTED].
- 5) VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI, ATTO TRIBUNALE CIVILE di Potenza del 15/02/2020 Repertorio 287, TRASCRIZIONE del 19/02/2020, nn. 2566/2151 - a favore di [REDACTED] e a carico [REDACTED].

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

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

In riferimento agli accertamenti effettuati, **i beni pignorati non ricadano su suolo demaniale**, e non vi è stato un provvedimento di declassamento.

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

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

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

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

Laddove il diritto sia costituito a favore di **soggetto pubblico**, l'esperto verificherà se il soggetto concedente sia un'amministrazione statale od un'azienda autonoma dello Stato (nel qual caso verificherà se sussistano i presupposti per considerare il diritto estinto ai sensi degli artt. 1 della legge n. 16 del 1974 o 60 della legge n. 222 del 1985) oppure a favore di ente locale in forza di provvedimento di quotizzazione ed assegnazione, eventualmente ai sensi della legge n. 1766 del 1927 acquisendo la relativa documentazione). In tale ultima ipotesi, laddove dovesse risultare l'assenza di atti di affrancazione del bene, l'esperto sospenderà le operazioni di stima e depositerà nota al G.E. corredata della relativa documentazione.

In riferimento al presente quesito, **i beni pignorati non sono gravati da censo, livello o usi civici.**

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

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

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

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

Si ribadisce che non sono stati rilevati altri procedimenti in corso.

QUESITO n. 12: procedere alla valutazione dei beni.

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

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

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

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

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

IN NESSUN CASO L'ESPERTO PUO' LIMITARSI A FARE RICORSO A MERE FORMULE DI STILE QUALI “IN BASE 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.

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

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

Le condizioni a contorno, essenziali nella decisione di procedere all'acquisto di un immobile destinato ad attività produttiva, ma non suscettibile di essere trasformato in attività diversa da quella originaria, sono essenzialmente: i servizi presenti nell'area, la facilità di accesso, le infrastrutture di collegamento.

Gli immobili in oggetto sono ubicati nel Comune di Venosa e precisamente in area agricola che, con la variante urbanistica del 2007, ha consentito in tale zona l'insediamento di attività produttive in zona agricola.

L'area nella quale sono ubicati gli immobili oggetto di perizia dista circa 4,2 km dal centro dell'abitato di Venosa e, trovandosi in zona prevalentemente agricola, è dotata in minima parte delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria, nonché dei servizi essenziali.

Le poche attività presenti nell'area risentono in maniera rilevante del mancato decollo delle aree produttive insediate nei piccoli centri della Regione Basilicata, per la mancanza di celeri collegamenti viari e, soprattutto, per la crisi economica di questo periodo.

Per la stima del bene con il metodo sintetico-comparativo non è possibile assumere quale termine di paragone il valore esposto in atti di compravendita in quanto, per la tipologia e destinazione degli immobili in esame, le transazioni sono praticamente nulle; inoltre si deve tener conto che il mercato, per la particolare congiuntura economica attuale, non è particolarmente dinamico.

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

capannoni, uffici, depositi ed abitazioni.

Inoltre, per le destinazioni non previste nei valori dell'O.M.I., sono stati applicati dei coefficienti correttivi relativi all'effettiva destinazione.

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

- Capannoni industriali allo stato conservativo normale: min. €/mq 310,00 - max €/mq. 370,00, si assume il valore medio di €/mq. 340,00;
- Uffici allo stato conservativo ottimo: min. €/mq 500,00 - max €/mq. 650,00, si assume il valore di €/mq. 550,00;
- Depositi allo stato conservativo normale: min. €/mq 200,00 - max €/mq. 300,00, si assume il valore di €/mq. 200,00;
- Abitazioni allo stato conservativo normale: min. €/mq 350,00 - max €/mq. 440,00, si assume il valore di €/mq. 400,00;
- Capannoni destinati a stalla allo stato conservativo normale: si assume un valore unitario ridotto del 30% rispetto ai capannoni industriali per tener conto dell'effettiva destinazione d'uso e, quindi, un valore di €/mq. 240,00;
- Tettoie: si assume il valore di €/mq. 120,00.

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

Per quanto riguarda i terreni, e precisamente la part. 379 del fg. 36, poiché essi non hanno alcuna capacità edificatoria in quanto la stessa è stata sfruttata per la realizzazione del compendio immobiliare, sono stati valutati come terreni agricoli, secondo le quotazioni dei Valori Agricoli medi della Regione Basilicata – Provincia di Potenza per la Regione Agraria n. 2, dove ricade il Comune di Venosa, che sono riportati nell'allegato 11.

Pertanto da tali indagini si è determinato il valore unitario al metro quadrato dei terreni agricoli, e per i terreni coltivati a seminativo si è assunto un valore di €/mq 1,24.

Di seguito viene effettuata la stima dei beni secondo l'ordine utilizzato nei precedenti paragrafi, apportando ai valori unitari sopra indicati, dei coefficienti di adeguamento per tener conto delle caratteristiche intrinseche degli immobili, quali lo stato di conservazione e di manutenzione e la funzionalità, nonché della destinazione particolare degli immobili e delle opere realizzate.

A - Fabbricato destinato a stalla -- Part. 378 sub 5.

Il fabbricato indicato con la lettera A nella planimetria generale è costituito da un unico piano destinato a stalla.

Al valore unitario assunto come riferimento di stima, pari a €/mq 240,00 deve essere applicato un coefficiente di riduzione pari a 0,15 per lo stato di conservazione delle parti interne ed esterne descritto nella risposta al quesito 2, un coefficiente di riduzione pari a 0,15 per la revisione degli impianti ed un coefficiente di miglioramento pari a 0.025 per tener conto della sistemazione esterna.

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

$$- \text{€/mq. } 240,00 \times (1-0,15-0,15+0,025) = \text{€/mq. } 174,00.$$

La superficie commerciale calcolata nella risposta al quesito n. 2 come superficie lorda è pari a **mq. 1.543,68.**

Quindi il valore di mercato è pari a :

$$- \text{mq. } 1.543,68 \times \text{€/mq } 174,00 = (\text{in C.T.}) \quad \underline{\underline{\text{€ } 268.000,00.}}$$

B - Fabbricato destinato a stalla -- Part. 378 sub 5.

Il fabbricato indicato con la lettera B nella planimetria generale è costituito da un unico piano destinato a stalla.

Al valore unitario assunto come riferimento di stima, pari a €/mq 240,00 deve essere applicato un coefficiente di riduzione pari a 0,15 per lo stato di conservazione delle parti interne ed esterne descritto nella risposta al quesito 2, un coefficiente di riduzione pari a 0,15 per la revisione degli impianti ed un coefficiente di miglioramento pari a 0.025 per tener conto della sistemazione esterna.

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

$$- \text{€/mq. } 240,00 \times (1-0,15-0,15+0,025) = \text{€/mq. } 174,00.$$

La superficie commerciale calcolata nella risposta al quesito n. 2 come superficie lorda è pari a **mq. 1.543,68.**

Quindi il valore di mercato è pari a :

$$- \text{mq. } 1.543,68 \times \text{€/mq } 174,00 = (\text{in C.T.}) \quad \underline{\underline{\text{€ } 268.000,00.}}$$

C - Tettoia destinata a fienile - part. 378 sub 5

Il fabbricato indicato con la lettera C nella planimetria generale è costituito da una tettoia destinata a fienile.

Al valore unitario assunto come riferimento di stima, pari a €/mq 120,00 deve essere applicato un coefficiente di riduzione pari a 0,15 per lo stato di conservazione delle parti interne ed esterne descritto nella risposta al quesito 2.

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

$$- \text{€/mq. } 120,00 \times (1-0,15) = \text{€/mq. } 102,00.$$

La superficie commerciale calcolata nella risposta al quesito n. 2 come superficie lorda è pari a **mq. 580,50.**

Quindi il valore di mercato è pari a :

$$- \text{mq. } 580,50 \times \text{€/mq } 102,00 = (\text{in C.T.}) \quad \underline{\underline{\text{€ } 59.000,00.}}$$

D - Fabbricato destinato a stalla -- Part. 378 sub 5.

Il fabbricato indicato con la lettera D nella planimetria generale è costituito da un unico piano destinato a stalla.

Al valore unitario assunto come riferimento di stima, pari a €/mq 240,00 deve essere applicato un coefficiente di riduzione pari a 0,20 per lo stato di conservazione delle parti interne ed esterne descritto nella risposta al quesito 2, un coefficiente di riduzione pari a 0,15 per la revisione degli impianti ed un coefficiente di miglioramento pari a 0.025 per tener conto della sistemazione esterna.

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

$$- \text{€/mq. } 240,00 \times (1-0,20-0,15+0,025) = \text{€/mq. } 162,00.$$

La superficie commerciale calcolata nella risposta al quesito n. 2 come superficie lorda è pari a **mq. 1.543,68.**

Quindi il valore di mercato è pari a :

$$- \text{mq. } 1.543,68 \times \text{€/mq } 162,00 = (\text{in C.T.}) \quad \text{€ } 250.000,00.$$

Al valore sopra determinato devono essere detratti i costi per la regolarizzazione catastale e quelli per la regolarizzazione urbanistica, così come determinati nella risposta ai quesiti precedenti, che ammontano complessivamente a € 1.900,00.

Pertanto il valore sarà pari a:

$$- \text{€ } 250.000,00 - \text{€ } 1.900,00 = \quad \text{€ } \underline{248.100,00}.$$

E - Locale pompe riserva idrica e vasche - part. 378 sub 5

Gli immobili indicati con la lettera E nella planimetria generale rappresentano il locale pompe riserva idrica, le vasche per la raccolta dei reflui e la concimaia.

Il valore unitario per i locali deposito assunto come riferimento di stima è pari a €/mq 200,00

La superficie commerciale del locale riserva idrica calcolata nella risposta al quesito n. 2 come superficie lorda è pari a **mq. 48,65.**

Quindi il valore di mercato del locale riserva idrica è pari a :

$$- \text{mq. } 48,65 \times \text{€/mq } 200,00 = (\text{in C.T.}) \quad \text{€ } 9.700,00.$$

Per quanto riguarda la vasche di raccolta dei reflui e la concimaia si è considerato un valore a corpo, considerando il costo di costruzione deprezzato. Quindi il valore di mercato di tali manufatti è pari a :

$$\text{Valore a corpo vasche e concimaia} = (\text{in C.T.}) \quad \text{€ } 12.000,00.$$

Pertanto, il valore di mercato dei beni indicati con la lettera E è pari a :

$$\text{Beni indicati con la lettera E} = (\text{in C.T.}) \quad \text{€ } \underline{21.700,00}.$$

F - Tettoia autoparco e deposito - part. 378 sub 5

Il fabbricato indicato con la lettera F nella planimetria generale è costituito da una tettoia destinata ad autoparco. Al di sotto della stessa è stato realizzato un piccolo manufatto adibito a deposito.

Per quanto riguarda la tettoia, al valore unitario assunto come riferimento di stima, pari a €/mq 120,00 deve essere applicato un coefficiente di riduzione pari a 0,15 per lo stato di conservazione delle strutture in legno lamellare descritto nella risposta al quesito 2, ed un coefficiente di miglioramento pari a 0,05 per tener conto della presenza dei pannelli fotovoltaici.

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

$$- \text{€/mq. } 120,00 \times (1-0,15+0,05) = \quad \text{€/mq. } 108,00.$$

La superficie commerciale della tettoia calcolata nella risposta al quesito n. 2 come superficie lorda è pari a **mq. 515,19.**

Quindi il valore di mercato è pari a :

- mq. 515,19 x €/mq 108,00 = (in C.T.) € **55.500,00.**

Il valore unitario per i locali deposito assunto come riferimento di stima è pari a €/mq 200,00

La superficie commerciale del locale deposito calcolata nella risposta al quesito n. 2 come superficie lorda è pari a **mq. 41,77.**

Quindi il valore di mercato del locale deposito è pari a :

- mq. 41,77 x €/mq 200,00 = (in C.T.) € **8.300,00.**

Pertanto, il valore di mercato dei beni indicati con la lettera F è pari a :

Beni indicati con la lettera F = (in C.T.) € **63.800,00.**

Al valore sopra determinato devono essere detratti i costi per la regolarizzazione catastale e quelli per la regolarizzazione urbanistica, così come determinati nella risposta ai quesiti precedenti, che ammontano complessivamente a € 4.500,00.

Pertanto il valore sarà pari a:

- € 63.800,00 - € 4.500,00 = € **59.300,00.**

G - Deposito - part. 378 sub 5

Il fabbricato indicato con la lettera G nella planimetria generale è costituito da un deposito attrezzi.

Al valore unitario assunto come riferimento di stima, pari a €/mq 200,00 deve essere applicato un coefficiente di riduzione pari a 0,20 per lo stato di conservazione delle parti esterne descritto nella risposta al quesito 2.

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

- €/mq. 200,00 x (1-0,20) = €/mq. **160,00.**

La superficie commerciale calcolata nella risposta al quesito n. 2 come superficie lorda è pari a **mq. 44,90.**

Quindi il valore di mercato è pari a :

- mq. 44,90 x €/mq 160,00 = (in C.T.) € **7.200,00.**

H - Fabbricato destinato ad uffici - part. 378 sub 5

Il fabbricato indicato con la lettera H nella planimetria generale è costituito da due piani ed è destinato ad uffici.

Al valore unitario assunto come riferimento di stima, pari a €/mq 550,00 deve essere applicato un coefficiente di miglioramento pari a 0.025 per tener conto della sistemazione esterna

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

- €/mq. 550,00 x (1+0,025) = €/mq. **563,75.**

La superficie commerciale calcolata nella risposta al quesito n. 2 come superficie lorda è pari a **mq. 396,41.**

Quindi il valore di mercato è pari a :

- mq. 396,41 x €/mq 563,75 = (in C.T.) € **223.000,00.**

Al valore sopra determinato devono essere detratti i costi per la regolarizzazione catastale e quelli per la regolarizzazione urbanistica, così come determinati nella risposta ai quesiti precedenti, che ammontano complessivamente a € 1.900,00.

Pertanto il valore sarà pari a:

$$- € 223.000,00 - € 1.900,00 = \quad \underline{\underline{€ 221.100,00.}}$$

I - Tettoia parcheggio - part. 378 sub 5

Il fabbricato indicato con la lettera I nella planimetria generale è costituito da una tettoia destinata a parcheggio.

Al valore unitario assunto come riferimento di stima, pari a €/mq 120,00 deve essere applicato un coefficiente di riduzione pari a 0,25 per lo stato di conservazione delle strutture in legno lamellare descritto nella risposta al quesito 2 e per gli interventi in copertura per eliminare le infiltrazioni.

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

$$- €/mq. 120,00 \times (1-0,25) = \quad \underline{\underline{€/mq. 90,00.}}$$

La superficie commerciale della tettoia calcolata nella risposta al quesito n. 2 come superficie lorda è pari a **mq. 338,00.**

Quindi il valore di mercato è pari a :

$$- mq. 338,00 \times €/mq 90,00 = (\text{in C.T.}) \quad \underline{\underline{€ 30.400,00.}}$$

L - Fabbricato destinato a servizi e alloggio custode - part. 378 sub 3, sub 4. sub 5

Il fabbricato indicato con la lettera L nella planimetria generale è costituito da un piano interrato adibito a deposito e locale pompe e da un piano terra destinato ad alloggio custode ed a servizi per il personale.

- Piano interrato - Deposito - Part. 378 sub 5.

Al valore unitario assunto come riferimento di stima, pari a €/mq 200,00 deve essere applicato un coefficiente di riduzione pari a 0,40 per tener conto che non è presente alcuna finitura.

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

$$- €/mq. 200,00 \times (1-0,40) = \quad \underline{\underline{€/mq. 120,00.}}$$

La superficie commerciale calcolata nella risposta al quesito n. 2 come superficie lorda è pari a **mq. 364,35.**

Quindi il valore di mercato del deposito al piano interrato è pari a :

$$- mq. 364,35 \times €/mq 120,00 = (\text{in C.T.}) \quad \underline{\underline{€ 43.700,00.}}$$

- Piano terra - Part. 378 sub 5.

Tale unità immobiliare è ubicata al piano terra del fabbricato "L" ed è destinata a servizi per il personale.

Al valore unitario assunto come riferimento di stima, pari a €/mq 400,00 deve essere applicato un coefficiente di riduzione pari a 0,25 per tener conto che è adibito a servizi per personale e non a residenza.

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

seguinte conteggio:

$$- \text{€}/\text{mq. } 400,00 \times (1-0,25) = \text{€}/\text{mq. } 300,00.$$

La superficie commerciale calcolata nella risposta al quesito n. 2 come superficie lorda è pari a **mq. 90,31**.

Quindi il valore di mercato dell'unità al piano terra è pari a :

$$- \text{mq. } 90,31 \times \text{€}/\text{mq } 300,00 = (\text{in C.T.}) \quad \text{€ } 27.000,00.$$

- Piano terra - Part. 378 sub 4.

Tale unità immobiliare è ubicata al piano terra del fabbricato "L" ed è destinata ad abitazione.

Al valore unitario assunto come riferimento di stima, pari a €/mq 400,00 deve essere applicato un coefficiente di riduzione pari a 0,25 per tener conto che l'unità immobiliare non è ultimata.

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

$$- \text{€}/\text{mq. } 400,00 \times (1-0,25) = \text{€}/\text{mq. } 300,00.$$

La superficie commerciale calcolata nella risposta al quesito n. 2 come superficie lorda è pari a **mq. 85,44**.

Quindi il valore di mercato dell'unità al piano terra è pari a :

$$- \text{mq. } 85,44 \times \text{€}/\text{mq } 300,00 = (\text{in C.T.}) \quad \text{€ } 25.600,00.$$

- Piano terra - Part. 378 sub 3.

Tale unità immobiliare è ubicata al piano terra del fabbricato "L" ed è destinata ad alloggio custode.

Il valore unitario per le abitazioni assunto come riferimento di stima è pari a €/mq 400,00

La superficie commerciale calcolata nella risposta al quesito n. 2 come superficie lorda è pari a **mq. 119,47**.

Quindi il valore di mercato dell'unità al piano terra è pari a :

$$- \text{mq. } 119,47 \times \text{€}/\text{mq } 400,00 = (\text{in C.T.}) \quad \text{€ } 47.800,00.$$

Pertanto, il valore di mercato dei beni indicati con la lettera L è pari a :

$$\text{Beni indicati con la lettera L} = (\text{in C.T.}) \quad \text{€ } 144.100,00.$$

Al valore sopra determinato devono essere detratti i costi per la regolarizzazione catastale e quelli per la regolarizzazione urbanistica, così come determinati nella risposta ai quesiti precedenti, che ammontano complessivamente a € 2.900,00.

Pertanto il valore sarà pari a:

$$- \text{€ } 144.100,00 - \text{€ } 2.900,00 = \quad \text{€ } \underline{141.200,00}.$$

M - Cabina elettrica - part. 378 sub 2

L'immobile indicato con la lettera M nella planimetria generale rappresenta la cabina elettrica.

Il valore unitario per i locali deposito assunto come riferimento di stima è pari a €/mq 200,00

La superficie commerciale della cabina elettrica calcolata nella risposta al quesito n. 2 come superficie lorda è pari a **mq. 33,88**.

Quindi il valore di mercato del locale riserva idrica è pari a :

$$- \text{mq. } 33,88 \times \text{€}/\text{mq } 200,00 = (\text{in C.T.}) \quad \text{€ } \underline{6.700,00}.$$

N-O-P - Fabbricato destinato a lavorazione e conservazioni carni e locali impianti - part. 378 sub 5

Il fabbricato indicato con la lettera N nella planimetria generale è costituito da un unico piano ed è destinato alla lavorazione, conservazione e confezionamento di carni macellate. Nella parte posteriore di tale fabbricato sono ubicati due piccoli locali destinati ad impianti ed individuati nella planimetria generale con le lettere O e P.

Per quanto riguarda il fabbricato "N", al valore unitario assunto come riferimento di stima, pari a €/mq 340,00 deve essere applicato un coefficiente di riduzione pari a 0,15 per lo stato di conservazione delle strutture in legno lamellare descritto nella risposta al quesito 2, un coefficiente di miglioramento pari a 0.025 per tener conto della sistemazione esterna ed un coefficiente di miglioramento pari a 0.05 per tener conto della presenza dei pannelli fotovoltaici.

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

$$- \text{€/mq. } 340,00 \times (1-0,15+0,05+0,025) = \text{€/mq. } \mathbf{314,50.}$$

La superficie commerciale della tettoia calcolata nella risposta al quesito n. 2 come superficie lorda è pari a **mq. 1.303,00.**

Quindi il valore di mercato è pari a :

$$- \text{mq. } 1.303,00 \times \text{€/mq } 314,50 = (\text{in C.T.}) \quad \text{€ } \mathbf{410.000,00.}$$

Il valore unitario per i locali deposito assunto come riferimento di stima è pari a €/mq 200,00

La superficie commerciale dei locali tecnici calcolata nella risposta al quesito n. 2 come superficie lorda è pari a **mq. 20,06.**

Quindi il valore di mercato del locale deposito è pari a :

$$- \text{mq. } 20,06 \times \text{€/mq } 200,00 = (\text{in C.T.}) \quad \text{€ } \mathbf{4.000,00.}$$

Pertanto, il valore di mercato dei beni indicati con la lettera F è pari a :

$$\text{Beni indicati con la lettera N-O-P} = (\text{in C.T.}) \quad \text{€ } \mathbf{414.000,00.}$$

Q - Terreno ubicato alla Località Piano di Camera e riportato in Catasto al Fg. 36 part. n. 379.

I terreni è ubicato lungo il confine Sud ed Est del lotto ed ha una superficie di mq 4.205.

Sulla scorta di quanto indicato nelle premesse al presente capitolo, il valore unitario del terreno è di €/mq 1,24.

Quindi il valore di mercato è pari a :

$$- \text{mq. } 4.205 \times \text{€/mq } 1,24 = (\text{in C.T.}) \quad \text{€ } \mathbf{5.200,00.}$$

Il valore di mercato del lotto unico ricavato con il metodo sintetico-comparativo, riassumendo i valori sopra riportati, è pari a:

A - Fabbricato destinato a stalla - part. 378 sub 5	€ 268.000,00
B - Fabbricato destinato a stalla - part. 378 sub 5	€ 268.000,00
C - Tettoia destinata a fienile - part. 378 sub 5	€ 59.000,00
D - Fabbricato destinato a stalla - part. 378 sub 5	€ 248.100,00
E - Locale pompe riserva idrica e vasche - part. 378 sub 5	€ 21.700,00
F - Tettoia autoparco e deposito - part. 378 sub 5	€ 59.300,00
G - Deposito - part. 378 sub 5	€ 7.200,00
H - Fabbricato destinato ad uffici - part. 378 sub 5	€ 221.100,00
I - Tettoia parcheggi - part. 378 sub 5	€ 30.400,00

L - Fabbricato destinato a servizi e alloggio custode - part. 378 sub 3, sub 4. sub 5	€ 141.200,00
M - Cabina elettrica - part. 378 sub 2	€ 6.700,00
N - Fabbricato destinato a lavorazione e locali tecnici - part. 378 sub 5	€ 414.000,00
O - Terreno fg. 36 Part. 379	€ 5.200,00
Totale:	<u>€ 1.749.900,00</u>

Al fine della determinazione del **prezzo base d'asta**, tenuto conto delle differenze tra la vendita al libero mercato e la vendita forzata dell'immobile, e tenendo conto della specifica attività produttiva del compendio immobiliare in esame che non è suscettibile di essere trasformato in attività diversa da quella originaria, se non con costosi oneri per tale trasformazione, si ritiene, per il caso in esame, applicare una riduzione del 20% rispetto al valore di mercato come sopra individuato, e, pertanto, il prezzo a base d'asta è il seguente:

€ 1.749.900,00 - 20% = (in C.T.) **€ 1.400.000,00 (euro unmilionequattrocentomilamila/00)**

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

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

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

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

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

QUESITO n. 14: acquisire le certificazioni di stato civile, dell'ufficio anagrafe e della Camera di Commercio e precisare il regime patrimoniale in caso di matrimonio.

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

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

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

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

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

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

Infine, laddove il debitore esecutato sia una società, l'esperto acquisirà altresì **certificato della Camera di Commercio**.

Poiché il debitore esecutato è una società, è stato acquisito il **certificato della Camera di Commercio**, che viene riportato nell'allegato 12.

CONCLUSIONI.

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

ALLEGATI.

Allegato 1 - Verbali operazioni peritali

Allegato 2 - Sovrapposizione ortofoto con mappa catastale (RSDI Basilicata)

Allegato 3 - Elaborati grafici stato dei luoghi

Allegato 4 - Documentazione fotografica

Allegato 5 - Documentazione catastale

Allegato 6 - Attestati Prestazione Energetica

Allegato 7 - Schema sintetico-descrittivo del lotto

Allegato 8 - Atto cessione quote

Allegato 9 - Documentazione urbanistica

Allegato 10 - Contratto fitto ramo d'azienda

Allegato 11 - Listini OMI del Comune di Venosa

Allegato 12 - Certificato Camera di Commercio