


**TRIBUNALE ORDINARIO DI POTENZA**

Sezione Civile – Esecuzioni immobiliari

**RELAZIONE DI STIMA***(Art. 173 bis - Disposizione di attuazione del codice di procedura civile)*

<b>OGGETTO:</b>	Procedura di espropriazione immobiliare R.G.E. n. 184/2014 tra 
<b>Giudice dell'esecuzione:</b>	Dott.ssa DI GENNARO Daniela
<b>Custode giudiziario:</b>	Avv. ESPOSITO Angelo Mario – Piazza della Costituzione Italiana n. 64 – 85100 – Potenza
<b>Esperto stimatore:</b>	Arch. FEZZUOGLIO Felicia – Via Alfredo Baccarini n. 33 – 00179 – Roma (Rm)

Roma, lì 05/10/2020

L'Esperto stimatore  
(Arch. Felicia FEZZUOGLIO)



ORDINE DEGLI  
ARCHITETTI  
PAESAGGISTI  
E CONSERVATORI  
PROVINCIA DI POTENZA  
637 sez. A



## 1. PREMESSA ED ENUMERAZIONE DEI QUESITI

Il Giudice dell'esecuzione Dott.ssa Daniela DI GENNARO del Tribunale Ordinario di Potenza, sezione civile, ufficio delle esecuzioni immobiliari, nell'ambito della procedura R.G.E. n. 184/2014 tra la società [REDACTED] e [REDACTED] comparizione delle parti, degli eventuali comproprietari e creditori iscritti non intervenuti per il giorno 10.05.2018, ha nominato quale **ESPERTO STIMATORE** l'ing. [REDACTED] e quale **CUSTODE GIUDIZIARIO** l'Avv. ESPOSITO Angelo Mario del foro di Potenza, conferendo gli incarichi sopra citati con modalità telematiche.

Successivamente, il Giudice dell'esecuzione, nell'udienza del 10.05.2018, su richiesta del procuratore del creditore procedente, preso atto dell'omesso deposito della relazione peritale di stima, nei termini assegnati, ha revocato l'incarico di esperto estimatore all'ing. [REDACTED] ed ha nominato in sua sostituzione la sottoscritta Arch. FEZZUOGLIO Felicia, avente studio tecnico in Via Alfredo Baccarini n. 33 – Roma, iscritta all'albo dell'Ordine degli architetti della provincia di Potenza al n. 637 ed iscritta all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Potenza, invitandola ad accettare l'incarico secondo le condizioni ed i termini di cui al decreto del 13.07.2017, e fissando la data per una nuova udienza per il giorno 22.01.2019.

La sottoscritta, ricevuto via pec il provvedimento di incarico, ha provveduto a sottoscrivere il modulo di "accettazione incarico-giuramento", ed a depositarlo, con modalità telematiche in data 20.06.2018 (*Allegato 01 – Accettazione incarico - giuramento*).

Nel verbale di giuramento dell'esperto, venivano posti dal G.E. i seguenti quesiti:

- **CONTROLLO PRELIMINARE:** *verificare la completezza della documentazione depositata ex art. 567 c.p.c.*
- **QUESITO n. 1:** *identificare i diritti reali ed i beni oggetto del pignoramento.*
- **QUESITO n. 2:** *elencare ed individuare i beni componenti ciascun lotto e procedere alla descrizione materiale di ciascun lotto.*
- **QUESITO n. 3:** *procedere alla identificazione catastale del bene pignorato.*
- **QUESITO n. 4:** *procedere alla predisposizione di schema sintetico-descrittivo del lotto.*
- **QUESITO n. 5:** *procedere alla ricostruzione dei passaggi di proprietà in relazione al bene pignorato.*
- **QUESITO n. 6:** *verificare la regolarità del bene o dei pignorati sotto il profilo edilizio ed urbanistico.*
- **QUESITO n. 7:** *indicare lo stato di possesso attuale dell'immobile.*
- **QUESITO n. 8:** *specificare i vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene.*
- **QUESITO n. 9:** *verificare se i beni pignorati ricadano su suolo demaniale.*
- **QUESITO n. 10:** *verificare l'esistenza di pesi od oneri di altro tipo.*
- **QUESITO n. 11:** *fornire ogni informazione utile sulle spese di gestione dell'immobile e su eventuali procedimenti in corso.*



- **QUESITO n. 12:** *procedere alla valutazione dei beni.*
- **QUESITO n. 13:** *procedere alla valutazione di quota indivisa per gli immobili pignorati per la sola quota.*
- **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.*

Successivamente, in data 10.01.2019, la sottoscritta, vista la difficoltà a reperire informazioni e documenti presso il Comune di Tito per valutare la “*regolarità dei beni sotto il profilo edilizio ed urbanistico – Quesito n. 6*” ha depositato una richiesta di proroga per la consegna della relazione peritale.

Il giudice, nell'udienza del 22.01.2019, preso atto dell'omesso deposito della relazione peritale e della richiesta di proroga effettuata dal CTU, rinvia al 04.07.2019.

In data 06.05.2019 viene depositata la Relazione Intermedia che evidenzia le problematiche relative alla regolarità dei beni sotto il profilo urbanistico.

Il giudice, nell'udienza del 04.07.2019, preso atto della richiesta di chiarimenti da parte del custode Giudiziario Avv. ESPOSITO Angelo Mario, rinvia al 18.02.2020.

Il giudice, nell'udienza del 18.02.2020, preso atto delle richieste dei comparenti rinvia al 15.10.2020.

## 2. OPERAZIONI PERITALI E SOPRALLUOGO

Nei giorni successivi all'incarico ricevuto, la scrivente, in qualità di esperto stimatore, dava inizio alle operazioni peritali mediante l'acquisizione di tutta la documentazione allegata in atti al fascicolo in oggetto, utilizzando l'accesso telematico riservato, messo a disposizione dai servizi on line degli Uffici giudiziari – Ministero della giustizia ([www.pst.giustizia.it/PST/](http://www.pst.giustizia.it/PST/) - *Portale Servizi Telematici*).

Successivamente, dopo aver effettuato una prima analisi dei documenti a disposizione, ha provveduto a raccogliere tutte le documentazioni e le certificazioni necessarie per il corretto espletamento dell'incarico, e per rispondere in maniera precisa ed esauriente ai quesiti posti dal giudice.

Quindi, anche attraverso appositi delegati, si è proceduto ad effettuare degli accessi presso i seguenti uffici:

- Accesso on line presso l'agenzia del territorio (visure catastali, elaborati planimetrici, estratto di mappa, ecc.)
- Agenzia delle entrate – banca dati delle quotazioni immobiliari
- Agenzia delle entrate – Direzione provinciale di Potenza – Ufficio provinciale – Territorio – Servizio di pubblicità immobiliare
- Ufficio tecnico del comune di Tito

Inoltre, il giorno 10.12.2018, l'ing. TARANTINO Donato, appositamente delegato dalla sottoscritta, in cooperazione con il custode giudiziario Avv. ESPOSITO Angelo Mario ha provveduto ad effettuare un sopralluogo presso l'immobile oggetto di pignoramento (*Allegato n. 02 – Verbale di sopralluogo del*



10/12/2018).

Avvisate le parti, tale sopralluogo è stato effettuato alla presenza della Signor [REDACTED] debitore esecutato e proprietario dell'immobile.

Durante il sopralluogo si procedeva alla valutazione della consistenza qualitativa e quantitativa del locale, acquisendo tutta la necessaria documentazione fotografica e le misurazioni occorrenti.

In data 15.01.2019 l'ing. TARANTINO Donato, appositamente delegato dalla sottoscritta e coadiuvato dall'arch. GABBAMONTE Vito ha provveduto ad un secondo sopralluogo presso l'immobile oggetto di pignoramento (*Allegato n. 03 – Verbale di sopralluogo del 15/01/2019*). Tale sopralluogo concordato telefonicamente è stato effettuato alla presenza della Signor [REDACTED] debitore esecutato e proprietario dell'immobile.

Durante il sopralluogo si procedeva alla verifica del rilievo interno attraverso le planimetrie catastali e al rilievo dell'area esterna con la distanza dell'immobile oggetto di esecuzione immobiliare con i fabbricati confinanti.

Acquisita tutta la documentazione necessaria, la sottoscritta ha provveduto a rispondere ai quesiti proposti dal Giudice.

### 3. RISPOSTE AI QUESITI

#### A - 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.



## RELAZIONE DI STIMA

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 procedente ed al G.E..

Così come richiesto dal Giudice dell'esecuzione, in via preliminare, la sottoscritta ha provveduto ad effettuare la verifica della completezza della documentazione depositata ai sensi dell'art. 567 comma 2 del c.p.c.

Nel caso specifico, il creditore procedente, ha optato per il Certificato Ipotecario

Dall'esame del sopracitato certificato si è verificato che le iscrizioni e trascrizioni riguardanti i beni pignorati copre un periodo a ritroso superiore a venti anni a partire dal 16/01/2015, data di trascrizione dell'atto di pignoramento, presso L'Agenzia del Territorio – Servizio di Pubblicità Immobiliare di Potenza (numeri di trascrizione 736/672).

Inoltre si è verificato che lo stesso certificato risale sino ad un atto di acquisto derivativo o originario, trascritto in data antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento. In particolare si risale

Dall'esame della documentazione depositata si evince che il creditore procedente non ha depositato il certificato di stato civile dell'esecutato, e quindi la sottoscritta ha provveduto all'acquisizione dello stesso. Nello specifico, è stato acquisito il certificato di matrimonio (Estratto per riassunto del registro degli atti di matrimonio), rilasciato dall'ufficio stato civile del comune di Tito in data 04/12/2018, con indicazioni di tutte le annotazioni a margine (*Allegato n. 04 – Estratto di matrimonio*). Dal certificato suddetto si evince che il

Da quanto sopra specificato, il controllo preliminare di completezza della documentazione depositata ex art. 567 c.p.c. comma 2 risulta essere certamente positivo, in quanto si evince che vi è la continuità nelle trascrizioni prevista dalla Legge.



**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 ½, ¼; 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 superficaria; intera proprietà in luogo della quota di ½; quota di ½ in luogo della minor quota di ¼; 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 ½ in luogo dell'intera proprietà; quota di ¼ in luogo della maggior quota di ½; 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 **"differmità 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 differmità 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 **"differmità sostanziali"** dei dati di identificazione catastale (**differmità 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 differmità riscontrate).

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

I dati di altro tipo (rendita catastale; classamento; ecc.) e le relative modifiche non devono essere presi in considerazione dall'esperto. In particolare, quindi, le variazioni intercorse quanto alla rendita; classamento; ecc. non devono essere riportate nel testo della relazione.

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

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

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



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

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

Così come richiesto, la sottoscritta ha provveduto ad individuare i **diritti reali** ed i **beni** oggetto del pignoramento.

Per quanto riguarda il primo profilo (**diritti reali pignorati**), da quanto accertato, si precisa che il diritto reale indicato (piena proprietà) nell'atto di pignoramento, corrisponde esattamente a quello in titolarità dell'esecutato, in forza dell'atto di donazione di immobile trascritto in suo favore.

In merito al secondo profilo (**beni pignorati**), si specifica che i beni pignorati e vendibili sono quelli ubicati nel comune di Tito, ex Contrada Botte, Via Enrico Berlinguer n. 28, censito al Nuovo catasto Edilizio Urbano (N.C.E.U.), così come di seguito meglio specificato:

- Immobile censito in mappa al Foglio 20, particella n. 554  
e censito al Catasto Terreni come di seguito specificato
- Terreno censito in mappa al Foglio 20, particella n. 553

I dati di identificazione catastale indicati nell'atto di pignoramento corrispondono pienamente con quelli attuali.

Successivamente, così come richiesto, al fine di individuare l'esatta ubicazione degli immobili, si è provveduto ad effettuare una sovrapposizione delle ortofoto con le mappe catastali elaborate dalla SOGEL, sfruttando il servizio del portale RSDI – Geoportale di Basilicata (*Allegato 05 – Sovrapposizione ortofoto con estratto di mappa*).





### 1. Sovrapposizione foto satellitare con estratto di mappa

Dagli accertamenti effettuati, risulta che i beni immobili oggetto di pignoramento, non sono interessati da procedure di espropriazione per pubblica utilità.

Nello specifico il lotto di vendita è unico ed è formato da:

- **Immobilie censite in mappa al Catasto Fabbricati al Foglio 20, particella n. 554**, ubicato nel comune di Tito in Via E. Berlinguer n. 28,
- **Terreno censito in mappa al Catasto Terreni al Foglio 20, particella n. 553** e confinante con le particelle di altra proprietà individuate e di seguito specificate:
  - a nord** con le particelle 178 - 104
  - a sud** con la particella 559
  - a est** con le particelle 600 - 87 - 55
  - a ovest** con la particella 451



**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 allegata 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 riferimento, 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.

Il bene oggetto di pignoramento è formato da un unico lotto, costituito da un'unità immobiliare ad uso abitazione, ubicata nel comune di Tito in Via E. Berlinguer n. 28 (Ex Contrada Botte n. 5 bis) e dal terreno circostante.

Il lotto è raggiungibile attraverso la strada di collegamento tra la Strada Vicinale dei Campi e la Strada Comunale di Fondo Valle alla quale risulta più vicino.

Il lotto, situato nel territorio comunale di Tito, a circa un chilometro dal centro abitato, non gode di tutti i servizi, è facilmente accessibile con i mezzi veicolari ed è dotato di tutte le opere di urbanizzazione primaria (approvvigionamento idrico, fognatura, fornitura di energia elettrica e gas; ecc.) mentre per le opere di urbanizzazione secondaria (scuole, impianti sportivi, uffici pubblici, negozi, ecc.) deve riferirsi al centro abitato di Tito.

L'abitazione unifamiliare è stata edificata su un fondo intercluso, identificato catastalmente sul foglio 20 particella n. 553 (*Allegato 06 – Documentazione catastale*). Per accedere all'abitazione, dalla strada comunale Via E. Berlinguer, si utilizza una strada privata, costruita appositamente per assicurare l'accesso alle abitazioni della zona.





## 2. Inquadramento Territoriale



## 3. Inquadramento Catastale



Al lotto si accede attraverso una strada privata che dalla strada principale, Via Enrico Berlinguer, conduce all'immobile esecutato.



**4. Veduta del prospetto anteriore dell'immobile dalla strada privata di accesso al lotto**

L'immobile si presenta su un unico livello sul prospetto principale, mentre nella parte retrostante i livelli diventano due con un piano seminterrato.

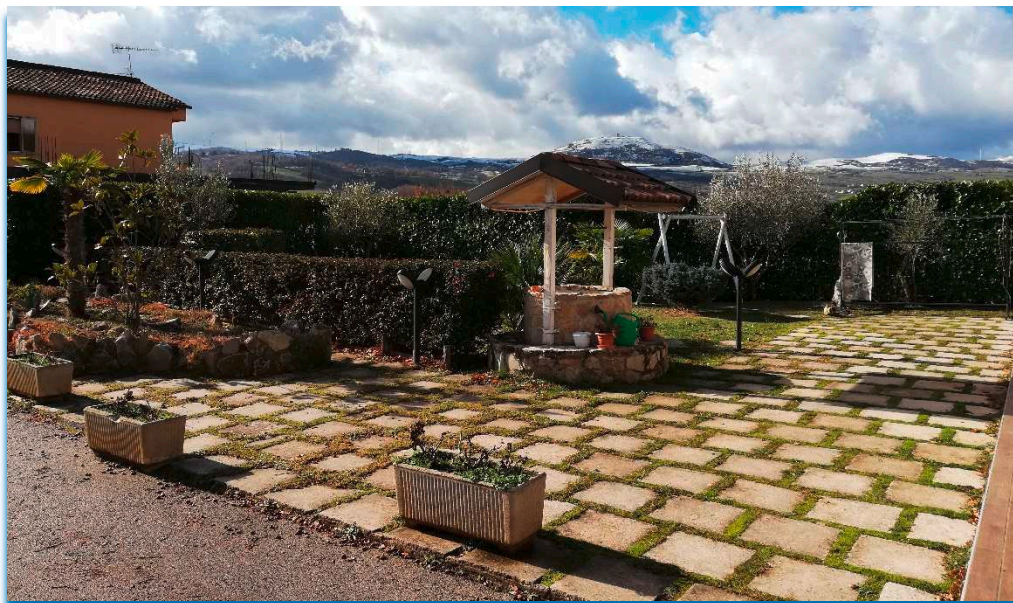


**5. Veduta del prospetto posteriore dell'immobile**



L'immobile realizzato nel 2008 presenta una pianta regolare, e come già detto si sviluppa su due livelli il piano terra occupato da locali adibiti a civile abitazione e il piano seminterrato adibito a garage e deposito. La struttura portante è in c.a, mentre la copertura è a padiglione.

L'immobile si presenta in ottimo stato di manutenzione e conservazione.



*6. Veduta dell'area pavimentata antistante*



*7. Veduta del prospetto laterale dx*



L'unità immobiliare oggetto di pignoramento (Fg 20 part. 554) è costituito al piano terra da una pianta rettangolare e al piano seminterrato da una pianta di dimensioni minori con un numero totale di 8 vani.

L'immobile oggetto di procedura, attualmente ha l'accesso al piano terra direttamente dal prospetto principale mentre il piano seminterrato ha l'accesso sul prospetto posteriore sia per il garage attraverso una serranda metallica mentre l'accesso ai depositi è garantito da una porta secondaria.

Dal sopralluogo effettuato l'abitazione al piano terra si presenta in ottimo stato di manutenzione, occupato da arredi di pregio.

Gli affacci verso sud sono assicurati dal portone di ingresso e da una finestra, mentre quelli verso nord da due balconi e due finestre, verso est e ovest da due finestre.

Lo stato di finitura dell'appartamento può essere classificato di tipo medio/alto. Le pareti interne rifinite con intonaco civile a calce e cemento, sono state completate con una tinteggiatura per interni, le pareti dei due bagni sono rivestite con piastrelle di gres porcellanato di buona qualità.

I pavimenti sono in gres porcellanato del tipo opaco, di buona qualità per la zona a giorno e i servizi, mentre, nella zona notte, si presenta in parquet.

Le porte interne sono in legno, mentre gli infissi esterni sono realizzati con vetrocamera di basso spessore, avente canalina interposta in metallo. Gli elementi di oscuramento degli infissi esterni sono realizzati con serrande elettriche.

L'appartamento è dotato di tutti gli impianti di base ed in particolare: impianto idrico sanitario, impianto elettrico, impianto citofonico, impianto di riscaldamento e relativo impianto di adduzione della rete del gas, impianto a pannelli solari per la produzione di acqua calda.

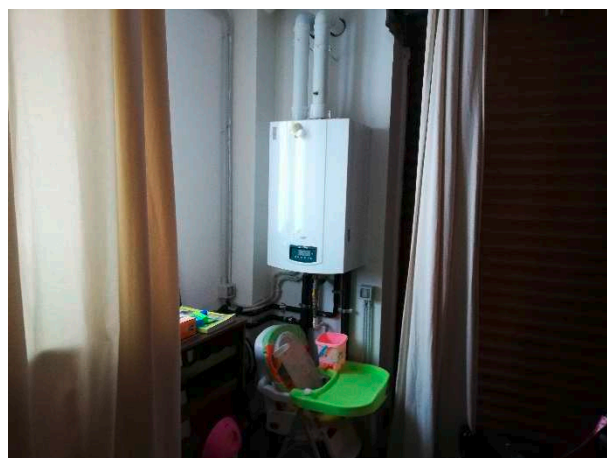
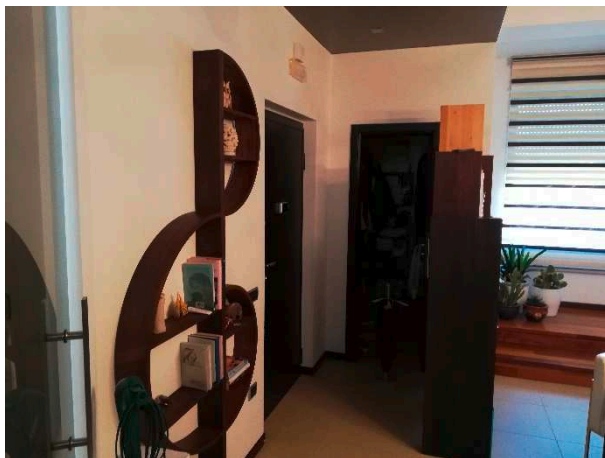
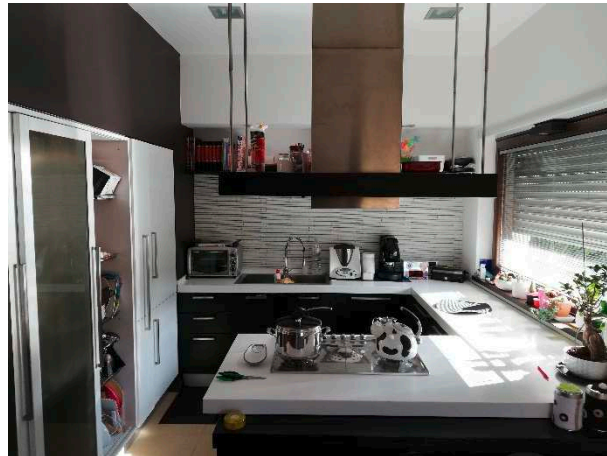
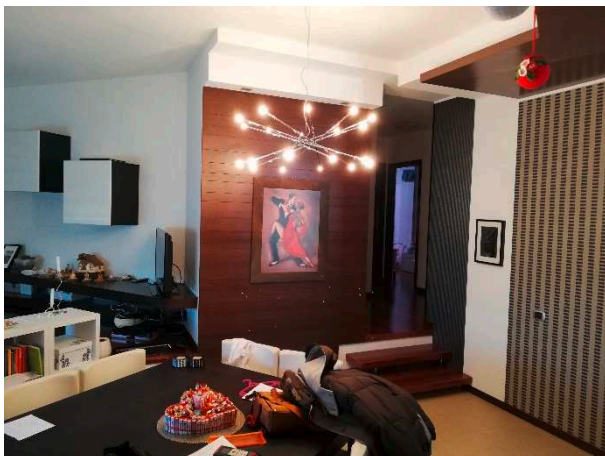
In particolare il contatore della fornitura di energia elettrica è ubicato in prossimità dell'ingresso. E' presente al piano seminterrato la caldaia a servizio dell'abitazione e un camino a servizio del locale deposito individuato in planimetria.

Dalle indagini effettuate sia presso gli uffici tecnici comunali, sia presso il proprietario, si evince che gli impianti non sono dotati di alcun certificato di conformità.

L'abitazione unifamiliare non è altresì dotata di un attestato di prestazione energetica.

Tra gli allegati è riportata una completa documentazione fotografica (*Allegato 07 – Documentazione fotografica*)





#### 8. Vedute degli interni dell'abitazione

Per quanto riguarda i dati metrici dell'unità immobiliare del piano terra, in base ai rilievi effettuati, si evidenzia che l'altezza netta utile interna risulta essere pari a 2.70 metri nella zona orientata a nord, invece, nella zona orientata a sud coincidente con l'ingresso, è pari a 3.15 metri, mentre la superficie calpestabile complessiva risulta essere pari a **109.20 mq**

Nel dettaglio si riportano le superfici calpestabili dei singoli vani:

• Stanza n. 1	16.09 mq
• Stanza n. 2	6.43 mq
• Stanza n. 3	8.54 mq
• Stanza n. 4	35.93 mq
• Stanza n. 5	14.56 mq
• Lavanderia	3.81 mq
• Disimpegno	5.39 mq
• W.C. n. 1	3.53 mq
• W.C. n. 2	9.07 mq
• Ripostiglio 1	2.76 mq
• Ripostiglio 2	1.31 mq
• Ripostiglio 3	1.68 mq
<b>TOTALE SUPERFICIE CALPESTABILE</b>	<b>109.20 mq</b>



Per quanto riguarda il piano seminterrato, la superficie calpestabile complessiva risulta essere pari a **56.75 mq**, così come di seguito esplicitato:

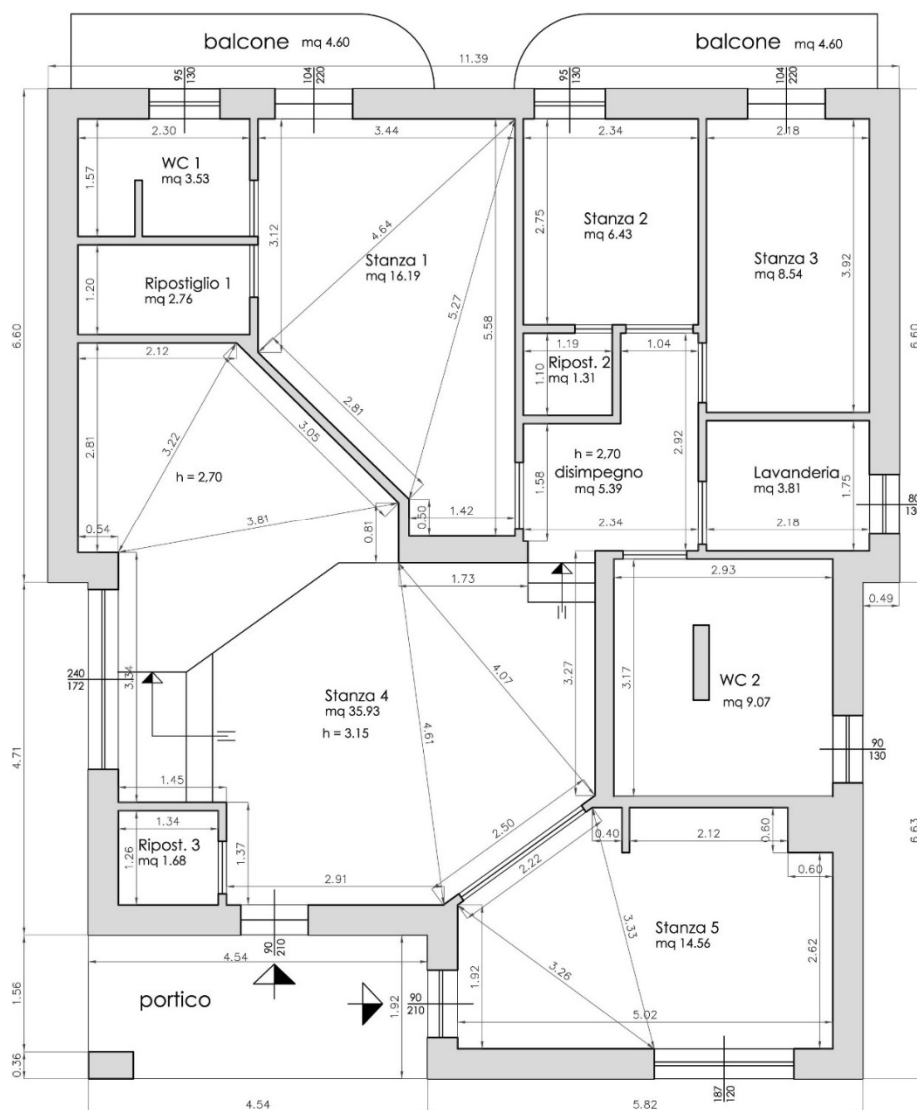
• Garage	16.49 mq
• Deposito n. 1	6.70 mq
• Deposito n. 2	19.15 mq
• Deposito n. 3	10.97 mq
• W.C.	3.44 mq

---

**TOTALE SUPERFICIE CALPESTABILE 56.75 mq**

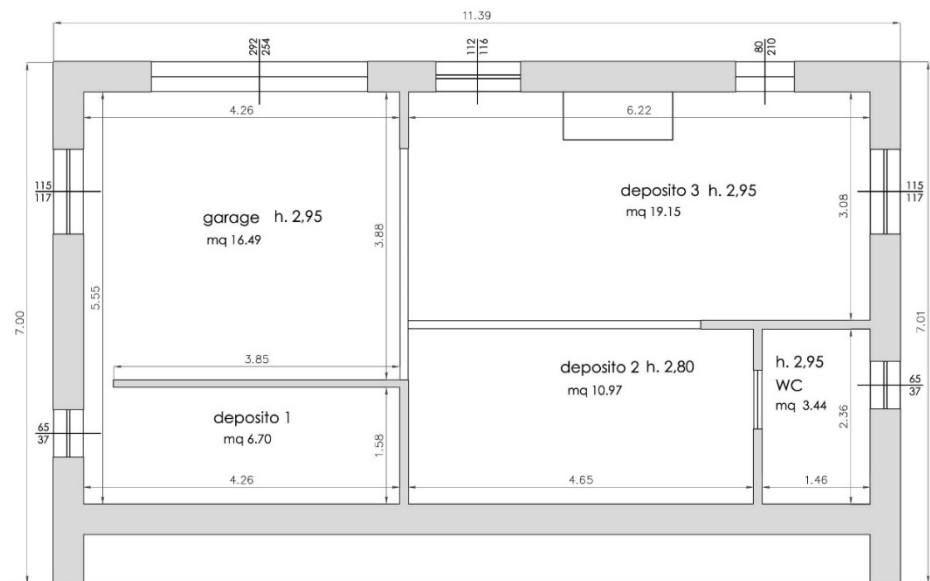
La pianta dello stato dei luoghi, di seguito riprodotta è riportata nell'*Allegato 08 – Pianta unità immobiliare*.

PIANO TERRA



**9. Pianta del Piano Terra dell'unità immobiliare**

## PIANO SEMINTERRATO



**10. Pianta del Piano Seminterrato dell'unità immobiliare**

Successivamente si è provveduto a determinare la superficie commerciale dell'edificio unifamiliare staggitto, necessaria per la valutazione economica dello stesso. Tale superficie è stata calcolata in maniera analitica e dettagliata, utilizzando un software di grafica vettoriale, attraverso il quale è stata riportata la planimetria rilevata, ed attraverso la formazione di un'opportuna polilinea, si è rilevato in maniera automatica, il valore della superficie ricercata.

Nella prassi comune, la superficie commerciale viene equiparata alla superficie catastale, quindi per la sua definizione si seguono le indicazioni presenti nel D.P.R. 138/1998.

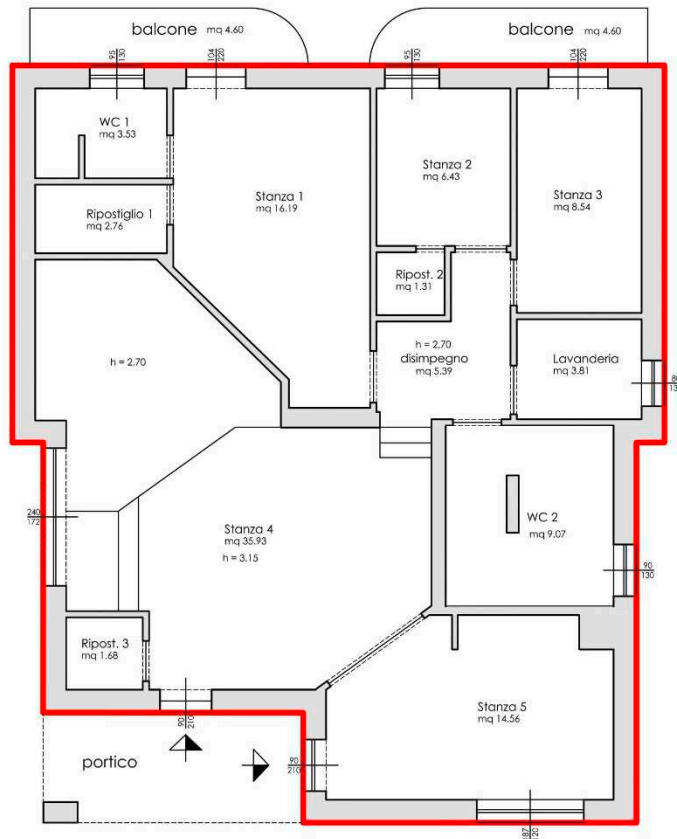
In particolare la superficie commerciale è data dalla somma della superficie calpestabile, della superficie occupata dai muri interni e da quelli perimetrali esterni per uno spessore massimo di 50 cm, ed infine dalla somma della metà della superficie dei muri in comune o di confine con altre unità immobiliari, fino ad uno spessore massimo pari a 25 cm.

Seguendo tali indicazioni si ha che la superficie commerciale dell'intero locale risulta essere pari a **192 mq.**



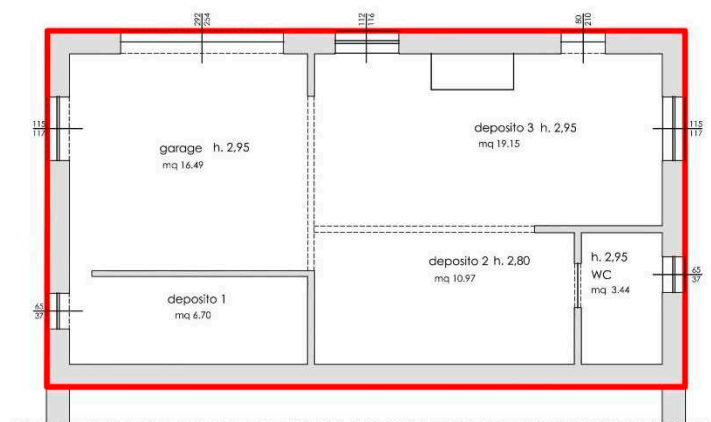


## PIANO TERRA



**11. Definizione della superficie commerciale del Piano Terra pari a 135.15 mq**

## PIANO SEMINTERRATO



**12. Definizione della superficie commerciale del Piano Seminterrato**



Per quanto riguarda la superficie commerciale dei balconi, seguendo le indicazioni del D.P.R. 138/1998, si ha che per i balconi di superficie fino a 25 mq l'incidenza è pari al 25 %. Quindi per i balconi si ha:

$$S_{\text{commBalconi}} = 9.20 * 0.25 = 2.3 \text{ mq}$$

Per quanto riguarda la superficie commerciale del portico

$$S_{\text{commPortico}} = 8.70 * 0.50 = 4.35 \text{ mq}$$

Per quanto riguarda la superficie commerciale del piano seminterrato

$$S_{\text{commPianoSeminterrato}} = 72.27 * 0.70 = 50.59 \text{ mq}$$

Quindi in definitiva la superficie commerciale complessiva dell'intero abitazione unifamiliare risulta essere pari a:

$$S_{\text{comm}} = 135.15 + 50.59 + 2.33 + 4.36 = 192.42 \text{ mq}$$

Il valore di **192 mq** è arrotondato al metro quadrato

### **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 eventualmente 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;



## RELAZIONE DI STIMA

- 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.

In ottemperanza alle richieste del presente quesito, in riferimento ai due immobili oggetto di pignoramento, la sottoscritta ha provveduto ad estrarre presso gli uffici dell'agenzia del territorio, una visura catastale storica (fabbricato e terreno), una planimetria catastale del fabbricato, ed un estratto di mappa aggiornati all'attualità (*Allegato n. 06 – Documentazione catastale*).

Dagli accertamenti effettuati si è constatato che gli immobili pignorati sono censiti rispettivamente nel Catasto terreni e nel N.C.E.U. (fabbricato) e del comune di Tito (Codice catastale L181), così come di seguito riportato:

- TERRENO: Foglio 20 particella 553 – Qualità vigneto – Classe 2 Superficie 1331 mq – Reddito Dominicale Euro 7.91 – Reddito Agrario Euro 4.12 intestato al sig. [REDACTED]
- FABBRICATO: Foglio 20 particella 554 categoria A/2 – Classe 4 – Consistenza 8 Vani – Superficie catastale totale: 139 mq – Rendita 495.80 mq - intestato al sig. [REDACTED]

Di seguito si procede con la descrizione della storia catastale dei beni, con l'indicazione di tutte le variazioni intervenute nel tempo.

Inizialmente, dall'impianto meccanografico, si è partiti dalla particella di terreno identificata sul foglio n. 20 Particella n. 152 di estensione pari a 1476 mq.

Successivamente, in seguito al frazionamento del 06/02/2008 (protocollo n. PZ0042537) si è soppressa la particella n. 152, e si sono generate due particelle di terreno: Part. 553 – Superficie 1331 mq – Part. 554 – Superficie 145 mq.

Di seguito, sulla particella 554, con atto di Costituzione del 08/02/2008 protocollo n. PZ0046348, è stato generato un fabbricato con categoria *in corso di costruzione* formato da piano S1-T.

Infine al completamento della costruzione, con procedura di ultimazione di fabbricato urbano del 04/03/2008 protocollo n. PZ0073155, si è apportato una variazione catastale dell'immobile, trasformandolo in un fabbricato urbano classificato in categoria A/2 classe 4 avente una consistenza di 8 vani (coincidente con la situazione attuale).

I passaggi di proprietà che hanno interessato i beni, e che sono riportati anche nella documentazione storica catastale, verranno dettagliatamente descritti nella risposta al Quesito n. 5.

In conclusione, alla data odierna, i dati presenti nell'atto di pignoramento, nella nota di trascrizione e nell'atto di donazione, corrispondono con i summenzionati risultati catastali, ed inoltre non sono state individuate variazioni successive rispetto alla data di trascrizione dell'atto di pignoramento.

Per quanto riguarda la particella di terreno, la qualità colturale riportata nella visura catastale (vigneto),

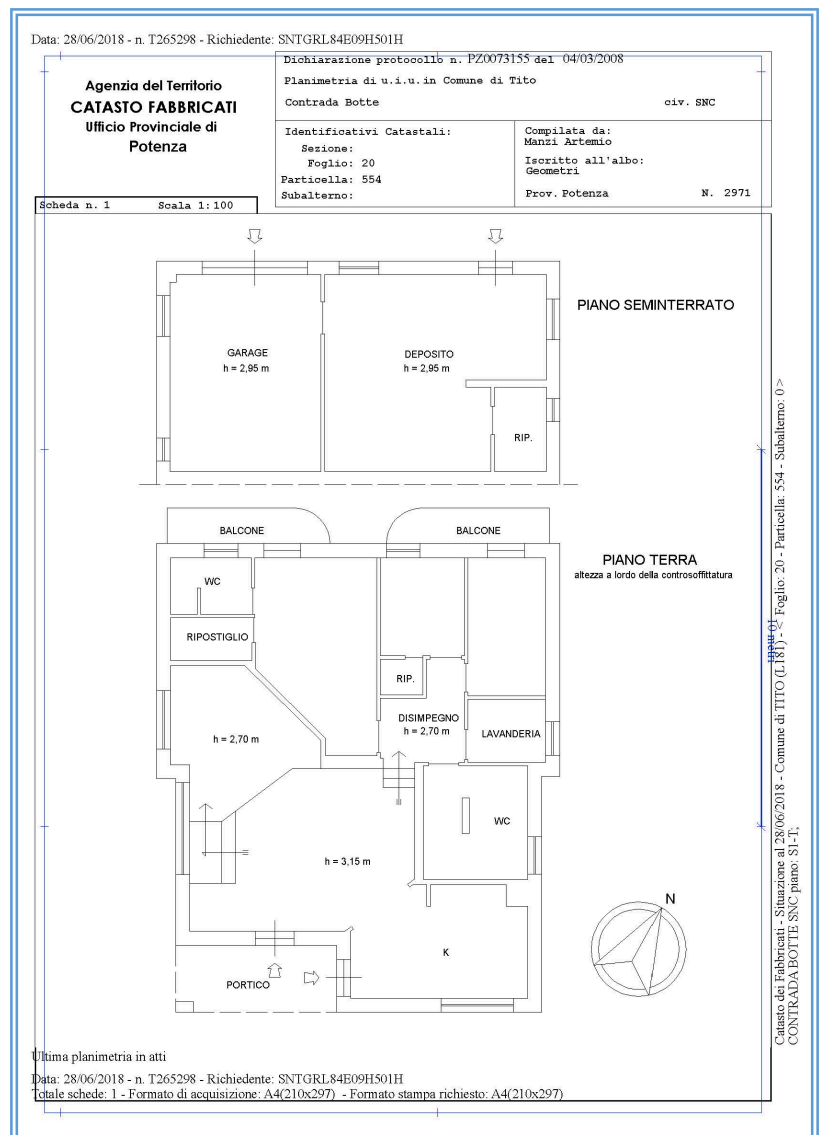
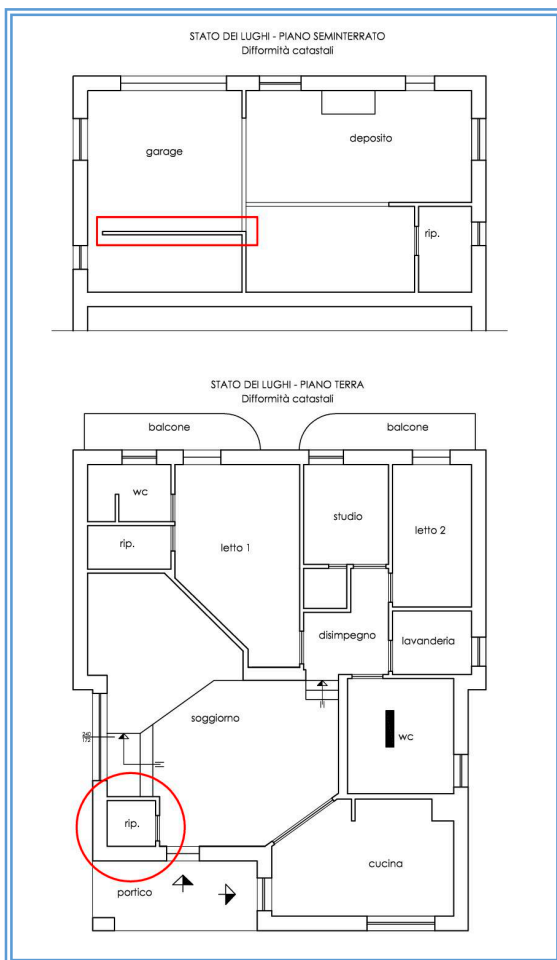


## RELAZIONE DI STIMA

non corrisponde con la realtà, in quanto la zona adiacente il fabbricato risulta essere urbanizzata (marciapiede perimetrale, cortile anteriore, strada e piazzale posteriore asfaltati), mentre il resto della particella orientata verso Nord si presenta come terreno incolto.

Per quanto riguarda l'unità immobiliare, confrontando la planimetria dello stato reale dei luoghi con la planimetria catastale, depositata presso gli uffici dell'Agenzia del territorio, si notano delle lievi difformità. Al piano terra in prossimità del portico è stato realizzato un piccolo ripostiglio non riportato nella planimetria catastale, mentre al piano seminterrato, nel garage è stato creato verso la parete controterra un tramezzo, che non è riportato nella relativa planimetria catastale.

Per regolarizzare le lievi difformità si è valutato un costo pari a 750 Euro.



## 13. Difformità catastali da regolarizzare

**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.

**LOTTO UNICO:** Formato dalle seguenti unità immobiliari:

1. piena ed intera proprietà di un appartamento ubicato a Tito in Via Enrico Berlinguer n. 28 ( ex Contrada Botte n. 5 bis), composto da un piano terra ed un piano seminterrato, incluso nella particella di terreno n. 553, di proprietà del debitore esecutato; è riportato nel **C.F. del N.C.E.U. del Comune di Tito al foglio 20 , p.lla 554**; il descritto stato dei luoghi non corrisponde esattamente alla consistenza catastale, in quanto presenta delle lievi difformità rispetto alla planimetria catastale depositata; vi è permesso di costruire n. 160 del 13/06/2005, cui lo stato dei luoghi **non è conforme**, in quanto il piano seminterrato risulta essere totalmente abusivo, l'altezza massima non risulta essere rispettata, la distanza dai confini non è rispettata, piccolo abuso in ampliamento nel vano cucina del piano terra, difformità nella distribuzione interna del piano terra e di alcuni vani apertura sulle pareti perimetrali. **A parere dell'esperto stimatore tali abusi non risultano essere sanabili e ad oggi non è stato emesso alcun ordine di demolizione.**
2. Piena ed intera proprietà di una particella di terreno ubicata a Tito in Via Enrico Berlinguer n. 28 (ex Contrada Botte n. 5 bis) di estensione pari a 1331 mq (valore preso dalla visura catastale e non corrispondente a quello misurato sull'estratto di mappa); confinante a Nord con le particelle 104 e 178, ad Est con le particelle 187-155 e 600, a sud con la particella n. 559, ad Ovest con la particella n. 451, tutte di altra proprietà ed include al suo interno il fabbricato di proprietà identificato con la particella n. 554; riportata nel catasto terreni del **Comune di Tito al foglio 20 particella n. 553.**

PREZZO BASE euro **156.250,00 (diconsi Euro centocinquantaseimiladuecentocinquanta virgola zero zero)**



### **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.

Per rispondere a tale quesito si è proceduto a ricostruire tutti i passaggi di proprietà relativi ai beni pignorati, avvenuti nel ventennio precedente alla data di trascrizione dell'atto di pignoramento del 16/01/2015 ai numeri 736/672, quindi, in questa approfondita ricerca ci si è fermati al primo passaggio di proprietà trascritto in data antecedente al 16/01/1995.

L'immobile pignorato è pervenuto al sig. [REDACTED] in virtù dei seguenti atti, fatti e titoli di provenienza:

- [REDACTED]

- [REDACTED]

Successivamente la particella di terreno n. 152, con procedura di frazionamento del 06/02/2008 ha generato le particelle di terreno n. 553-554.

Di seguito sulla particella di terreno n. 554, in data 08/02/2008 è stato accatastato, sul N.C.E.U., il fabbricato in corso di costruzione, per poi registrarne la sua ultimazione in data 04/03/2008.

Alla [REDACTED] quale [REDACTED] (vedi [REDACTED])

Dalle analisi effettuate si evince che non si ricade in nessuna delle seguenti ipotesi particolari: *Atto anteriore al ventennio avente natura di atto inter vivos a carattere non traslativo; Terreni acquisiti con procedura di espropriazione di pubblica utilità; Beni già in titolarità di istituzioni ecclesiastiche; Situazioni*



*di comproprietà; Esistenza di diritto di usufrutto sui beni pignorati; Atto anteriore al ventennio avente natura di atto mortis causa*

In conclusione, la consistenza catastale degli immobili oggetto del presente procedimento corrisponde perfettamente ai beni in oggetto.

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

L'esperto deve procedere alla verifica della **regolarità dei beni sotto il profilo edilizio ed urbanistico**, tenuto conto delle modifiche apportate all'art. 172 bis (numeri 7, 8 e 9) dis. Att. c.p.c., che di seguito si riportano: "7) in caso di opere abusive, il controllo della possibilità di sanatoria ai sensi dell'articolo 36 del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n.380 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, la verifica sull'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, la verifica, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'articolo 40, comma sesto, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'art. 46, comma quinto del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria; 8) la verifica che i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero che il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli; 9) l'informazione sull'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, su eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, su eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato<sup>1</sup>."

Indicherà altresì:

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

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

Tale documentazione deve essere sempre allegata alla relazione di stima.

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

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

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

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

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

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

<sup>1</sup> Numeri aggiunti dall'art. 14 comma 1 lett. E) n. 1 d.l. 83/15





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.



La sottoscritta, per rispondere a tale quesito, ha fatto istanza presso i competenti uffici tecnici del comune di Tito, per poter visionare ed estrarre copia di tutta la documentazione tecnico-amministrativa, riguardante i provvedimenti autorizzativi relativi al bene pignorato (vedi “*Allegato n. 11 - Richiesta di accesso agli atti*” inviata via pec in data 23/10/2018 Prot.llo n. 0018708/2018).

In seguito a tale richiesta, in data 08/12/2018, su supporto informatico, è stata consegnata la seguente documentazione:

- Riscontro alla *nota Pec del 23/10/2018 n. 18708* datata 07/12/2018 prot.llo 0021519/2018
- Fascicolo tecnico amministrativo relativo al Permesso di costruire n. 160/2005 del 13/06/2005 (Pratica edilizia n. 2685) rilasciato dal Servizio tecnico Urbanistico del Comune di Tito alla [REDACTED]
- Certificato di destinazione urbanistica del 04/12/2018 Prot. n. 21278 – Cert. n. 120 (vedi “*Allegato n. 13 – Certificato di Destinazione Urbanistica del 04/12/2018*”);

In riferimento alle altre richieste, nella comunicazione di riscontro, si specifica che in merito al permesso di costruire sopra specificato non è mai stata richiesta certificazione di agibilità, e né risulta agli atti domanda di Condonò edilizio, certificazione di conformità degli impianti e/o attestato di prestazione energetica.

Informalmente inoltre è stato riferito, che non risultano agli atti richieste di varianti al permesso di costruire originario, comunicazione di fine lavori, e richieste di sanatorie ai sensi del DPR 380/01 art. 36.

In riferimento al quesito in oggetto, dall’analisi della documentazione progettuale allegata al permesso di costruire, e dai rilievi effettuati in fase di sopralluogo si espone quanto segue.

La costruzione del fabbricato oggetto di pignoramento è stata autorizzata dal Servizio tecnico [REDACTED]

Il lotto di terreno, costituito dalle tre particelle sopra descritte, aveva una superficie complessiva pari a 2650 mq e da un punto di vista urbanistico, ricadevano, nel Piano regolatore vigente all’epoca del Permesso, in una zona avente la seguente destinazione “*Sistema insediativo – Zona Extraurbana a Normativa Differenziata a prevalenza agricola ad intervento diretto – Art. 16 delle Norme tecniche di attuazione aggiornate*”.

Come si evince dagli elaborati progettuali allegati al permesso di costruire di cui sopra, l’autorizzazione riguarda la costruzione di un fabbricato adibito ad abitazione che si sviluppa **su un unico livello (denominato piano rialzato)**, il cui pacchetto di calpestio risulta essere a diretto contatto con il terreno.

Il fabbricato monopiano riportato nelle tavole di progetto, ha una superficie lorda complessiva pari a 127.38 mq, un volume urbanistico autorizzato di 403.81 mc, ed un’altezza, misurata dalla linea di gronda, uguale a 3.38 m. nella parte anteriore e 2.90 m. nella parte posteriore (vedi *Tav. 2 – Pianta Piano rialzato e*



copertura, Sezioni e prospetti Allegato n. 12).

Di contro, rispetto alle rappresentazioni di progetto, dai rilievi effettuati, il fabbricato, nello stato di fatto attuale, si sviluppa su due livelli di cui uno totalmente fuori terra, che riprende il piano rialzato rappresentato negli elaborati progettuali allegati al Permesso di costruire, ed un piano parzialmente interrato, che occupa una superficie pari a circa la metà del soprastante piano rialzato. Come già relazionato nel quesito n. 3 lo stato di fatto attuale risulta essere sostanzialmente conforme alla planimetria catastale, ma entrambi (planimetria catastale e stato di fatto), risultano essere difformi rispetto al progetto di cui al Permesso di costruire n. 160/2005, **in quanto il piano parzialmente interrato risulta essere totalmente abusivo.**

Nello specifico, il nuovo piano seminterrato occupa una superficie lorda di 72.26 mq (incremento del 57% rispetto a quella autorizzata), ed un volume urbanistico pari a  $V = 72.26 * (2.95 + 0.35)/2 = 119,29 mc$  (incremento del 29.6% rispetto a quello autorizzato)

Naturalmente la costruzione non autorizzata del piano seminterrato, ha generato anche una notevole variazione dell'altezza del prospetto posteriore, passando da un valore di 2.90 metri autorizzato ad un valore di 6.10 circa dello stato attuale (valore più che raddoppiato).

Oltre a queste difformità principali, sono state rilevate ulteriori difformità riguardanti il piano rialzato:

- Piccolo ampliamento di circa 4.4 mq della superficie rispetto a quella autorizzata (effettuato in corrispondenza della cucina)
- Diversa divisione interna, con susseguente variazione della disposizione interna dei vani.
- Difformità di alcune aperture presenti sulle pareti perimetrali
- Presenza di due balconi non autorizzati sul prospetto posteriore.

Infine, analizzando l'estratto di mappa catastale susseguente all'accatastamento del 06/02/2008 si evidenziano altre difformità ed incongruenze (vedi "Allegato n. 14 – Verifica delle distanze dai confini).

Confrontando l'estratto di mappa attuale con la planimetria catastale di progetto allegata al permesso di costruire si nota chiaramente che il fabbricato realizzato risulta essere traslato in direzione Nord-Est rispetto all'ubicazione di progetto, determinando una distanza minima dai confini di molto inferiore ai 5 metri prescritta sia all'epoca del permesso di costruire sia alla data odierna.

Accertata la presenza delle difformità la sottoscritta ha cercato di collocare nel tempo la realizzazione delle stesse. Dai documenti reperiti si evince che, successivamente al permesso di costruire, in data

di fatto il lotto originario.

**A tale richiesta, in base ai documenti ad oggi reperiti presso gli uffici tecnici comunali, da parte degli uffici preposti, non si è dato alcun seguito, né di rigetto né di accoglimento.**



Nella certificazione rilasciata dal notaio [REDACTED], ed allegata alla richiesta di voltura di cui sopra, si evidenzia che il fabbricato oggetto di donazione, ed all'epoca in corso di costruzione, si sviluppa **su due livelli**, mentre il permesso di costruire sopra specificato riguarda un fabbricato **ad unico livello** (vedi "Allegato n. 12 - Permesso di Costruire n. 160/2005 del 13/06/2005). Quindi è chiaro che le difformità al progetto approvato (costruzione di un ulteriore livello) sono state realizzate nel periodo che va dal 13/06/2005 al 18/12/2007.

Vista la situazione, per un maggior approfondimento, la sottoscritta in data 14/12/2018, ha inviato via p.e.c. (vedi "Allegato n. 15 - Richiesta di ulteriori delucidazioni del 14/12/2018), agli uffici tecnici comunali una ulteriore richiesta di delucidazioni ed integrazioni in merito a tali problematiche, senza ottenere alcuna risposta ufficiale.

Assodata la presenza degli abusi, e definita l'epoca di realizzazione degli stessi, la sottoscritta ha provveduto ad accertare la possibilità di sanatoria.

Per prima cosa si è proceduto con l'analizzare la possibilità di sanatoria offerta dall'art. 36 – "Accertamento di conformità" del D.P.R. 380/01 (*Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia*).

In tale articolo si afferma che l'abuso è sanabile se e solo se la costruzione risulta essere conforme alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente sia al momento della sua realizzazione (*periodo giugno 2005 – dicembre 2007*), sia a quella attuale (*verifica della doppia conformità*).

Attualmente, così come si evince dal certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Responsabile del servizio tecnico urbanistico del comune di Tito in data 04/12/2018 - Prot. n. 21278, si desume che il lotto di terreno analizzato ricade ai sensi del Regolamento Urbanistico vigente nel "*Perimetro TM (Tessuto ai Margini dell'abitato) – Area Complessa da riqualificare*".

Analizzando l'art. 17.6 delle "*Norme tecniche di attuazione del Regolamento Urbanistico del Comune di Tito*", riportate in allegato al certificato di destinazione urbanistica di cui sopra, si evince che attualmente siamo in presenza di un'area ad oggi **inedificabile**, in quanto "*...la sua riqualificazione e l'eventuale completamento sarà subordinata all'approvazione di un Piano Operativo (PO) ai sensi dell'art. 15 della legge regionale n.23/99 che dovrà rivedere complessivamente tutta l'area compatibilmente con le risultanze geologiche.....*".

**Quindi l'eventuale futura nuova edificazione di tale aree è subordinata all'attuazione del Piano Operativo sopra esplicitato, che ad oggi non è stato ancora redatto.**

In conclusione, in attesa del Piano Operativo, ad oggi, in tali aree sono consentiti unicamente i soli interventi di Manutenzione Ordinaria, Manutenzione straordinaria, Ristrutturazione edilizia e Ristrutturazione urbanistica, escludendo esplicitamente gli interventi di "*Ampliamento o Nuova Costruzione*".

Una richiesta di sanatoria ai sensi dell'art. 36 del D.P.R. 380/01, ad oggi, non risulta accettabile, in quanto il regime di intervento di Ampliamento (*nel caso specifico incremento di superficie utile e di volume*) non è ammesso nei regolamenti vigenti.

Altro ostacolo alla verifica della doppia conformità riguarda la prescrizione inerente la distanza dai confini, infatti, basandosi sull'estratto di mappa ad oggi depositato in catasto, tale distanza non rispetta i limiti previsti (*né all'epoca dell'abuso né ad oggi*)

Inoltre si vuole evidenziare che come riportato in alcune sentenze di cassazione, il rilascio del permesso di costruire in sanatoria subordinato e condizionato alla realizzazione di lavori posteriori (nel caso specifico



completo interrimento del locale al piano parzialmente interrato, con susseguente trasformazione in locale tecnico, demolizione del piccolo ampliamento realizzato al piano rialzato), risulta essere illegittimo.

La doppia conformità deve essere dimostrata nello stato di fatto in cui la costruzione si trova allo stato attuale, e nel caso specifico tale requisito è assente.

Quindi indipendentemente dall'analisi dei vari indici urbanistici (indice di fabbricabilità territoriale, altezza massima, distanza dai confini, lotto minimo, ecc.), **ad oggi la sanatoria ai sensi dell'art. 36 del D.P.R. 380/01 non può essere ottenuta.**

Come già ampiamente relazionato si evidenzia che non sono state presentate in passato istanze di condono, e l'eventuale futuro aggiudicatario non può riaprire i termini del cosiddetto condono straordinario (*entro 120 giorni dall'atto di trasferimento dell'immobile*), in quanto l'abuso è stato perpetrato successivamente alla data del 31/03/2003 (*riferimento alla Legge 24/11/2003 n. 326 ultimo condono straordinario*).

Inoltre, gli abusi realizzati non possono essere classificati come interventi eseguiti in parziale difformità dal permesso di costruire, e quindi non si può evitare la demolizione di quanto eseguito sfruttando le possibilità date dall'Art. 34 comma 2 del D.P.R. 380/01 (*... Quando la demolizione non può avvenire senza pregiudizio della parte eseguita in conformità, il dirigente o il responsabile dell'ufficio applica una sanzione pari al doppio del costo di produzione, .....*), che è appunto valido unicamente per gli abusi in parziale difformità (*fiscalizzazione dell'abuso*). Nel caso specifico, in ottemperanza a quanto specificato nell'art. 3 – *“Definizione delle variazioni essenziali”* della Legge Regionale n. 28/91, siamo in presenza di interventi eseguiti *in totale difformità o con variazioni essenziali rispetto al permesso di costruire originario (aumento di cubatura rispetto a quella del progetto approvato superiore al 15%, aumento dell'altezza rispetto a quella di progetto superiore al 10%)*, quindi si devono seguire le procedure di cui agli art. 31 e 32 del D.P.R. 380/01, che prevedono la rimozione o demolizione degli abusi realizzati (art. 31 comma 2).

**In conclusione siamo quindi in presenza di opere abusive che, in base alle normative vigenti alla data odierna, non hanno alcuna possibilità di sanatoria, e quindi si deve procedere con la rimozione dell'abuso ed al ripristino dello stato dei luoghi.**

Dalle indagini effettuate presso i competenti uffici tecnici comunali, ad oggi, risulta che non sia stato emesso alcun ordine di demolizione degli abusi realizzati.

Infine, come già precedentemente relazionato si evidenzia che non è stato emesso alcuna dichiarazione di agibilità dell'immobile, ed è stato acquisito presso gli uffici tecnici comunali competenti, il certificato di destinazione urbanistica.

### **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.).

Alla data odierna l'immobile oggetto di pignoramento è occupato direttamente dal debitore esecutato e dalla sua famiglia. Dai dati in possesso della sottoscritta la residenza del debitore esecutato è stabilita nell'immobile in oggetto.

### **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).



Per rispondere in maniera esaustiva al presente quesito si è proceduto con l'analisi dei certificati ipotecari depositati dal creditore precedente, verificando che l'indagine è stata estesa ad un periodo superiore ai venti anni rispetto alla data di trascrizione dell'atto di pignoramento.

Dall'esame della documentazione depositata si è notata la mancanza della pagine n. 4-5 relativa alla nota di trascrizione 7479 del 21/06/1993 (atto di donazione), e delle pagine 10-11 relative all'iscrizione ipotecaria n. 6054 del 01/04/2008.

Per tale motivo, in data 25/10/2018, la sottoscritta ha effettuato un'ulteriore indagine ipocatastale, recuperando la nota di iscrizione ipotecaria mancante.

In particolare, dagli accertamenti effettuati, si può affermare che gli unici vincoli od oneri giuridici gravanti sugli immobili in oggetto sono:

1.

2.

D  
unicame  
terreno c

Dalle indagini e dagli approfondimenti effettuati la sottoscritta ha rilevato che, a carico dei beni pignorati:

- non esistono trascrizioni di ulteriori atti di pignoramento, diversi da quello originante la presente procedura, o pendenze derivanti da altre procedure esecutive.
- non esiste alcun provvedimento giudiziale di assegnazione al coniuge della casa coniugale;
- non esistono provvedimenti impositivi di vincoli storico-artistici;
- che non essendo i beni pignorati inseriti in ambito condominiale, non esiste alcun regolamento di condominio, né tantomeno la trascrizione dello stesso;
- dall'analisi dei Registri immobiliari, non esistono atti impositivi di servitù sui beni pignorati.



In fine i beni pignorati non risultano essere sottoposti a provvedimenti di sequestro penale.

In riferimento alla Sezione A del quesito (“*Oneri e vincoli a carico dell’acquirente*”), si segnala che, a parte la **difformità urbanistica rilevata che non è possibile sanare**, non esiste alcun onere o vincolo a carico dell’acquirente.

In riferimento alla Sezione B del quesito, gli oneri e vincoli che saranno cancellati o comunque regolarizzati nel contesto della presente procedura saranno quelli riportati nei precedenti punti 1 e 2.

In merito alle difformità catastali individuate (vedi risposta al quesito n. 3), si è rilevato che il costo della loro regolarizzazione è stato identificato in Euro 750,00.

Si specifica che, nell’operazione di stima dell’immobile, si è tenuto conto della presenza di abusi insanabili valutando il valore d’uso dell’immobile e non il valore di mercato (valore d’uso inferiore a quello di mercato), mentre il costo di regolarizzazione delle difformità catastali, è stato detratto nella determinazione del prezzo a base d’asta del compendio pignorato (vedi quesito n. 12).

#### **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.

In riferimento agli accertamenti effettuati i beni pignorati non ricadono su suolo demaniale, né vi sono in corso 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.

In riferimento al quesito in oggetto, dagli accertamenti e dalle indagini effettuate, si deduce che i beni pignorati non sono gravati da censo, livello, uso civico od altro, ed il diritto sul bene da parte del debitore pignorato è di piena proprietà e non è di natura concessoria





### 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.

In riferimento al quesito in oggetto, si evidenzia che l'immobile pignorato è costituito da un fabbricato unifamiliare, con annessa pertinenza e relativo terreno circostante, intestati ad un unico proprietario, quindi non esiste alcun condominio.

Quindi gli oneri di gestione dell'immobile riguardano unicamente il pagamento di tutte le utenze (contratto di fornitura di energia elettrica, imposta municipale sullo smaltimento dei rifiuti solidi urbani, contratto di fornitura dell'acqua potabile, ecc.), che ad oggi vengono corrisposti dal proprietario.

Dalle indagini effettuate non esiste alcun procedimento giudiziario in corso relativo al cespite pignorato.

### 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.

Prima di procedere al giudizio di stima concernente l'immobile in questione è opportuno soffermarsi sull'andamento del mercato immobiliare locale, riferito sia all'epoca che alla tipologia immobiliare oggetto della presente relazione (immobile ad uso abitativo).

Un'attenta analisi del mercato locale, integrata da puntuali indagini riferite al medesimo segmento di mercato, costituisce un importante sostegno nella scelta della metodologia di stima da adottare al fine di determinare il più probabile valore del bene.

I dati riguardanti i volumi di compravendita che hanno interessato il comune di Tito, nonostante la crisi economica e finanziaria in atto, non hanno subito il tracollo che ha colpito i paesi della provincia di Potenza, soprattutto quelli più interni, maggiormente interessati dal fenomeno dell'emigrazione soprattutto giovanile.

A partire dall'anno 2011, la popolazione residente del comune dopo cinque anni di crescita (+2.36% passando da 7188 abitanti a 7358 – Anni 2011-2016), negli ultimi tre anni (2017-2019) ha subito un limitato decremento (1% da 7358 abitanti a 7283), soprattutto se paragonata alla situazione generale della provincia di Potenza.

Data la vicinanza al capoluogo di regione, il mercato immobiliare rimane abbastanza vivo, arginando la crisi generale che lo ha colpito.

Il più probabile valore di mercato di un bene immobile rappresenta quel valore che, in una libera contrattazione tra una pluralità di operatori economici, avrebbe la maggiore possibilità di segnare l'incontro tra domanda e offerta.

Gli aspetti economici attraverso i quali può essere stimato un determinato bene sono connessi allo scopo per il quale la valutazione viene effettuata e, nel caso in esame, risulta evidente che questo è individuato *“nel più probabile valore di mercato”* riferito all'attualità.

Nello specifico siamo in presenza di un caso particolare, in quanto il fabbricato, costruito con *variazioni essenziali* rispetto al permesso di costruire originario, presenta degli abusi che risultano essere insanabili.



Nel mercato della compravendita immobiliare, tale tipologia di abuso insanabile, a differenza degli abusi più gravi di rango primario (assenza completa di permesso di costruire, o costruzione realizzata in totale difformità dal permesso di costruire), non determina la nullità dell'atto, ma incide pesantemente sull'effettiva appetibilità commerciale del bene, rendendolo difficilmente commerciabile.

Per tale tipologia di immobile, oltre alla spada di Damocle della possibile ordinanza di demolizione che in futuro potrebbe interessarlo, sono presenti altre tipologie di limitazioni che influenzano negativamente il suo valore commerciale (ad esempio la costruzione essendo abusiva può essere sottoposta unicamente ad interventi edilizi di manutenzione ordinaria, non si potrebbero sfruttare contributi elargiti dallo stato, ecc).

Per tali motivazioni la sua valutazione economica non può essere sviluppata basandosi sul classico valore di mercato del bene, in quanto l'immobile è privo di una sua caratteristica essenziale, rappresentata dalla regolarità edilizia ed urbanistica.

Nel caso specifico, non essendo stata ad oggi emessa alcuna ordinanza di demolizione, così come riportato nella sezione "A: *Contenuto dell'incarico – Punto Quesito n. 12: procedere alla valutazione dei beni*", per la stima del valore del bene si procederà con la determinazione del suo valore d'uso (.....*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..... omissis.....* )

**Il criterio di stima del valore d'uso rappresenta la capacità di un bene di fornire utilità dal suo uso; consumo o trasformazione, indipendentemente dalla sua capacità di essere scambiato con altri o con moneta: beneficio o utilità ritratta dall'uso = valore d'uso.**

Il procedimento di stima del valore d'uso utilizzato dalla sottoscritta si basa su un procedimento di tipo monetario, con la definizione del prezzo edonico. Nel caso specifico il valore d'uso del bene definito in termini monetari, deve essere inferiore al valore di mercato, in quanto il bene oggetto di stima è privo di una delle caratteristiche fondamentali (regolarità edilizia ed urbanistica del bene) che concorre alla formazione del prezzo di mercato stesso. Quindi partendo dal prezzo di mercato, con un opportuno coefficiente riduttivo si ottiene il valore d'uso del bene.

Per valutare l'esattezza del coefficiente riduttivo proposto, ipotizzando che il bene può essere utilizzato senza problemi (ordinanza di demolizione a lungo termine) per ulteriori quindici venti anni, si valuta se l'utilità dell'utilizzo del bene dovuto al mancato pagamento di un canone di locazione può essere paragonato al valore d'uso derivante dall'applicazione di quel determinato coefficiente riduttivo.

Il procedimento di stima verrà effettuato seguendo i seguenti passi:

1. Definizione del valore di mercato del bene utilizzando la metodologia diretta, altrimenti definita del tipo sintetico-comparativa
2. Definizione di un opportuno coefficiente riduttivo di deprezzamento dovuto alla mancanza della regolarità edilizia ed urbanistica e successivo calcolo del valore d'uso;



3. Calcolo del canone di locazione annuo del bene, che rappresenta l'utilità nell'utilizzo dell'abitazione oggetto di stima;
4. Calcolo del rapporto tra il valore d'uso del bene ed il canone di locazione annuale, che rappresenta il numero di anni di utilizzo del bene stesso;
5. Valutazione del risultato ottenuto ed eventuale conferma o aggiornamento del coefficiente riduttivo utilizzato

*Valutazione del valore d'uso del fabbricato.*

Per prima cosa si determina il valore di mercato del bene, utilizzando la prima metodologia di stima del tipo sintetica comparativa, attraverso il metodo del confronto con prezzi unitari di beni assimilabili a quello oggetto di stima.

Tale metodologia, che è quella di gran lunga più usata nella realtà professionale, si basa sulla comparazione con altri beni simili, e perciò richiede l'acquisizione di una scala di valori per beni analoghi a quelli da stimare entro cui collocare poi il bene oggetto di stima. I prezzi di riferimento devono riferirsi a beni per quanto possibili simili a quello oggetto di valutazione.

Per ottenere dei risultati attendibili, si è operato in modo tale da cercare di rispettare i seguenti presupposti:

- i prezzi degli immobili assunti per la comparazione devono essere recenti, vale a dire siano riferiti ad un'epoca in cui il potere di acquisto della moneta ed il volume della domanda e dell'offerta sul mercato di quei tipi di immobili siano gli stessi di quelli attuali;
- l'immobile da stimare e quelli assunti per il confronto devono essere situati nella stessa zona;
- i parametri tecnici (superficie o volume) devono essere uniformi sia per l'immobile da stimare che per quelli assunti per la comparazione.

Nella valutazione si terranno in debito conto, utilizzando opportuni coefficienti correttivi, le caratteristiche estrinseche (ubicazione, destinazione urbanistica, presenza di servizi, ecc.) ed intrinseche (posizione dell'immobile, finiture, consistenza, grado di manutenzione, ecc.) del bene da stimare.

Nel caso specifico, per stabilire il valore di mercato del bene pignorato si utilizza la seguente formula:

$$V = V_a \cdot S_C \quad (1)$$

- V= Valore del bene
- $V_a$  = Valore del bene al mq
- $S_c$  = Superficie commerciale del bene.

Il valore del bene al mq si ricava dalla seguente formula:

$$V_a = V_m \cdot K_1 \cdot K_2 \cdot K_3 \cdot K_4 \cdot K_5 \cdot K_6 \cdot K_7 \quad (2)$$

- $V_m$ =Valore medio al mq (dipendente dalla zona)
- $K_1$ = Dotazione funzionale del contesto
- $K_2$ = Valore estetico e stato di conservazione del contesto



- $K_3$  = Funzionalità dell'unità immobiliare
- $K_4$  = Valore estetico e stato di conservazione del fabbricato
- $K_5$  = Taglio dimensionale dell'unità immobiliare.
- $K_6$  = Posizione del fabbricato
- $K_7$  = Introiti. Coefficiente di apprezzamento, nel caso in cui il bene produce degli introiti extra.

Quindi partendo da valori medi di mercato, utilizzando degli opportuni coefficienti di apprezzamento e deprezzamento, si andrà a caratterizzare la stima, in modo da valutare la diversità del singolo cespite, rispetto alla media.

Per quanto riguarda il calcolo della superficie commerciale ( $S_c$ ), così come già esplicitato nella risposta al quesito n. 2 essa risulta essere pari alla superficie lorda del locale, cioè la somma delle superfici calpestabili, più quella dei tramezzi, più quella intera dei muri perimetrali (fino ad un massimo di 50 cm.) e la metà dei muri di confine (fino ad un massimo di 25 cm.). Per quanto riguarda le pertinenze (garage, box, balconi, ecc) vengono utilizzati appositi coefficienti di ragguaglio (nel caso specifico il locale tavernetta al piano seminterrato).

Nello specifico, come già ampiamente relazionato in risposta al quesito n. 2, la superficie commerciale dell'immobile risulta essere pari a  **$S_c = 192 \text{ mq}$** .

Stabilita la superficie commerciale, si è provveduto a valutare il valore medio al mq dell'unità immobiliare ( $V_m$ ).

Nel caso specifico, i dati di riferimento sono stati recuperati presso la Banca dati dell'osservatorio immobiliare dell'Agenzia del territorio, riferiti al secondo semestre dell'anno 2019 (vedi *Allegato n. 16 – Quotazioni Immobiliari O.M.I secondo semestre 2019*).

#### **UNITA' IMMOBILIARE (Foglio 20 particella 554– Comune di Tito)**

**Fascia/zona:** *Periferica/ VIA S. VITO . VIA NUOVA – VIA S. ANNA – VIA PASCHIERE – C.DA NUVOLESE*

**Codice di zona:** *D1*

**Microzona catastale:** *n. 1*

**Tipologia prevalente:** *Abitazioni civili*

**Destinazione:** *Residenziale*

**Tipologia:** *Abitazioni civili*

**Stato conservativo:** *Normale*

**Valore mercato (€/mq) min:** *Euro 800*

**Valore mercato (€/mq) max:** *Euro 950*

**Superficie (L/N):** *Lorda*

**Valore Locazione (€/mq x mese) min:** *Euro 2*

**Valore Locazione (€/mq x mese) max:** *Euro 2.7*

**Superficie (L/N):** *Lorda*



**Stato conservativo:** *Ottimo*

**Valore mercato (€/mq) min:** *Euro 950*

**Valore mercato (€/mq) max:** *Euro 1100*

**Superficie (L/N):** *Lorda*

**Valore Locazione (€/mq x mese) min:** *Euro 2.4*

**Valore Locazione (€/mq x mese) max:** *Euro 3*

**Superficie (L/N):** *Lorda*

Nel caso specifico, vista la recente costruzione dell'immobile, la tipologia di materiali utilizzati, e lo stato di manutenzione ottimale dello stesso, si prende a riferimento come valore medio  $V_m$ , la media dei valori riportati nello stato conservativo Ottimo.

*Dai dati rilevati si ha che  $V_m = 1025.00$  Euro al mq*

Di seguito, per caratterizzare lo specifico valore dell'immobile, viene riportata la stima dei coefficienti di apprezzamento/deprezzamento rispetto al valore medio:

<i>Coefficiente</i>	<i>Valore</i>	<i>Note</i>
$K_1$	0.95	<i>Mancanza di servizi nelle immediate vicinanze</i>
$K_2$	1.00	<i>Nella media</i>
$K_3$	1.20	<i>Superiore alla media</i>
$K_4$	1.20	<i>Ottima manutenzione e grado di finitura superiore alla media</i>
$K_5$	1.00	<i>Nella media</i>
$K_6$	1.05	<i>Fabbricato ben esposto</i>
$K_7$	1.00	<i>Nella media</i>

Quindi tenendo conto del valore dei coefficienti di apprezzamento/deprezzamento, il valore del bene al mq è pari a

$$V_a = 1025 \cdot 0.95 \cdot 1 \cdot 1.20 \cdot 1.20 \cdot 1 \cdot 1.05 \cdot 1 = 1472.31 \approx 1500 \text{ Euro al mq}$$

In definitiva il valore  $V_a$  viene stimato in Euro **1.500,00 al mq (diconsi Euro millecinquecento virgola zero zero al mq)**

Tale valore unitario rispetta i valori di vendita di alcuni fabbricati della zona ripresi dagli annunci di alcune agenzie immobiliari.

Pertanto, in conclusione, adoperando la formula (1) il valore di mercato dell'unità immobiliare, stimato con il metodo comparativo, risulta essere pari a:

$$V_a = 1500 \cdot 192 = 288.000$$

In definitiva il valore di mercato stimato utilizzando una metodologia diretta del tipo sintetico-comparativa risulta essere pari ad Euro **288.000 (diconsi Euro duecentottantottomila virgola zero zero)**



Stabilito il prezzo di mercato, si deve passare al valore d'uso dell'immobile, attraverso l'utilizzo di un appropriato coefficiente riduttivo che valuti il valore economico in detrazione dovuto alla mancanza della regolarità edilizia ed urbanistica (abusi insanabili).

Dall'analisi dei comportamenti avuti in passato dagli enti di controllo comunali, in tema di abusivismo edilizio, è altamente improbabile che nei prossimi 20-25 anni l'immobile sia soggetto ad un'ordinanza di demolizione. Il futuro acquirente potrebbe utilizzare l'immobile, con le limitazioni sopra descritte (scarsa commerciabilità, impossibilità di interventi edilizi, ecc.), con un certo grado di tranquillità per un cospicuo numero di anni.

Dalle analisi effettuate, si valuta un coefficiente riduttivo pari al 50%, quindi il valore d'uso dell'immobile risulta essere pari a  $V_u = 0.50 * 288.000 = 144.00 \text{ Euro}$

Per definire l'utilità d'uso del bene oggetto di stima in termini monetari, e confermare così la bontà della valutazione sopra riportata, si individua il vantaggio economico per il futuro acquirente derivante dal mancato pagamento di un canone di locazione, per un immobile simile, per un periodo di circa 20/25 anni.

Per prima cosa si determina il canone di locazione annuo del fabbricato oggetto di pignoramento.

Data la tipologia di fabbricato, prendendo a riferimento la tabella della banca dati dell'Agenzia del territorio si considera un valore di locazione pari a 3 Euro al mq per mese.

Quindi il canone di locazione annuo risulta essere pari a  $V_{Loc} = 12 * 3 * 192 = 6912 \text{ Euro} \cong 6900 \text{ Euro}$ .

Considerando un decremento del 10% su tale valore dovuto alle spese di gestione ordinarie dell'immobile (spese di manutenzione, pagamento IRPEF ed Imu), si ha un vantaggio annuo per il futuro acquirente pari a  $V = 6900 * .90 = 6210 \text{ Euro}$ .

In base a tali valutazioni, un valore d'uso di 144.000 Euro corrisponde ad un pieno utilizzo dell'immobile per circa 23 anni, valore congruo rispetto a quello ipotizzato.

$$\text{Anni di utilizzo} = 144.000 / 6210 = 23.18 \text{ Anni}$$

**Per quanto sopra specificato si conferma il valore d'uso precedentemente calcolato pari ad Euro 144.000.**

Il lotto in pignoramento, oltre che dall'unità immobiliare sopra descritta, è composta da una particella di terreno, circostante al fabbricato avente una superficie misurata sull'estratto di mappa catastale, utilizzando un software di tipo vettoriale, pari a  $1704 - 143 = 1561 \text{ mq}$ . Tale valore è stato sostanzialmente confermato anche utilizzando gli strumenti di misura offerti dal portale cartografico RSDI della Regione Basilicata (valore riportato 1557.9 mq).

Di questa superficie, circa 600 mq, sono stati urbanizzati dal proprietario (cortile anteriore, strada di accesso e piazzale posteriore asfaltati, marciapiede perimetrale al fabbricato) e sono a diretto servizio dell'unità immobiliare, mentre la restante parte viene tenuta a terreno incolto.



Per la valutazione del prezzo di mercato del terreno, per la parte urbanizzata, utilizzando il metodo del costo di produzione si valuta un valore unitario pari a 20,00 Euro al mq, mentre per la parte tenuta a terreno incolto, considerando che ci troviamo in una zona ad oggi inedificabile, il suo prezzo unitario di mercato viene stabilito pari ad 1.00 Euro al mq.

In conclusione il prezzo di mercato relativo alla particella di terreno identificata catastalmente sul foglio n. 20 particella n. 553 risulta essere pari a

**$V_{terr} = 20 * 600 + 1 * (1561 - 600) = 12.961 \cong 13.000 \text{ Euro}$  (diconsi Euro tredicimila virgola zero zero)**

Stabilito il valore di mercato del compendio da espropriare, per definire il prezzo a base d'asta si determinano gli adeguamenti e le correzioni necessarie o indicate nel quesito o vademecum dal G.E., con riferimento all'art. 568 c.p.c.,

Nella definizione definitiva del prezzo a base d'asta si devono prendere in considerazione tutte le seguenti situazioni:

- oneri di regolarizzazione catastale
- oneri di regolarizzazione urbanistica
- stato d'uso e manutenzione
- lo stato di possesso
- eventuali spese condominiali insolute nell'ultimo biennio.
- eventuale mancata immediata disponibilità dell'immobile alla data di aggiudicazione;
- eventuali diverse modalità fiscali tra gli acquisiti a libero mercato e gli acquisti in sede di vendita forzata;
- mancata operatività della garanzia per vizi e mancanza di qualità in relazione alla vendita forzata;
- 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;
- possibilità che la vendita abbia luogo mediante rilanci in sede di gara.
- potenzialità di aumento valore immobile.

Per quanto concerne la riduzione del valore in percentuale, in particolare per mancanza della garanzia per vizi, visto lo stato degli immobili, le riduzioni analitiche già operate, la localizzazione, un mercato immobiliare che non recepisce immobili all'asta se non con valori inferiori a quelli di mercato, il coefficiente riduttivo applicato è già compreso nel coefficiente riduttivo utilizzato pari al 50% per la stima del valore d'uso

Di seguito, si riporta la tabella riassuntiva che dal valore di stima ordinario in libero mercato porta alla definizione del prezzo a base d'asta.





CALCOLO VALORE A BASE D'ASTA	
Descrizione	Valore
Valore di mercato dell'appartamento	€ 288 000,00
Riduzione per valore d'uso (-50%)	-€ 144 000,00
Valore di mercato della particella di terreno	€ 13 000,00
<b>Totale Valore</b>	<b>€ 157 000,00</b>
oneri di regolarizzazione edilizio-urbanistica	€ -
oneri di regolarizzazione catastale	-€ 750,00
stato di manutenzione ed uso (già considerati nella stima)	€ -
stato di possesso (nessuna situazione opponibile)	€ -
vincoli ed oneri giuridici non eliminabili con procedura	€ -
spese condominiali non pagate nell'ultimo biennio	€ -
<b>Totale Detrazioni</b>	<b>-€ 750,00</b>
<b>Totale valore a base d'asta per intera proprietà</b>	<b>€ 156 250,00</b>
Diritto e quota in capo all'esecutato (Proprietà 1/1)	€ 156 250,00
<b>Totale Valore a base d'asta (arrotondato) per la quota dell'esecutato</b>	<b>€ 156 250,00</b>

Quindi in conclusione il prezzo a base d'asta del lotto pignorato risulta essere pari

**ad Euro 156.250,00 (diconsi Euro centocinquantaseimiladuecentocinquanta virgola zero zero)**

**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.

Considerata la tipologia del bene, e la piena proprietà in capo all'esecutato (quota 1/1), non si procederà alla valutazione di nessuna quota indivisa.

**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.

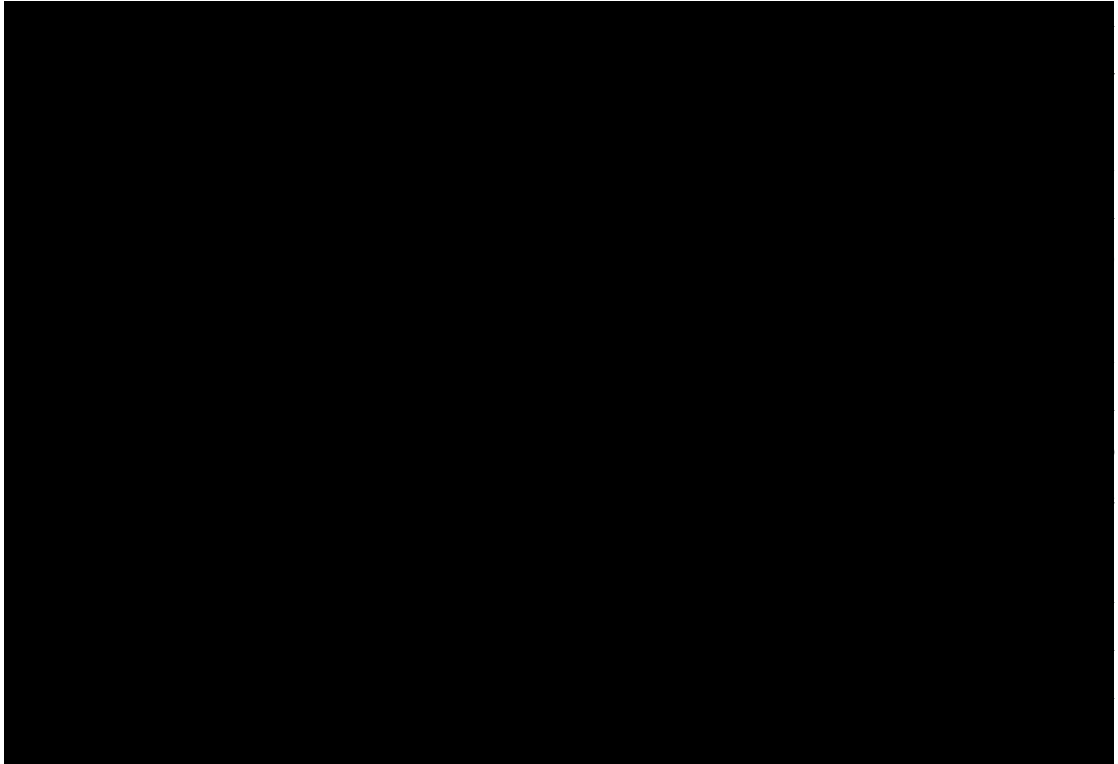
L'esperto non può invece fare riferimento ad elementi quali la dichiarazione di parte contenuta nell'atto d'acquisto del cespite.



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**.

Dalle ricerche effettuate e dall'acquisizione dei Certificati rilasciati dall'Ufficio Anagrafe del Comune di Tito (*Allegato 17 - Certificato storico di residenza; Allegato n. 04 - Estratto di matrimonio*) risulta che:

- Dal certificato di residenza storico, rilasciato dal competente Ufficio Anagrafe del Comune di



#### 4. ULTERIORI ADEMPIMENTI RICHIESTI

La sottoscritta in qualità di esperto estimatore, avendo completato il proprio mandato, nel pieno rispetto delle regole processuali, rassegna il presente elaborato peritale, composto da 38 pagine e da 23 Allegati, che ne costituiscono parte integrante.

L'elaborato peritale, comprensivo di tutti gli allegati, verrà inviato alle parti in causa agli indirizzi di posta elettronica certificata di seguito indicati, nelle persone di:

- P. [redacted]
- P. [redacted]
- C. [redacted]



Infine, l'elaborato peritale, comprensivo di tutti gli allegati, verrà depositato in cancelleria telematicamente, coerentemente alle disposizioni attuative previste.

Con la presente relazione, la sottoscritta ringrazia il Giudice dell'esecuzione per l'onorevole incarico affidatole rimanendo, comunque, a disposizione per eventuali chiarimenti o integrazioni che dovesse ritenere utili.

Roma, 05/10/2020

L'esperto estimatore  
 (Arch. Felicia FEZZUOGLIO)  


**Allegati**


- Allegato 01: Esperto estimatore – Accettazione incarico Giuramento
- Allegato 02: Verbale di sopralluogo del 10/12/2018
- Allegato 03: Verbale di sopralluogo del 15/01/2019
- Allegato 04: Estratto di matrimonio del debitore esecutato
- Allegato 05: Sovrapposizione ortofoto con estratto di mappa catastale
- Allegato 06: Documentazione catastale (Visura storica - Planimetria catastale – Estratto di mappa)
- Allegato 07: Documentazione fotografica
- Allegato 08: Pianta unità Immobiliari
- Allegato 09: Difficoltà catastali da regolarizzare
- Allegato 10: Atto di donazione rogato dal notaio DI LIZIA Antonio in data 18/12/2017
- Allegato 11: Richiesta di accesso agli atti
- Allegato 12: Permesso di costruire n. 160/2005 del 13/06/2005
- Allegato 13: Certificato di destinazione urbanistica
- Allegato 14: Verifica delle distanze dai confini
- Allegato 15: Richiesta di ulteriori delucidazioni del 14/12/2018
- Allegato 16: Quotazioni immobiliari O.M.I. secondo semestre 2019
- Allegato 17: Certificato storico di residenza
- Allegato 18: Attestazione invio copia della perizia di stima alle parti.



# TRIBUNALE ORDINARIO DI POTENZA

Sezione Civile – Esecuzioni immobiliari

## ALLEGATI

<b>OGGETTO:</b>	Procedura di espropriazione immobiliare R.G.E. n. 184/2014 tra 
<b>Giudice dell'esecuzione:</b>	Dott.ssa DI GENNARO Daniela
<b>Custode giudiziario:</b>	Avv. ESPOSITO Angelo Maria – Piazza della Costituzione Italiana n. 64 – 85100 – Potenza
<b>Esperto stimatore:</b>	Arch. FEZZUOGLIO Felicia – Via Alfredo Baccarini n. 33 – 00179 – Roma (Rm)

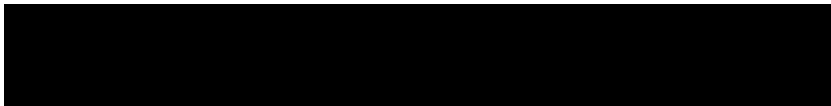


# TRIBUNALE ORDINARIO DI POTENZA

## Sezione Civile – Esecuzioni immobiliari

### ALLEGATO N. 05

*Sovrapposizione ortofoto con estratto di mappa catastale*

<b>OGGETTO:</b>	Procedura di espropriazione immobiliare R.G.E. n. 184/2014 tra  (debitrice esecutata)
<b>Giudice dell'esecuzione:</b>	Dott.ssa DI GENNARO Daniela
<b>Custode giudiziario:</b>	Avv. ESPOSITO Angelo Maria – Piazza della Costituzione Italiana n. 64 – 85100 – Potenza
<b>Esperto stimatore:</b>	Arch. FEZZUOGLIO Felicia – Via Alfredo Baccarini n. 33 – 00179 – Roma (Rm)



# COMUNE DI TITO

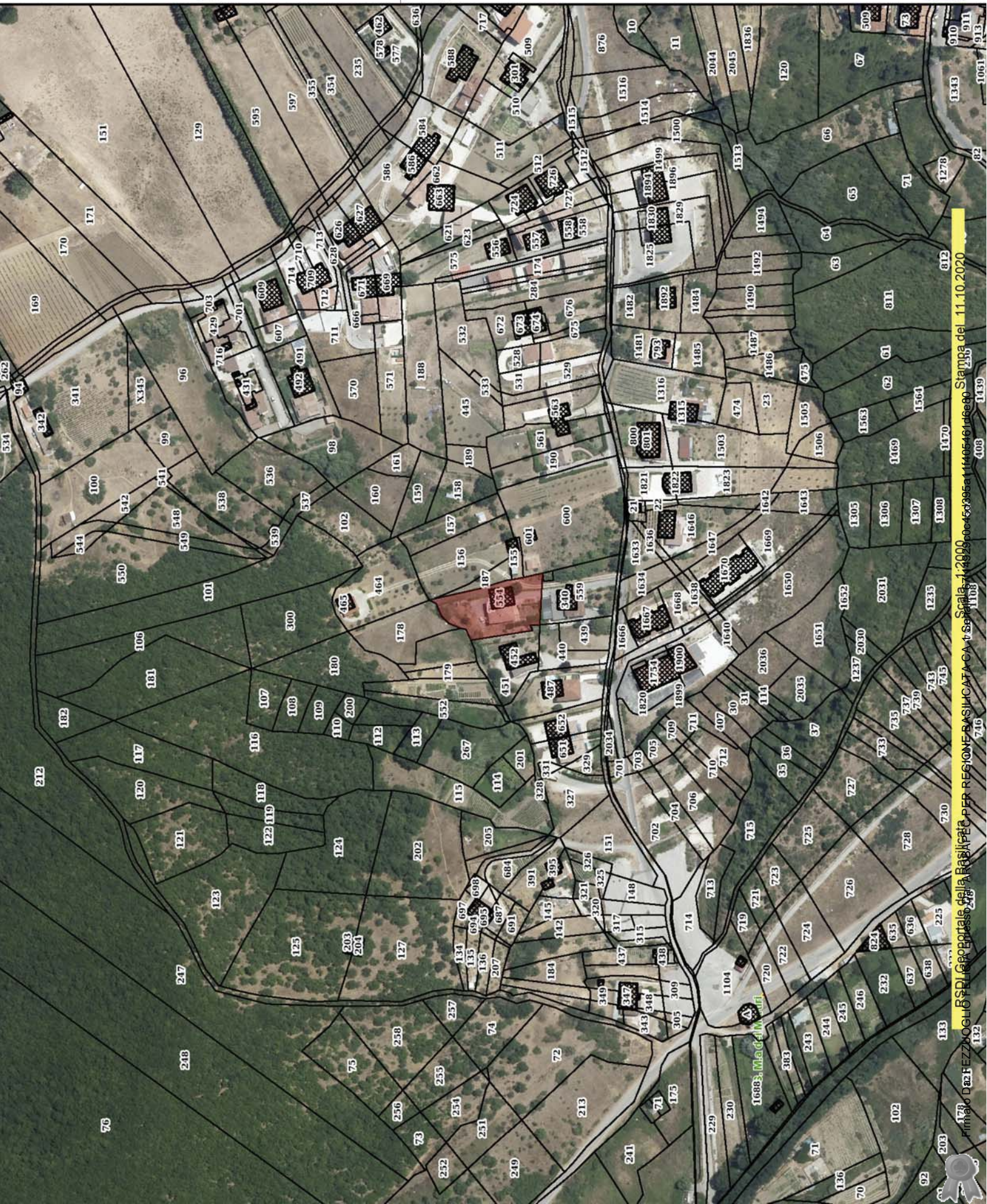
FOGLIO 20  
PARTICELLA 553

## Legenda

- Legenda
- Basilicata
- Altre Regioni
- Mare
- Limiti comunali
- Ortofoto\_2017
- confini:limiti\_comunali\_istat\_2011
- toponimi

- Fabbricati
- Terreni
- Particelle
- rsd: Catastali\_2012

La presente stampa non riveste carattere probatorio ai fini legali, ha uno scopo puramente illustrativo e non assume in nessun caso carattere di ufficialità, responsabilità, riguardo alla precisione metrica dei dati pubblicati e del loro eventuale utilizzo.



Stampa del 11/10/2020  
Scala 1:2000  
Foglio 20 della Regione Basilicata - CA 1 - Sp. 1108  
Firmato DEFEZZO UGO PER REGIONE BASILICATA - CA 1 - Sp. 1108

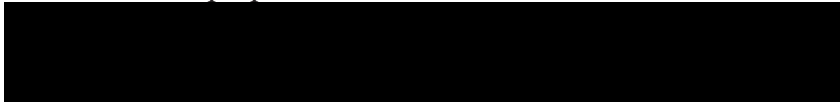


# TRIBUNALE ORDINARIO DI POTENZA

## Sezione Civile – Esecuzioni immobiliari

### ALLEGATO N. 06

*Documentazione catastale (Visura storica - Planimetria catastale – Estratto di mappa)*

<b>OGGETTO:</b>	Procedura di espropriazione immobiliare R.G.E. n. 184/2014 tra  (debitrice esecutata)
<b>Giudice dell'esecuzione:</b>	Dott.ssa DI GENNARO Daniela
<b>Custode giudiziario:</b>	Avv. ESPOSITO Angelo Maria – Piazza della Costituzione Italiana n. 64 – 85100 – Potenza
<b>Esperto stimatore:</b>	Arch. FEZZUOGLIO Felicia – Via Alfredo Baccarini n. 33 – 00179 – Roma (Rm)



# Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dal 01/01/1900 al 10/10/2020

Data: 10/10/2020 - Ora: 16.40.44

Visura n.: T42478 Pag: 1

**ALLEGATO 06**

<b>Dati della richiesta</b>	<b>Comune di TITO ( Codice: L181)</b> <b>Provincia di POTENZA</b> <b>Foglio: 20 Particella: 553</b>
<b>Catasto Terreni</b>	

## INTESTATO

1	[REDACTED]	(1) Proprietà per 1/1
---	------------	-----------------------

## Situazione

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA		
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m²) ha are ca	Deduz		Reddito	
1	20	553		-	VIGNETO 2	13 31		Dominicale Euro 7,91	Agrario Euro 4,12	FRAZIONAMENTO del 06/02/2008 protocollo n. PZ0042537 in atti dal 06/02/2008 (n. 42537.1/2008)
Notifica				Partita						

Nella variazione sono stati soppressi i seguenti immobili:

- foglio 20 particella 152

Sono stati inoltre variati i seguenti immobili:

- foglio 20 particella 554

L'intestazione alla data della richiesta deriva dai seguenti atti:

## Situazione degli intestati dal 06/02/2008

N.	DATI ANAGRAFICI		CODICE FISCALE		DIRITTI E ONERI REALI	
1	[REDACTED]		[REDACTED]		(1) Proprietà per 1/1	
DATI	[REDACTED]		[REDACTED]		[REDACTED]	



# Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dal 01/01/1900 al 10/10/2020

Data: 10/10/2020 - Ora: 16.40.44 Fine

Visura n.: T42478 Pag: 2

**ALLEGATO 06**

## Situazione dell'immobile che ha originato il precedente dall'impianto meccanografico

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA		
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m²) ha are ca	Deduz	Dominicale	Reddito	Agrario
1	20	152		-	VIGNETO 2	14 76		Euro 8,77 L. 16,974	Euro 4,57 L. 8,856	
Notifica				Partita		4938				

L'intestazione alla data della richiesta deriva dai seguenti atti:

## Situazione degli intestati dal 18/12/2007

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	[REDACTED]	[REDACTED]	(1) Proprieta` per 1/1 fino al 06/02/2008
DATI	[REDACTED]	[REDACTED]	n.: 82600 Rogante: DI LIZIA ANTONIO Sede: POTENZA
Situaz	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]
N.	[REDACTED]	[REDACTED]	DIRITTI E ONERI REALI
1	[REDACTED]	[REDACTED]	(1) Proprieta` fino al 18/12/2007
DATI	[REDACTED]	[REDACTED]	388 Rogante: NOTAIO TORTORELLA Sede: LAGONEGRO
Situaz	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]
N.	[REDACTED]	[REDACTED]	DIRITTI E ONERI REALI
1	[REDACTED]	[REDACTED]	Comproprietario fino al 01/06/1993
2	[REDACTED]	[REDACTED]	Comproprietario fino al 01/06/1993
DATI	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]

Unità immobiliari n. 1

Tributi erariali: Euro 0,90

Visura telematica

\* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria

# Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dal 01/01/1900 al 10/10/2020

Data: 10/10/2020 - Ora: 16.37.26 Segue

Visura n.: T42300 Pag: 1

**ALLEGATO 06**

<b>Dati della richiesta</b>	Comune di TITO ( Codice: L181)	
<b>Catasto Fabbricati</b>	Provincia di POTENZA	
	Foglio: 20 Particella: 554	

## INTESTATO

1	[REDACTED]		(1) Proprietà per 1/1 bene personale
---	------------	--	--------------------------------------

## Unità immobiliare C. Cat. 02/1/1/2015

N.	DATI IDENTIFICATIVI					DATI DI CLASSAMENTO			DATI DERIVANTI DA			
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Zona Micro	Categoria	Classe		Consistenza	Superficie Catastale	Rendita
1		20	554				A/2	4	8 vani	Totale: 139 m <sup>2</sup> Totale escluse aree scoperte** : 135 m <sup>2</sup>	Euro 495,80	Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.
<b>Indirizzo</b>	CONTRADA BOTTE SNC piano: S1-T;											
<b>Annotazioni</b>	Classamento e rendita validati (D.M. 701/94)											

Mappali Terreni Correlati  
Codice Comune L181 - Sezione - Foglio 20 - Particella 554

## Situazione dell'unità immobiliare dal 18/11/2008

N.	DATI IDENTIFICATIVI					DATI DI CLASSAMENTO			DATI DERIVANTI DA			
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Zona Micro	Categoria	Classe		Consistenza	Superficie Catastale	Rendita
1		20	554				A/2	4	8 vani		Euro 495,80	VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 18/11/2008 protocollo n. PZ0319992 in atti dal 18/11/2008 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 14403.1/2008)
<b>Indirizzo</b>	, CONTRADA BOTTE SNC piano: S1-T;											
<b>Annotazioni</b>	Classamento e rendita validati (D.M. 701/94)											

# Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dal 01/01/1900 al 10/10/2020

Data: 10/10/2020 - Ora: 16.37.26 Fine

Visura n.: T42300 Pag: 2

**ALLEGATO 06**

## Situazione dell'unità immobiliare dal 04/03/2008

N.	DATI IDENTIFICATIVI					DATI DI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA		
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza		Superficie Catastale	Rendita
1		20	554				A/2	4	8 vani		Euro 495,80	ULTIMAZIONE DI FABBRICATO URBANO del 04/03/2008 protocollo n. PZ0073155 in atti dal 04/03/2008 ULTIMAZIONE DI FABBRICATO URBANO (n. 4208.1/2008)
Indirizzo												
, CONTRADA BOTTE SNC piano: S1-T;												
Annotazioni												
classamento e rendita proposti (D.M. 701/94)												

## Situazione dell'unità immobiliare dal 08/02/2008

N.	DATI IDENTIFICATIVI					DATI DI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA		
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza		Superficie Catastale	Rendita
1		20	554				in corso di costruz.					COSTITUZIONE del 08/02/2008 protocollo n. PZ0046348 in atti dal 08/02/2008 COSTITUZIONE (n. 527.1/2008)
Indirizzo												
, CONTRADA BOTTE SNC piano: S1-T;												

## Situazione degli intestati dal 08/02/2008

N.	[REDACTED]		DIRITTI E ONERI REALI
1	[REDACTED]		(1) Proprieta` per 1/1 bene personale
DATI			
[REDACTED]			
[REDACTED]			

Unità immobiliari n. 1

Tributi erariali: Euro 0,90

Visura telematica

\* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria

\*\* Si intendono escluse le "superfici di balconi, terrazzi e aree scoperte pertinenziali e accessorie, comunicanti o non comunicanti" (cfr. Provvedimento del Direttore dell'Agenzia delle Entrate 29 marzo 2013).

**Agenzia del Territorio  
CATASTO FABBRICATI  
Ufficio Provinciale di  
Potenza**

Dichiarazione protocollo n. PZ0073155 del 04/03/2008

Planimetria di u.i.u. in Comune di Tito

Contrada Botte

civ. SNC

Identificativi Catastali:

Sezione:  
Foglio: 20  
Particella: 554  
Subalterno:

Compilata da:

Manzi Artemio  
Iscritto all'albo:  
Geometri

Prov. Potenza

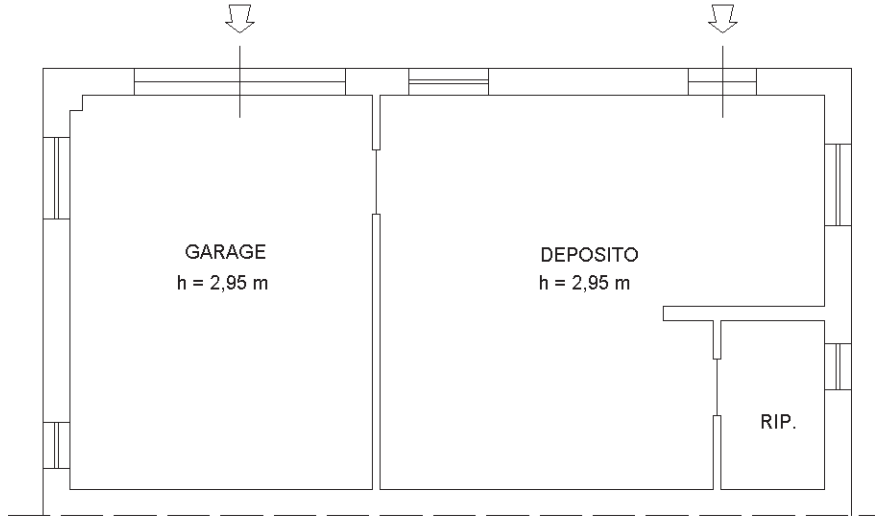
N. 2971

Scheda n. 1

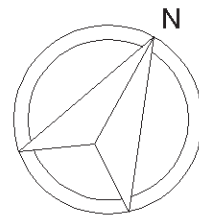
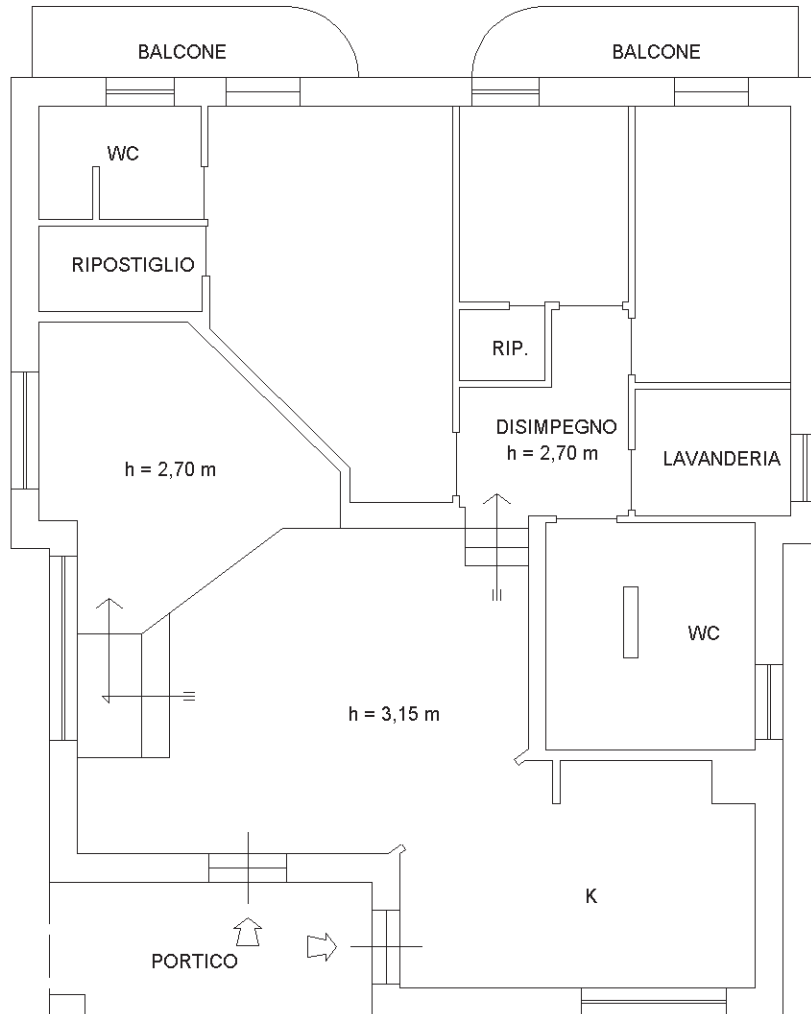
Scala 1:100

**ALLEGATO 06**

**PIANO SEMINTERRATO**



**PIANO TERRA**  
altezza a lordo della controsoffittatura



Ultima planimetria in atti

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 28/06/2018 - Comune di TITO (L181) - Foglio: 20 - Particella: 554 - Subalterno: 0 >  
Firmato DG: ~~GAZZURRO DA FABBRICATI EN SNC~~ ~~DA FABBRICATI EN SNC~~ ~~PER REGIONE BASILICATA CA 1~~ Serial#: 67114929c0c45c395a11405461d6e80



**ALLEGATO 06**




# TRIBUNALE ORDINARIO DI POTENZA

Sezione Civile – Esecuzioni immobiliari

## ALLEGATO N. 07

*Documentazione fotografica*

<b>OGGETTO:</b>	Procedura di espropriazione immobiliare R.G.E. n. 184/2014 tra  (debitrice esecutata)
<b>Giudice dell'esecuzione:</b>	Dott.ssa DI GENNARO Daniela
<b>Custode giudiziario:</b>	Avv. ESPOSITO Angelo Maria – Piazza della Costituzione Italiana n. 64 – 85100 – Potenza
<b>Esperto stimatore:</b>	Arch. FEZZUOGLIO Felicia – Via Alfredo Baccarini n. 33 – 00179 – Roma (Rm)





*1. Veduta del prospetto anteriore dell'immobile dalla strada privata di accesso al lotto*



*2. Veduta del prospetto posteriore dell'immobile*





3. Veduta dell'area pavimentata antistante



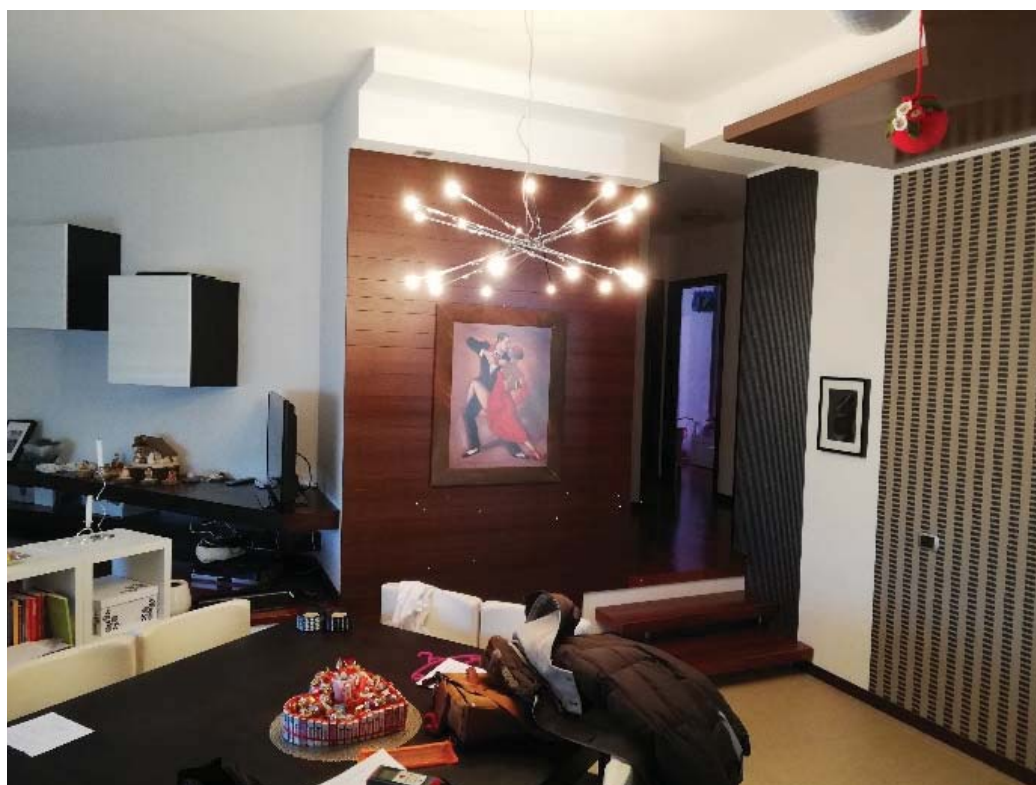
4. Veduta del prospetto laterale dx





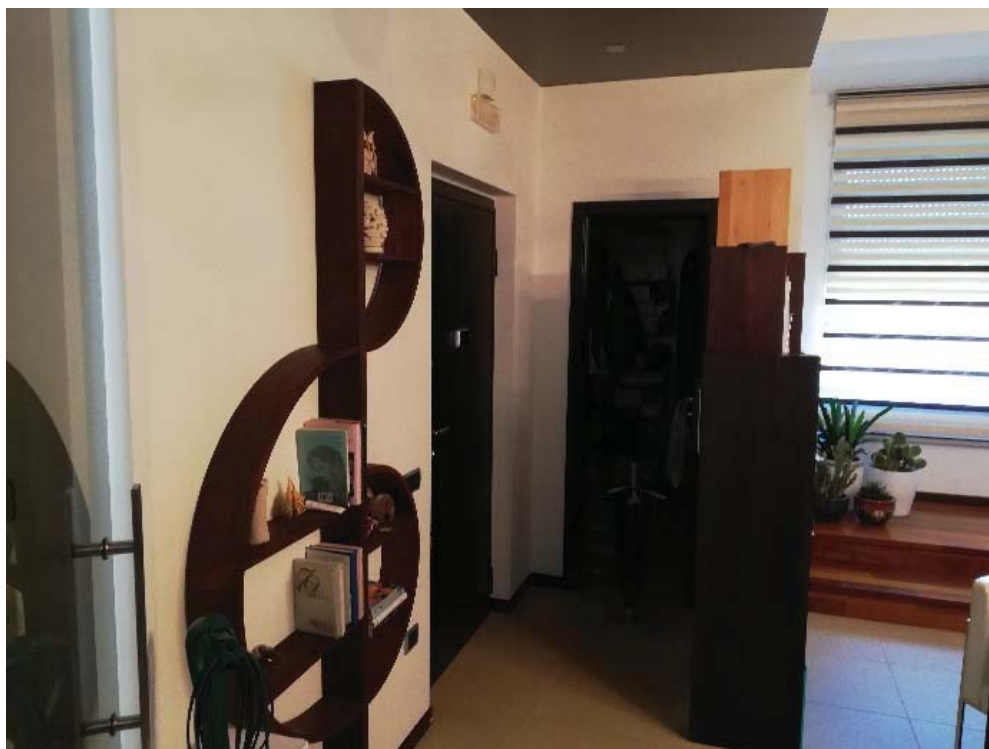


5. Vedute degli interni dell'abitazione : cucina

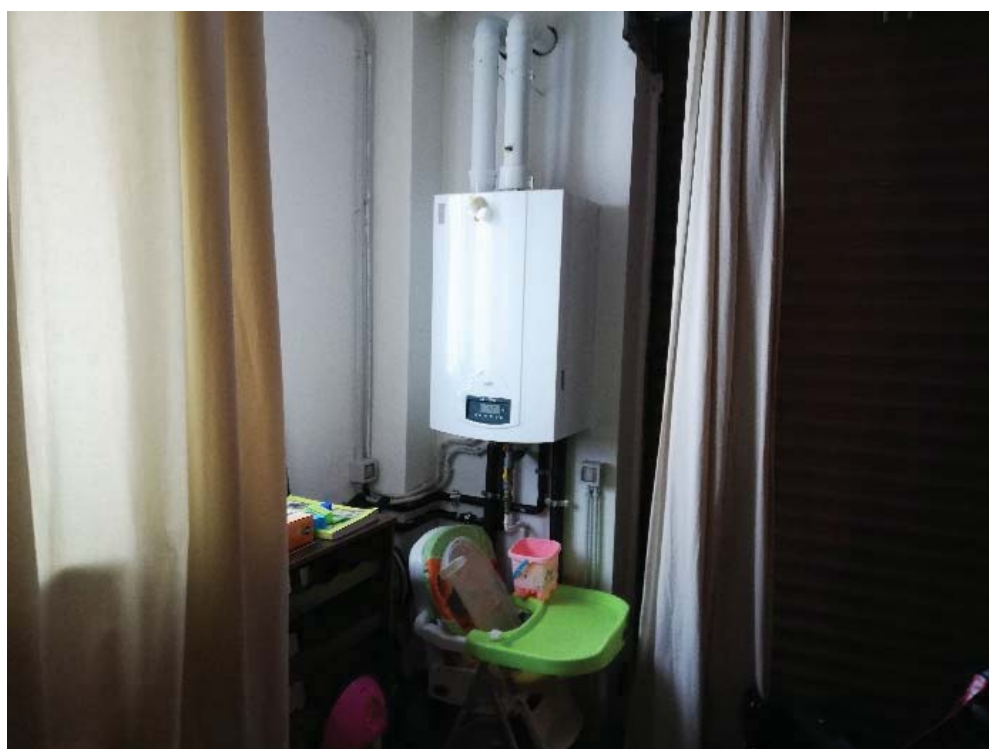


6. Vedute degli interni dell'abitazione : soggiorno





7. Vedute degli interni dell'abitazione : ingresso



8. Vedute degli interni del seminterrato : localizzazione caldaia



# TRIBUNALE ORDINARIO DI POTENZA

Sezione Civile – Esecuzioni immobiliari

## ALLEGATO N. 08

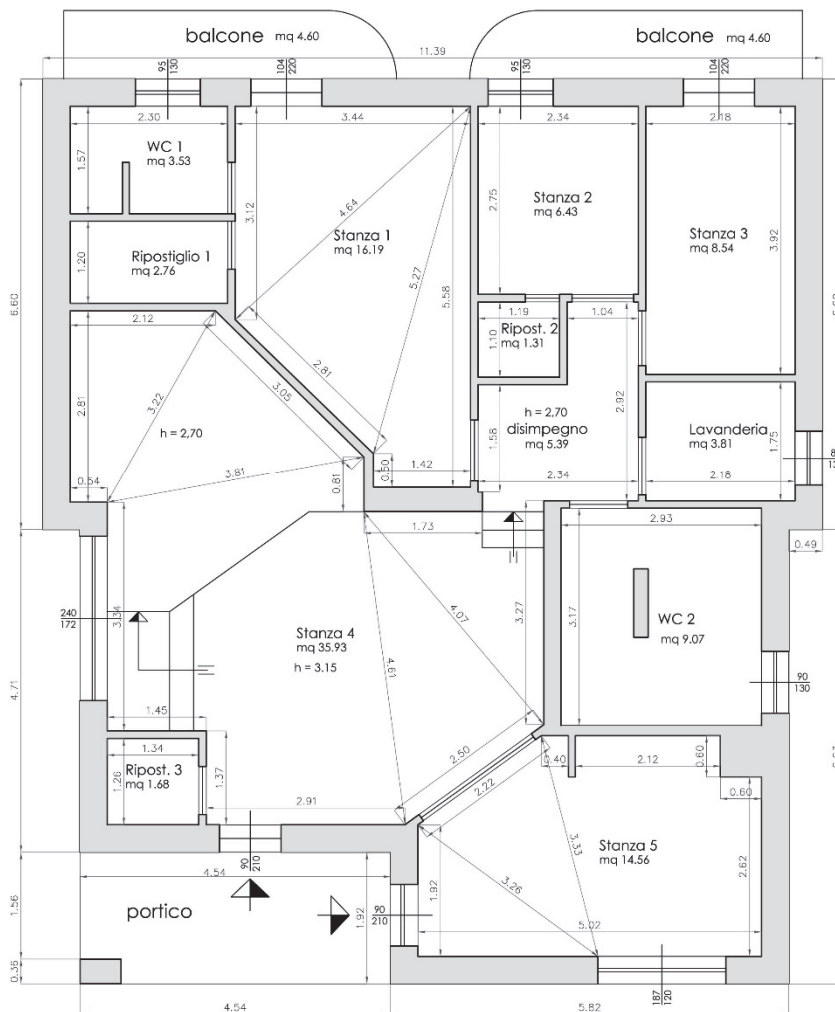
*Piante unità immobiliare*

<b>OGGETTO:</b>	Procedura di espropriazione immobiliare R.G.E. n. 184/2014 tra [REDACTED] (debitrice esecutata)
<b>Giudice dell'esecuzione:</b>	Dott.ssa DI GENNARO Daniela
<b>Custode giudiziario:</b>	Avv. ESPOSITO Angelo Maria – Piazza della Costituzione Italiana n. 64 – 85100 – Potenza
<b>Esperto stimatore:</b>	Arch. FEZZUOGLIO Felicia – Via Alfredo Baccarini n. 33 – 00179 – Roma (Rm)

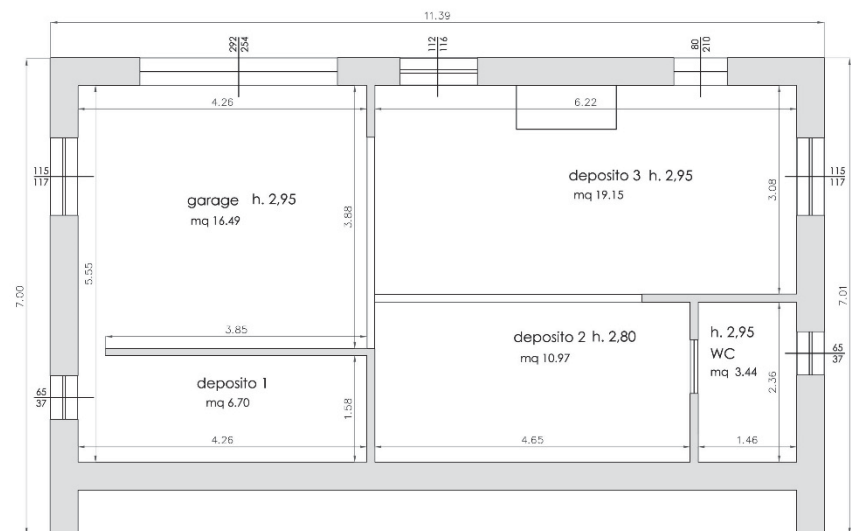


PIANO TERRA

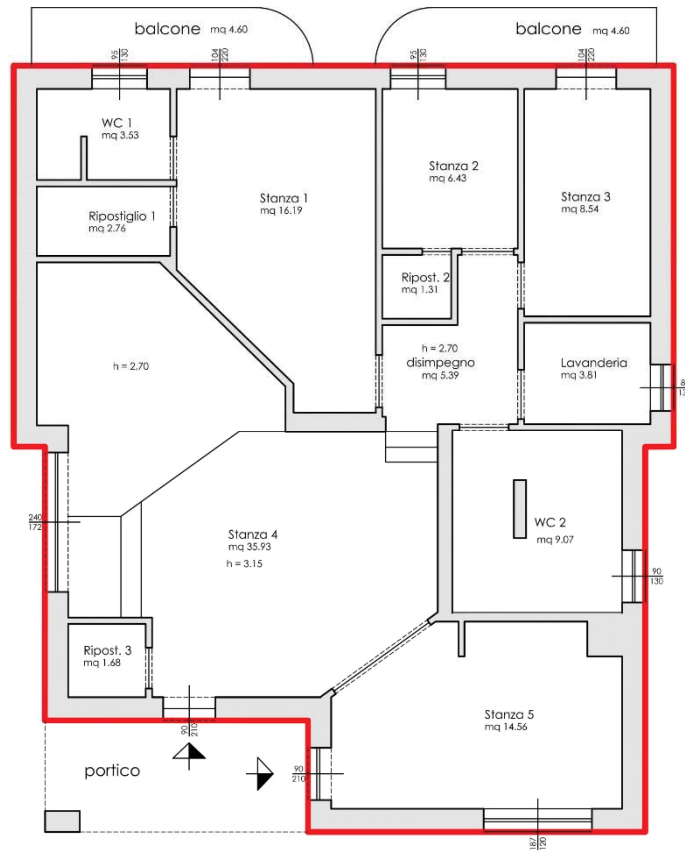
ALLEGATO N. 08



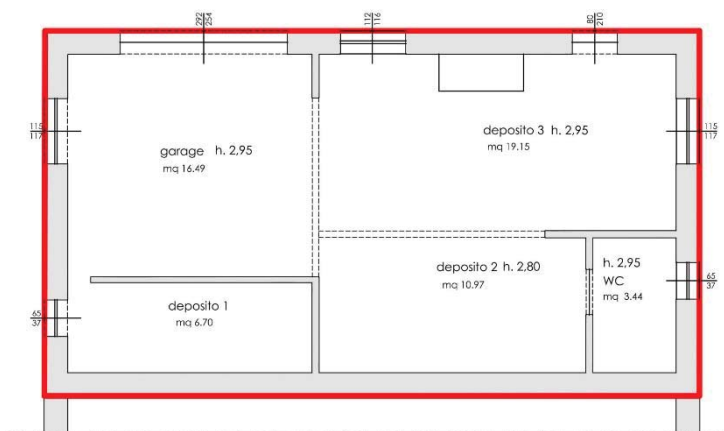
PIANO SEMINTERRATO



PIANO TERRA



PIANO SEMINTERRATO



# TRIBUNALE ORDINARIO DI POTENZA

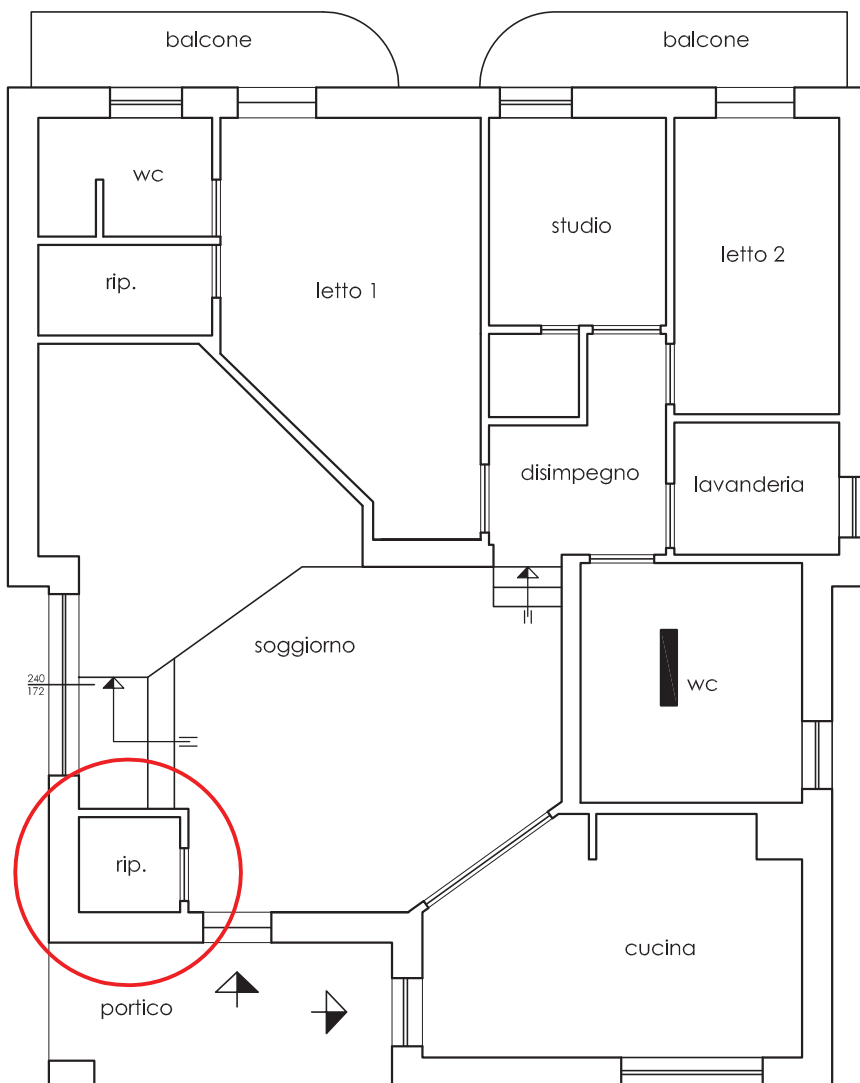
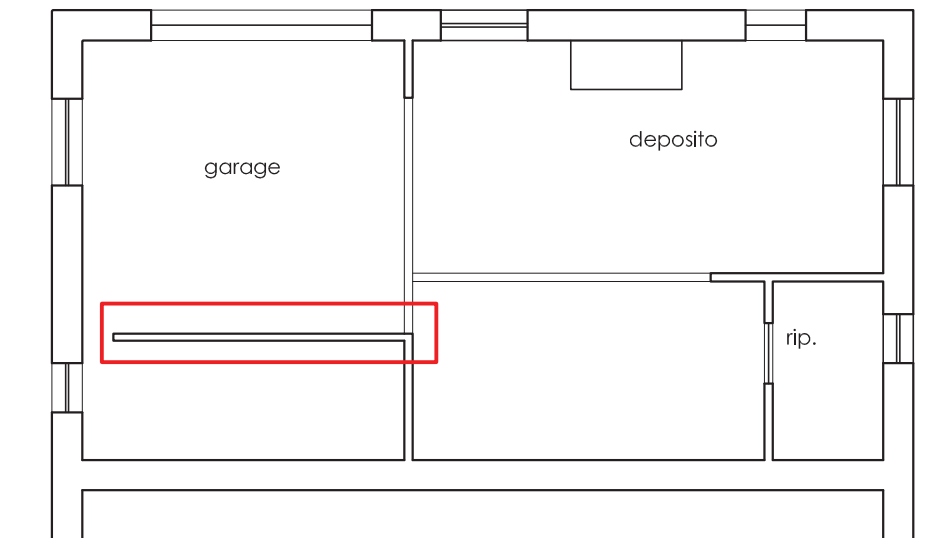
Sezione Civile – Esecuzioni immobiliari

## ALLEGATO N. 09

*Difformità catastali da regolarizzare*

<b>OGGETTO:</b>	Procedura di espropriazione immobiliare R.G.E. n. 184/2014 tra [REDACTED] (debitrice esecutata)
<b>Giudice dell'esecuzione:</b>	Dott.ssa DI GENNARO Daniela
<b>Custode giudiziario:</b>	Avv. ESPOSITO Angelo Maria – Piazza della Costituzione Italiana n. 64 – 85100 – Potenza
<b>Esperto stimatore:</b>	Arch. FEZZUOGLIO Felicia – Via Alfredo Baccarini n. 33 – 00179 – Roma (Rm)





**Agenzia del Territorio  
CATASTO FABBRICATI  
Ufficio Provinciale di  
Potenza**

Dichiarazione protocollo n. PZ0073155 del 04/03/2008

Planimetria di u.i.u. in Comune di Tito

Contrada Botte

civ. SNC

Identificativi Catastali:

Sezione:  
Foglio: 20  
Particella: 554  
Subalterno:

Compilata da:

Manzi Artemio  
Iscritto all'albo:  
Geometri

Prov. Potenza

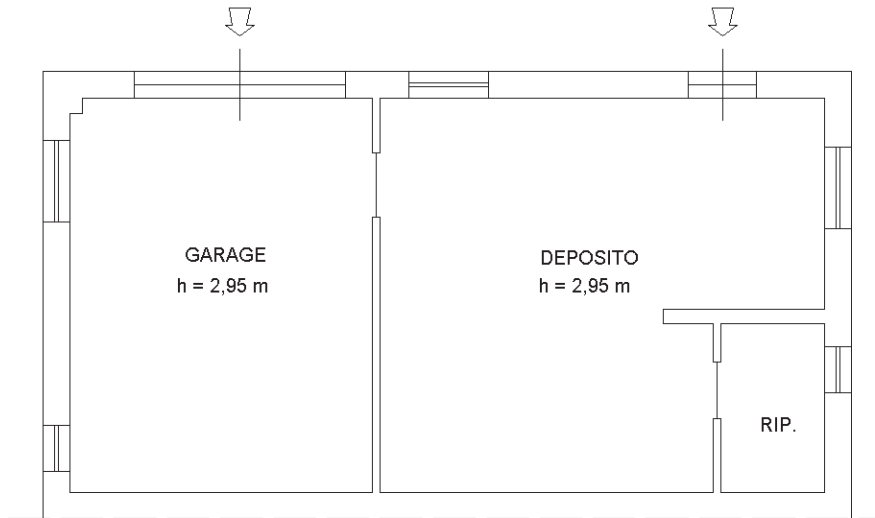
N. 2971

Scheda n. 1

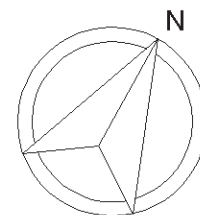
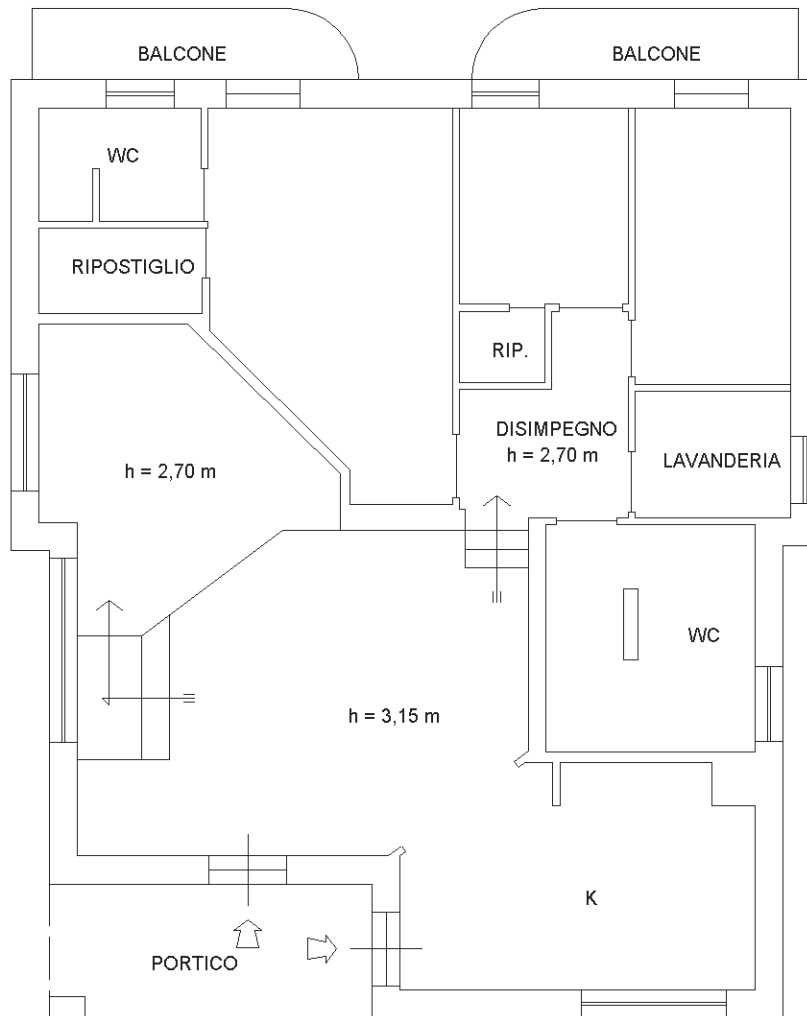
Scala 1:100

**ALLEGATO N. 09**

**PIANO SEMINTERRATO**



**PIANO TERRA**  
altezza a lordo della controsoffittatura



Ultima planimetria in atti





# TRIBUNALE ORDINARIO DI POTENZA

Sezione Civile – Esecuzioni immobiliari

## ALLEGATO N. 13

*Certificato di destinazione urbanistica*

<b>OGGETTO:</b>	Procedura di espropriazione immobiliare R.G.E. n. 184/2014 tra [REDACTED] (debitrice esecutata)
<b>Giudice dell'esecuzione:</b>	Dott.ssa DI GENNARO Daniela
<b>Custode giudiziario:</b>	Avv. ESPOSITO Angelo Maria – Piazza della Costituzione Italiana n. 64 – 85100 – Potenza
<b>Esperto stimatore:</b>	Arch. FEZZUOGLIO Felicia – Via Alfredo Baccarini n. 33 – 00179 – Roma (Rm)





COMUNE DI TITO

85050 TITO - PZ - Via Municipio,1 - tel. 0971.796211 - fax 0971.794489

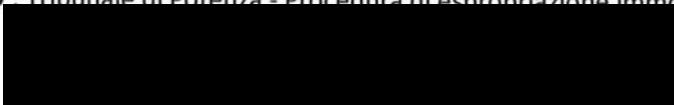
partita iva 00128970761

www.comune.tito.pz.it

Arch. FEZZUOGLIO Felicia  
Via Alfredo Baccarini 33  
00179 ROMA

Prt.G.0021519/2018  
TITO, 07.12.2018

**OGGETTO** : Tribunale di Potenza - Procedura di espropriazione immobiliare n.184/2014 R.G.E. Ditta



In riferimento alla nota in oggetto, si trasmette in allegato il Certificato di destinazione urbanistica richiesto, relativo al terreno in Catasto al Foglio n. 20 Particella n 553.

Per quanto attiene al fabbricato ricadente nel Foglio 20 Particella n. 554, autorizzato con il Permesso di Costruire n. 160/2005 del 13.06.2005 si comunica che per lo stesso, non è stata mai richiesta certificazione di Agibilità n'è risulta agli atti domanda di Condono Edilizio, certificazione di conformità degli impianti e/o attestato di prestazione energetica.

Il Responsabile del Procedimento  
U.O. n.5 - Geom. Benito ODDONE

Il Responsabile del Servizio Tecnico Urbanistico

Ing. Angela LAURINO





ALLEGATO N. 13

## COMUNE DI TITO

85050 TITO - PZ - Via Municipio,1 - tel. 0971.796211 - fax 0971.794489

partita iva 00128970761

www.comune.tito.pz.it

### **CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA ART. 30 DPR 380/01 UFFICIO TECNICO**

Prot. n. 21278 del 04/12/2018

Cert. n. 120

#### **IL RESPONSABILE DEL SERVIZIO TECNICO URBANISTICO**

- Vista la richiesta di cui al prot. n. 18708 del 23/10/2018 presentata dall'arch. FEZZUOGLIO Felicia - CTU nella Ord. del 10.5.2018 del Tribunale Civile di Potenza;
- Visto il Regolamento Urbanistico approvato con Delibera di Consiglio Comunale n. 20 del 01.08.2012;
- Visto il D.Lgs n. 267/2000 e succ. modifiche ed integrazioni;
- Visto l'art. 30 del DPR 380/01;

#### **CERTIFICA**

Che le particelle di seguito indicate hanno la seguente destinazione urbanistica:

##### **Foglio 20 - Particella 553:**

R.U. Regolamento Urbanistico Perimetro TM (Totalmente)

Tessuti ai Margini dell'Abitato) - Area Complessa da riqualificare (Totalmente)

#### **VINCOLISTICA E CLASSIFICAZIONE**

Foglio 20 - Particella 553:

A dB Sele - H6 Pericolosità da Frana Moderata propensione all'innescamento-transito-invasione per frane paragonabili a quelle che caratterizzano attualmente la stessa Unità Territoriale di Riferimento (In parte)



Foglio 20 - Particella 553:

AdB Sele - H6 Pericolosità da Frana Suscettibilità media, per aree soggette a deformazioni lente e diffuse e stato attivo (In parte)

Foglio 20 - Particella 553:

AdB Sele - H6 Pericolosità da Frana Media propensione all'innescamento-transito-invasione per frane paragonabili a quelle che caratterizzano attualmente la stessa Unità Territoriale di Riferimento (In parte)

Foglio 20 - Particella 553:

AdB Sele - H7 Rischio da Frana Rischio potenziale gravante su UTR a Putr\_4, esposte a danno moderato, su UTR a Putr\_3, esposte a danno moderato o medio, su UTR a Putr\_2, esposte a danno medio o elevato ed infine su UTR a Putr\_1, esposte a danno elevato o altissimo (In parte)

Foglio 20 - Particella 553:

AdB Sele - H7 Rischio da Frana Rischio potenziale gravante su UTR soggette a Putr\_4, con esposizione a un danno medio, su UTR soggette a Putr\_3, con esposizione a un danno elevato, infine su UTR soggette a Putr\_2, con esposizione a un danno altissimo (In parte)

Foglio 20 - Particella 553:

AdB Sele - H7 Rischio da Frana Rischio gravante su aree a pericolosità reale da frana Pf2a, con esposizione a un danno moderato o medio, per aree soggette a deformazioni lente e diffuse (In parte)

### AVVERTE

Che la particella in oggetto risulta già asservita;

Che la particella n. 1688 del Foglio n. 32 risulta già asservita;

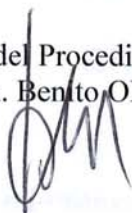
Che il presente CERTIFICATO di DESTINAZIONE URBANISTICA viene rilasciato ai sensi dell'Art. n°30 – Comma 3 del D.P.R. n°380 in data 06/06/2001 e contiene tutte le prescrizioni urbanistiche riguardanti i terreni/fabbricati, interessati unitamente agli eventuali allegati.

Che il presente CERTIFICATO è valido, ai sensi dell'Art. n°30 – Comma 3 - 2° periodo del D.P.R. n°380 in data 06/06/2001, per la durata di anni UNO dalla data di rilascio, sempreché non siano intervenute modificazioni degli strumenti urbanistici.

Che "Il "CDU" non può essere prodotto agli organi della pubblica amministrazione o ai privati gestori di pubblici servizi".

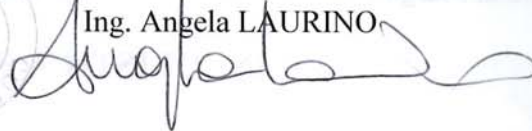
Si rilascia il presente su richiesta dell'arch. FEZZUOGLIO Felicia per uso Compravendita.

Il Responsabile del Procedimento  
U.O. n.5 - Geom. Benito ODDONE



Il Responsabile del Servizio Tecnico Urbanistico

Ing. Angela LAURINO



Art. 17

L'area,

L'area

Urbano

Le ope

mancar

L'area

particc

anness

Una

neces

l'ever

sensi

l'are

In o

Ope

Per l



## ESTRATTO N.T.A.

ALLEGATO N. 13

### Art. 17.6 - TM (Tessuti ai Margini dell'Abitato) – Area Complessa da riqualificare

L'area, contrassegnata con la sigla TM è stata parzialmente edificata ed è ai margini dell'abitato.

L'area è confermata all'edificato consolidato e dunque a tutti gli effetti è da considerarsi Ambito Urbano.

Le opere di urbanizzazione primaria sono in parte realizzate, quelle secondarie sono del tutto mancanti.

L'area è da intendersi quale Area complessa da riqualificare e completare anche per la sua particolare vulnerabilità geologica. Gran parte dell'area infatti è ritenuta dallo studio geologico annesso al R. U., pericolosa (P3)

Una sua riqualificazione, che non escluderà la possibilità di una nuova edificazione, dovrà necessariamente essere confortata da studi geologici molto puntuali. **La sua riqualificazione e l'eventuale completamento sarà subordinata all'approvazione di un Piano Operativo (PO) ai sensi dell'art. 15 della legge regionale n.23/99 che dovrà rivedere complessivamente tutta l'area compatibilmente con le risultanze geologiche.**

In ogni caso l'indice di fabbricabilità territoriale dell'area in sede di definizione del **Piano Operativo**, non potrà superare 0,3 mc/mq.

Per l'area in oggetto si prescrive la seguente normativa:

IDF	INDICE DI FABBRICABILITA' TERRITORIALE	0,3 mc/mq
HMAX	ALTEZZA MASSIMA	7,50 mt
DC	DISTANZA DAI CONFINI	5 mt
DF	DISTANZA DAI FABBRICATI	10 mt
DS	DITANZA DALLE STRADE	5 mt
RC	RAPPORTO DI COPERTURA	1/3
Svp	Superficie minima di verde pubblico e parcheggi privati	18 mq /100 mc

#### 1 - Regimi d'uso:

b1 (R- RS)

b2 (PA ART PAS PA AL) (PT RIC PT RIS) (PC1) (PS2)

b3 (AC AR ASP ASS APT AP)

b4 (tutte tranne TN3, TN8, TN9, TN10)

#### 2 - Regimi d'intervento: a1 (MO MS) a2 (RE AM DR) a3 (RU NC)

**3 - Attuazione:** l'edificazione delle aree facenti parte dei TM (Tessuti ai Margini dell'Abitato) è subordinata all'attuazione di un **Piano Operativo**, da approvarsi, secondo le procedure previste dalla normativa vigente.

Il **Piano Operativo** dovrà interessare tutta l'area contrassegnata con la sigla TM così come risulta perimetrata nella tavola 6.03.

Nella definizione del P.O. dovrà essere ceduta gratuitamente all'Amministrazione Comunale una quota non inferiore al 30% delle aree facenti parte del piano, da destinare ad opere di realizzazione primaria e secondaria.

Nelle more dell'approvazione del P.O. sarà consentito per gli edifici esistenti i soli interventi di MO, MS, RE, RU, rispettando le volumetrie e le altezze esistenti.

**VINCOLI**

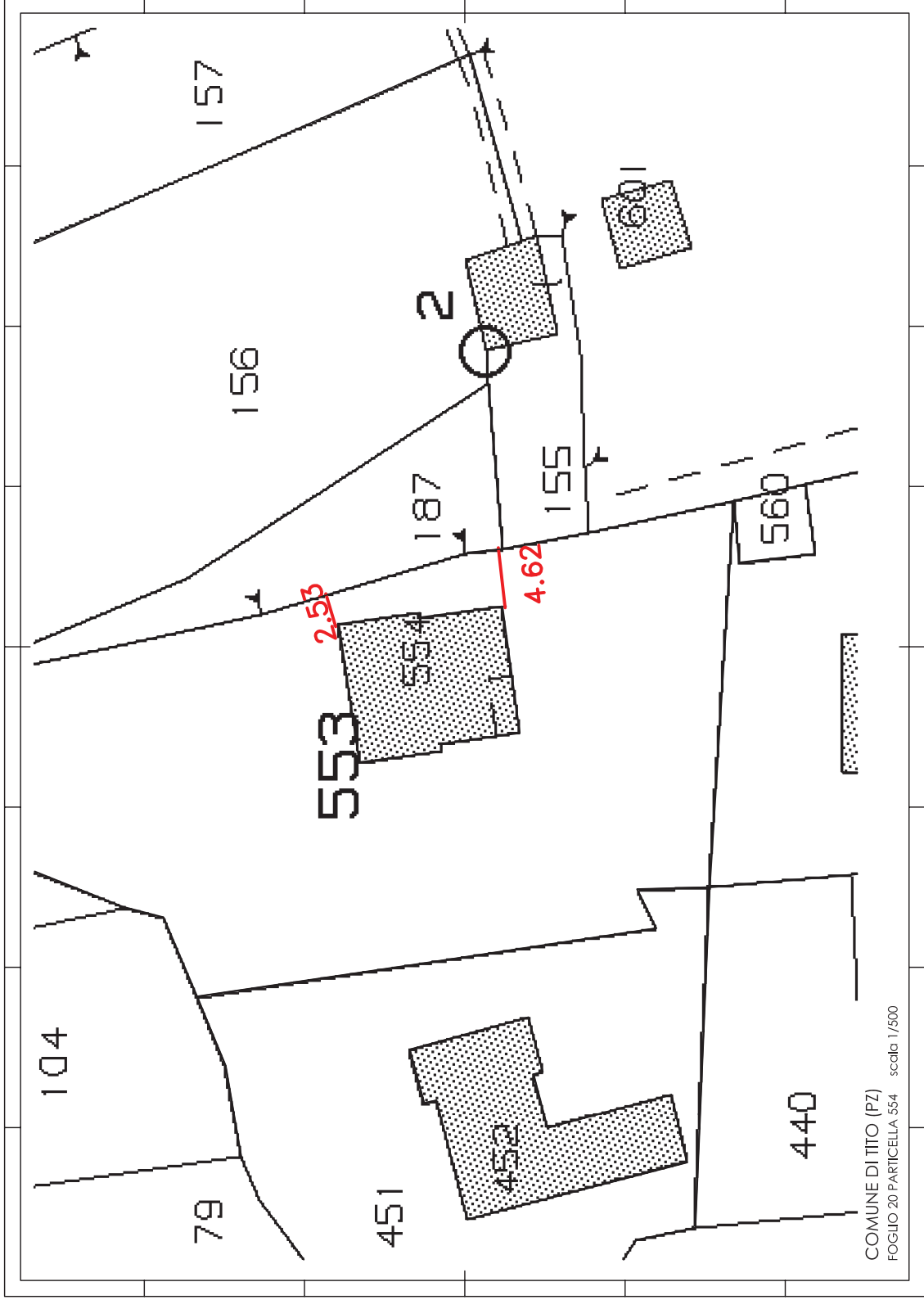
**ALLEGATO N. 13**

- **AdB Sele** (Autorità di Bacino Interregionale del Fiume Sele) approvato con Decreto n. 49 del 9.12.199 e succ. modifiche ed integrazioni;

=====



ALLEGATO N. 14



Alla C.A. dell'Ill.mo G.E. D.ssa **ALBORINO Angela**

Muro Lucano 03/11/2023

**Oggetto:** Tribunale di Potenza - Procedura di espropriazione immobiliare n. 184/2014 R.G.E. - Ditta

**Risposta alla richiesta di chiarimenti.**

La sottoscritta Arch. Felicia FEZZUOGLIO, nominata esperto stimatore nella procedura citata in oggetto con provvedimento del 10/05/2018, letta la relazione del custode depositata in data 20/01/2023, in riferimento alla richiesta di chiarimenti in merito ai rilievi effettuati dal custode, **relaziona quanto segue.**

### **PREMESSA**

Gli immobili oggetto di esecuzione sono costituiti da un'abitazione adibita a civile abitazione con relative pertinenze ed un terreno, censiti al catasto del comune di Tito (Pz) al fg 20, p.lle 554 e 553

La sottoscritta nel redigere la relazione peritale depositata in data 12/10/2020, ha risposto puntualmente a tutti i quesiti posti dal giudice e riportati nel verbale di accettazione dell'incarico, seguendo pedissequamente tutte le indicazioni e le prescrizioni formulate dal giudice dell'esecuzione, e riportate nel documento di incarico soggetto a giuramento.

In particolare, in riferimento al quesito riguardante la verifica della conformità edilizia ed urbanistica (Quesito n. 6), dalle verifiche effettuate presso gli uffici tecnici comunali, si è dedotto che l'unità immobiliare è stata costruita in seguito ad autorizzazione rilasciata alla Sig. ra [REDACTED], madre del debitore esecutato, dal Servizio tecnico Urbanistico del Comune di Tito, con permesso di costruire n. 160 del 29/06/2005. Reperita tutta la documentazione tecnica ed amministrativa allegata al permesso di costruire sopra esplicitato si è provveduto ad effettuare due sopralluoghi presso il compendio esecutato, in cui, tra le altre cose, si è effettuato un rilievo dello stato di fatto dell'unità immobiliare.

Nel dettaglio, dal confronto tra il rilievo (stato di fatto attuale) e gli elaborati di progetto (stato autorizzato), si sono individuate le seguenti difformità:

- Il fabbricato autorizzato è composto da un unico livello (piano rialzato), mentre, allo stato di fatto attuale, il fabbricato è composto da due livelli, di cui uno totalmente fuori terra, che ricalca il piano rialzato autorizzato, ed uno parzialmente interrato, avente una superficie pari a circa la metà del piano rialzato, che risulta essere totalmente abusivo, in quanto non riportato in alcun modo negli elaborati di progetto allegati al Permesso di costruire n. 160/2005.
- La costruzione non autorizzata del piano seminterrato ha generato una difformità anche sull'altezza massima del prospetto posteriore del fabbricato, passando da un valore autorizzato di 2.90 m. ad un valore effettivamente realizzato di 6.10 m. (valore più che raddoppiato);
- Dalle analisi della cartografia di progetto e degli estratti di mappa catastali (situazione attuale), si evince che l'area di sedime dell'intera costruzione è stata variata rispetto allo stato di progetto, posizionando la costruzione ad una distanza minima dal confine pari a 2.53 (Allegato n. 14), rispetto ad un valore di progetto di 5.50 m. (Allegato 12 – Tav. 1 Planimetria d'inserimento). Nella relazione allegata al permesso di costruire si evidenzia che il fabbricato è stato progettato nel rispetto della distanza dai confini, mentre con la sua effettiva realizzazione tale prescrizione non è stata rispettata.





- Infine, in riferimento al piano rialzato, sono state individuate ulteriori difformità, di entità più lieve, ed in particolare:
  - Piccolo ampliamento di circa 4.4 mq della superficie rispetto a quella autorizzata (effettuato in corrispondenza della cucina);
  - Diversa divisione interna, con susseguente variazione della disposizione interna dei vani.
  - Difformità di alcune aperture presenti sulle pareti perimetrali
  - Presenza di due balconi non autorizzati sul prospetto posteriore.
  -

In conclusione, dalle analisi effettuate, su deduce che le difformità più gravi rilevate sul fabbricato derivano dall'aver realizzato il piano seminterrato, non previsto in fase di progetto (tale situazione ha generato anche una difformità relativa all'altezza massima del prospetto posteriore), e dall'aver variato l'area di sedime dell'intero fabbricato, posizionandolo ad una distanza minima dal confine di molto inferiore rispetto a quella assentita.

In base alla documentazione reperita, la sottoscritta ha collocato la realizzazione delle sopra descritte difformità nel periodo che va dal 13/06/2005 (data di rilascio del permesso di costruire n. 160/2005) al [redacted] Antonio, con il quale la sig. ra [redacted] le unità immobiliari soggette all'attuale procedura esecutiva). Si specifica che, in seguito a tale atto di donazione, il sig. [redacted] Gaetano in data 09/01/2008 Prot.llo. n. 332 ha inviato all'ufficio tecnico comunale una formale richiesta di voltura del Permesso di Costruire n. 160/2005, allegando una certificazione del notaio DI LIZIA in cui si riporta che il manufatto edile, in corso di costruzione, **si sviluppa su due livelli**, oltre al piano sottotetto, denunciando di fatto l'abuso realizzato e collocandolo con ragionata certezza nel periodo che va dal 13/06/2005 al 18/12/2007.

Assodata la presenza degli abusi, e definita l'epoca di realizzazione degli stessi, la sottoscritta ha provveduto a classificare la tipologia di abuso realizzato per accertarne la possibilità di sanatoria.

La normativa vigente in materia (D.P.R. 380/01 e s.m.i.) individua varie tipologie di difformità edilizie, di seguito elencate per ordine di gravità decrescente:

- Costruzione realizzata in assenza di qualsiasi titolo abilitativo (*art 31 del DPR 380/01*);
- Interventi eseguiti in totale difformità dal permesso di costruire (*art. 31 del D.P.R. 380/01*);
- Interventi realizzati con variazioni essenziali rispetto al permesso di costruire (*artt.31-32 del D.P.R. 380/01*);
- Interventi realizzati in parziale difformità rispetto al permesso di costruire (caso residuale);
- Violazioni in merito ad altezza, distacchi, cubatura o superficie coperta che non eccedono per singola unità immobiliare il 2% delle misure progettuali (difformità non rilevanti che non rientrano tra le ipotesi di parziale difformità – vedi *art. 34-bis del D.P.R. 380/01. Tolleranze costruttive*)

Nel caso specifico, dall'analisi della tipologia e dell'entità delle difformità presenti, e della normativa vigente in materia (art. 32 DPR 380/01 – Legge Regionale n. 28/91), le difformità presenti sul fabbricato oggetto di perizia devono essere classificate come “*Interventi realizzati con variazioni essenziali rispetto al permesso di costruire*”.

Nello specifico siamo di fronte ad abusi di tipo sostanziale, che da un punto di vista della procedura amministrativa (art. 31 DPR 380/01) sono sostanzialmente equivalenti agli abusi di rango superiore (*assenza*



di permesso di costruire – totale difformità), differenziandosi unicamente in riferimento alle sanzioni di carattere penale (art. 44 DPR 380/01 commi 1a e 1b – “Sanzioni penali”).

In particolare, ai sensi dell’art. 31 del D.P.R. 380 – “Interventi eseguiti in assenza di permesso di costruire, in totale difformità o con variazioni essenziali”, il dirigente o il responsabile dell’ufficio tecnico comunale, **accertata** l’esecuzione di interventi abusivi, in assenza di permesso di costruire, in totale difformità dal medesimo, **oppure con variazioni essenziali**, attiva la procedura di rimozione o demolizione dell’abuso, con susseguente ripristino dello stato dei luoghi.

Successivamente, classificata la tipologia di abuso, la sottoscritta ha analizzato la loro possibilità di sanatoria.

In prima battuta si è proceduto con l’analizzare le opportunità offerte dall’art. 36 - “Accertamento di conformità” del DPR 380/01 (sanatoria ordinaria). In tale articolo si afferma che l’abuso è sanabile se e solo se la costruzione risulta essere conforme alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente sia al momento della sua realizzazione (periodo giugno 2005 – dicembre 2007), sia a quella attuale (verifica della doppia conformità).

Da una prima analisi, come dettagliatamente relazionato nella perizia di stima depositata, la verifica della doppia conformità non può essere assolutamente soddisfatta, per le seguenti due motivazioni:

- In relazione alla normativa urbanistica vigente allo stato attuale (“Norme tecniche di attuazione del regolamento Urbanistico del Comune di Tito”), il lotto di terreno analizzato ricade in un’area inedificabile (Perimetro TM Tessuto ai margini dell’abitato – Area complessa da riqualificare). Ad oggi, in attesa dell’approvazione di un piano Operativo redatto ai sensi dell’art. 15 della L.R. 23/99, in tale area sono consentiti unicamente i soli interventi di Manutenzione Ordinaria, Manutenzione straordinaria, Ristrutturazione edilizia e Ristrutturazione urbanistica, escludendo esplicitamente gli interventi di “Ampliamento o Nuova Costruzione”;
- La costruzione è stata realizzata con una distanza dai confini inferiore rispetto alle prescrizioni previste nelle normative vigenti sia all’epoca della realizzazione degli abusi, sia allo stato attuale

Per tali motivazioni (mancanza della doppia conformità), indipendentemente dall’analisi dei vari indici urbanistici (indice di fabbricabilità territoriale, altezza massima, distanza dai confini, lotto minimo, ecc.), **ad oggi la sanatoria ai sensi dell’art. 36 del D.P.R. 380/01 non può essere ottenuta.**

In via subordinata, la sottoscritta ha verificato che in passato non è stata mai presentata alcuna istanza di condono (vedi allegato n. 12 alla relazione peritale – Dichiarazione rilasciata dal responsabile del Servizio tecnico Urbanistico del comune di Tito in data 07/12/2018).

Di seguito, si è analizzata la possibilità di sanatoria offerta dall’art. 40 comma 6 della Legge 47/85, valido per immobili oggetto di trasferimento derivante da procedure esecutive (riapertura dei termini del cosiddetto condono straordinario).

Dalle analisi effettuate si è dedotto che non è possibile sfruttare tale opportunità di sanatoria, in quanto l’attività edilizia che ha generato l’abuso si è conclusa in data successiva al 31/03/2003 (riferimento alla Legge 24/11/2003 n. 326 ultimo condono straordinario). Vista la situazione è apparso inutile verificare la data delle ragioni del credito per le quali sia stato eseguito il pignoramento.

In definitive, analizzate tutte le opportunità di sanatoria presenti nelle normative vigenti, in risposta al quesito n. 6 riguardante la regolarità edilizia ed urbanistica dell’immobile, si è concluso che lo stesso è gravato dalla presenza di difformità, che in base alle normative ad oggi vigenti, risultano essere insanabili e



quindi per eliminare l'abuso si deve procedere così come previsto dall'art. 31 del DPR 380/01 (**rimozione o demolizione delle opere abusive e ripristino dello stato dei luoghi**).

In riferimento al quesito n. 12, riguardante la definizione del prezzo da porre a base d'asta, preso atto dei risultati riguardanti la regolarità edilizia ed urbanistica del bene, la sottoscritta ha proceduto seguendo le indicazioni presenti nel documento di accettazione dell'incarico soggetto a giuramento (*Sezione A: Contenuto dell'incarico dell'esperto estimatore - QUESITO N. 12: procedere alla valutazione dei beni*).

Di seguito si riportano le indicazioni presenti nel documento sopracitato: .....*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. .... omissis .....*

Quindi, considerando che nel caso in esame non è stata emessa alcuna ordinanza di demolizione, si è proceduto di conseguenza, determinando il valore d'uso dell'unità immobiliare, il prezzo di mercato della particella di terreno, definendo così un prezzo a base d'asta dell'intero lotto pignorato pari ad Euro 156.250.

Inoltre in fase di analisi della documentazione reperita sono state individuate alcune incongruenze, la cui soluzione avrebbe potuto fornire ulteriori indicazioni utili in relazione alla sanabilità delle difformità realizzate (dal confronto di diversi certificati si evidenziano delle incongruenze relative alla superficie catastale delle particelle di terreno interessate, che possono far ipotizzare un possibile errore nella procedura di accatastamento del fabbricato – errato posizionamento in mappa –, tale da inficiare le verifiche relative alla distanza dai confini; definizione del volume di asservimento relativo alla particella n. 553; richiesta di voltura del permesso di costruire effettuata agli uffici tecnici comunali dal debitore esecutato in data 09/01/2008, per quanto accertata rimasta inevasa).

In seguito a tale situazione, in data 18/12/2018, è stata inviata via pec, agli uffici tecnici comunali, una richiesta di delucidazione in merito a tale problematica, non ricevendo alcuna risposta.

Successivamente, in data 06/05/2019, è stata depositata una relazione intermedia per illustrare al giudice dell'esecuzione i risultati ottenuti in relazione alle analisi relative alla regolarità dei beni pignorati sotto il profilo edilizio ed urbanistico.

Dopo aver dettagliatamente illustrato la situazione, la sottoscritta ha chiesto al giudice l'autorizzazione ad eseguire un rilievo celerimetrico, in modo da fugare tutti i dubbi relativi alla superficie catastale delle particelle, ma soprattutto per stabilire l'esatta posizione in mappa del fabbricato, in riferimento alla verifica della distanza dai confini.

Si vuole evidenziare che già nella sopra citata relazione, la sottoscritta, tra le altre cose, aveva anticipato al giudice dell'esecuzione, che nell'effettuare la valutazione del fabbricato, avrebbe proceduto con la definizione del valore d'uso dell'immobile come da incarico.

Vista la mancata autorizzazione ad eseguire il rilievo celerimetrico, la sottoscritta ha proseguito a svolgere il suo incarico, sfruttando la documentazione ufficiale depositata in catasto, e depositando la relazione peritale finale in data 12/10/2020.

**Successivamente, la sottoscritta, in seguito alla richiesta di chiarimenti di luglio 2023, di sua iniziativa, nonostante la mancata autorizzazione del giudice, ha provveduto ad effettuare un rilievo celerimetrico dell'area, che ha sostanzialmente risolto la problematica inerente la distanza dai confini.**



Il sopralluogo preliminare ha definito i punti fissi di riferimento per l'espletamento dell'incarico identificati, come prassi ai fini di una migliore precisione, nello stesso foglio di mappa, quindi si è proceduto al rilievo, eseguito con strumentazione GPS Leica GS15, rilevando la posizione dei punti di riferimento e quindi della recinzione presente sulla particella 553 confinante con la particella 187, rilevando inoltre la posizione del fabbricato di cui alla particella 554, del piazzale antistante e parte della recinzione retrostante confinante con la particella 451.

Per una migliore comprensione del rilievo, in allegato vi sono la mappa catastale attuale rilevata in catasto definita copione di visura, una planimetria del foglio di impianto sul quale vi è indicata la posizione dei fabbricati di impianto rispetto all'oggetto del rilievo e uno stralcio catastale della mappa di impianto, opportunamente scalato in scala 1:500 sul quale sono indicati la posizione reale del fabbricato, la posizione reale delle recinzioni confrontata con il confine catastale e del fabbricato oggetto di rilievo e la relativa distanza degli stessi. **Il fabbricato risulta posizionato ad una distanza minima dal confine pari a 5.50 m.** E' il caso di sottolineare che nella stessa mappa, nella sua costruzione va considerato l'errore di graficismo che nel nostro caso da calcoli di rito è pari a 0.50 metri.

Allo stesso modo si sottolinea che nella relazione allegata al permesso di costruire il fabbricato è stato progettato con una distanza dai confini pari a 5,50 m e pertanto risulta rispettare le distanze indicate.

## **CHIARIMENTI IN MERITO AI RILIEVI DI CUI ALLA RELAZIONE PERIODICA DEL CUSTODE DEPOSITATA IN DATA 20/01/2023**

In risposta ai rilievi effettuati dal custode nella sua relazione periodica si espone quanto segue.

Nella prima parte il custode fa un elenco non esaustivo delle problematiche relative alla conformità urbanistica, edilizia e catastale, individuate dalla sottoscritta, tralasciandone alcune determinanti.

Innanzitutto, come evidenziato anche dal custode nella sua relazione, le difformità del tipo catastale risultano essere facilmente superabili, mentre allo stato attuale le difformità edilizio-urbanistiche risultano essere insanabili. In riferimento a tale situazione, di seguito si riportano le difformità più gravi, che incidono sul giudizio di insanabilità, e che non sono state tutte riportate nella relazione del custode:

- Piano seminterrato, attualmente adibito a garage e deposito, totalmente abusivo;
- La realizzazione del piano seminterrato ha determinato un'altezza massima del prospetto posteriore del fabbricato raddoppiata rispetto a quanto autorizzato;
- Ampliamento di circa 4.4 mq della superficie rispetto a quella autorizzata effettuato in corrispondenza della cucina al piano rialzato.

Pertanto la problematica non riguarda il solo piano seminterrato, ma così come riportato nella relazione peritale interessa la costruzione, in quanto non rispettosa delle superfici indicate in progetto e non legittimate da alcuna Variante. Di fatto non risulta consegnata presso l'Ufficio Tecnico da parte della Direzioni Lavori la fine dei lavori dell'edificio.

Inoltre si evidenzia che nella relazione peritale, per l'eliminazione dell'abuso, così come previsto dall'art. 31 del DPR 380/01, oltre che di demolizione si parla anche di rimozione dell'abuso, che potrebbe avere un effetto meno invasivo sulla costruzione.

Successivamente, nella sua relazione il custode afferma che la sottoscritta non ha sicurezza sul periodo in cui effettivamente sarebbero stati realizzati gli abusi.



Tale affermazione risulta essere non veritiera in quanto, come ampiamente dimostrato nella relazione peritale (Quesito n. 12), si ha la ragionata certezza che gli abusi sono stati perpetrati nel periodo che va da giugno 2005 a dicembre 2007.

Tale dato risulta essere sufficiente per la verifica della doppia conformità, in quanto nel periodo sopra citato le normative urbanistiche vigenti in ambito comunale non hanno subito variazioni.

In merito alle osservazioni conclusive riportate nella relazione periodica del custode si evidenzia che la stima del prezzo di vendita, come già ampiamente motivato in precedenza, è stata effettuata seguendo pedissequamente le indicazioni presenti nel documento di accettazione dell'incarico soggetto a giuramento (*Sezione A: Contenuto dell'incarico dell'esperto estimatore - QUESITO N. 12: procedere alla valutazione dei beni*).

Nel caso specifico siamo in presenza di un immobile caratterizzato da difformità sostanziali in alcun modo sanabili, nei confronti del quale non è stata emessa alcuna ordinanza di demolizione, quindi secondo le indicazioni sopra citate, si deve determinare il valore d'uso del bene.

La metodologia di stima proposta dal custode (stima dei costi di demolizione delle opere abusive e valutazione del valore del suolo) non può essere applicata in quanto non è presente alcuna ordinanza di demolizione.

Per questi casi particolari, tale prassi è adottata in molti tribunali, tenendo conto dell'inerzia degli enti territoriali di governo del territorio nella gestione dei casi di abusivismo edilizio.

Infatti, nel caso specifico, tutta la procedura prevista dall'art. 31 del DPR 380/01 che ha come obiettivo finale **la rimozione o demolizione dell'abuso con il ripristino dello stato dei luoghi**, non è stata ancora avviata. A mia conoscenza, da parte degli uffici preposti, non è stata nemmeno avviata la procedura di accertamento della presenza di opere abusive, propedeutica all'emissione dell'ordinanza di demolizione, in ottemperanza al comma 2 del sopracitato art. 31.

Quindi, vista la situazione è ragionevole pensare che un probabile futuro acquirente potrà godere dell'utilizzo dell'immobile per un cospicuo numero di anni, prima che si giunga all'effettiva esecuzione di una futura ordinanza di rimozione dell'abuso e messa in pristino dello stato dei luoghi.

E' probabile che un'eventuale ordinanza di demolizione non venga mai eseguita in quanto oggi in relazione alla normativa urbanistica vigente allo stato attuale (*"Norme tecniche di attuazione del regolamento Urbanistico del Comune di Tito"*), il lotto di terreno analizzato ricade in un'area inedificabile (**Perimetro TM Tessuto ai margini dell'abitato – Area complessa da riqualificare**). In attesa dell'approvazione di un piano Operativo redatto ai sensi dell'art. 15 della L.R. 23/99, in tale area, solo al momento, sono consentiti unicamente i soli interventi di Manutenzione Ordinaria, Manutenzione straordinaria, Ristrutturazione edilizia e Ristrutturazione urbanistica, escludendo esplicitamente gli interventi di *"Ampliamento o Nuova Costruzione"*.

Per questi motivi, nel caso in esame, è sicuramente preferibile per la valutazione del prezzo a base d'asta, l'utilizzo della stima del valore d'uso rispetto ad una stima basata sulla valutazione dei costi di demolizione parziale del fabbricato o del valore del suolo.

Inoltre la sottoscritta vuole precisare che nella relazione peritale è giunta alla conclusione che per risolvere le problematiche relative alle difformità riscontrate si deve procedere con la rimozione o demolizione dell'abuso e ripristino dello stato dei luoghi (art. 31 comma 2 del DPR 380/01), che non equivale ad affermare con certezza che il fabbricato dovrebbe essere demolito.

In questa fase, ad oggi non essendo avviata la procedura di accertamento della presenza di opere abusive, propedeutica all'emissione di qualsiasi ordinanza di demolizione, è molto complicato trasformare in



una procedura pratica l'indicazione generica di *rimozione o demolizione e ripristino dello stato dei luoghi*. Tale procedura pratica si definirà solo in seguito all'emanazione di un'ordinanza di demolizione (in tale ordinanza sono riportate delle indicazioni pratiche su come procedere), e dal successivo contraddittorio che si verrà inevitabilmente a creare tra l'ente di governo territoriale che emette l'ordinanza, ed il proprietario dell'immobile che la subisce.

Di seguito si riportano alcune delle plausibili interpretazioni pratiche che potrebbero essere date alla procedura di rimozione dell'abuso e messa in pristino dello stato dei luoghi:

- Un'interpretazione molto restrittiva, visto che siamo in presenza di un abuso con variazioni essenziali, potrebbe essere quella della demolizione completa del fabbricato, ripristinando lo stato dei luoghi antecedente al permesso di costruire 160/2005. Però in questo modo si lederebbe il diritto acquisito relativo alla volumetria autorizzata con il sopra citato permesso, e quindi si dovrebbe consentire al proprietario la successiva ricostruzione del fabbricato così come autorizzato con il permesso originario.
- Altra possibile soluzione potrebbe essere quella di interpretare diversamente il ripristino dello stato dei luoghi, nel senso di avere come riferimento la condizione autorizzata con il permesso di costruire originario. Quindi per raggiungere tale condizione, si potrebbe pensare di eliminare l'abuso relativo al piano seminterrato attraverso un completo interrimento (sia interno che esterno) dello stesso, eliminando così anche il problema della difformità relativa all'altezza massima della facciata posteriore, e successivamente procedere con la demolizione di parte del piano rialzato per riportare la superficie del fabbricato realizzato pari a quella di progetto in maniera che il nuovo fabbricato ottenuto avrebbe una volumetria uguale a quella assentita nel permesso di costruire, non ledendo così un diritto precedentemente acquisito.

Naturalmente, individuata la possibile soluzione, si dovrebbe valutare la fattibilità tecnica della stessa (ad esempio la demolizione della parte di fabbricato necessaria per ripristinare la superficie autorizzata dovrebbe avvenire in modo tale da non danneggiare la struttura portante del fabbricato, oppure il rilevato di interrimento della parte esterna del piano seminterrato deve essere realizzato in modo da non creare problemi di stabilità, ecc)

Tutto ciò fa facilmente comprendere, che ad oggi, visto l'assenza di un'ordinanza di demolizione emessa, appare anacronistico individuare un'azione pratica da effettuarsi per la procedura di rimozione dell'abuso, e risulta ancora più complicato effettuare una valutazione economica della stessa.

Inoltre, visto la complessità delle procedure e l'inerzia delle amministrazioni pubbliche nel gestire problematiche di abusivismo edilizio, nello specifico del Comune di Tito, i tempi di realizzazione dell'intera procedura saranno certamente molto lunghi, con la buona probabilità che non saranno mai portate a termine, e quindi, il futuro acquirente avrà certamente la possibilità di godere per molti anni dell'utilizzo dell'immobile.

Per tutto quanto sopra esposto, nel caso in esame, è più ragionevole stimare il prezzo posto a base d'asta utilizzando il valore d'uso del bene, rispetto all'altra procedura basata sulla valutazione del costo di rimozione dell'abuso o del valore del terreno, in quanto la probabilità che il tutto si verifichi in tempi brevi risulta essere quasi nulla.

Il custode nella sua relazione periodica suggerisce di trasformare il locale seminterrato in un vuoto tecnico (volume tecnico), in modo da non farlo rientrare nel computo dei volumi urbanistici realizzati.



Si specifica, che la sottoscritta in fase di analisi di risoluzione dei problemi legati alla sanabilità degli abusi, anche se non esplicitato in relazione, ha valutato tale soluzione scartandola immediatamente per le seguenti motivazioni:

- Il piano seminterrato, per le sue caratteristiche costruttive e tipologiche (altezza interna, presenza di vari accessi, presenza di finestre, presenza di un locale con servizi igienici) e per le sue dimensioni è conformato come locale di pertinenza dell'abitazione principale e non certamente come volume tecnico. *Il volume tecnico rappresenta un vano o degli spazi strettamente necessari a contenere ed a consentire l'accesso alle apparecchiature degli impianti tecnici al servizio dell'edificio* (definizione presente nell'allegato A del regolamento edilizio tipo nazionale). Nel caso specifico l'unico impianto contenuto all'interno del locale è rappresentato da una caldaia, che poteva essere ubicata tranquillamente anche all'esterno o addirittura all'interno dell'unità abitativa. I volumi tecnici devono essere privi di una propria autonomia funzionale, **anche potenziale**, e gli spazi devono essere quelli strettamente necessari per contenere gli impianti tecnologici a servizio dell'abitazione, senza possibili soluzioni alternative. Nel caso specifico, il locale in oggetto non è certamente dotato di tali caratteristiche, e la qualifica di volume tecnico non può essere utilizzata per ovviare ai più severi limiti imposti dalla disciplina urbanistico edilizia, o per aggirare gli indici edificatori.
- La proposta effettuata dal custode non tiene conto che le difformità rilevate non riguardano unicamente la realizzazione del piano seminterrato, ma in qualche modo riguardano anche il piano rialzato in quanto realizzato per una superficie superiore a quella assentita dal Permesso di Costruire. La soluzione prospettata dal custode, a parte la sua impraticabilità, non risolverebbe le difformità inerenti la differenza di superficie realizzata l'altezza massima del prospetto a valle del fabbricato.

In riferimento all'esplicita richiesta di chiarimenti riportata nella parte finale della relazione intermedia del custode, per tutto quanto sopra riportato si esplicita quanto segue:

1. **I costi occorrenti per un'eventuale demolizione delle opere abusive.** Vista la mancanza di un'ordinanza di demolizione, in base a quanto precedentemente descritto, ad oggi è molto complicato avere una valutazione realistica relativa ad un'eventuale demolizione delle opere abusive, in quanto la soluzione percorribile non è unica. Ad oggi la soluzione non può essere univocamente individuata in quanto manca il confronto diretto con l'ente del governo del territorio. Tra l'altro si ribadisce che nel caso di opere abusive insanabili, in assenza di ordinanza di demolizione emessa, nel documento di incarico soggetto a giuramento, nel quesito riguardante la stima del valore del bene non c'è alcuna esplicita richiesta di valutare i costi di rimozione dell'abuso, in quanto si prescrive di valutare il bene attraverso il suo valore d'uso.
2. **Le alternative alla demolizione.** Le alternative alla completa demolizione del fabbricato, da concordare con gli uffici tecnici comunali, così come precedentemente dettagliato, per quanto riguarda il piano seminterrato potrebbe essere il completo interrimento dello stesso (sia dalla parte interna che dalla parte esterna del fabbricato) in modo da ripristinare lo stato dei luoghi così come riportato negli allegati grafici del permesso di costruire n. 1620/2005, ma sempre valutando che l'interrimento dovrebbe riguardare il piano, ma anche le strutture portanti dell'attuale fabbricato.



3. **Le ripercussioni sul piano terra regolarmente autorizzato.** In riferimento a tale punto si vuole evidenziare che nemmeno il piano terra (piano rialzato nel permesso di costruire) risulta essere regolarmente autorizzato, in quanto lo stesso, presenta una superficie di progetto superiore rispetto a quella riportata negli allegati progettuali del permesso di costruire originario. Pertanto il piano rialzato dovrebbe essere soggetto ad una demolizione parziale per ripristinare la volumetria assentita.
4. **Gli oneri a carico dell'aggiudicatario che si appresta ad acquistare un immobile abusivo.** Gli oneri economici, a carico del futuro aggiudicatario, derivanti dall'acquisto del fabbricato in oggetto, ad oggi, per tutto quanto sopra descritto, risulta impossibile quantificarli in maniera realistica. Il futuro acquirente deve essere consapevole di acquistare l'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, gravato da un abuso sostanziale (costruzione realizzata con variazioni essenziali rispetto a quanto riportato nel permesso di costruire originario). Tale tipologia di abuso, da un punto di vista amministrativo è equiparato agli abusi maggiori (assenza di permesso di costruire o totale difformità), in quanto subisce la stessa procedura di regolarizzazione (art. 31 DPR 380/01). L'immobile, vista la tipologia di abuso, anche se formalmente commerciabile (è possibile indicare le menzioni urbanistiche nell'atto traslativo), risulta essere sostanzialmente incommerciabile. Quindi in futuro può essere soggetto unicamente a trasferimento di proprietà per mortis causa o in seguito ad altri procedimenti esecutivi. Infine essendo in presenza di un fabbricato abusivo, su di esso non è possibile realizzare alcun intervento edilizio, in quanto si perpetrerebbe la continuazione del reato edilizio.

Tanto si doveva relazionare, rimanendo, comunque, a disposizione per eventuali chiarimenti o integrazioni che dovessero ritenersi utili.

Con osservanza

L'esperto stimatore  
(Arch. FEZZUOGLIO Felicia)





## COMUNE DI TITO (PZ)

Rilievi topografici per verifica posizione fabbricato ubicato alla contrada Botte di Tito al foglio 20 particella 554 (PZ)

### RELAZIONE TECNICA

**Preliminari:** su incarico del 12/09/2023 da parte dell'Architetto Felicia Fezzuoglio, incaricata dal Tribunale di Potenza per la verifica ed in collaborazione con l'Ingegnere Donato Tarantino, il sottoscritto geometra Travaglio Marcello Massimo, regolarmente iscritto all'Albo dei Geometri della provincia di Potenza con il numero 2003, ha proceduto alla analisi della posizione fabbricato ubicato alla contrada Botte di Tito al foglio 20 particella 554, rispetto ai confini laterali dello stesso e con la relativa distanza dai confini più prossimi.

E' stata fatta inizialmente ad una visita di sopralluogo preliminare, tesa alla ricerca di punti fissi di riferimento, certi ed attendibili, ai quali collegarsi per l'espletamento dell'incarico. Tali punti fissi sono stati identificati, come prassi ai fini di una migliore precisione, nello stesso foglio di mappa oggetto di rilievo e precisamente nei vertici Sud, Ovest e Nord della particella numero 54 e nei vertici Sud-Est e Nord-Est della particella 90, tutti spigoli di fabbricati di impianto.

Quindi, in loco, il giorno 2 Ottobre 2023 si è proceduto al rilievo, eseguito con strumentazione GPS Leica GS15, rilevando la posizione dei punti di riferimento e quindi della recinzione presente sulla particella 553 confinante con la particella 187, rilevando inoltre la posizione del fabbricato di cui alla particella 554, del piazzale antistante e parte della recinzione retrostante confinante con la particella 451.

A tavolino, con l'ausilio di software informatici si è proceduto allo sviluppo del rilievo e successivamente è stato riportato tutto in mappa.



### **Descrizione sommaria delle risultanze del rilievo:**

Per una migliore comprensione del rilievo, in allegato alla presente relazione, vi sono allegati la mappa catastale attuale rilevata in catasto definita copione di visura, una planimetria del foglio di impianto sul quale vi è indicata la posizione dei fabbricati di impianto rispetto all'oggetto del rilievo e uno stralcio catastale della mappa di impianto, opportunamente scalato in scala 1:500 sul quale sono indicati la posizione reale del fabbricato, la posizione reale delle recinzioni confrontata con il confine catastale e del fabbricato oggetto di rilievo e la relativa distanza degli stessi.

E' giusto il caso di sottolineare, comunque, che nella stessa mappa, nella sua costruzione va considerato l'errore di graficismo ritenuto, pari, per le mappe catastali, a :  $0.00025 N$ , dove N sta per il denominatore di scala, i vertici identificati vanno quindi ritenuti come più probabili e non come certi.

Nel nostro caso abbiamo  $0.00025 \times 2000 = 0.50$  metri; pertanto nelle linee di confine accertate, rientranti in questa tolleranza, si consiglia di procedere con la massima cautela, tenendo conto di quanto appena espresso.

Il rilievo è stato eseguito con GPS, avvalendosi dello sviluppo, per il calcolo delle coordinate, di relativi programmi informatici.

Si allegano:

- 1- Mappa catastale "copione di visura".
- 2- Stralcio mappa catastale di impianto (scala a vista)
- 3- Particolare dello sviluppo planimetrico su mappa catastale 1:500

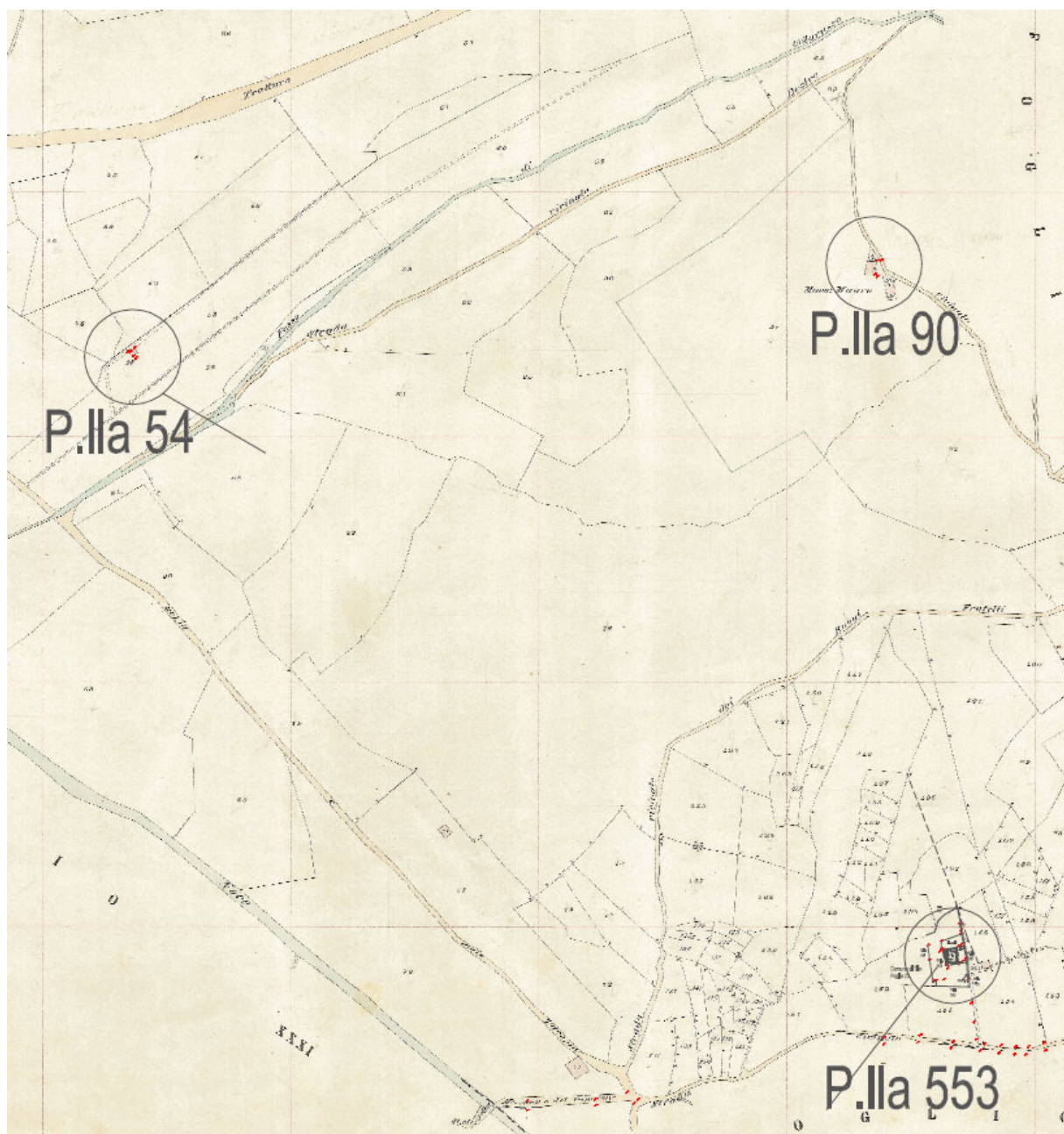


# 1 - Mappa catastale "copione di visura".

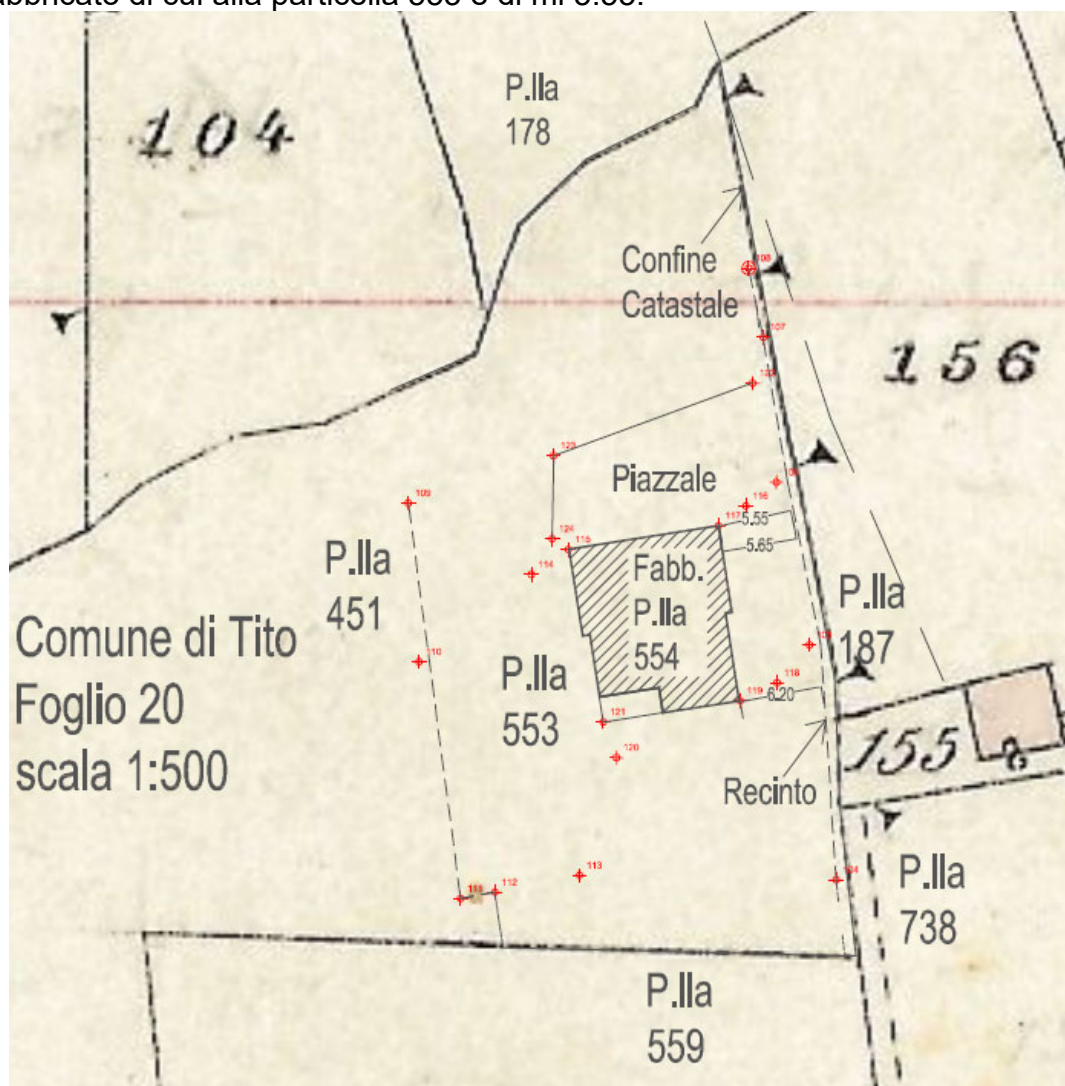


2 -Stralcio mappa catastale di impianto (scala a vista)

Con indicati i vertici del rilievo



- 3 - Particolare dello sviluppo planimetrico su mappa catastale 1:500  
Dal quale si evince che la distanza minima dalla recinzione di confine dal fabbricato di cui alla particella 553 è di ml 5.55.



Tanto era dovuto dall'incarico affidatomi, formulando nei confronti di chiunque ogni e qualsiasi riserva.

Muro Lucano, 12 ottobre 2023

Il tecnico

The figure shows a handwritten signature in black ink over a circular stamp. The stamp contains the text 'Geom. TRAVAGLIO MARCELLO' and 'MURRO LUCA'.

