

TRIBUNALE DI POTENZA

SEZIONE CIVILE

CSC|CSC

ESECUZIONE IMMOBILIARE: N. 35/2022 R.G.E.

GIUDICE DELL'ESECUZIONE: DOTT. SSA ANNACHIARA DI PAOLA

CREDITORE:

CREDITORE INTERVENUTO:

DEBITORE:

C.T.U.: GEOM. ANTONINO LORUSSO

RELAZIONE DI STIMA DEL C.T.U.

Il sottoscritto Geom. Antonino LORUSSO iscritto al Collegio dei Geometri della Provincia di Potenza con il n. 1857 e all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Potenza al n.1459, con studio in Potenza Via Louis Braille n. 4, veniva nominato con lettera d'incarico inoltrata **a mezzo P.E.C** in data 15/04/2023, dalla S.V. Ill.ma, quale Consulente Tecnico d'Ufficio nella vertenza sopra indicata. **(Allegato 1)**

Procedendo all'accettazione dell'incarico nei termini di giorni 10 dall'invio della nomina, in data 19/04/2023 inoltrava a mezzo P.E.C. il giuramento di rito per l'assunzione dell'incarico di **C.T.U.** nell'esecuzione immobiliare n. 35/2022 R.G. di cui all'epigrafe. **(Allegato 2)**

Al sottoscritto veniva concesso il termine di almeno 30 giorni antecedente all'udienza fissata per il giorno 25 Ottobre 2023, per depositare l'elaborato



peritale completo dei relativi allegati e trasmetterla al debitore ai creditori procedenti e intervenuti, dando altresì mandato all'espletamento delle indagini, degli accertamenti e dei rilievi tecnici necessari per rispondere ai quesiti formulati e qui di seguito trascritti.

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 1/2, 1/4; ecc.) ed i beni oggetto del pignoramento... omissis ...»;

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) ... omissis ...»;

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... omissis ... »;

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

seguito prospetto sintetico: ... omissis ... »;

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

pignoramento e risalendo, a ritroso, al primo passaggio di proprietà



trascritto in data antecedente di venti anni alla trascrizione del pignoramento... omissis ... »

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, ... omissis ... »

Quesito N. 7 «indicare lo stato di possesso attuale dell'immobile. - L'esperto stimatore deve precisare se l'immobile pignorato sia occupato dal debitore eseguito o da soggetti terzi, ... omissis ... »;

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, ... omissis ... »;

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 ... omissis ... »;

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 ... omissis ... »;

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: ... omissis ... »;

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 ... omissis ... »;



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. omissis ... »:

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, ... omissis ... »:

Alla luce di quanto sopra, lo scrivente ha esaminato la documentazione esistente nel fascicolo di **Pignoramento immobiliare** depositato presso la Cancelleria del Tribunale di Potenza in data **20/04/2022** e trascritto all'Agenzia delle Entrate - Direzione Provinciale di Potenza - Ufficio Provinciale Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare in data **12/04/2022** **al Registro Generale n. 5503 e Registro Particolare n. 4626**, dove veniva iscritta Ipoteca Giudiziale derivante da Atto di Pignoramento Immobiliare a favore della **(Allegato 3)** Esaminata la documentazione ex art. 567 c.p.c. si è verificato che il benepignorato è corrispondente a quello riportato nella documentazione ipocatastale depositata nel fascicolo dell'esecuzione immobiliare dall' in data **25/04/2022** con certificazione notarile sostitutiva rilasciata dal **Notaio Dott. NICCOLÒ TIECCO**, del Collegio Notarile del distretto di Perugia.

Dalla certificazione Notarile allegata al fascicolo della procedura



immobiliare, il creditore - - per mezzo del suo difensore, ha dimostrato che nel ventennio antecedente al pignoramento a tutto il 12/04/2022, la provenienza della pienaproprietà che per i propri diritti di 1/1, appartenevano alla SOCIETÀ , con sede in e precisamente:

- Terreno censito in Catasto al **foglio 45 particella 542**, ubicata nel Comune di Genzano di Lucania (PZ), alla C/da Fontanelle, *avente una superficie di are 31.60 qualità seminativo, classe 2, Reddito Dominicale € 17,14 - Reddito Agrario € 10,61*

Dagli accertamenti in loco si è verificato che per il bene sopra descritto ed oggetto di pignoramento la planimetria della **“particella catastale”** è **corrispondente** a quella depositata c/o L’Agenzia delle Entrate - Direzione Provinciale di Potenza - Ufficio Provinciale Potenza - Territorio Servizi Catastali.

Risulta depositato nella procedura l’estratto catastale.

Il bene sopra descritto alla data del pignoramento era di proprietà per l’intero della SOCIETÀ con sede in , alla



Non Risulta depositato nella procedura il certificato di iscrizione alla Camera di Commercio Industria Artigianato e Agricoltura della Società esecutata.

Tutto quanto sopra premesso si è redatta la sotto estesa perizia.

VERBALE DI VISITA E SOPRALLUOGO

Al fine di espletare nel migliore dei modi il mandato, ho provveduto preliminarmente all'esecuzione di tutte quelle operazioni peritali e attività tecnico/amministrative (accesso al Catasto, alla Conservatoria dei Registri Immobiliari, ecc.) necessarie all'espletamento dell'incarico affidatomi.

Successivamente, a seguito della comunicazione di primo accesso inviata in data 26/05/2023 dal **Notaio Francesco CARRETTA**, in qualità di Custode Giudiziario, veniva fissato il sopralluogo di primo accesso presso il compendio pignorato per il **giorno 17/06/2023 alle ore 10,30. (Allegato 6)**

La visita veniva effettuata il giorno stabilito alle **ore 10,30**, presso il bene oggetto di perizia, **sito nel Comune di Genzano di Lucania (PZ), alla c/da Fantanelle, snc.**, in tale circostanza si è proceduto a prendere visione del compendio immobiliare oggetto di perizia.

In tale sopralluogo il sottoscritto CTU, unitamente alla **Dott.ssa DI LEVA Maria Pia**, in qualità di ausiliario e su delega del **Notaio Francesco CARRETTA**, nominato Custode Giudiziario ed alla presenza del sig.

Pagina 6 di 24

PROCEDIMENTO DI ESPROPRIAZIONE IMMOBILIARE N. 35/2022



	, nato a in data e residente in , alla via , in qualità di	
	rappresentante legale e Amministratore Unico della SOCIETÀ , con sede	
	in , procedeva alla visione dei luoghi e ad effettuare i necessari	
	rilievi, in tale occasione l'amministratore, Sig. , riferiva che il bene oggetto di	
	perizia era detenuto dalla società esecutata.	
	Durante il sopralluogo sul posto è intervenuto il sig. quale	
	rappresentante degli abitanti delle case situate nei pressi del terreno oggetto di	
	espropriazione immobiliare, e successivamente, il Maresciallo della Polizia	
	Municipale del Comune di Genzano di Lucania (PZ) sig. Vito	
	SCAZZARIELLO.	
	I signori di cui sopra ci comunicavano che detto terreno fino alla data dello	
	scorso 9 giugno 2023 (data in cui è intervenuto in via eccezionale il Comune	
	per la pulizia e lo sfalcio dell'erba) versava in completo stato di abbandono e	
	degrado che era ulteriormente aggravato dall'assenza di qualsiasi tipo di	
	recinzione, chiedevano pertanto che fosse eseguita una pulitura periodica di	
	detto terreno, così come altresì previsto nelle Ordinanze Comunale che	
	Regolamentano le aree in questioni.	
	Durante la redazione del verbale di sopralluogo in loco l'ausiliare del	
	custode giudiziario informava il sig. , nella sua qualità di	
	Amministratore Unico della società esecutata, che la stessa doveva	
	provvedere alla manutenzione ordinaria e straordinaria del terreno oggetto di	
	pignoramento.	
	Il sig. in tale circostanza dichiarava che, allo stato attuale, la	
		Pagina 7 di 24
	PROCEDIMENTO DI ESPROPRIAZIONE IMMOBILIARE N. 35/2022	



società non ha somme di denaro disponibile per poter provvedere alla pulizia e sfalcio dell'erba sul terreno.

Alla presenza degli intervenuti si è proceduto a visionare nel complesso il bene oggetto di perizia, per verificare la rispondenza dello stato dei luoghi con quanto riportato negli atti catastali, terminando con un rilievo fotografico.

Le operazioni peritali relative al primo sopralluogo venivano **concluse alle ore 11,20 del 17/06/2023. (Allegato 7)**

Dalla verifica della documentazione acquisita e dai controlli effettuati in loco, si attesta che lo stato dei luoghi del bene di proprietà della Società debitrice sono rispondenti a quanto riportato negli atti depositati presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Potenza - Servizi Catastali.

Al fine dell'esatta individuazione del terreno riportato nell'atto di pignoramento, *si allegano la planimetria e la visura storica del terreno*, censito nel Comune di Genzano di Lucania (PZ) al foglio **45 particella 542** di proprietà dell'esecutata. **(Allegati 8 e 9)**

In seguito alle risultanze del sopralluogo, anche al fine di redigere la perizia di stima, si è reso necessario effettuare degli accertamenti presso il Comune di Genzano di Lucania (PZ), per raccogliere informazioni connesse alle norme di attuazione del Regolamento Edilizio sul compendio oggetto di stima.

Lo scrivente in data 13/09/2023. inoltra tramite PEC la richiesta di accesso agli atti c/o l'Ufficio Tecnico del Comune di Genzano di Luc. (Pz), per verificare ed esaminare l'esistenza di autorizzazioni Edilizie rilasciate sul compendio immobiliare di cui trattasi e di acquisirne copia. **(Allegato 10)**

Considerato che alla data del 25/09/2023, non avendo ancora avuto la



possibilità di accedere agli atti c/o il Comune di Genzano di Lucania (PZ), lo scrivente trasmetteva al G.E. istanza di proroga per il deposito della perizia, che gli veniva autorizzata in data 26.09.23 (**Allegato 11**)

Al termine delle indagini effettuate, dei sopralluoghi eseguiti, degli accertamenti e delle ispezioni esperiti, si è proceduto alla redazione della sottoestesa perizia di stima, dando risposta a tutti i quesiti posti così come indicati nel prosieguo della seguente relazione.

RISPOSTE AI QUESITI

RISPOSTA AL 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 1/2, 1/4; ecc.) ed i **beni oggetto del pignoramento.***

I diritti reali del bene riportato nell'atto di pignoramento, appartengono per la **piena proprietà dell'intero di 1/1**, alla **SOCIETÀ** , con sede in C.F. - P.IVA

Dalle risultanze delle visure catastali e dagli accertamenti eseguiti, si è accertato che il terreno riportato nell'atto di pignoramento è ubicato nel Comune di **Genzano di Lucania (PZ)**, alla contrada fontanelle snc ed è censito in **Catasto Terreni** di detto comune, **al Foglio 45 particella n. 54.**

Pagina 9 di 24

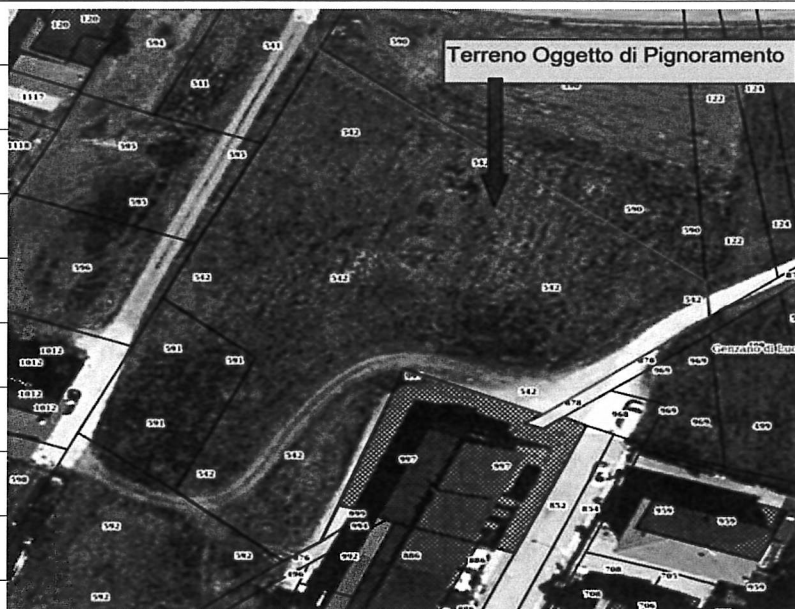
PROCEDIMENTO DI ESPROPRIAZIONE IMMOBILIARE N. 35/2022



ORTOFOTO COMUNE DI GENZANO DI LUCANIA (PZ "C/DA FONTANELLE"



STRALCIO PLANIMETRIA CATASTALE Foglio 45 Part. 542



Al fine dell'esatta individuazione degli immobili oggetto del pignoramento si allega planimetria dei luoghi. (Allegati 13 e 14)



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

Il bene oggetto del presente procedimento espropriativo n. 35/2022, è ubicato a ridosso del centro storico nel **Comune di Genzano di Lucania (PZ)** alla Contrada Fonatanelle, lo scrivente esaminati gli atti, sulla base delle caratteristiche e della posizione del bene di proprietà dell'esecutato, ha ritenuto opportuno procedere alla formazione di un **UNICO LOTTO** per renderlo maggiormente proponibile sul mercato.

La scelta è altresì dettata dall'esigenza di conformarsi alle disposizioni urbanistiche vigenti per l'area, infatti trattasi di un'area edificabile che ricade in parte nella Zona **"C1" residenziale di espansione**, in parte nella zona **"C2" residenziale di espansione** e in parte in zona interessata da strade di progetto del Vigente **P.R.G.** che per l'attuazione necessitano di rimanere in un unico lotto.

DESCRIZIONE DEL LOTTO UNICO

Il compendio immobiliare sottoposto a pignoramento è costituito della piena proprietà comprensivo dei diritti di servitù attive e come di seguito indicato:

- ❖ Terreno edificabile sito nel comune di **Genzano di Lucania (PZ)**, alla contrada Fontanelle, riportato in Catasto Terreni al **foglio 45 particella 542**, avente una superficie di are 31.60, qualità seminativo, classe 2, Reddito Dominicale €. 17,14 - Reddito Agrario €. 10,61,

Si rappresenta che per il bene oggetto di pignoramento non è prevista la redazione dell'Attestazione di Prestazione Energetica



RIPRESE FOTOGRAFICHE DEL TERRENO OGGETTO DI PIGNORAMENTO - LOTTO UNICO





RISPOSTA AL QUESITO N. 3: procedere alla identificazione catastale del bene pignorato.

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

Il bene oggetto della presente perizia che forma il **LOTTO UNICO** costituente la procedura espropriativa, ricade Comune di **Genzano di Lucanio (PZ)**, alla contrada Fontanelle, per la risposta al quesito formulato, si è provveduto all'acquisizione dell'**estratto Catastale Storico** e dalla **planimetria corrispondente del bene**, (vedi allegati 8 e 9) "*aggiornati all'attualità*" che corrispondono correttamente a quanto indicato negli atti depositati presso gli uffici di competenza dell'Agenzia del Territorio di Potenza servizi Catastali da cui risulta quanto appresso indicato:

Si elencano di seguito i passaggi catastali intervenuti sul bene oggetto della procedura:

- ❖ *La particella 542 del foglio 45*, è stata variata "**per miglior precisazione**

di superficie pari a mq 3.160”, a seguito del frazionamento n. 4396.F02/1980 in atti dal 10/05/1996, generando le particelle 590-519-592 derivante dall’originaria p.lla 542.

I diritti della piena proprietà di 1/1 del bene, che fa parte del pignoramento erano per l’intero della SOCIETÀ , con sede in C.F. - P. IVA e corrispondono a quelli trascritti in suo favore.

Al riguardo, lo scrivente ha proceduto altresì all’acquisizione degli estratti catastali aggiornati all’attualità dei beni oggetto di pignoramento, non rilevando nessuna difformità con lo stato dei luoghi. (Allegato 15)

RISPOSTA AL 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:

Piena proprietà per l’intero di 1/1 del bene riportato nella **Proc. N. 35/2022** appartenente alla SOCIETÀ con sede in C.F. - P.IVA di seguito indicato: **LOTTO UNICO**

Compendio Immobiliare sito nel comune di **Genzano di Lucania (PZ)**, alla contrada Fontanelle, riportato nel Catasto Terreno al **foglio 45 particella 542**, avente una superficie di are 31.60 qualità seminativo, classe 2, , Reddito Dominicale €. 17,14 - Reddito Agrario €. 10,61, confina con famiglia , Ditta , P.lla 997 e via Potenza III Traversa.



Lo stato dei luoghi corrisponde a quanto riportato negli atti depositati c/o

L'Agenzia delle Entrate- Ufficio Provinciale del Territorio di Potenza. -
Servizi Catastali.

LOTTO UNICO PREZZO BASE euro 230.500,00

**RISPOSTA AL QUESITO N. 5: procedere alla ricostruzione dei
passaggi di proprietà in relazione al bene pignorato.**

*L'esperto stimatore esaminata e verificata la completezza della
documentazione depositata, deve procedere alla ricostruzione di **tutti i**
passaggi di proprietà, ecc...*

Il compendio immobiliare oggetto di espropriazione è un terreno
edificabile di proprietà dell'esecutato ed è ubicato nel Comune di **Genzano di**
Lucania (PZ), alla contrada Fontanelle, censito in catasto al Fg 45 part. 542.

**RISPOSTA AL QUESITO N. 6: verificare la regolarità del bene o dei
pignorati sotto il profilo edilizio ed urbanistico.**

Pagina 15 di 24

PROCEDIMENTO DI ESPROPRIAZIONE IMMOBILIARE N. 35/2022

*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:

Lo scrivente C.T.U. si è recato presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Genzano di Lucania (PZ) in data 27/09/2023, successivamente alla richiesta di accesso agli atti inoltrata a mezzo PEC in data 13/09/2023, per visionare ed estrarne copia degli atti autorizzativi attinenti al compendio immobiliare avente destinazione edificatoria, oggetto della presente perizia.

Dalla documentazione reperita, presso il Comune di Genzano di Lucania (PZ), lo scrivente C.T.U. ha riscontrato quanto segue.

In data _____ anteriormente al pignoramento immobiliare il Comune di Genzano di Lucania (PZ) rilasciava Concessione Edilizia n. 63/1993, al sig. _____ che sul terreno oggetto di stima, prevedeva la realizzazione di un fabbricato ad uso deposito con il solo piano terra avente una superficie di mq 140 ed un Volume di 588. Mc. (**Allegato 16**)

La costruzione di cui all'autorizzazioni edilizia sopra citata, non è stata mai avviata, per cui alla data odierna sul compendio immobiliare si può richiedere una nuova autorizzazione edilizia rispettando le norme di attuazione riportato nel P.R.G. del Comune di Genzano di Lucania.

Per il compendio immobiliare oggetto del Lotto Unico, si è proceduto altresì all'acquisizione del Certificato di destinazione Urbanistica presso il Comune di Genzano di Lucania (PZ). (**Allegato 17**)

RISPOSTA AL 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.

Durante il sopralluogo del **17 giugno 2023** si è accertato che il compendio immobiliare sito nel Comune di **Genzano di Lucania (PZ)**, alla contrada Fontanelle snc , riportato in **Catasto Terreno al Foglio 45 particella n. 542**, risulta detenuto ed occupato dalla società esecutata (Vedi Allegato n. 7).

RISPOSTA AL 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.

Per quanto riscontrato nella certificazione allegata, che dalle visure ipocatastali acquisite presso l'Agenzia dell'Entrata Ufficio Provinciale di Potenza - Servizio di Pubblicità Immobiliare, alla data del 25/09/2023, l'immobile oggetto di pignoramento risultano gravati della seguente formalità pregiudizievoli:

Pagina 17 di 24

PROCEDIMENTO DI ESPROPRIAZIONE IMMOBILIARE N. 35/2022



Si precisa inoltre che:

- Non risultano esistere atti impositivi e di servitù sui beni pignorati;

Pagina 18 di 24

PROCEDIMENTO DI ESPROPRIAZIONE IMMOBILIARE N. 35/2022



▪ Sui beni non vi sono provvedimenti di sequestro;

▪ Rimangano a carico dell'acquirente gli oneri per la cancellazione del pignoramento sulla presente procedura immobiliare n. 35/2022 del RGE.

Sezione A: Oneri a carico dell'acquirente:

Non vi sono oneri e vincoli a carico dell'acquirente per **l'acquisto dei diritti di proprietà sul terreno oggetto di pignoramento**

Sezione B: Oneri e vincoli:

In considerazione a quanto riportato nel verbale di sopralluogo, il compendio immobiliare oggetto della presente procedura è emerso che, occorre procedere periodicamente alla pulizia ed allo sfalcio dell'erba sul terreno, tali costi saranno a carico dell'acquirente.

RISPOSTA AL 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.

Il terreno pignorato oggetto della presente perizia, non ricade su suolo demaniale e non vi sono altri provvedimenti, tranne le formalità esplicitate nella presente perizia tecnico/estimativa.

RISPOSTA AL 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.

Per quanto riscontrato nelle certificazioni e negli accertamenti effettuati, si può affermare in riferimento a detto quesito, che il terreno oggetto del pignoramento, appartenente al **LOTTO UNICO**, non è gravato da nessun titolo a favore di terzi, non ha vincoli, né diritti, tranne il rispetto degli Standard urbanistici così come riportate nelle norme tecniche di attuazione del piano Regolatore adottato dal Comune di Genzano di Lucania (PZ).

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

Lo scrivente in risposta a quanto richiesto, riferisce che il compendio immobiliare oggetto di stima è autonomo ed indipendente, non risultano né spese di gestione fisse annue, ma necessita di interventi di manutenzione periodica ordinaria per la pulitura del terreno, così come riportato nel verbale di sopralluogo.

RISPOSTA AL 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).

A questo riguardo, lo scrivente ha proceduto dapprima all'acquisizione dei dati da utilizzare nella determinazione del valore di stima, (sono allegati alla perizia copia dei documenti utilizzati per l'alienazione di altri immobili



riconducibili al medesimo segmento di mercato, dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate; Agenzie immobiliari ecc.), per poi in seguito procedere alla determinazione del valore di mercato, si è applicato il metodo di stima sintetico comparativo effettuata sulla base dei prezzi di mercato noti e relativi alla località, riferiti a cespiti assimilabili per caratteristiche e consistenza a quello in argomento. (Allegato 20)

Al fine quindi di determinare il valore del compendio immobiliare oggetto del procedimento di espropriazione, si è ritenuto dover adottare una *stima per via sintetica del tipo comparativo* che conduce ad un valore unitario al metro quadrato di terreno, aumentandolo dell'indice Istat aggiornato all'attualità.

Detto prezzo è stato determinato sia considerando che vi è una buona domanda di acquisto terreni in zona, che l'offerta già presente per beni simili; inoltre si è tenuto conto che il bene si adatta alle esigenze commerciali della zona che è allocato in un'area in espansione conveniente all'insediamento di ulteriori fabbricati ad uso residenziale.

➤ **LOTTO UNICO**

Unità negoziale: Compendio immobiliare per la superficie di mq. 3160, con destinazione edificatoria, sito nel Comune di Genzano di Lucania (PZ),



alla c/da Fontanelle, confinante con via Potenza III Traversa ed altre proprietà, censite nel Catasto Terreno al foglio 45, particella 542.

Per quanto sopra, lo scrivente ritiene di poter attribuire al compendio immobiliare oggetto di stima, in considerazione anche dell'atto di recente acquisto dello stesso, al **LOTTO UNICO**, il prezzo di euro 90,00 al mq. di superficie già incrementato dell'aumentato parametrizzato all'indice Istat dalla data di acquisto all'attualità, determinando quindi un valore del lotto unico pari a:

$$VM = \text{Sup. Commerciale} \times V. \text{unitario}$$

$$VM = (\text{mq. } 3.160 \times \text{€}/\text{mq. } 73,00) = \text{€ } 230.680,00$$

Lo scrivente ritiene di poter pertanto attribuire al plesso immobiliare oggetto di stima del **LOTTO UNICO**, il seguente prezzo base di vendita per l'intero di 1/1 è pari a:

€. 230.500,00 – (diconsieuroduecentotrentamilaecinqeuecento/00)

Sulla scorta del valore di mercato determinato come sopra, lo scrivente propone al Giudice dell'Esecuzione **il prezzo a base d'asta del lotto unico**, senza che tenga conto della differenza esistente al momento della stima tra la vendita al libero mercato e della vendita forzata dell'immobile.

RISPOSTA AL QUESITO N. 13: procedere alla valutazione di quota indivisa per gli immobili pignorati per la 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).

I diritti di proprietà per l'intero, alla data del pignoramento immobiliare



depositato in data 20/04/2022, era di proprietà della Società eseguita,

pertanto si è proceduto alla **stima del valore per l'intero del Lotto Unico.**

RISPOSTA AL 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.

La presente relazione unitamente ai suoi allegati, corredata dalla documentazione fotografica (**Allegato 22**), delle planimetrie e delle visure catastali dei beni pignorati, viene depositata nel fascicolo dell'esecuzione.

ELENCO DEGLI ALLEGATI:

- 1) Nomina C.T.U.;
- 2) Accettazione - Giuramento incarico;
- 3) Nota di Trascrizione Verbale di pignoramento del 12/04/2021;
- 4) Ispezione ipotecaria
- 5) Ispezione ipotecaria
- 6) Comunicazione primo sopralluogo;
- 7) Verbale di accesso del 17/06/2023;
- 8) Visura Catastale Storica del foglio 45 particella 542;
- 9) Estratto del foglio di mappa n. 45 particella 542;
- 10) Richiesta di accesso agli atti al Comune di Genzano di Lucania (PZ);

Pagina 23 di 24

PROCEDIMENTO DI ESPROPRIAZIONE IMMOBILIARE N. 35/2022

11) Richiesta di proroga concessa del 25/09/2023;

12) Acquisto del terreno

13) Ortofoto – Estratto di Mappa “Stato dei Luoghi”;

14) Stralcio planimetrico su mappa catastale -Foglio 45 particella 542;

15) Visura Storica Catasto Terreno foglio 45 part. 542;

16) Concessione edilizia n. 63/1993;

17) Certificato di destinazione Urbanistica del terreno;

18)

19)

20) Informazione sulla quotazione di vendita;

21) Visura CCIAA della ditta SOCIETÀ

22) Documentazione Fotografica.

Lo scrivente Consulente Tecnico d'Ufficio ritiene, con la presente relazione che si compone di n. **24 pagine dattiloscritte e n. 22 allegati**, di aver completato l'incarico ricevuto e resta a disposizione del Sig. Giudice per qualsiasi chiarimento.

Potenza, li 10 Ottobre 2023

IL C.T.U

Geom. Antonino

