

TRIBUNALE ORDINARIO DI POTENZA

R.G. n. 20/2018

ESECUZIONE IMMOBILIARE

in danno di

***** e *****

PERIZIA DI STIMA

LOTTO N. 2

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 ***** , 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 SOGEI.

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

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

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

I confini del bene devono essere menzionati con precisione, preferibilmente mediante l'esatta indicazione dei dati catastali degli immobili confinanti (foglio, p.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:

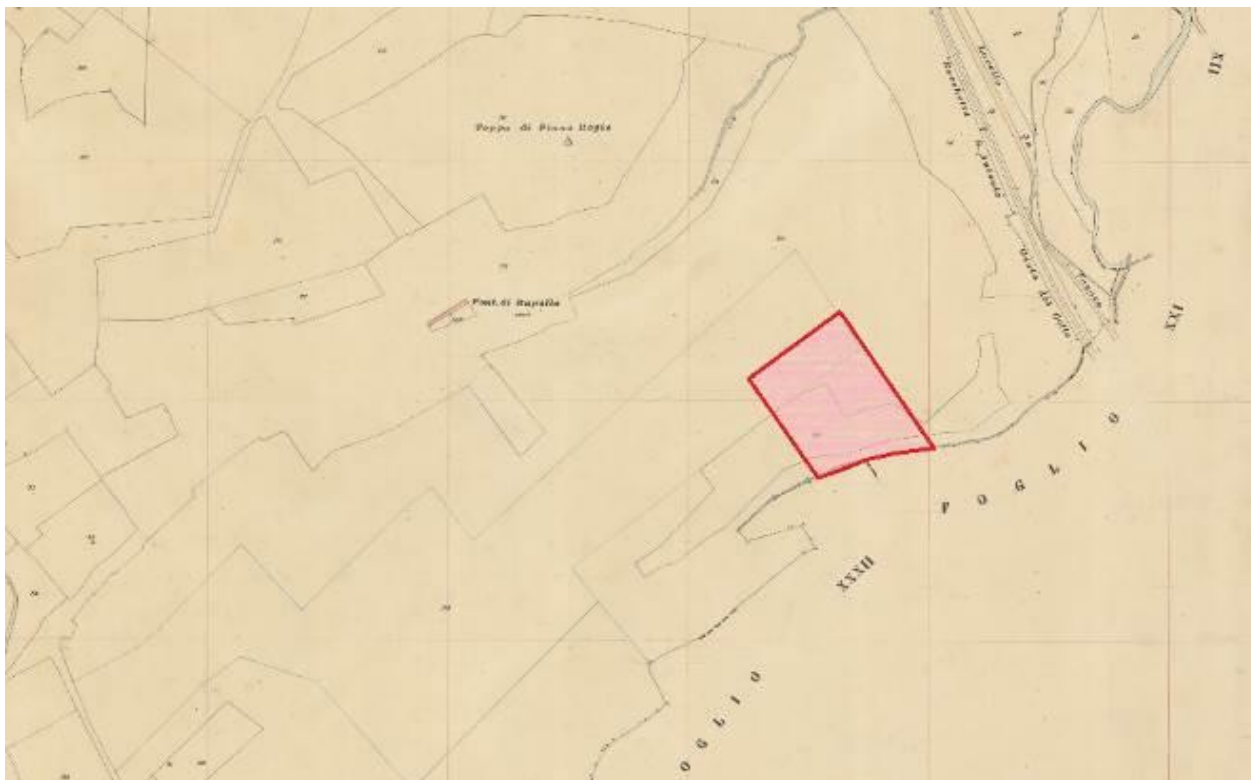
- I. **piena proprietà dell'immobile** sito nel Comune di Venosa (PZ) alla Contrada Piano Regio snc, piano T, censito in **Catasto Fabbricati al Foglio 20, p.Ila 548**, cat. C/6, classe 4, di 24 mq (ex p.Ila terreni 354).
- II. **piena proprietà dell'intero immobile** sito nel Comune di Venosa (PZ) alla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



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.IIa 548, cat. C/6, classe 4, di 24 mq (ex p.IIa 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.IIa 597, cat. A/2, classe 1, di 11,5 vani (ex p.IIa 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.IIa 596, classe 2, di are 52.39 (ex p.IIa 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.IIa 328, di ha 0.60.80, p.IIa 383 di ha 0.20.83 e p.IIa 378 di ha 0.72.12 (ex p.IIa 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.IIa 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.IIa 356, al fg. 20 p.IIa 377, p.IIa 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.



LEGGENDA
[Pink box] LOTTO 1
[Blue box] LOTTO 2

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. 2

1. Il LOTTO n. 2 si compone di terreni siti nel Comune di Venosa (PZ) alla Contrada Piano Regio snc, 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.

L'accesso ai terreni avviene direttamente dalla Strada Provinciale 109 del Piano, e sono ubicati in agro di Venosa alla contrada Piano Regio, a circa 2 km da Venosa.



LOTTO n. 2



LOTTO n. 2

In merito alle superfici dei terreni si fa riferimento alle superfici catastali:

- foglio 20, p.lla 327, Porz . AA, seminativo cl. 2, are 62,00;
Porz. AB, pascolo, cl. 3, are 51,78;
- foglio 20, p.lla 351, seminativo cl. 2, are 73,80;
- foglio 20, p.lla 384, seminativo cl. 2, are 22,43.

La superficie dei terreni oggetto di pignoramento, sulla base delle risultanze catastali, risulta complessivamente pari a 21.001 mq

Secondo la Mappatura del GEPOI, 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

I terreni si presentano coltivati.

2. Trattandosi di terreno non si rende necessario l'attestato di prestazione energetica.
3. Si allegano alla presente le fotografie degli immobili oggetto di esecuzione (ALL. 3).
4. 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 2

1. Il LOTTO n. 2 si compone della quota di proprietà pari a $\frac{1}{2}$ dei terreni siti nel Comune di Venosa (PZ) alla Contrada Piano Regio snc, 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.
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 ed estratti di mappa (ALL. 7).

3. Si procede di seguito alla ricostruzione della storia catastale dei beni facenti parte del lotto n. 2 indicando le variazioni intervenute nel tempo:

a. terreno sito nel Comune di Venosa (PZ) alla Contrada Piano Regio snc, piano T, censito 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. in ditta a

- i. ***** nato a VENOSA il 30/04/1924 c.f. ***** Proprietà 2/4;
- ii. ***** nata a Venosa il 06.12.1987 c.f. ***** Proprietà 1/4;
- iii. ***** nata a Venosa il 29.12.1975 c.f. ***** , Proprietà 1/4.

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. CST ***** .

La piena proprietà delle p.lle 327,351 e 384 era pervenuta ai coniugi ***** e ***** , per acquisto, dai signori ***** , nato a Venosa il 30 aprile 1924 e ***** , nata a Venosa il 13 giugno 1925, con 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, con il quale 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.

Il predetto atto è stato annotato di inefficacia parziale in data 6 aprile 2016 ai n.ri 5609/332, limitatamente alla quota di 1/2 in proprietà ***** , dichiarato fallito con sentenza del 20 marzo 1986. Al signor ***** , il terreno era pervenuto con atto di compravendita a rogito del dr. Ferdinando Zito del 3 ottobre 1985, registrato a Matera il 21 ottobre 1985 al n. 3024, trascritto il 2 novembre 1985 ai n.ri 11832/10421

Si ricostruisce di seguito la storia catastale delle particelle (fg. 20 p.lle 327, 351 e 384), indicando le variazioni intervenute nel tempo:

Catasto Terreni - Fg. 20 p.lle 327, 351 e 384 Partita n. 11615 dall'impianto meccanografico del 16/01/1969.

Le particelle non hanno subito variazioni catastali (FRAZIONAMENTI o presentazione di Tipo Mappale), ad eccezione della variazione della partita (27883) per intervenuta vendita del bene giusta ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 03/10/1985 in atti dal 20/06/1995.

- 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, come indicato nel controllo preliminare della presente perizia, è l'indicazione della quota di proprietà (1/2 in luogo di 1/1).
- 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) Non sono ravvisabili difformità tra la situazione reale dei luoghi e la situazione riportata nella mappa 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

a. LOTTO n. 2 composto dalla **quota di proprietà pari a ½** dei terreni agricoli siti nel Comune di Venosa (PZ) alla Contrada Piano Regio snc,

censiti, rispettivamente, in Catasto Terreni al Foglio 20, p.lla 327, di ha 11.13.78 (di cui are 62.00 con coltura catastale seminativo e are 51.78 con coltura pascolo), p.lla 351 di ha 0.73.80 ad uso seminativo e p.lla 384 di ha 0.22.43 anch'essa seminativo;

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

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

PREZZO BASE euro 8.875,00 € (euro ottomilaottocentosettantacinque/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. Dal 03/10/1985 fino all'08/08/1999, proprietario dei terreni censiti al fg. 20 p.lle 327, 357 e 384:

***** , nato a Venosa il 30 aprile 1924 Proprietà ½;

***** , nata a Venosa il 13 giugno 1925 Proprietà ½;

Con atto di compravendita a rogito del dr. Ferdinando Zito del 3 ottobre 1985, registrato a Matera il 21 ottobre 1985 al n. 3024, trascritto il 2 novembre 1985 ai n.ri 11832/10421, i terreni censiti al fg. 20 p.lle 327, 351 e 384 erano pervenuti al sig. *****.

Tale atto è stato annotato di inefficacia parziale in data 6 aprile 2016 ai n.ri 5609/332 limitatamente alla quota di 1/2 in proprietà ***** , dichiarato fallito con sentenza del 20 marzo 1986.

ii. Dall'08/08/1999 al 14/07/2004, giusta atto di compravendita a rogito del Notaio Consalvo Giuratrabocchetti dell'8 agosto 1999 proprietari dei terreni censiti al foglio al fg. 20 p.lle 327, 351 e 384:

***** , nato a Venosa il 30 aprile 1924 Proprietà ½;

***** nato a VENOSA il 28/03/1949 Proprietà 1/4,;

***** nata a VENOSA il 05/09/1955 Proprietà ¼.

Con atto di compravendita a rogito del Notaio Consalvo Giuratrabocchetti dell'8 agosto 1999 (ALL. 15), repertorio n. 97123, trascritto a Potenza il 17 agosto 1999 ai n.ri 11725/9283 i signori ***** , nato a Venosa il 30 aprile 1924 e ***** , nata a Venosa il 13 giugno 1925, vendevano ai coniugi ***** e ***** il terreno sito in agro di Venosa e censito al fg. 20 p.lle 327, 351 e 384.

Con successivo atto di rettifica a rogito del medesimo Notaio Consalvo Giuratrabocchetti del 18 maggio 2000 (ALL. 16), 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.

- 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 proprietari dei terreni censiti al C.T. al fg. 20 p.lle 327, 351 e 384.

***** nata a Venosa il 06.12.1987 Proprietà 1/4;

***** nata a Venosa il 29.12.1975 Proprietà ¼.

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 *****.

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 di compravendita a rogito del dr. Ferdinando Zito del 3 ottobre 1985, registrato a Matera il 21 ottobre 1985 al n. 3024, trascritto il 2 novembre 1985 ai n.ri 11832/10421, i terreni censiti al fg. 20 p.lle 327, 351 e 384 erano pervenuti al sig. *****.

Tale atto è stato annotato di inefficacia parziale in data 6 aprile 2016 ai n.ri 5609/332 limitatamente alla quota di 1/2 in proprietà ***** , dichiarato fallito con sentenza del 20 marzo 1986.

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

L'esperto deve procedere alla verifica della **regolarità dei beni sotto il profilo edilizio ed urbanistico**, tenuto conto delle modifiche apportate all'art. 172 bis (numeri 7, 8 e 9) dis. Att. c.p.c., che di seguito si riportano: "7) *in caso di opere abusive, il controllo della possibilità di sanatoria ai sensi dell'articolo 36 del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n.380 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, la verifica sull'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, la verifica, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'articolo 40, comma sesto, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'art. 46, comma quinto del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria; 8) la verifica che i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero che il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli; 9) l'informazione sull'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, su eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, su eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato¹."*

Indicherà altresì:

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

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

Tale documentazione deve essere sempre allegata alla relazione di stima.

1

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

A quest'ultimo riguardo, l'esperto deve:

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

i.**artt. 31 e seguenti della legge n. 47 del 1985** (in linea di principio, immobili ed opere abusive 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. 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**.

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. Non state riscontrate difformità urbanistico-edilizie;
- VI. Non sono state riscontrate difformità Catastali.

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

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

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

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 - 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, www.eurekasa.it, www.immobiliare.it, 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 di 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 AGRÌ	MONTAGNA DEL MEDIO AGRÌ	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, Barigliano, Bella, Castelgrande, Filiano, Muro Lucano, Pescopagano, Rapolla, Ruoti, S. Polo	Abrida, Calvello, Concozzano, Pignone, Rapolla, Potenza, Vaglio di Bradano	Bellano, Bialuca, Pignone, Sant'Angelo la Fratta, Sasso di Casale, Sottano di Lucania, Tito, Scola di Lucania, Vetrò di Potenza	Albano di Lucania, Anzi, Biondi di Montagna, Castelluzzo, Pietropetroso, Trivigno, Campomaggiore, Laureana	Cianceto Nova, Muro Nuovo, Murolo, Vico, Mottano, Saroni, Tramutola, Vigliano, Piatano	Amanteo, Calvano, Carbone, Castrovolvo, S. Andrea, Corfido Pordano, Galliciano, Guardia Perticara, Montemuro San Chilo, Raparo, San Martino d'Agri, Spinoso	Castelluccio Irifoliano, Castelluccio Superiore, Lauris, Castelluzzo, Lagonegro, Latronico, Lemoli, Rotonda, Vignanello	San Paolo Albanese, Chiaromonte, Edipolce, Fardola, Francavilla in Sinni, S. Costantino Albanese, San Severino Lucano, Terranova di Pollino	Muralesi, Rivello, Trivigliano	Abrida, Bella, Gravina, Melfi, Rapolla, Rocca Sandona, S. Vito, S. Vito di Molise	Lavello, Montemilone, Murolo, Venosa	Acerenza, Bardoli, Frosolone, Gravina di Lucania, Oppido Lucano, Palazzo San Gervasio, Tolve, San Chilo Nuovo	Cersaio, Mottola, Noci, Roccaraso, Serrano, Sant'Angelo
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	6.492
Seminativo arborato	7.410	10.777	8.570	9.974	9.238	6.377	9.404	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		16.859
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	9.258
Vigneto in zona D.O.C.										27.152	26.775	23.185	
Aglianico del Vulture										23.572	23.303	20.747	
Vigneto alto interalato					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	8.660	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:
 - Seminativo 15.823 mq
 - Pascolo 5.178 mq
- Valore agricolo medio (€/mq):
 - Seminativo 12.400 €/ha
 - Pascolo 4.430 €/ha

Valore di mercato = 19.620 € + 2.293,85 € = 21.913,85 ed in c.t. 21.915 €

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

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

a.	<i>oneri di regolarizzazione urbanistica</i>	NON PREVISTO
b.	<i>stato d'uso e di manutenzione</i>	NON PREVISTO
c.	<i>stato di possesso</i>	0,95
d.	<i>vincoli ed oneri giuridici non eliminabili dalla procedura</i>	NON PREVISTO
e.	<i>spese condominiali insolute</i>	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 del bene (terreni) = 21.915 * 0,95 € = 19.723,50€

Pertanto il valore di mercato totale del LOTTO n. 2 (terreni) si assume pari a:

Valore di mercato LOTTO n. 2 = 19.723,50 €

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

$19.723,50 \text{ €} * 0,90 = 17.751,15 \text{ €}$ ed in c.t. **17.750 €**

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. Poiché nel caso in esame l'oggetto di pignoramento è la quota di $\frac{1}{2}$ dell'unità immobiliare oggetto di valutazione, si procede di seguito alla valutazione della sola quota indivisa:

Valore di mercato quota $\frac{1}{2}$ = 9.861,75 €

Prezzo a base d'asta quota $\frac{1}{2}$ = 8.875 €.

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. 44 pagine e n. 29 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, 01/03/2019

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. 185/2018 prot. n. 0020710;
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.