

TRIBUNALE DI LAGONEGRO
UFFICIO ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

* * *

ESECUZIONE IMMOBILIARE

Promossa da

SAGRATINO ITALY s.r.l.
(rappresentata e difesa dall' Avv.to Giuseppe Panza)

contro

[REDACTED]

R.G.E.:n.°10/14

RAPPORTO DI STIMA DEL COMPENDIO IMMOBILIARE

GIUDICE ESPROPRIAZIONI Imm.: Dott. Aniello M. DE PIANO
CONSULENTE TECNICO: Geom. Giovanna LAINO

PATERNO DI LUCANIA, LI 30/09/2019

Il C.T.U.
Geom. Giovanna Laino

All'Ill.mo Sig. Giudice delle Esecuzioni Immobiliari – Dott. Aniello M. De Piano

Oggetto: Procedimento di espropriazione immobiliare contro ██████████ promossa da Sagratino Italy s.r.l. rappresentata e difesa dall'Avv.to Giuseppe Panza. R.G.E. n.°10/14

La scrivente **geom. Giovanna Laino**, iscritta all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Lagonegro e con studio in Paterno (Pz) alla via Cappella Vecchia n.°18, per il procedimento di espropriazione immobiliare di cui all'oggetto, con Ordinanza del 16/04/2018, veniva nominata C.T.U. dal Giudice delle Esecuzioni Immobiliari - Dott. V. D'Ambrosio unitamente al custode giudiziario avv.to Antonella Squillacioti e prestava il giuramento di rito, il conferimento dell'incarico e la precisazione dei seguenti quesiti il 24/04/18:

Procedimento n. 10/2014 R.G.E.


Tribunale di Lagonegro
Ufficio Esecuzioni Immobiliari

**ACCETTAZIONE INCARICO - GIURAMENTO
DELL'ESPERTO STIMATORE**

In data 24/4/18 dinanzi al Giudice dell'Esecuzione è presente l'esperto Geom. Giovanna LAINO già nominato ex art. 568 c.p.c., la quale:

DICHIARA

in via del tutto preliminare:

- di non versare in alcuna situazione d' incompatibilità in relazione all'incarico affidato;
- nonché;
- di accettare l'incarico affidato.

Letto quindi l'art. 161 disp. att. c.p.c.:

GIURA

di bene e fedelmente procedere alle operazioni affidate con il decreto allegato al decreto di fissazione dell'udienza ex art. 569 c.p.c.; e segnatamente:

DICHIARA

di aver preso atto del contenuto dell'incarico conferito e delle prescrizioni formulate dal giudice dell'esecuzione nei termini di seguito richiesti.

Il giudice dell'esecuzione incarica l'esperto stimatore di provvedere agli adempimenti ex art. 179 bis disp. att. c.p.c. e di seguito indicati:

CONTROLLI PRELIMINARI:
Verificare la completezza della documentazione depositata ex art. 567 c.p.c.

In primo luogo, l'esperto deve precisare se il credito procedente abbia optato per il deposito dei certificati della Conservatoria del R.R., sulle iscrizioni e trascrizioni gravanti sul bene pignorato;

oppure:

- per il deposito di certificazioni notariali sostitutive.

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 ed 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 (certificazioni notariali sostitutive), l'esperto deve precisare in riferimento a ciascuno degli immobili pignorati se la certificazione risalga sino ad un atto di acquisto derivativo ed 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 credito procedente abbia depositato l'estratto catastale attuale (ritativo 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 ed originario antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento).

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

OGGETTO ESECUZIONE IMMOBILIARE

Il presente lavoro e la conseguente richiesta di vendita riguardano la quota dei "diritti dell'intero" della "piena proprietà", relativa ad un modesto "fabbricato residenziale", di remota epoca di edificazione, disposto su tre livelli fuori terra: piano terra, primo, secondo oltre al sottotetto non abitabile, situato sul territorio del *Comune di Senise (Pz) alla via Soldato Lauria n.°68* di appartenenza del debitore tale sig. [REDACTED], nato a [REDACTED] (Pz) il [REDACTED] ed ivi residente alla medesima via dell'immobile indicato - *all'atto del pignoramento immobiliare trascritto presso la CC.RR.II. di Potenza in data 20/02/2014 al Rep. n.°2249/1878 a favore della soc. Sagratino Italy s.r.l con sede in Milano, al viale Piero ed Alberto Pirelli, n.°27.*

In particolare, a seguito dell'atto di precetto rimasto infruttuoso, notificato il 11/11/2013, con il quale si intimava di pagare alla sig.ra [REDACTED], nata a Napoli il 24/05/54, [REDACTED] ed anche nei confronti del sig. [REDACTED] da parte di Sagratino Italy s.r.l. e per essa quale sua procuratrice da Prelios Credit Servicing s.p.a con sede in Milano al viale Piero ed Alberto Pirelli, n.°27, la somma di complessive €uro 172.338,47, oltre interessi legali e spese per effetto di rate scadute relative al Contratto di mutuo concesso alla sig.ra [REDACTED] da parte del Credito Fondiario e Industriale s.p.a. con Atto a rogito Notar Vittorio Vosa del 14/07/1989 rep. n.°1067 racc. n.° 334 per la somma complessiva concessa di €uro 41.316,55 sono stati sottoposti a pignoramento i seguenti immobili:

➤ *Fabbricato sito in abitato di Senise (Pz) alla via Soldato Lauria Francesco n.°68 disposto su tre livelli oltre al sottotetto composto da:*

- *a) Abitazione al piano terra della superficie catastale di mq. 41, categoria A/4 classe 3, consistenza vani 2,5, censita in catasto urbano al foglio mappa 41 part. n.°137 sub 1 con rendita di €uro 58,10*
- *b) Abitazione al piano primo, secondo e terzo (sottotetto) della superficie catastale di mq. 121, categoria A/3 classe 3, consistenza vani 6, censita in catasto urbano al foglio mappa 41 part. n.°137 sub 2 con rendita di €uro 309,87*

Confini: via comunale, proprietà Libone Domenico, Chiurazzo Giuseppe.

Riportato in catasto in ditta [REDACTED] per i diritti dell'intero.

Il tutto con i relativi frutti, i diritti annessi e connessi, le adiacenze e le pertinenze, nulla escluso ed eccettuato.

I beni sottoposti a gravame risultano essere di proprietà del sig. [REDACTED] nato a [REDACTED] (Pz) il [REDACTED] nella sua qualità di nudo proprietario nonché di [REDACTED] nata a [REDACTED] nella sua qualità di usufruttuaria, entrambi residenti in abitato di Senise alla via [REDACTED]. Questi ultimi venivano concessi in garanzia nel contratto di mutuo del 14/07/1989, in favore della sig.ra [REDACTED], in virtù di iscrizione ipotecaria presso la Conservatoria dei RR. di Potenza in data 19/07/1989 al regg. n.° 8757/574 per la somma di €uro 111.554,69.

La suddetta ipoteca volontaria veniva rinnovata in data 23/06/2009 presso la Conservatoria dei RR. di Potenza al regg. n.°11032/1340 per la somma di €uro 111.554,69.

Il credito Fondario e Industriale s.p.a, che elargiva le somme, in forza di cessione in blocco dei crediti pecuniari stipulato in data 6/12/2000, ai sensi della L. 130/1999 art. 1 e 4 cedeva pro soluto alla International Credit Recovery un pacchetto dei suoi crediti e sofferenze aventi origine dai rapporti di finanziamento fondiari erogati dal Credito Fondiario s.p.a.

Con contratto del 19/12/2006, la Minerva s.r.l. acquistava dalla International Credit Recovery s.r.l. i crediti indicati nel contratto e con procura del 11/01/2007 a rogito Dott. Pasquale Maatrese rep. n.° 110181 racc. 21896 la suddetta Minerva s.r.l. conferiva alla Prelios Credit Servicing s.p.a. mandato al fine di sottoscrivere tutti i contratti di recupero crediti oggetto della cessione.

La Minerva s.r.l. modificava la propria denominazione sociale in Sagratino Italy s.r.l. con variazione intervenuta il 12/02/2007 con atto pubblico a rogito dott. Renato Giocosa rep. n.°50174 racc. n.°8039.

o o o

Nella procedura promossa dalla Sagratino Italy s.r.l. rappresentata e difesa dall'avv.to Giuseppe Panza con istanza di vendita del 19/02/14 si sono inseriti altri *creditori interventori*:

- 1) **S.r.l. Lutezia s.p.v.** in persona del suo legale rappresentante, con sede in Milano alla via S. Virgilio n.°1, con intervento del 26/09/16, in forza di cessione del credito ceduto da Sagratino Italy s.r.l. concluso in data 23/12/2014, ai sensi dell'art. 58 del D.L. n.°385/1993.

- 2) **Agenzia delle Entrate s.p.a.** - *Riscossione* con sede in Potenza, alla viale del Basento, n.°128, con intervento del 06/09/17, per un credito di complessivi € 229.728,89 oltre interessi di mora e spese a far data dalla indicata data per somme iscritte a ruolo nei confronti di [REDACTED] nato a [REDACTED]

- 3) **Agenzia delle Entrate s.p.a.** - *Riscossione* con sede in Potenza, alla viale del Basento, n.°128, con intervento del 24/08/18, per un credito di complessivi € 274.865,50 oltre interessi di mora e spese a far data dalla indicata data per somme iscritte a ruolo nei confronti di [REDACTED] nato a [REDACTED]

- 4) **Agenzia delle Entrate s.p.a.** - *Riscossione* con sede in Potenza, alla viale del Basento, n.°128, con intervento del 09/04/19, per un credito di complessivi € 17.472,65 oltre interessi di mora e spese a far data dalla indicata data per somme iscritte a ruolo nei confronti di [REDACTED] nato a [REDACTED]

PREMESSA

Esaminati gli atti del procedimento ed effettuata la preliminare verifica della documentazione di cui all'art. 567, in esecuzione all'incarico affidato dal *Sig. Giudice*, la scrivente *C.T.U.* fissava per il giorno 30 novembre 2018, la data del sopralluogo al fine di effettuare la verifica dei beni oggetto di espropriazione immobiliare. Il tutto avveniva mediante comunicazione agli interessati.

Al sopralluogo interveniva il [REDACTED] in qualità debitore nonché l'avv.to Giuseppe Arbia in qualità di difensore che con dichiarazione a verbale si riservava di formalizzare la propria costituzione giudiziaria nel procedimento in corso.

Data lettura all'intervenuto del mandato peritale, la scrivente ha proceduto alla individuazione, all'ispezione interna ed esterna dei beni pignorati, alla rilevazione metrica degli stessi.

E' stato, altresì, effettuato un esauriente rilievo fotografico che farà parte integrante della presente relazione. Così pure, al fine di un corretto espletamento dell'incarico, la *C.T.U.* ha effettuato la verifica della documentazione ipotecaria presso la CC.RR.II., quella catastale presso l'U.T.E. di Potenza e la documentazione tecnico - amministrativa presso il Comune di Senise (Pz) sul cui territorio ricadono i cespiti pignorati.

oooooooo

Eseguite le opportune indagini peritali, esaminati gli atti del procedimento ed assunte tutte le

informazioni del caso, la sottoscritta C.T.U. espone qui di seguito le risultanze del proprio lavoro.

➤ Di seguito, si procede alla risposta dei singoli quesiti:

Dalla verifica della documentazione relativa al procedimento iscritto al R.G.E. n.°10/14 contro Durante Antonio è emerso che il creditore procedente Sagratino Italy s.r.l. ha depositato in data 30/05/2014 la "relazione notarile", redatta dal Notaio Virginio Pesiri il 28/04/2011, relativa alle iscrizioni e trascrizione anteriori al ventennio che precede la trascrizione del pignoramento di cui al presente lavoro, trascritto il data 20/02/2014 al Rep. n.°2249/1878 in favore di Sagratino Italy s.r.l.

Le visure catastali e le planimetrie relative alle unità immobiliare, sono stati acquisite dalla scrivente C.T.U. unitamente all'estratto di matrimonio dal quale si evince che il debitore:

➤ [redacted] nato a [redacted] (Pz) il [redacted] risulta coniugato con [redacted] [redacted] nata a Senise il [redacted] in data 5/01/1981, come risulta dall'atto 1981 p.I. S.a. n.°4.

I coniugi hanno scelto il regime di comunione legale dei beni. L'estratto non riporta alcuna annotazione a margine.

• **QUESITO n.°1**

Identificare i diritti reali ed i beni oggetto del pignoramento

Tutti gli immobili oggetto di pignoramento, o meglio le "unità immobiliari" pignorate site in abitato di Senise (Pz), censite in catasto urbano al foglio di mappa 41 part. n.°137 sub 1 (p.t) e n.°137 sub 2 (p. 1-2-3) ed i relativi diritti di appartenenza al debitore esecutato, al momento attuale ed all'atto della trascrizione del pignoramento trascritto in data 20/02/2014 al Rep. n.°2249/1878, sono riferiti alla "piena proprietà". Questi diritti corrispondono a quelli in titolarità dell'esecutato in forza dell'atto di d'acquisto trascritto in suo favore e variazioni intervenute nel tempo.

Vi è da precisare però che, con Atto per notar Alfonso Monda del 30/03/1979, trascritto il 12/04/1979 al regg. nn.°4153/3683 [redacted] maritata [redacted] nata a Senise il [redacted] donava al proprio figlio [redacted] la "nuda proprietà" della casa sita in Senise alla via Soldato Lauria n.°65, posta al piano terra, composta da un vano confinante con detta via, proprietà Chiurazzo, Libone, censita al foglio mappa 41 part. n.°137 del N.C.E.U. cat. A/4 classe 4 vani 1, in data 18/06/1988 n.°103.1/1988.

Dalla donazione era però escluso il lastrico di copertura (sul citato lastrico il debitore realizzerà successivamente, la sopraelevazione del fabbricato e censirà in catasto urbano le unità immobiliari realizzate). Con il citato atto, la donante si riservava l'usufrutto vitalizio. Costei [redacted] in data [redacted] è pertanto l'usufrutto si estingue consolidandosi alla nuda proprietà.

La domanda di consolidamento dell'usufrutto per morte [redacted] è stata presentata e registrata in catasto con voltura del 6/12/1995 rep. n.°637 per variazione del 23/11/1994 in atti dal 6/12/1995 n.° 7288.1/95.

Sul lastrico solare saranno realizzati, in virtù di giusti titoli autorizzativi rilasciati dal Comune, altri due livelli oltre al sottotetto che, dichiarati in catasto, saranno censiti al mappale 41 con part. n.°137 sub 2 in data 18/06/1988 n.°103.1/1988, con categoria A/3 classe 3 vani 6.

Il piano terra sarà oggetto pure di variazione catastale in data 16/6/1988 n. 102.1/88 ed assumerà la

definitiva numerazione di part. n.°137 sub 1.

Il lastrico solare perveniva a [REDACTED], per Atto notar Alfonso Monda del 30/03/1979 trascritto il 12/04/1979 al regg. nn.°4154/3684 per i *diritti dell'intero* e *vendita* da parte di [REDACTED] maritata [REDACTED] nata a [REDACTED].

L'atto derivava dalla scrittura privata tra loro stipulata in data 5/06/1979 avente ad oggetto la vendita da parte di [REDACTED], madre del debitore di una terrazza di copertura della casa sita in Senise alla via Soldato Lauria n.° 65 di circa 40 mq.. Precisavano nell'Atto ai fini della individuazione che, detta terrazza insiste sulla casa innanzi citata, censita in catasto urbano al foglio mappa 41 part. n.°137, piano terra, composta da un vano confinante con detta via, proprietà Chiurazzo, Libone censita al foglio mappa 4 1 part. n.° 137 del N.C.E.U. cat. A/4 classe 4 vani 1 in data 18/06/1988 n.°103.1/1988.

Tutto quanto accertato rileva che i dati identificativi catastali dei beni attuali sono conformi a quelli indicati nella relativa trascrizione del pignoramento.

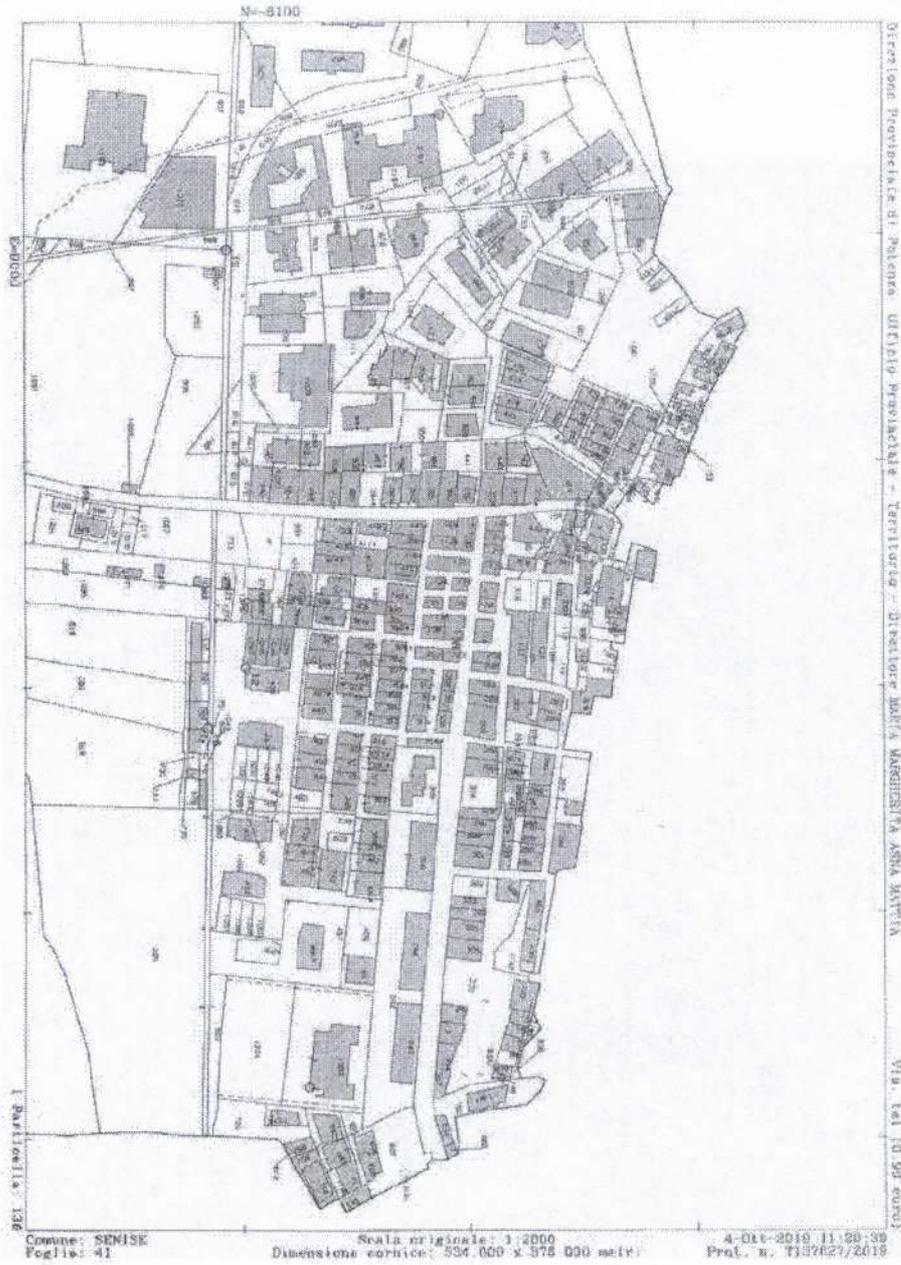
Gli immobili di cui al gravame sono correttamente identificati e classati in catasto urbano con i dati indicati nel citato gravame.

I dati di identificazione catastale dei beni pignorati sono quindi i seguenti:

- ***Fabbricato sito in abitato di Senise (Pz) alla via Soldato Lauria Francesco n.°68 disposto su tre livelli :oltre al sottotetto non abitabile composto da:***
 - ***a)Abitazione al piano terra della superficie catastale di mq. 41, categoria A/4 classe 3, consistenza vani 2,5, censita in catasto urbano al foglio mappa 41 part. n.°137 sub 1 con rendita di Euro 58,10***
 - ***b)Abitazione al piano primo, secondo e terzo (sottotetto) della superficie catastale di mq. 121, categoria A/3 classe 3, consistenza vani 6, censita in catasto urbano al foglio mappa 41 part. n.°137 sub 2 con rendita di Euro 309,87***
- Confini: via comunale, proprietà Libone Domenico, Chiurazzo Giuseppe.
Riportato in ditta [REDACTED] per i diritti dell'intero.***

Si riporta di seguito la planimetria catastale e l'ortofoto della zona:



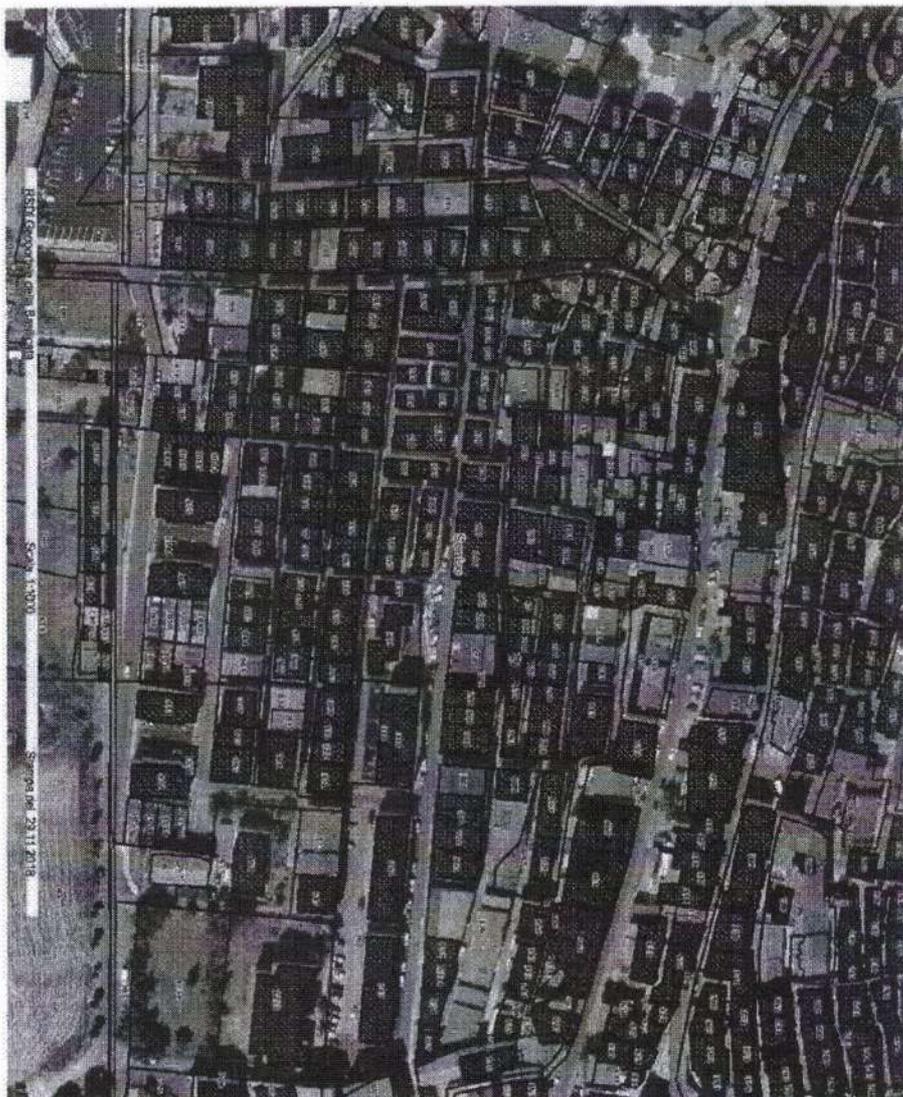


Direzione Provinciale di Bologna Ufficio Provinciale - Territorio - Direttore: MARIA MADRIGNA ASIA RAVITA
 Via. tel. 099 099 099

Comune: SENISE
 Foglio: 41

Scala originale: 1:2000
 Dimensione cornice: 554.000 x 375.000 metri

4-011-2019 11:28:39
 Prot. N. 7137627/2019



RSTZ Geoport (per Simpa)

Scala 1:1000

Stampa del 23/11/2018

**Regione
Basilicata**

Legenda

- OPERE 2017**
 - Acquedotti
 - Altre opere
 - Reti
- Punto Catastro aggiornati**
 - Inadattati
 - Terreni
 - Particelle
- Uffici comunali STRT 2017**
 - Uffici comunali
- Impianti**

Il presente documento è un estratto del Catastro e non può essere utilizzato per fini diverse da quelle per le quali è stato prodotto. Per maggiori informazioni si prega di consultare il sito www.catastro.it.

• **QUESITO n.°2**

Procedere alla ricostruzione dei passaggi di proprietà in relazione al bene pignorato e formazione lotti:

- **Provenienze:**

Dalla ricostruzione delle risultanze ipotecarie è stato possibile accertare che i beni di cui al pignoramento e cioè:

- **a) Abitazione al piano terra della superficie catastale di mq. 41, categoria A/4 classe 3, consistenza vani 2,5, censita in catasto urbano al foglio mappa 41 part. n.°137 sub 1 con rendita di Euro 58,10 sita in abitato di Senise (Pz) alla via Soldato Lauria Francesco n.°68 Confini: via comunale, proprietà Libone Domenico, Chiurazzo Giuseppe.**

Riportata in ditta [REDACTED] per i diritti dell'intero.

è pervenuta al debitore [REDACTED] per i diritti della "nuda proprietà" in virtù di:

- *Atto di donazione per notar Alfonso Monda del 30/03/1979, rep. n.°3208/1427, trascritto a Potenza il 12/04/1979 al regg. nn.°4153/3683*

Con il citato rogito [REDACTED] *maritata* [REDACTED] donava al proprio figlio [REDACTED] la "nuda proprietà" della casa sita in Senise alla via Soldato Lauria n.°65, al piano terra, composta da un vano confinante con detta via, proprietà Chiurazzo, Libone, censita al N.C.E.U. al foglio mappa 41 part. n.°137, cat. A/4 classe 4 vani 1

Dalla donazione veniva escluso il lastrico di copertura (sul citato lastrico il debitore realizzerà successivamente la sopraelevazione del fabbricato) e la donante si riservava l'usufrutto vitalizio.

A seguito del decesso della donante avvenuta in Senise in data 23/11/1994 l'usufrutto si estingue consolidandosi alla nuda proprietà.

La domanda di consolidamento dell'usufrutto per morte di [REDACTED] è stata registrata in catasto con voltura del 6/12/1995 rep. n.°637 per variazione del 23/11/1994 in atti dal 6/12/1995 n.° 7288.1/95.

- **b) Abitazione al piano primo, secondo e terzo (sottotetto) della superficie catastale di mq. 121, categoria A/3 classe 3, consistenza vani 6, censita in catasto urbano al foglio mappa 41 part. n.°137 sub 2 con rendita di Euro 309,87 sito in abitato di Senise (Pz) alla via Soldato Lauria Francesco n.°68**

Confini: via comunale, proprietà Libone Domenico, Chiurazzo Giuseppe.

Riportato in ditta [REDACTED] per i diritti dell'intero.

L'abitazione di cui alla individuazione, dislocata al piano primo, secondo e sottotetto è stata realizzata in virtù di Concessione Edilizia n.°4111 del 10/07/1977, rilasciata dal Comune di Senise e conseguente autorizzazione del genio Civile di Potenza al debitore sul lastrico solare che perveniva a [REDACTED] per effetto di:

- *Atto di compravendita per notar Alfonso Monda del 30/03/1979 rep. n.°3207/1426 trascritto il 12/04/1979 al regg. nn.°4154/3684.*

Con il citato rogito [REDACTED] *maritata* [REDACTED] vendeva al proprio figlio [REDACTED] la "piena proprietà" della terrazza di copertura della casa sita in Senise alla via Soldato Lauria n.°65, al piano terra, composta da un vano confinante con detta via, proprietà Chiurazzo, Libone, censita quest'ultima al N.C.E.U. al foglio mappa 41 part. n.°137, cat. A/4 classe 4 vani 1.

Sul citato lastrico, come detto, il debitore realizzerà successivamente la sopraelevazione del fabbricato con i vari livelli.

L'atto deriva dalla scrittura privata tra i soggetti stipulata in data 5/06/1979, quest'ultima avente ad oggetto la vendita da parte di [REDACTED] di una terrazza di copertura della casa sita in Senise alla via Soldato Lauria n.° 65 di circa 40 mq. al proprio figlio.

Le parti precisavano nell'atto, ai fini della individuazione, che detta terrazza insiste sulla casa innanzi citata, censita in catasto urbano al foglio mappa 41 part. n.°137, composta da un vano al piano terra confinante con detta via, proprietà Chiurazzo, Libone censita al foglio mappa 41 part. n.° 137 del N.C.E.U. cat. A/4 classe 4 vani 1 in data 18/06/1988 n.°103.1/1988.

Dalla ricostruzione dei dati dei pubblici registri immobiliari possiamo rilevare che sussiste la continuità delle trascrizioni in favore del debitore esecutato oltre il ventennio che precede la data di trascrizione del pignoramento.

- Il debitore risulta coniugato in regime di comunione legale dei beni con [REDACTED] nata a Senise il 02/06/1962, in data 5/01/1981, successivamente all'acquisto dei beni.

Dalle ispezioni ipotecaria delle trascrizioni contro la coniuge non esecutata tale [REDACTED], coniugata in regime di comunione legale non sono emersi atti di disposizioni relativi ai cespiti che ci riguardano.

Trascrizioni di pignoramenti ed iscrizioni ipotecarie sussistono contro di lei ma, riguardano altri immobili urbani estranei alla procedura in essere (unità individuata dalla part. n.° 564/2).

Il pignoramento è stato effettuato per i diritti dell'intero nei confronti del debitore tale [REDACTED]

Pertanto rimandando al sig. G.E. ogni opportuna valutazione ulteriore, procederemo in questo lavoro alla descrizione degli immobili ed alla stima inglobandoli tutti per le loro caratteristiche ubicazioni, di disposizione e consistenza in un unico lotto.

o o o

➤ **Formazione dei lotti**

Come espressamente richiesto nel quesito n.°1, di seguito procederemo alla formazione dei lotti.

A tal punto, determinato il valore complessivo del compendio immobiliare pignorato e stimato in complessivi **€uro 93.062,00** ridotto ad **€uro 83.658,90** (con riduzione del 5% per la vendita in asta) al fine di rendere comparabile e competitivo l'acquisto, meglio spiegato nel capitolo n. 12 ed a pag. 43), è necessario addivenire alla costituzione dei lotti al fine di consentire una agevole vendita dei beni.

Le caratteristiche dei manufatti edilizi (trattasi di abitazione posta al piano terra part. n.°137 sub 1 ed abitazione posta al piano I- II - III part. n.°137 sub 2), la destinazione d'uso originaria, la disposizione dei vani e composizione, la funzionalità originaria della struttura e il collegamento delle unità immobiliari tra loro non ci consentono di smembrare la proprietà al fine di costituire più lotti di più esiguo valore. In altri termini, ipotizzando un frazionamento della proprietà "per singole unità



immobiliari” si andrebbe a pregiudicare la funzionalità, la fruibilità dei beni e soprattutto la destinazione attuale dei luoghi e d’uso. Risulta pertanto evidente che sussiste uno stretto collegamento tra tutte e due le unità immobiliari pignorate e le finalità per cui esse sono state realizzate.

Lo smembramento dell’immobile in più porzioni immobiliari abbatterebbe il valore del singolo locale e sarebbe meno posizionabile sul mercato. Tale soluzione non gioverebbe agli interessi della procedura né indirettamente a quelli del debitore.

Si ritiene pertanto, per le considerazioni esposte, mantenere tutta la proprietà unita in un unico coacervo, privilegiando le esigenze tecnico – funzionali e quindi di conseguenza definendo e valutando un lotto, come di seguito costituito:

➤ **Lotto unico del valore di €uro 83.658,90 costituito dal bene a) - b):**
diritti dell’intero della piena proprietà di:

Fabbricato sito in abitato di Senise (Pz) alla via Soldato Lauria Francesco n.°68 disposto su tre livelli composto da:

- ***a) - Abitazione al piano terra della superficie catastale di mq. 41, categoria A/4 classe 3, consistenza vani 2,5, censita in catasto urbano al foglio mappa 41 part. n.°137 sub 1 con rendita di €uro 58,10***
- ***b) - Abitazione al piano primo, secondo e terzo (sottotetto) della superficie catastale di mq. 121, categoria A/3 classe 3, consistenza vani 6, censita in catasto urbano al foglio mappa 41 part. n.°137 sub 2 con rendita di €uro 309,87***

Confini: via comunale, proprietà Libone Domenico, Chiurazzo Giuseppe.

Riportato in ditta [REDACTED] per i diritti dell’intero.

Il tutto con i relativi frutti, i diritti annessi e connessi, le adiacenze e le pertinenze, nulla escluso ed eccettuato.

• **QUESITO n.°3**

Elencare ed individuare i beni componenti ciascun lotto e procedere alla descrizione materiale di ciascun lotto

- **Descrizione del Lotto unico bene a) bene b)**

a) - Abitazione al piano terra della superficie catastale di mq. 41, categoria A/4 classe 3, consistenza vani 2,5, censita in catasto urbano al foglio mappa 41 part. n.°137 sub 1 con rendita di €uro 58,10

b) - Abitazione al piano primo, secondo e terzo (sottotetto) della superficie catastale di mq. 121, categoria A/3 classe 3, consistenza vani 6, censita in catasto urbano al foglio mappa 41 part. n.°137 sub 2 con rendita di €uro 309,87

• • •

• **Descrizione generale del fabbricato**

Le unità immobiliari oggetto del presente procedimento espropriativo, iscritto al R.G.E. n.°10/14 sono inserite in un fabbricato facente parte di un più articolato comparto edilizio, di remota epoca

di edificazione, situato nella zona centrale del Comune, classificata "B di Completamento" dell'abitato di Senise alla via Soldato Lauria n.°68, ubicato a poca distanza dal centro storico, piazze, chiese ed attività commerciali.

Il fabbricato che ci occupa, è rappresentato da una costruzione di remota epoca di edificazione, realizzata anteriormente all'anno 1967 per quanto attiene il piano terra, ed invece, alla fine degli anni '70 i livelli superiori per effetto di C.E. n.°4111 del 10/05/1977.

Il corpo di fabbrica, di modesta consistenza in pianta, si compone di tre livelli fuori terra della superficie lorda di circa mq. 50,00 ciascuno. In particolare: piano terra, primo, secondo, terzo e sottotetto non abitabile collegati tutti tra loro da un unico vano scala.

L'immobile è costituito da una struttura portante, realizzata in blocchetti di calcestruzzo limitata al piano terra poggiante sulle sottostanti fondazioni in c.a. La struttura portante dei piani in elevazione, realizzata in un secondo momento, è invece, costituita da blocchetti di laterizio dal consistente spessore; i solai sono realizzati in latero - cemento; i cordoli di coronamento in c.a. parimenti al corpo scala.

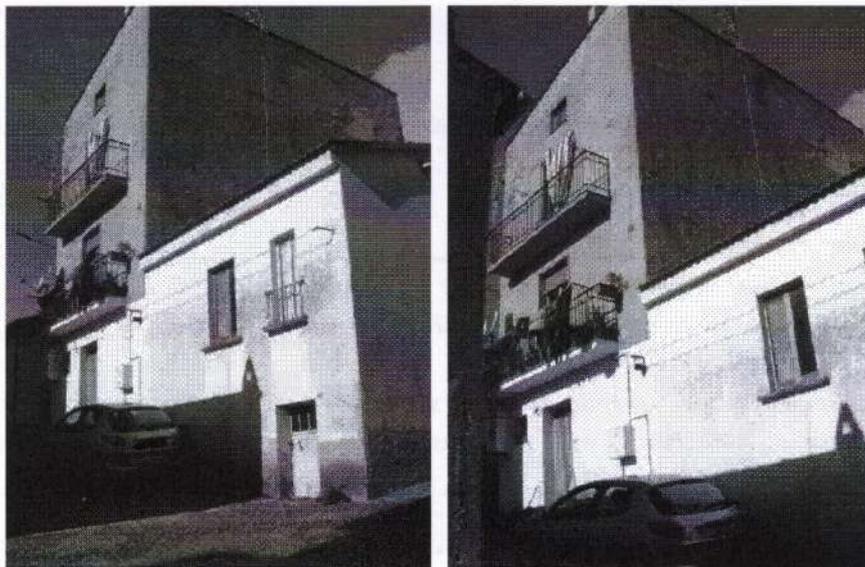
La struttura della copertura è realizzata con travi in legno e correntini dotata di un sovrastante manto di tegole. Le rompagnature di divisione interne sono realizzate, invece, in blocchetti di laterizio dello spessore di cm. 8.

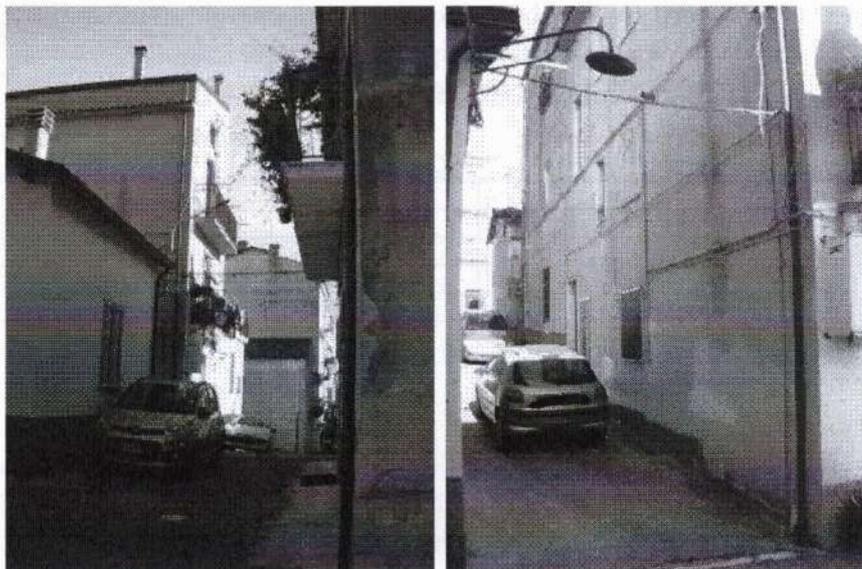
Il fabbricato, in pianta presenta forma regolare e, nello specifico, si compone di un livello al piano terra formato di un unico vano, utilizzato a "zona giorno" parimenti al piano primo, un piano secondo utilizzato a "zona notte", infine un piano sottotetto di copertura accessibile ma non abitabile. La destinazione d'uso è residenziale per tutti i livelli. La disposizione planimetrica, i distacchi, le quote di imposta e gli allineamenti e l'altezza massima sono stati previsti in conformità alle prescrizioni degli elaborati del piano di zona ed al progetto approvato dal Comune.

L'accessibilità è garantita dagli spazi esterni comuni e dalla via pubblica attigua.

L'accesso alle abitazioni avviene direttamente dalla strada comunale adiacente limitrofa all'immobile lungo due lati, sud ed est.

Prospetto principale fabbricato





• **Descrizione bene a)**

a) - Abitazione al piano terra della superficie catastale di mq. 41, categoria A/4 classe 2, consistenza vani 2,5, censita in catasto urbano al foglio mappa 41 part. n.°137 sub 1 con rendita di Euro 58,10

L'unità immobiliare che si descrive è inglobata nel fabbricato già indicato; nel dettaglio consiste in un ampio locale sito al piano terra, della superficie netta di circa mq. 42,00.

Il locale collegato all'adiacente vano scala di circa 10,00 mq., originariamente un "deposito" è ora utilizzato a sala-pranzo (salone) e comprende un piccolo bagno di circa mq. 11,00, realizzato in un angolo perimetrale del locale.

Il vano scala, collegato per mezzo di una porta ed alcuni gradini a detto locale, consente - come detto - la raggiungibilità dei vari livelli dello stabile ed ha accesso mediante un piccolo pianerottolo dalla stradella laterale all'immobile, attraverso un portone in alluminio.

All'interno del sottoscala è stato ricavato un piccolo deposito utilizzato a legnaia sprovvisto di finiture e con pavimento in getto di cemento.

Il locale più ampio, che ha accesso direttamente dalla strada antistante, dotato anche di un camino in mattoni, è stato oggetto di ristrutturazione edilizia, è pertanto si presenta in buone condizioni conservative e strutturali. Le finiture sono nuove e di tipo normale. Le pareti ed il soffitto risultano rivestiti di intonaco civile e sono tinteggiati.

Il pavimento è realizzato in piastrelle di ceramica parimenti al bagno ed ai rivestimenti murari.

La porta di ingresso è in legno massiccio ma, di remota epoca rispetto alle finiture interne; la finestra è in alluminio ed invece, le due porte interne sono di tipo industriale realizzate in pannelli di legno tamburrato.

Il bagno di ridotte dimensioni è dotato di un piccolo finestrino; si presenta di recente fattura, in buone condizioni conservative ed è dotato di vaso e lavabo.

L'altezza del piano è di circa mt. 2,90. Il livello è dotato di impianto idrico, elettrico.

Il vano scala al piano terra presenta una unica rampa di scalini; quest'ultima è interamente rivestita di lastre di marmo.

Il livello risulta libero per due lati: sud ed est, altri due lati sono attigui ad altre costruzioni.

L'esposizione volge quindi a sud ed est ove sono presenti anche gli affacci.

L'esatta consistenza dei locali viene riportata nel quadro che segue:

Consistenza e calcolo delle superfici interne nette

Destinazione	Superficie Calpestabile	Coeffic.	Superficie Commerciale	Esposizione	Condizioni
Piano terra part. n.°137/1					
Sala pranzo	mq. 31,50	1,00	mq. 31,50	Sud	Buone
Bagno	mq. 1,00	1,00	mq. 1,00	Ovest	Buone
Scala/Ripostiglio	mq. 10,50	1,00	mq. 10,50	nord	buone
Sommano	mq. 43,00		mq. 43,00		

Superficie calpestabile: **mq. 43,00**

Superficie commerciale: **mq. 43,00**

Conformità urbanistica:

Secondo il vigente Piano Regolatore del Comune di Senise, l'immobile ricade in zona B (completamento). Per quanto attiene il livello del piano terra, questo è stato edificato in epoca anteriore al 1967, interventi di ristrutturazione interna sono stati effettuati alla metà degli anni '70 e per effetto di C.E. n.°4111 del 10/05/1977.

Conformità catastale: Dalle verifiche effettuate presso l'U.T.E. di Potenza, l'unità immobiliare risulta regolarmente censita in catasto urbano in data 16/06/1988 n.°pz102/1988

Possesso attuale: Il bene risulta essere in possesso del debitore e della sua famiglia è risulta essere la stabile dimora di costoro unitamente ai piani sovrastanti.

I dati catastali attuali sono quelli riportati nella visura catastale attuale.

Documentazione fotografica relativa all'abitazione: **vista interni**





• **Descrizione bene b)**

b) - Abitazione al piano primo, secondo e terzo (sottotetto) della superficie catastale di mq. 121, categoria A/3 classe 3, consistenza vani 6, censita in catasto urbano al foglio mappa 41 part. n.°137 sub 2 con rendita di Euro 309,87

L'abitazione che si descrive è ubicata ai livelli sovrastanti l'abitazione già descritta al punto a) ed è accessibile dal vano scala con ingresso dalla strada.

Si articola esattamente su tre livelli di circa 40,00 mq. ciascuno: un piano primo e secondo oltre al sottotetto. In particolare, si compone di una modesta abitazione al piano primo, adibita a "zona giorno" e composta da una ampia sala-pranzo, attiguo ripostiglio, bagno e disimpegno, ovviamente oltre al vano scala nonché di una abitazione al piano secondo (sovrastante) adibita, invece, a "zona notte" composta da due camere da letto, bagno, disimpegno. Entrambi i livelli sono dotati di piccolo balcone lungo il prospetto sud e sono collegati al vano scala rispettivamente con un portone d'ingresso in legno. L'altezza interna dei locali è di circa mt. 2,70. Dette abitazioni sono

state realizzate alla fine degli anni 70 è pertanto si presentano in buono stato di manutenzione e conservazione interno ed esterno. Le finiture risultano di tipo normale.

La "zona giorno" presenta un pavimento realizzato in piastrelle di marmo, rivestimento murario in parte realizzato con listelli di legno; le porte interne sono in pannelli di legno di tipo industriale; le finestre in legno e le tapparelle in pvc del tipo avvolgibile.

Il bagno presenta un rivestimento di piastrelle in tinta azzurra parimenti al pavimento ed è fornito di vaso e lavabo. La sala pranzo dotata di balcone è fornita di un camino realizzato in mattoni.

La luminosità ed arieggiamento dell'abitazione è consentita dalle aperture disposte lungo il prospetto laterale e a sud. L'abitazione situata invece al piano terzo - come detto - è rappresentata dalla "zona notte". Le due camere da letto si articolano unitamente al bagno ai lati di un piccolo corridoio collegato al vano scala.

Le finiture sono di tipo normale; buono comunque è lo stato di conservazione interno.

Parimenti al piano sottostante è dotato di porte interne realizzate con pannelli di legno industriale; le finestre sono pure in legno e le tapparelle in pvc del tipo avvolgibile.

Il bagno è fornito di un rivestimento di piastrelle in tinta marrone parimenti al pavimento ed è fornito di vaso, lavabo, bidet e vasca in porcellana. La rubinetteria è di tipo normale.

Le abitazione non sono fornite di impianto di riscaldamento che è garantito dalle stufe a gas in tutti i livelli. Sono invece dotate di impianto elettrico, idrico e per la ricezione della televisione, la produzione di acqua calda è assicurata dal boiler. Le pareti sono tutte tinteggiate.

Il balcone e le finestre consentono una soddisfacente luminosità a tutta l'abitazione.

Il piano sottotetto presenta un ampio locale accessibile dal vano scala; non risulta abitabile poiché non ultimato. Presenta a vista la struttura portante del manto di copertura; le pareti in elevazione sono rivestite di intonaco rustico. Il pavimento è realizzato in getto di cemento.

L'altezza del locale è di circa mt. 2,40 misurata sulla parete più alta è di circa mt. 1,00 misurata sulla parete più bassa.

L'esatta consistenza dei locali viene riportata nel quadro che segue:

Consistenza e calcolo delle superfici interne nette

Destinazione	Superficie Calpestabile	Coeffic. commerciale	Superficie	Esposizione	Condizioni
Piano I-II-III part. n.°137/2					
Piano primo					
Soggiorno	mq. 24,20	1,00	mq. 24,20	Sud	Buone
Ripostiglio	mq. 3,10	1,00	mq. 3,10	Ovest	Buone
Disimpegno	mq. 1,20	1,00	mq. 1,20	Ovest	Buone
Bagno	mq. 3,80	1,00	mq. 3,80	Est	Buone
Scala	mq. 9,20	1,00	mq. 9,20	nord	Buone
Sommano	mq. 41,50		mq. 41,50		
Balcone	mq. 2,00	0,25	mq. 0,50	Sud	Buone
Sommano	mq. 43,50		mq. 42,00		
Piano secondo					
Letto 1	mq. 17,40	1,00	mq. 17,40	Sud	Buone
Letto 2	mq. 6,60	1,00	mq. 6,60	Ovest	Buone
disimpegno	mq. 4,30	1,00	mq. 4,30	Est	Buone
Bagno	mq. 4,90	1,00	mq. 4,90	Ovest	Buone
Scala	mq. 9,60	1,00	mq. 9,60	Nord	Buone
Sommano	mq. 42,80		mq. 42,80		
Balcone	mq. 2,00	0,25	mq. 0,50	Sud	Buone
Sommano	mq. 44,80		mq. 43,30		
Piano III					
Sottotetto	mq. 34,90	0,35	mq. 12,20	Sud	Buone
Scala	mq. 9,60		mq. 9,60	Nord	Buone
Sommano	mq. 44,50	0,35	mq. 21,80		
Sommano	mq. 132,80		mq. 107,10		

Superficie calpestabile: mq. 132,80
Superficie commerciale: mq. 107,10

Conformità urbanistica:

Secondo il vigente Piano Regolatore del Comune di Senise, l'immobile ricade in zona B (completamento). Per quanto attiene i livelli riferiti al piano primo, secondo e sottotetto sono stati edificati alla metà degli anni '70 per effetto di C.E. n.º4111 del 10/05/1977 e conseguente autorizzazione del Genio Civile di Potenza.

Conformità catastale: Dalle verifiche effettuate presso l'U.T.E. di Potenza, l'unità immobiliare risulta regolarmente censita in catasto urbano in data 16/06/1988 n.ºpz102/1988

Possesso attuale: I beni risultano essere in possesso del debitore e della sua famiglia e risultano essere la stabile dimora di costoro.

I dati catastali attuali sono quelli riportati nella visura catastale attuale.

Documentazione fotografica relativa all'abitazione piano I: vista interni





Documentazione fotografica relativa all'abitazione piano II:

vista interni



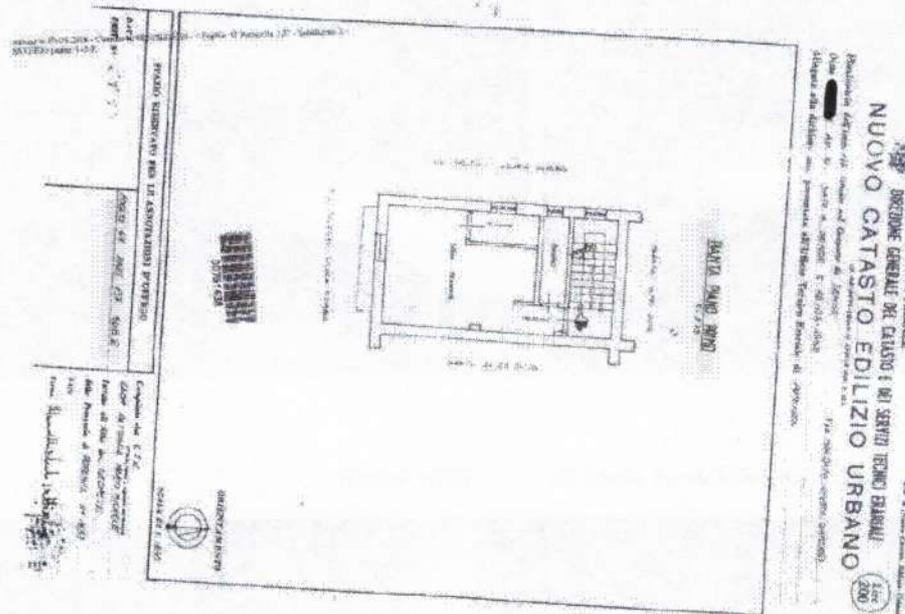
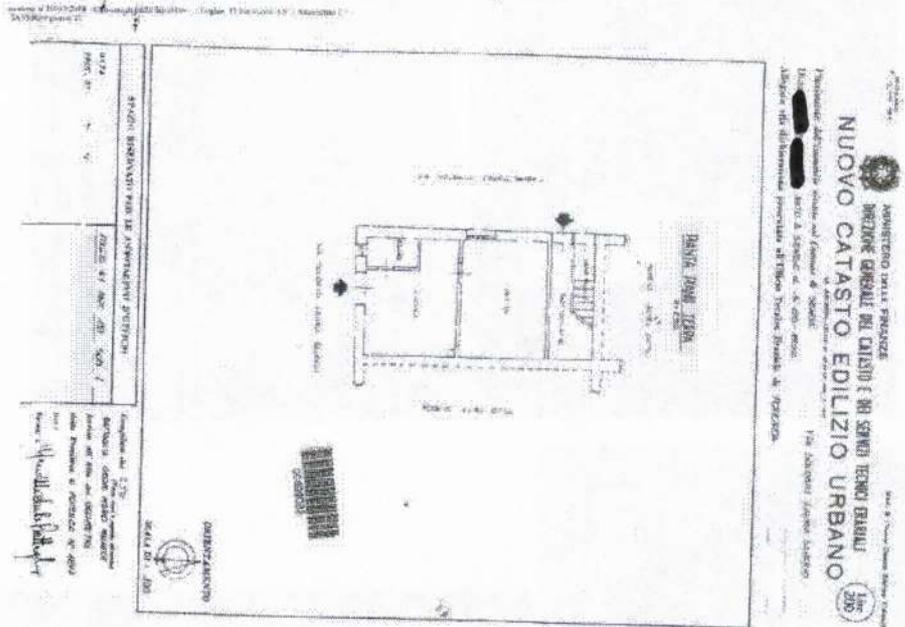


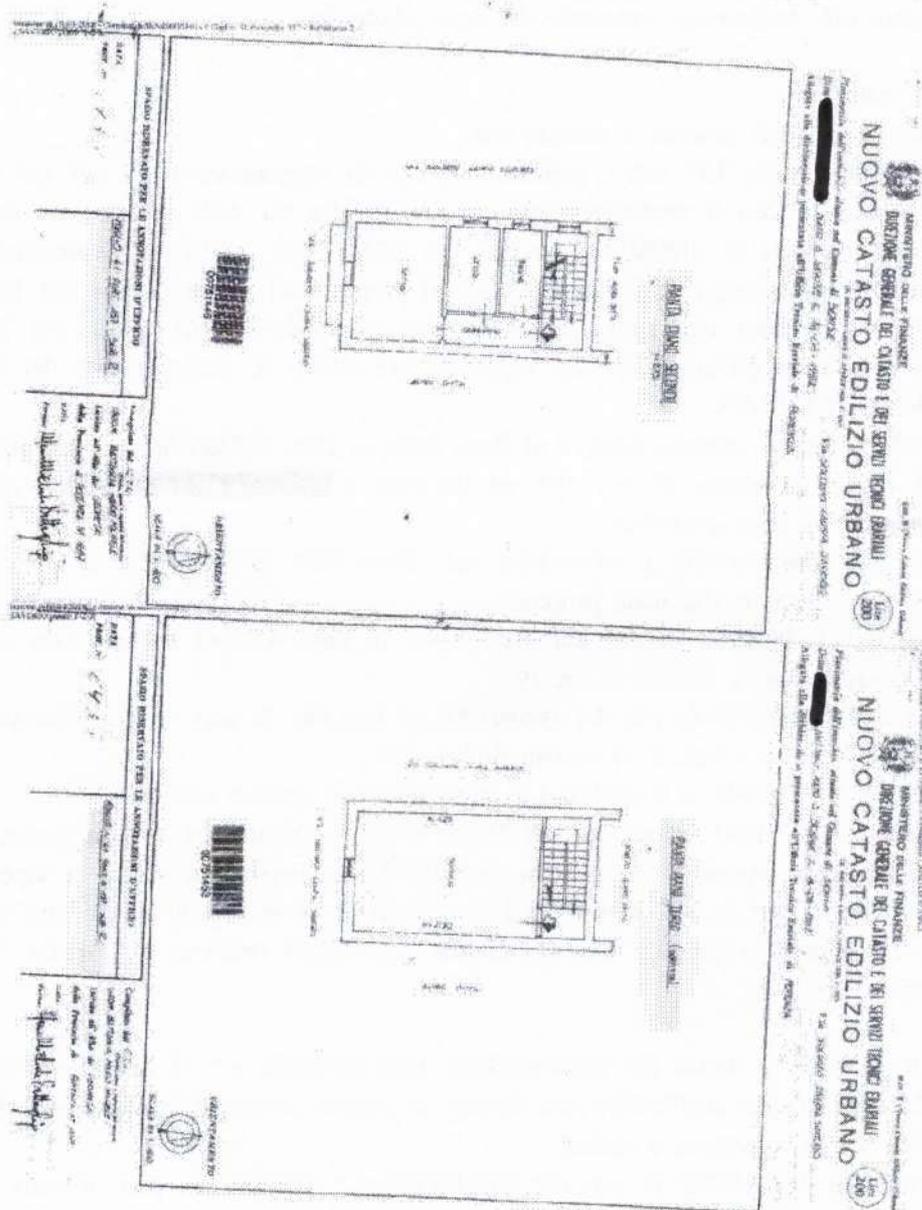
Documentazione fotografica relativa al piano III:

vista interni



Di seguito si riportano le planimetrie immobiliari:





I beni pignorati non risultano essere muniti di certificazione energetica poiché di remota epoca di edificazione. Detta certificazione ai sensi del D.L. 63/2013 convertito dalla legge 90/2013 è infatti indispensabile in caso di nuova costruzione di un immobile; a lavori ultimati un tecnico dovrà redigere l'APE ex ACE che verrà poi allegato alla pratica per la richiesta di agibilità dell'edificio.

L'Ape originariamente obbligatoria per le sole abitazioni in caso di affitto o vendita oggi è necessaria per gli affitti e le vendite di immobili, pertanto i costi per la redazione di una eventuale certificazione sono quantificati in circa €uro 400,00.

QUESITO n.°4

Procedere alla indicazione catastale del bene pignorato

➤ **>Storia catastale:**

Dalla ricostruzione dei dati catastali è emerso che:

le part. n.°137 sub 1 e n.°137 sub 2 indicate nell'atto di pignoramento, in atti del catasto, sono stati sempre individuati con il medesimo numero di particella sin dalla costituzione delle particelle al catasto urbano risalenti al 16/06/1988 in atti dal 10/09/1990 n.° 102/88. Entrambe le particelle derivano dalla originaria part. n.°137 di are 00.53 del mappale 41 (area sedime del fabbricato) alla data del 20/05/78 impianto meccanografico. La citata particella in tale epoca era individuata in catasto terreni come ente urbano ed è stata soppressa per effetto di frazionamento del 20/08/1993 in atti dal 21/08/93 n.°6522.1/99.

La part. n.°137 in catasto urbano, relativa al piano terra in data 30/06/1987 era già individuata con categoria A/4 classe 4 rendita di lire 197 ed intestata a [REDACTED], usufruttuaria e [REDACTED] per la nuda proprietà.

Con domanda di voltura n.°637 e variazione del 23/11/1994 n.°7288/1995 è stato registrato il consolidamento dell'usufrutto alla nuda proprietà.

Con variazione del 16/06/1988 in atti dal 10/09/1990 la part. è stata classata con n.°137 sub 1 categoria A/4 classe 4 vani 1 rendita di lire 197.

Con variazione del 21/03/1989 in atti dal 19/04/1994 n.° 18.1/90 la part. è stata classata con n.°137 sub 1 categoria A/4 classe 3 vani 2,50 rendita di lire 410.

Con variazione del 01/01/1992 e 01/01/1994 è stato variato il quadro tariffario

Con variazione del 05/12/1995 in atti dal 06/12/1995 n.°2939.1/95 la part. è stata variata per diversa distribuzione degli spazi interni, infine in data 09/11/15 è stato inserito in visura la superficie.

Al momento attuale la part. n.°137 sub 1 (ex 137) è individuata in catasto urbano con categoria A/4, classe 3, vani 2,5 superficie catastale mq. 41 rendita euro 58,10 intestata a [REDACTED] per i diritti dell'intero.

La particella n.°137 sub 2 deriva dal frazionamento della particella n.°137 del catasto terreni.

Detta particella alla data del 01/01/1989 era classata in catasto urbano e comprendeva il piano primo e secondo senza dati di categoria e classe.

Con classamento del 18/06/1988 in atti dal 21/11/1995 n.° 103.1/88 la part. è stata classata con n.°137 sub 2 categoria A/3 classe 2 vani 4,5 rendita di lire 387.000.

Per effetto dell'ampliamento con variazione del 05/12/1995 in atti dal 6/12/95 n.°2935.1/95 la part. in catasto urbano è stata classata con categoria A/2 classe 3 consistenza vani 6 rendita di €uro 309,87 relativamente al piano I,II,III,

Con variazione del 09/11/15 è stato inserito in visura la superficie.

Al momento attuale la part. n.°137 sub 2 (ex 137) è individuata in catasto urbano con categoria A/4, classe 3, vani 6 superficie catastale mq. 121 rendita euro 309,87 intestata a [REDACTED] per i diritti dell'intero.

Dalla verifica degli atti possiamo accertare che al momento i dati catastali attuali identificano correttamente i dati dei beni riportati nel pignoramento *trascritto presso la CC.RR.II. di Potenza in Favore di Sagratino Italy s.r.l del 20/2/14.*

Tutte le variazioni catastali intervenute sono antecedenti a tale epoca., come meglio è riportato:

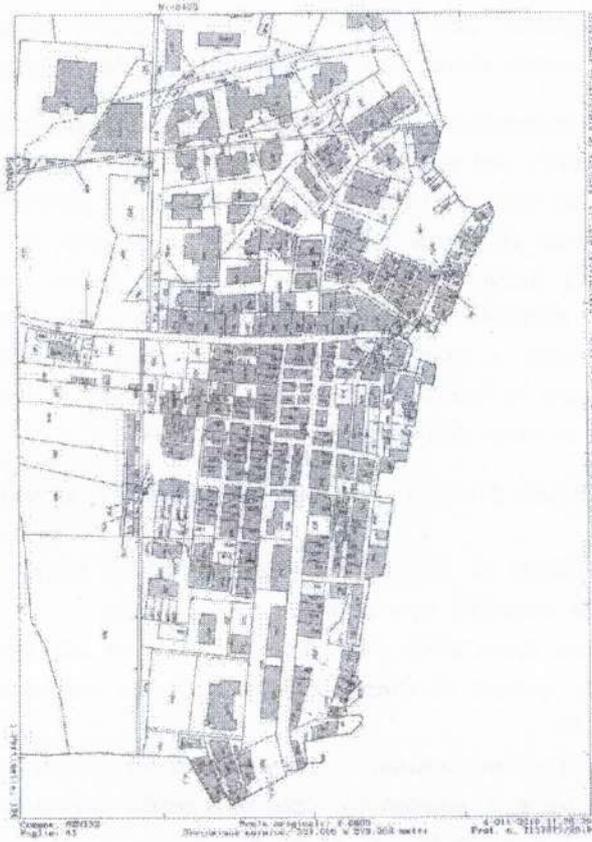
I dati catastali dei beni riportati nell'atto di pignoramento citato inoltre corrispondono a quelli riportati nel catasto urbano attuale quindi sussiste conformità di dati catastali.

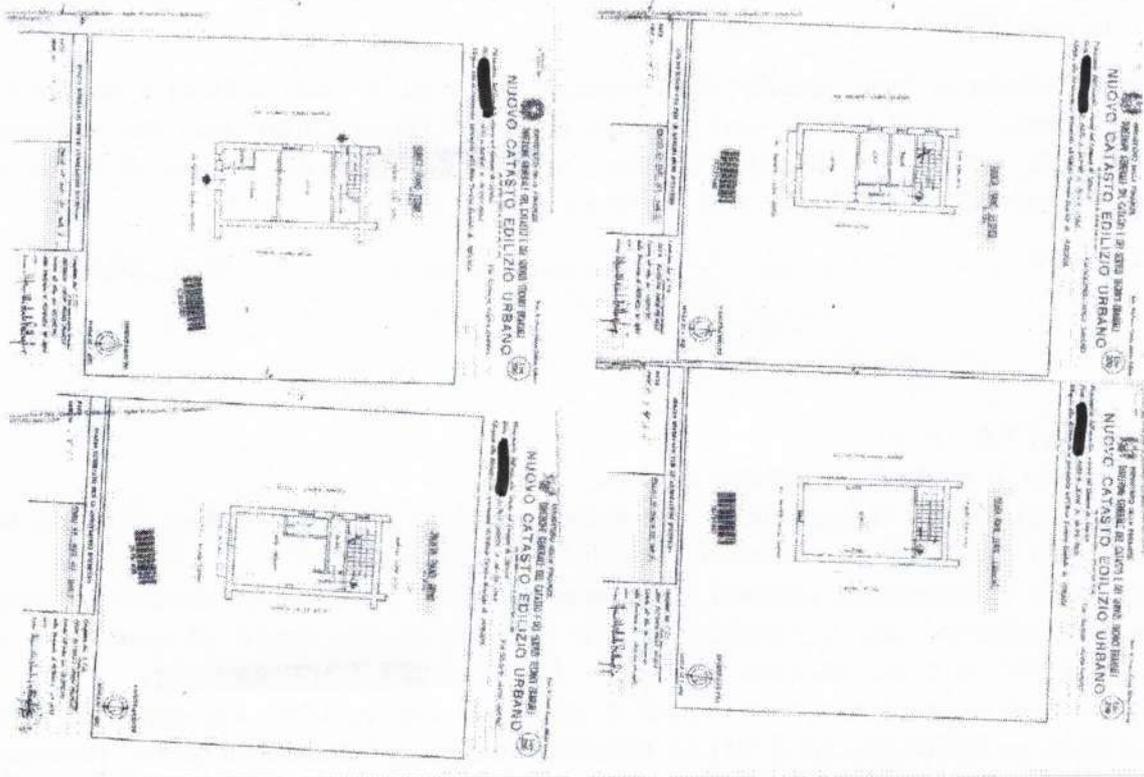
Per quanto attiene alle planimetrie riportanti la rappresentazione grafica dei beni, dobbiamo evidenziare che, lo stato attuale del piano terra non risulta conforme alla rappresentazione riportata nella planimetria depositata in catasto all'atto della costituzione. In particolare, nella rappresentazione è riportata una parete divisoria all'interno dell'ampio vano (si suppone poi demolita), non è riportata la porta di collegamento del locale al vano scala; non risulta fedele l'ubicazione dell'ingresso al vano scala dall'esterno. Ovviamente difformità di poco conto che andranno regolarizzate con redazione di variazioni catastali a mezzo di sviluppo di una planimetria conforme allo stato dei luoghi da effettuarsi a mezzo di tecnico abilitato o C.T.U.; in breve dovrà perfezionarsi la pratica "Docfa". Il costo ammonta a circa €uro 600,00.

I dati di identificazione catastale dei beni pignorati sono quindi i seguenti:

- *Fabbricato sito in abitato di Senise (Pz) alla via Soldato Lauria Francesco n.°68 disposto su tre livelli :oltre al sottotetto non abitabile composto da:*
 - *a)Abitazione al piano terra della superficie catastale di mq. 41, categoria A/4 classe 3, consistenza vani 2,5, censita in catasto urbano al foglio mappa 41 part. n.°137 sub 1 con rendita di €uro 58,10*
 - *b)Abitazione al piano primo, secondo e terzo (sottotetto) della superficie catastale di mq. 121, categoria A/3 classe 3, consistenza vani 6, censita in catasto urbano al foglio mappa 41 part. n.°137 sub 2 con rendita di €uro 309,87*
- Confini: via comunale, proprietà Libone Domenico, Chiurazzo Giuseppe.
Riportato in ditta [REDACTED] per i diritti dell'intero.*

Si riporta di seguito la planimetria catastale ed unità immobiliari:





• **QUESITO n.°5**

Procedere alla predisposizione di schema sintetico-descrittivo del lotto.

➤ **Lotto unico del valore di €uro 83.658,90 costituito dal bene a) - b):**

➤ **diritti dell'intero della piena proprietà di:**

Fabbricato sito in abitato di Senise (Pz) alla via Soldato Lauria Francesco n.°68 disposto su tre livelli composto da:

- **a) - Abitazione al piano terra della superficie catastale di mq. 41, categoria A/4 classe 3, consistenza vani 2,5, censita in catasto urbano al foglio mappa 41 part. n.°137 sub 1 con rendita di **€uro 58,10****
- **b) - Abitazione al piano primo, secondo e terzo (sottotetto) della superficie catastale di mq. 121, categoria A/3 classe 3, consistenza vani 6, censita in catasto urbano al foglio mappa 41 part. n.°137 sub 2 con rendita di **€uro 309,87****

Confini: via comunale, proprietà Libone Domenico, Chiurazzo Giuseppe.

Riportato in ditta [redacted] per i diritti dell'intero.

Il tutto con i relativi frutti, i diritti annessi e connessi, le adiacenze e le pertinenze, nulla escluso ed eccettuato.

Il descritto stato dei luoghi corrisponde fedelmente alla consistenza in situ delle unità immobiliare, della superficie complessiva calpestabile di circa mq. 43,00 ciascuno.

La superficie catastale corrisponde a quella riportata in atti del catasto urbano attuale è censita al N.C.E.U. in data 5/012/1995 prot. n. 2935.1/1995.

L'immobile è ubicato in "zona centrale" del Comune di Senise ed è stato edificato anteriormente al 1967 per quanto attiene il piano terra. I livelli sovrastanti (Piano I,II,III) sono stati realizzati in virtù di C.E. n.°4111 del 10/05/1977 rilasciata a [REDACTED] dal Comune di Senise e conseguente autorizzazione del Genio Civile di Potenza del 13/03/1976.

PREZZO BASE:.....€uro 83.658,90

• **QUESITO n.°6**

Verificare la regolarità urbanistica del bene

Ai fini urbanistici, secondo il Regolamento Urbanistico comunale di Senise, l'immobile contenente le unità immobiliari che ci riguardano ricade in zona di "B di Completamento".

Di remota epoca di costruzione, parimenti al comparto edilizio in cui è inserito, abbiamo accertato dalle verifiche effettuate che, il fabbricato è stato realizzato in due epoche. Il piano terra è antecedente al 1967 ed è stato realizzato dalla madre del debitore [REDACTED]

I livelli sovrastanti, ossia il piano primo, secondo e terzo sono stati realizzati alla metà degli anni 70 dal debitore per effetto di C.E. n.°411 del 10/5/1977 rilasciata dal Comune di Senise. Parimenti all'autorizzazione per la costruzione dei tre livelli rilasciata da parte del Genio Civile di Potenza il 16/03/1976.

Il progetto è stato redatto dal geom. Gaetano Chiorazzo. Con l'indicato progetto veniva prevista la ristrutturazione del piano terra e la costruzione del piano primo, secondo, terzo (sottotetto).

Dal raffronto delle planimetrie allegate al progetto approvato dal Genio Civile il 16/03/1977, fermo restando la conformità della sagoma risultano lievi modifiche interne.

Il piano terra, in atti di progetto, risulta mancante della finestra ubicata nella sala pranzo e del piccolo finestrino del bagno.

Il piano primo riporta una diversa suddivisione interna dei locali e quindi ubicazione delle pareti. Parimenti il piano secondo riporta una diversa suddivisione, con realizzo di due vani di più ridotte dimensioni.

Il piano sottotetto risulta lievemente di maggiore altezza rispetto all'altezza indicata nelle sezioni di progetto. L'altezza delle pareti in elevazione della copertura più alta è attualmente circa mt. 2,50, in atti progettuali di mt. 2,05, quella più bassa è di circa mt. 1,00 invece in atti progettuali è di pochi cm superiore rispetto al solaio.

Trattasi di modeste difformità che comunque sono state realizzate all'epoca di costruzione dell'immobile alla fine degli anni 70. Le variazioni realizzate al tempo sono state riportate nelle planimetrie riferite all'accatastamento dei piani e pertanto realizzate alla fine degli anni '70.

Il concetto di "opera parzialmente difforme" viene conseguentemente individuato per esclusione, facen-dovi rientrare tutte quelle opere o lavori non riconducibili ai casi di totale difformità, oppure alle ipotesi di variazioni essenziali, la cui individuazione rientra nella competenza legislativa regionale.

Le opere realizzate in parziale difformità rispetto agli atti autorizzativi vengono sanate con il rilascio



del Permesso in Sanatoria secondo l'art. 36 del DPR n.°380/2001.

Il rilascio del permesso in sanatoria è subordinato al pagamento, a titolo di oblazione, del contributo concessorio in misura maggiorata a secondo della gravità dell'abuso.

Anche se si fa riferimento al contributo di costruzione per commisurare la sanzione da corrispondere per l'abuso formale, la stessa è quantificata come oblazione. La somma da corrispondere è pari al doppio del contributo di costruzione, ovvero, in caso di gratuità a norma di legge, in misura pari allo stesso. In caso di parziale difformità, l'oblazione è calcolata con riferimento all'opera difforme dal titolo abilitativo.

Espressamente cita:

L'Art. 36 (L) dpr 380 2001 Accertamento di conformità (legge 28 febbraio 1985, n. 47, art. 13)

1. In caso di interventi realizzati in assenza di permesso di costruire, o in difformità da esso, ovvero in assenza di segnalazione certificata di inizio attività nelle ipotesi di cui all'articolo 23, comma 01, o in difformità da essa, fino alla scadenza dei termini di cui agli articoli 31, comma 3, 33, comma 1, 34, comma 1, e comunque fino all'irrogazione delle sanzioni amministrative, il responsabile dell'abuso, o l'attuale proprietario dell'immobile, possono ottenere il permesso in sanatoria se l'intervento risulti conforme alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente sia al momento della realizzazione dello stesso, sia al momento della presentazione della domanda.

2. Il rilascio del permesso in sanatoria è subordinato al pagamento, a titolo di oblazione, del contributo di costruzione in misura doppia, ovvero, in caso di gratuità a norma di legge, in misura pari a quella prevista dall'articolo 16. Nell'ipotesi di intervento realizzato in parziale difformità, l'oblazione è calcolata con riferimento alla parte di opera difforme dal permesso.

Trattandosi di vendita di immobile all'asta l'aggiudicatario entro 120 giorni dalla emissione del decreto di trasferimento deve depositare la domanda di concessione in sanatoria in base alle norme dettate dal D.L. del 23/04/1985 n.°16 e successive modificazioni ed integrazioni.

I costi di sanatoria sono quantificati in circa €uro 3.000 oltre spese tecniche. Il tutto pari a circa €uro 4.000. Di detto importo si dovrà tener conto nel valore di stima a titolo di detrazioni.

• **QUESITO n.°7**

Indicare lo stato di possesso attuale dell'immobile.

Dalle verifiche effettuate e dalla visione dei luoghi tutte le unità immobiliari pignorate part. n.°137 sub e 137 sub 2 risultano essere di proprietà del debitore per la quota dell'intero, coniugato in regime di comunione legale.

Le unità immobiliari sono utilizzate dal debitore e dalla sua famiglia e costituiscono la stabile dimora di costoro.

• **QUESITO n.°8**

Specificare i vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene

Dalla verifica della documentazione ipotecaria presso la CC.RR.II. di Potenza, sugli immobili oggetto di vendita fino alla data del 04/10/2019 sono risultate accese le seguenti formalità:



• **IPOTECHE ISCRITTE:**

1) - Ipoteca giudiziaria

Iscritta in data 19/03/2003 al n.°7810/1486 presso la CC.RR.II di Potenza, a favore della S.E.M. s.p.a con sede in Potenza contro [redacted] per il diritto di proprietà sulla part. n.°137 sub 2 e sul diritto della nuda proprietà sulla part. n.°137 sub 1 del mappale 41. L'ipoteca è stata iscritta per un importo di Euro 106.481,24 e deriva da atto giudiziario n.°7302 del 15/01/2003 e da ruoli.

2) - Ipoteca legale

Iscritta in data 22/08/2008 al n.°15776/3025 presso la CC.RR.II di Potenza, a favore della Equitalia s.p.a con sede in Potenza contro [redacted] per il diritto di proprietà sulla part. n.°137 sub 2 e sul diritto della nuda proprietà sulla part. n.°137 sub 1 del mappale 41. L'ipoteca è stata iscritta per un importo di Euro 164.775,50 e deriva da atto amministrativo n.°37553 del 18/08/2008 e da ruoli.

3) - Ipoteca in rinnovazione volontaria

Iscritta in data 23/06/2009 al n.°11032/1340 presso la CC.RR.II di Potenza derivante da ipoteca iscritta il 19/07/1989 al n.°8757/574 a favore di Credito Fondiario e Industriale con sede in Roma contro [redacted] e [redacted] per il diritto di proprietà sulla part. n.°137 sub 2 e part. n.°137 sub 1 del mappale 41. L'ipoteca è stata iscritta per un importo di Euro 111.554,69 a garanzia di un debito di Euro 41.316,55 nascente da Atto per notar Vittorio Vosa del 14/07/1989 rep. n. 1067.

4) - Ipoteca in rinnovazione volontaria

Iscritta in data 22/05/2012 al regg. nn. 7623/488 presso la CC.RR.II di Potenza derivante da ipoteca iscritta il 28/05/1992 al n.°7251/456 a favore di Banca di Lucania s.p.a con sede in Potenza contro [redacted] per il diritto di proprietà sulla part. n.°137 sub 2 e part. n.°137 sub 1 del mappale 41. L'ipoteca è stata iscritta per un importo di Euro 36.151,99 a garanzia di un debito di Euro 16.933,18 nascente da decreto ingiuntivo emesso dal Tribunale di Potenza il 29/01/1991 rep. n.° 88.

• **PIGNORAMENTI TRASCRITTI**

1) - Pignoramento immobiliare

Trascritto in data 07/07/1992 al n.°8792/7689 presso la CC.RR.II di Potenza, a favore della Banca della Banca di Lucania s.p.a con sede in Potenza contro [redacted] per il diritto di proprietà sulla part. n.°137 sub 2 e part. n.°137 sub 1 del mappale 41 per il diritto della nuda proprietà unitamente all'usufrutto contro [redacted] I
Il pignoramento è stato trascritto per un importo di lire 43.214.804

2) - Pignoramento immobiliare

Trascritto in data 20/02/2014 al n.°2249/1878 presso la CC.RR.II di Potenza, a favore della soc. Sagrafino Italy s.r.l con sede in Milano, al viale Piero ed Alberto Pirelli, n.°27. Il pignoramento deriva dal Contratto di mutuo concesso alla sig.ra [redacted] da parte del Credito Fondiario e Industriale s.p.a. con Atto a rogito Notar Vittorio Vosa del 14/07/1989 rep. n.°1067 racc. n. 334 per la somma complessiva concessa di Euro 172.338,47. Sono stati sottoposti a pignoramento immobili

di proprietà di [REDACTED] per il diritto di proprietà sulla part. n.°137 sub 2 e part. n.°137 sub 1 del mappale 41.

- **ALTRE FORMALITA' TRASCRITE**

Nessuna

o o o

➤ Le ispezioni ipotecarie sono state effettuate anche nei confronti della coniuge di [REDACTED] [REDACTED] tale con [REDACTED] nata a [REDACTED] poiché in data 5/01/1981 il debitore ha contratto matrimonio in regime di comunione legale.

Dalle ispezioni ipotecaria delle trascrizioni contro la coniuge non eseguita non sono emersi atti di disposizioni relativi ai cespiti che ci riguardano.

Trascrizioni di pignoramenti ed iscrizioni ipotecarie sussistono contro di lei ma riguardano altri immobili urbani estranei alla procedura in essere (unità individuata dalla part. n.° 564/2 del foglio 43).

- **QUESITO n.°9**

“Verificare se i beni pignorati ricadono su suolo demaniale”

Gli immobili non ricadono su suolo demaniale.

- **QUESITO n.°10**

“Verificare l'esistenza di pesi od oneri di altro tipo”

Gli immobile non sono soggetti a pesi od oneri di altro tipo.

Gli immobili sono stati trasferiti con regolari atti pubblici in favore del debitore e sono costituiti in virtù di atti pubblici tra soggetti privati, anche anteriormente al trasferimento in favore di costui.

- **QUESITO n.°11**

“Fornire ogni informazione utile sulle spese di gestione dell'immobile e su eventuali procedimenti in corso”

Per l'immobile in esame, non sussistono spese fisse di gestione o manutenzione, spese straordinarie deliberate e non ancora scadute, altri procedimenti giudiziari in corso in quanto occupati ed in possesso unicamente dalla famiglia del debitore.

- **QUESITO n.°12**

“Procedere alla valutazione dei beni”

- Dispositivo dell'art. 568 Codice di Procedura Civile

Nella determinazione del valore degli immobili pignorati, agli effetti dell'espropriazione il relativo valore è determinato avuto riguardo al valore di mercato sulla base degli elementi forniti dalle parti e dall'esperto nominato ai sensi dell'articolo **569**, primo comma. Pertanto, l'esperto procede al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale/lorda, il valore per metro quadro e il 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 non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute.

Tanto premesso, al fine di determinare il valore dei beni nel rispetto del citato art. 568 c.p.c., modificato per effetto del D.L. 83/2015 convertito nella legge 132/2015 si è proceduto alla determinazione della superficie lorda degli immobili, come meglio riportata nel seguente quadro:

a) Abitazione part. n.°137/1

Piano terra part. n.°137/1	mq. calp.		mq. com,
Sala pranzo	mq. 31,50	1,00	mq. 31,50
Bagno	mq. 1,00	1,00	mq. 1,00
Scala/Ripostiglio	mq. 10,50	1,00	mq. 10,50
Sommano mq. 43,00			mq. 43,00

Superficie calpestabile: mq. 43,0

Superficie commerciale: mq. 43,00

a) Abitazione part. n.°137/3

Piano I-II-III part. n.°137/2	mq. calp.		mq. com,
Piano primo			
Soggiorno	mq. 24,20	1,00	mq. 24,20
Ripostiglio	mq. 3,10	1,00	mq. 3,10
Disimpegno	mq. 1,20	1,00	mq. 1,20
Bagno	mq. 3,80	1,00	mq. 3,80
Scala	mq. 9,20	1,00	mq. 9,20
Sommano mq. 41,50			mq. 41,50
Balcone	mq. 2,00	0,25	mq. 0,50
Sommano mq. 43,50			mq. 42,00
Piano secondo			
Letto 1	mq. 17,40	1,00	mq. 17,40
Letto 2	mq. 6,60	1,00	mq. 6,60
disimpegno	mq. 4,30	1,00	mq. 4,30
Bagno	mq. 4,90	1,00	mq. 4,90
Scala	mq. 9,60	1,00	mq. 9,60
Sommano mq. 42,80			mq. 42,80
Balcone	mq. 2,00	0,25	mq. 0,50
Sommano mq. 44,80			mq. 43,30
Piano III			
Sottotetto	mq. 34,90	0,35	mq. 12,20
Scala	mq. 9,60		mq. 9,60
Sommano mq. 44,50		0,35	mq. 21,80
Sommano mq. 132,80			mq. 107,10

Superficie calpestabile: mq. 132,80

Superficie commerciale: mq. 107,10

• Aspetti metodologici e criteri di stima

Per quanto attiene il criterio di stima utilizzato al fine di addivenire al valore complessivo dei beni oggetto di vendita si è ritenuto opportuno adottare il procedimento “*sintetico – comparativo*” che consente di formulare il giudizio sul più probabile valore di mercato del bene oggetto di stima.

A tal fine, si è tenuto conto della attuale e concreta destinazione dei beni, dello stato di conservazione, consistenza, vetustà nonché appetibilità sul mercato.

Il criterio di stima o aspetto economico dei beni di cui si deve trovare il più probabile valore è dunque quello del “valore venale” dei beni che corrisponde al valore che il bene assume nel mercato, e quindi il compito del C.T.U. è quello di ricercare i più probabili valori attribuiti ai beni in oggetto da ordinari compratori e ordinari venditori.

Nel caso di fabbricati urbani, detto valore può essere ricercato attraverso il procedimento sintetico e/o analitico.

Il primo procedimento è basato sulla comparazione con i prezzi di compravendita di proprietà ana-



loghe per caratteristiche impiantistiche, utilizzative e funzionali a quelle oggetto di stima. Il procedimento analitico si basa, invece, sulla previsione dei redditi netti futuri, supposti costanti, continuativi e medi da scontare all'attualità (capitalizzazione dei redditi).

Il valore così desunto dovrebbe coincidere, in un'economia assestata ed in equilibrio con il valore di mercato. Quando, invece, il mercato non è in equilibrio, può verificarsi che il prezzo di mercato sia superiore o inferiore al prezzo di capitalizzazione e, quindi, può emergere una discordanza anche notevole tra i due valori.

Allo stato attuale, cui deve riferirsi la presente stima, è da escludersi che possa essere applicato il metodo analitico perché la situazione di mercato è tale che non c'è rispondenza tra il reddito di un bene economico ed il valore capitale corrispondente; esiste, in altri termini, incertezza sul reddito ordinario da capitalizzare con un saggio adeguato, anch'esso difficilmente individuabile.

Si ritiene, quindi, opportuno per la stima dei beni in oggetto, come già indicato, adottare il procedimento **"sintetico - comparativo"**, basato sui dati raccolti su un'area la più vasta possibile e limitrofa ai cespiti oggetto di stima, quindi tenendo conto dei valori medi desunti dalle indagini di mercato.

I criteri di stima, in genere, variano con il variare della natura dell'immobile da stimare.

La stima dei beni in esame sarà basata sulla comparazione con i valori desunti dalle indagini di mercato svolte per accertamenti diretti di immobili simili e ricadenti nella medesima zona.

Le indagini svolte in loco hanno portato alla conoscenza di prezzi molto oscillanti tra loro in funzione delle caratteristiche estrinseche ed intrinseche dei beni.

In sintesi si è proceduto alla stima con il **"metodo di confronto"**, che si esplica attraverso due fasi:

- 1) *individuazione dei prezzi di compravendita di beni analoghi;*
- 2) *attribuzione del giusto prezzo del bene da stimare in riferimento alla collocazione nella serie di prezzi noti*

In definitiva, il valore di un immobile, sarà determinato applicando la seguente formula:

$$V = S \times V.mq \quad \text{dove } S = \text{superficie} ; \quad V.mq = \text{valore al metro quadrato}$$

Le fonti di informazione locali utilizzate per risalire ai prezzi di mercato vigenti nella zona (tecnici agenzie immobiliari) hanno evidenziato che i valori unitari medi in vigore per immobili simili in stato "conservativo normale", ultimati nelle finiture, in buono stato di manutenzione e conservazione, allo stato attuale, sono fissati rispettivamente in una forbice di €/mq 600,00 - €/mq 700,00 di superficie netta, per quanto attiene gli appartamenti, valori comunque che tengono conto dello sfavorevole momento economico.

Per la valutazione si è fissato un valore unitario di Euro/mq 620,00 e si è fatto riferimento anche alle quotazioni dell'Agenzia del Territorio.

I valori unitari contenuti nella Banca Dati delle Quotazioni Immobiliari dell'Osservatorio del mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio rappresentano l'ordinarietà e non prevedono quotazioni riferite ad immobili di particolare pregio.

Le Quotazioni pubblicate dall'Agenzia del Territorio riferiscono che nel Comune Senise, nella zona centrale di via Chiesa, Corso V. Emanuele, via Roma, via Donnaperna, via L. Lavista i valori delle abitazioni in:

- stato conservativo normale variano da un minimo di € 530 ad un massimo di € 700 al mq.



zona periferica di via Giardini, via Rotalupo, viale Europa, via Portello,
i valori delle abitazioni in:

- stato conservativo normale variano- da un minimo di € 800 ad un massimo di € 950 al mq.

Vi è da rilevare però che i valori contenuti nelle banche dati dell'Agenzia del Territorio notoriamente riportano valutazioni più basse rispetto alle situazioni locali e sono riferiti alla tipologia prevalente nella zona omogenea di rilevazione.

Nel caso in esame, dobbiamo precisare che le abitazioni che ci occupano sono inserite in un fabbricato residenziale di non recente fattura, ma buona posizione, buono stato di conservazione generale e stato di conservazione interno. Comoda risulta l'accessibilità, agevolmente collegato alle arterie principali dell'abitato e del comune. I vani sono spaziosi, luminosi e funzionali, le finiture utilizzate sono di buon livello ed in uso all'inizio degli anni '80. Non presenta però impianto di riscaldamento. In breve, possiamo concludere che le valutazioni fissate dall'Agenzia delle Entrate per la tipologia di immobile in esame, sia per età della costruzione, consistenza, tipologia, ecc..... possono essere ritenute congrue e rispecchiamo le situazioni dei luoghi.

Fatte le doverose premesse sulla metodologia di stima e di fissazione del valore unitario, procederemo ora alla valutazione dei beni:

• VALUTAZIONE DEI BENI:

piena ed intera proprietà (quota di 1000/1000) di:

- a)- *Abitazione al piano terra della superficie catastale di mq. 41, categoria A/4 classe 3, consistenza vani 2,5, censita in catasto urbano al foglio mappa 41 part. n.°137 sub 1 con rendita di Euro 58,10*

Valore = S.com. x V. mq =

Valore = mq. 43,00 x €/mq. 620,00 = Euro 26.660,00

- b) - *Abitazione al piano primo, secondo e terzo (sottotetto) della superficie catastale di mq. 121, categoria A/3 classe 3, consistenza vani 6, censita in catasto urbano al foglio mappa 41 part. n.°137 sub 2 con rendita di Euro 309,87*

Valore = S.com. x V. mq =

Valore = mq. 107,10 x €/mq. 620,00 = Euro 66.402,00

In breve :

Bene a).....Euro 26.660,00

Bene b).....Euro 66.402,00

Valore complessivo beni....Euro 93.062,00

A detto valore è necessario detrarre gli oneri da sostenere a cura dell'aggiudicatario :

valore bene a) + b) in unico Lotto..... Euro 93.062,00
detrazioni:



€uro 4 00,00 per A.P.E
€uro 600,00 per regolarizzazione catastale
€uro 4.000,00 per sanatoria e spese tecniche
€uro 5.000,00- **€uro 5.000,00**

Importo netto del LOTTO€uro 88.062,00

- VALORE TOTALE DEL BENE-----PREZZO BASE: €uro 88.062,00

Con riferimento al valore di stima determinato, si ritiene di proporre al Sig. 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 tale riguardo una riduzione rispetto al valore di mercato come sopra individuato nella misura del 5% al fine di rendere comparabile e competitivo l'acquisto in sede di espropriazione forzata rispetto all'acquisto nel libero mercato.

Pertanto, il valore di €uro 88.062,00 ridotto del 5 % pari ad €uro 4.403,10 ammonta in complessivi €uro 83.658,90

- VALORE DEI BENI BASE D'ASTA-----PREZZO BASE: € 83.658,90

• **QUESITO n.° 13**

Procedere alla valutazione di quota indivisa per gli immobili pignorati per la sola quota.

Non si ritiene di dover provvedere alla stima della quota indivisa ed alla suddivisione in quanto i cespiti per la quota dell'intero appartengono al debitore.

Nell'ipotesi di vendita della quota di $\frac{1}{2}$ dei beni si provvederà come è prassi alla vendita dell'intero compendio immobiliare versando la quota di $\frac{1}{2}$ in denari al coniuge non esecutato.

• **QUESITO n.° 14:**

Acquisire le certificazioni di stato civile, dell'ufficio anagrafe e della Camera di Commercio e precisare il regime patrimoniale in caso di matrimonio.

Dalle indagini esperite il debitore è residente nel Comune di Senise alla Soldato Lauria n.°68.

██████████ nato ██████████ il ██████████ risulta coniugato con ██████████ nata a Senise ██████████ in data 5/01/1981, come risulta dall'atto 1981 p.I. S.a. n.°4.

I coniugi hanno scelto il regime di comunione legale dei beni. L'estratto non riporta alcuna annotazione a margine.

** ** *

L'elaborato peritale viene trasmesso alle parti congiuntamente al deposito telematico della copia per l'ufficio.



La presente relazione scritta viene trasmessa a mezzo pec al sig. Giudice E. ed alle parti e depositata in copia unitamente agli allegati per l'Ufficio.

Per quanto sopra, la sottoscritta ritiene di aver completamente assolto il mandato ricevuto sulla scorta degli elementi accertati e rimane a completa disposizione del Tribunale e della S.V. per fornire i chiarimenti che fossero eventualmente necessari.

Paterno, li 30/09/2019

Il C.T.U.
(geom. Giovanna Laino)

