

## TRIBUNALE ORDINARIO DI POTENZA

R.G. n. 20/2018

ESECUZIONE IMMOBILIARE

in danno di

\*\*\*\*\* e \*\*\*\*\*

---

**PERIZIA DI STIMA**

**LOTTO N. 1**

---

*Fissazione udienza 23/05/2019*

L'Esperto Stimatore

Dott. Ing. Rosalba Innamorato

## **PREMESSE**

La sottoscritta ing. Rosalba Innamorato iscritta all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Bari al n. 7933 con studio in Potenza alla Via R. Acerenza, 4, nominato esperto stimatore ex art. 568 c.p.c. con decreto del giudice dell'esecuzione di fissazione dell'udienza ex art. 569 c.p.c. del 20/11/2018, avendo sottoscritto atto di giuramento in data 25/11/2018 e provveduto all'invio telematico dello stesso alla cancelleria dell'ufficio esecuzioni in data 25/11/2018, con la presente provvede agli adempimenti ex art. 173 bis disp. att. c.p.c. indicati nel sopra citato decreto dando risposta ai quesiti e alle prescrizioni formulate dal giudice dell'esecuzione.

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

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

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

oppure:

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

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

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

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

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

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

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

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

In difetto, l'esperto deve procedere all'immediata acquisizione dello stesso, precisando lo stato civile

dell'esecutato come risultante dal certificato.

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

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

## **CONTROLLO PRELIMINARE**

1. Il creditore precedente ha optato per il deposito di **certificazione notarile sostitutiva ai sensi dell'art. 567 comma 2 c.p.c.** a firma del notaio Gustavo Trotta redatta il 23/03/2018 e depositata in atti il 18/04/2018.

- A. **Immobile n. 1 – piena proprietà dell'intero immobile sito nel Comune di Venosa (PZ) alla Contrada Piano Regio snc, piano T, censito in Catasto Fabbricati al Foglio 20, p.Ila 548, cat. C/6, classe 4, di 24 mq (ex p.Ila terreni 354).**

**La certificazione notarile prodotta risale sino ad un atto di acquisto originario trascritto in data antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento (07/03/2018), riguardante il bene oggetto di pignoramento.** In particolare il fabbricato censito al C.F. fg. 20 p.Ila 548 risulta edificato sul terreno identificato originariamente con la p.Ila 354, che, unitamente ai terreni p.Ile 328, 383 e 378, erano pervenuti al sig. \*\*\*\*\* , in regime di comunione di beni con \*\*\*\*\* , con il seguente atto:

1. atto di compravendita a rogito del notaio Giovanni Fucci in Venosa del 19/06/1990 (atto di acquisto derivativo) repertorio n. 32628/12561, trascritto a Potenza il 03/07/1990 ai nn. 8682/7494, con cui i coniugi sigg. \*\*\*\*\* e \*\*\*\*\* vendevano al sig. \*\*\*\*\* il fondo rustico sito in agro di Venosa alla Contrada Piano Regio riportato nel catasto terreni del Comune di Venosa al foglio 20 p.Ile 328, 354, 378, 383.

**Limitatamente all'immobile n. 1 vi è la continuità delle trascrizioni prevista dalla legge.**

- B. **Immobile n. 2 – piena proprietà dell'intero immobile sito nel Comune di Venosa**

**(PZ) alla Contrada Piano Regio snc, piano T-1, censito in Catasto Fabbricati al Foglio 20, p.lla 597, cat. A/2, classe 1, di 11,5 vani (ex p.la terreni 354).**

**La certificazione notarile prodotta risale sino ad un atto di acquisto originario trascritto in data antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento (07/03/2018), riguardante il bene oggetto di pignoramento.** In particolare il fabbricato censito al C.F. fg. 20 p.la 597 risulta edificato sul terreno identificato originariamente con la p.la 354, che, unitamente ai terreni p.lle 328, 383 e 378, erano pervenuti al sig. \*\*\*\*\*, in regime di comunione di beni con \*\*\*\*\*, con il seguente atto:

1. atto di compravendita a rogito del notaio Giovanni Fucci in Venosa del 19/06/1990 (atto di acquisto derivativo) repertorio n. 32628/12561, trascritto a Potenza il 03/07/1990 ai nn. 8682/7494, con cui i coniugi sigg. \*\*\*\*\* e \*\*\*\*\* vendevano al sig. \*\*\*\*\* il fondo rustico sito in agro di Venosa alla Contrada Piano Regio riportato nel catasto terreni del Comune di Venosa al foglio 20 p.lle 328, 354, 378, 383.

**Limitatamente all'immobile n. 2 vi è la continuità delle trascrizioni prevista dalla legge.**

- C. Immobile n. 3 – piena proprietà dell'intero del terreno sito nel Comune di Venosa (PZ), censito in Catasto Terreni al Foglio 20, p.la 596, classe 2, di are 52.39 (ex p.la terreni 354).**

**La certificazione notarile prodotta risale sino ad un atto di acquisto originario trascritto in data antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento (07/03/2018), riguardante il bene oggetto di pignoramento.** In particolare il terreno censito al fg. 20 p.la 596, identificato originariamente con la p.la 354, unitamente ai terreni p.lle 328, 383 e 378, erano pervenuti al sig. \*\*\*\*\*, in regime di comunione di beni con \*\*\*\*\*, con il seguente atto:

1. atto di compravendita a rogito del notaio Giovanni Fucci in Venosa del 19/06/1990 (atto di acquisto derivativo) repertorio n. 32628/12561, trascritto a Potenza il 03/07/1990 ai nn. 8682/7494, con cui i coniugi sigg. \*\*\*\*\* e \*\*\*\*\*

vendevano al sig. \*\*\*\*\* il fondo rustico sito in agro di Venosa alla Contrada Piano Regio riportato nel catasto terreni del Comune di Venosa al foglio 20 p.lle 328, 354, 378, 383.

**Limitatamente all'immobile n. 3 vi è la continuità delle trascrizioni prevista dalla legge.**

**D. Immobile n. 4 – piena proprietà dell'intero dei terreni siti nel Comune di Venosa (PZ), censiti in Catasto Terreni al Foglio 20, p.la 328, di ha 0.60.80, p.la 383 di ha 0.20.83 e p.la 378 di ha 0.72.12.**

La certificazione notarile prodotta risale sino ad un atto di acquisto originario trascritto in data antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento (07/03/2018), riguardante il bene oggetto di pignoramento. In particolare i terreni censiti al fg. 20 p.lle 328, 383 e 378, unitamente alla p.la 354, erano pervenuti al sig. \*\*\*\*\*, in regime di comunione di beni con \*\*\*\*\*, con il seguente atto:

1. atto di compravendita a rogito del notaio Giovanni Fucci in Venosa del 19/06/1990 (atto di acquisto derivativo) repertorio n. 32628/12561, trascritto a Potenza il 03/07/1990 ai nn. 8682/7494, con cui i coniugi sigg. \*\*\*\*\* e \*\*\*\*\* vendevano al sig. \*\*\*\*\* il fondo rustico sito in agro di Venosa alla Contrada Piano Regio riportato nel catasto terreni del Comune di Venosa al foglio 20 p.lle 328, 354, 378, 383.

**Limitatamente all'immobile n. 4 vi è la continuità delle trascrizioni prevista dalla legge.**

**E. Immobile n. 5 – piena proprietà dell'intero dei terreni siti nel Comune di Venosa (PZ), censiti in Catasto Terreni al Foglio 20, p.la 327, di ha 11.13.78, p.la 351 di ha 0.73.80 e p.la 384 di ha 0.22.43.**

La certificazione notarile prodotta risale sino ad un atto di acquisto originario trascritto in data antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento (07/03/2018), riguardante il bene oggetto di pignoramento. In particolare:

1. atto di compravendita a rogito del dr. Ferdinando Zito del 3 ottobre 1985, registrato a Matera il 21 ottobre 1985 al n. 3024, trascritto a Potenza il 2 novembre 1985 ai n.ri 11832/10421

Tuttavia da una consultazione dell'atto su citato presso l'Ufficio Provinciale di Potenza dell'Agenzia delle Entrate – Servizio di Pubblicità Immobiliare non risultano indicate le particelle oggetto del pignoramento (fg. 20 p.lle 327, 351 e 384) Si precisa infatti che ai sigg.ri Pescuma la proprietà dei terreni di cui all'immobile n. 5 è pervenuta per effetto dell'atto di compravendita a rogito del Notaio Consalvo Giuratrabocchetti dell'8 agosto 1999, repertorio n. 97123, trascritto a Potenza il 17 agosto 1999 ai n.ri 11725/9283, con cui i signori \*\*\*\*\* , nato a Venosa il 30 aprile 1924 e De Lizia Rita, nata a Venosa il 13 giugno 1925 vendevano ai coniugi \*\*\*\*\* e \*\*\*\*\* il fondo rustico sito in agro di Venosa alla Contrada Piano Regio riportato nel catasto terreni del Comune di Venosa al foglio 37 p.la 226, pervenuto al venditore all'\*\*\*\*\* con verbale di immissione in possesso del 02/02/1967.

Con successivo atto di rettifica a rogito del medesimo Notaio Consalvo Giuratrabocchetti del 18 maggio 2000, repertorio n. 98639, trascritto a Potenza il 31 maggio 2000 ai n.ri 7667/5807, si precisava che il fondo alienato con l'atto del 17 agosto 1999 era censito nel catasto terreni con le p.lle 327, 351 e 384 del foglio 20. Non veniva tuttavia citata la provenienza delle particelle effettivamente alienate con i predetti atti.

Pertanto, l'esperto ha eseguito apposite ricerche catastali all'ante impianto nonché autonoma ispezione ipotecaria presso i registri immobiliari sul nominativo del dante causa al fine di individuare l'atto d'acquisto in favore dello stesso e risalire ad un atto inter vivos a carattere traslativo.

**Limitatamente all'immobile n. 5 NON vi è la continuità delle trascrizioni prevista dalla legge.**

Infatti **non è stato possibile risalire ad un atto *inter vivos* a carattere traslativo** e, ad ogni modo, la proprietà del terreno alle esegutate \*\*\*\*\* e \*\*\*\*\* , è da intendersi limitata alla quota 1/4 poiché l'atto di trasferimento del terreno ai sigg.

\*\*\*\*\* e \*\*\*\*\*, è stato annotato di inefficacia parziale in data 6 aprile 2016 ai n.ri 5609/332, limitatamente alla quota di 1/2 in proprietà di \*\*\*\*\*, dichiarato fallito con sentenza del 20 marzo 1986. Conseguentemente la quota pignorata è pari a 1/2.

**Si assumerà quindi, come oggetto di pignoramento, il diritto effettivamente nella titolarità delle esecutate (1/2 in luogo della piena proprietà indicata nell'atto di pignoramento).**

**F. Immobile n. 6 – piena proprietà dell'intero dell'immobile sito nel Comune di Venosa (PZ), alla Via Giacomo Di Chirico, piano 3, interno 6, censito in Catasto Fabbricati al Foglio 48, p.IIa 648, sub 21, cat. A/2, classe 4, di vani 6.**

La certificazione notarile prodotta risale sino ad un atto di acquisto originario trascritto in data antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento (07/03/2018), riguardante il bene oggetto di pignoramento. In particolare:

1. con atto di compravendita a rogito del Notaio Giovanna Fucci del 7 febbraio 1985, repertorio n. 27176/9696, trascritto a Potenza il 6 marzo 1985, ai n.ri 2572/2157, la società \*\*\*\*\* con sede in Venosa c.f. 00298960766 vendeva ai coniugi \*\*\*\*\* e \*\*\*\*\* un appartamento sito al terzo piano interno 6 e locale garage.

**Limitatamente all'immobile n. 6 vi è la continuità delle trascrizioni prevista dalla legge.**

**G. Immobile n. 7 – piena proprietà dell'intero dell'immobile sito nel Comune di Venosa (PZ), alla Via Giacomo Di Chirico, piano S1, censito in Catasto Fabbricati al Foglio 48, p.IIa 648, sub 4, cat. C/6, classe 4, di mq 20.**

La certificazione notarile prodotta risale sino ad un atto di acquisto originario trascritto in data antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento (07/03/2018), riguardante il bene oggetto di pignoramento. In particolare:

1. con atto di compravendita a rogito del Notaio Giovanna Fucci del 7 febbraio 1985,

repertorio n. 27176/9696, trascritto a Potenza il 6 marzo 1985, ai n.ri 2572/2157, la società \*\*\*\*\* con sede in Venosa c.f. 00298960766 vendeva ai coniugi \*\*\*\*\* e \*\*\*\*\* un appartamento sito al terzo piano interno 6 e locale garage.

**Limitatamente all'immobile n. 7 vi è la continuità delle trascrizioni prevista dalla legge.**

2. Il creditore procedente **ha depositato l'estratto catastale attuale** ma **non ha depositato l'estratto catastale storico** relativo ai beni oggetto di pignoramento.

Nella certificazione notarile a firma del notaio Gustavo Trotta sono indicati i dati catastali storici, e alla stessa certificazione è allegato il certificato catastale per soggetto.

3. Il creditore procedente non ha depositato il certificato di stato civile dell'esecutato. Pertanto, in fase di redazione della presente è stato acquisito agli atti dagli uffici competenti il certificato di stato civile delle esecutate (ALL. 1).

Dalla verifica effettuata riguardante la completezza della Certificazione Ipocatastale ex art. 567 c.p.c. depositata in atti, **si evince che per tutti gli immobili oggetto di pignoramento vi è la continuità delle trascrizioni prevista dalla legge.**

## **SOPRALLUOGO**

A seguito dell'incarico ricevuto, il sottoscritto CTU dava inizio alle operazioni peritali attraverso l'acquisizione di documenti (visure, estratti mappa, planimetrie catastali, titoli edilizi, C.D.U., atti di acquisizione e quant'altro necessario per verificare, all'attualità, la rispondenza dei dati catastali riportati nell'Atto di Pignoramento) sia presso l'Ufficio Provinciale – Territorio dell'Agenzia delle Entrate, che presso il Comune di Venosa.

Successivamente, in data 17/01/2019 il sottoscritto, congiuntamente al Custode Giudiziario Avv. Paola Lasorella, ha eseguito l'accesso presso i beni oggetto della presente procedura di esecuzione immobiliare.

In occasione del predetto sopralluogo, effettuavo le necessarie misurazioni, acquisivo la



documentazione fotografica occorrente e procedo alla valutazione della consistenza qualitativa degli immobili oggetto di pignoramento.

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

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

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

Al riguardo:

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

In ordine al secondo profilo (**beni pignorati**), in risposta al presente quesito l'esperto deve precisare unicamente l'oggetto del pignoramento assumendo come riferimento i dati di identificazione catastale indicati nell'atto di pignoramento (senza procedere alla descrizione materiale del bene, descrizione alla quale dovrà invece procedersi separatamente in risposta al quesito n. 2).

Al riguardo:

- nell'ipotesi di "**difformità formali**" dei dati di identificazione catastale (**dati indicati nell'atto di pignoramento diversi da quelli agli atti del catasto alla data del pignoramento medesimo**), l'esperto dovrà precisare la difformità riscontrata:
  - nel caso in cui l'atto di pignoramento rechi l'indicazione del bene con dati di identificazione catastali completamente errati (indicazione di foglio catastale inesistente o corrispondente ad altra zona; indicazione di p.lla catastale inesistente o corrispondente a bene non in titolarità dell'esecutato; indicazione di sub catastale inesistente o corrispondente a bene non in titolarità dell'esecutato), l'esperto sospenderà le operazioni di stima, dandone immediata comunicazione al G.E. per le determinazioni sul prosieguo (depositando altresì la documentazione acquisita);
  - nel caso in cui l'atto di pignoramento rechi l'indicazione del bene secondo una consistenza catastale non omogenea rispetto a quella esistente alla data del pignoramento (segnatamente: indicazione del bene con i dati del Catasto Terreni laddove sul terreno vi era già stata edificazione di fabbricato oggetto di autonoma individuazione al Catasto Fabbricati), l'esperto sospenderà le operazioni di stima, dandone immediata comunicazione al G.E. per le determinazioni sul prosieguo (depositando altresì la documentazione acquisita);
  - nel caso in cui l'atto di pignoramento rechi l'indicazione del bene secondo una consistenza catastale omogenea ma difforme rispetto a quella esistente alla data del pignoramento (indicazione di p.lla del C.F. o del C.T. già soppressa e sostituita da altra p.lla; indicazione di sub del C.F. già soppresso e sostituito da altro sub), l'esperto preciserà:
- se la variazione catastale intervenuta prima del pignoramento abbia avuto *carattere meramente*

*nominale* (nel senso cioè che non abbia comportato variazione della planimetria catastale corrispondente: ad esempio, variazione per modifica identificativo-allineamento mappe), nel qual caso l'esperto proseguirà nelle operazioni di stima;

- se la variazione catastale intervenuta prima del pignoramento abbia avuto *carattere sostanziale* (nel senso cioè che abbia comportato variazione della planimetria catastale corrispondente: ad esempio, fusione e modifica), l'esperto informerà immediatamente il G.E. per le determinazioni sul prosieguo, producendo tutta la documentazione necessaria per la valutazione del caso;

- nell'ipotesi di “**difformità sostanziali**” dei dati di identificazione catastale (**difformità della situazione di fatto rispetto alla planimetria di cui ai dati di identificazione catastale**: ad esempio, fabbricato interamente non accatastato al C.F.; vani non indicati nella planimetria; diversa distribuzione di fatto dei vani, ecc.), l'esperto proseguirà nelle operazioni di stima assumendo come oggetto del pignoramento il bene quale effettivamente esistente (rinviando alla risposta al quesito n. 3 per l'esatta descrizione delle difformità riscontrate).

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

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

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

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

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

Nel caso in cui i beni oggetto di pignoramento siano interessati (in tutto od in parte) da procedure di **espropriazione per pubblica utilità**, l'esperto acquisirà la relativa documentazione presso gli uffici competenti e fornirà adeguata descrizione delle porzioni interessate dalle dette procedure (stralciandole dalla descrizione).

In risposta a tale quesito, l'esperto deve poi procedere alla **formazione** – sulla base delle caratteristiche dei beni pignorati ed in ogni caso in modo da assicurare la maggiore appetibilità sul mercato degli stessi – di **uno o più lotti per la vendita**, indicando per ciascun immobile compreso nel lotto almeno **tre confini** ed i **dati di identificazione catastale** (con indicazione in tal caso, unicamente dei dati di identificazione attuali).

I confini del bene devono essere menzionati con precisione, preferibilmente mediante l'esatta indicazione dei dati catastali degli immobili confinanti (foglio, p.lla, sub) od altri elementi certi (ad esempio: via; strada; ecc.). L'esperto non deve limitarsi a riportare genericamente la dizione “immobile confinante con fondo agricolo, con proprietà aliena, ecc.”.

Nella **formazione dei lotti**, laddove sia indispensabile e comunque previa istanza scritta da rivolgersi al G.E. (in cui siano specificamente indicate e motivate le esigenze di indispensabilità) ed autorizzazione dello stesso, procederà altresì alla realizzazione del frazionamento e dell'accatastamento, allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale.

Nella formazione dei lotti (unico o plurimi) l'esperto deve assicurare la maggiore appetibilità dei beni. In particolare, la suddivisione in lotti deve essere evitata laddove l'individuazione di un unico lotto renda più appetibile il bene sul mercato. In ogni caso, l'esperto deve evitare nei limiti del possibile la costituzione di servitù di passaggio.

## **QUESITO n. 1**

1. L'oggetto di pignoramento è costituito dai seguenti immobili con le relative quote di proprietà:

- I. **piena proprietà dell'immobile** sito nel Comune di Venosa (PZ) alla Contrada Piano Regio snc, piano T, censito in **Catasto Fabbricati al Foglio 20, p.IIa 548**, cat. C/6, classe 4, di 24 mq (ex p.IIa terreni 354).
- II. **piena proprietà dell'intero immobile** sito nel Comune di Venosa (PZ) alla Contrada Piano Regio snc, piano T-1, censito in **Catasto Fabbricati al Foglio 20, p.IIa 597**, cat. A/2, classe 1, di 11,5 vani (ex p.IIa terreni 354).
- III. **piena proprietà dei terreni** siti nel Comune di Venosa (PZ) censiti nel **catasto terreni al foglio 20, p.IIa 596**, seminativo cl. 2, are 52,39 (ex p.IIa terreni 354);
- IV. **piena proprietà dei terreni** siti nel Comune di Venosa (PZ) censiti nel catasto terreni al
  - **foglio 20, p.IIa 328** Porz. AA, seminativo cl. 2, are 12,02;  
Porz. AB, uliveto cl. 2, are 01,98;  
Porz. AC, pascolo arb cl. U, are 46,80;
  - **foglio 20, p.IIa 383** Porz. AA, seminativo cl. 2, are 01,71;  
Porz. AB pascolo arb. cl. U, are 19,12;
  - **foglio 20, p.IIa 378** Porz. AA seminativo cl. 2, are 28,73;  
Porz. AB uliveto cl. 2, are 43,39;

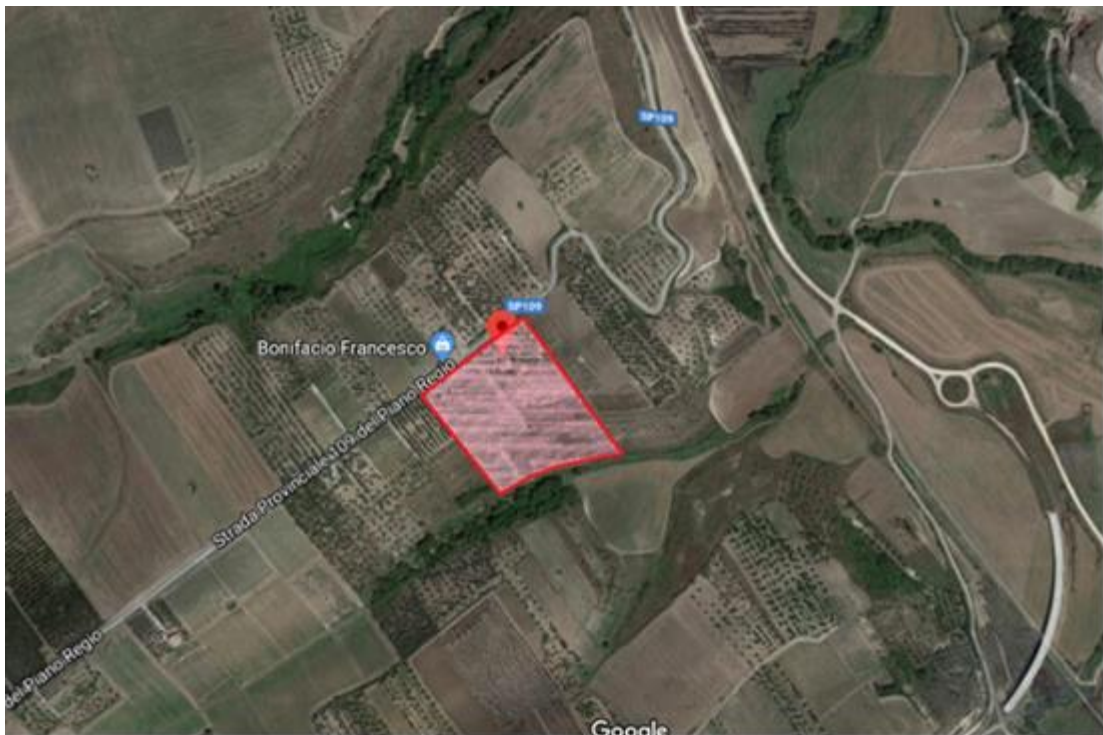
**Il diritto reale indicato nell'atto di pignoramento non corrisponde a quello in titolarità delle eseguite** giusta annotazione di inefficacia parziale del 6 aprile 2016 ai n.ri 5609/332, limitatamente alla quota di 1/2 in proprietà \*\*\*\*\* , dichiarato fallito con sentenza del 20 marzo 1986, dell'atto di compravendita a rogito del Notaio Consalvo Giuratrabocchetti dell'8 agosto 1999, repertorio n. 97123, trascritto a Potenza il 17 agosto 1999 ai n.ri 11725/9283 e successivo atto di rettifica a rogito del medesimo Notaio Consalvo Giuratrabocchetti del 18 maggio 2000, repertorio n. 98639,

trascritto a Potenza il 31 maggio 2000 ai n.ri 7667/5807.

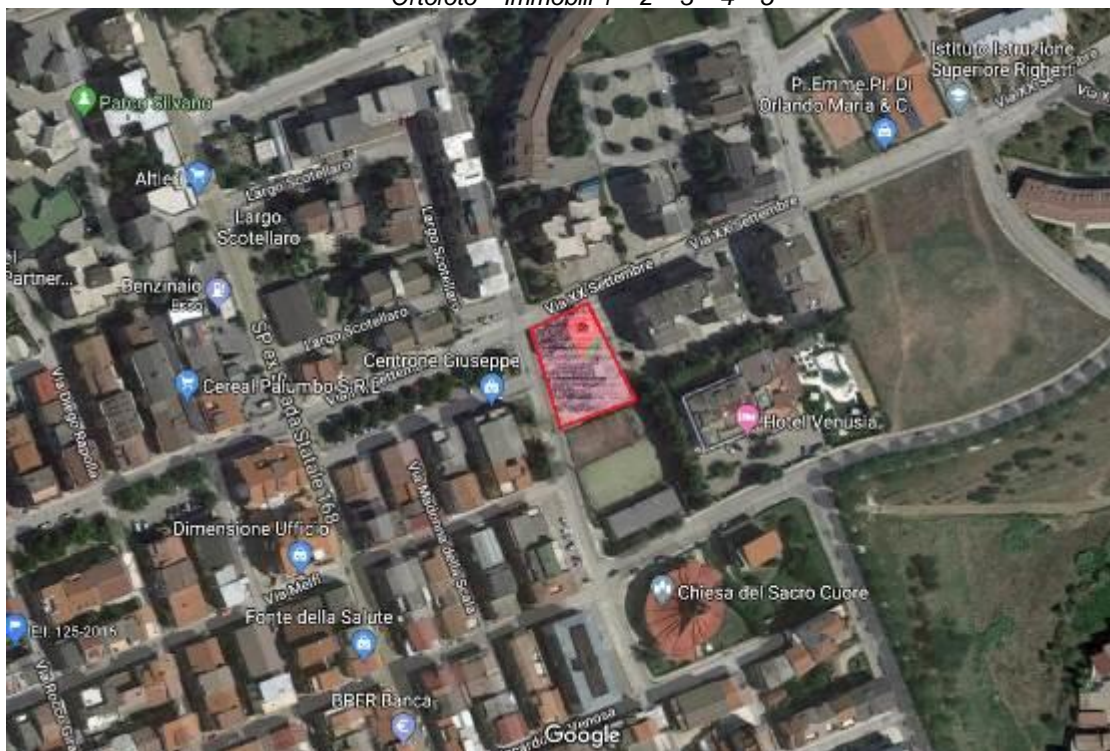
**Si assumerà quindi, come oggetto di pignoramento, il diritto effettivamente nella titolarità delle esecutate (1/4 in favore di \*\*\*\*\* e ¼ in favore di \*\*\*\*\* , per complessiva quota di ½).**

- V. **piena proprietà dei terreni** siti nel Comune di Venosa (PZ) censiti nel catasto terreni di detto Comune come segue:
- **foglio 20, p.IIa 327**, Porz . AA, seminativo cl. 2, are 62,00;  
Porz. AB, pascolo, cl. 3, are 51,78;
  - **foglio 20, p.IIa 351**, seminativo cl. 2, are 73,80;
  - **foglio 20, p.IIa 384**, seminativo cl. 2, are 22,43;
- VI. **piena proprietà dell'immobile** sito nel Comune di Venosa (PZ) alla via Pasquale Di Chirico (erroneamente indicato nell'atto di pignoramento e negli atti catastali alla Via Giacomo Di Chirico), piano 3, interno 6, censito nel **Catasto Fabbricati al foglio 48, p.IIa 648 sub 21**, Cat. A/2, cl. 4, vani 6;
- VII. **piena proprietà dell'immobile** sito nel Comune di Venosa (PZ) alla via Pasquale Di Chirico (erroneamente indicato nell'atto di pignoramento e negli atti catastali alla Via Giacomo Di Chirico), piano S1, censito nel **Catasto Fabbricati al foglio 48, p.IIa 648 sub 4**, Cat. C/6, cl. 4, mq.20.
2. Non sono emerse “**difformità formali**” relativamente ai dati di identificazione catastale.
3. Sono emerse talune “**difformità sostanziali**” relativamente ai dati di identificazione catastale:
- I. Rispetto alla planimetria catastale dell'immobile n. 6 censito al Catasto Fabbricati al fg. 48 p.IIa 648 sub. 21, depositata presso l'Ufficio Tecnico Erariale di Potenza in data 22/10/1983, è emersa una diversa distribuzione di fatto dei vani. Pertanto si proseguirà nelle operazioni di stima assumendo come oggetto del pignoramento il bene quale effettivamente esistente;

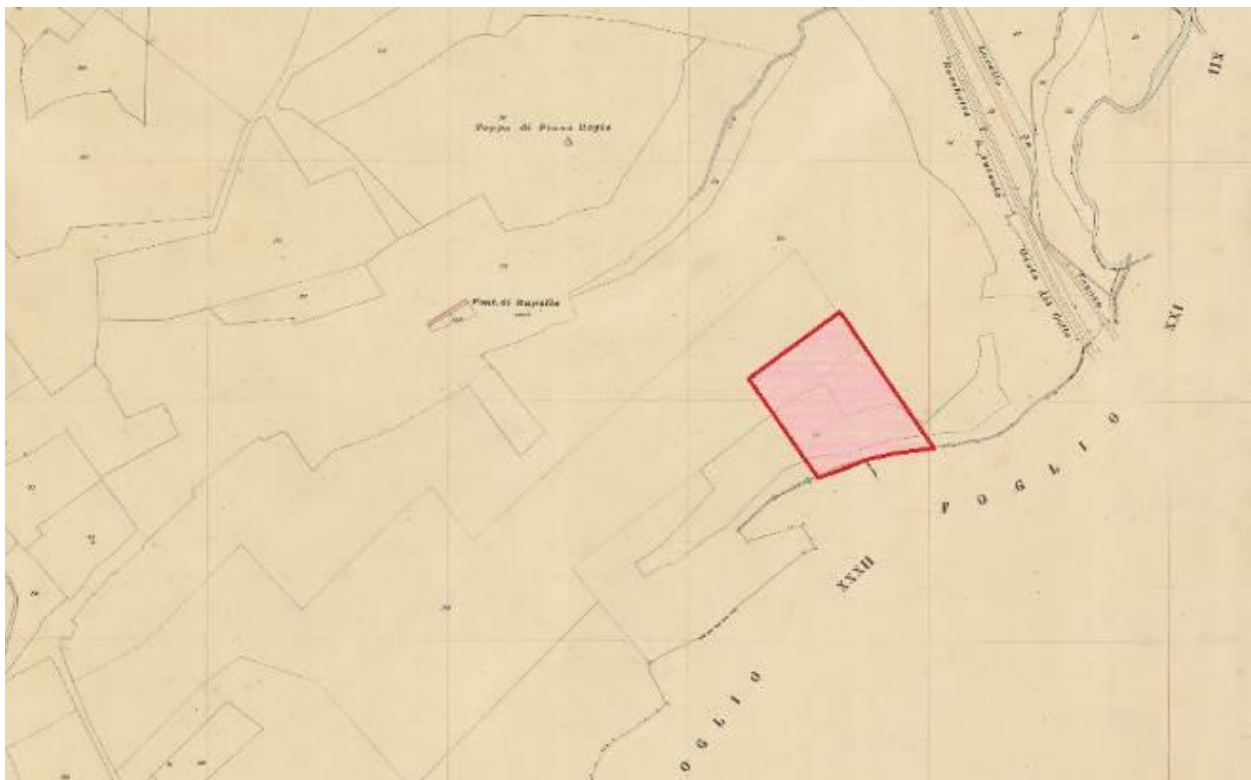
4. Al fine dell'esatta individuazione del fabbricato oggetto di pignoramento, si individuano i beni su ortofoto e su mappa catastale di impianto.



Ortofoto – Immobili 1 – 2 – 3 – 4 – 5



Ortofoto – Immobili 6 – 7



Mappa catastale di impianto – Immobili 1 – 2 – 3 – 4 – 5



Mappa catastale di impianto – Immobili 6 – 7

Infine l'esperto stimatore ha provveduto ad effettuare una sovrapposizione delle ortofoto, reperibili sul web, con le mappe catastali elaborate dalla SOGEI (ALL. 2). In particolare si è fatto riferimento al Geoportale della Regione Basilicata (RSDI - Basilicata) quale canale di diffusione delle informazioni territoriali dell'Infrastruttura Regionale dei Dati Spaziali della Regione Basilicata.



*Sovrapposizione catastale ortofoto (RSDI - Basilicata) – Immobili 1 – 2 – 3 – 4 – 5*



In base alle caratteristiche dei beni oggetto di pignoramento ed in modo da assicurare la maggiore appetibilità sul mercato degli stessi **si ritiene necessario procedere alla formazione di n. 3 lotti, in funzione della continuità degli immobili (terreni agricoli e fabbricati), dell'accessibilità degli stessi e della quota di proprietà oggetto di pignoramento:**

A) **LOTTO N. 1:**

Il LOTTO n. 1 si compone degli immobili n. 1, 2, 3 e 4 del precedente elenco:

- a. Immobile n. 1 – piena proprietà dell'intero immobile sito nel Comune di Venosa (PZ) alla Contrada Piano Regio snc, piano T, censito in Catasto Fabbricati al Foglio 20, p.lla 548, cat. C/6, classe 4, di 24 mq (ex p.lla terreni 354);
- b. Immobile n. 2 – piena proprietà dell'intero immobile sito nel Comune di Venosa (PZ) alla Contrada Piano Regio snc, piano T-1, censito in Catasto Fabbricati al Foglio 20, p.lla 597, cat. A/2, classe 1, di 11,5 vani (ex p.lla terreni 354);
- c. Immobile n. 3 – piena proprietà dell'intero del terreno sito nel Comune di Venosa (PZ), censito in Catasto Terreni al Foglio 20, p.lla 596, classe 2, di are 52.39 (ex p.lla terreni 354);
- d. Immobile n. 4 – piena proprietà dell'intero dei terreni siti nel Comune di Venosa (PZ), censiti in Catasto Terreni al Foglio 20, p.lla 328, di ha 0.60.80, p.lla 383 di ha 0.20.83 e p.lla 378 di ha 0.72.12 (ex p.lla terreni 354).

Il Lotto n. 1, secondo le risultanze catastali, risulta confinante:

**ad ovest con terreni di proprietà delle stesse esegutate \*\*\*\*\* e \*\*\*\*\*** censiti in C.T. al fg. 20 p.lla 351, 327, 384;

**a sud con terreni ricadenti su altro foglio di mappa;**

**a est con terreni di proprietà \*\*\*\*\* + ALTRI** censiti in C.T. al fg. 20 p.lla 356, al fg. 20 p.lla 377, p.lla 329 e 382;

**a nord con strada provinciale 109 del Piano Regio.**



**B) LOTTO N. 2:**

Il LOTTO n. 2 si compone dell'immobile n. 5 del precedente elenco:

- a. Immobile n. 5 – piena proprietà dell'intero dei terreni siti nel Comune di Venosa (PZ), censiti in Catasto Terreni al Foglio 20, p.lla 327, di ha 11.13.78, p.lla 351 di ha 0.73.80 e p.lla 384 di ha 0.22.43..

Il Lotto n. 2, secondo le risultanze catastali, risulta confinante:

**ad ovest con terreni di proprietà \*\*\*\*\*** censiti in C.T. al fg. 20 p.lla 654 e 656;

**a sud con terreno di proprietà \*\*\*\*\*+ ALTRI** censito in C.T. al fg. 32 p.lle 1, **terreno di proprietà \*\*\*\*\*+ ALTRI** censito in C.T. al fg. 32 p.lle 5, **terreno di proprietà \*\*\*\*\*+ ALTRO** censito in C.T. al fg. 32 p.lla 269, **terreno di proprietà \*\*\*\*\*** censito in C.T. al fg. 32 p.lla 174, **terreno di proprietà \*\*\*\*\*+ ALTRI** censito in C.T. al fg. 32 p.lla 175 e **terreno di proprietà \*\*\*\*\* + ALTRI** censito in C.T. al fg. 21 p.lle 28 e **terreno di proprietà \*\*\*\*\*** censito in C.T. al fg. 21p.lla 26,

**a est con terreni di proprietà delle stesse esegutate \*\*\*\*\* e \*\*\*\*\*** censiti in C.T. al fg. 20 p.lla 596, 378, 328, salvo altri;

**a nord con strada provinciale 109 del Piano Regio.**



### C) LOTTO N. 3:

Il LOTTO n. 3 si compone degli immobili n. 6 e 7 del precedente elenco:

- a. Immobile n. 6 – piena proprietà dell’immobile sito nel Comune di Venosa (PZ), alla Via Giacomo Di Chirico, piano 3, interno 6, censito in Catasto Fabbricati al Foglio 48, p.lla 648, sub 21, cat. A/2, classe 4, di vani 6;
- b. Immobile n. 7 – piena proprietà dell’immobile sito nel Comune di Venosa (PZ), alla Via Giacomo Di Chirico, piano S1, censito in Catasto Fabbricati al Foglio 48, p.lla 648, sub 4, cat. C/6, classe 4, di mq 20.

L’immobile n. 6 del Lotto n. 3, secondo le risultanze catastali, risulta confinante:

**ad ovest, est e sud con cortile condominiale;**

**a nord con immobile di proprietà \*\*\*\*\*** censito in C.F. al fg. 20 p.lla 648 sub. 22.

L’immobile n. 7 del Lotto n. 3, secondo le risultanze catastali, risulta confinante:

**ad est con terrapieno;**

**a sud con garage di proprietà \*\*\*\*\* + ALTRI censito in C.F. al fg. 20 p.lla 648 sub. 3;**

**ad ovest con spazio di manovra condominiale;**

**a nord con garage di proprietà \*\*\*\*\* censito in C.F. al fg. 20 p.lla 648 sub. 5.**

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

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

Con riguardo alle **pertinenze** ed in linea di principio, l’esperto non procederà alla descrizione di beni dotati di autonomo identificativo catastale che non siano stati oggetto di espressa indicazione nell’atto

di pignoramento e nella nota di trascrizione (salvo che si tratti di beni censiti come “beni comuni non censibili”).

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

In particolare, l'esperto deve verificare se l'immobile sia dotato di **attestato di prestazione energetica** (acquisendolo se esistente) 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 (e non solamente tra gli allegati) un numero sufficiente di fotografie. L'inserimento delle fotografie nel corpo della relazione mira infatti a rendere agevole la comprensione della descrizione fornita.

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

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

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

## **QUESITO n. 2**

### **A) LOTTO n. 1**

Il LOTTO n. 1 si compone dei seguenti immobili:

1. Immobile sito nel Comune di Venosa (PZ) alla Contrada Piano Regio snc, costituito da un locale deposito a piano terra, con annesso servizio igienico e locale tecnico accessibile dall'esterno, censito in Catasto Fabbricati al Foglio 20, p.lla 548, cat. C/6, della superficie catastale di circa 24 mq, edificato sull'originaria particelle 354.



*Immobilie n. 1 – Accesso*

L'accesso al deposito avviene dalla Strada Provinciale 109 del Piano Regio attraverso una stradina che oltrepassa la particella 596 del fg. 20, facente parte del medesimo lotto.



*Immobilie n. 1 – Vista esterna*



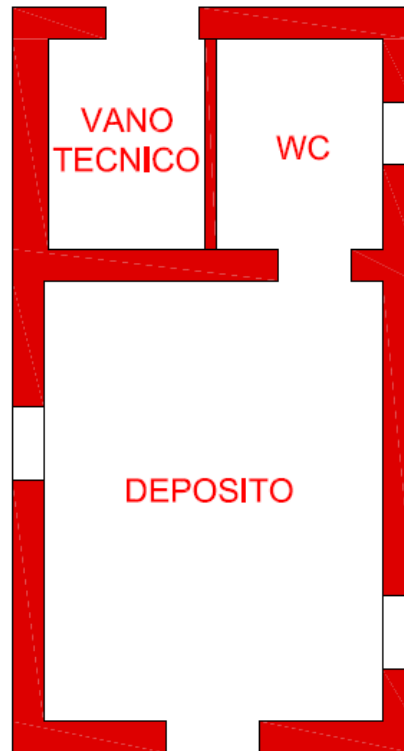
*Immobilie n. 1 – Accesso al deposito*



*Immobilie n. 1 – Pertinenze esterne*

Trattasi di locale accatastato ad uso deposito al servizio del fondo agricolo, di fatto dotato di finiture che lo rendono più assimilabile ad un residenziale (pavimento in cotto, rivestimento del servizio igienico con mattonelle, intonaco civile, porta e infissi esterni in alluminio anodizzato del tipo anticorrosione con scuri e inferriate di protezione esterne, tetto a falda con tegole). A livello impiantistico il locale è dotato di elettricità e impianto idrico-fognante. Il locale deposito presenta area pertinenziale esterna pavimentata e parzialmente coperta. Tale fabbricato, ai fini della presente valutazione, verrà considerato alla stregua di un deposito con finiture e dotazioni impiantistiche che esulano dall'ordinarietà della tipologia edilizia.

L'immobile si sviluppa su pianta rettangolare.



*Immobilabile n. 1 – Planimetria stato reale dei luoghi*

L'altezza utile interna dei locali è variabile, trattandosi di tetto a falda (pari a 3,50 mt in corrispondenza del colmo centrale e 2,50 in corrispondenza dei muri perimetrali) come verificato in sede di sopralluogo del 17 gennaio 2019 mediante misurazione con distanziometro laser.



*Immobilabile n. 1 – Interno deposito*



*Immobilie n. 1 – Servizio Igienico*

L'unità immobiliare n. 1 presenta una superficie catastale pari a 24 mq.

- Immobilie sito nel Comune di Venosa (PZ) alla Contrada Piano Regio snc, costituito da un villino unifamiliare che si sviluppa su due livelli (piano Terra e piano primo), censito in Catasto Fabbricati al Foglio 20, p.lla 597, cat. A/2, di 11,5 vani (ex p.lla terreni 354).



*Immobilie n. 2 – Accesso*

Trattasi di villino unifamiliare con giardino pertinenziale (fg. 20 p.lla 596) a cui, all'attualità, si accede dalla Strada Provinciale 109 del Piano Regio attraverso una stradina che oltrepassa la particella 351 del fg. 20 (indicata come "accesso villino" nella mappa sovrastante), facente parte di altro lotto oggetto della medesima procedura di esecuzione immobiliare. Poiché il predetto terreno non è stato pignorato in pari quota rispetto all'immobile in oggetto, non si è ritenuto opportuno unificare i due lotti.



*Immobilie n. 1 e 2 – Stradina di accesso*

Di fatto è già presente un ulteriore accesso dalla Strada Provinciale 109 del Piano Regio, con una stradina che oltrepassa la particella 596 del fg. 20, e che conduce al deposito di cui al punto 1 del presente lotto (indicato come "accesso deposito" nella mappa sovrastante).





*Immobilie n. 2 – Vista esterna*



*Immobilie n. 2 – Vista esterna*

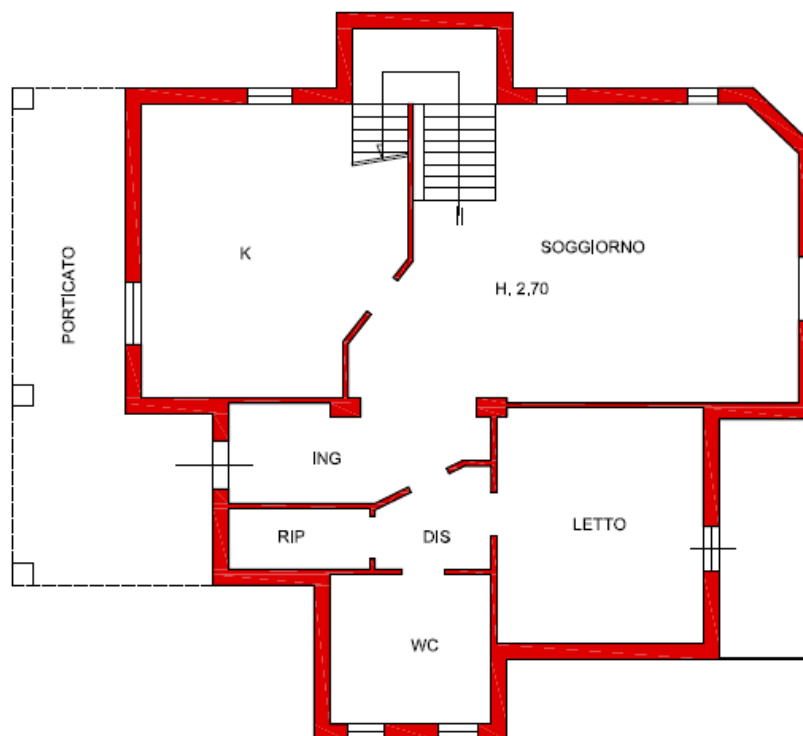


*Immobilie n. 2 – Ingresso al fabbricato*

L'immobile, di recente realizzazione, si presenta ben rifinito, con la zona giorno al piano terra e la zona notte al piano primo per complessivi 260 mq circa più pertinenze scoperte quali porticato, balconi, etc.

L'ingresso al villino avviene dal piano terra e mediante scala interna si raggiunge il primo piano (sottotetto).

L'immobile si sviluppa su pianta irregolare.



*Immobilabile n. 1 – Planimetria stato reale dei luoghi – PIANO TERRA*

Dall'ingresso si accede al lato destro ad un disimpegno che conduce al servizio igienico, ripostiglio e camera da letto, mentre dal lato sinistro si accede ad un ampio soggiorno con annessa cucina/pranzo.



*Immobilabile n. 2 – Cucina P.T.*



*Immobilie n. 2 – Ingresso P.T.*



*Immobilie n. 2 – Servizio igienico P.T.*



*Immobilie n. 2 – Ripostiglio P.T.*



*Immobilie n. 2 – Letto P.T.*



*Immobile n. 2 – Soggiorno P.T.*



*Immobile n. 2 – Collegamento verticale P.T.*

Dal soggiorno mediante scala a vista si accede al piano superiore dove sono ubicate altre due camere da letto, ripostiglio/lavanderia, servizio igienico ed ampio vano soggiorno.



*Immobile n. 2 – Vano soggiorno Piano Primo*



*Immobilie n. 2 – Ripostiglio Piano Primo*

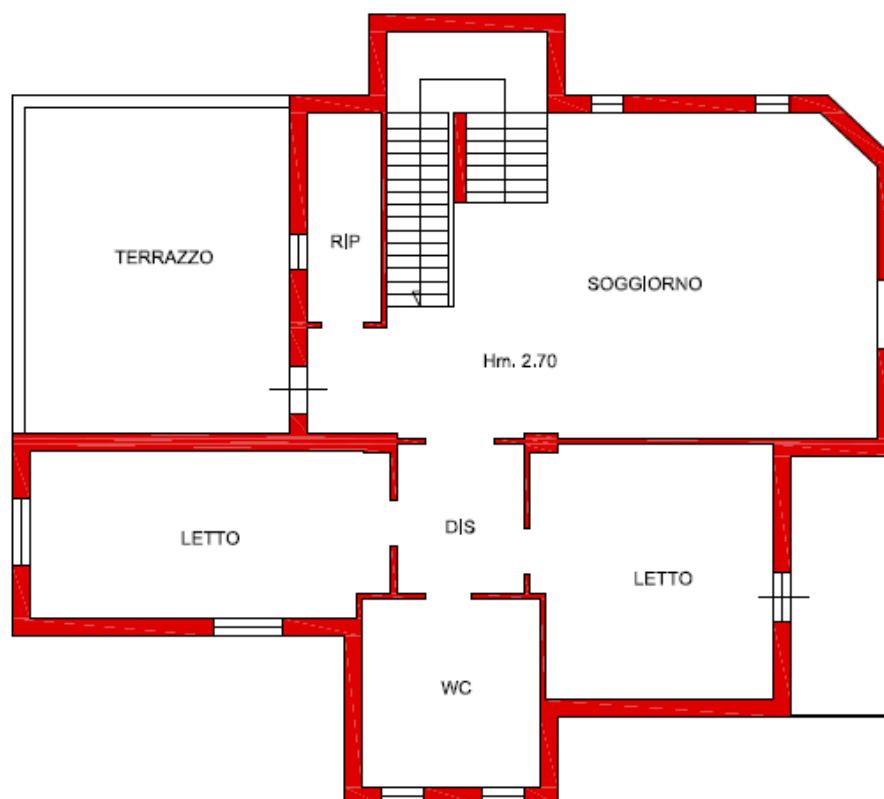


*Immobilie n. 2 – Camera da letto Piano Primo*



*Immobilie n. 2 – Camera da letto Piano Primo*

L'immobile è dotato, ad ambo i piani, di pavimento in gres porcellanato con battiscopa dello stesso materiale, i servizi igienici sono pavimentati e piastrellati con marmette di ceramica, gli infissi interni sono in legno, e quelli esterni in legno e alluminio. A livello impiantistico il bene è dotato di impianto elettrico, idrico-fognante, di riscaldamento mediante bombolone interrato. Complessivamente l'immobile si presenta in buono stato di conservazione con buone finiture e dotazioni impiantistiche.



*Immobile n. 1 – Planimetria stato reale dei luoghi – PIANO PRIMO*

In merito alle superfici dell'unità immobiliare n. 2, sulla base delle misurazioni eseguite in occasione del sopralluogo e della successiva restituzione grafica effettuata dal sottoscritto esperto stimatore, la superficie calpestabile delle singole unità dell'immobile n. 2 risulta così distinta:

Piano terra

- i. Vano ingresso (superficie netta 7,80 mq);
- ii. Disimpegno (superficie netta 3,53 mq)
- iii. Cucina/pranzo (superficie netta 25,43 mq);
- iv. Soggiorno (superficie netta 39,90 mq);
- v. Vano scala (superficie netta 6,60 mq);
- vi. WC (superficie netta 8,54 mq);
- vii. Letto singolo (superficie netta 17,20 mq);
- viii. Ripostiglio (superficie netta 3 mq);

- ix. Veranda (superficie netta 8,10 mq);
- x. Porticato (superficie netta 25,37 mq).

Piano primo

- i. Vano scala (superficie netta 10,18);
- ii. Disimpegno (superficie netta 5,60 mq)
- iii. Soggiorno (superficie netta 42,60 mq);
- iv. WC (superficie netta 9,85 mq);
- v. Letto singolo (superficie netta 17,67 mq);
- vi. Letto matrimoniale (superficie netta 17,80 mq);
- vii. Ripostiglio/Lavanderia (superficie netta 4,56 mq);
- viii. Terrazzo (superficie netta 27,55 mq);
- ix. Balcone (superficie netta 8,10 mq).

La superficie calpestabile dell'immobile n. 2 oggetto di pignoramento risulta complessivamente pari a mq 112 di superficie coperta al piano terra e mq 33,47 di superficie scoperta, e 108,26 mq di superficie coperta a piano primo e mq 35,65 di superficie scoperta. Il perito stimatore sceglie di considerare l'immobile n. 1 una pertinenza dell'immobile n. 2, quale vano deposito dell'immobile n. 2.

Tenuto conto di quanto comunemente stabilito nella pratica commerciale locale e di quanto stabilito dal D.P.R. 138/98, per il calcolo delle superfici commerciali, i muri interni e quelli perimetrali vengono computati per intero fino ad uno spessore massimo di 50 cm, per quelli aventi uno spessore maggiore, invece, le superfici vengono computate inglobando le murature fino ad uno spessore massimo pari a 50 cm, mentre i muri in comunione nella misura del 50% fino ad uno spessore massimo di 25 cm. I balconi e terrazzi vengono computati al 30% fino alla superficie di 25 mq e al 10% per la quota eccedente. Il locale deposito viene ragguagliato al 50%. L'area pertinenziale esterna (giardino) viene computata al 10% fino alla superficie di sedime (pari a 28 mq relativamente all'immobile n. 1 e 163,50 mq relativamente all'immobile n. 2) e al 2% per la quota eccedente.

Pertanto la superficie commerciale si assume pari a mq 132,35 (piano terra) e 116,92 (primo piano), oltre alle aree esterne per complessivi 52,90 mq di superficie ragguagliata. Complessivamente **la superficie commerciale degli immobili n. 1 e n. 2 si assume pari a mq 302,20.**

3. Terreno sito nel Comune di Venosa (PZ), censito in Catasto Terreni al Foglio 20, p.lla 596, di are 52.39 (ex p.lla terreni 354), in parte destinato a giardino pertinenziale alla villetta e al deposito (mq 1.879 circa), la cui superficie ragguagliata è stata già determinata al punto 2), ed in parte destinato a terreno agricolo coltivato a frutteto (3.360 mq).



*Immobilie n. 3 – Terreno pertinenziale*



*Immobilie n. 3 – Terreno pertinenziale*

Relativamente ai terreni costituenti l'immobile n. 3 la superficie si assume pari alla superficie catastale di 5.239 mq.



5. Terreno siti nel Comune di Venosa (PZ), censito in Catasto Terreni al Foglio 20, p.lla 328, di ha 0.60.80, p.lla 383 di ha 0.20.83 e p.lla 378 di ha 0.72.12 (ex p.lla terreni 354), in parte destinato a seminativo (p.lla 328/parte, 378/parte e 383/parte per complessivi 4.246 mq), in parte a pascolo arborato (p.lla 328/parte e 383/parte per complessivi 6.592 mq) ed in parte e uliveto (p.lla 328/parte e 378/parte) per complessivi 4.537 mq.



*Immobilabile n. 4 – Terreno*



*Immobilabile n. 4 – Terreno*

Relativamente ai terreni costituenti l'immobile n. 4 la superficie si assume pari alla superficie catastale di 15.375 mq.

I terreni agricoli e le due unità immobiliari annesse (villetta e deposito) sono ubicati in agro di Venosa alla contrada Piano Regio, il tutto prospiciente la strada provinciale sul versante nord ovest, nonché confinante con altri fondi

agricoli, a circa 2 km da Venosa.

Secondo la Mappatura del GEOPOI, correlata alle quotazioni dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate – Territorio I semestre 2018 l'area è ubicata in Zona O.M.I. R – Microzona 3, Zona Extraurbana/ZONA AGRICOLA - C.DA BOSCO CACCIA, LOC. TOPPO DI FRANZIA, C.DA CUPA, C.DA MORVANO, C.DA IATTA, in cui non è presente una tipologia prevalente.



*Mappatura del GEOPOI – Agenzia delle Entrate - Territorio*

Le condizioni di manutenzione dell'unità immobiliare sono buone relativamente al villino e normali relativamente al deposito. I terreni si presentano coltivati.

1. Gli immobili n. 1 e n. 2 **non sono dotati di attestato di prestazione energetica** e i costi per la sua redazione si quantificano in 300 €/cadauno. Relativamente all'immobile n. 3, trattandosi di terreno, non si rende necessario l'attestato di prestazione energetica.
2. Si allegano alla presente le fotografie degli immobili oggetto di esecuzione (ALL. 3).
3. L'esperto ha provveduto alla predisposizione della **planimetria dello stato reale dei luoghi** (ALL. 4), con l'indicazione dei coni ottici relativi alle fotografie di cui all'ALL.3.

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

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

Al riguardo, l'esperto:

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

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

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

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

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

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

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

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

Al riguardo, l'esperto:

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

- in secondo luogo, nel caso di riscontrate difformità:

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

### QUESITO n. 3

#### A) LOTTO 1

1. Il LOTTO n. 1 si compone di

- Immobile n. 1 – immobile sito nel Comune di Venosa (PZ) alla Contrada Piano Regio snc, piano T, censito in Catasto Fabbricati al Foglio 20, p.Illa 548, cat. C/6, classe 4, di 24 mq (insistente sull'ex p.Illa terreni 354);
- Immobile n. 2 – immobile sito nel Comune di Venosa (PZ) alla Contrada Piano Regio snc, piano T-1, censito in Catasto Fabbricati al Foglio 20, p.Illa 597, cat. A/2, classe 1, di 11,5 vani (insistente sull'ex p.Illa terreni 354);
- Immobile n. 3 – piena proprietà dell'intero del terreno sito nel Comune di Venosa (PZ), censito in Catasto Terreni al Foglio 20, p.Illa 596, classe 2, di are 52.39 (ex p.Illa terreni 354);
- Immobile n. 4 – piena proprietà dell'intero dei terreni siti nel Comune di Venosa (PZ), censiti in Catasto Terreni al Foglio 20, p.Illa 328, di ha 0.60.80, p.Illa 383 di ha 0.20.83 e p.Illa 378 di ha 0.72.12 (ex p.Illa terreni 354).

2. Si allegano alla presente visure catastali storiche aggiornate all'attualità al catasto terreni (ALL. 5) e al catasto fabbricati (ALL. 6) dei beni oggetto di pignoramento, estratti di mappa (ALL. 7) e planimetrie catastali corrispondenti (ALL. 8).

Poiché il primo atto anteriore di venti anni alla trascrizione del pignoramento relativo al terreno (fg. 20 ex p.Illa 354) su cui insistono i fabbricati costituenti il lotto 1 (atto di compravendita per notar Giovanna Fucci di Venosa del 19/06/1990 rep. n. 32628/12561) è successivo alla meccanizzazione del Catasto (Impianto meccanografico del 16/01/1979), non si è reso necessario produrre l'estratto catastale storico.

Poiché il lotto n. 1 è costituito, tra gli altri immobili, da fabbricati censiti al catasto fabbricati (C.F. fg. 20 p.Illa 597 e fg. 20 p.Illa 548), si precisa che la p.Illa identificata al C,T, del terreno sul quale i predetti fabbricati sono stati edificati risulta essere la p.Illa

354 del fg. 20 del Comune di Venosa, di cui si allega altresì visura catastale storica (ALL. 9).

3. Si procede di seguito alla ricostruzione della storia catastale dei beni facenti parte del lotto n. 1 indicando le variazioni intervenute nel tempo:

- a. immobile sito nel Comune di Venosa (PZ) alla Contrada Piano Regio snc, piano T, censito in Catasto Fabbricati al Foglio 20, p.lla 548, cat. C/6, di 24 mq in ditta a \*\*\*\*\* nato a VENOSA il 28/03/1949, C.F. \*\*\*\*\* , Proprietà in regime di comunione dei beni, sin dalla COSTITUZIONE del 28/05/1996.
- b. immobile sito nel Comune di Venosa (PZ) alla Contrada Piano Regio snc, piano T, censito in Catasto Fabbricati al Foglio 20, p.lla 597, cat. A/2, di 11,5 vani in ditta a \*\*\*\*\* nato a VENOSA il 28/03/1949, C.F. \*\*\*\*\* , Proprietà in regime di comunione dei beni, sin dalla COSTITUZIONE del 16/07/2009 protocollo n. PZ0182827;
- c. terreno sito nel Comune di Venosa (PZ) alla Contrada Piano Regio snc, piano T, censito in Catasto Terreni al Foglio 20, p.lla 596, di are 52.39 in ditta a \*\*\*\*\* nato a VENOSA il 28/03/1949, C.F. \*\*\*\*\* , Proprietà 1000/1000, sin dal 19/06/1990 giusta atto di compravendita per notar Giovanna Fucci di Venosa del 19/06/1990 rep. n. 32628/12561.
- d. terreno sito nel Comune di Venosa (PZ) alla Contrada Piano Regio snc, piano T, censito in Catasto Terreni al Foglio 20, p.lla 328, di ha 0.60.80, p.lla 383 di ha 0.20.83 e p.lla 378 di ha 0.72.12 in ditta a
  - i. \*\*\*\*\* nata a Venosa il 06.12.1987 c.f. \*\*\*\*\* Proprietà 1/2;
  - ii. \*\*\*\*\* nata a Venosa il 29.12.1975 c.f. \*\*\*\*\* , Proprietà 1/2.

sin dal 14/07/2007, giusta decreto di omologa della separazione consensuale del Tribunale di Melfi, repertorio n. 302/2002, trascritto a Potenza il 6 ottobre 2004 ai n.ri 18394/10768 da parte dei genitori signori \*\*\*\*\* , nato a Venosa il 28 marzo 1949 c.f. \*\*\*\*\* e \*\*\*\*\* , nata a Venosa il 5 settembre 1955 c.f. \*\*\*\*\* .

Gli immobili urbani identificati con le p.lle 548, 597 e 596 realizzati su terreno identificato con la p.lla 354, unitamente ai terreni p.lle 328,383 e 378, erano pervenuti a \*\*\*\*\*; in regime di comunione dei beni con \*\*\*\*\*; con atto di compravendita a rogito del Notaio Giovanna Fucci del 19 giugno 1990, repertorio nn. 32628/12561, dai coniugi \*\*\*\*\*; trascritto a Potenza il 03/07/1990 ai nn. 8682/7494.

Pertanto si ricostruisce di seguito la storia catastale delle particelle originarie esistenti (fg. 20 p.lla 354), indicando le variazioni intervenute nel tempo:

Catasto Terreni - Fg. 20 p.lla 354 Partita n. 13709: SEMINATIVO 2 dall'impianto meccanografico del 16/01/1969

- 1) TIPO MAPPALE del 10/05/1996 in atti dal 13/05/1996 (n. 2066.1/1996), con cui è stato accatastato all'urbano l'intero fabbricato censito al fg. 20 p.lla 548 (ha 0 02 03), è stata generata la particella censita al fg. 20 p.lla. 547 (ha 0 53 97), qualità SEMINATIVO 2, ed è stata soppressa la p.lla 354 (ha 0 56 00) da cui ha avuto origine;
- 2) Tipo mappale del 15/07/2009 protocollo n. PZ0182104 in atti dal 15/07/2009 (n. 182104.1/2009) con cui è stato accatastato all'urbano l'intero fabbricato censito al fg. 20 p.lla 597 (ha 0 01 58), è stata generata la particella censita al fg. 20 p.lla. 596 (ha 0 52 39), qualità SEMINATIVO 2, ed è stata soppressa la p.lla 547 (ha 0 53 97) da cui ha avuto origine.

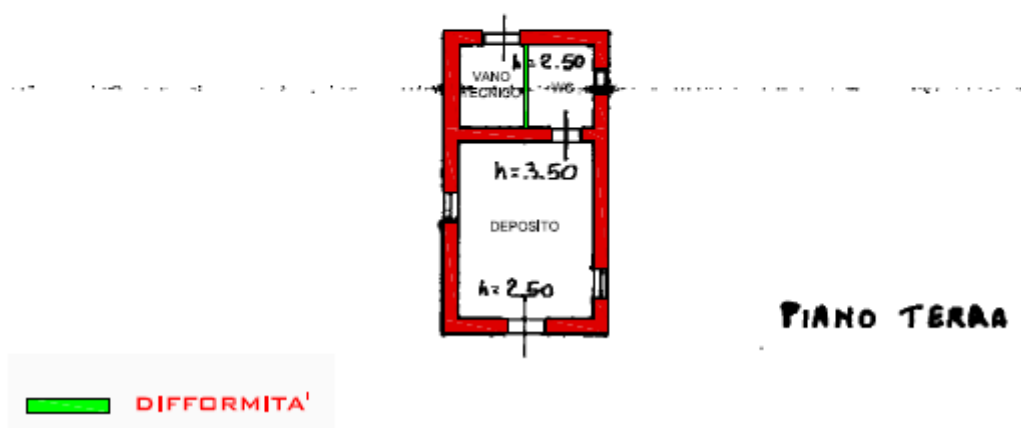
4) E' stata riscontrata l'esatta **rispondenza formale dei dati indicati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione**, nonché nel negozio di acquisto, **con le risultanze catastali**. Unica difformità esistente è l'indicazione della ditta catastale che per gli immobili 1), 2) e 3) risulta erroneamente \*\*\*\*\*. Pertanto si rende necessaria una voltura catastale in favore di

- i. \*\*\*\*\* nata a Venosa il 06.12.1987 c.f. \*\*\*\*\* Proprietà 1/2;
- ii. \*\*\*\*\* nata a Venosa il 29.12.1975 c.f. \*\*\*\*\* , Proprietà 1/2.

- 5) **Non sono state riscontrate variazioni riguardanti esclusivamente i dati identificativi essenziali**, 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.
- 6) Si procede di seguito a verificare le eventuali difformità tra la situazione reale dei luoghi e la situazione riportata nella planimetria catastale corrispondente attraverso la sovrapposizione della planimetria dello stato reale dei luoghi con la planimetria catastale (ALL. 10).

**LOTTO N. 1**

**IMMOBILE N. 1 - DEPOSITO**



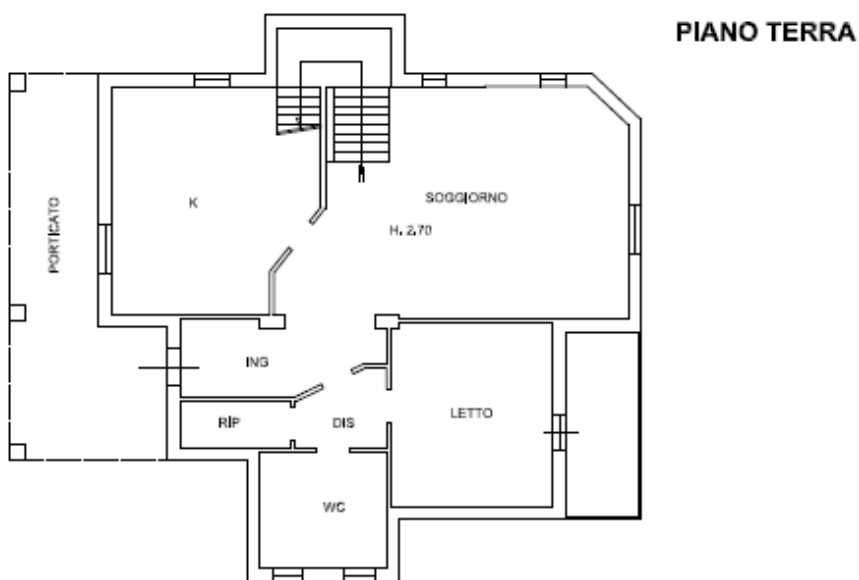
Relativamente al **locale deposito**, si evidenzia come **lo stato reale dei luoghi non trova esatta corrispondenza nella planimetria catastale** per effetto di una diversa **distribuzione interna**, consistente nel muro di separazione tra il servizio igienico e il vano tecnico.

Questa mancata variazione catastale, ad oggi, non comporta per la scrivente alcuna incidenza nella stima del bene ma solo la valutazione di una spesa da detrarre dal valore dell'immobile. Per l'eliminazione delle riscontrate difformità è necessario eseguire **una variazione catastale, consistente nella predisposizione di un nuovo DOCFA per le rettifiche planimetriche riscontrate**, da presentare presso il competente

ufficio provinciale di Potenza dell’Agenzia delle Entrate – Territorio. Si quantifica in € 350 i costi per il tecnico redattore dell’elaborato Docfa ed € 50,00 per le spese catastali per complessivi € 400,00.

A tale variazione sono da aggiungere le n. 3 VOLTURE CATASTALI necessarie per allineare le ditte catastali degli immobili, aventi un costo di 70 € cad, per complessivi 210 €.

**LOTTO N. 1**  
**IMMOBILE N. 2 - VILLINO**

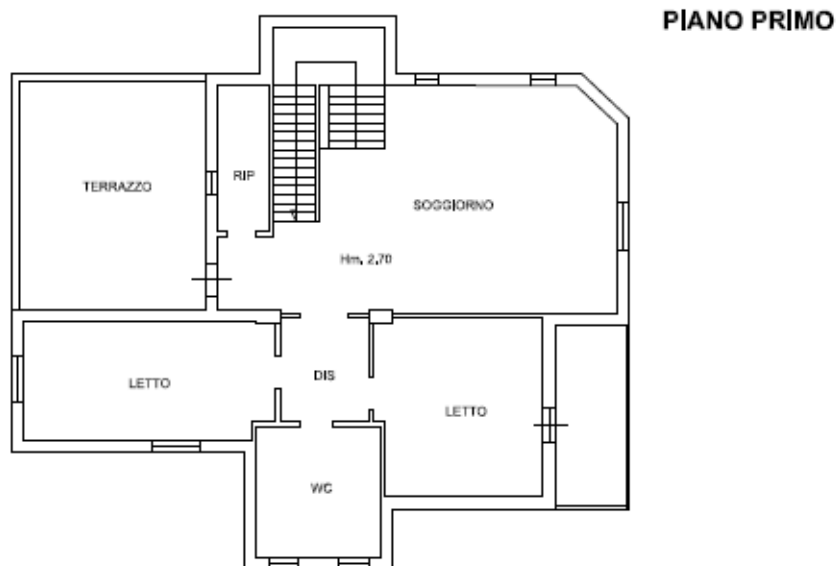


 **DIFFORMITA'**

*IMMOBILE 2 – Piano Terra- Planimetria sovrapposizione catastale con lo stato reale dei luoghi*



**LOTTO N. 1**  
**IMMOBILE N. 2 - VILLINO**



 **DIFFORMITA'**

*IMMOBILE 2 – Piano Primo - Planimetria sovrapposizione catastale con lo stato reale dei luoghi*

Relativamente all'immobile n. 2 si riscontra **esatta corrispondenza tra lo stato reale dei luoghi e la planimetria catastale.**

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

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

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

**PREZZO BASE** euro \_\_\_\_\_ ;

**LOTTO n. 2** : ecc.

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

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

#### **QUESITO n. 4**

1. LOTTO n. 1 composto da:

- a. Piena ed intera proprietà di locale deposito, piano T, e immobile residenziale, piano T-1, siti nel Comune di Venosa (PZ) alla Contrada Piano Regio snc, e circostante terreno pertinenziale ad uso giardino e terreni agricoli;

composti da un locale deposito a piano terra al servizio del fondo agricolo, con annesso servizio igienico e locale tecnico accessibile dall'esterno e villino unifamiliare che si sviluppa su due livelli, con zona giorno al piano terra (ingresso, soggiorno, cucina pranzo, ripostiglio, servizio igienico e una camera da letto) e zona notte al piano primo (soggiorno, n. 2 camere da letto, servizio igienico e ripostiglio/lavanderia) con circostante giardino pertinenziale e adiacenti terreni agricoli di forma regolare in parte coltivati a seminativo ed in parte a frutteto.

censiti, rispettivamente, al Catasto Fabbricati al Foglio 20, p.IIa 548 (deposito), cat. C/6, della superficie catastale di circa 24 mq e al Foglio 20, p.IIa 597 (villino), cat. A/2, di 11,5 vani ed i terreni nel Catasto Terreni al Foglio 20, p.IIa 596 (giardino pertinenziale) di 5.239 mq e Fg. 20 p.IIa 328, di ha 0.60.80, p.IIa 383 di ha 0.20.83 e p.IIa 378 di ha 0.72.12;

confinanti con terreni di proprietà privata su tre lati e con strada provinciale 109 del Piano Regio sul quattro lato;

non sono presenti titoli edilizi per il locale deposito poichè antecedente al 01/09/1967;

vi è Concessione Edilizia n. 19/2001 del 25/05/2001 per l'immobile residenziale censito al fg. 20 p.IIa 597 cui non è del tutto conforme lo stato dei luoghi in

merito ad una diversa distribuzione interna, diversa destinazione d'uso e realizzazione di un vano abusivo da sanare;

i terreni ricadono fuori dall'ambito territoriale urbano e produttivo e i terreni sono privi di vincoli di tutela paesaggistica.

**PREZZO BASE euro 223.700 (euro duecentoventitremilasettecento/00)**

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

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

A questo riguardo, l'esperto:

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

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

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

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

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

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

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

**Ipotesi particolari:**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

5) **Situazioni di comproprietà.**

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

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

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

## **QUESITO n. 5**

1. Si procede di seguito alla ricostruzione di tutti i passaggi di proprietà:

- i. fino al 19/06/1990, proprietario dei terreni censiti al fg. 20 p.lle 354, 328, 383 e 378:

\*\*\*\*\* nato a VENOSA il 29/05/1922.

- ii. dal 19/06/1990 al 14/07/2004, giusta atto per notar G. Fucci del 19.06.1990, rep. n. 32628 trascritto a Potenza il 03.07.1990 ai nn. 8682/7494 (atto inter vivos a carattere traslativo), proprietari dei terreni censiti al foglio al fg. 20 p.lle 354, 328, 383 e 378:

\*\*\*\*\* nato a VENOSA il 28/03/1949,

\*\*\*\*\* nata a VENOSA il 05/09/1955,

- Con tipo mappale del 10/05/1996 in atti dal 13/05/1996 è stato accatastato all'urbano l'intero fabbricato censito al fg. 20 p.la 548 (ha 0 02 03), è stata generata la particella censita al fg. 20 p.la. 547 (ha 0 53 97), ed è stata soppressa la p.la 354 (ha 0 56 00).
- Con tipo mappale del 15/07/2009 protocollo n. PZ0182104 in atti dal 15/07/2009 (n. 182104.1/2009) è stato accatastato all'urbano l'intero fabbricato censito al fg. 20 p.la 597 (ha 0 01 58), è stata generata la particella censita al fg. 20 p.la. 596 (ha 0 52 39), ed è stata soppressa la p.la 547 (ha 0 53 97) da cui ha avuto origine.

- iii. dal 14/07/2004 all'attualità giusta decreto di omologa della separazione consensuale del Tribunale di Melfi, del 14 luglio 2004, repertorio n. 302/2002, trascritto a Potenza il 6 ottobre 2004 ai n.ri 18394/10768 proprietarie dei fabbricati censiti al C,F, al fg. 20 p.la 548 e 597, e dei terreni censiti al C.T. al fg. 20 p.lle 596, al fg. 20 p.la 354, 328, 383 e 378

\*\*\*\*\* nata a Venosa il 06.12.1987 Proprietà 1/2;

\*\*\*\*\* nata a Venosa il 29.12.1975 Proprietà 1/2

Il trasferimento, a seguito di domanda giudiziale di inefficacia proposta dalla Banca Popolare di Bari e trascritta il 15 luglio 2008 ai n.ri 13341/8764, veniva dichiarato dal Tribunale di Melfi inefficace nei confronti della Banca con Sentenza del 7 giugno 2012, annotata in data 2 maggio 2013 ai n.ri 7662/1554.

2. Si allegano i seguenti atti:

- i. Atto di acquisizione dei terreni in favore dell'esecutato (ALL. 11):

Decreto di omologa della separazione consensuale del Tribunale di Melfi, del 14 luglio 2004, repertorio n. 302/2002, trascritto a Potenza il 6 ottobre 2004 ai n.ri 18394/10768.

Con decreto di omologa della separazione consensuale del Tribunale di Melfi, in data 14 luglio 2004, repertorio n. 302/2002, trascritto a Potenza il 6 ottobre 2004 ai n.ri 18394/10768, la proprietà di tutti i beni descritti veniva attribuita, per la quota di 1/2 ciascuna, alle figlie \*\*\*\*\* e \*\*\*\*\*. Alla signora \*\*\*\*\* veniva attribuito il diritto di uso dell'appartamento in Venosa, identificato con la p.lla 648 sub 21 del foglio 48.

Il trasferimento, a seguito di domanda giudiziale di inefficacia proposta dalla Banca Popolare di Bari e trascritta il 15 luglio 2008 ai n.ri 13341/8764 (ALL. 12), veniva dichiarato dal Tribunale di Melfi inefficace nei confronti della Banca con Sentenza del 7 giugno 2012, annotata in data 2 maggio 2013 ai n.ri 7662/1554 (ALL. 13).

ii. Atto anteriore al ventennio (ALL. 14)

Atto per notar G. Fucci del 19.06.1990, rep. n. 32628 trascritto a Potenza il 03.07.1990 ai nn. 8682/7494.

Con atto di compravendita a rogito del notaio Giovanni Fucci del 19/06/1990 rep. n. 32628 trascritto a Potenza il 03.07.1990 al registro generale n. 8682 e registro particolare n. 7494, i terreni identificati alle p.lle 354, 328, 383 e 378 sono pervenuti a \*\*\*\*\* nato a Venosa il 28 marzo 1949 c.f. \*\*\*\*\* in regime di comunione dei beni con \*\*\*\*\* , nata a Venosa il 5 settembre 1955 c.f. \*\*\*\*\* , dal precedente proprietario \*\*\*\*\* nato a VENOSA il 29/05/1922.

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

L'esperto deve procedere alla verifica della **regolarità dei beni sotto il profilo edilizio ed urbanistico**, tenuto conto delle modifiche apportate all'art. 172 bis (numeri 7, 8 e 9) dis. Att. c.p.c., che di seguito si riportano: *"7) in caso di opere abusive, il controllo della possibilità di sanatoria ai sensi dell'articolo 36 del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n.380 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, la verifica sull'eventuale presentazione di istanze di condono,*

*indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, la verifica, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'articolo 40, comma sesto, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'art. 46, comma quinto del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria; 8) la verifica che i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero che il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli; 9) l'informazione sull'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, su eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, su eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato<sup>1</sup>.”*

Indicherà altresì:

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

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

Tale documentazione deve essere sempre allegata alla relazione di stima.

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

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

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

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

Laddove l'esperto concluda – sulla base dell'accertamento sopra compiuto – per l'edificazione del bene **in data antecedente al 1.9.1967**, il cespite sarà considerato regolare (salvo che per le eventuali accertate modifiche dello stato dei luoghi che siano intervenute in data successiva, in relazione alle quali l'esperto procederà ad un autonoma verifica della legittimità urbanistica delle stesse e – in difetto – all'accertamento della sanabilità/condonabilità di cui in prosieguo).

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

<sup>1</sup> Numeri aggiunti dall'art. 14 co. 1, lett. e) n. 1 d.l. 83/15.

prosiegua.

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

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

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

- deve procedere alla **sovrapposizione della planimetria** dello stato reale dei luoghi (predisposta in risposta al quesito n. 2) con la planimetria di progetto;
- nel caso di riscontrate difformità:
  - deve predisporre apposita **planimetria dello stato reale dei luoghi con opportuna indicazione grafica delle riscontrate difformità**, inserendo la detta planimetria sia in formato ridotto nel testo della relazione in risposta al presente quesito, sia in formato ordinario in allegato alla relazione medesima;
  - deve poi precisare l'eventuale possibilità di sanatoria delle difformità riscontrate ed i costi della medesima secondo quanto di seguito precisato.

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

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

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

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

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

A quest'ultimo riguardo, l'esperto deve:

- determinare la data di edificazione dell'immobile secondo le modalità sopra indicate;
- chiarire se – in ragione della data di edificazione come sopra determinata o comunque delle caratteristiche delle opere abusive – l'immobile avrebbe potuto beneficiare di una delle sanatorie di cui alle disposizioni di seguito indicate:

i. **artt. 31 e seguenti della legge n. 47 del 1985** (in linea di principio, immobili ed opere abusivi ultimati entro la data del 1.10.1983 ed alle condizioni ivi indicate);

ii. **art. 39 della legge n. 724 del 1994** (in linea di principio, opere abusive ultimate entro la data del 31.12.1993 ed alle condizioni ivi indicate);



iii.art. 32 del D.L. n. 269 del 2003 convertito in legge n. 326 del 2003 (in linea di principio, opere abusive ultimate entro la data del 31.3.2003 ed alle condizioni ivi indicate);

- verificare la data delle ragioni del credito per le quali sia stato eseguito il pignoramento o intervento nella procedura espropriativa.

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

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

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

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

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

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

## **QUESITO n. 6**

1. In merito alla regolarità dei beni sotto il profilo edilizio ed urbanistico si precisa che:

- l'immobile 1) ad uso deposito, secondo quanto dichiarato dall'Ufficio Tecnico del Comune di Venosa con certificato n. 19/2019 prot. n. 0003471 del 20/02/2019 (ALL. 20) e on comunicazione prot. n. 3510 del 20/02/2019 (ALL. 19), è antecedente al 01/09/1967 e, tra l'altro, risulta privo di agibilità. Da quanto comunicato, infatti, dall'Area Servizi Tecnici della Città di Venosa *"l'Unità Immobiliare presente sulla particella n. 548 del Fg. n. 20, in ditta \*\*\*\*\*"*, è stato realizzato in epoca antecedente al 01.09.1967 come risulta dalla documentazione allegata al progetto di costruzione dell'U.I. presente sulla p.lla n. 597 (medesimo foglio catastale), quindi priva di titoli autorizzativi. Inoltre, non risultano negli archivi dell'ufficio istanze e certificati di agibilità per il suddetto immobile"
- l'immobile 2) ad uso residenziale, è stato autorizzato con Concessione Edilizia

n. 19/2001 del 25/05/2001 (ALL. 21). Lo stesso è stato edificato a partire dal 29/05/2001, giusta comunicazione di inizio lavori a firma del sig. \*\*\*\*\* del 30/05/2001, e i lavori non risultano mai formalmente terminati risultando assente, agli atti dell'Ufficio Tecnico del Comune di Venosa la comunicazione di fine lavori. Conseguentemente l'immobile è altresì privo di agibilità giusta comunicazione dell'Area Servizi Tecnici della Città di Venosa prot. n. 3510 del 20/02/2019 (ALL. 19) in cui si legge che *“per l'Unità Immobiliare distinta al N.C.E.U. al Fg. n. 20 p.lla n. 597 [...] non risultano agli atti istanze e certificati di agibilità.”*

2. E' stato acquisito tramite il competente Ufficio Tecnico il **certificato di destinazione urbanistica** n. 185/2018 prot. n. 0020710 del 28/11/2018 (ALL. 19), in cui è certificata la seguente destinazione urbanistica:
  - Il fondo distinto in catasto terreni del Comune di Venosa al fg. n. 20 mappali n. 596 (ex n. 354), n. 327, n. 328, n. 378, n. 383 e n. 384 ricade **fuori dall'ambito territoriale urbano e produttivo**;
  - Vista la tavola n. 2 "Beni Tutelati per Legge e Vincoli del R.U., si certifica che le aree censite in catasto terreni del Comune di Venosa al fg. Nn. 20 mappali n. 596 (ex n. 354), n. 327, n. 328, n. 378, n. 383 e n. 384 **sono prive di vincoli di tutela paesaggistica**.
3. Con riferimento alla regolarità edilizio-urbanistica, in sede di sopralluogo e sulla base dei successivi accertamenti, è stato possibile accertare l'eventuale rispondenza degli immobili alle previsioni del provvedimento autorizzativo. In particolare, si precisa che:
  - i. **l'immobile 1) ad uso deposito** essendo stato edificato in data antecedente al 1.9.1967, sarà considerato **regolare sotto il profilo edilizio-urbanistico**;
  - ii. **l'immobile 2) ad uso residenziale presenta difformità e/o modifiche rispetto a quanto assentito con il provvedimento autorizzativo**. Infatti da una consultazione delle tavole di progetto (ALL. 22) allegate alla Concessione Edilizia n. 19/2001 del 25/05/2001 (ALL. 20) **sono emerse le seguenti difformità tra la situazione reale dei luoghi e la situazione riportata nella planimetria di progetto**:
    - i. **diversa distribuzione interna degli ambienti al piano terra con variazione**

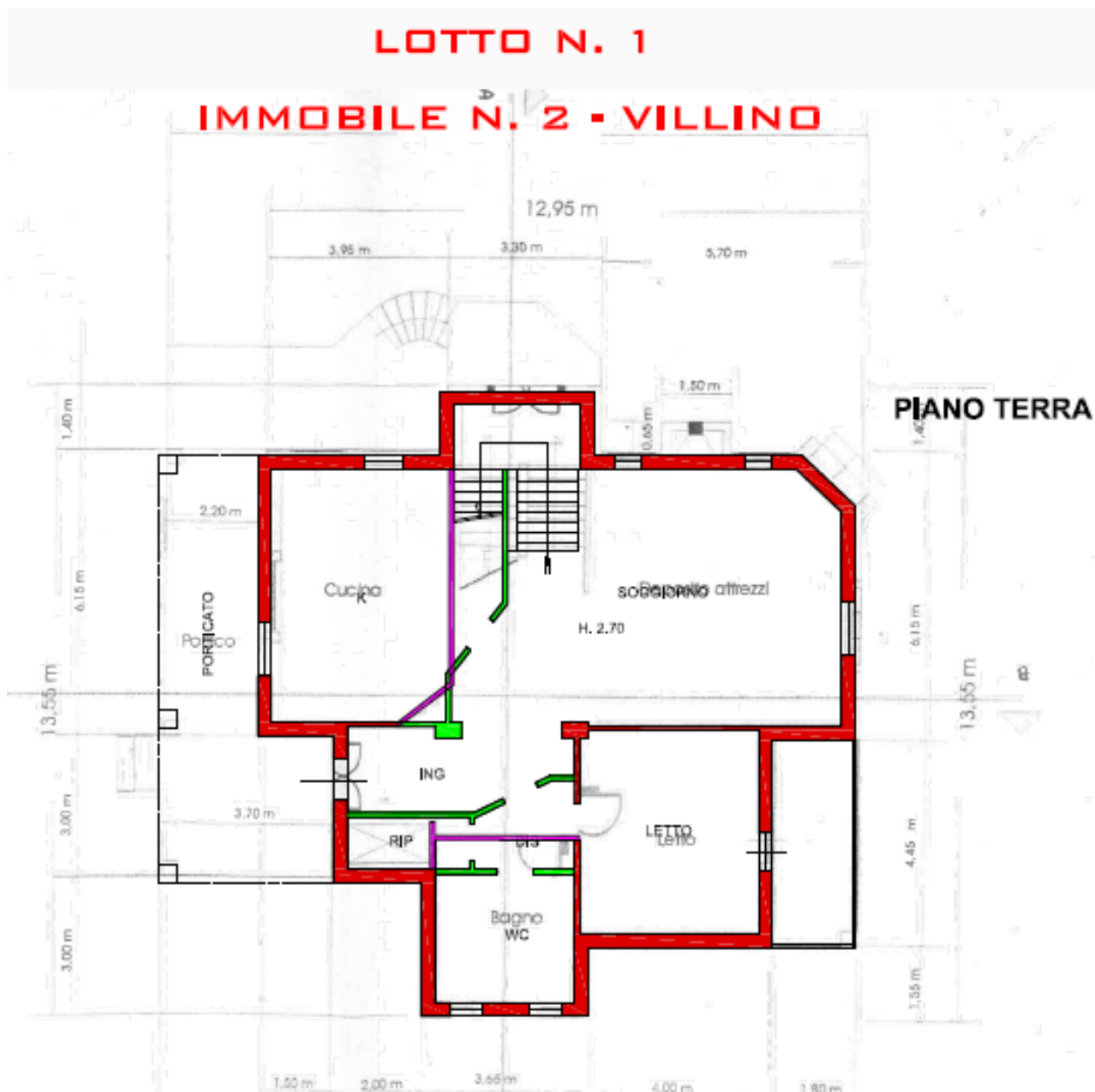
- dei tramezzi, in particolare quelli di separazione tra cucina e soggiorno e tra ingresso, disimpegno e servizio igienico;
- ii. difformità della destinazione d'uso al piano terra dell'ambiente assentito come "deposito attrezzi" che, di fatto, è un soggiorno comportante maggior valore rispetto alla destinazione originaria;
  - iii. diversa distribuzione interna degli ambienti al piano primo che presentano tramezzi non riportati nella planimetria di progetto;
  - iv. difformità della destinazione d'uso dell'intero piano primo assentito come "sottotetto ad uso deposito" che, di fatto, è una civile abitazione (con soggiorno, camere da letto e servizi), comportante maggior valore rispetto alla destinazione originaria;
  - v. difformità volumetrica consistente nell'ampliamento di un vano adiacente al terrazzo.
4. Al fine di accertare la presenza di difformità tra la situazione reale dei luoghi e la situazione riportata nella planimetria di progetto, si è provveduto a redigere una **sovrapposizione della planimetria dello stato reale dei luoghi con la planimetria di progetto** per ambo gli immobili (ALL. 23);

## LOTTO N. 1

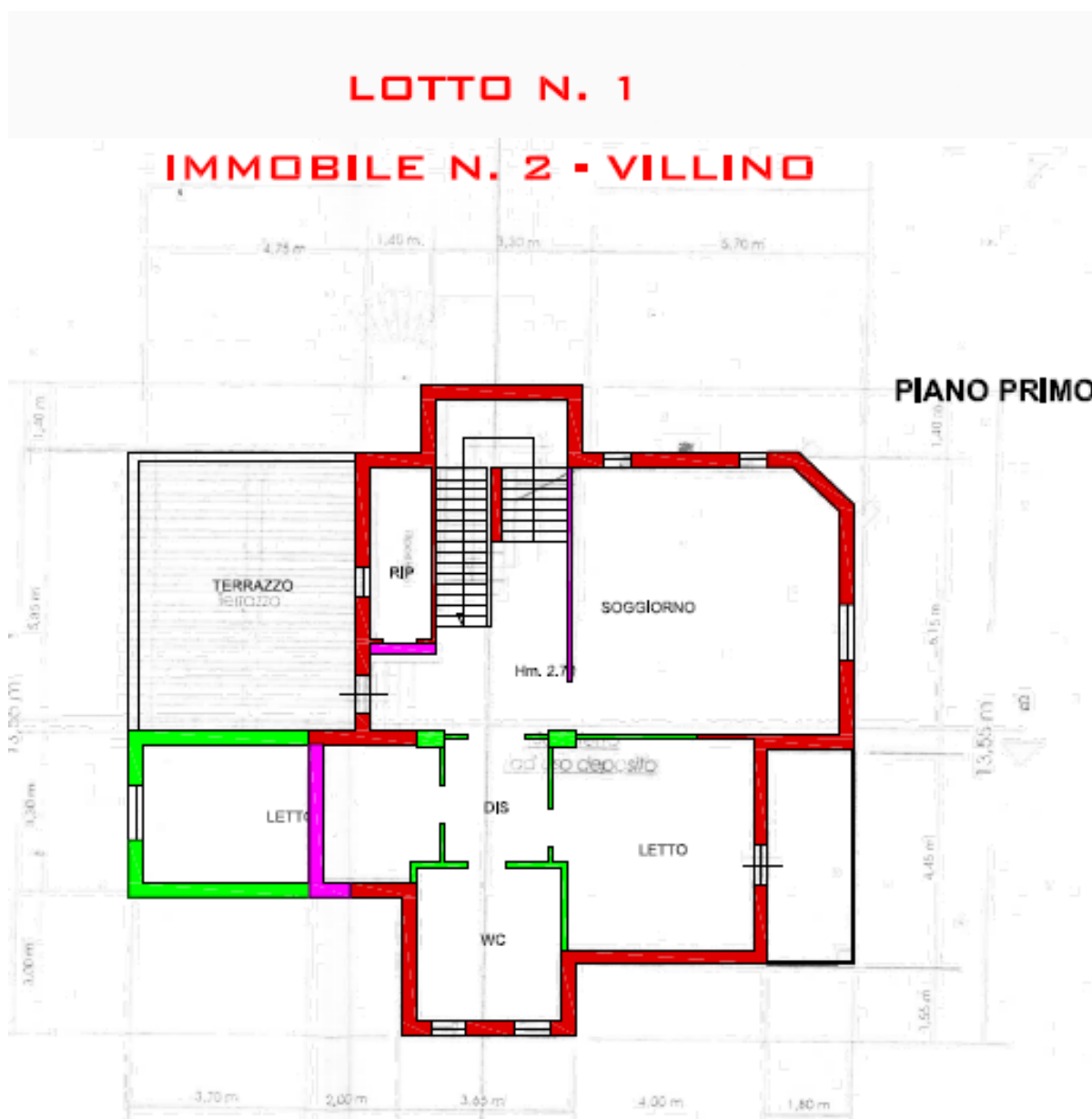
### IMMOBILE N. 1 - DEPOSITO



*Immibile n. 1 - Sovrapposizione planimetria di progetto con lo stato reale dei luoghi*



*Immobilie n. 2 – PIANO TERRA - Sovrapposizione planimetria di progetto con lo stato reale dei luoghi*



*Immobilie n. 2 – PIANO PRIMO - Sovrapposizione planimetria di progetto con lo stato reale dei luoghi*

5. In merito alle difformità/modifiche rispetto a quanto assentito con il provvedimento autorizzativo è stata presentata formale richiesta all'Ufficio Tecnico del Comune di Venosa circa la sanabilità delle difformità riscontrate. In particolare, a seguito di quanto comunicato dall'Area Servizi Tecnici della Città di Venosa con comunicazione prot. n. 3510 del 20/02/2019 e prot. n. 3266 del 18/02/2019, è possibile asserire che:
- i.* rispetto alla diversa distribuzione interna di ambo i piani, in assenza di alcun titolo edilizio legittimante le stesse opere, ai sensi del D.P.R. n. 380 del 2001, le modifiche dell'assetto distributivo interno sono realizzabili mediante DIA/SCIA e

sono sanabili in virtù dell'art. 37 del D.P.R. n. 380/2001 per cui la sanzione pecuniaria ammonta ad € 516,00 (minimo edittale), cui sono da aggiungersi le spese tecniche, per un importo complessivo di 1.000 €;

- ii. rispetto all'ampliamento della SUL tramite chiusura del porticato, si precisa che è stata accertata l'assenza di istanze di condono (sanatoria c.d. speciale). Tuttavia, come comunicato dall'Area Servizi Tecnici della Città di Venosa con la nota del 18.02.2019 n. 3266 e successiva nota prot. n. 3510 del 20/02/2019 *"l'abuso di che trattasi potrebbe essere sanato se il richiedente dimostrasse di avere disponibilità di ulteriore terreno agricolo da asservire per la maggiore SUL residenziale abusivamente realizzata, da imputare secondo l'indice fondiario di 0,01 mq/mq (mq di SUL/mq di terreno) ai sensi degli artt. 73 e segg. delle NTA del RU"*.

Al riguardo si precisa che il lotto oggetto della presente procedura di esecuzione immobiliare è complessivamente esteso ha 1.04.78 da cui, secondo l'indice fondiario di 0,01 mq/mq (mq di SUL/mq di terreno), si desume un volume edificabile di 1.047 mc, che di fatto è maggiore di quello edificato (850,26) e pertanto sussiste la superficie da poter asservire per la maggiore SUL residenziale abusivamente realizzata.

- iii. rispetto alla diversa destinazione d'uso dell'intero primo piano e di parte del piano terra si rende necessario procedere con un cambio di destinazione d'uso (da annessi agricoli a residenza, o da sottotetto non abitabile a residenza). Come indicato dall'Area Servizi Tecnici della Città di Venosa, con nota prot. n. 3510 del 20/02/2019, *"la sanatoria comporta, ai sensi dell'art. 36 del D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380, il pagamento a titolo di sanzione del contributo di costruzione in misura doppia. Le tariffe per la determinazione del contributo di costruzione sono state stabilite con deliberazione della Giunta Comunale n. 12 del 16.02.2017 ed ammontano ad € 6,43/m<sup>3</sup> per gli oneri di urbanizzazione ed € 271,95/m<sup>2</sup> per il contributo sul costo di costruzione (da calcolarsi secondo i criteri di cui al D.M. 801/77)"*

Sulla base delle tavole progettuali allegate alla C.E. in atti, il tecnico ha

dichiarato i seguenti dati:

- SU = SUPERFICIE UTILE DA PROGETTO = 53,04 mq
- SNR = SUPERFICIE NON RESIDENZIALE DA PROGETTO = 78,005 mq (deposito) + 24,63 (portico) = 102,635 mq
- Volume di progetto = 467,025

da cui si ricava una superficie complessiva  $SC = SU + 0,60 * SNR = 114,62$  mq

Nel calcolo del plano-volumetrico il piano sottotetto non è stato computato.

A seguito del rilievo eseguito dall'esperto stimatore, sono state accertate le seguenti superfici:

- SU = SUPERFICIE UTILE = 112 (piano terra) + 108,26 (piano primo) = 220,26 mq
- SNR = SUPERFICIE NON RESIDENZIALE = 33,47 (veranda/portico) + 35,65 (veranda/balcone) = 69,12 mq
- Volume effettivo = 850,26 mc

da cui si ricava  $SC = SU + 0,60 * SNR = 261,732$  mq

Di seguito si indica la differenza di superficie complessiva e di volume tra la situazione effettiva rilevata e quella dichiarata dal tecnico progettista

- Differenza SC = 147,11 mq
- Differenza Volume = 383,235 mc

Poichè la sanatoria comporta, ai sensi dell'art. 36 del D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380, il pagamento a titolo di sanzione del contributo di costruzione in misura doppia e atteso che le tariffe per la determinazione del contributo di costruzione sono state stabilite con deliberazione della Giunta Comunale n. 12 del 16.02.2017 ed ammontano ad € 6,43/m<sup>3</sup> per gli oneri di urbanizzazione ed € 271,95/m<sup>2</sup> per il contributo sul costo di costruzione (da calcolarsi secondo i criteri di cui al D.M. 801/77), si determinano di seguito gli importi dovuti:

Oneri di urbanizzazione = 6,43 € /mc \* Differenza Volume \* 2 (sanzione) = 4.928,40 €

$$\text{Contributo costo di costruzione} = (\text{Cc progetto} - \text{Cc stato di fatto}) * 2 \text{ (sanzione)}$$
$$= \underline{9.773,46 \text{ €}}$$

Il contributo sul costo di costruzione è stato determinato come il doppio (per effetto della sanzione) della differenza tra il contributo corrisposto sulla base dei dati dichiarati dal progettista (Cc progetto) e quello realmente dovuto sulla base dello stato di fatto (Cc stato di fatto).

Il Cc progetto e il Cc stato di fatto sono stati calcolati secondo i criteri del D.M. 801/77 utilizzando il foglio di calcolo fornito dal Responsabile dell'Area Servizi Tecnici del Comune di Venosa (ALL. 30)

A tali costi occorre aggiungere le spese per il tecnico istruttore della pratica, per complessivi 16.000 €

**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.).

### **QUESITO n. 7**

1. Alla data del sopralluogo (17/01/2019), gli immobili risultano occupati e detenuti dal sig. \*\*\*\*\* , padre delle esecutate.

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

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

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

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

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

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

La documentazione così acquisita sarà allegata alla relazione;

- c) acquisire copia di eventuale **provvedimento giudiziale di assegnazione al coniuge** della casa coniugale;
- d) acquisire copia di provvedimenti impositivi di **vincoli storico-artistici**;
- e) verificare – per gli immobili per i quali sia esistente un condominio – l'esistenza di **regolamento condominiale** e la eventuale trascrizione dello stesso;
- f) acquisire copia degli **atti impositivi di servitù** sul bene pignorato eventualmente risultanti dai Registri Immobiliari.

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

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

**In particolare, l'esperto indicherà:**

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

Tra questi si segnalano in linea di principio:

- 1) Domande giudiziali;
- 2) Atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura;

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

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

Tra questi si segnalano:

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

**QUESITO n. 8**

1. Si procede alla specificazione dei **vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene**:
  - I. Da ispezione ipotecaria eseguita sui beni non risultano trascritti pignoramenti diversi da quello originante la presente procedura espropriativa e, pertanto, non sono pendenti altre procedure esecutive sull'immobile;
  - II. Non sono pendenti procedimenti giudiziari civili relativi al bene oggetto di pignoramento;
  - III. Non vi sono atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura;
  - IV. Sul bene non gravano provvedimenti impositivi di vincoli storico-artistici;
  - V. Sul bene non gravano servitù attive e passive;
  - VI. Sul bene non vi sono provvedimenti di sequestro penale.
2. Si precisano, di seguito, gli oneri ed i vincoli che restano a carico dell'acquirente e quelli che sono invece cancellati o comunque regolarizzati nel contesto della procedura

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

Non vi sono Oneri e vincoli a carico dell'acquirente

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

- I. TRASCRIZIONE del 06/10/2004, di cui alla nota di trascrizione Registro

Particolare 10768 Registro Generale 18394, nascente da ATTO TRA VIVI - VERBALE DI SEPARAZIONE CONSENSUALE CON ASSEGNAZIONE BENI emesso dal Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 302/2002 del 14/07/2004

- II. ANNOTAZIONE DI INEFFICACIA n. 1554 del 02/05/2013;
- III. TRASCRIZIONE del 15/07/2008, di cui alla nota di trascrizione Registro Particolare 8764 Registro Generale 13341, nascente da DOMANDA GIUDIZIALE - DICHIARAZIONE DI NULLITA' DI ATTI emesso da Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 2290 del 03/07/2008;
- IV. TRASCRIZIONE del 07/03/2018, di cui alla nota di trascrizione Registro Particolare 3497 Registro Generale 4320, nascente da ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI emesso da Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO Repertorio 248 del 10/02/2018;
- V. Difformità urbanistico-edilizie:
- a. Talune difformità riscontrate (diversa distribuzione interna) sono regolarizzabili attraverso la sanatoria c.d. ordinaria ai sensi degli art. 37 del D.P.R. n. 380 del 2001. La sanatoria è possibile trasmettendo una DIA/SCIA e attraverso il pagamento di una sanzione pecuniaria pari a 516 euro, cui sono da aggiungersi le spese tecniche. Tale costo, complessivamente pari a 1.000 €, è stato detratto nella determinazione del prezzo base d'asta;
  - b. La diversa destinazione d'uso dell'intero primo piano e di parte del piano terra è sanabile con un cambio di destinazione d'uso (da annessi agricoli a residenza, o da sottotetto non abitabile a residenza), ed è previsto ai sensi dell'art. 36 del D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380, il pagamento a titolo di sanzione del contributo di costruzione in misura doppia, per complessivi 12.875,37 € oltre alle spese tecniche per il tecnico istruttore della pratica. Tale costo, complessivamente pari a 13.500 €, è stato detratto nella determinazione del prezzo base d'asta;
  - c. L'aumento volumetrico e ampliamento della SUL tramite chiusura del

porticato è sanabile asservendo la restante superficie del lotto oggetto della presente procedura di E.I..

VI. Difformità Catastali, regolarizzabili a seguito di presentazione presso il competente ufficio provinciale dell’Agenzia delle Entrate – Territorio di un DOCFA per la diversa distribuzione interna del locale deposito e volture catastali. Si quantificano in € 350 i costi per il tecnico redattore dell’elaborato Docfa ed € 50,00 per le spese catastali per complessivi € 400,00. A tale variazione sono da aggiungere le n. 3 VOLTURE CATASTALI necessarie per allineare le ditte catastali degli immobili, aventi un costo di 70 € cad, per complessivi 210 €. Complessivamente i costi per sanare le difformità catastali sommano 610 €. Tale costo è stato detratto nella determinazione del prezzo base d’asta.

**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.

**QUESITO n. 9**

1. In riferimento agli accertamenti effettuati il bene pignorato non ricade su suolo demaniale e non vi è stato alcun provvedimento di declassamento.

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

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

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

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

Laddove il diritto sia costituito a favore di **sogetto pubblico**, l’esperto verificherà se il soggetto concedente sia un’amministrazione statale od un’azienda autonoma dello Stato (nel qual caso verificherà se sussistano i presupposti per considerare il diritto estinto ai sensi degli artt. 1 della legge

n. 16 del 1974 o 60 della legge n. 222 del 1985) oppure a favore di ente locale in forza di provvedimento di quotizzazione ed assegnazione, eventualmente ai sensi della legge n. 1766 del 1927 acquisendo la relativa documentazione). In tale ultima ipotesi, laddove dovesse risultare l'assenza di atti di affrancazione del bene, l'esperto sospenderà le operazioni di stima e depositerà nota al G.E. corredata della relativa documentazione.

### **QUESITO n. 10**

1. Il bene pignorato non è gravato da censo, livello, uso civico od altro, e il diritto sul bene da parte del debitore pignorato è la piena proprietà

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

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

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

### **QUESITO n. 11**

Non sono quantificabili spese di gestione del bene.

### **QUESITO n. 12: procedere alla valutazione dei beni.**

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

A questo riguardo, l'esperto deve **OBBLIGATORIAMENTE** procedere alla **esplicita specificazione dei dati utilizzati per la stima e delle fonti di acquisizione di tali dati, depositando in allegato alla perizia copia dei documenti utilizzati** (ad esempio: contratti di alienazione di altri immobili riconducibili al medesimo segmento di mercato del cespite pignorato; decreti di trasferimento

emessi dal Tribunale ed aventi ad oggetto immobili riconducibili al medesimo segmento di mercato del cespite pignorato; dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate; ecc.).

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

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

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

**IN NESSUN CASO L'ESPERTO PUO' LIMITARSI A FARE RICORSO A MERE FORMULE DI STILE QUALI "IN BASE ALLE PERSONALE ESPERIENZA, ALLA DOCUMENTAZIONE ACQUISITA, ECC."**

Nella determinazione del valore di mercato l'esperto deve procedere al calcolo delle superfici per ciascun immobile, con indicazione della superficie commerciale, del valore al mq e del valore totale, esponendo analiticamente gli **adeguamenti e le correzioni della stima**.

A questo riguardo, l'esperto deve precisare tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli ed oneri giuridici non eliminabili dalla procedura, nonché per eventuali spese condominiali insolute.

L'esperto NON DEVE MAI detrarre dal valore di mercato il costo delle cancellazioni delle iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli a carico della procedura (segnatamente: iscrizioni ipotecarie; trascrizioni di pignoramenti; trascrizioni di sequestri conservativi).

Nella determinazione del valore di mercato di immobili che – alla luce delle considerazioni svolte in risposta al quesito n. 6 – siano **totalmente abusivi ed in alcun modo sanabili**, l'esperto procederà ex art. 173 bis disp. att. c.p.c. e come segue:

nell'ipotesi in cui risulti essere stato emesso **ordine di demolizione** del bene, l'esperto quantificherà il valore del suolo e dei costi di demolizione delle opere abusive;

nell'ipotesi in cui non risulti essere stato emesso **ordine di demolizione** del bene, l'esperto determinerà il valore d'uso del bene.

Sulla scorta del valore di mercato determinato come sopra, l'esperto proporrà al giudice dell'esecuzione un **prezzo base d'asta** del cespite che tenga conto delle differenze esistenti al momento della stima tra la vendita al libero mercato e la vendita forzata dell'immobile, applicando a questo riguardo una riduzione rispetto al valore di mercato come sopra individuato nella misura ritenuta opportuna in ragione delle circostanze del caso di specie (misura in ogni caso compresa tra il 10% ed il 20% del valore di mercato) al fine di rendere comparabile e competitivo l'acquisto in sede di espropriazione forzata rispetto all'acquisto nel libero mercato.

In particolare, si osserva all'attenzione dell'esperto come tali differenze possano concretizzarsi:

- nella eventuale **mancata immediata disponibilità** dell'immobile alla data di aggiudicazione;
- nelle eventuali diverse modalità fiscali tra gli acquisti a libero mercato e gli acquisti in sede di vendita forzata;

- nella mancata operatività della **garanzia per vizi e mancanza di qualità** in relazione alla vendita forzata;
- nelle differenze indotte sia dalle fasi cicliche del segmento di mercato (rivalutazione/svalutazione), sia dalle caratteristiche e dalle condizioni dell'immobile (deperimento fisico, obsolescenze funzionali ed obsolescenze esterne) che possano intervenire tra la data della stima e la data di aggiudicazione;
- nella possibilità che la vendita abbia luogo mediante rilanci in sede di gara.

## **QUESITO n. 12**

1. Si procede di seguito alla valutazione del bene attraverso l'individuazione del "più probabile valore di mercato" da determinarsi all'attualità.

In merito alla scelta del criterio di stima da adottare bisogna premettere che si tratta di determinare il valore venale in comune commercio dell'unità immobiliare in esame, cioè quel valore che in una libera contrattazione tra una pluralità di operatori economici, avrebbe la maggior probabilità di segnare il punto di incontro tra domanda e offerta.

Si procederà, quindi, ad applicare il metodo "sintetico-comparativo" al fine di determinare il valore di mercato quale si prevede possa essere ricavato dal bene oggetto di stima in un libero mercato di compravendite, mediante la comparazione con altri dati rappresentativi del mercato immobiliare locale, e che perciò richiede l'acquisizione di una scala di valori per beni analoghi a quello da stimare entro cui dovrà collocarsi il bene oggetto di valutazione.

Nella metodologia di stima applicata il bene viene comparato ad altri beni, quanto più possibili simili a quelli oggetto di stima, di cui sono noti i recenti prezzi unitari di mercato, considerando opportunamente il diverso grado di finiture e dotazioni impiantistiche, le consistenze, lo stato d'uso e di manutenzione del bene, la vetustà, le caratteristiche tipologiche di esposizione, accessibilità, ubicazione e completezza di servizi, ovvero valutando tutti quei fattori che possono aumentare o diminuire il valore.

### **PARAMETRI DI RIFERIMENTO - IMMOBILI**

Nel caso in esame l'applicabilità del metodo sintetico-comparativo è consentita in quanto i dati di confronto sono stati recuperati presso:

1. Servizio di Pubblicità Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate – Territorio della Provincia di Potenza;

2. Offerte di vendita di immobili desunti da annunci di Agenzie immobiliari locali;
3. Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate – Regione Basilicata riferiti al I semestre 2018.

In prima analisi, per poter avere un portafoglio di parametri con caratteristiche il più possibile affini al bene in esame, è stato operato uno studio sugli immobili con categoria catastale pari a quella del bene oggetto di stima (A/2 classe 1) siti nello stesso foglio di mappa (fg. 20) e con la stessa consistenza catastale, da cui scaturisce la stessa rendita catastale, e dall'analisi delle relative visure sono state individuate le compravendite degli stessi. Sono stati quindi ricercati e consultati presso il Servizio di Pubblicità Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate gli atti di compravendita limitatamente all'ultimo decennio.

Nel caso in esame le ricerche operate non hanno consentito di individuare nessun recente atto di compravendita.

In seconda analisi sono stati ricercati campioni estimativi di riferimento relativi alla vendita di immobili a destinazione "abitazione civile", con caratteristiche assimilabili al bene oggetto di stima (villino al di fuori del centro abitato) siti nel Comune di Venosa, desunti da offerte delle agenzie immobiliari locali, sia attraverso la consultazione dei principali siti web ([www.casa.it](http://www.casa.it), [www.eurekasa.it](http://www.eurekasa.it), [www.immobiliare.it](http://www.immobiliare.it), [www.trovacasa.net](http://www.trovacasa.net)) sia contattando direttamente i referenti delle agenzie immobiliari locali:

- Punto Casa Di Antonio Luongo, Corso Garibaldi, 46 – Venosa, 097237338;
- Agenzia Mediocasa di Venosa, Piazza Giacomo Matteotti, 8 – Venosa, Tel. 097237330.

Tale ricerca ha rilevato la presenza delle seguenti offerte di immobili in vendita con destinazione e caratteristiche assimilabili a quelle del bene oggetto di stima (ALL. 25), precisando che sono state scartate e non prese in considerazione le offerte di appartamenti, per la difforme tipologia costruttiva, e di case indipendenti ubicate in zone centrali per analoghe differenze sia costruttive che ubicazionali:



1. Offerta 1 (Agenzia Mediocasa - rif. PZ09917408): Casa indipendente di 170 mq composta da ampio salone + 2 bagni + cucina + 2 camere + locale deposito di 80 mq ca con giardino d'ingresso e oliveto. Ottimo stato. Prezzo richiesto 135.000 €;
2. Offerta 2 (Agenzia [www.immobiliare.it](http://www.immobiliare.it) - rif. EK-47901659 del 11/12/2018):  
Splendida e rifinita villa di recente costruzione situata in adiacenza dell'abitato di Venosa di superficie complessiva di mq. 450 composta su 3 livelli. Seminterrato - piano rialzato con ampio salone, soggiorno e cucina, sala da bagno con vasca idromassaggio, lavanderia, stanza e scala a vista che conduce al sottotetto con copertura in legno lamellare con 2 camere da letto, bagno, studio e ripostiglio. La costruzione della villa è stata realizzata con materiali di assoluto pregio e con impianti ad altissimo rendimento e risparmio energetico con pannelli radianti a pavimento, impianto di allarme e videoregistrazione, sistemi di sicurezza blindati a scomparsa elettricamente comandati, pannelli per produzione di acqua calda, ecc. L'edificio è dotato di ampio terrazzo di circa 250 mq. con copertura in legno ed è ubicato su un terreno di 4.000 mq interamente recintato. Prezzo richiesto 500.000 €.

I beni sopra indicati non risultano identici a quello oggetto della presente stima, per cui è stato necessario adeguare le risultanze tratte dal mercato con opportuni coefficienti di ragguglio e/o comparazione, anche denominati “punti di merito”, che tengono conto delle caratteristiche oggettive dei beni presi a raffronto (caratteristiche costruttive, ubicazione, consistenza, stato di conservazione, etc).

Si sottolinea che tali “punti di merito” risultano superiori all’unità nel caso in cui il bene oggetto di stima sia migliore di quello preso per comparazione, inferiore all’unità nel caso opposto.

Le informazioni relative allo stato manutentivo degli immobili, alle finiture e dotazioni impiantistiche degli stessi, dell’età di costruzione/ristrutturazione, sono stati desunti sia dalle inserzioni pubblicate sul web sia quanto comunicato dai referenti delle Agenzie Immobiliari.

Con riferimento alle consistenze dei parametri presi a riferimento, ai sensi del DPR 138/98 e della pratica commerciale locale, al fine di determinare la superficie

ragguagliata, la superficie dei balconi/terrazzi viene computata nella misura del 30% fino a 25 mq e nella misura del 10% per la quota eccedente, la superficie di depositi e garage nella misura del 50% e la superficie di soffitte e cantinole nella misura del 50% se comunicanti, e del 25% se non comunicanti con al relativa unità immobiliare di cui sono pertinenza.

I coefficienti di omogeneizzazione utilizzati sono di seguito specificati.

▪ **Coefficiente di sconto**

Nelle pubblicazioni di Nomisma dell'anno 2017 si legge che *<<Il processo di lento miglioramento del mercato può essere letto anche attraverso la recente evoluzione degli indicatori di liquidità, quali i tempi medi di vendita e locazione e gli sconti praticati sui prezzi richiesti.*

*[...] La riduzione dello sconto praticato in fase di trattativa, osservabile a partire dal 2014, contribuisce a delineare un quadro di maggiore favore per la ripresa in atto del mercato immobiliare.*

*Nonostante la flessione, il divario si attesta ancora su valori piuttosto elevati, in media superiori di 3-4 punti percentuali rispetto ai livelli pre-crisi, indipendentemente dal segmento.>><sup>2</sup>*

Dai dati a disposizione e da quanto assunto dagli operatori immobiliari locali emerge che gli sconti medi che si ottengono in sede di chiusura delle trattative negli anni 2014/2015 hanno raggiunto valori variabili tra il 15% e il 20%, mentre i tempi di vendita si confermano su una media di 8 mesi.

Il 2017 dovrebbe rappresentare, al pari dell'anno precedente, *<<una fase di stabilizzazione delle quotazioni medie, con tendenza alla riduzione degli sconti in sede di trattativa.>><sup>3</sup>*

Alla luce di quanto su esposto, nel caso in esame, anche alla luce di quanto riferito dagli operatori locali, si ritiene di applicare uno sconto medio del 10 %, equivalente ad un coefficiente di sconto di 0,90.

▪ **Coefficiente di aggiornamento temporale**

---

<sup>2</sup> NOMISMA – Congiuntura Immobiliare – Osservatorio sul mercato immobiliare, Novembre 2017

<sup>3</sup> Scenari Immobiliari – ITALIA 3D Outlook 2016

Per i parametri presi a riferimento, poiché riferiti all'attualità, si sceglie di applicare un coefficiente di aggiornamento temporale unitario.

▪ ***Coefficiente di ubicazione***

Il coefficiente di ubicazione viene determinato tenendo conto dell'appetibilità dei beni sul mercato in considerazione alla maggiore o minore appetibilità della zona ove è ubicato l'immobile, sia delle caratteristiche estrinseche della zona (presenza di parcheggi, accessibilità della zona, presenza di buoni collegamenti e attrezzature e servizi al cittadino). Considerato che sia il bene oggetto di stima sia i parametri presi a riferimento sono villini ubicati al di fuori del centro urbano si sceglie di applicare un coefficiente di ubicazione unitario.

▪ ***Coefficiente di finiture e impianti***

Dal raffronto tra il bene oggetto di stima e gli immobili presi a riferimento si determina il coefficiente relativo a finiture e impianti, sulla base di un giudizio necessariamente sintetico posto in essere dal tecnico valutatore, acclerate le differenze relative alle distinte tipologie costruttive e alla diversa dotazione impiantistica e, agli aspetti tipologici e architettonici dell'immobile oggetto di stima, che si considera mediamente dotato di ottime finiture e buone dotazioni impiantistiche, rispetto ai parametri presi a riferimento.

▪ ***Coefficiente di Vetustà e Stato Manutentivo***

Al fine di tener conto dell'età fisica degli immobili presi a riferimento e dello stato di conservazione e manutenzione degli stessi, anche sulla base di successivi interventi manutentivi, che ne migliorano inevitabilmente lo stato di conservazione, si è scelto di applicare un coefficiente che tenga conto, unitamente, dell'età fisica dell'immobile e del livello relativo allo stato di manutenzione.

▪ ***Coefficiente di consistenza***

Tale coefficiente prende in considerazione l'incidenza della superficie rispetto alla migliore collocabilità sul mercato.

Confrontati i dati tecnici ed economici rilevati dall'analisi di mercato, è possibile procedere alla loro omogeneizzazione, come indicato nella seguente tabella:

RIF.	SUP. VIRTUALIZZATA	PREZZO (€)	COEFF. SCONTO	COEFF. TEMPORALE	COEFF. UBICAZIONE	COEFF. VETUSTÀ E STATO	COEFF. FINITURE E IMPIANTI	COEFF. CONSISTENZA	VALORE UNITARIO OMOGENEIZZA TO
1	170	135.000	0,90	1	1	1,20	1,20	0,95	977,72
2	450	500.000	0,90	1	1	1	0,95	1	950,00

Dall'analisi dei valori ottenuti ragguagliando i parametri presi a riferimento si ricava un valore di mercato unitario pari 963,76 €/mq ed in c.t. 965,00 €/mq

▪ **Coefficiente di adeguamento procedura di esecuzione immobiliare**

Su esplicita richiesta del Giudice Istruttore si terrà altresì conto di specifici adeguamenti per:

- a. oneri di regolarizzazione urbanistica *GIA' OGGETTO DI OMOGENEIZZAZIONE*
- b. stato d'uso e di manutenzione *GIA' OGGETTO DI OMOGENEIZZAZIONE*
- c. stato di possesso *0,95*
- d. vincoli ed oneri giuridici non eliminabili dalla procedura *NON PREVISTO*
- e. spese condominiali insolute *NON PREVISTO*

In assenza di "vincoli ed oneri giuridici non eliminabili dalla procedura", "stato d'uso e di manutenzione" e "spese condominiali insolute", si è scelto di non applicare alcun adeguamento per tali voci. Diversamente, per lo "oneri di regolarizzazione urbanistica" e lo "stato di possesso", considerate le caratteristiche del bene si sceglie di adottare, rispettivamente un coefficiente pari a 0,95.

Il coefficiente inferiore all'unità, il cui primo numero è zero, seguito da virgola e altri numeri, produce un ribasso delle quotazioni dei parametri presi a riferimento. Infine il coefficiente 1 non va considerato, significando uguaglianza rispetto alla quotazione media di riferimento.

Pertanto, complessivamente, il coefficiente di adeguamento connesso alla procedura di esecuzione immobiliare si assume complessivamente pari a 0,95.

Pertanto applicando il coefficiente di adeguamento connesso alla procedura di esecuzione immobiliare al valore unitario precedentemente determinato, si ricava Valore mercato unitario = 965 €/mq \* 0,95 = 916,75 €/mq

Tenuto conto delle superfici ragguagliate sopra determinate e del valore unitario calcolato si ha:

Destinazione	Valore unitario €/mq	Superficie mq	Valore totale
Residenziale	916,75	302,20	277.041,85

Pertanto, il valore di mercato complessivo risulta pari in c.t. a € 277.042,00.

VALORE DI MERCATO – BANCA DATI O.M.I.

**Il valore di mercato viene ulteriormente determinato con ricorso ad una fonte reale e ufficiale, rappresentata dai Valori rilevati dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate – Regione Basilicata riferiti al I semestre 2018 per la tipologia "Abitazioni Civili" (ALL. 26):**

ABITAZIONI CIVILI

- Fascia/zona: Extraurbana
- Codice di zona: R
- Microzona catastale n.: 3
- Tipologia prevalente: Non presente
- Destinazione: Residenziale
- Stato di conservazione: Normale
- **Valore mercato medio (€/mq): 550 €/mq**

Preso atto della superficie commerciale determinata in risposta al quesito n. 2 (302,20 mq), del valore di mercato medio OMI (550 €/mq) e degli adeguamenti sopra indicati (coeff. di adeguamento procedura di esecuzione immobiliare pari a 0,95), con l'aggiunta di un coefficiente di adeguamento pari a 1,40 che tenga conto dello stato di manutenzione (buono) e del livello di finiture rispetto all'ordinarietà dei parametri OMI della zona, si determina di seguito il valore di mercato totale:

- Superficie Commerciale: 302,2 mq
- Valore mercato medio (€/mq): 550 €/mq
- Coeff. Adeguamento: 0,95

- Coeff. Uso e manutenzione: 1,40

Valore di mercato totale

$$302,20 \text{ mq} * 550 \text{ €/mq} * 0,95 * 1,30 = \underline{221.059,30 \text{ €}}$$

La media dei due valori di mercato determinati con ricorso alle due distinte fonti di dati rappresenterà il più probabile valore di mercato dell'immobile:

**Valore mercato** =  $(277.042 \text{ €} + 221.059,30 \text{ €}) / 2 = \underline{249.050,65 \text{ €}}$

Al valore di mercato del bene così determinato, occorre decurtare:

- a. i costi necessari per l'acquisizione dell'APE e quantificati, in risposta al quesito n. 2, in € 300
- b. i costi necessari per l'eliminazione delle difformità catastali riscontrate in risposta al quesito n. 3 e quantificati in € 610,
- c. i costi necessari per l'eliminazione delle difformità edilizie riscontrate in risposta al quesito n. 6 e quantificati in complessivi 16.000 €,

da cui si desume

**Valore di mercato del bene (immobili n. 1 e 2) al momento della stima**

$$\underline{249.050,65 \text{ €}} - (300 \text{ €} + 610 \text{ €} + 16.000 \text{ €}) = \underline{232.140,65 \text{ €}}$$

PARAMETRI DI RIFERIMENTO - TERRENI

Relativamente ai terreni l'applicabilità del metodo sintetico-comparativo è consentita in quanto gli unici dati di confronto sono stati recuperati presso:

- Commissione Provinciale per la determinazione dell'indennità di espropriazione e del valore agricolo medio dei terreni.

In prima analisi si è cercato di individuare recenti compravendite di terreni siti in prossimità del bene oggetto della presente perizia, tuttavia gli atti consultati presso il Servizio di Pubblicità Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate non sono del tutto recenti o, comunque, non sono riferibili a terreni confrontabili con quello oggetto di stima.

In seconda analisi sono stati ricercati campioni estimativi di riferimento relativi alla vendita di terreni siti nel Comune di Venosa, desunti da offerte delle agenzie immobiliari locali, sia attraverso la consultazione dei principali siti web ([www.casa.it](http://www.casa.it), [www.eurekasa.it](http://www.eurekasa.it), [www.immobiliare.it](http://www.immobiliare.it), [www.trovacasa.net](http://www.trovacasa.net)) sia contattando direttamente i referenti delle agenzie immobiliari locali.

Tale ricerca ha rilevato l'assenza di offerte di terreni in vendita con destinazione e caratteristiche assimilabili a quelle del bene oggetto si stima.

L'esito negativo delle indagini precedentemente condotte consente di asserire che **l'unica fonte reale e ufficiale**, nel caso in esame, **è rappresentata dai Valori Agricoli Medi per ettaro espressi in €** redatti dalla Commissione Provinciale per la determinazione dell'indennità di espropriazione e del valore agricolo medio dei terreni anno 2017 (valevoli per il 2018) (ALL. 27).

Il Comune di Venosa appartiene alla regione agraria n. 11 "Coline di Venosa" che prevede i seguenti V.A.M.:



REGIONE BASILICATA - Provincia di POTENZA -													
COMMISSIONE PROVINCIALE PER LA DETERMINAZIONE DELL'INDENNITA' DI ESPROPRIAZIONE E DEL VALORE AGRICOLO MEDIO DEI TERRENI													
Valori Agricoli Medi per Ettaro espressi in € (euro) - ANNO 2016 - (valevoli per anno 2017)													
TIPO DI COLTURA	REGIONI AGRARIE												
	MONTAGNA DI AVIGLIANO E MURO LUCANO	MONTAGNA DI POTENZA	MONTAGNA DEL MELANDRO	ALTO BASENTO	ALTO AGRI	MONTAGNA DEL MEDIO AGRI	ALTO SINNI	VERSANTE SETTENTRIONALE DEL POLLINO	MONTAGNA LITORANEA DI MARATEA	COLLINE DEL VULTURE	COLLINE DI VENOSA	COLLINE DELL'ALTO BRADANO	COLLINE DEL MEDIO SINNI
	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13
	Avigliano, Baranello, Belsi, Castellgardeno, Ruffano, Muro Lucano, Pescocostanzo, Rapone, Rudi, S. Polo	Azzida, Cabotto, Capocchia, Pignola, Potenza, Vaglio di Basilicata	Bellano, Bilenza, Perno, Sant'Angelo la Fratta, Sasso di Castellan, Serrano di Lucania, Tivo, Sesto di Lucania, Vestri di Potenza	Alvano di Lucania, Anzi, Biondi di Montagna, Castelluzzo, Petruzzano, Trivigno, Campomaggiore, Laureana	Ciancraio Nova, Maresco Nuovo, Maresco Votivo, Moliterno, Sarcoli, Tramozzi, Viggiano, Putignano	Armento, Calera, Carbone, Castelluccio S. Andrea, Colaleo, Purobiana, Colibate, Quindici, Paribiana, Montemuro, San Chiriac Rapone, San Martino d'Agri, S. Simeone	Castelluccio Inferiore, Castelluccio Superiore, Lucania, Castelluccio, Longrognolo, Latronico, Nemi, Rotondi, Viggiano	San Paolo Albanese, Chiaromonte, Episcopa, Fardella, Francavilla in Sinni, S. Costantino Albanese, San Severino L., Terni, Terranova di Pollino	Maratea, Rivello, Tricicchia	Ardia, Bardi, Gherzi, Mili, Rapolla, Ripacandida, Ronco in Vulture, Ruvo del Monte	Lavello, Montemilone, Muro Lucano, Venosa	Acerenza, Bari, Foviano, Gerano di Lucania, Coppola Lucania, Palazzo San Gervasio, Tolve, San Chiriac Nuovo	Cerreto, Mianelli, Noepoli, Roccarone, Santeramo, Sant'Arcangelo
Seminativo	6.567	9.551	7.595	5.293	7.805	5.199	5.676	5.169	6.204	12.661	12.400	11.620	6.482
Seminativo arborato	7.410	10.777	8.570	5.974	8.238	6.377	6.404	5.989	7.215	14.286	13.334	13.111	7.082
Seminativo irriguo	12.581	13.571	12.915	9.906	22.087	11.162	11.623	10.958	15.496	22.098	24.100	20.808	18.372
Seminativo arborato irriguo	12.754		13.065	12.202	22.163	12.227	12.395	12.495	15.582				18.435
Prato			7.000										
Orto	13.936	19.033								21.679	21.550		
Orto irriguo	20.184	23.808	21.142	16.947	27.927	18.345	21.834	23.109	24.453	28.797	31.405	27.115	21.834
Agrumeto									43.443				
Frutteto	11.474			10.841			11.420	11.860	18.635	14.011	14.098		15.855
Frutteto irriguo													29.962
Vigneto	9.205	11.592	11.165	7.234	9.884	7.979	7.600	8.044	8.205	13.527	13.070	11.938	9.743
Vigneto - Uliveto	9.743	10.699	11.528	8.219	10.108	8.840	9.205		9.226	12.517	12.702	9.703	9.256
Vigneto in zona D.O.C.										27.152	26.775	23.185	
Aglianico del Vulture										23.572	23.303	20.747	
Vigneto alto intensivo					32.421					34.561	34.486	30.815	29.921
Castagneto da Frutto	6.097	6.473	7.129	5.659		6.882	5.608	5.871	6.151	7.021			5.812
Querceto	4.967	5.485	5.667			5.003	5.537	5.796	6.000				5.720
Carubeto									6.527				
Canneto	5.721	6.377		5.669						6.312	6.517	5.243	5.964
Pascolo	3.155	3.248	3.166	2.753	3.065	3.001	2.835	3.065	3.065	3.474	3.903	3.688	3.688
Pascolo arborato	3.409	3.732	3.704	3.221	3.474	3.474	3.282	3.409	3.476	3.960	4.430	4.186	4.186
Pascolo cespugliato	2.914	2.720	2.914	2.450	2.728	2.671	2.523	2.728		3.065	3.474	3.282	3.282
Pascolo produttivo		2.323											
Incolto produttivo	2.323	2.323	2.323	2.195	2.388	2.388	2.256	2.323	2.388	2.388	2.388	2.256	2.256
Bosco alto fusto	5.602	5.302	5.097	4.755	5.000	4.495	4.369	5.097	4.678	4.678	4.350	4.166	4.420
Bosco ceduo	5.968	6.075	6.173		6.000	5.860	6.147	6.506		6.463			
Uliveto	8.860	9.140	9.538	6.726	8.398	8.259	7.803	7.119	8.011	11.801	9.540	9.790	10.753

Preso atto della superficie determinata in risposta al quesito n. 2, del valore agricolo medio e degli adeguamenti sopra indicati, si determina di seguito il valore di mercato totale:

- Superficie Catastale:

- Frutteto 3.360 mq
- Seminativo 4.246 mq
- Uliveto 4.537 mq
- Pascolo arborato 6.592 mq

- Valore agricolo medio (€/mq):

- Frutteto 14.098 €/ha
- Seminativo 12.400 €/ha

- Uliveto 9.540 €/ha
- Pascolo arborato 4.430 €/ha

Valore di mercato= 4.736,93 € + 5.252,64 € + 4.328,30 € + 2.920,26 € = 17.238,13 ed\_ in c.t. 17.240 €

▪ **Coefficiente di adeguamento procedura di esecuzione immobiliare**

Su esplicita richiesta del Giudice Istruttore si terrà altresì conto di specifici adeguamenti per:

a. oneri di regolarizzazione urbanistica	NON PREVISTO
b. stato d'uso e di manutenzione	NON PREVISTO
c. stato di possesso	0,95
d. vincoli ed oneri giuridici non eliminabili dalla procedura	NON PREVISTO
e. spese condominiali insolute	NON PREVISTO

Pertanto il coefficiente di adeguamento connesso alla procedura di esecuzione immobiliare si assume pari a 0,95

Al valore di mercato del bene precedentemente determinato, occorre applicare il predetto coefficiente di adeguamento, da cui si desume

**Valore di mercato (immobile 3)**= 17.240 \* 0,95 € = **16.376 €**

Pertanto il valore di mercato totale del LOTTO n. 1 (terreni + fabbricati) si assume pari a:

**Valore di mercato LOTTO n. 1 = 232.140,65 + 16.376 € = 248.516,65 €**

2. Al fine della **determinazione del prezzo a base d'asta**, tenuto conto delle differenze esistenti tra la vendita di un bene in regime di libero mercato e la vendita forzata dell'immobile, si ritiene, per il caso in esame, opportuno applicare una riduzione del 10% rispetto al valore di mercato come sopra individuato:

**Prezzo a base d'asta**

248.516,65 € \* 0,90 = **223.664,73 € ed in c.t. 223.700 €**

3. Al fine della **determinazione di un'indennità di occupazione**, occorre applicare al

valore di mercato precedentemente determinato, pari a 250.016,65 un opportuno saggio di fruttuosità. Il saggio di fruttuosità viene determinato sulla base delle quotazioni medie riportate dall'OMI per la tipologia residenziale ("abitazioni civili"), da cui si ricava:

$$r = (\text{Canone medio} * 12 * 100) / V_{\text{medio}} = (1,55 * 12 * 100) / 550 = 3,38$$

L'indennità di occupazione da richiedere in caso di mancato rilascio dell'immobile risulta pari a:

$$\text{Indennità mensile} = (\text{Valore mercato} * r) / 12 * 100 = \underline{\underline{700 \text{ € / mese}}}$$

**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.**

**QUESITO n. 13**

1. In riferimento a tale quesito non vi è nulla da dire considerato che l'immobile è stato pignorato in piena proprietà all'esecutato.

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

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

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

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

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

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

In ogni caso, in ordine al regime patrimoniale dell'esecutato, qualora dagli elementi complessivamente

in atti risulti essere intervenuta sentenza di annullamento del matrimonio oppure di scioglimento o cessazione degli effetti civili oppure di separazione personale e tale sentenza non risulti essere stata annotata a margine dell'atto di matrimonio, l'esperto procederà – laddove possibile – ad acquisire tale sentenza e a verificarne il passaggio in giudicato.

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

#### **QUESITO n. 14**

1. In merito a detto quesito si precisa che le esegutate alla data della trascrizione del pignoramento (07/03/2018) erano residenti
  - i. \*\*\*\*\* nel Comune di Rosate (MI) in Via Alessandro Manzoni 6/A  
Int. 1;
  - ii. \*\*\*\*\* nel Comune di Abbiategrasso (MI) in Via C. Battisti, 11;
  
2. Alla data odierna le esegutate sono ivi residenti:
  - i. \*\*\*\*\* nel Comune di Rosate (MI) in Via Alessandro Manzoni 6/A  
Int. 1;
  - ii. \*\*\*\*\* nel Comune di Abbiategrasso (MI) in Via C. Battisti, 11;
  
3. Si allegano le certificazioni di stato civile (ALL. 1) i certificati di residenza storico (ALL. 28), i certificati di stato di famiglia (ALL. 29).

L'Esperto Stimatore ritenendo di aver correttamente espletato l'incarico affidatomi nel pieno rispetto delle regole processuali, rassegna il presente elaborato peritale composto di n. 75 pagine e n. 30 allegati, di cui al successivo elenco, che ne costituiscono parte integrante.

L'elaborato peritale è stato depositato in cancelleria telematicamente coerentemente alle disposizioni attuative previste.

Potenza, 08/03/2019

L'Esperto Stimatore  
F.to Ing. Rosalba Innamorato

### **ALLEGATI**

1. Certificato di Stato Civile delle esecutate;
2. Sovrapposizione ortofoto – mappe catastali;
3. Documentazione fotografica;
4. Planimetria dello stato reale dei luoghi;
5. Visure catastali storiche catasto terreni;
6. Visure catastali storiche catasto fabbricati;
7. Estratti di mappa;
8. Planimetrie catastali;
9. Visura catastale storica particella terreni originaria;
10. Sovrapposizione stato reale dei luoghi con planimetria catastale;
11. Atto di separazione omologa del 13/07/2004;
12. Domanda giudiziale di inefficacia trascritta il 15/08/2008;
13. Sentenza Tribunale 07/06/2012;
14. Atto di compravendita del 19/06/1990 rep. n. 32628;
15. Atto di compravendita del 08/08/1999 rep. 97123;
16. Atto di rettifica del 18/05/2000 rep. 98639;
17. Atto di compravendita del 07/02/1985 rep. 27176;
18. Sentenza Tribunale Fallimento Matelica 29/03/2012;
19. Comunicazione Ufficio Tecnico Comune Venosa;
20. Certificato di destinazione urbanistica n. 19/2019 prot. n. 0003471;
21. Concessione Edilizia n. 19/01;
22. Sovrapposizione stato reale dei luoghi con planimetria di progetto;
23. Comunicazione Amministratore di Condominio;
24. Offerte Agenzie Immobiliari;
25. Atti di compravendita;
26. Valori OMI
27. Valori Agricoli Medi;
28. Certificato di residenza storico;
29. Certificato di stato di famiglia,
30. Calcolo contributo costo di costruzione.