Geom.Carmine Iacovino
via Giovanni XXIII° n.133 - 85100 POTENZA
PEC: carmine.iacovino@geopec.it
TEL/FAX: 0971/24136 - CELL.: 349/8798069

TRIBUNALE ORDINARIO DI POTENZA
SEZIONE CIVILE
ESECUZIONI IMMOBILIARI

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

G.E. Dott.ssa Daniela Di Gennaro
R.G.E. 55/2017: Procedimento di esecuzione immobiliare contro

Potenza, 10 settembre 2019

Il C.T.U.
geom.Carmine IACOVINO

Firmato Da: IACOVINO CARMINE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 4845cf1474770844ab15cf33f9169c0a

- ***PREMESSA***

Con ordinanza della S.V. del 01/08/2018 il sottoscritto geom. Carmine IACOVINO veniva nominato Consulente Tecnico d'Ufficio nel Procedimento di Espropriazione Immobiliare di cui all'oggetto.

Successivamente, prestava il giuramento, a mezzo telematico, di rito e gli veniva conferito l'incarico di rispondere ai quesiti appresso menzionati:

-Controllo preliminare: verificare la completezza della documentazione depositata ex art.567 c.p.c.

1. ***identificare i diritti reali ed i beni oggetto del pignoramento;***
2. ***elencare ed individuare i beni componenti ciascun lotto e procedere alla descrizione materiale di ciascun lotto;***
3. ***procedere alla identificazione catastale del bene pignorato;***
4. ***procedere alla predisposizione di schema sintetico-descrittivo del lotto;***
5. ***procedere alla ricostruzione dei passaggi di proprietà in relazione al bene pignorato;***
6. ***verificare la regolarità del bene o dei beni pignorati sotto il profilo edilizio ed urbanistico;***
7. ***indicare lo stato di possesso attuale dell'immobile;***
8. ***specificare i vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene;***
9. ***verificare se i beni pignorati ricadano su suolo demaniale;***
10. ***verificare l'esistenza di pesi od oneri di altro tipo;***
11. ***fornire ogni informazione utile sulle spese di gestione dell'immobile e su eventuali procedimenti in corso;***
12. ***procedere alla valutazione dei beni;***
13. ***procedere alla valutazione di quota indivisa per gli immobili pignorati per la sola quota;***
14. ***acquisire le certificazioni di stato civile, dell'ufficio anagrafe e della Camera di Commercio e precisare il regime patrimoniale in caso di matrimonio.***

Firmato Da: IACOVINO CARMINE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 4845cf1474770844ab15cf33f9169c0a

Per adempiere all'incarico conferito, il sottoscritto C.T.U. ha esaminato la documentazione acquisita presso il Tribunale di Potenza ed ha effettuato le opportune ispezioni preliminari presso gli uffici pubblici competenti.

- ***SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI***

Eseguita una prima analisi della documentazione ricevuta, lo scrivente, previa comunicazione alle parti a mezzo P.E.C. e raccomandata A.R., si è recato in data 24 maggio 2019 presso il luogo stabilito nella nota stessa e quindi presso l'immobile in questione ubicato nel Comune di Genzano di Lucania alla contrada Piana Cardone snc per effettuare il primo accesso, in cui è stato possibile rilevare lo stato dei luoghi e darne atto. All'occasione, oltre al custode nomimato dal G.E. avv. Carmela Pandolfo, erano presenti i sigg.ri occupanti l'immobile, ovvero

Si è proceduto quindi alla redazione del verbale di primo accesso ed alla esecuzione dei rilievi planimetrici e fotografici dell'immobile oggetto della procedura al fine di dare risposta ai vari quesiti.

- ***RISPOSTA AI QUESITI***

Il sottoscritto ha constatato che tutta la documentazione depositata ex art.56 c.p.c. è completa come per legge.

Il creditore, come si evince dagli atti, ha optato per il deposito della relazione notarile ventennale. Quanto agli estratti catastali storici, si procede alla allegazione degli stessi.

Allo stesso tempo non v'è traccia nel fascicolo dei certificati di stato civile e/o di matrimonio, che il sottoscritto ha comunque provveduto a richiedere ai Comuni di Genzano di Lucania, Gravina in Puglia e Corato, a mezzo p.e.c., e di cui si allegano i relativi certificati rilasciati, dai quali si evince che il sig. ha contratto nei Comuni di Corato (Ba) per la prima volta nel e la seconda nel Comune di Gravina in Puglia nell'anno E' fondamentale sottolineare che in data 16/09/1998, ovvero prima della data di acquisto della proprietà pignorata, i due coniugi hanno stipulato convenzioni matrimoniali per il regime di separazione dei beni, per tanto non v'è dubbio nessuno sulla esclusiva proprietà del

Firmato Da: IACOVINO CARMINE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 4845cf1474770844ab15cf33f9169c0a

1. Così come emerge dall'atto di pignoramento immobiliare, gli immobili ed i relativi diritti reali di godimento sono ben definiti. Trattasi dunque di una unità immobiliare urbana censita per l'appunto al Catasto dei Fabbricati ed un comprensorio di terreni agricoli circostante il fabbricato, così identificati:

   - abitazione di tipo civile (a/2) sviluppantesi su tre livelli, N.C.E.U. fg.64 p.lla 116 sub.2 (ex sub.1), c.da Piana Cardone snc;
   - terreno agricolo circostante il fabbricato e censito in catasto dei Terreni al fg.64 p.lle 15, 50, 137 (ex p.lla 14).

Di detti beni veniva pignorato il diritto reale di piena proprietà in ragione di 1/1, per l'appunto al sig. il quale è diventato proprietario di detto suolo in forza di atto pubblico di compravendita per notaio Domenico Antonio Zotta rep. del da potere di e : è doveroso sottolineare che la compravendita riguardava soltanto il suolo agricolo costituito, *illo tempore*, dalle particelle 14, 15 e 50 del foglio 64, in quanto il fabbricato (oggi particella 116), sebbene di vecchia realizzazione (anni trenta), non era censito in Catasto. Infatti, a tal proposito, lo stesso fabbricato è stato oggetto prima di accatastamento da parte dell'Agenzia delle Entrate con procedimento d'Ufficio ai sensi del D.L. 78/2010 art.19 c.10 in data 24/04/2012, con identificativo catastale fg. 64 p.lla 116 sub.1 (così come indicato nell'atto di pignoramento) e poi di variazione catastale in data 02/10/2018 da parte del titolare di diritti reali al fine di rappresentare l'esatta situazione di fatto dell'immobile, che ha portato alla soppressione delle u.i.u. fg.64 p.lla 116 sub.1 (fabbricato c.d. fantasma) e fg.64 p.lla 14 (terreno).

Quindi si verifica piena corrispondenza tra i due atti citati, ovvero atto di pignoramento datato 30/03/2017 ed atto pubblico di compravendita datato 28/12/1988; in merito ai dati catastali, come già rappresentato, il sig. ll'anno 1988 ha acquistato il suolo agricolo ove già era presente il fabbricato, ma all'epoca non censito in catasto; il censimento infatti veniva fatto per la prima volta direttamente dall'Agenzia delle Entrate in data 24/04/2012 ai sensi del D.l. 78/2010 e poi rettificato per l'ultima volta in data 13/12/2017. L'esperto ritiene opportuno creare un unico lotto, giacche' trattasi di

Firmato Da: IACOVINO CARMINE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 4845cf147477084ab15cf33f9169c0a

fabbricato agricolo con destinazione mista abitazione-annessi a servizio dei fondi agricoli.

LOTTO		DATI CATASTALI
FABBRICATO	Abitazione civile sviluppantesi su tre livelli	-FG.64 P.LLA 116 SUB.2
TERRENI	Terreni con destinazione urbanistica agricola	-FG.64 P.LLA 15; -FG.64 P.LLA 50; -FG.64 P.LLA 137;

2. Come anticipato al quesito precedente, il lotto individuato è uno solo, e composto dalle quattro particelle sopra descritte, ovvero dal fabbricato rurale sviluppantesi su tre livelli ubicato in agro di Genzano di Lucania alla c.da Piana Cardone snc, e circondato per l'appunto dal comprensorio di terreni agricoli seminativi aventi una superficie catastale di mq.69.841. Come si evince dagli atti allegati, il fabbricato rurale, realizzato in seguito alla riforma fondiaria ai sensi della legge 21 ottobre 1950 n.841, e comunque prima dell'entrata in vigore della legge n.765/1967 che disciplinava l'edificazione nelle zone agricole, per tanto non v'è traccia di titolo edilizio.

Quanto ai singoli beni pignorati, si procede dunque alla esatta descrizione tecnica.

Firmato Da: IACOVINO CARMINE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 4845cf1474770844ab15cf33f9169c0a

-LOTTO UNICO - Abitazione civile (fg.64 p.lla 116 sub.2) e corte

Trattasi dell'intero fabbricato sviluppantesi su tre livelli di cui uno interrato e relativa corte esclusiva (sempre p.lla 116), corrispondete esattamente allo stato dei luoghi, realizzato intorno agli anni cinquanta con struttura portante in muratura e rifiniture ed impianti assolutamente non di pregio in quanto destinato ad attività ed abitazione agricola. A contorno del fabbricato è presente una corte pavimentata di circa 500 mq.

I parametri cui si fa riferimento al fine della determinazione della superficie commerciale, sono il metro quadro commerciale, definito dal D.P.R. 23 marzo 1998 n.138, e il valore unitario espresso in €/mq commerciale.

A tal proposito, ai fini della determinazione del valore dei beni, nella fattispecie a destinazione residenziale, si rammenta che la superficie commerciale è pari alla somma della superficie dei vani principali ed accessori diretti (W.C., lavanderie, ripostigli ecc..), comprensiva della quota della superficie occupata dai muri interni (calcolata al 100%) e di quelli perimetrali (calcolata al 100 % fino ad uno spessore massimo di 50 centimetri per quelli esterni e al 50% fino ad uno spessore massimo di 25 centimetri per quelli in comunione), delle superficie omogeneizzata delle pertinenze ad uso esclusivo ornamentali (balconi, terrazze, giardini…) o di servizio (cantina, garage ecc…).

Per quanto riguarda la superficie dei vani principali ed accessori diretti questa verrà computata al 100% del suo valore effettivo espresso in metri quadrati, mentre quanto a quella delle pertinenze balconi, questa verrà computata al 30% del suo valore effettivo espresso in metri quadrati.

VANI		SUPERFICIE COMMERCIALE (D.P.R. 138/'98)
Principali e Accessori diretti	PIANO T: mq.221,39 x 1,00	mq. 221,39
Corte esclusiva	PIANO T+1: mq 561,04 x 0,10	mq. 56,10
CONSISTENZA TOTALE		**mq. 277,49**

Firmato Da: IACOVINO CARMINE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 4845cf1474770844ab15cf33f9169c0a

Successivamente l'esperto ha riscontrato l'assenza dell'attestato di prestazione energetica agli atti del Comune e della Regione Basilicata ed in merito ne stima il costo per la redazione in € 200,00 (diconsì euro duecento/00).

-LOTTO UNICO - Comprensorio di terreni agricoli (fg.64 p.lle 15, 50, 137)

Terreni della superficie catastale nominale di mq.69.841 aventi destinazione urbanistica agricola e qualità catastale "seminativo".

SUPERFICIE NOMINALE		SUPERFICIE COMMERCIALE (D.P.R. 138/'98)
Terreni	SEMINATIVO	mq. 69.841
CONSISTENZA TOTALE		**mq. 69.841**

3. L'esperto ha già acquisito i documenti catastali necessari per l'espletamento dell'incarico, ovvero planimetrie e visure storiche, che attestano quanto viene appresso specificato.

Si elencano i dati catastali costituenti l'intera proprietà:

- N.C.E.U. fg.64 p.lla 116 sub.2, a/2 cl.1, 8,5 VANI, R.C.504,84 €;
- N.C.T. fg.64 p.lla 15, seminativo cl.1, 6405 mq, r.a. 26,46 €;
- N.C.T. fg.64 p.lla 50, seminativo cl.3, 38730 mq, r.a. 110,10 €;
- N.C.T. fg.64 p.lla 137, seminativo cl.2, 24706 mq, r.a. 82,94 €;

Come già anticipato, gli immobili hanno subito delle variazioni catastali in data agosto 2012 ovvero all'epoca della variazione catastale del fabbricato che ha portato alla soppressione della particella 14 e del subalterno 1 della p.lla 116.

Infatti, a tal proposito, lo stesso fabbricato è stato oggetto prima di accatastamento da parte dell'Agenzia delle Entrate con procedimento d'Ufficio ai sensi del D.L. 78/2010 art.19 c.10 in data 24/04/2012, con identificativo catastale fg. 64 p.lla 116

Firmato Da: IACOVINO CARMINE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 4845cf1474770844ab15cf33f9169c0a

sub.1 (così come indicato nell'atto di pignoramento) e poi di variazione catastale in data 13/12/2017 da parte del titolare di diritti reali al fine di rappresentare l'esatta situazione di fatto dell'immobile, che ha portato alla soppressione delle u.i.u. fg.64 p.lla 116 sub.1 (fabbricato c.d. fantasma) e fg.64 p.lla 14, terreno, ove sorge il fabbricato, e per l'appunto alla costituzione del nuovo sub.2 p.lla 116 e della p.lla 137 del Catasto dei Terreni.

Ancora, dal rilievo dello stato dei luoghi avvento durante l'accesso ufficiale, è stata riscontrata una errata rappresentazione di alcune aperture su due prospetti, che però non comporta differenze sostanziali di consistenza.

E' possibile procedere ad una variazione catastale al Catasto dei Fabbricati (procedura Doc.fa) per allineare tale situazione al costo di € 400,00 (diconsì quattrocento/00) compresi i tributi speciali catastali).

4. Si procede dunque alla formazione del ***lotto unico*** così come appresso:

-LOTTO UNICO: *piena ed intera proprietà (1/1) di:*

*- fabbricato rurale ubicato alla c.da Piana Cardone snc del Comune di Genzano di Lucania piani s1-t-1; l'immobile si sviluppa su tre livelli di cui uno interrato ed è composto da n.4 vani principali, n.6 vani accessori e n.2 servizi igienici; l'immobile è isolato e confina su tutti i lati con la corte della medesima particella prima (p.lla 116) e p.lla 137 (terreni) dopo; il tutto è riportato in Catasto dei Fabbricati al foglio **64** particella **116** subalterno **2**; il descritto stato dei luoghi non è pienamente conforme alla situazione catastale in ordine alla indicazione di alcune aperture; l'intero edificio è stato realizzato prima dell'entrata in vigore della legge n.765/1967 per tanto è da ritenersi legittimo; non risulta nessun ordine di demolizione.*

*- comprensorio di terreni agricoli circostanti il fabbricato, sempre ubicati alla c.da Piana Cardone snc, della superficie totale di 69.841; confina a nord con p.lle 43 e 73, a sud con tratturo comunale, ovest con p.lla 138, est con p.lla 111, tutte del medesimo foglio di mappa 64; il tutto è riportato in Catasto dei Terreni al foglio **64** particelle **15, 50, 137**; sul lotto non sono presenti frutti pendenti nè quanto meno*

Firmato Da: IACOVINO CARMINE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 4845cf1474770844ab15cf33f9169c0a

piantagioni, ma risulta seminato; ricade in zona "agricola" ovvero "E" ai sensi del d.m. n.1444/1968.

PREZZO BASE D'ASTA: *€ 127.645,40 + 34.537,50 =* ***€ 162.182,90***

5. Come risulta dalla certificazione notarile allegata al fascicolo, l'intera proprietà, comunque aggiornata negli ultimi anni in Catasto, è stata acquistata dal debitore data 28/12/1988 con atto pubblico di vendita di notar Zotta Domenico Antonio (dai sigg.ri .

Nel ventennio analizzato sono presenti delle iscrizioni e annotazioni contro il come risulta dalla certificazione notarile ventennale. Non v'è comunione legale dei beni, infatti, come rappresentato al quesito n.1, il sig. all'epoca dell'acquisto era coniugato ma in regime patrimoniale di separazione dei beni.

6. Al paragrafo n.4 è già stata anticipata la situazione urbanistica edilizia dei beni immobili; quindi l'intero fabbricato, come dichiarato dal Comune di Genzano di Lucania, è stato realizzato prima dell'entrata in vigore della legge 6 agosto 1967 n.765, ovvero all'epoca della Riforma Fondiaria disciplinata dalla legge 21 ottobre 1950 n.841, per tanto si intende legittimo sotto il profilo edilizio - urbanistico. Infatti non si notano ampliamenti e/o modifiche attribuibili a recenti interventi edilizi.

7. Allo stato attuale il bene è posseduto dai i quali in sede di primo accesso, hanno espressamente dichiarato di possedere l'immobile dal 1994 in maniera ininterrotta, e di aver ricevuto tale diritto direttamente dal sig. inoltre il sig. dichiara di aver acquistato l'immobile dal sig. pende procedimento civile presso la Corte d'Appello di Bari per il giudizio di cui all'art.2932 c.c. Gli stessi concludono riferendo che negli anni si sono fatti carico dei vari lavori di ristrutturazione edilizia. La stampa della ispezione ipotecaria allegata risulta negativa, ovvero non ci sono state iscrizioni, annotazioni, trascrizioni dalla data di emissione della relazione notarile ventennale ad oggi.

Firmato Da: IACOVINO CARMINE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 4845cf1474770844ab15cf33f9169c0a

8. Non risulta gravante sui beni nessun onere giuridico o vincolo di altra natura in ordine a quanto richiesto dal G.E.

-SEZIONE B: Oneri e vincoli cancellati o comunque regolarizzati nel contesto della procedura: sono già state riscontrate e valutate le difformità catastali, i cui relativi costi di regolarizzazione vengono detratti dal prezzo a base d'asta, in quanto non si è proceduti alla regolarizzazione in corso di procedura. Ebbene detti costi vengono specificati nel seguente prospetto:

b.4) regolarizzazione catastale: € 50,00 (tributi catastali) + € 350,00 (onorario tecnico) per un totale di € 400,00 oltre i.v.a. ed accessori come per legge.

9. Tutti i beni oggetto di pignoramento non ricadono su suolo demaniale.

10. Anche per questo quesito vi è risposta negativa in quanto si è verificato che non esiste nessun peso od onere.

11. Non è presente nessuna forma di Condominio.

12. Si procede così alla valutazione del più probabile valore di mercato delle due unità immobiliari costituenti il lotto unico.

Si è ritenuto opportuno, ai fini della determinazione del valore della proprietà, adottare il criterio di stima del più probabile valore di mercato, che rappresenta la stima del prezzo che un bene potrebbe spuntare in una libera contrattazione di compravendita con riferimento alla data della stima. Il metodo di stima è invece quello per comparazione diretta con altri beni aventi caratteristiche estrinseche ed intrinseche simili, che sono stati oggetto di trasferimento di proprietà nel periodo recente e di cui sono noti i prezzi pagati.

I parametri a cui si fa riferimento sono il metro quadro commerciale, definito dal D.P.R. 23 marzo 1998 n.138, e il valore unitario espresso in €/mq commerciale.

A tal proposito, ai fini della determinazione del valore dei beni, nella fattispecie a destinazione residenziale, si rammenta che la superficie commerciale è pari alla somma della superficie dei vani principali ed accessori diretti

Firmato Da: IACOVINO CARMINE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 4845cf1474770844ab15cf33f9169c0a

(W.C., lavanderie, ripostigli ecc..), comprensiva della quota della superficie occupata dai muri interni (calcolata al 100%) e di quelli perimetrali (calcolata al 100 % fino ad uno spessore massimo di 50 centimetri per quelli esterni e al 50% fino ad uno spessore massimo di 25 centimetri per quelli in comunione), delle superficie omogeneizzata delle pertinenze ad uso esclusivo ornamentali (balconi, terrazze, giardini…) o di servizio (cantina, garage ecc…).

Per quanto riguarda la superficie dei vani principali ed accessori diretti questa verrà computata al 100% del suo valore effettivo espresso in metri quadrati, mentre quanto a quella delle pertinenze balconi, questa verrà computata al 30% del suo valore effettivo espresso in metri quadrati.

Al fine della determinazione del Valore venale, il sottoscritto ha condotto una serie di indagini mirate ad accertare il Valore di mercato di immobili ubicati nella stessa zona e nello stesso contesto aventi caratteristiche intrinseche ed estrinseche simili a quelli in questione, mediante l'analisi dei dati pubblicati dall'Osservatorio del mercato Immobiliare dell'agenzia delle Entrate in primis.

a) LOTTO UNICO – ABITAZIONE CIVILE E CORTE

Bene immobile ubicato in c.da Piana Cardone snc del Comune di Genzano di Lucania (Pz) – CATASTO Foglio **64** particella **116** sub.**2**.

L'unità immobiliare, così come descritta ai punti precedenti, è ubicata in zona agricola-extraurbana (E) del Comune ed ha una superficie commerciale di ***277,49 mq.***

Esaminata tutta la documentazione idonea per la determinazione del valore, considerato che il bene si trova in buono stato di conservazione ed inoltre che il prezzo medio per la realizzazione di un immobile aventi simili caratteristiche non sia inferiore al valore di circa 460,00 €/mq, il sottoscritto è certo di confermare lo stesso valore indicato dai dati resi pubblici dall'Agenzia delle Entrate (OMI), ovvero di un valore commerciale unitario di € 460,00/mq, diconsi euro quattrocentosessanta/00 per metro quadrato commerciale.

Ne risulta che il più probabile valore di mercato dell'immobile oggetto di causa è:

V = superficie commerciale x valore commerciale unitario = 277,49 mq x € 460,00/mq = **€ 127.645,40** (diconsi euro centoventisettemilaseicentoquarantacinque/40)

Firmato Da: IACOVINO CARMINE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 4845cf1474770844ab15cf33f9169c0a

b) **LOTTO UNICO – TERRENO**

Terreni della superficie catastale nominale di mq.69.841 aventi destinazione urbanistica agricola e qualità catastale "seminativo", in Catasto al foglio 64 p.lle 15, 50 , 137.

Ne risulta che il più probabile valore di mercato dell'immobile oggetto di causa è:

V= S redditi dominicali terreni x moltiplicatore catastale rivalutato= € 307,00 x 112,50 = **€ 34.537,50** (diconsi euro trentaquattromilacinquecentitrentasette/50)

Ne deriva per tanto che il più probabile valore di mercato, stimato dal sottoscritto, dei tre immobili costituenti il **LOTTO UNICO** ammonta ad ***€ 162.182,90*** (diconsi euro centosessantaduemilacentottantadue/90).

13. L'immobile è stato pignorato per intero, per tanto si rimanda al valore stimato al punto n.12;

14. Il sottoscritto ha provveduto a richiedere informazioni in merito ai Comuni di Genzano di Lucania, Gravina in Puglia e Corato, a mezzo p.e.c., e di cui si allegano i relativi certificati rilasciati, dai quali si evince che il sig. ia contratto nei Comuni di Corato (Ba) per la prima volta nel e la seconda nel Comune di Gravina in Puglia nell'anno E' fondamentale sottolineare che in data 16/09/1998, ovvero prima della data di acquisto della proprietà pignorata, i due coniugi hanno stipulato convenzioni matrimoniali per il regime di separazione dei beni, per tanto non v'è dubbio nessuno sulla esclusiva proprietà del

Potenza, 10 settembre 2019

IL C.T.U.

geom. Carmine Iacovino

(F.to digitalmente)

Firmato Da: IACOVINO CARMINE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 4845cf1474770844ab15cf33f9169c0a