

**STUDIO DI PROGETTAZIONE  
ARCH. CANIO ROMANIELLO  
VIA PERUGIA, 14  
85016 PIETRAGALLA (PZ)  
TEL./FAX 0971/740188 – CELL. 347/7699890  
E-mail: canioromaniello@tiscali.it**

**N. 30/2018 R.G.  
UDIENZA:  
20/09/2023**

AUTORITA' GIUDIZIARIA

Tribunale di Potenza Sezione Civile

Giudice designato: dott.ssa Angela ALBORINO

Causa Civile promossa da: MICOTEC SRL SOCIETA' AGRICOLA

Contro: XXXXXXXXXXXXXXXXXX

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

Indice degli atti depositati

A. Relazione Tecnica Preliminare

B. Allegati:

1. Schede tecniche riepilogative
2. Planimetrie
3. Stampe fotografiche
4. Visure catastali e Ispezioni Ipotecarie
5. Certificati e Documentazione rilasciata dal Comune di Venosa (PZ)
6. Attestazioni e Quotazioni Immobiliari
7. Verbali d'accesso
8. Spese Documentate
9. Fondo Spese Iniziale
10. Parcella professionale

Pietragalla (PZ), Settembre 2023

IL CTU  
(Arch. Canio ROMANIELLO)



ARCH. CANIO ROMANIELLO  
VIA PERUGIA, 14 85016 - PIETRAGALLA (PZ)  
TEL. 0971/740188 – 347/7699890

**STUDIO DI PROGETTAZIONE  
ARCH. CANIO ROMANIELLO  
VIA PERUGIA, 14  
85016 PIETRAGALLA (PZ)  
TEL./FAX 0971/740188 – CELL. 347/7699890  
E-mail: canioromaniello@tiscali.it**

# **Relazione Tecnica Preliminare**

**N. 30/2018 R.G.**

**Al sig. Giudice dell'Esecuzione  
Dott.ssa Angela ALBORINO  
TRIBUNALE DI  
P O T E N Z A**

OGGETTO: Tribunale di Potenza - Sezione Civile Ufficio Espropriazioni Immobiliari  
N. 30/2018 R.G. tra tra MICOTEC SRL SOCIETA' AGRICOLA e XXXXXXXX

Il sottoscritto Arch. Canio ROMANIELLO, iscritto all'Albo dei Consulenti Tecnici presso codesto Tribunale, era stato nominato C.T.U. dal Giudice dell'esecuzione dott.ssa Daniela DI GENNARO, in data 16/01/2019, al fine di relazionare in merito ai quesiti formulati all'udienza di Conferimento Incarico.

Esaminata la documentazione depositata agli atti, insieme al Custode Avv. Antonio CALICE, si fissava per il giorno 02 del mese di Marzo 2019 alle ore 10.30 l'accesso ai luoghi oggetto del Procedimento, siti nel Comune di Venosa (PZ), alla C.da Boreano, ove si invitavano le parti a presenziare alle attività.

All'ora suddetta del giorno in parola, sui luoghi oggetto di procedimento si è presentato il Sig. XXXXXXXXXXXX, identificato a mezzo patente guida n. XXXXXXXXXXXX, proprietario degli immobili oggetto della procedura in epigrafe. Il Sig. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX consentiva l'accesso agli immobili oggetto di pignoramento, permettendo la verifica dello stato dei luoghi ed un rilievo fotografico sommario.

Le suddette operazioni peritali terminavano alle ore 11.30.

Si fissava per il giorno 29 del mese di Novembre alle ore 10.00 il secondo accesso ai luoghi oggetto del Procedimento, siti nel Comune di Venosa (PZ), alla C.da Boreano, ove si invitavano le parti a presenziare alle attività.

All'ora suddetta del giorno in parola, sui luoghi oggetto di procedimento si è presentato il Sig. XXXXXXXXXXXX, proprietario degli immobili oggetto della procedura in epigrafe, che consentiva nuovamente l'accesso agli immobili oggetto di pignoramento, permettendo la verifica dello stato dei luoghi, le misurazioni ed il rilievo fotografico.

Le suddette operazioni peritali terminavano alle ore 11.30.

## OSSERVAZIONI PRELIMINARI

Dall'esame della documentazione depositata agli atti, dalle ricerche effettuate presso i vari enti; dai sopralluoghi effettuati con il Custode Giudiziario Avv. Antonio CALICE durante l'accesso, sugli immobili oggetto della presente Procedura citata in epigrafe, è emerso che:

- I Fabbricati identificati catastalmente al Foglio 14, particelle 418 Sub 2, A/2 ABITAZIONE DI TIPO CIVILE, 10,5 VANI, ed Foglio 14, particella 419 Sub1, C/2 MAGAZZINI E LOCALI DI DEPOSITO, 400 metri quadrati non sono stati inseriti nella composizione dei lotti realizzati in quanto non presentano nessun tipo di Titolo Abilitativo rilasciato dal Comune di Venosa che ne attesti la conformità sotto il profilo Edilizio ed Urbanistico. I Fabbricati sono stati accatastato d'ufficio dall'Agenzia delle Entrate, ma non risultano presenti le planimetrie in Catasto Fabbricati. In particolare il fabbricato indicato come un deposito ad un solo livello, nello stato di fatto si sviluppa su tre livelli ed è difforme anche nella sagoma. Sulla scorta di quanto affermato si è deciso di non inserire i due beni all'interno del Lotto costituito, pertanto si demanda alla S.V.I. la decisione in merito;
- Il Fabbricato identificato catastalmente al Foglio 14, particelle 418 Sub 1, C2 MAGAZZINI E LOCALI DI DEPOSITO, 2.100 metri quadrati, non risulta essere in mappa pertanto la Planimetria Catastale è Assente, quindi è stata attribuita una rendita catastale (RC) presunta. È stato realizzato mediante Concessione Edilizia n. 30/00-O, Prot. n. 7618/99, rilasciata dal Comune di Venosa l'8 luglio 2000;
- Il creditore procedente (MICOTEC SRL SOCIETA' AGRICOLA) non ha ottemperato al pagamento del FONDO SPESE INZIALE inviato in data 06 Marzo 2019;
- Il creditore intervenuto (REVALEA SPA), non ha ottemperato al pagamento del FONDO SPESE INZIALE inviato in data 06 settembre 2023.

Ciò premesso, si relaziona alla S.V.I. e si determina quanto segue:

### **RISPOSTA AI QUESITI:**

#### **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. 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. 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). 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. 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. I confini del bene devono essere menzionati con precisione, preferibilmente mediante l'esatta indicazione dei dati catastali degli immobili confinanti (foglio, p.lla, sub) od altri elementi certi (ad esempio: via; strada; ecc.).**

Per gli immobili pignorati ed oggetto di stima è stata depositata la documentazione prescritta dalla legge ex art. 567 c.p.c.: Relazione Notarile, Certificazione Notarile, Atto di Pignoramento Immobiliare, Nota di Trascrizione, Istanza di Vendita.

Dalla Nota di Trascrizione Reg. Gen. N. 5990, Reg. Part. N. 4772, Presentazione N. 17 del 05/04/2018, depositata in atti, risulta un Atto Giudiziario del 12/03/2018 N. Rep. 447 emesso dal UNEP CORTE DI APPELLO POTENZA, Atto Esecutivo o Cautelare a favore di MICOTEC S.R.L. SOCIETA AGRICOLA.

La MICOTEC S.R.L. in data 06/06/2019 rinuncia agli atti esecutivi della espropriazione immobiliare a danno del Sig. xxxxxxxxxxxx tramite Dichiarazione di rinuncia agli atti.

Sono intervenuti nella procedura i seguenti soggetti:

- Agenzia delle entrate-riscossione mediante ricorso per intervento ex Art. 499. C.P.C.;
- Società Vincenzo Capobianco e figli SRL;

- MBCREDIT SOLUTIONS SPA – comparsa di intervento volontario ex Art. 111 C.P.C nell'interesse di REVALEA S.P.A.

Dalla Certificazione Notarile depositata in atti, risulta che gli immobili oggetto del pignoramento sono così costituiti:

- ~~TERRENO: ubicato a Venosa (PZ), alla C.da Boreano, identificato in Catasto Terreni al Foglio 24, Particella 120, Attuale proprietario xxxxxxxxxxxx con sede in C.da Boreano, 85029 Venosa (PZ) per la Quota di Proprietà (1/1);~~
- ~~TERRENO: ubicato a Venosa (PZ), alla C.da Boreano, identificato in Catasto Terreni al Foglio 24, Particella 133, Attuale proprietario xxxxxxxxxxxx, con sede in C.da Boreano, 85029 Venosa (PZ) per la Quota di Proprietà (1/1);~~
- ~~TERRENO: ubicato a Venosa (PZ), alla C.da Boreano, identificato in Catasto Terreni al Foglio 14, Particella 393, Attuale proprietario xxxxxxxxxxxx, con sede in C.da Boreano, 85029 Venosa (PZ) per la Quota di Proprietà (1/1);~~
- ~~TERRENO: ubicato a Venosa (PZ), alla C.da Boreano, identificato in Catasto Terreni al Foglio 24, Particella 109, Attuale proprietario xxxxxxxxxxxx con sede in C.da Boreano, 85029 Venosa (PZ) per la Quota di Proprietà (1/1);~~
- ~~TERRENO: ubicato a Venosa (PZ), alla C.da Boreano, identificato in Catasto Terreni al Foglio 24, Particella 110, Attuale proprietario xxxxxxxxxxxx, con sede in C.da Boreano, 85029 Venosa (PZ) per la Quota di Proprietà (1/1);~~
- ~~TERRENO: ubicato a Venosa (PZ), alla C.da Boreano, identificato in Catasto Terreni al Foglio 24, Particella 150, Attuale proprietario xxxxxxxxxxxx, per la Quota di Proprietà (1/1);~~
- ~~TERRENO: ubicato a Venosa (PZ), alla C.da Boreano, identificato in Catasto Terreni al Foglio 24, Particella 153, Attuale proprietario xxxxxxxxxxxx per la Quota di Proprietà (1/1);~~
- **TERRENO: ubicato a Venosa (PZ), alla C.da Boreano, identificato in Catasto Terreni al Foglio 14, Particella 265, Attuale proprietario xxxxxxxxxxxx con sede in C.da Boreano, 85029 Venosa (PZ) per la Quota di Proprietà (1/1);**
- **TERRENO: ubicato a Venosa (PZ), alla C.da Boreano, identificato in Catasto Terreni al Foglio 14, Particella 266, Attuale proprietario xxxxxxxxxxxx con sede in C.da Boreano, 85029 Venosa (PZ) per la Quota di Proprietà (1/1);**

- **TERRENO:** ubicato a Venosa (PZ), alla C.da Boreano, identificato in Catasto Terreni al Foglio 14, Particella 78, Attuale proprietario xxxxxxxxxxxx con sede in C.da Boreano, 85029 Venosa (PZ) per la Quota di Proprietà (1/1);
- **TERRENO:** ubicato a Venosa (PZ), alla C.da Boreano, identificato in Catasto Terreni al Foglio 14, Particella 80, Attuale proprietario xxxxxxxxxxxx con sede in C.da Boreano, 85029 Venosa (PZ) per la Quota di Proprietà (1/1);
- **TERRENO:** ubicato a Venosa (PZ), alla C.da Boreano, identificato in Catasto Terreni al Foglio 14, Particella 417, Attuale proprietario xxxxxxxxxxxx con sede in C.da Boreano, 85029 Venosa (PZ) per la Quota di Proprietà (1/1);
- **TERRENO:** ubicato a Venosa (PZ), alla C.da Boreano, identificato in Catasto Terreni al Foglio 14, Particella 418, Attuale proprietario xxxxxxxxxxxx con sede in C.da Boreano, 85029 Venosa (PZ) per la Quota di Proprietà (1/1);
- **FABBRICATO:** ubicato a Venosa (PZ), alla C.da Boreano, identificato in Catasto Fabbricati al Foglio 14, Particella 418, Sub 1 – Cat. C/2 Attuale proprietario xxxxxxxxxxxx con sede in C.da Boreano, 85029 Venosa (PZ) per la Quota di Proprietà (1/1);
- ~~**FABBRICATO:** ubicato a Venosa (PZ), alla C.da Boreano, identificato in Catasto Fabbricati al Foglio 14, Particella 418, Sub 2 – Cat. A/2 Attuale proprietario xxxxxxxxxxxx con sede in C.da Boreano, 85029 Venosa (PZ) per la Quota di Proprietà (1/1);~~
- ~~**FABBRICATO:** ubicato a Venosa (PZ), alla C.da Boreano, identificato in Catasto Fabbricati al Foglio 14, Particella 419, Sub 1 – Cat. C/2 Attuale proprietario xxxxxxxxxxxx con sede in C.da Boreano, 85029 Venosa (PZ) per la Quota di Proprietà (1/1);~~

Giusta provvedimento del G.E. del 30/05/2018 sono state stralciate dal fascicolo R.G.E. N. 30/2018 le seguenti particelle che non verranno inserite nella composizione del Lotto Unico:

- Foglio 14, p.lla 393;
- Foglio 24, p.lle 109-110-150-153.

Considerata quanto detto precedentemente e considerando la destinazione d'uso, nonché l'ubicazione geografica ed i servizi di comunicazione, l'immobile sopra descritto ed oggetto del pignoramento, lo stesso è stato da me C.T.U accorpato in un **UNICO LOTTO** in modo da rendere più appetibile il bene sul mercato e agevolarne la vendita e soprattutto in modo da attribuire un giusto valore di vendita. I due Lotti risultano così strutturati:

**LOTTO UNICO:**

- **Terreno ubicato a Venosa (PZ), alla C.da Boreano, in Catasto al foglio 14, particella 265, seminativo 03, di ha 00.09.04, R.D. € 2.10, R.A. € 1.63, intestato a xxxxxxxxxxxx per la Quota di Proprietà (1/1);**
- **Terreno ubicato a Venosa (PZ), alla C.da Boreano, in Catasto al foglio 14, particella 266, seminativo 03, di ha 00.18.56, R.D. € 4.31, R.A. € 3.35, intestato a xxxxxxxxxxxx per la Quota di Proprietà (1/1);**
- **Terreno ubicato a Venosa (PZ), alla C.da Boreano, in Catasto al foglio 14, particella 78, seminativo 02, di ha 00.84.47, R.D. € 34.90, R.A. € 21.84 e uliveto 02, di ha 00.15.98, R.D. € 5.36, R.A. € 3.30, intestato a xxxxxxxxxxxx per la Quota di Proprietà (1/1);**
- **Terreno ubicato a Venosa (PZ), alla C.da Boreano, in Catasto al foglio 14, particella 80, vigneto 02, di ha 00.23.41, R.D. € 33.85, R.A. € 16.93 e seminativo 03, di ha 00.30.00, R.D. € 6.97, R.A. € 5.42, intestato a xxxxxxxxxxxx per la Quota di Proprietà (1/1);**
- **Terreno ubicato a Venosa (PZ), alla C.da Boreano, in Catasto al foglio 14, particella 417, seminativo irriguo 01, di ha 00.53.80, R.D. € 77.80, R.A. € 30.56, orto irriguo 03, di ha 02.79.01, R.D. € 662.84, R.A. € 259.37, e serra, di ha 00.21.00, R.D. € 60.74, R.A. € 26.03, intestato a xxxxxxxxxxxx per la Quota di Proprietà (1/1);**
- **Terreno ubicato a Venosa (PZ), alla C.da Boreano, in Catasto al foglio 14, particella 418, Fu D Accert, di ha 01.72.68, intestato a xxxxxxxxxxxx per la Quota di Proprietà (1/1);**
- ~~**Fabbricato ubicato a Venosa (PZ), alla C.da Boreano, in Catasto al foglio 14, particella 418, Sub 1, Piano T, C/2, classe 5, 2.100 mq, rendita € 4.338,24 (presunta) intestato a xxxxxxxxxxxx per la Quota di Proprietà (1/1);**~~
- ~~**Terreno ubicato a Venosa (PZ), alla C.da Boreano, in Catasto al foglio 24, particella 120, seminativo 02, di ha 00.10.00, R.D. € 4.13, R.A. € 2.58, intestato a xxxxxxxxxxxx per la Quota di Proprietà (1/1);**~~
- ~~**Terreno ubicato a Venosa (PZ), alla C.da Boreano, in Catasto al foglio 24, particella 133, seminativo 01, di ha 00.62.95, R.D. € 30.89, R.A. € 19.51, intestato a xxxxxxxxxxxx per la Quota di Proprietà (1/1);**~~

Lotto unico: Le particelle al foglio 14, n. 265-266-78-80-417-418 contigue tra di loro, confinano a nord con le particelle 22-267, a sud con le particelle 53-180-181-184, ad est con la strada di accesso al fondo, ad ovest con la particella 107-199-200-201-202. Le particelle al foglio 24, n. 120-133 contigue tra di loro, confinano a nord con la particella 75, a sud, est ed ovest con una strada comunale.

I seguenti beni indicati nell'atto di pignoramento non sono stati inseriti nella composizione dei lotti realizzati:



- ~~Fabbricato ubicato a Venosa (PZ), alla C.da Boreano, in Catasto al foglio 14, particella 418, Sub 2, Piano T, A/2, classe 3, 10,5 vani, rendita € 704,96 (presunta) intestato a xxxxxxxxxxxx per la Quota di Proprietà (1/1);~~



Figura 1 – Panoramica Abitazione.

Il fabbricato indicato non presenta nessun tipo di Titolo Abilitativo rilasciato dal Comune di Venosa che ne attesti la conformità sotto il profilo Edilizio ed Urbanistico. Il Fabbricato è stato accatastato d'ufficio dall'Agenzia delle Entrate, ma non risultano presenti le planimetrie in Catasto Fabbricati. Verte in uno stato di abbandono e fatiscenza, inoltre sono presenti una serie di baracche in mattoni e lamiera.

- ~~Fabbricato ubicato a Venosa (PZ), alla C.da Boreano, in Catasto al foglio 14, particella 419, Sub 1, Piano T, C/2, classe 5, 400 mq, rendita € 826,33 (presunta) intestato a xxxxxxxxxxxx per la Quota di Proprietà (1/1);~~



**Figura 2 – Panoramica Deposito.**

Il fabbricato non presenta nessun tipo di Titolo Abilitativo rilasciato dal Comune di Venosa che ne attesti la conformità sotto il profilo Edilizio ed Urbanistico. Il fabbricato nel pignoramento è stato indicato come un deposito ad un solo livello, ma nello stato di fatto si sviluppa su tre livelli ed è difforme anche nella sagoma.

Il Fabbricato è stato accatastato d'ufficio dall'Agenzia delle Entrate, ma non risultano presenti le planimetrie in Catasto Fabbricati.

**Sulla scorta di quanto affermato si è deciso di non inserire i due beni all'interno del Lotto costituito, pertanto si demanda alla S.V.I. la decisione in merito.**

#### **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, 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. Con riferimento al singolo bene, devono essere indicate eventuali dotazioni condominiali (es. posti auto comuni; giardino; ecc.), la tipologia, l'altezza interna utile, la composizione interna, la superficie netta, il coefficiente utilizzato ai fini della determinazione della superficie

commerciale, la superficie commerciale medesima, l'esposizione, le condizioni di manutenzione, le caratteristiche strutturali, nonché le caratteristiche interne di ciascun immobile, precisando per ciascun elemento l'attuale stato di manutenzione e – per gli impianti – la loro rispondenza alla vigente normativa e, in caso contrario, i costi necessari al loro adeguamento. In particolare, l'esperto deve verificare se l'immobile sia dotato di attestato di prestazione energetica (acquisendolo se esistente) stimandone – in caso di assenza – i costi per l'acquisizione. Per i terreni pignorati deve essere evidenziata la loro eventuale situazione di fondi interclusi (laddove circondati da fondi altrui e senza uscita sulla via pubblica) da terreni limitrofi appartenenti a terzi o comunque non oggetto della espropriazione in corso, anche se di proprietà dello stesso esecutato. La medesima circostanza deve essere evidenziata in relazione ad esempio a fabbricati per i quali l'accesso con mezzi rotabili sia possibile solamente attraverso il passaggio su cortile di proprietà esclusiva di un terzo o dell'esecutato medesimo e che non sia stato pignorato. Nella descrizione dello stato dei luoghi in risposta al presente quesito, l'esperto deve sempre inserire già nel corpo della relazione 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, sia in formato ordinario in allegato alla relazione medesima.

#### **LOTTO UNICO:**

**- Fabbricati in agro di Venosa (PZ), alla c.da Boreano, identificati in Catasto al Foglio 14, particella 418, Sub 1 di proprietà del Sig. xxxxxxxxxxxxxxxx per la Quota di Proprietà 1/1.**

L'intero immobile è composto da quattro capannoni posti di fianco e sono ubicati nel Comune di Venosa (PZ), alla c.da Boreano, sono facilmente raggiungibile dalla SS655-Bradania, proseguendo in direzione nord dall'uscita per Venosa per circa 2 km. Sono posti all'interno di un lotto recintato, anch'esso oggetto di pignoramento. Nella parte anteriore dei capannoni vi è un ampio piazzale in terra battuta che permette il carico e lo scarico ai mezzi agricoli presenti in azienda. I quattro capannoni sono utilizzati rispettivamente come ovile, fienile, ricovero mezzi agricoli e deposito. Distanza dal centro cittadino circa 11 Km. L'accesso alla struttura avviene tramite un cancello in ferro scorrevole e nella parte antistante del lotto. I quattro capannoni sono utilizzati dal Sig. xxxxxxxxxxxxxxxx e sono a servizio della sua azienda agricola. La struttura portante dei capannoni è realizzata in muratura portante di blocchi di cemento, poggiati su delle travi perimetrali emergenti in cemento armato. Le coperture per tre capannoni è a doppia falda mentre per l'ultimo è a falda singola, realizzate mediante delle capriate in acciaio collegate tra di loro mediante dei tiranti in acciaio, all'interno è presente una pavimentazione mista, realizzata sia in cls che in terra battuta. Antistante ad un capannone sono

presenti due silos in acciaio per lo stoccaggio delle derrate alimentari, utilizzate poi nella stessa azienda.

Allo stato attuale i fabbricati ed il terreno ricadono, secondo l'attuale P.R.G. del Comune di Venosa nella Zona in Ambito Extraurbano in Zona Agricola, così come descritto in maniera più specifica al quesito n. 6.



**Figura 3 – Panoramica Capannoni.**

**- Terreni in agro di Venosa (PZ), alla c.da Boreano, identificati in Catasto al Foglio 14, particelle 265-266-78-80-417-418, di proprietà del xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx per la Quota di Proprietà 1/1.**

I terreni sono ubicati nel Comune di Venosa (PZ), alla c.da Boreano, sono facilmente raggiungibile dalla SS655-Bradonica, proseguendo in direzione nord dall'uscita per Venosa per circa 2 km. I terreni risultano essere pianeggianti, con una buona struttura e tessitura, con andamento pressoché regolare. La p.lla 418 è a servizio dei capannoni precedentemente descritti, mentre gli altri risultano tutti coltivati.



**Figura 4 – Panoramica Terreni Foglio 14, p.lla 417.**

**- Terreni in agro di Venosa (PZ), alla c.da Boreano, identificati in Catasto al Foglio 24, particelle 120-133, di proprietà del Sig. xxxxxxxxxxxxxxxx per la Quota di Proprietà 1/1.** I terreni sono ubicati nel Comune di Venosa (PZ), alla c.da Boreano, i terreni sono facilmente raggiungibili dalla SS655-Bradonica e dalla SP69 Lavello-Ofantina, e sono posti a circa 8 Km dal Centro cittadino, lungo una collinetta che presenta una leggera pendenza verso sud, con una buona struttura, tessitura ed andamento pressoché regolare. I terreni risultano essere pianeggianti, con una buona struttura e tessitura, con andamento pressoché regolare, di facile accesso in quanto sono posti lungo una strada comunale.



Figura 5 – Panoramica Terreni Foglio 24, p.lle 120-133.

<b>Fabbricato ubicato a Venosa (PZ), in C.da Boreano, snc.</b>						
<b>Foglio</b>	<b>Particella</b>	<b>Qualità e classe</b>		<b>Intestazione Catastale</b>	<b>Rendita</b>	
14	418 Sub 1	Piano T, C/2, Classe 5, 2.100 mq		XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX quota di proprietà (1/1)	€ 4.338,24 (Presunta)	
<b>Terreni ubicati a Venosa (PZ), in C.da Boreano, snc.</b>						
<b>Foglio</b>	<b>Particella</b>	<b>Qualità e classe</b>	<b>Superficie</b>	<b>Intestazione Catastale</b>	<b>Reddito dominicale</b>	<b>Reddito agrario</b>
14	265	Seminativo 03	Ha 00.09.04	XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX quota di proprietà (1/1)	€ 2,10	€ 1,63
14	266	Seminativo 03	Ha 00.18.56	XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX quota di proprietà (1/1)	€ 4,31	€ 3,35
14	78	Seminativo 02	Ha 00.84.47	XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX quota di proprietà (1/1)	€ 34,90	€ 21,48
		Uliveto 02	Ha 00.15.98		€ 5,36	€ 3,30
14	80	Vigneto 02	Ha 00.23.41	XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX quota di proprietà (1/1)	€ 33,85	€ 16,93
		Seminativo 03	Ha 00.30.00		€ 6,97	€ 5,42
14	417	Semin. Irr. 01	Ha 00.53.80	XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX quota di proprietà (1/1)	€ 77,80	€ 30,56
		Orto Irr. 03	Ha 02.79.01		€ 662,84	€ 259,37
		Serra	Ha 00.21.00		€ 60,74	€ 26,03
14	418	Fu D Accert	Ha 01.72.68	XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX quota di proprietà (1/1)	//	//

24	120	Seminativo 02	Ha 00.10.00	XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX quota di proprietà (1/1)	€ 4,13	€ 2,58
24	133	Seminativo 01	Ha 00.62.95	XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX quota di proprietà (1/1)	€ 30,89	€ 19,51
<b>Totale Ha 07.80.90</b>						

Il calcolo delle superfici dell'immobile è definita dai seguenti schemi:

<b>Fabbricato ubicato a Venosa (PZ), in C.da Boreano, snc.</b>			
Descrizione	Mq lordi	Coef. Abbattimento	Mq netti
Sup. Lorda Capannone	2.100,00	1,00	2.100,00
<b>Superficie totale</b>			<b>2.100,00</b>

### **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; - 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; - 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; - 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, 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. 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 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.

## **LOTTO UNICO:**

### Descrizione attuale dei beni (fabbricati).

- Terreno ubicato a Venosa (PZ), alla C.da Boreano, in Catasto al foglio 14, particella 265, seminativo 03, di superficie complessiva 904 mq, intestato a xxxxxxxxxxxxxxxxxxx per la Quota di Proprietà (1/1);
- Terreno ubicato a Venosa (PZ), alla C.da Boreano, in Catasto al foglio 14, particella 266, seminativo 03, di superficie complessiva 1.856 mq, intestato a xxxxxxxxxxxxxxxxxxx per la Quota di Proprietà (1/1);
- Terreno ubicato a Venosa (PZ), alla C.da Boreano, in Catasto al foglio 14, particella 78, seminativo 02, di superficie complessiva 8.447 mq e uliveto 02, di superficie complessiva 1.598 mq, intestato a xxxxxxxxxxxxxxxxxxx per la Quota di Proprietà (1/1);
- Terreno ubicato a Venosa (PZ), alla C.da Boreano, in Catasto al foglio 14, particella 80, vigneto 02, di superficie complessiva 2.341 mq e seminativo 03, di superficie complessiva 3.000 mq, intestato a xxxxxxxxxxxxxxxxxxx per la Quota di Proprietà (1/1);
- Terreno ubicato a Venosa (PZ), alla C.da Boreano, in Catasto al foglio 14, particella 417, seminativo irriguo 01, di superficie complessiva 5.380 mq, orto irriguo 03, di superficie complessiva 27.901 mq, e serra, di superficie complessiva 2.100 mq, intestato a xxxxxxxxxxxxxxxxxxx per la Quota di Proprietà (1/1);
- Terreno ubicato a Venosa (PZ), alla C.da Boreano, in Catasto al foglio 14, particella 418, Fu D Accert, di superficie complessiva 17.268 mq, intestato a xxxxxxxxxxxxxxxxxxx per la Quota di Proprietà (1/1);
- Fabbricato ubicato a Venosa (PZ), alla C.da Boreano, in Catasto al foglio 14, particella 418, Sub 1, Piano T, C/2, 2.100 mq, intestato a xxxxxxxxxxxxxxxxxxx per la Quota di Proprietà (1/1);
- Terreno ubicato a Venosa (PZ), alla C.da Boreano, in Catasto al foglio 24, particella 120, seminativo 02, di superficie complessiva 1.000 mq, intestato a xxxxxxxxxxxxxxxxxxx per la Quota di Proprietà (1/1);
- Terreno ubicato a Venosa (PZ), alla C.da Boreano, in Catasto al foglio 24, particella 133, seminativo 01, di superficie complessiva 6.295 mq, intestato a xxxxxxxxxxxxxxxxxxx per la Quota di Proprietà (1/1);

### Descrizione del bene contenuta nell'Atto di Pignoramento e Nota di Trascrizione.

- Terreno ubicato a Venosa (PZ), alla C.da Boreano, in Catasto al foglio 14, particella 265, seminativo 03, di superficie complessiva 904 mq, intestato a xxxxxxxxxxxxxxxxxxx per la Quota di Proprietà (1/1);
- Terreno ubicato a Venosa (PZ), alla C.da Boreano, in Catasto al foglio 14, particella 266, seminativo 03, di superficie complessiva 1.856 mq, intestato a xxxxxxxxxxxxxxxxxxx per la Quota di Proprietà (1/1);



- Terreno ubicato a Venosa (PZ), alla C.da Boreano, in Catasto al foglio 14, particella 78, seminativo 02, di superficie complessiva 8.447 mq e uliveto 02, di superficie complessiva 1.598 mq, intestato a xxxxxxxxxxxxxxxx per la Quota di Proprietà (1/1);
- Terreno ubicato a Venosa (PZ), alla C.da Boreano, in Catasto al foglio 14, particella 80, vigneto 02, di superficie complessiva 2.341 mq e seminativo 03, di superficie complessiva 3.000 mq, intestato a xxxxxxxxxxxxxxxx per la Quota di Proprietà (1/1);
- Terreno ubicato a Venosa (PZ), alla C.da Boreano, in Catasto al foglio 14, particella 417, seminativo irriguo 01, di superficie complessiva 5.380 mq, orto irriguo 03, di superficie complessiva 27.901 mq, e serra, di superficie complessiva 2.100 mq, intestato a xxxxxxxxxxxxxxxx per la Quota di Proprietà (1/1);
- Terreno ubicato a Venosa (PZ), alla C.da Boreano, in Catasto al foglio 14, particella 418, Fu D Accert, di superficie complessiva 17.268 mq, intestato a xxxxxxxxxxxxxxxx per la Quota di Proprietà (1/1);
- Fabbricato ubicato a Venosa (PZ), alla C.da Boreano, in Catasto al foglio 14, particella 418, Sub 1, Piano T, C/2, 2.100 mq, intestato a xxxxxxxxxxxxxxxx per la Quota di Proprietà (1/1);
- Terreno ubicato a Venosa (PZ), alla C.da Boreano, in Catasto al foglio 24, particella 120, seminativo 02, di superficie complessiva 1.000 mq, intestato a xxxxxxxxxxxxxxxx per la Quota di Proprietà (1/1);
- Terreno ubicato a Venosa (PZ), alla C.da Boreano, in Catasto al foglio 24, particella 133, seminativo 01, di superficie complessiva 6.295 mq, intestato a xxxxxxxxxxxxxxxx per la Quota di Proprietà (1/1);

Non si riscontrano variazioni riguardanti i dati identificativi essenziali quali il Comune Censuario, Foglio, Particella eventualmente richieste dall'esecutato dal momento in cui gli immobili sono stato trascritto nell'atto di pignoramento.

**I dati indicati nell'atto del pignoramento, corrispondono a quelli attuali, ed hanno identificato gli immobili rappresentandone la storia catastale del compendio pignorato, tranne che per:**

- **Il Fabbricato identificato catastalmente al Foglio 14, particelle 418 Sub 1, C2 MAGAZZINI E LOCALI DI DEPOSITO, 2.100 metri quadrati, non risulta essere in mappa pertanto la Planimetria Catastale è Assente, quindi è stata attribuita una rendita catastale (RC) presunta.**

#### **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 UNICO:** – piena ed intera proprietà di Fabbricati e Terreni, in agro di Venosa (PZ), in c.da Boreano, per la quota di proprietà pari a 1/1 del Sig. xxxxxxxxxxxxxxxx.

- Fabbricati identificati in Catasto al foglio **14**, particella **418**, Sub **1**, è stato realizzato mediante Concessione Edilizia n. 30/00-O, Prot. n. 7618/99, rilasciata dal Comune di Venosa l'8 luglio 2000.
- Terreni identificati in Catasto al foglio **14**, particelle **265-266-78-80-417-418**.  
Le particelle indicate, contigue tra di loro, confinano a nord con le particelle 22-267, a sud con le particelle 53-180-181-184, ad est con la strada di accesso al fondo, ad ovest con la particella 107-199-200-201-202.
- Terreni identificati in Catasto al foglio **24**, particelle **120-133**.  
Le particelle indicate, contigue tra di loro, confinano a nord con la particella 75, a sud, est ed ovest con una strada comunale;

Queste ricadono secondo il P.R.G. del Comune di Venosa in Ambito Extraurbano in Zona Agricola.

**PREZZO BASE D'ASTA:**

**Euro 675.112,50 (Euro seicentosestantacinquemilacentododici,50)**

**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, 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, procedendo in tal caso all'inserimento degli stessi tra gli allegati alla relazione.

**LOTTO UNICO – STORICO VENTENNALE:**

- Terreni siti nel Comune di Venosa al Foglio **14**, particelle **78 – 80 – 417 (ex 91) e 418 (ex 91), 265 (ex 91) e 266 (ex 91)**, sono pervenute al debitore esecutato in virtù di Atto di Compravendita per Notar Ornella Del Gaudio del 31.12.1993 rep. 9423 trascritto a Potenza il 17.01.1994 ai n. 652/584;

**I Fabbricati siti nel Comune di Venosa al Foglio 14, particelle 418 sub1, sub 2 e Foglio 14 particella 419 sub 1** sono intestati al sig. xxxxxxxxxxxxxxxx in quanto insistono sul suolo a

lui pervenuto in virtù di Atto di Compravendita per Notar Ornella Del Gaudio del  
xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx trascritto a Potenza il xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx

**Su tali immobili risulta trascritta:**

1) **DOMANDA GIUDIZIALE – Esecuzione in forma specifica – trascritta in data  
16.02.2001 ai nn. 2007/2360** in favore di xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx contro xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx

Con tale domanda giudiziale la sig.ra xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx chiedeva l'esecuzione in forma  
specifica del contratto preliminare di compravendita del 22.12.1998 con cui il sig.  
xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx prometteva di vendere alla sig.ra xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx – tra l'altro – il  
“**TERRENO CONTRADDISTINTO CON LA LETTERA B) IN CATASTO ALLA  
PARTITA 28215 FOGLIO 14 P.LLA 78 - 80 - 91 - 265 E 266 ESTESO PER  
HA.7.09.56.** Il procedimento di cui alla domanda giudiziale veniva incardinato dinanzi  
al Tribunale di Melfi (PZ) al nr. **75/2001 RG** e si concludeva con la **Sent. nr. 2/2007**  
con cui – tra l'altro – testualmente: **trasferisce a xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx gli immobili in agro  
di Venosa, in catasto al foglio 14, p.lle 78-80-91-265-266, sotto condizione del  
versamento del prezzo di € 123.433,20, che dovrà seguire entro trenta giorni dal  
deposito della presente sentenza.** La sentenza veniva appellata dal sig.  
xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx giusta iscrizione a ruolo del 25.02.2008 il cui procedimento di appello  
**R.G. 74/2008 veniva cancellato** dal ruolo in data 15.05.2008, con la conseguenza che  
la Sent. di primo grado nr. 2/2007 è divenuta definitiva.

- **I terreni siti nel Comune di Venosa al Foglio 24, particelle 120 e 133** sono pervenuti  
al debitore esecutato in virtù di Atto di Donazione per Notar Carretta da Lavello del  
02.01.2003 – rep. 20.281 trascritto a Potenza il 29.01.2003 ai n. 2623/2094 e contro i  
germani xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx - xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx Ai danti causa la proprietà per le rispettive  
quote era pervenuta in virtù di successione legittima apertasi il 15.09.2002 reg.ta a Melfi  
il 4.11.2002 e trascritta a Potenza il 26.02.2005 ai nn. 4464/3198 e in morte del *de cuius*  
xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx.

- Al sig. xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx la piena proprietà era pervenuta in virtù di atto per Notar Del  
Gaudio di Lavello del 10.01.1990 xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx trascritto a Potenza il 25.01.1990 ai  
nn. 1441/1217;

**Su tali immobili risultano trascritte DUE domande giudiziali:**

1) **DOMANDA GIUDIZIALE - ATTO di CITAZIONE – trascritta il 14.01.1991 ai nn.  
743/709, in favore xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx e contro xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx e xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx – ATTO DI  
CITAZIONE CON CUI VENIVA IMPUGNATO L'ATTO DEL NOTAIO DEL GAUDIO**

DEL 10.01.1990 (atto con cui veniva trasferita la proprietà degli immobili in favore dei danti dei danti causa di xxxxxxxxxxxxxxxxx) sul presupposto che essendo il xxxxxxxxx proprietario dei terreni confinanti con quelli alienati, non era stato esercitato il diritto di prelazione nei sui confronti e pertanto chiedeva il riscatto degli immobili de quo offrendo lo stesso prezzo. Il procedimento di cui alla domanda giudiziale veniva incardinato dinanzi al Tribunale di Melfi al nr. 707/1990 e si è concluso con **la Sent. 375/2001** con cui veniva rigettata la domanda.

**2) DOMANDA GIUDIZIALE - Atto di REVOCAZIONE DONAZIONE dell'08.11.2004 ai nn. 12231/20693 trascritta in favore di xxxxxxxxxxxxxxxxx e contro – tra gli altri – xxxxxxxxxxxxxxxxx (All. 5). Il procedimento di cui alla domanda giudiziale veniva incardinata dinanzi al Tribunale di Melfi al nr. xxxxxxxxxxxxxxxxx (il cui fascicolo – nonostante varie ricerche anche presso l'archivio del Tribunale di Potenza – risulta irreperibile).** Purtroppo dall'analisi del fascicolo RG 256/2004 tramite l'applicazione "Giustizia Civile" è emerso che in corso di causa, e precisamente in data 22.02.2006 veniva aperto un sub procedimento cautelare avente ad oggetto "sequestro conservativo ex art. 671 cpc" e conclusosi con provvedimento di accoglimento da parte del giudice, giusta ordinanza del 02.05.2006. Stante il mancato rinvenimento del fascicolo d'ufficio cartaceo non è possibile documentare tali circostanze.

- **I terreni siti nel Comune di Venosa al Foglio 24 p.lle 109-110-150-153** pervenuto al debitore esecutato in virtù di Atto di Donazione per Notar Salvatore Di Martino di Rionero in data xxxxxxxxxxxxxxxxx trascritto a Potenza l'08.05.1987 ai nn. xxxxxxxxxxxxxxxxx e in virtù di atto di rinuncia di usufrutto per Notar Francesca xxxxxxxxxxxxxxxxx di Lavello del 30.12.1993 xxxxxxxxxxxxxxxxx trascritto a Potenza xxxxxxxxxxxxxxxxx entrambi contro xxxxxxxxxxxxxxxxx;

**TALI IMMOBILI NON VENGONO ESAMINATI SICCOME STRALCIATI DAL PRESENTE FASCICOLO GIUSTA ORDINANZA DEL G.E. DEL 30.05.2018.**

- **L'appezzamento di terreno in Venosa al Foglio 14 p.la 393** è pervenuto al debitore esecutato in virtù di Atto di Compravendita per Notar Francesco Carretta del xxxxxxxxxxxxxxxxx e contro xxxxxxxxxxxxxxxxx; **alla dante causa xxxxxxxxxxxxxxxxx** la proprietà era pervenuta in virtù di successione in morte del padre xxxxxxxxxxxxxxxxx e in virtù di successione in morte del fratello xxxxxxxxxxxxxxxxx, in virtù di atto di permuta per Notar Nicola Persico da Lavello del xxxxxxxxxxxxxxxxx e successivo atto di divisione per Notar Carretta del 22.10.2003 rep. 22.599 trascritto a Potenza il xxxxxxxxxxxxxxxxx **TALE IMMOBILE NON VIENE ESAMINATO SICCOME STRALCIATO DAL PRESENTE FASCICOLO GIUSTA ORDINANZA DEL G.E. DEL 30.05.2018.**

**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., 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.

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. Indicare la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazione di agibilità. In caso di costruzione realizzata o modificata in violazione della normativa urbanistico – edilizia, l'Esperto dovrà descrivere dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati e dire se l'illecito sia stato sanato o sia sanabile in base combinato disposto dagli artt. 46, comma 5°, del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e 40, comma 6° della L. 28 febbraio 1985, n. 47.**

**LOTTO UNICO: DESTINAZIONE URBANISTICA DELL'AREA DI SEDIME DEGLI IMMOBILI:**

Il fabbricato identificato in Catasto al Foglio **14**, p.lla **418**, sub **1**, è stato realizzato mediante Concessione Edilizia n. 30/00-O, Prot. n. 7618/99, rilasciata dal Comune di Venosa l'8 luglio 2000.

I terreni di seguito descritti, ricadono, in base al Piano Regolatore Generale vigente del Comune di Venosa, nelle Seguenti Zone Omogenee:

- Foglio n. **14**, particelle nn. **265-266-78-80-417-418** ricadono secondo il P.R.G. del Comune di Venosa in Ambito Extraurbano in Zona Agricola.
- Foglio n. **24**, particelle nn. **120-133** ricadono secondo il P.R.G. del Comune di Venosa in Ambito Extraurbano in Zona Agricola.

**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.).

Per quanto concerne gli immobili oggetto del pignoramento, questi risultano essere occupati come di seguito descritto:

#### **LOTTO UNICO:**

- Terreni in agro di Venosa (PZ), alla c.da Boreano, in Catasto al foglio **14**, particelle **265-266-78-80-417-418**, in Catasto al foglio **24**, particelle **120-133** e Fabbricati in agro di Venosa (PZ), alla c.da Boreano, in Catasto al foglio **14**, particelle **418**, sub **1**, sono in possesso del xxxxxxxxxxxxxxxx, nato il 11/06/1954, a Lavello (PZ), residente a Venosa (PZ), in c.da Boreano, snc.

#### **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 la pendenza di altre procedure esecutive relative ai medesimi beni pignorati, riferendo lo stato delle stesse.

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 la pendenza di procedimenti giudiziari civili relativi ai medesimi beni pignorati, acquisendo copia dell'atto introduttivo e riferendo circa lo stato del detto procedimento, 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, l'esperto acquisirà la relativa documentazione presso gli uffici competenti, depositando copia del provvedimento e del verbale di esecuzione del sequestro, informandone tempestivamente il G.E. per l'adozione dei provvedimenti circa il prosieguo delle operazioni di stima.

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

In particolare, l'esperto indicherà:

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

Tra questi si segnalano in linea di principio:

**Domande giudiziali; Atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura; Convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge; Altri pesi o limitazioni d'uso, anche di natura condominiale; Provvedimenti di imposizione di vincoli storico-artistici e di altro tipo.**

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

Tra questi si segnalano:

**Iscrizioni ipotecarie; Pignoramenti ed altre trascrizioni pregiudizievoli; Difformità urbanistico-edilizie; Difformità Catastali.**

Sul bene pignorato sussistono le seguenti formalità pregiudizievoli:

- **ATTO DI CITAZIONE** trascritto in data 14 gennaio 1991 ai nn. 743 R.G. e 709 R.P. in favore di xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx e contro xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx e xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx;
- **SERVITU' DI ELETTRODOTTO** trascritta il 4 maggio 1993 ai nn. 5041 R.G. e 4452 R.P. a favore dell'ENEL Società per Azioni – Compartimento di Napoli – Distretto della Basilicata, C.F.: 00811720580, in forza di atto autentico nelle firme dal Notaio Libero DE BELLIS. In data 16 giugno 1992 e 20 aprile 1993, registrato a Potenza il 26 aprile 1993 al n. 307;
- **DOMANDA GIUDIZIALE** trascritta il 16 febbraio 2001 ai nn. 2360 R.G. e 2007 R.P. a favore di xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx, nato a Lavello l'11 giugno 1954;
- **DOMANDA GIUDIZIALE** trascritta il 8 novembre 2004 ai nn. 20693 R.G. e 12321 R.P. a favore della xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx

- **PIGNORAMENTO IMMOBILIARE** trascritto in data 28 settembre 2005, ai nn. 17345 R.G. e 11620 R.P. in favore di xxxxxxxxxxxxxxxxx, in forza di provvedimento del Tribunale di Melfi in data 8 luglio 2005, rep. n. 106;
- **IPOTECA LEGALE** iscritta in data 22 agosto 2007 ai nn. 18895 R.G. e 5543 R.P. in favore di EQUITALIA POTENZA SPA con sede in Potenza, C.F.: 00105190763 e contro xxxxxxxxxxxxxxxxx, per la somma complessiva di Euro 109.834,46 ( Euro centonovemilaottocentotrentaquattro,46) a garanzia della Somma di Euro 54.917,23 (Euro cinquantaquattromilanovecentodiciasette,23);
- **IPOTECA GIUDIZIALE** iscritta in data 29 novembre 2013 ai nn. 19506 R.G. e 1170 R.P. in favore del MEDIOCREDITO ITALIANO SPA con sede in Milano, C.F.: 13300400150 per la somma complessiva di Euro 80.000,00 (Euro ottantamila,00) a garanzia della somma di Euro 78.185,79 (Euro settantottomilacentottantacinque,79);
- **PIGNORAMENTO IMMOBILIARE** trascritto in data 5 aprile 2018 ai nn. 5990 R.G. e 4772 R.P. in favore di MICOTEC SRL SOCIETA AGRICOLA con sede in Gravina in Puglia, C.F.: 03864570720.
- Non sono presenti provvedimenti impositivi derivanti da vincoli storico-artistici;
- Non sono presenti provvedimenti impositivi derivanti da Piano Regolatore e di qualsiasi natura;

A tal fine si allega alla presente, copia delle trascrizioni gravanti sull'immobile.

**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.**

Dall'esame della documentazione depositata agli atti, dai dati di trascrizione del pignoramento di cui è procedimento e dalle ricerche effettuate presso i Registri dell'Agenzia del Demanio, non risulta che i beni pignorati, ubicati nel Comune di Venosa (PZ), alla C.da Boreano, in Catasto Terreni al foglio **14**, particelle **265-266-78-80-417-418-**, foglio **24**, particelle **120-133** e Catasto Fabbricati al foglio **14**, particella **418** Sub **1**, ricadano su un suolo demaniale.

**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 il titolo costitutivo e la natura del soggetto a favore del quale sia costituito il diritto. All'uopo, laddove il diritto sia costituito a favore di soggetto privato l'esperto verificherà se sussistano i presupposti per ritenere che vi sia stato acquisto della piena proprietà per usucapione. 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 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.**

Dall'esame della documentazione depositata agli atti, dai dati di trascrizione del pignoramento di cui è procedimento, dalle ricerche effettuate presso gli Uffici del Registro dell'Agenzia delle Entrate, e nello specifico presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari, a seguito di Ispezione Ipotecaria e dalla Certificazione Notarile, depositato agli atti della procedura 30/2018 R.G.E., a firma del Notaio Francesco ZOTTA, non risulta che i beni pignorati siano gravati da alcun censo, livello ed alcun tipo di uso civico pertanto risulta che il debitore pignorato, il Sig. xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx esercita il suo diritto sul bene in quanto proprietaria degli stessi, ad accezione di una servitù di passaggio a titolo oneroso come di seguito descritto:

- **SERVITU' DI ELETTRODOTTO** trascritta il 4 maggio 1993 ai nn. 5041 R.G. e 4452 R.P. a favore dell'ENEL Società per Azioni – Compartimento di Napoli – Distretto della Basilicata, C.F.: 00811720580, in forza di atto autenticato nelle firme dal Notaio Libero DE BELLIS. In data 16 giugno 1992 e 20 aprile 1993, registrato a Potenza il 26 aprile 1993 al n. 307;

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

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

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

Dall'esame della documentazione depositata agli atti, dalle ricerche effettuate presso gli Uffici del Registro dell'Agenzia delle Entrate e presso il Sig. xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx, proprietario degli immobili oggetto della procedura 30/2018 R.G.E. sono parte integrante, risulta che:

- Non sono presenti ulteriori procedimenti giudiziari civili relativi al cespite pignorato oltre quelli descritti al **Quesito n. 8.**

**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. L'esperto potrà inoltre acquisire informazioni ai fini della stima. 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.**

Nel caso di dati acquisiti presso operatori professionali 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.), ma 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, 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.**

Nella determinazione del valore di mercato di immobili che 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 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 acquisiti 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.**

Per determinare il valore reale ed attuale degli immobili ubicati nel Comune di Venosa (PZ), lo scrivente C.T.U., ha tenuto conto e raffrontato i prezzi con i quali mediamente nella zona sono contratti immobili simili, tenendo presente, in particolare quei fattori intrinseci ed estrinseci che fanno lievitare o decrescere gli stessi.

Come valore di partenza per effettuare la stima dei beni, si è preso come riferimento, le quotazioni immobiliari dell’Agenzia delle Entrate, riferite al Comune di Venosa (PZ) ed il VAM (Valore Agricolo Medio) riferito alla Collina del Vulture. A tal fine si allega alla presente la suddetta copia della quotazione immobiliari e del VAM.

A conclusione di tutte le indagini e ricerche si ritiene equo e giusto considerare:

**VALORE LOTTO UNICO:**

Il valore di mercato attuale del lotto è quindi determinato moltiplicando la superficie di ciascun bene per il rispettivo prezzo unitario, per i fabbricati un valore di **Euro/mq di 275,00**, per i terreni un valore di **Euro/mq di 1,25**, sulla scorta di indagini di mercato effettuate presso il Comune di Venosa (PZ), il tutto come da tabella che segue:

<b>Fabbricato ubicato a Venosa (PZ), in C.da Boreano, snc.</b>						
Foglio	Particella	Sub	Descrizione	Sup. Commerciale mq	Valore al mq	Valore totale
14	418	1	Capannone	2.100,00	€ 275,00	€ 577.500,00
<b>Totale Valore Immobile</b>						<b>€ 577.500,00</b>

<b>Terreni ubicati a Venosa (PZ), in C.da Boreano, snc.</b>						
Foglio	Particella	Sub	Descrizione	Sup. Commerciale mq	Valore al mq	Valore totale
14	265		Seminativo 03	904,00 mq	€ 1,25	€ 1.130,00
14	266		Seminativo 03	1.856,00 mq	€ 1,25	€ 2.320,00
14	78		Seminativo 02	8.447,00 mq	€ 1,25	€ 10.558,75
			Uliveto 02	1.598,00 mq	€ 1,25	€ 1.997,50
14	80		Vigneto 02	2.341,00 mq	€ 1,25	€ 2.926,25
			Seminativo 03	3.000,00 mq	€ 1,25	€ 3.750,00
14	417		Semin. Irr. 01	5.380,00 mq	€ 1,25	€ 6.725,00
			Orto Irr. 03	27.901,00 mq	€ 1,25	€ 34.876,25
			Serra	2.100,00 mq		€ 2.625,00

					€ 1,25	
14	418		Fu D Accert	17.268,00 mq	€ 1,25	€ 21.585,00
24	120		Seminativo 02	1.000,00 mq	€ 1,25	€ 1.250,00
24	133		Seminativo 01	6.295,00 mq	€ 1,25	€ 7.868,75
<b>Totale Valore Immobile</b>						<b>Euro 97.612,50</b>

**Per un totale complessivo del LOTTO UNICO di:**

**Euro 675.112,50 (Euro seicentostantacinquemilacentododici,50)**

Da una attenta analisi e ricerca delle quotazioni immobiliari, precedentemente citate, degli immobili aventi le stesse caratteristiche del **Capannone sito a Venosa (PZ), alla C.da Boreano, snc**, si ritiene equo e giusto stimare come canone locativo mensile, per l'immobile oggetto di pignoramento, tenuto conto della metratura, dell'esposizione e delle rifiniture ad oggi un valore pari a: **€/mq x mese € 0,75** per il Capannone, il tutto come da tabella che segue:

<b>Valore di Locazione del Capannone ubicato a Venosa (PZ), in C.da Boreano, snc.</b>						
Foglio	Particella	Sub	Descrizione	Superficie commerciale mq	Valore €/mq x mese	Canone mensile
14	418	1	Capannone	2.100,00	€ 0,75	€ 1.575,00
<b>Totale canone mensile di Locazione</b>						<b>€ 1.575,00</b>

**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 in agro di Venosa (PZ), in c.da Boreano, ed individuati catastalmente al Foglio n. **14**, particelle nn. **265-266-78-80-417-418**, e Foglio n. **24**, particelle nn. **120-133** intestati al SIG. xxxxxxxxxxxxxxxxxxx sono stati pignorati per i diritti di proprietà pari alla quota di 1/1 del Sig.

xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx **Gli immobili pignorati non sono divisibili.**

**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.**

Dalle ricerche effettuate e dall'acquisizione dei Certificati rilasciati dall'Ufficio Anagrafe del Comune di Venosa (PZ) risulta che:

- Dal Certificato di Residenza Storico, rilasciato dal competente Ufficio Anagrafe del Comune di Venosa (PZ), risulta che l'esecutate Sig. xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx, **alla data del pignoramento (05/04/2018)**, risiedeva nel Comune di Venosa (PZ), xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx;
- Dal Certificato di Residenza, rilasciato dal competente Ufficio Anagrafe del Comune di Venosa (PZ), risulta che l'esecutate Sig. xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx, **alla data odierna**, risiede nel Comune di Venosa (PZ) alla xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx
- Dal Certificato di Residenza Storico, rilasciato dal competente Ufficio Anagrafe del Comune di Venosa (PZ), risulta che l'esecutate Sig. xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx, è iscritto all'anagrafe della popolazione residente in Venosa (PZ) **dalla 03-06-2009 ad oggi**, per immigrazione avvenuta dal Comune di Lavello (Prat. N. 63/2009);
- Dal Certificato di Matrimonio, rilasciato dal competente Ufficio Anagrafe del Comune di Picerno (PZ), risulta che l'esecutate Sig. xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx, ha contratto matrimonio con la Sig.ra xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx, nata a Lavello (PZ) il xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx

**Tanto si relaziona alla S.V.I., ai fini dell'adozione dei provvedimenti che si riterranno opportuni.**

Si resta, come sempre, a disposizione della S.V.I. per eventuali chiarimenti o integrazioni in merito.

Pietragalla (PZ), Settembre 2023

**Il C.T.U.**

**(Arch. Canio ROMANIELLO)**

  


**STUDIO DI PROGETTAZIONE  
ARCH. CANIO ROMANIELLO  
VIA PERUGIA, 14  
85016 PIETRAGALLA (PZ)  
TEL./FAX 0971/740188 – CELL. 347/7699890  
E-mail: canioromaniello@tiscali.it**

**N. 30/2018 R.G.  
UDIENZA:  
20/03/2024**

AUTORITA' GIUDIZIARIA

Tribunale di Potenza Sezione Civile

Giudice designato: dott.ssa Angela ALBORINO

Causa Civile promossa da: MICOTEC SRL SOCIETA' AGRICOLA

Contro: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

Indice degli atti depositati

Nota Integrativa

Pietragalla (PZ), Marzo 2024

**IL CTU  
(Arch. Canio ROMANIELLO)**

  


**AL SIG. GIUDICE DELL'ESECUZIONE  
DOTT. SSA ANGELA ALBORINO  
TRIBUNALE DI  
POTENZA**

**OGGETTO: Nota Integrativa – Udienza del 20/03/2024**

Tribunale di Potenza - Sezione Civile Ufficio Espropriazioni Immobiliari R.G. N. 30/2018  
tra MICOTEC SRL SOCIETA' AGRICOLA contro xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx.

Lo scrivente C.T.U. incaricato nell'udienza del 15/01/2019, per la stima degli immobili di cui al procedimento in oggetto indicato, a seguito di Note a Verbale in data 19/03/2024 da parte del Custode Giudiziario Avv. Antonio CALICE nel quale comunicava quanto di seguito descritto:

- che il creditore procedente non ha ripristinato la continuità tra le trascrizioni relativamente alle particelle terranee distinte in Catasto Terreni del Comune di Venosa al Foglio 24 Part.lla 120 e 133;
- che il creditore procedente ha richiesto disporre la vendita del Lotto Unico come composto dal CTU con esclusione delle predette particelle terranee distinte in Catasto Terreni del Comune di Venosa al Foglio 24 Part.lla 120 e 133;

**COMUNICA**

Che le particelle 120-133 del foglio 24 del Comune di Venosa sono state scorporate dal totale della stima originaria depositata in data 15/09/2023 del Lotto Unico, che ammontava ad € **675.112,50 (Euro seicentosestantacinquemilacentododici,50)**, e che il nuovo valore del Lotto Unico pertanto è di seguito descritto:

**VALORE LOTTO UNICO:**

Il valore di mercato attuale del lotto è quindi determinato moltiplicando la superficie di ciascun bene per il rispettivo prezzo unitario, per i fabbricati un valore di **Euro/mq di 275,00**, per i terreni un valore di **Euro/mq di 1,25**, sulla scorta di indagini di mercato effettuate presso il Comune di Venosa (PZ), il tutto come da tabella che segue:

<b>Fabbricato ubicato a Venosa (PZ), in C.da Boreano, snc.</b>						
<b>Foglio</b>	<b>Particella</b>	<b>Sub</b>	<b>Descrizione</b>	<b>Sup. Commerciale mq</b>	<b>Valore al mq</b>	<b>Valore totale</b>
14	418	1	Capannone	2.100,00	€ 275,00	€ 577.500,00
<b>Totale Valore Immobile</b>						<b>€ 577.500,00</b>

Terreni ubicati a Venosa (PZ), in C.da Boreano, snc.						
Foglio	Particella	Sub	Descrizione	Sup. Commerciale mq	Valore al mq	Valore totale
14	265		Seminativo 03	904,00 mq	€ 1,25	€ 1.130,00
14	266		Seminativo 03	1.856,00 mq	€ 1,25	€ 2.320,00
14	78		Seminativo 02	8.447,00 mq	€ 1,25	€ 10.558,75
			Uliveto 02	1.598,00 mq	€ 1,25	€ 1.997,50
14	80		Vigneto 02	2.341,00 mq	€ 1,25	€ 2.926,25
			Seminativo 03	3.000,00 mq	€ 1,25	€ 3.750,00
14	417		Semin. Irr. 01	5.380,00 mq	€ 1,25	€ 6.725,00
			Orto Irr. 03	27.901,00 mq	€ 1,25	€ 34.876,25
			Serra	2.100,00 mq	€ 1,25	€ 2.625,00
14	418		Fu D Accert	17.268,00 mq	€ 1,25	€ 21.585,00
<b>Totale Valore Immobile</b>						<b>Euro 88.493,75</b>

**Per un totale complessivo del LOTTO UNICO di:**

**Euro 665.993,75 (Euro seicentosessantacinquemilanovecentonovantatre,75)**

Si allega alla presente Nota Integrativa:

- Certificato di Destinazione Urbanistica N. 033/2024, rilasciato dal Comune di Venosa (PZ) in data 15/03/2024 al N. Prot. 0005573.

Il creditore intervenuto (REVALEA SPA) non curandosi dei SOLLECITI di pagamento e della DISPOSIZIONE della S.V.I. del 20/09/2023, non ha ancora ottemperato al pagamento del fondo spese iniziale inviato in data 06 settembre 2023.

**Tanto si relaziona alla S.V.I., ai fini dell'adozione dei provvedimenti che si riterranno opportuni.**

Si resta, come sempre, a disposizione della S.V.I. per eventuali chiarimenti o integrazioni in merito.

Pietragalla (PZ), Marzo 2024

**Il C.T.U.**

**(Arch. Canio ROMANIELLO)**

  




# CITTÀ DI VENOSA

Provincia di Potenza

[www.comune.venosa.pz.it](http://www.comune.venosa.pz.it) - PEC: [protocollo@pec.comune.venosa.pz.it](mailto:protocollo@pec.comune.venosa.pz.it)

**AREA 3 TECNICA**

**Cert. N. 033/2024**

Risposta alla nota n. 0004358 del 01.03.2024

Servizio N° Serv- RMNCNA67A27G616L-01032024-2698 presentato il 01/03/2024

**IL RESPONSABILE S.U.E.**

in ottemperanza dell'art. 30 del D.P.R. 06.06.2001, n. 380

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

- che l'area distinta in catasto terreni del Comune di Venosa al **Foglio 14 p.lle n.ri 78-80-265-266-417-418; Foglio 24 p.lle n.ri 120-133**; ricade in – Ambito Extraurbano – Territorio Aperto - Territorio esterno all'ambito urbano e all'ambito Produttivo del Regolamento Urbanistico, approvato con Deliberazione del Consiglio Comunale del 25 settembre 2012, n. 24 e successive varianti.

Le norme di attuazione, per tale zona, prevedono quanto segue:

*Art 77. Nuove costruzioni all'esterno dell'AU Fabbricati residenziali*

*1 – Ai sensi dell'art. 16 comma 2 punto e), e dell'art. 44 comma 11 della LUR, sul territorio extraurbano sono consentite nuove costruzioni edilizie nel limite dell'indice di densità fondiaria di mq 0,01 per ogni mq di terreno di proprietà per gli usi di cui ai punti R1, R2, P8.12 dell'Allegato "A"; 2 – Gli interventi di cui al comma precedente sono consentiti solo qualora la superficie fondiaria unitaria disponibile di proprietà consenta la realizzazione di Sul non inferiore a mq 45,00; non è consentito insediare nell'edificio residenziale locali per annessi agricoli; 3. Ferma restando la necessità di disporre del lotto minimo unitario di cui al comma precedente, ogni proprietario, per particolari e dimostrate esigenze dell'azienda, può asservire una tantum altri suoli non contigui, purché di proprietà del richiedente e ricadenti in un raggio di 1.000 metri da misurarsi in senso orizzontale a partire dall'area di sedime della costruzione in progetto; 4 - I nuovi fabbricati dovranno essere realizzati secondo i seguenti parametri: - altezza max in gronda ml 7,00 dal piano di campagna; - al piano terra il livello di calpestio interno deve essere sollevato dal piano di campagna di almeno cm 60; è consentito un piano interrato; - altezza interna netta di piano non inferiore a ml 2,70; - distanza minima da confini ml 5,00; - distanza minima da strade o altri fabbricati ml 10,00; - il tetto deve essere realizzato a doppia falda o a padiglione con inclinazione tra il 30% ed il 50% (17°-26°); - sono consentiti porticati o tettoie non rientranti nella Sul urbanistica se aperti su tre lati e con superficie non superiore al 25% della superficie utile interna del piano; - eventuali sistemazioni esterne (piazzoletti, muretti di sostegno, percorsi di accesso), devono essere eseguite con l'uso di materiale locale; - fermo restando l'altezza massima prescritta, sono consentiti piani sottotetti abitabili se ogni stanza presenta altezza netta minima non inferiore a ml 2,00 ed altezza netta media non inferiore a ml 2,70; i piani sottotetto abitabili producono Sul e possono derogare dall'obbligo del rispetto dell'inclinazione delle falde; - i locali di sottotetto non producono Sul urbanistica qualora l'altezza netta di imposta delle falde (o comunque l'altezza minima) sia uguale o inferiore a ml 0,70 e l'altezza media (media di tutte le altezze) non sia superiore a ml 1,50.*

*Art 78. Nuove costruzioni all'esterno dell'AU Fabbricati non residenziali*



1. Ai sensi dell'art. 16 comma 2 punto e), e dell'art. 44 comma 11 della LUR, nel territorio di cui al primo comma, nuovi fabbricati non residenziali sono da destinare ad attività produttive attinenti al settore agricolo e/o zootecnico; la loro realizzazione può essere autorizzata solo sulla base di uno specifico Piano Agricolo Aziendale proposto dal richiedente e redatto da un tecnico agricolo abilitato che ne attesti l'effettiva necessità ai fini della conduzione del fondo; 2 – I fabbricati dovranno essere realizzati secondo i seguenti parametri: - altezza max in gronda ml 8,00; - distanza min da confini ml 5,00; - distanza min da strade o altri fabbricati ml 10,00; - tetto a falde con inclinazione max del 40% ( 21°); - sono consentiti locali interrati. 3 - Nei nuovi fabbricati di cui al presente articolo non è consentito insediare locali per uso residenziale; 4 – Nel caso di proprietà agricola frazionata, qualora il suddetto piano agricolo aziendale ne dimostri l'assoluta necessità, è ammessa l'utilizzazione urbanistica di appezzamenti di terreno ricadenti nell'ambito del territorio comunale, anche se non contigui tra loro, purché di proprietà del richiedente.

Per il patrimonio edilizio esistente ricadente in Territorio esterno all'ambito urbano e all'ambito Produttivo trovano applicazione anche le norme di cui agli Artt. nn. 72, 73, 74, 75 e 76 del Norme Tecniche di Attuazione del Regolamento Urbanistico approvato con Deliberazione del Consiglio Comunale del 25 settembre 2012, n. 24 e successive varianti.

**La particella n. 133 del Foglio 24 è assoggettata a vincolo Zona di interesse Archeologico in quanto ubicata nella Fascia di territori d'Interesse Archeologico, ai sensi dell'art. 142 comma 1 let. M) del D. Lgs. 22 gennaio 2004 n. 42.**

Inoltre si richiamano, anche se qui non sono materialmente riportate, le restanti norme e prescrizioni del Regolamento Urbanistico e del Regolamento Edilizio. L'eventuale attività edificatoria, ove consentita, dovrà tenere conto della strumentazione sovraordinata e di tutti gli atti settoriali, ivi compresi eventuali vincoli e gravami di qualunque natura esistenti.

Si rilascia su richiesta del sig. arch. Canio ROMANIELLO in carta resa legale per gli usi consentiti dalla Legge ai sensi dell'art. 30 del D.P.R. 06.06.2001, n. 380.

Il presente certificato non costituisce verifica e attestazione di conformità urbanistica ed edilizia dei fabbricati eventualmente presenti sulle particelle catastali.

Ai sensi dell'art. 15 della legge 12 novembre 2011 n. 183, si precisa che **“Il Presente certificato non può essere prodotto agli organi della pubblica amministrazione o ai privati gestori di pubblici servizi”**.

Venosa, lì 12/03/2024  
R.P.:M.D.

Il Sostituto Responsabile Area N. 3 Tecnica  
**Dott. Nicola LAROCCA**  
Documento informatico firmato digitalmente ai sensi del testo unico d.p.r. 445 del 28 dicembre 2000 e del d.lgs n. 82 del 7 marzo 2005 e norme collegate, il quale sostituisce il testo cartaceo e la firma autografa.

