

N. 201/2011 R. G. E.



TRIBUNALE DI POTENZA

SEZIONE CIVILE

ESECUZIONI IMMOBILIARI

RELAZIONE PERITALE ESPERTO ESTIMATORE

Procedimento n. 201/2011 R.G.E.

Giudice dell'Esecuzione

dott.ssa Annachiara Di Paolo

L'esperto

(Ing. Luciano Gioscia)

Potenza, 19.12.2022

RELAZIONE PERITALE ESPERTO ESTIMATORE

INDICE

Premesse	pag. 03
Controllo preliminare	pag. 03
Quesito 1	pag. 05
Quesito 2	pag. 10
Quesito 3	pag. 31
Quesito 4	pag. 35
Quesito 5	pag. 37
Quesito 6	pag. 40
Quesito 7	pag. 45
Quesito 8	pag. 46
Quesito 9	pag. 48
Quesito 10	pag. 48
Quesito 11	pag. 49
Quesito 12	pag. 99
Quesito 13	pag. 57
Quesito 14	pag. 57
Conclusioni	pag. 58

RELAZIONE PERITALE ESPERTO ESTIMATORE

PREMESSE.

Il sottoscritto ing. Luciano Gioscia, con studio in Potenza alla Via Mazzini n. 17, iscritto all'albo degli Ingegneri della Provincia di Potenza con il n. 719, iscritto all'albo dei consulenti tecnici del Tribunale di Potenza in data 28.01.1988 con il n. 400, è stato nominato esperto nella procedura n. 201/2011 R.G.E. con provvedimento del G.E del 02.03.2022. In particolare, col provvedimento di nomina è stato disposto che *"l'ing. Gioscia presti giuramento telematicamente secondo i moduli pubblicati sul sito e disponibili in cancelleria e rediga relazione scritta, secondo i quesiti pubblicati sul sito"*.

E' stato sottoscritto l'atto di giuramento in data 10.03.2022 provvedendo, nello stesso giorno, all'invio telematico dello stesso alla Cancelleria dell'ufficio esecuzioni.

A seguito dell'incarico ricevuto, il sottoscritto ha dato inizio alle operazioni peritali con lo studio dei documenti presenti nel fascicolo telematico e con l'acquisizione di tutta la documentazione utile per l'espletamento dell'incarico (visure, estratti di mappa, planimetrie catastali, titoli edilizi, ecc.) e quant'altro necessario per verificare, alla data odierna, la corrispondenza o meno dei dati catastali con quelli indicati nell'Atto di pignoramento.

In data 04.07.2022, congiuntamente al Custode giudiziario, avv. Francesco Missanelli, ed al proprio collaboratore geom. _____, si è recato presso gli immobili siti nel Comune di Acerenza alla C.da Lago, snc.

In occasione del primo accesso sono stati visionati tutti i fabbricati presenti nella part. n. 405 del foglio 24 eseguendo un rilievo metrico e fotografico dell'immobile destinato ad ovile e fienile (part. n. 405 sub 4), dell'abitazione con sottostante deposito (part. n. 405 sub 5), del deposito a piano terra (part. n. 405 sub 3).

In seguito, previo contatti per le vie brevi con il sig. _____, in data 27.07.2022, insieme al proprio collaboratore geom. _____, ha proseguito le operazioni peritali completando il rilievo degli immobili ubicati nella particella n. 405 del foglio 24, eseguendo un rilievo metrico e fotografico degli stessi. Inoltre, sono stati visionati i terreni ubicati nelle vicinanze degli immobili sopra citati.

Successivamente, in data 13.09.2022, è stato eseguito un accesso presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Acerenza per verificare, sulla scorta della documentazione già presente in atti, la destinazione urbanistica dei terreni ed i titoli edilizi dei fabbricati. Nell'allegato 1 sono riportati i verbali delle operazioni peritali.

Nel seguito viene data risposta ai quesiti posti dal G.E.

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 nel modulo di controllo lo stato civile dell'esecutato come risultante dal certificato.

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

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

In via preliminare si evidenzia che alla procedura in esame RGE n. 201/2011, sono state riunite in data 08.01.2013 la n. 55/2012 RGE ed in data 14.04.2014 la 79/2012 RGE. In particolare, dall'esame del verbale di pignoramento della procedura n. 55/2012 RGE, tutti i beni in essa contenuta erano compresi nella procedura n. 201/2011 RGE.

Invece, nella procedura n. 79/2012 sono stati pignorati alcuni beni con indicazione di particelle soppresse alla data del relativo pignoramento, e che, a seguito di frazionamenti ed accorpamenti, hanno generato le particelle contenute nella procedura n. 201/2011.

Pertanto, si procederà al controllo preliminare per i beni indicati nella procedura esecutiva n. 201/2011 R.G.E., **nella quale i beni immobili sono correttamente individuati.**

In merito al primo punto, **il creditore procedente ha optato per il deposito di certificazione notarile sostitutiva** emessa ai sensi della Legge n. 302/98. Nel caso in esame, agli atti sono presenti la relazione notarile redatta dal Notaio Maria Carretta del 30.05.2012 (depositata nella procedura n. 201/2011) e quella redatta dal Notaio Vito Pace del 07.01.2013 (depositata nella procedura n. 79/2012).

Dall'analisi congiunta delle predette certificazioni, ed a seguito di un proficuo confronto con il Custode Giudiziario, avv. Francesco Missanelli, si è rilevato che esistono alcune criticità in merito alla continuità delle trascrizioni a favore del debitore esecutato, che di seguito vengono evidenziate.

1) Fol. **24**, part.lle **276, 358, 359, 360, 361** non risulta alcuna provenienza in capo al dante causa _____ del debitore esecutato (cfr. pag. 14 relazione per Notar Carretta dep. il 15.06.2012);

- 2) Fol. **24** part.lla **35, 232**, non risulta alcuna provenienza in capo al dante causa _____ del debitore esecutato per la quota di 9/144 (cfr. pag. 15 relazione per Notar Carretta dep. il 15.06.2012);
- 3) Fol. **9** part.lla **34** derivante dalle part.lla 33, 34, 39, 107, 108, 109 e 110 del fol. 9, non risulta reperita la provenienza in capo a _____ in riferimento alle part.lla 34, 107, 108, 109 e 110 del fol.9 (cfr. pag. 17 relazione per Notar Carretta dep. il 15.06.2012);
- 4) Fol. **12**, part.lla **27, 108** non risulta reperita la provenienza in capo a _____ per la quota di 124/180 (cfr. pag. 18 relazione per Notar Carretta dep. il 15.06.2012);
- 5) Fol. **9** part.lla **43, 55** non risulta reperita la provenienza in capo a _____ per la quota di $\frac{1}{2}$, dante causa di _____, a sua volta dante causa del debitore esecutato (cfr. pag. 19 relazione per Notar Carretta dep. il 15.06.2012).

Pertanto, le particelle indicate in precedenza, non avendo la continuità delle trascrizioni nel ventennio, non saranno inserite nel lotto di vendita, ma saranno comunque descritte e valutate separatamente in un paragrafo a se stante, in modo da consentire al G.E. di effettuare le proprie valutazioni in merito.

Per tutti gli altri immobili pignorati, la certificazione risale sino ad atti di acquisto derivativi, trascritti in data antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento.

Si precisa che il verbale di pignoramento immobiliare del 29.12.2011 rep. n. 2474 è stato trascritto in data 09.01.2012 ai nn. 351 di R.g. e 329 di R.p.

Le certificazioni notarili sostitutive sono allegate al fascicolo telematico.

Per quanto riguarda il secondo punto, sempre dalla certificazione notarile nella quale sono allegate le visure storiche, si evince che **i dati catastali attuali e storici degli immobili pignorati sono indicati in detta certificazione.**

Infine, in merito al terzo punto, si evidenzia che nel fascicolo telematico è presente l'estratto di matrimonio dal quale risulta che il debitore esecutato è in regime di separazione dei beni. Nell'allegato 2 è riportato l'estratto dell'atto di matrimonio con l'indicazione delle annotazioni.

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

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

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

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

- qualora l'atto di pignoramento rechi l'indicazione di un **diritto di contenuto meno ampio** rispetto a quello in titolarità dell'esecutato (ad esempio: nuda proprietà in luogo della piena proprietà conseguente al consolidamento dell'usufrutto; quota di $\frac{1}{2}$ in luogo dell'intera proprietà; quota di $\frac{1}{4}$ in luogo della maggior quota di $\frac{1}{2}$; ecc.), l'esperto sospenderà le operazioni di stima, dandone immediata comunicazione al G.E. per le determinazioni sul prosieguo.

In ordine al secondo profilo (**beni pignorati**), in risposta al presente quesito l'esperto deve precisare unicamente l'oggetto del pignoramento assumendo come riferimento i dati di identificazione catastale indicati nell'atto di

pignoramento (senza procedere alla descrizione materiale del bene, descrizione alla quale dovrà invece procedersi separatamente in risposta al quesito n. 2).

Al riguardo:

- nell'ipotesi di **“difformità formali”** dei dati di identificazione catastale (**dati indicati nell'atto di pignoramento diversi da quelli agli atti del catasto alla data del pignoramento medesimo**), l'esperto dovrà precisare la difformità riscontrata:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

I beni indicati nel verbale di pignoramento, trascritto in data 09.01.2012 ai nn. 351 di R.g. e 329 di R.p, sono i seguenti:

1) Piena proprietà quota 1/1 dei beni siti in Acerenza, riportati nel Catasto Terreni:

- foglio 9 particella 28, mq 9.050, Loc. Lago Santa Domenica
- foglio 12 particella 84, mq 9.601, C.da Pascarelli
- foglio 12 particella 87, mq 1.128, C.da Pascarelli
- foglio 9 particella 95, mq 1.170, C.da Lago
- foglio 9 particella 69, mq 2.180, C.da Lago
- foglio 9 particella 68, mq 8.395, C.da Lago
- foglio 9 particella 129, mq 18.469, C.da Lago
- foglio 50 particella 45, mq 4.073, C.da Difesa
- foglio 24 particella 186, mq 6.112, C.da Lago
- foglio 24 particella 268, mq 1.960, C.da Lago
- foglio 24 particella 335, **mq 4.143**, C.da Lago
- foglio 24 particella 40, mq 4.235, C.da Lago
- foglio 24 particella 57, mq 2.289, C.da Lago
- foglio 24 particella 58, mq 1.963, C.da Lago
- foglio 24 particella 59, mq 7.215, C.da Lago
- foglio 24 particella 274, mq 670, C.da Lago
- foglio 24 particella 275, mq 6.080, C.da Lago
- **foglio 24 particella 276**, mq 1.286, C.da Lago
- **foglio 24 particella 358**, mq 1.326, C.da Lago
- **foglio 24 particella 359**, mq 1.437, C.da Lago
- **foglio 24 particella 360**, mq 1.326, C.da Lago
- **foglio 24 particella 361**, mq 1.256, C.da Lago
- foglio 24 particella 354, mq 1.178, C.da Lago
- foglio 24 particella 355, mq 270, C.da Lago
- foglio 24 particella 356, mq 820, C.da Lago
- foglio 24 particella 357, mq 2.630, C.da Lago
- foglio 24 particella 9, mq 16.058, C.da Lago
- foglio 24 particella 11, mq 2.168, C.da Lago
- **foglio 24 particella 35**, mq 15.265, C.da Lago
- **foglio 24 particella 232**, mq 2.480, C.da Lago
- foglio 9 particella 44, mq 258, Fabb. rurale, C.da Serra di Specchio
- foglio 9 particella 46, mq 1.588, C.da Serra di Specchio
- foglio 9 particella 47, mq 1.239, C.da Serra di Specchio
- foglio 9 particella 48, mq 944, C.da Serra di Specchio
- foglio 9 particella 97, mq 2.730, C.da Serra di Specchio
- foglio 9 particella 32, mq 54.592, C.da Serra di Specchio
- **foglio 9 particella 34**, mq 12.093, C.da Serra di Specchio
- **foglio 12 particella 27**, mq 15.833, C.da Pascarelli
- **foglio 12 particella 108**, mq 3.104, C.da Pascarelli
- foglio 9 particella 53, mq 3.794, C.da Santa Domenica
- **foglio 9 particella 43**, mq 5.610, C.da Vallo
- **foglio 9 particella 55**, mq 1.332, C.da Vallo
- foglio 24 particella 406, mq 3.484, C.da Lago
- foglio 24 particella 407, mq 1.740, C.da Lago
- foglio 37 particella 1164, mq 110,
- foglio 37 particella 1166, mq 4.172,
- foglio 37 particella 1167, mq 3.465.

2) Piena proprietà quota 1/1 dei beni siti in Acerenza, riportati nel Catasto Fabbricati:

- foglio 24 particella 405 sub 3, Cat. C/2;
- foglio 24 particella 405 sub 4, Cat. C/6;
- foglio 24 particella 405 sub 5, Cat. A/3;

- foglio 24 particella 405 sub 10, Cat. A/3;
- foglio 24 particella 405 sub 11, Cat. A/3.

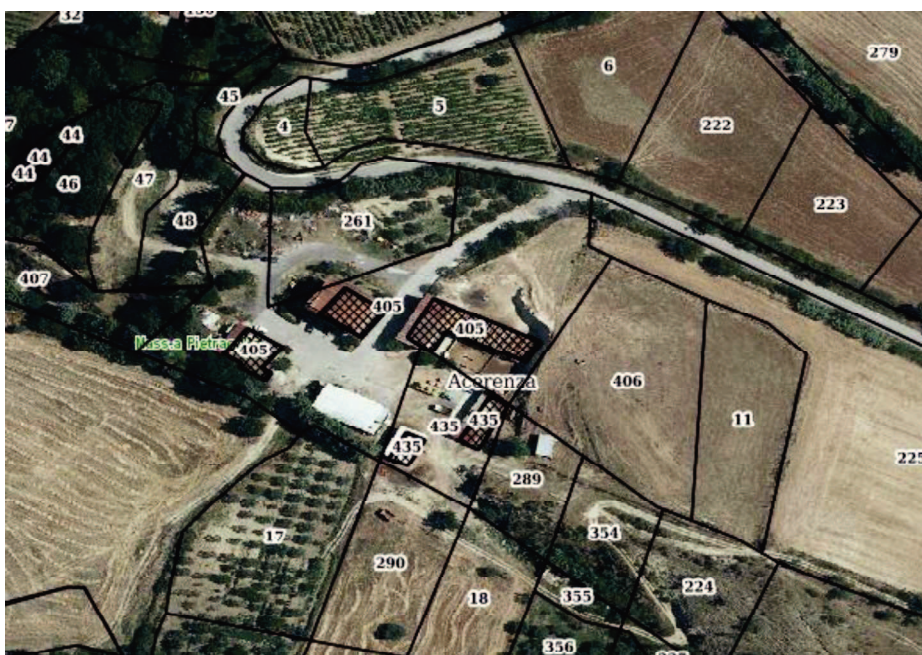
Per quanto riguarda i diritti reali, dall'esame delle certificazioni notarili e dei relativi atti di acquisto trascritti a favore dell'esecutato, si è accertato che **i diritti reali pignorati (1/1 di proprietà di _____), corrispondono con la titolarità dell'esecutato in forza degli atti di acquisto trascritti in suo favore, ad eccezione dei terreni identificati nel Catasto Terreni al foglio 24, particelle 35 e 232 che risultano, dalla relazione notarile del Notaio Maria Carretta del 15.06.2012, in capo al debitore esecutato per i diritti pari a 32/144.** Si evidenzia, altresì, che in atti non è presente l'avviso ai comproprietari.

Inoltre, come già specificato nel paragrafo riguardante i controlli preliminari, **alcune particelle, e precisamente quelle identificate nel Catasto Terreni al foglio 9, part. 43, 55 e 34, al foglio 12, part. 27 e 108. e al foglio 24 part. 35, 232, 276, 358, 359, 360 e 361, non hanno la continuità delle trascrizioni nel ventennio e, pertanto, non saranno inserite nel lotto di vendita.**

Per quanto riguarda i fabbricati, si evidenzia che essi sono stati edificati sulla particella 405 del foglio n. 24, qualità Ente Urbano di mq. 9.330, costituita in seguito al Tipo mappale n. PZ0187342 del 03.01.2005. Si precisa che l'attuale particella n. 405 di mq 9.330 deriva dall'accorpamento della originaria part. 405 di mq 5136, con la part. 408 di mq 1.254, n. 261 di mq 2.060, n. 10 di mq 230 e n. 14 di mq 650.

Si specifica, inoltre, che nell'attuale estratto di mappa risulta ancora presente la part. 261 che, invece, è stata soppressa con la variazione indicata in precedenza (PZ0187342 del 03.01.2005). Tale circostanza si configura come un errore presente nell'attuale mappa catastale e, pertanto, occorre presentare all'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale del Territorio di Potenza, una "*richiesta di rettifica di errore*" che non comporta oneri a carico dell'eventuale acquirente.

Al fine dell'esatta individuazione dei fabbricati e dei terreni oggetto di pignoramento, è stata effettuata una sovrapposizione delle ortofoto con le mappe catastali elaborate dalla SOGEI, facendo riferimento al Geoportale della Regione Basilicata (RSDI - Basilicata), che si riporta di seguito e nell'allegato 3.



Sempre nell'allegato 3 sono riportate le sovrapposizioni delle ortofoto con le mappe catastali elaborate dalla SOGEI relative a tutti i terreni oggetto di pignoramento, facendo riferimento al Geoportale della Regione Basilicata (RSDI - Basilicata).

Sulla base delle caratteristiche dei beni oggetto del pignoramento e per assicurare la maggiore appetibilità sul mercato degli stessi, considerando anche che i terreni sono funzionali all'azienda agricola, si ritiene opportuno procedere alla **formazione di un unico per la vendita**, così costituito:

LOTTO UNICO.

Fabbricati e terreni ubicati nel Comune di Acerenza e costituiti dai seguenti immobili:

1 - Piena proprietà quota 1/1 dei fabbricati ubicati alla C.da Lago Santa Domenica ed individuati nel Catasto Fabbricati **al foglio n. 24** e precisamente:

1a - Deposito al piano terra, **part. n. 405 sub 3**, Cat. C/2

Confini: con la corte comune (part. 405 sub 1 - bene comune non censibile) su tutti i lati e con la scala interna (part. 405 sub 2 - bene comune non censibile).

1b - Abitazione al piano primo e secondo, **part. 405 sub 10**, Cat. A/3

Confini: ad Ovest con part. 405 sub 11 e con la scala interna (part. 405 sub 1 - bene comune non censibile), a Nord, Est e Sud con la corte comune (part. 405 sub 1 - bene comune non censibile).

1c - Abitazione al piano primo e secondo, **part. 405 sub 11**, Cat. A/3

Confini: ad Est con part. 405 sub 10 e con la scala interna (part. 405 sub 1 - bene comune non censibile), a Nord, Ovest e Sud con la corte comune (part. 405 sub 1 - bene comune non censibile).

1d - Casa colonica al piano terra e S1, **part. 405 sub 5**, Cat. A/3

Confini: con la corte comune (part. 405 sub 1 - bene comune non censibile) su tutti i lati.

1e - Stalla, **part. 405 sub 4**, Cat. C/6

Confini: con la corte comune (part. 405 sub 1 - bene comune non censibile) su tutti i lati.

1f - Officina, **immobile non riportato in Catasto.**

Confini: con la corte comune (part. 405 sub 1 - bene comune non censibile) su tutti i lati.

1g - Manufatto prefabbricato, **immobile non riportato in Catasto.**

Confini: con la corte comune (part. 405 sub 1 - bene comune non censibile) su tutti i lati.

Costituiscono pertinenze dei fabbricati la corte esterna, **part. 405 sub 1 - bene comune non censibile**, e la scala interna, **part. 405 sub 2 - bene comune non censibile**, da indicare nel quadro D della nota di trascrizione.

2 - Piena proprietà quota 1/1 dei terreni ubicati così individuati nel Catasto Terreni:

2a - Terreni ubicati alla C.da Lago Santa Domenica e riportati in Catasto al **Fg. 24 part.lla n. 11, 406, 354, 355, 356 e 357.**

Confini: a Nord con part. 225 del fg. 24, ad Est con part.lla 225, 224, 226 del fg. 24, a Sud con part. 35 del fg. 24 e a Ovest con part.lla 405, 189, 18 del fg. 24.

2b - Terreni ubicati alla C.da Lago Santa Domenica e C.da Serra di Specchio e riportati in Catasto al **Fg. 24 part.lla n. 9 e 407 ed al Fg. 9 part.lla 44, 46, 47, 48, 97, 68, 69, 32 e 129.**

Confini: a Nord con part.lle 23, 29 e 93 del fg. 9, ad Est con strada provinciale n. 6, part. 37 del fg. 9 e part.lle 17 e 405 del fg. 24, a Sud con fosso e part. 55 del fg. 9 e ad Ovest con part.lle 40 e 60 del fg. 9.

2c - Terreno ubicato alla C.da Lago Santa Domenica e riportato in Catasto al **Fg. 9 part. n. 28**.

Confini: a Nord con part. 139 del fg. 9, ad Est con part.lle 31 e 93 del fg. 9, a Sud con part. 85 del fg. 9 e ad Ovest con part.lle 27 e 82 del fg. 9.

2d - Terreni ubicati alla C.da Lago Santa Domenica e riportati in Catasto al **Fg. 9 part.lle 53 e 95**.

Confini: a Nord fosso, ad Est con part. 55 del fg. 9, a Sud con part.lle 56 e 91 del fg. 9 e ad Ovest con part. 50 del fg. 9.

2e - Terreni ubicati alla C.da Lago e riportati in Catasto al **Fg. 24 part.lle n. 40, 186, 268 e 335**.

Confini: a Nord con part.lle 333 e 334 del fg. 24, ad Est con strada comunale, part. 348 del fg. 24, a Sud con part.lle 187 e 269 del fg. 24 e ad Ovest con part. 361 del fg. 24.

2f - Terreni ubicati alla C.da Lago e riportati in Catasto al **Fg. 24 part.lle n. 57, 58, 59, 274 e 275**.

Confini: a Nord con part. 35 del fg. 24, ad Est con part.lle 276 e 242 del fg. 24, a Sud con part. 418 del fg. 24 e ad Ovest con part.lle 42 e 46 del fg. 24.

2g - Terreni ubicati alla C.da Pascarelli e riportati in Catasto al **Fg. 12 part.lle n. 84 e 87**.

Confini: a Nord con strada provinciale n. 6, ad Est con part. 85 del fg. 12, a Sud con part. 88 del fg. 12 e ad Ovest con part.lle 82 e 86 del fg. 12.

2h - Terreno ubicato alla C.da Difesa e riportato in Catasto al **Fg. 50 part. 45**.

Confini: a Nord con part.lle 225 e 226 del fg. 50, ad Est con part. 46 del fg. 50, a Sud con part. 50 del fg. 50 e ad Ovest con part. 44 del fg. 50.

2i - Terreni ubicati alla C.da Pietro Stoppelli e riportati in Catasto al **Fg. 37 part. 1164, 1166 e 1167**.

Confini: a Nord con part.lle 1163 e 62 del fg. 37, ad Est con part.lle 543 e 544 del fg. 37, a Sud con part.lle 1173 e 646 del fg. 37 e ad Ovest con strada comunale e part. 1169 del fg. 37.

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

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

Con riguardo alle **pertinenze** ed in linea di principio, l'esperto non procederà alla descrizione di beni dotati di autonomo identificativo catastale che non siano stati oggetto di espressa indicazione nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione (salvo che si tratti di beni censiti come "beni comuni non censibili").

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

In particolare, l'esperto deve verificare se l'immobile sia dotato di **attestato di prestazione energetica** (acquisendolo se esistente) e – in caso di assenza – provvederà ad acquistarlo. Il compenso per l'acquisizione del certificato, forfettariamente predeterminato, è pari ad euro 250,00.

Per i terreni pignorati deve essere evidenziata la loro eventuale situazione di **fondi interclusi** (laddove circondati da fondi altrui e senza uscita sulla via pubblica) da terreni limitrofi appartenenti a terzi o comunque non oggetto della espropriazione in corso, anche se di proprietà dello stesso esecutato.

La medesima circostanza deve essere evidenziata in relazione ad esempio a fabbricati per i quali l'accesso con mezzi rotabili sia possibile solamente attraverso il passaggio su cortile di proprietà esclusiva di un terzo o dell'esecutato medesimo e che non sia stato pignorato.

Nella descrizione dello stato dei luoghi in risposta al presente quesito, l'esperto deve sempre inserire già nel corpo della relazione (e non solamente tra gli allegati) un numero sufficiente di fotografie. L'inserimento delle fotografie nel corpo della relazione mira infatti a rendere agevole la comprensione della descrizione fornita.

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

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

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

Gli immobili che costituiscono il Lotto Unico sono ubicati nel Comune di Acerenza e consistono in terreni e fabbricati facenti parte dell'azienda agricola del sig. _____.

In particolare i fabbricati sono ubicati alla C.da Lago - Santa Domenica, che dista circa km 3,00 dal centro dell'abitato di Acerenza e posti ad una quota di circa m. 630 slm.

I terreni, invece, sono per la maggior parte ubicati nelle vicinanze dei fabbricati e, precisamente, alla C.da Lago Santa Domenica, C.da Serra di Specchio e C.da Pascarelli, ad eccezione di un terreno ubicato alla C.da Difesa ed altri tre appezzamenti posizionati nelle vicinanze del campo sportivo di Acerenza. La qualità colturale dei terreni è prevalentemente seminativa, con alcuni appezzamenti caratterizzati da vigneti ed uliveti e pascolo.

Nel seguito viene effettuata la descrizione dettagliata dei beni facenti parte del lotto.

2.1. Fabbricati ubicati alla C.da Lago Santa Domenica.

I fabbricati sono stati edificati sulla particella 405 del foglio n. 24, costituita in seguito al Tipo mappale n. PZ0187342 del 03.01.2005. Come indicato in precedenza, l'attuale particella n. 405 di mq 9.330 deriva dall'accorpamento della originaria part. 405 di mq 5136, con la part. 408 di mq 1.254, n. 261 di mq 2.060, n. 10 di mq 230 e n. 14 di mq 650.

Alla particella 405 si accede direttamente dalla Strada Provinciale n. 6, tramite un cancello in ferro scorrevole ed arretrato rispetto alla citata strada.

L'intera area, trovandosi in una zona prevalentemente agricola, è dotata in minima parte delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria, nonché dei servizi essenziali.



Immobili siti in Acerenza - C.da Lago Santa Domenica - Vista aerea

Vista area esterna - accesso

Nella planimetria generale, che si riporta di seguito, sono indicati i fabbricati presenti sulla part. n. 405, così individuati;

A - Fabbricato costituito da piano terra - 1 - 2 - part. 405 sub3, sub 10 e sub 11

B - Casa colonica costituita da piano terra e S1 - part. 405 sub 5

C - Stalla - part. 405 sub 4

D - Officina - immobile abusivo non accatastato

E - Manufatto prefabbricato abusivo non accatastato



Planimetria dell'area

Si evidenzia che la corte esterna a servizio dei fabbricati è individuata nel Catasto Fabbricati con la particella 405 sub 1 - bene comune non censibile; invece la scala posizionata nel fabbricato "A" è individuata nel Catasto Fabbricati con la particella 405 sub 2 - bene comune non censibile.

Si precisa che tali particelle rappresentano delle pertinenze indicate come beni comuni non censibili e devono essere incluse nel lotto di vendita ed indicate nel quadro D della nota di trascrizione.

La corte esterna è in parte pavimentata in conglomerato, in parte con misto, mentre la maggior parte è a verde. Di seguito vengono analizzati i singoli fabbricati presenti sull'area.

A - Fabbricato costituito da piano terra - 1 - 2 -- Part. 405 sub 3, sub 10 e sub 11.

Il fabbricato indicato con la lettera A nella planimetria generale è costituito da un piano terra destinato

a deposito, da un piano primo destinato ad abitazioni e da un piano secondo sottotetto.



Vista prospetti



Vista prospetti

L'edificio ha struttura portante in cemento armato costituita da travi e pilastri intelaiati tra loro, solai di interpiano e di copertura in laterocemento e fondazioni con travi rovesce disposte a graticcio.

Il tetto a due falde presenta il manto di copertura con tegole tipo coppo. Le pareti esterne sono intonacate e tinteggiate e si presentano in un stato di conservazione e manutenzione mediocre.

Il fabbricato è stato realizzato alla fine degli anni '80 del secolo scorso con Concessione Edilizia n. 3/84 del 31.10.1986 e successiva Concessione Edilizia in variante n. 21/92 del 05.05.1992.

L'edificio ha una forma rettangolare con dimensioni massime di ingombro pari a m. 12,00 x 15,20.

- Piano Terra.

Il piano terra, destinato a deposito, è censito nel Catasto Fabbricati al foglio 24 part. 405 sub 3, Cat. C/2, piano T. L'accesso al piano avviene dalla corte comune tramite due ampie aperture protette da porte in ferro. E' costituito da un unico ambiente che presenta le seguenti finiture: pavimenti in battuto di cemento, pareti e soffitti intonacati e parzialmente tinteggiati, infissi esterni in alluminio con avvolgibili e cassonetti non rifiniti.

Lo stato di conservazione e manutenzione è mediocre.



Part. 405 sub 3 - Vista interna deposito



Part. 405 sub 3 - Vista interna deposito

Confini: con la corte comune (part. 405 sub 1 - bene comune non censibile) su tutti i lati e con la scala interna (part. 405 sub 2 - bene comune non censibile).

La superficie netta del deposito è di mq 146,00, mentre quella lorda è di mq 163,00. L'altezza interna è di m. 4,50. Ai fini della stima si farà riferimento alla superficie lorda.

- Piano Primo e Secondo.

Al primo piano si accede dalla scala interna individuata nel Catasto Fabbricati con la part. 405 sub 2 - bene comune non censibile. In tale piano sono ubicate due unità abitative identificate nel Catasto Fabbricati con le part. 405 sub 10 e sub 11, che di seguito vengono descritte.

- Unità abitativa - part. 405 sub 10.

Tale abitazione è posizionata sul lato destro del pianerottolo di arrivo della scala ed è censita nel Catasto Fabbricati con la part. 405 sub 10, Cat. A/3 piano 1-2.

L'unità immobiliare al primo piano è costituita da ingresso-soggiorno-cucina, disimpegno, bagno, lavanderia e due camere; è, inoltre, presente un ampio balcone che fronteggia tutti gli ambienti.

L'appartamento presenta le seguenti finiture: la pavimentazione è realizzata in marmo, il bagno presenta i rivestimenti per un'altezza di m. 2, gli infissi esterni sono in Pvc con vetrocamera ed avvolgibili in pvc, le porte interne sono in legno, le pareti ed i soffitti sono intonacati e tinteggiati. Sono presenti l'impianto idrico, elettrico e di riscaldamento alimentato da un termocamino con corpi radianti in ghisa.

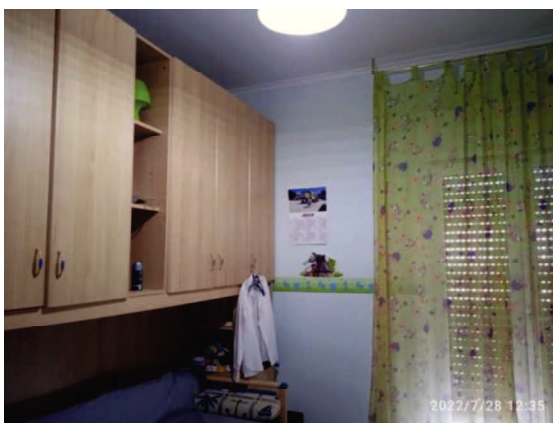
Lo stato di conservazione e manutenzione è buono.

Fa parte di tale unità immobiliare anche una porzione del secondo piano, cui si accede tramite la scala condominiale (part. 405 sub 2 - bene comune non censibile).

Il secondo piano non presenta alcuna rifinitura; infatti, non sono presenti pavimenti, intonaco, infissi, pareti divisorie ed impianti.



Part. 405 sub 10 - Vista interna piano primo



Part. 405 sub 10 - Vista interna piano primo



Part. 405 sub 10 - Vista interna piano primo



Part. 405 sub 10 - Vista interna piano secondo

Confini: ad Ovest con part. 405 sub 11 e con la scala interna (part. 405 sub 1 - bene comune non censibile), a Nord, Est e Sud con la corte comune (part. 405 sub 1 - bene comune non censibile).

La superficie utile netta del piano primo è di mq 71,65, mentre quella lorda è di mq 84,00; la superficie del balcone è di mq 31,50; l'altezza interna è di m 2,80.

La superficie utile netta del piano secondo è di mq 77,00, mentre quella lorda è di mq 82,80; la superficie del balcone è di mq 4,40; l'altezza interna è variabile da un minimo di m 1,60 fino a m 2,80 al colmo della falda.

Ai fini della stima, poiché i valori di mercato sono riferiti alle superfici lorde degli immobili, si è fatto riferimento all'allegato C del DPR 138 del 23.03.1998, in cui sono contenute le modalità di calcolo delle stesse.

Quindi, la superficie commerciale è calcolata considerando la somma della superficie lorda dell'abitazione, della superficie lorda dei depositi e soffitte moltiplicata per un coefficiente pari a 0,25 in quanto non comunicanti con l'abitazione, della superficie dei balconi moltiplicata per un coefficiente pari a 0,30 per i primi mq 25 ed un coefficiente pari a 0,10 per la restante superficie.

Pertanto la superficie commerciale dell'unità è pari a:

- Superficie lorda abitazione	mq. 84,00
- Superficie soffitta (mq 82,80 x 0,25)	mq. 20,70
- Superficie balconi, ecc. (25,0 x 0,30)+(10,9x0,10)	<u>mq. 8,59</u>
Superficie commerciale	mq. 113,29

Tale unità immobiliare **non è dotata di attestato di prestazione energetica** ed i costi per la sua acquisizione ammontano a € 250,00.

- Unità abitativa - part. 405 sub 11.

Tale abitazione è posizionata sul lato sinistro del pianerottolo di arrivo della scala ed è censita nel Catasto Fabbricati con la part. 405 sub 11, Cat. A/3 piano 1-2.

L'unità immobiliare al primo piano è costituita da ingresso-soggiorno-cucina, disimpegno, bagno, lavanderia e due camere; è, inoltre, presente un ampio balcone che fronteggia tutti gli ambienti.

L'appartamento presenta le seguenti finiture: la pavimentazione è realizzata in marmo, il bagno presenta i rivestimenti per un'altezza di m. 2, gli infissi esterni sono in Pvc con vetrocamera ed avvolgibili in pvc, le porte interne sono in legno, le pareti ed i soffitti sono intonacati e tinteggiati. Sono presenti l'impianto idrico, elettrico e di riscaldamento alimentato da un termocamino con corpi radianti in ghisa.

Lo stato di conservazione e manutenzione è buono.

Fa parte di tale unità immobiliare anche una porzione del secondo piano, cui si accede tramite la scala condominiale (part. 405 sub 2 - bene comune non censibile).

Il secondo piano non presenta alcuna rifinitura; infatti, non sono presenti pavimenti, intonaco, infissi, pareti divisorie ed impianti.



Part. 405 sub 11 - Vista interna piano primo



Part. 405 sub 11 - Vista interna piano primo



Part. 405 sub 11 - Vista interna piano primo



Part. 405 sub 11 - Vista interna piano secondo

Confini: ad Est con part. 405 sub 10 e con la scala interna (part. 405 sub 1 - bene comune non censibile), a Nord, Ovest e Sud con la corte comune (part. 405 sub 1 - bene comune non censibile).

La superficie utile netta del piano primo è di mq 71,52, mentre quella lorda è di mq 84,00; la superficie del balcone è di mq 31,50; l'altezza interna è di m 2,80.

La superficie utile netta del piano secondo è di mq 77,00, mentre quella lorda è di mq 82,80; la superficie del balcone è di mq 4,40; l'altezza interna è variabile da un minimo di m 1,60 fino a m 2,80 al colmo della falda.

La superficie commerciale è calcolata considerando la somma della superficie lorda dell'abitazione, della superficie lorda dei depositi e soffitte moltiplicata per un coefficiente pari a 0,25 in quanto non comunicante con l'abitazione, della superficie dei balconi moltiplicata per un coefficiente pari a 0,30 per i primi mq 25 ed un coefficiente pari a 0,10 per la restante superficie.

Pertanto la superficie commerciale dell'unità è pari a:

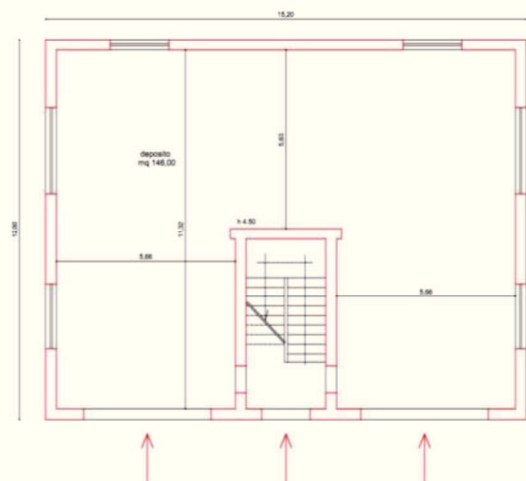
- Superficie lorda abitazione	mq.	84,00
- Superficie soffitta (mq 82,80 x 0,25)	mq.	20,70
- Superficie balconi, ecc. (25,0 x 0,30)+(10,9x0,10)	<u>mq.</u>	<u>8,59</u>
Superficie commerciale	mq.	113,29

Tale unità immobiliare **non è dotata di attestato di prestazione energetica** ed i costi per la sua acquisizione ammontano a € 250,00.

Nel seguito sono riportate le planimetrie dello stato reale dei luoghi

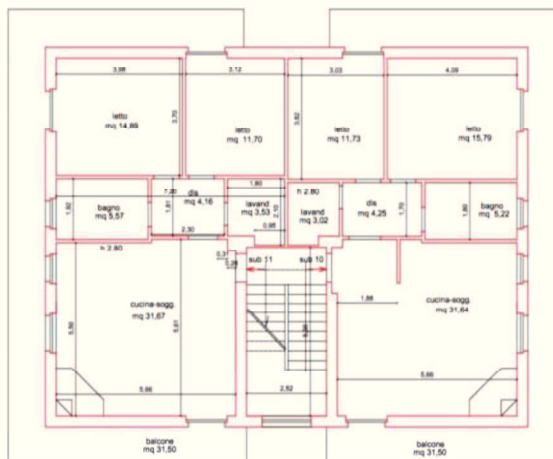
Tav. n. 2 - Fabbricato A

Pianta Piano terra
Part. 405 sub 3



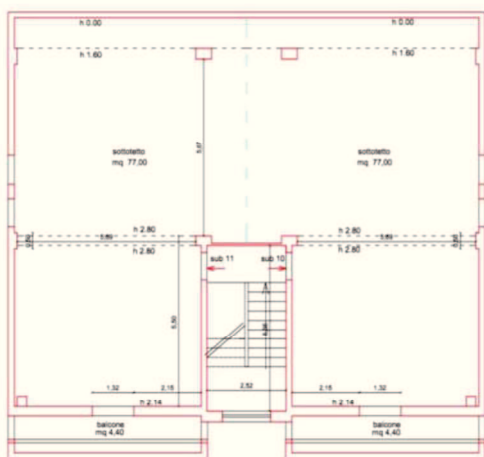
Tav. n. 3 - Fabbricato A

Pianta Piano primo
Part. 405 sub 10 e sub 11



Tav. n. 4 - Fabbricato A

Pianta Piano secondo
Part. 405 sub 10 e sub 11



B - Casa colonica costituita da piano terra e S1 - part. 405 sub 5.

Il fabbricato indicato con la lettera B nella planimetria generale è costituito da un piano terra destinato ad abitazione e deposito e da un piano seminterrato destinato cantina.



Vista prospetti



Vista prospetti

L'edificio ha struttura portante in muratura, solai a volte e tetto a più falde e manto di copertura con

tegole tipo coppo. Le pareti esterne sono intonacate e tinteggiate e si presentano in un stato di conservazione e manutenzione mediocre.

Il fabbricato è di epoca molto remota e realizzato sicuramente prima del 1967; infatti, dall'esame delle mappe catastali di impianto e della cartografia dell'IGM al 25.000, risalenti a prima degli anni '50 del secolo scorso, tale fabbricato era già individuato.

L'edificio è censito nel Catasto Fabbricati al foglio 24 part. 405 sub 5, Cat. A/3, piano T-S1.

Il piano terra è costituito da soggiorno-cucina, disimpegno, bagno, due camere e un deposito che ha accesso dall'esterno; sono, inoltre, presenti un balcone ed un porticato; al piano seminterrato sono ubicati due piccoli vani adibiti a cantina.

L'unità immobiliare presenta le seguenti finiture: la pavimentazione è realizzata in parte in brecciato ed in parte in monocottura, il bagno presenta i rivestimenti per un'altezza di m. 2,00, gli infissi esterni sono in legno con vetro singolo e nel deposito sono in ferro, le porte interne sono in legno, le pareti ed i soffitti sono intonacati e tinteggiati. Sono presenti l'impianto idrico, elettrico e di riscaldamento alimentato da un termocamino con corpi radianti in ghisa.

Lo stato di conservazione e manutenzione è mediocre.



Part. 405 sub 5 - Vista interna piano terra



Part. 405 sub 5 - Vista interna piano terra



Part. 405 sub 5 - Vista interna piano terra



Part. 405 sub 5 - Vista interna piano seminterrato

Confini: con la corte comune (part. 405 sub 1 - bene comune non censibile) su tutti i lati.

La superficie lorda della parte destinata ad abitazione è di mq 117,92, quella della parte destinata a deposito è di mq 42,62; la superficie del balcone è di mq 7,16; la superficie del portico è di mq 36,00, e la superficie delle cantine al piano seminterrato è di mq 31,69; l'altezza interna è variabile per la presenza di falde sfalsate.

Ai fini della stima, poiché i valori di mercato sono riferiti alle superfici lorde degli immobili, si è fatto riferimento all'allegato C del DPR 138 del 23.03.1998, in cui sono contenute le modalità di calcolo delle stesse.

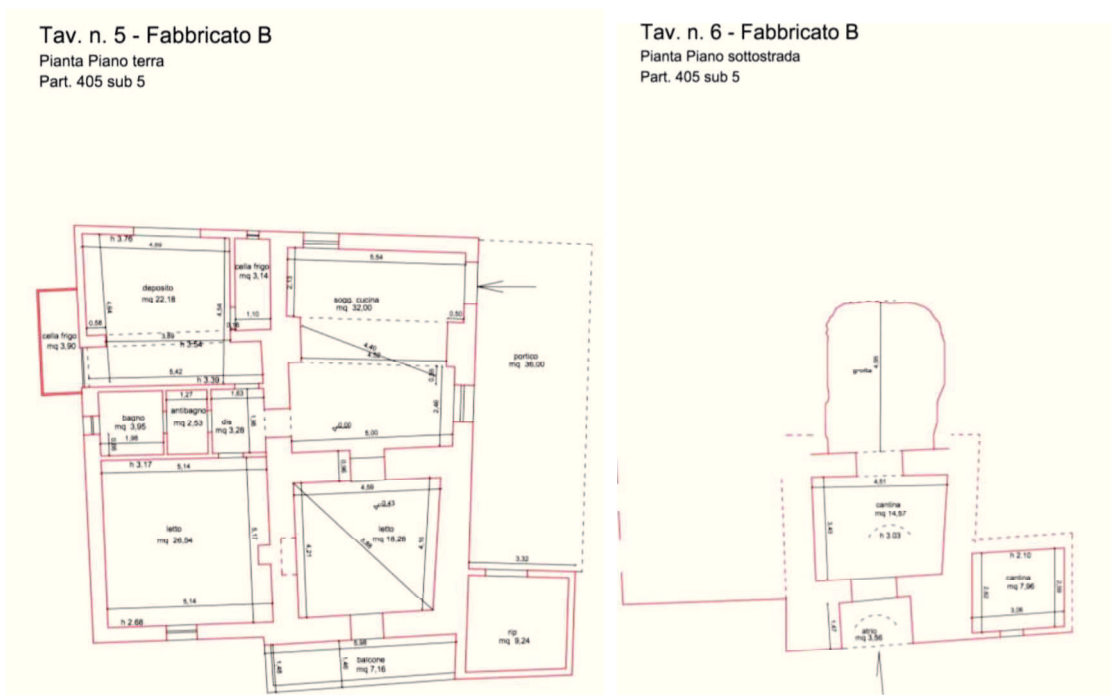
Quindi, la superficie commerciale è calcolata considerando la somma della superficie lorda dell'abitazione, della superficie lorda dei depositi e soffitte moltiplicata per un coefficiente pari a 0,25 in quanto non comunicante con l'abitazione, della superficie del balcone e del porticato moltiplicata per un coefficiente pari a 0,30 per i primi mq 25 ed un coefficiente pari a 0,10 per la restante superficie.

Pertanto la superficie commerciale dell'unità è pari a:

- Superficie lorda abitazione	mq. 118,92
- Superficie soffitta (mq 42,62+31,69) x 0,25	mq. 18,58
- Superficie balconi, ecc. (25,0 x 0,30)+(18,16x0,10)	<u>mq. 9,32</u>
Superficie commerciale	mq. 146,82

Tale unità immobiliare **non è dotata di attestato di prestazione energetica** ed i costi per la sua acquisizione ammontano a € 250,00.

Nel seguito sono riportate le planimetrie dello stato reale dei luoghi



C - Stalla - part. 405 sub 4.

Il fabbricato indicato con la lettera C nella planimetria generale è costituito da un sol piano destinato a stalla.

L'edificio ha struttura portante in cemento armato con solai di copertura realizzati con struttura prefabbricata in cemento. La copertura è ad una sola falda. Le pareti esterne sono intonacate e tinteggiate e si presentano in un stato di conservazione e manutenzione mediocre.

Il fabbricato è stato realizzato alla fine degli anni '80 del secolo scorso con Concessione Edilizia n. 20/89 del 04.09.1989 e successiva Concessione Edilizia in sanatoria n. 20/93 del 11.05.1993.

L'edificio ha una forma ad "L" con dimensioni massime di ingombro pari a m. 34,48 e 18,70; inoltre è presente un'area esterna destinata a concimaia.

L'edificio è censito nel Catasto Fabbricati al foglio 24 part. 405 sub 4, Cat. C/6, piano T.

La stalla presenta un muro divisorio per permettere la separazione di ovini e bovini.

L'unità immobiliare è scarsamente rifinita con infissi esterni in ferro. Lo stato di conservazione e manutenzione è mediocre.



Vista prospetti



Vista prospetti



Part. 405 sub 4 - Vista interna



Part. 405 sub 4 - Vista interna

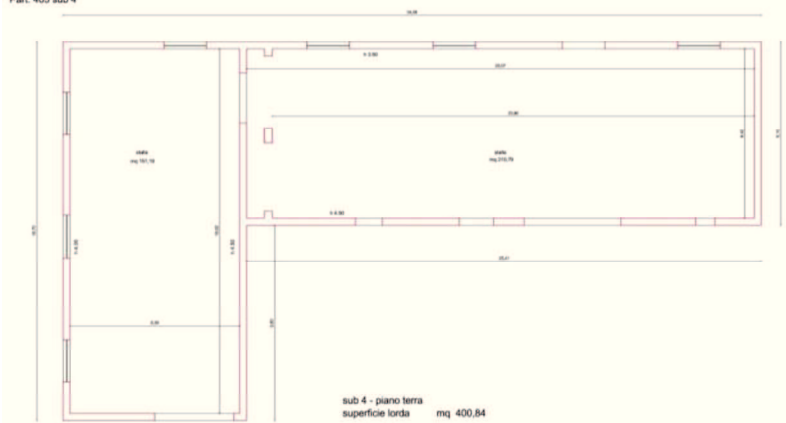
Confini: con la corte comune (part. 405 sub 1 - bene comune non censibile) su tutti i lati.

La superficie netta della stalla è di mq 361,98, mentre quella lorda è di mq 400,84; l'altezza interna è variabile da m 3,50 a 4,50.

Ai fini della stima si farà riferimento alla superficie lorda dell'immobile.

Nel seguito è riportata la planimetria dello stato reale dei luoghi

Tav. n. 7 - Fabbricato C
Pianta Piano terra
Part. 405 sub 4



D - Officina - Immobile abusivo non accatastato.

Il fabbricato indicato con la lettera D nella planimetria generale è costituito da un sol piano destinato ad officina.

L'edificio è stato realizzato in maniera approssimativa; infatti la struttura portante è costituita da pilastri circolari derivanti da pali Enel dismessi; su tali pilastri poggiano dei profilati in ferro che risultano deformati; al di sopra dei profilati in ferro sono presenti arcarecci in legno massello che presentano diverse fessurazioni; la copertura, così come le pareti perimetrali sono realizzati con pannelli in lamiera coibentati. Sul prospetto principale sono presenti due aperture protette da infissi scorrevoli.

Il fabbricato è stato realizzato tra il 1988 ed il 1994, come si desume dall'analisi delle foto aeree presenti sul sito "RSDI Basilicata". Tale edificio è stato realizzato senza alcun titolo autorizzativo, né sono state richieste, per esso, concessioni in sanatoria.

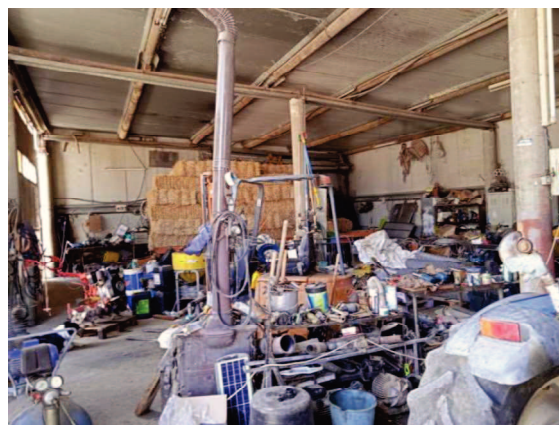
L'immobile non è accatastato.

Il manufatto ha forma rettangolare con dimensioni di circa m 18,00 x 10,50.

L'unità immobiliare è scarsamente rifinita e lo stato di conservazione e manutenzione è pessimo, soprattutto in considerazione della circostanza che non ha alcuna capacità di resistere a sollecitazioni dinamiche.



Vista prospetti



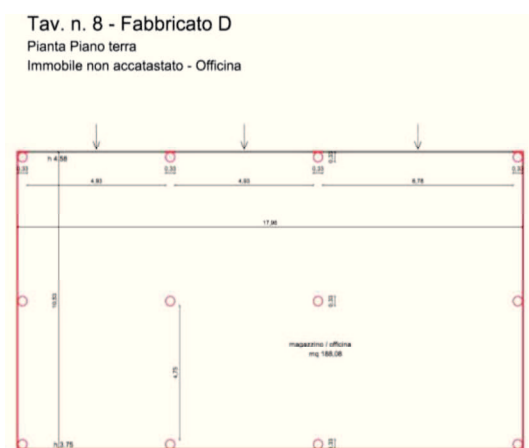
Vista interna

Confini: con la corte comune (part. 405 sub 1 - bene comune non censibile) su tutti i lati.

La superficie lorda dell'officina è di mq 191,40. L'altezza interna è variabile da m 3,75 a 4,58.

Ai fini della stima si farà riferimento alla superficie lorda dell'immobile.

Nel seguito è riportata la planimetria dello stato reale dei luoghi



E - Manufatto prefabbricato - Immobile abusivo non accatastato.

Il fabbricato indicato con la lettera E nella planimetria generale è costituito da un piccolo manufatto prefabbricato.

Esso è realizzato con pannelli in lamiera coibentati ed è costituito da due piccoli vani ed un bagno.

Il fabbricato è stato realizzato tra il 1988 ed il 1994, come si desume dall'analisi delle foto aeree presenti sul sito "Rsdì Basilicata". Tale edificio è stato realizzato senza alcun titolo autorizzativo, né sono state richieste, per esso, concessioni in sanatoria.

L'immobile non è accatastato.

Il manufatto ha dimensioni di circa m 5,00 x 5,10.

L'unità immobiliare è scarsamente rifinita e lo stato di conservazione e manutenzione è pessimo.



Vista prospetti



Vista interna

Confini: con la corte comune (part. 405 sub 1 - bene comune non censibile) su tutti i lati.

La superficie lorda del manufatto è di mq 25,10. L'altezza interna è di m 2,24.

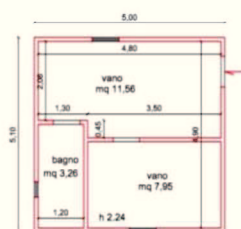
Ai fini della stima si farà riferimento alla superficie lorda dell'immobile.

Nel seguito è riportata la planimetria dello stato reale dei luoghi

Tav. n. 9 - Fabbricato E

Pianta Piano terra

Immobile non accatastato - manufatto prefabbricato



2.2. Terreni facenti parte del Lotto.

I terreni che fanno parte del lotto, come già indicato in precedenza, sono per la maggior parte ubicati nelle vicinanze dei fabbricati descritti in precedenza, e, precisamente, alla C.da Lago Santa Domenica, C.da Serra di Specchio e C.da Pascarelli, ad eccezione di un terreno ubicato alla C.da Difesa ed altri tre appezzamenti posizionati nelle vicinanze del campo sportivo di Acerenza. Tali terreni, che hanno

una qualità colturale prevalentemente seminativa, con alcuni appezzamenti caratterizzati da vigneti ed uliveti, sono tutti a servizio dell'azienda agricola.

Nel seguito vengono descritti tutti i terreni, accorpendo quelli confinanti.

2.2.1 - Terreni ubicati alla C.da Lago Santa Domenica e riportati in Catasto al Fg. 24 part.ile n. 11, 406, 354, 355, 356 e 357.

Tali terreni sono contigui tra loro ed ubicati ad Est della particella dove sono situati i fabbricati aziendali. Nel seguito viene riportata la vista aerea di tali terreni con la sovrapposizione del catastale.



I terreni sono così individuati nel Catasto Terreni:

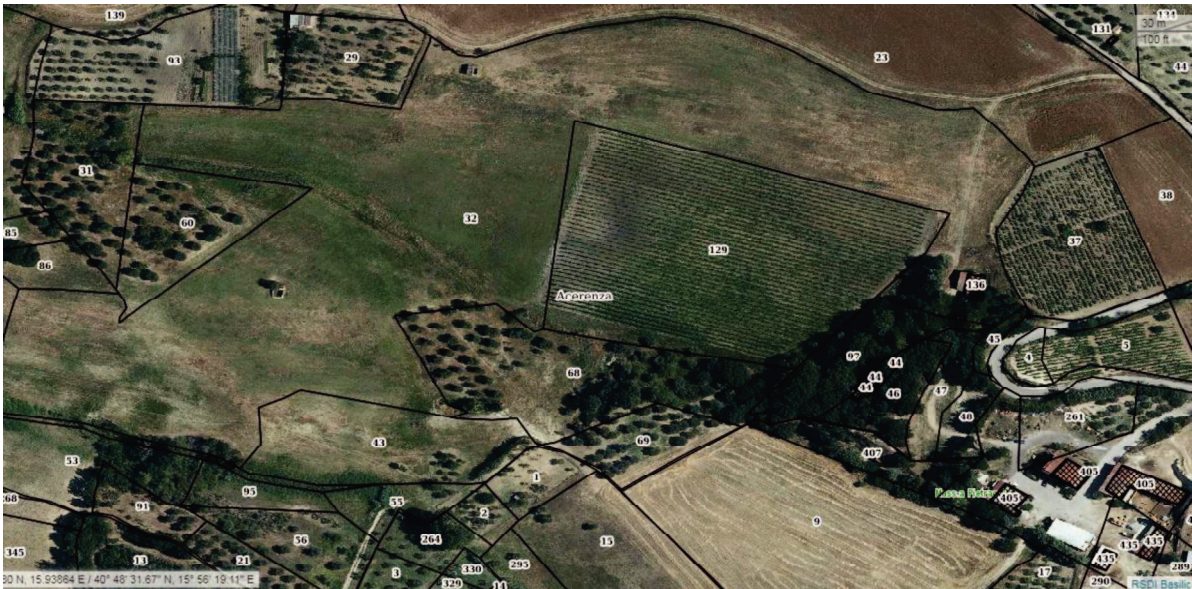
- Fg. 24 part. 11	mq 2.168	qualità seminativo
- Fg. 24 part. 406 porz. AA	mq 3.304	qualità seminativo
- Fg. 24 part. 406 porz. AB	mq 180	qualità pascolo
- Fg. 24 part. 354 porz. AA	mq 260	qualità seminativo
- Fg. 24 part. 354 porz. AB	mq 918	qualità pascolo arb.
- Fg. 24 part. 355 porz. AA	mq 1	qualità uliveto
- Fg. 24 part. 355 porz. AB	mq 269	qualità pascolo arb.
- Fg. 24 part. 356 porz. AA	mq 155	qualità vigneto
- Fg. 24 part. 356 porz. AB	mq 665	qualità uliveto
- Fg. 24 part. 357 porz. AA	mq 1.900	qualità vigneto
- Fg. 24 part. 357 porz. AB	mq 730	qualità seminativo

I terreni sono ubicati alla C.da Lago Santa Domenica e posti ad una quota compresa tra m. 625 e 640 slm e si presentano con una lieve pendenza lungo la direttrice Nord-Sud; essi non sono recintati ed hanno una destinazione colturale a seminativo, vigneto, uliveto e pascolo.

Confini: a Nord con part. 225 del fg. 24, ad Est con part.ile 225, 224, 226 del fg. 24, a Sud con part. 35 del fg. 24 e a Ovest con part.ile 405, 189, 18 del fg. 24.

2.2.2 - Terreni ubicati alla C.da Lago Santa Domenica e C.da Serra di Specchio e riportati in Catasto al Fg. 24 part.ile n. 9 e 407 ed al Fg. 9 part.ile 44, 46, 47, 48, 97, 68, 69, 32 e 129.

Tali terreni sono contigui tra loro ed ubicati ad Ovest della particella dove sono situati i fabbricati aziendali. Nel seguito viene riportata la vista aerea di tali terreni con la sovrapposizione del catastale.



I terreni sono così individuati nel Catasto Terreni:

- Fg. 24 part. 9	mq 16.058	qualità seminativo
- Fg. 24 part. 407	mq 1.740	qualità pascolo arb.
- Fg. 9 part. 44	mq 258	qualità fabb. diruto
- Fg. 9 part. 46	mq 1.588	qualità pascolo arb.
- Fg. 9 part. 47 porz. AA	mq 1.040	qualità seminativo
- Fg. 9 part. 47 porz. AB	mq 199	qualità pascolo arb.
- Fg. 9 part. 48	mq 944	qualità incolto prod.
- Fg. 9 part. 97	mq 2.730	qualità pascolo arb.
- Fg. 9 part. 68 porz. AA	mq 5.907	qualità vigneto
- Fg. 9 part. 68 porz. AB	mq 2.488	qualità uliveto
- Fg. 9 part. 69	mq 2.180	qualità uliveto
- Fg. 9 part. 32 porz. AA	mq 53.630	qualità seminativo
- Fg. 9 part. 32 porz. AB	mq 962	qualità pascolo arb.
- Fg. 9 part. 129	mq 18.469	qualità vigneto

I terreni sono ubicati alla C.da Lago Santa Domenica e C.da Serra di Specchio e posti ad una quota compresa tra m. 580 e 620 slm e si presentano con una lieve pendenza; essi non sono recintati ed hanno una destinazione culturale a seminativo, vigneto, uliveto, pascolo e incolto produttivo. Sono serviti da strade interpoderali e dalla Strada Provinciale n. 6. Si evidenzia che la particella n. 44 del fg. 9 rappresenta un fabbricato completamente demolito e, pertanto, sarà valutata solo l'area della particella. Inoltre, sulla part. n. 32 del fg. 9 sono presenti due vasche di raccolta acque.

Confini: a Nord con part. lle 23, 29 e 93 del fg. 9, ad Est con strada provinciale n. 6, part. 37 del fg. 9 e part. lle 17 e 405 del fg. 24, a Sud con fosso e part. 55 del fg. 9 e ad Ovest con part. lle 40 e 60 del fg. 9.

2.2.3 - Terreno ubicato alla C.da Lago Santa Domenica e riportato in Catasto al Fg. 9 part. n. 28.

Il terreno in esame è ubicato a circa m 500 dalla particella dove sono situati i fabbricati aziendali. Nel seguito viene riportata la vista aerea di tali terreni con la sovrapposizione del catastrale.



Il terreno è così individuato nel Catasto Terreni:

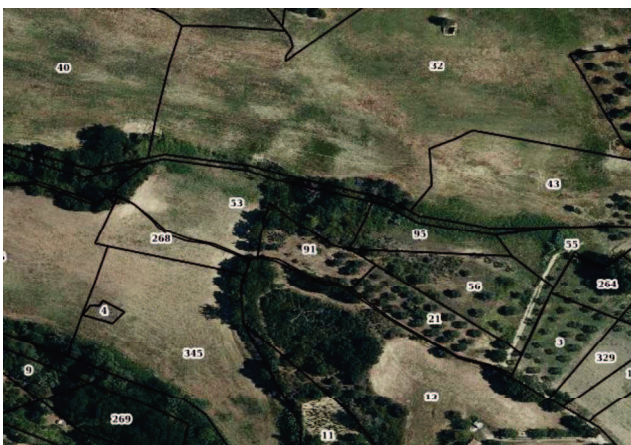
- Fg. 9 part. 28 mq 9.050 qualità sentiero

L'appezzamento in esame è ubicato alla C.da Lago Santa Domenica e posti ad una quota di circa m. 550 slm e si presenta con una lieve pendenza lungo la direttrice Sud-Nord; non è recintato ed ha una destinazione colturale a seminativo. E' servito da strade interpoderali. Inoltre, su tale particella è presente una vasca di raccolta acque.

Confini: a Nord con part. 139 del fg. 9, ad Est con part. lle 31 e 93 del fg. 9, a Sud con part. 85 del fg. 9 e ad Ovest con part. lle 27 e 82 del fg. 9.

2.2.4 - Terreni ubicati alla C.da Lago Santa Domenica e riportati in Catasto al Fg. 9 part. lle 53 e 95.

Tali terreni sono contigui tra loro ed ubicati a circa m 350 dalla particella dove sono situati i fabbricati aziendali. Nel seguito viene riportata la vista aerea di tali terreni con la sovrapposizione del catastale.



I terreni sono così individuati nel Catasto Terreni:

- Fg. 9 part. 53 mq 1.100 qualità seminativo
 - Fg. 9 part. 95 porz. AA mq 1.040 qualità uliveto
 - Fg. 9 part. 95 porz. AB mq 199 qualità vigneto-uliveto

I terreni sono ubicati alla C.da Lago Santa Domenica e posti ad una quota di circa m. 570 slm e si presentano con una lieve pendenza; essi non sono recintati ed hanno una destinazione colturale a seminativo, vigneto e uliveto. Sono serviti da strade interpoderali.

Confini: a Nord fosso, ad Est con part. 55 del fg. 9, a Sud con part. lle 56 e 91 del fg. 9 e ad Ovest con part. 50 del fg. 9.

2.2.5 - Terreni ubicati alla C.da Lago e riportati in Catasto al Fg. 24 part. lle n. 40, 186, 268 e 335.

Tali terreni sono contigui tra loro ed ubicati a circa m 500 dalla particella dove sono situati i fabbricati aziendali. Nel seguito viene riportata la vista aerea di tali terreni con la sovrapposizione del catastale.



I terreni sono così individuati nel Catasto Terreni:

- Fg. 24 part. 40	mq 4.235	qualità seminativo
- Fg. 24 part. 186	mq 6.112	qualità seminativo
- Fg. 24 part. 268	mq 1.960	qualità seminativo
- Fg. 24 part. 335	mq 4.153	qualità seminativo

I terreni sono ubicati alla C.da Lago e posti ad una quota di circa m. 660 slm e si presentano con una lieve pendenza; essi non sono recintati ed hanno una destinazione culturale a seminativo. Sono serviti dalla strada comunale.

Confini: a Nord con part. lle 333 e 334 del fg. 24, ad Est con strada comunale, part. 348 del fg. 24, a Sud con part. lle 187 e 269 del fg. 24 e ad Ovest con part. 361 del fg. 24.

2.2.6 - Terreni ubicati alla C.da Lago e riportati in Catasto al Fg. 24 part. lle n. 57, 58, 59, 274 e 275.

Tali terreni sono contigui tra loro ed ubicati a circa m 450 dalla particella dove sono situati i fabbricati aziendali. Nel seguito viene riportata la vista aerea di tali terreni con la sovrapposizione del catastale.



I terreni sono così individuati nel Catasto Terreni:

- | | | |
|--------------------|----------|--------------------|
| - Fg. 24 part. 57 | mq 2.289 | qualità seminativo |
| - Fg. 24 part. 58 | mq 1.983 | qualità seminativo |
| - Fg. 24 part. 59 | mq 7.215 | qualità seminativo |
| - Fg. 24 part. 274 | mq 670 | qualità seminativo |
| - Fg. 24 part. 275 | mq 6.080 | qualità seminativo |

I terreni sono ubicati alla C.da Lago e posti ad una quota di circa m. 660 slm e si presentano con una lieve pendenza; essi non sono recintati ed hanno una destinazione culturale a seminativo. Sono serviti da strade interpoderali.

Confini: a Nord con part. 35 del fg. 24, ad Est con part. lle 276 e 242 del fg. 24, a Sud con part. 418 del fg. 24 e ad Ovest con part. lle 42 e 46 del fg. 24.

2.2.7 - Terreni ubicati alla C.da Pascarelli e riportati in Catasto al Fg. 12 part. lle n. 84 e 87.

Tali terreni sono contigui tra loro ed ubicati a circa m 450 dalla particella dove sono situati i fabbricati aziendali. Nel seguito viene riportata la vista aerea di tali terreni con la sovrapposizione del catastrale.



I terreni sono così individuati nel Catasto Terreni:

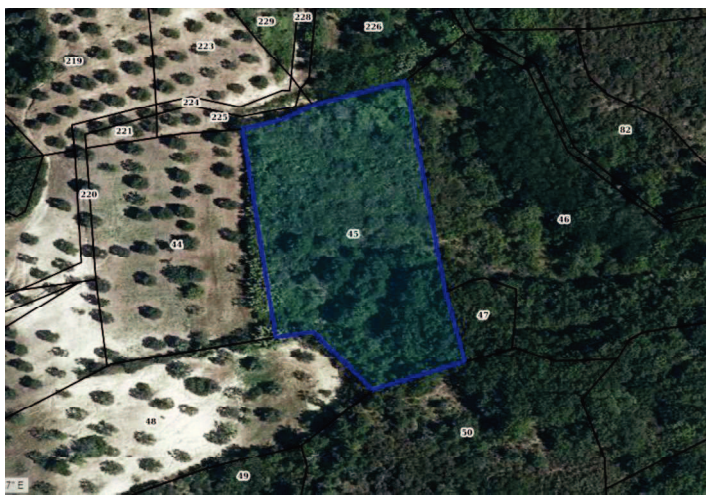
- Fg. 12 part. 84 mq 9.601 qualità seminativo
- Fg. 12 part. 87 mq 1.128 qualità seminativo

I terreni sono ubicati alla C.da Lago e posti ad una quota di circa m. 530 slm e si presentano con una lieve pendenza; essi non sono recintati ed hanno una destinazione culturale a seminativo. Sono serviti dalla Strada Provinciale n. 6.

Confini: a Nord con strada provinciale n. 6, ad Est con part. 85 del fg. 12, a Sud con part. 88 del fg. 12 e ad Ovest con part. lle 82 e 86 del fg. 12.

2.2.8 - Terreno ubicato alla C.da Difesa e riportato in Catasto al Fg. 50 part. 45.

Tale terreno è ubicato a circa km 3,5 in linea d'aria dalla particella dove sono situati i fabbricati aziendali. Nel seguito viene riportata la vista aerea di tali terreni con la sovrapposizione del catastale.



Il terreno è così individuato nel Catasto Terreni:

- Fg. 50 part. 45 mq 4.073 qualità uliveto

L'appezzamento è ubicato alla C.da Difesa e posti ad una quota di circa m. 450 slm e si presenta con una lieve pendenza; non è recintato ed hanno una destinazione culturale a uliveto. E' servito da strade interpoderali.

Confini: a Nord con part. lle 225 e 226 del fg. 50, ad Est con part. 46 del fg. 50, a Sud con part. 50 del fg. 50 e ad Ovest con part. 44 del fg. 50.

2.2.9 - Terreni ubicati alla C.da Pietro stoppelli e riportati in Catasto al Fg. 37 part. 1164, 1166 e 1167.

Tali terreni sono ubicati alla c.da Pietro Stoppelli e posti nella periferia Ovest del l'abitato di Acerenza in prossimità del campo sportivo comunale. Nel seguito viene riportata la vista aerea di tali terreni con la sovrapposizione del catastale.



I terreni sono così individuati nel Catasto Terreni:

- Fg. 37 part. 1164	mq	110	qualità seminativo
- Fg. 37 part. 1166 porz. AA	mq	3.704	qualità seminativo
- Fg. 37 part. 1166 porz. AB	mq	468	qualità uliveto
- Fg. 37 part. 1167 porz. AA	mq	3.304	qualità seminativo
- Fg. 37 part. 1167 porz. AB	mq	161	qualità uliveto

Tali terreni sono posti ad una quota di circa m. 750 slm e si presentano con una lievissima pendenza; non sono recintati ed hanno una destinazione colturale a seminativo ed uliveto. Sono accessibili dalla strada comunale.

Confini: a Nord con part.ile 1163 e 62 del fg, 37, ad Est con part.ile 543 e 544 del fg. 37, a Sud con part.ile 1173 e 646 del fg. 37 e ad Ovest con strada comunale e part. 1169 del fg. 37.

2.3. Terreni non facenti parte del Lotto.

Come già indicato in precedenza, alcuni terreni non presentano la continuità nel ventennio e, pertanto, non saranno inseriti nel lotto.

Tali terreni vengono riportati di seguito e sono i seguenti.

- **Piena proprietà 1/1 dei terreni ubicati alla C.da Vallo censiti al fg. 9 part. 34, 43 e 55, così riportati nel Catasto Terreni:**

- Fg. 9 part. 34	mq	12.093	qualità seminativo
- Fg. 9 part. 43 porz. AA	mq	1.610	qualità vigneto
- Fg. 9 part. 43 porz. AB	mq	4.000	qualità uliveto
- Fg. 9 part. 55 porz. AA	mq	937	qualità canneto
- Fg. 9 part. 55 porz. AB	mq	395	qualità uliveto

- **Piena proprietà 1/1 dei terreni ubicati alla C.da Pascarelli censiti al fg. 12 part. 27 e 108, così riportati nel Catasto Terreni:**

- Fg. 12 part. 27 porz. AA	mq	14.301	qualità seminativo
- Fg. 12 part. 27 porz. AB	mq	1.532	qualità pascolo
- Fg. 12 part. 108 porz. AA	mq	2.830	qualità seminativo
- Fg. 12 part. 108 porz. AB	mq	274	qualità uliveto

- **Piena proprietà 1/1 dei terreni ubicati alla C.da Lago censiti al fg. 24 part. 276, 358, 359, 360 e 361, così riportati nel Catasto Terreni:**

- Fg. 24 part. 276	mq	1.286	qualità seminativo
- Fg. 24 part. 358	mq	1.326	qualità seminativo
- Fg. 24 part. 359	mq	1.437	qualità seminativo
- Fg. 24 part. 360	mq	1.326	qualità seminativo
- Fg. 24 part. 361	mq	1.256	qualità seminativo

- Diritti di 32/144 di proprietà dei terreni ubicati alla C.da Lago censiti al fg. 24 part. 35 e 232,

così riportati nel Catasto Terreni:

- Fg. 24 part. 35 porz. AA mq 6.208 qualità seminativo
- Fg. 24 part. 35 porz. AB mq 9.057 qualità pascolo arb.
- Fg. 24 part. 232 mq 2.480 qualità seminativo

Nel seguito viene riportata la vista aerea di tali terreni con la sovrapposizione del catastale.



Tali terreni sono ubicati nelle vicinanze di quelli descritti nei paragrafi precedenti ed hanno una qualità culturale prevalentemente a seminativo con appezzamenti coltivati ad uliveto, vigneto e pascolo. Non sono recintati ed hanno accesso da strade comunali ed interpoderali.

Nell'allegato 4 sono riportati gli elaborati grafici dello stato attuale dei luoghi comprendenti la planimetria generale e le piante degli immobili ubicati sulla part. 405.

Nell'allegato 5 è riportata la documentazione fotografica, nella quale le foto n. 1 e 2 rappresentano la vista aerea dell'area con l'individuazione degli immobili ubicati al fg. 24 part. 405, le foto dalla n. 3 alla n. 7 individuano la vista esterna del fabbricato A, le foto dalla n. 8 alla n. 12 mostrano la vista interna della part. 405 sub 3, la foto n. 13 rappresenta la scala interna part. 405 sub 2. le foto dalla n. 14 alla n. 24 individuano la part. 405 sub 10, le foto dalla n. 25 alla n. 34 mostrano la part. 405 sub 11, le foto dalla n. 35 alla n. 38 individuano la vista esterna del fabbricato B, le foto dalla n. 39 alla n. 48 mostrano la vista interna della part. 405 sub 5, le foto dalla n. 49 alla n. 55 rappresentano il fabbricato

C, le foto dalla n. 56 alla n. 59 individuano il fabbricato D, le foto dalla n. 60 alla n. 63 mostrano il manufatto prefabbricato E, mentre le rimanenti foto rappresentano i terreni facenti parte del lotto.

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;

- 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 merito a tale quesito, il sottoscritto ha acquisito gli estratti catastali storici e le planimetrie presenti negli atti del Catasto, che vengono riportati nell'allegato 6.

Per quanto riguarda i fabbricati, come già indicato in precedenza, si evidenzia che essi sono stati edificati sulla **particella 405 del foglio n. 24, qualità Ente Urbano di mq. 9.330, costituita in seguito al Tipo mappale n. PZ0187342 del 03.01.2005. Si precisa che l'attuale particella n. 405 di mq 9.330 deriva dall'accorpamento della originaria part. 405 di mq 5136, con la part. 408 di mq 1.254, n. 261 di mq 2.060, n. 10 di mq 230 e n. 14 di mq 650.**

Dall'esame delle certificazioni notarili in atti è stata riscontrata l'**esatta rispondenza formale dei dati indicati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione, nonché nei negozi di acquisto, con le risultanze catastali.**

Si precisa che nelle predette certificazioni notarili sono indicati in maniera puntuale tutti i passaggi catastali intervenuti nel tempo, dalla data di acquisto dei beni alla situazione attuale, che sono stati verificati compiutamente dal sottoscritto.

Per quanto riguarda i fabbricati, il quesito richiede di precisare eventuali difformità tra la situazione reale dei luoghi e la situazione riportata nella planimetria catastale corrispondente.

Dalle verifiche eseguite si è accertato che per gli immobili individuati nel Catasto Fabbricati al **foglio 24 part.lla 405 sub 3, 405 sub 4 e 405 sub 5, non sono state riscontrate difformità tra la situazione reale dei luoghi e la situazione riportata nella planimetria catastale corrispondente.**

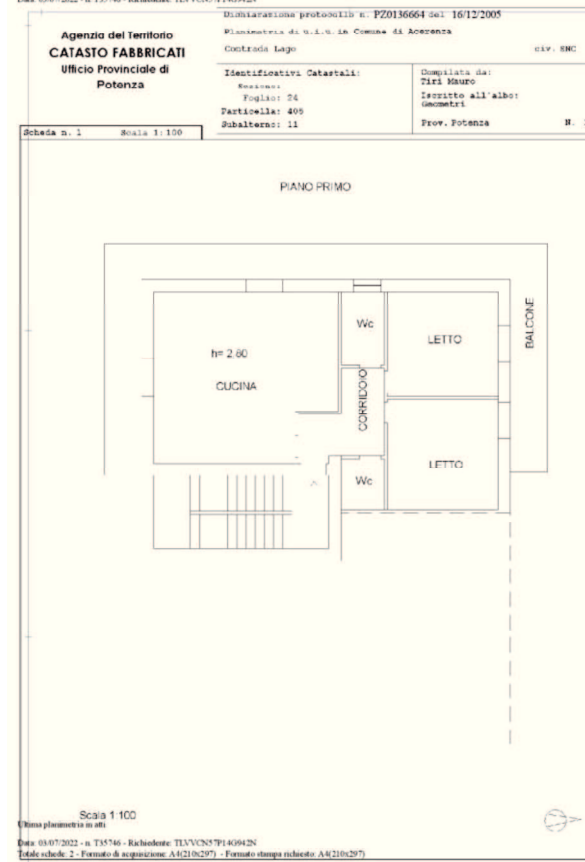
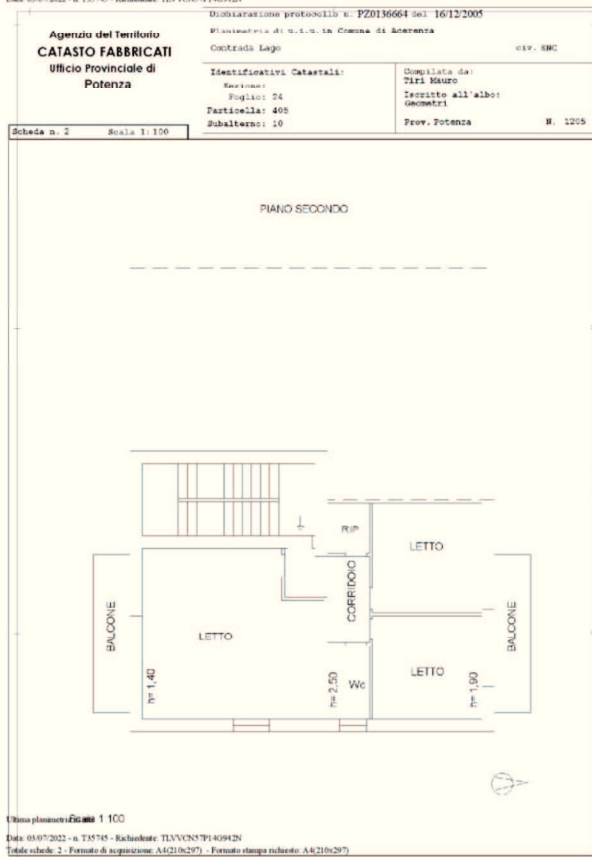
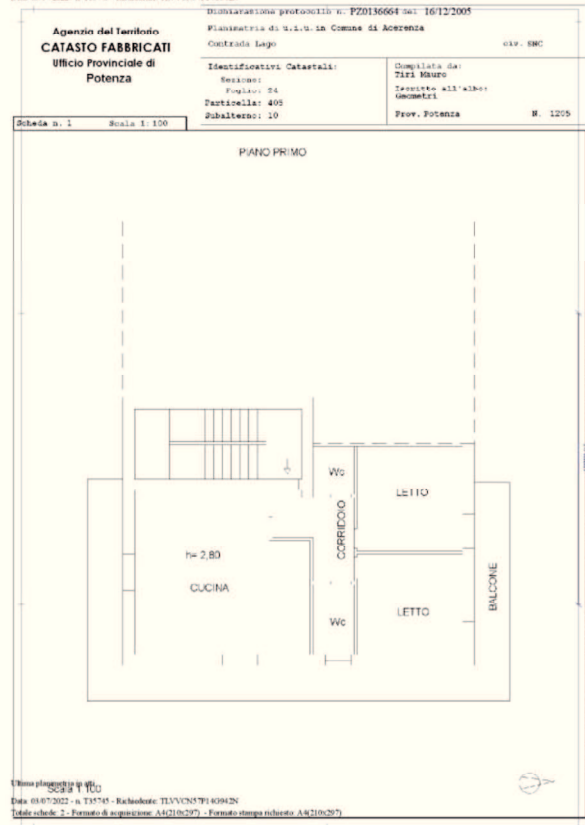
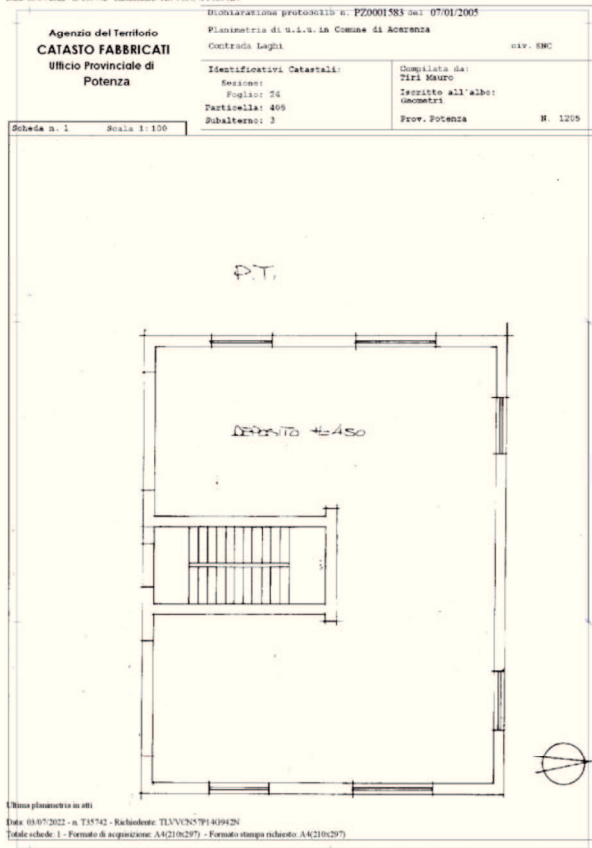
Per la **part. 405 sub 10** sono state riscontrate difformità in quanto nella planimetria catastale il secondo piano presenta delle divisioni interne che non sono state mai realizzate, come già indicato nella descrizione dell'immobile. Pertanto, **per eliminare le difformità riscontrate è necessario eseguire una variazione catastale consistente nella predisposizione di un nuovo Docfa per le rettifiche planimetriche accertate, da presentare presso il competente Ufficio Provinciale di Potenza dell'Agenzia delle Entrate, con un costo complessivo quantificato in € 500,00, comprensivo di spese tecniche e spese catastali.**

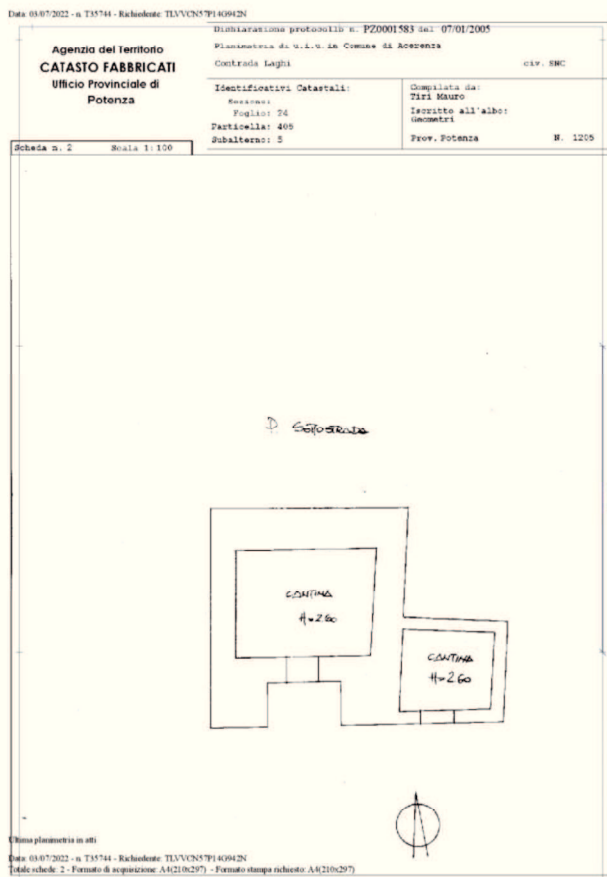
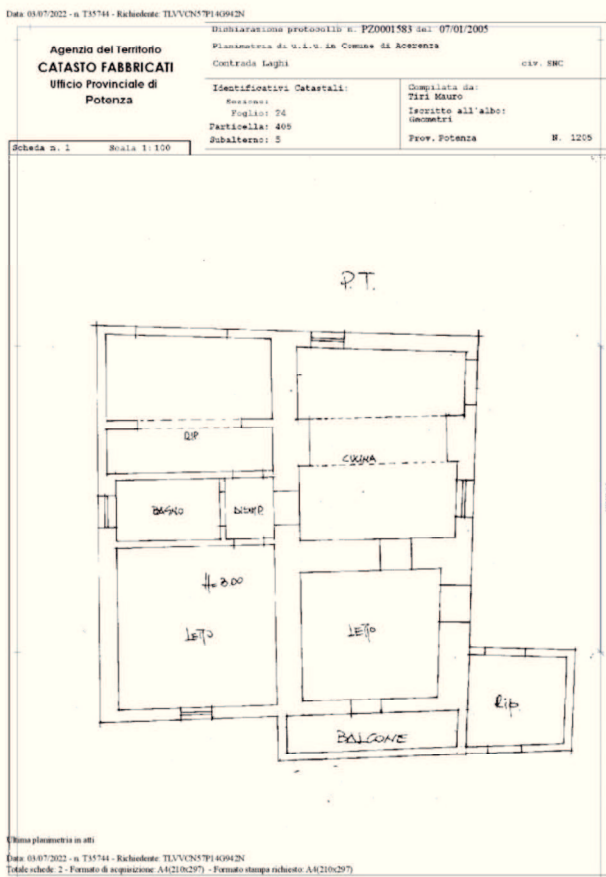
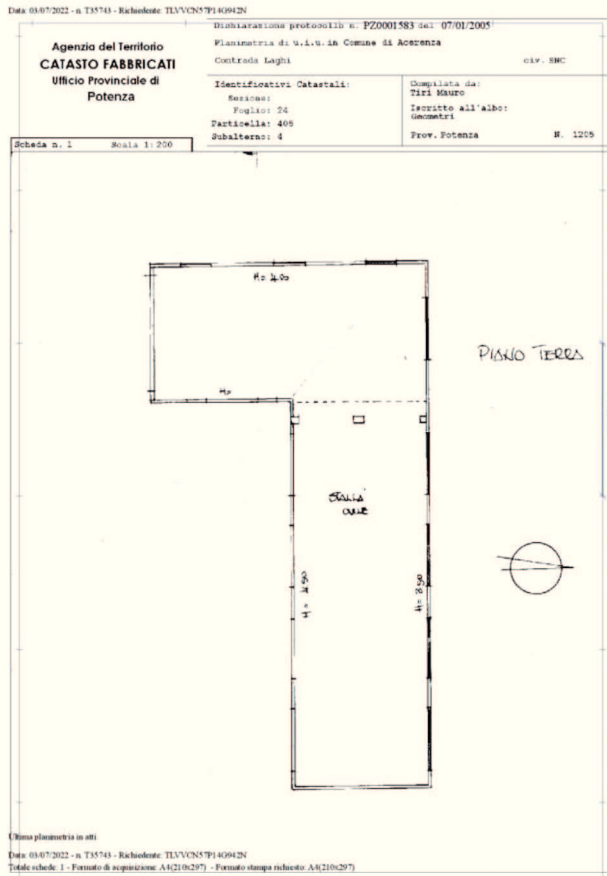
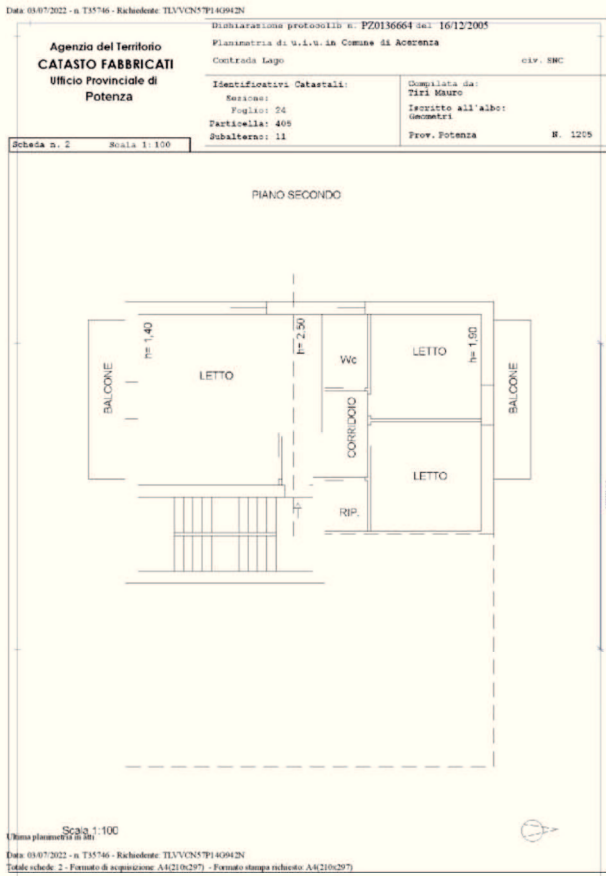
Anche per la **part. 405 sub 11** sono state riscontrate difformità in quanto nella planimetria catastale il secondo piano presenta delle divisioni interne che non sono state mai realizzate, come già indicato nella descrizione dell'immobile. Pertanto, **per eliminare le difformità riscontrate è necessario eseguire una variazione catastale consistente nella predisposizione di un nuovo Docfa per le rettifiche planimetriche accertate, da presentare presso il competente Ufficio Provinciale di Potenza dell'Agenzia delle Entrate, con un costo complessivo quantificato in € 500,00, comprensivo di spese tecniche e spese catastali.**

Per quanto riguarda l'**officina**, indicata con la lettera "D" nella planimetria generale, **si evidenzia che tale immobile non è riportato in Catasto**, in quanto completamente abusivo. Pertanto, **per eliminare le difformità riscontrate occorre introdurre in mappa tale immobile con la procedura Pregeo e successivamente predisporre un nuovo Docfa per l'accatastamento del bene, da presentare presso il competente Ufficio Provinciale di Potenza dell'Agenzia delle Entrate, con un costo complessivo quantificato in € 900,00, comprensivo di spese tecniche e spese catastali.**

La stessa situazione si presenta per il **manufatto prefabbricato**, indicato con la lettera "E" nella planimetria generale. Infatti, anch'esso **non è riportato in Catasto**, in quanto completamente abusivo. Pertanto, **per eliminare le difformità riscontrate occorre introdurre in mappa tale immobile con la procedura Pregeo e successivamente predisporre un nuovo Docfa per l'accatastamento del bene, da presentare presso il competente Ufficio Provinciale di Potenza dell'Agenzia delle Entrate, con un costo complessivo quantificato in € 900,00, comprensivo di spese tecniche e spese catastali.**

Nel seguito sono riportate le planimetrie catastali delle particelle 405 sub 3, sub 4, sub 5, sub 10 e sub 11.





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.

Inoltre l'esperto riporterà la risposta di cui al presente quesito, oltre che all'interno della relazione di stima secondo l'ordine dei quesiti, anche in apposito separato allegato, separatamente dalle risposte altri quesiti.

Con riferimento al lotto individuato e precedentemente descritto, nel seguito viene riportata lo schema sintetico-descrittivo del lotto.

LOTTO UNICO.

Fabbricati e terreni ubicati nel Comune di Acerenza e costituiti dai seguenti immobili:

1 - Piena proprietà quota 1/1 dei fabbricati ubicati alla C.da Lago Santa Domenica ed individuati nel Catasto Fabbricati **al foglio n. 24** e precisamente:

1a - Deposito al piano terra, **part. n. 405 sub 3**, Cat. C/2

Confini: con la corte comune (part. 405 sub 1 - bene comune non censibile) su tutti i lati e con la scala interna (part. 405 sub 2 - bene comune non censibile).

Il descritto stato dei luoghi corrisponde alla consistenza catastale e urbanistica

1b - Abitazione al piano primo e secondo, **part. 405 sub 10**, Cat. A/3

Confini: ad Ovest con part. 405 sub 11 e con la scala interna (part. 405 sub 1 - bene comune non censibile), a Nord, Est e Sud con la corte comune (part. 405 sub 1 - bene comune non censibile).

Il descritto stato dei luoghi non corrisponde alla consistenza catastale e urbanistica per diversa distribuzione dei vani.

1c - Abitazione al piano primo e secondo, **part. 405 sub 11**, Cat. A/3

Confini: ad Est con part. 405 sub 10 e con la scala interna (part. 405 sub 1 - bene comune non censibile), a Nord, Ovest e Sud con la corte comune (part. 405 sub 1 - bene comune non censibile).

Il descritto stato dei luoghi non corrisponde alla consistenza catastale e urbanistica per diversa distribuzione dei vani.

Il fabbricato ove sono ubicate le part. 405 sub 3, sub 10 e sub 11, è stato realizzato con Concessione Edilizia n. 3/84 del 31.10.1986 e successiva Concessione Edilizia in variante n. 21/92 del 05.05.1992.

1d - Casa colonica al piano terra e S1, **part. 405 sub 5**, Cat. A/3

Confini: con la corte comune (part. 405 sub 1 - bene comune non censibile) su tutti i lati.

Il descritto stato dei luoghi corrisponde alla consistenza catastale e urbanistica

Tale immobile è stato realizzato in data antecedente al 01.09.1967

1e - Stalla, **part. 405 sub 4**, Cat. C/6

Confini: con la corte comune (part. 405 sub 1 - bene comune non censibile) su tutti i lati.

Il descritto stato dei luoghi corrisponde alla consistenza catastale e urbanistica

L'immobile è stato realizzato con Concessione Edilizia n. 20/89 del 04.09.1989 e successiva Concessione Edilizia in sanatoria n. 20/93 del 11.05.1993.

1f - Officina, **immobile non riportato in Catasto**.

Confini: con la corte comune (part. 405 sub 1 - bene comune non censibile) su tutti i lati.

L'immobile è abusivo ed, a parere dell'esperto estimatore, può ottenersi sanatoria ai sensi dell'art. 46 comma 5 del DPR n. 380/2001.

1g - Manufatto prefabbricato, **immobile non riportato in Catasto**.

Confini: con la corte comune (part. 405 sub 1 - bene comune non censibile) su tutti i lati.

L'immobile è abusivo ed, a parere dell'esperto estimatore, può ottenersi sanatoria ai sensi dell'art. 46 comma 5 del DPR n. 380/2001.

Costituiscono pertinenze dei fabbricati la corte esterna, **part. 405 sub 1 - bene comune non censibile**, e la scala interna, **part. 405 sub 2 - bene comune non censibile**, da indicare nel quadro D della nota di trascrizione.

2 - Piena proprietà quota 1/1 dei terreni ubicati così individuati nel Catasto Terreni:

2a - Terreni ubicati alla C.da Lago Santa Domenica e riportati in Catasto al **Fg. 24 part.ile n. 11, 406, 354, 355, 356 e 357**.

Confini: a Nord con part. 225 del fg. 24, ad Est con part.ile 225, 224, 226 del fg. 24, a Sud con part. 35 del fg. 24 e a Ovest con part.ile 405, 189, 18 del fg. 24.

2b - Terreni ubicati alla C.da Lago Santa Domenica e C.da Serra di Specchio e riportati in Catasto al **Fg. 24 part.ile n. 9 e 407 ed al Fg. 9 part.ile 44, 46, 47, 48, 97, 68, 69, 32 e 129**.

Confini: a Nord con part.ile 23, 29 e 93 del fg. 9, ad Est con strada provinciale n. 6, part. 37 del fg. 9 e part.ile 17 e 405 del fg. 24, a Sud con fosso e part. 55 del fg. 9 e ad Ovest con part.ile 40 e 60 del fg. 9.

2c - Terreno ubicato alla C.da Lago Santa Domenica e riportato in Catasto al **Fg. 9 part. n. 28**.

Confini: a Nord con part. 139 del fg. 9, ad Est con part.ile 31 e 93 del fg. 9, a Sud con part. 85 del fg. 9 e ad Ovest con part.ile 27 e 82 del fg. 9.

2d - Terreni ubicati alla C.da Lago Santa Domenica e riportati in Catasto al **Fg. 9 part.ile 53 e 95**.

Confini: a Nord fosso, ad Est con part. 55 del fg. 9, a Sud con part.ile 56 e 91 del fg. 9 e ad Ovest con part. 50 del fg. 9.

2e - Terreni ubicati alla C.da Lago e riportati in Catasto al **Fg. 24 part.ile n. 40, 186, 268 e 335**.

Confini: a Nord con part.ile 333 e 334 del fg. 24, ad Est con strada comunale, part. 348 del fg. 24, a Sud con part.ile 187 e 269 del fg. 24 e ad Ovest con part. 361 del fg. 24.

2f - Terreni ubicati alla C.da Lago e riportati in Catasto al **Fg. 24 part. lle n. 57, 58, 59, 274 e 275.**

Confini: a Nord con part. 35 del fg. 24, ad Est con part. lle 276 e 242 del fg. 24, a Sud con part. 418 del fg. 24 e ad Ovest con part. lle 42 e 46 del fg. 24.

2g - Terreni ubicati alla C.da Pascarelli e riportati in Catasto al **Fg. 12 part. lle n. 84 e 87.**

Confini: a Nord con strada provinciale n. 6, ad Est con part. 85 del fg. 12, a Sud con part. 88 del fg. 12 e ad Ovest con part. lle 82 e 86 del fg. 12.

2h - Terreno ubicato alla C.da Difesa e riportato in Catasto al **Fg. 50 part. 45.**

Confini: a Nord con part. lle 225 e 226 del fg. 50, ad Est con part. 46 del fg. 50, a Sud con part. 50 del fg. 50 e ad Ovest con part. 44 del fg. 50.

2i - Terreni ubicati alla C.da Pietro Stoppelli e riportati in Catasto al **Fg. 37 part. 1164, 1166 e 1167.**

Confini: a Nord con part. lle 1163 e 62 del fg. 37, ad Est con part. lle 543 e 544 del fg. 37, a Sud con part. lle 1173 e 646 del fg. 37 e ad Ovest con strada comunale e part. 1169 del fg. 37.

Tutti i terreni ricadono in "Zona agricola ordinaria" secondo quanto indicato nel Regolamento Urbanistico del Comune di Acerenza approvato con D.C.C. n. 44 del 30.11.2007.

PREZZO BASE: € 450.000,00 (euro quattrocentocinquantamila/00)

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

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

A questo riguardo, l'esperto:

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

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

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

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

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

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

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

Ipotesi particolari:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

5) **Situazioni di comproprietà**.

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

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

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

Per quanto riguarda la ricostruzione dei passaggi di proprietà in relazione ai beni pignorati facenti parte del lotto, si è accertato quanto segue.

a) La **part. 28 del fg. 9** di mq 9050 deriva dall'accorpamento della part. 28 di mq 5650 e della part. 92 di mq 3400.

Le originarie particelle 28 e 92 erano pervenute all'esecutato con **atto di compravendita del 06.04.1985, per notaio Polosa, rep. n. 17246, trascritto in data 27.04.1985 ai nn. 4759/3980.**

b) Le **part. 84 e 87 del fg. 12** erano pervenute all'esecutato con **atto di compravendita del 09.06.2007, per notaio Carretta, rep. n. 33544, trascritto in data 04.07.2007 ai nn. 15538/8762.**

c) La **part. 95 del fg. 9** era pervenuta all'esecutato con **atto di compravendita del 27.09.1990, per notaio Fasano, rep. n. 42, trascritto in data 01.10.1990 ai nn. 12168/10558.**

d) La **part. 69 del fg. 9** era pervenuta all'esecutato con **atto di compravendita del 23.08.1993, per notaio Cestone, rep. n. 20164, trascritto in data 28.08.1993 ai nn. 10261/9136.**

e) La **part. 68 del fg. 9** di mq 9395 deriva dall'accorpamento della part. 68 di mq 3180, della part. 132(ex 72) di mq 596, della part. 133(ex 72) di mq 20, della part. 124(ex 77) di mq 88, della part. 128(ex 70) di mq 1628 e della part. 130(ex 65) di mq 2883.

La **part. 129 del fg. 9** di mq 18469 deriva dall'accorpamento della part. 129(ex 65) di mq 370, della part. 131(ex 72) di mq 6414, della part. 127(ex 70) di mq 532, della part. 134(ex 36) di mq 2452, della part. 122(ex 77) di mq 3580 e della part. 125(ex 64) di mq 5454.

Le originarie particelle 68 e 65 erano pervenute all'esecutato con **atto di compravendita del 09.06.2007, per notaio Carretta, rep. n. 33544, trascritto in data 04.07.2007 ai nn. 15541/8765.**

Le originarie particelle 72, 77, 64 e 36 erano pervenute all'esecutato con **atto di compravendita del 22.05.1999, per notaio Polosa, rep. n. 49476, trascritto in data 02.06.1999 ai nn. 7750/6165.**

La originaria **part. 70 del fg. 9** era pervenuta all'esecutato con **atto di compravendita per notaio Cestone, di cui al punto d).**

f) Le **part. 50 del fg. 45 e 186 del fg. 24** erano pervenute all'esecutato con **atto di compravendita del 16.02.1996, per notaio Amodio, rep. n. 6610, trascritto in data 06.03.1996 ai nn. 3117/2830.**

g) Le **part. 268 e 335 del fg. 24** erano pervenute all'esecutato con **atto di compravendita del 13.08.1998, per notaio Polosa, rep. n. 48259, trascritto in data 26.08.1998 ai nn. 11056/9335.**

h) La **part. 40 del fg. 24** era pervenuta all'esecutato con **atto di compravendita del 09.06.2007, per notaio Carretta, rep. n. 33544, trascritto in data 04.07.2007 ai nn. 15542/8766.**

i) Le **part. 57, 58, 59, 274 e 275 del fg. 24** erano pervenute all'esecutato con **atto di compravendita del 19.02.2010, per notaio Carretta, rep. n. 38890, trascritto in data 10.03.2010 ai nn. 4294/3273.**

l) Le **part. 354, 355, 356 e 357 del fg. 24** erano pervenute all'esecutato con **atto di compravendita del 19.02.2010, per notaio Carretta, rep. n. 38890, trascritto in data 10.03.2010 ai nn. 4295/3274.**

m) Le **part. 9 e 11 del fg. 24** erano pervenute all'esecutato con **atto di compravendita del 26.08.1982, per notaio Polosa, rep. n. 5124, trascritto in data 22.09.1982 ai nn. 10657/9252.**

n) Le **part. 354, 355, 356 e 357 del fg. 24** erano pervenute all'esecutato con **atto di compravendita del 22.05.1999, per notaio Polosa, rep. n. 49476, trascritto in data 02.06.1999 ai nn. 7750/6165.**

o) La **part. 32 del fg. 9** di mq 54592 deriva dall'accorpamento della part. 32 di mq 4800, della part. 126(ex 64) di mq 6196, della part. 123(ex 77) di mq 1572, della part. 135(ex 36) di mq 8567, della part. 63 di mq 3320, della part. 62 di mq 8420, della part. 66 di mq 7949, della part. 41 di mq 4096, della part. 94 di mq 6772 e della part. 104 di mq 2900.

Le originarie particelle 32, 36, 64, 77, 63, 94 e 104 erano pervenute all'esecutato con **atto di compravendita per notaio Polosa di cui al punto n).**

L'originaria particella 41 era pervenuta all'esecutato con **atto di compravendita del 09.06.2007, per notaio Carretta, rep. n. 33544, trascritto in data 04.07.2007 ai nn. 15540/8764.**

L'originaria particella 62 era pervenuta all'esecutato con **atto di compravendita del 27.09.1990, per notaio Fasano, rep. n. 40/14, trascritto in data 01.10.1990 ai nn. 12166/10556.**

L'originaria particella 66 era pervenuta all'esecutato con **atto di compravendita del 27.09.1990, per notaio Fasano, rep. n. 42/16, trascritto in data 01.10.1990 ai nn. 12168/10558.**

p) La **part. 53 del fg. 9** di mq 3794 deriva dall'accorpamento della part. 53 di mq 2669 e della part. 54 di mq 1125.

L'originaria particella 53 era pervenuta all'esecutato con **atto di compravendita per notaio Carretta di cui al punto o).**

L'originaria particella 54 era pervenuta all'esecutato con **atto di compravendita del 27.09.1990, per notaio Fasano, rep. n. 42/16, trascritto in data 01.10.1990 ai nn. 12168/10558.**

q) La particella sulla quale sono stati edificati i fabbricati, e precisamente la **part. 405 del foglio n. 24**, di mq. 9.330 deriva dall'accorpamento della originaria part. 405(ex 143) di mq 5136, della part. 408(ex 76) di mq 1254, della part. 261 di mq 2.060, della part. 10 di mq 230 e della part. 14 di mq 650.

La **part. 406 del fg. 24** di mq 3484 deriva dalla part. 143.

La **part. 407 del fg. 24** di mq 1714 deriva dalla part. 76.

Le originarie particelle 143, 76, 261 e 10 erano pervenute all'esecutato con **atto di compravendita per notaio Polosa di cui al punto m).**

L'originaria particella 14 era pervenuta all'esecutato con **atto di compravendita del 27.09.1990, per notaio Fasano, rep. n. 41/15, trascritto in data 01.10.1990 ai nn. 12167/10557.**

r) Le **part. 1164, 1166 e 1167 del fg. 37** erano pervenute all'esecutato con **atto di compravendita del 11.03.2011, per notaio Carretta, rep. n. 40682, trascritto in data 01.04.2011 ai nn. 4568/3535.**

Nella relazione notarile redatta dal Notaio Maria Carretta del 30.05.2012 (depositata nella procedura n. 201/2011) e quella redatta dal Notaio Vito Pace del 07.01.2013 (depositata nella procedura n. 79/2012), a cui si rimanda, sono riportati, per tutti gli immobili, gli atti di acquisto trascritti in data antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento. Le incongruenze in merito alle trascrizioni nel ventennio, sono state già indicate nel paragrafo "Controllo preliminare"

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

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

Indicherà altresì:

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

- la rispondenza della costruzione alle previsioni del provvedimento autorizzativo.

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

Tale documentazione deve essere sempre allegata alla relazione di stima.

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 di riguardo alla verifica della rispondenza della costruzione alle previsioni del provvedimento autorizzativo).**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

- nel caso di riscontrate difformità:

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

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

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

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

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

in terzo luogo ed in via ulteriormente subordinata, verificherà inoltre – ai fini della domanda in sanatoria che l'aggiudicatario potrà eventualmente presentare – se gli immobili pignorati si trovino o meno nelle condizioni

previste dall'**art. 40, comma 6, della legge n. 47 del 1985** o dall'**art. 46, comma 5 del D.P.R. n. 380 del 2001** (già art. 17, comma 5, della legge n. 47 del 1985).

A quest'ultimo riguardo, l'esperto deve:

- determinare la data di edificazione dell'immobile secondo le modalità sopra indicate;
- chiarire se – in ragione della data di edificazione come sopra determinata o comunque delle caratteristiche delle opere abusive – l'immobile avrebbe potuto beneficiare di una delle sanatorie di cui alle disposizioni di seguito indicate:
 - i. **artt. 31 e seguenti della legge n. 47 del 1985** (in linea di principio, immobili ed opere abusivi ultimati entro la data del 1.10.1983 ed alle condizioni ivi indicate);
 - ii. **art. 39 della legge n. 724 del 1994** (in linea di principio, opere abusive ultimate entro la data del 31.12.1993 ed alle condizioni ivi indicate);
 - iii. **art. 32 del D.L. n. 269 del 2003 convertito in legge n. 326 del 2003** (in linea di principio, opere abusive ultimate entro la data del 31.3.2003 ed alle condizioni ivi indicate);
- verificare la data delle ragioni del credito per le quali sia stato eseguito il pignoramento o intervento nella procedura espropriativa.

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

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

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

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

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

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

Per quanto riguarda la regolarità dei beni sotto il profilo edilizio ed urbanistico, nel seguito vengono analizzati i fabbricati presenti nel lotto.

A) Il fabbricato nel quale sono ubicate le unità immobiliari individuate nel Catasto Fabbricati con le part. 405 sub 3, sub 10 e sub 11, è stato realizzato con Concessione Edilizia n. 3/84 del 31.10.1986 e successiva Concessione Edilizia in variante n. 21/92 del 05.05.1992.

L'epoca di realizzazione del fabbricato è compresa tra il 1986 ed il 1992.

Le piante attuali degli immobili corrispondono con le planimetrie allegate ai titoli autorizzativi, ad eccezione di lievissime difformità riguardanti la disposizione interna dei vani. Per tali difformità è possibile procedere ad una CILA ai sensi dell'art. 6 bis del DPR 380/01 per variazione degli spazi interni, con un costo stimato di € 1.500,00, comprensivo di spese tecniche.

Per le unità immobiliari di tale fabbricato non è stato rinvenuto il certificato di agibilità.

Nell'allegato 8 sono riportate le copie delle Concessione Edilizie con gli allegati grafici.

B) Il fabbricato destinato a stalla ed individuato nel Catasto Fabbricati con la part. 405 sub 4, è stato realizzato con Concessione Edilizia n. 20/89 del 04.09.1989 e successiva Concessione Edilizia in sanatoria n. 20/93 del 11.05.1993.

L'epoca di realizzazione del fabbricato è compresa tra il 1989 ed il 1993.

Le piante attuali degli immobili corrispondono con le planimetrie allegate ai titoli autorizzativi.

Nell'allegato 8 sono riportate le copie delle Concessione Edilizie con gli allegati grafici.

C) La casa colonica individuata nel Catasto Fabbricati con la part. 405 sub 5, è di epoca molto remota e realizzato sicuramente prima del 1967; infatti, dall'esame delle mappe catastali di

impianto e della cartografia dell'IGM al 25.000, risalenti a prima degli anni '50 del secolo scorso, tale fabbricato era già individuato.

Poiché tale immobile è stato realizzato in data antecedente al 01.09.1967, il bene può essere considerato regolare dal punto di vista edilizio-urbanistico.

Per tale unità immobiliare non si è rinvenuto il certificato di agibilità.

D) L'officina individuata con la lettera "D" è stata realizzata in assenza di titoli abilitativi, né sono state richieste, per essa, concessioni in sanatoria.

Tale fabbricato è stato realizzato tra il 1988 ed il 1994, come si desume dall'analisi delle foto aeree presenti sul sito "Rsd Basilicata".

Effettuate le necessarie indagini presso il Comune di Acerenza, si è accertato che l'immobile in esame risulta conforme alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente, in quanto l'area in esame ha avuto sempre destinazione agricola. Pertanto, l'immobile è sanabile ed, ai sensi dell'art. 46 comma 5 del DPR n. 380/2001, l'aggiudicatario dovrà presentare domanda di permesso in sanatoria entro centoventi giorni dalla notifica del decreto emesso dalla autorità giudiziaria.

Per determinare i costi da sostenere per la sanatoria, occorre in primo luogo considerare che l'immobile in esame, come ampiamente indicato nella risposta al quesito 2), è stato realizzato in maniera approssimativa, e necessita di un progetto di adeguamento, soprattutto in considerazione della circostanza che, allo stato attuale, non ha alcuna capacità di resistere a sollecitazioni sismiche.

Il costo stimato per la sanatoria edilizia è il seguente:

- costo per i lavori di adeguamento

€mq 150,00 x mq 191,40 = € 28.710,00

- spese tecniche per progettazione, direzione lavori, geologia, progettazione strutturale, collaudo e sicurezza, stimata in € 8.000,00

- costi per oblazione e oneri concessori e 5.600,00

Pertanto, i costi necessari per la sanatoria ammontano a € 42.310,00.

E) Il piccolo manufatto prefabbricato individuato con la lettera "E" è stato realizzato in assenza di titoli abilitativi, né sono state richieste, per esso, concessioni in sanatoria.

Tale fabbricato è stato realizzato tra il 1988 ed il 1994, come si desume dall'analisi delle foto aeree presenti sul sito "Rsd Basilicata".

Effettuate le necessarie indagini presso il Comune di Acerenza, si è accertato che l'immobile in esame risulta conforme alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente, in quanto l'area in esame ha avuto sempre destinazione agricola. Pertanto, l'immobile è sanabile ed, ai sensi dell'art. 46 comma 5 del DPR n. 380/2001, l'aggiudicatario dovrà presentare domanda di permesso in sanatoria entro centoventi giorni dalla notifica del decreto emesso dalla autorità giudiziaria.

Per determinare i costi da sostenere per la sanatoria, occorre in primo luogo considerare che l'immobile in esame, necessita di un progetto di adeguamento funzionale in quanto le caratteristiche di conservazione e manutenzione sono pessime.

Il costo stimato per la sanatoria edilizia è il seguente:

- costo per i lavori di adeguamento funzionale

€/mq 80,00 x mq 25,10 = € 2.008,00

- spese tecniche per progettazione, direzione lavori, geologia, collaudo e sicurezza, stimati in

€ 2.500,00

- costi per oblazione e oneri concessori e 600,00

Pertanto, i costi necessari per la sanatoria ammontano a € 5.108,00

In merito ai terreni, agli atti della procedura, è già stato acquisito il certificato di destinazione urbanistica nell'ambito della precedente perizia, che è riportato nell'allegato 8. Il sottoscritto ha accertato presso l'ufficio tecnico del Comune di Acerenza che non sono intervenute variazioni dello strumento urbanistico per la zona dove sono ubicati tutti i terreni, dalla data del rilascio ad oggi.

Dal Certificato di destinazione urbanistica si evince che nel vigente strumento urbanistico del Comune di Acerenza, e precisamente il Regolamento Urbanistico approvato con D.C.C. n. 44 del 30.11.2007, tutti gli immobili in oggetto, ricadono in "Zona agricola ordinaria", disciplinata dall'art. 44 delle Norme Tecniche di Attuazione, che di seguito si riporta.

Art. 44 - Zona Agricola ordinaria

La Zona Agricola ordinaria comprende le parti del territorio in ambito extra-urbano destinate prevalentemente alle attività agro - silvo - pastorali.

In tale zona sono ammesse le ulteriori seguenti destinazioni d'uso:

- abitazioni ed annessi rustici per la conduzione dei fondi, per la conservazione e/o trasformazione dei prodotti agricoli, per l'allevamento ed il ricovero del bestiame,
- serre fisse e mobili,
- infrastrutture tecniche per la difesa del suolo, canali, opere di difesa idraulica e simili;
- serbatoi idrici

Sono escluse tutte quelle destinazioni d'uso che, a giudizio del Comune, sono ritenute incompatibili con il carattere agricolo della zona ed in particolare: depositi a cielo aperto di materiale edile, marmi, rottami, auto, ecc. e di quelle attività contrastanti con il paesaggio agrario e/o destabilizzanti l'equilibrio ecologico e naturale (es. attività estrattive, se non previo valutazione di impatto ambientale e nel rispetto della normativa di settore nazionale e regionale).

Nel caso di proprietà agricola frazionata, ed ai fini della realizzazione delle strutture edilizie a servizio dell'azienda agricola, è ammessa l'utilizzazione di tutti gli appezzamenti di terreno destinati ad uso agricolo ricadenti nell'ambito del territorio comunale e di proprietà dello stesso richiedente, anche se non contigui.

Al fine del calcolo della volumetria edificabile va computato anche il volume degli edifici esistenti. In ogni caso nel calcolo dei volumi saranno compresi anche gli spazi porticati qualora chiusi su tre lati.

Per tutti gli interventi edificatori in tale zona il rilascio del Permesso di costruire è subordinato alla presentazione al Sindaco di un atto di impegno da parte dell'avente diritto che preveda il mantenimento della destinazione dell'immobile a servizio dell'attività agricola e le sanzioni per inosservanza degli impegni assunti; l'atto è trascritto, a cura dell'Amministrazione comunale ed a spese del concessionario, sui registri della proprietà immobiliare.

È prescritta la conservazione e tutela di tutte le aree boschive; il taglio delle alberature è sottoposto ai vincoli e alle prescrizioni delle vigenti norme in materia.

L'attività edilizia in tale zona deve rispettare, inoltre, la seguente normativa:

EDILIZIA ABITATIVA-

- Indice fondiario di edificabilità 0,03 mc./mq.;
- Altezza massima degli edifici non superiore a m. 7,50;
- Numero massimo dei piani fuori terra 2;
- Distacco dalle strade secondo le prescrizioni delle vigenti leggi.

Per le strade vicinali e di bonifica la distanza minima a protezione del ciglio stradale è di ml. 10,00;

- Distacco minimo dai confini non inferiore a ml. 5,00 oppure in aderenza, su un solo confine del lotto, previo accordo tra i proprietari;
- Distanza tra gli edifici all'interno dello stesso lotto non inferiore a ml. 10,00 oppure realizzati in aderenza.

ANNESSI AGRICOLI -

- Indice fondiario di fabbricabilità 0,07 mc./mq.;
- Altezza massima degli edifici non superiore a ml. 7,50 con esclusione dei volumi tecnici;
- Distacco dalle strade secondo le prescrizioni delle vigenti leggi: per le strade vicinali e di bonifica la distanza minima a protezione del ciglio stradale è di ml.10,00;
- Distacco minimo dai confini non inferiore a ml. 5,00 oppure in aderenza, su un solo confine del lotto, previo accordo tra i proprietari ;
- Distanza tra gli edifici non inferiore a ml. 10,00 oppure in aderenza previo accordo tra i proprietari.

Nelle more di approvazione dell'eventuale Piano Strutturale Comunale o delle Schede Strutturali previste dal Piano Strutturale Provinciale in caso di richieste per la realizzazione di opifici agricoli o di strutture produttivi legate comunque alla produzione agricola e zootecnica si dovrà procedere secondo la procedura dell'Accordo di Localizzazione come previsto dalla legge 23/99.

Nell'allegato 8 sono riportati i titoli abilitativi con gli allegati grafici ed 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.).

Al momento dei sopralluoghi effettuati gli immobili oggetto della presente perizia sono occupati dal debitore esecutato e dalla sua famiglia. Trattasi di una azienda agricola dove la moglie ed i figli collaborano all'attività del padre (_____). Il debitore esecutato ha affermato di adibire i fabbricati ad uso abitazione e per lo svolgimento dell'attività agricola di sostentamento alla sua famiglia unitamente ai terreni.

Il Custode giudiziario ha acquisito e trasmesso il contratto di affitto terreni del 26/04/2015 tra _____ e la società semplice agricola _____, in persona del suo legale rappresentante _____ (moglie dell'esecutato) con scadenza 30/10/2045, che prevede un canone di fitto annuo di euro 500,00 entro il 31/12/2022 oltre che per i beni pignorati, anche per altri terreni non oggetto di pignoramento.

Il Custode Giudiziario ha rilevato che *"Esaminato il contratto e rilevato che lo stesso ha ad oggetto anche terreni che non appaiono oggetto di pignoramento, considerato che il contratto di fitto del 26/04/2015 non è opponibile alla procedura, ed il custode giudiziario ritiene che il custode terzo non ha la possibilità di promuovere azione di sfratto per morosità nei confronti del conduttore perché non ha titolo."*

Nell'allegato 9 è riportato il contratto di affitto.

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).

In merito alla specificazione dei **vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene**, dalle verifiche eseguite, si è accertato quanto segue.

- Dalle ispezioni ipotecarie eseguite sui beni, si evidenzia che **alla procedura in esame RGE n. 201/2011, sono state riunite in data 08.01.2013 la n. 55/2012 RGE ed in data 14.04.2014 la 79/2012 RGE. Oltre a quelle indicate in precedenza non sono pendenti altre procedure esecutive.**
- **Non sono procedimenti giudiziari civili** relativi ai beni pignorati.
- **Non vi sono provvedimenti impositivi di vincoli storico-artistici.**
- **Non esiste un regolamento condominiale.**
- **Non vi sono atti impositivi di servitù sul bene pignorato.**
- **Non vi sono provvedimenti di sequestro penale.**

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

Gli oneri e vincoli a carico dell'acquirente sono:

- **vincolo di indivisibilità**, ai sensi dell'art. 5 bis del D. Lgs n. 228 del 18.05.2001 come aggiunto dall'art. 7 del D. Lgs n. 99/2004, a favore della Regione Basilicata e contro il debitore esecutato, giusto atto per Notaio Carretta del 09.06.2007, rep n. 33544, trascritto in data **04/07/2007 ai nn. 15543/8767** avente ad oggetto la piena proprietà dei seguenti beni immobili oggetto di esecuzione: **fol. 12, part.IIe 84,87; fol. 9 part.IIe 333,34,39,107,108,109,110,41,53,65,68; fol. 24, part.IIa 40.**

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

Gli oneri e vincoli cancellati o comunque regolarizzati nel contesto della procedura sono i seguenti:

- 1) IPOTECA VOLONTARIA derivante da atto per Notaio Carretta del 18/10/1999, Repertorio 4151, ISCRIZIONE del 19/10/1999, Registro Particolare 2209 Registro Generale 15027 a favore di Banca Popolare del Materano Spa, a carico di _____.
- 2) IPOTECA VOLONTARIA derivante da atto per Notaio Carretta del 21/10/2005, Repertorio 14964, ISCRIZIONE del 25/10/2005, Registro Particolare 4266 Registro Generale 18871 a favore di Banca Popolare del Materano Spa, a carico di _____.
- 3) VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI, ATTO TRIBUNALE CIVILE di Potenza del 29/12/2011 Repertorio 2474, TRASCRIZIONE del 09/01/2012 - Registro

Particolare 329 Registro Generale 351 a favore di UNICREDIT SPA e a carico di _____.

- 4) VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI, ATTO TRIBUNALE CIVILE di Potenza del 24/04/2012 Repertorio 853, TRASCRIZIONE del 17/07/2012 - Registro Particolare 9140 Registro Generale 108411 a favore di ATRADIUS CREDIT INSURANCE N.V. con sede in Roma e a carico di _____.
- 5) VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI, ATTO TRIBUNALE CIVILE di Potenza del 19/06/2012 Repertorio 1312, TRASCRIZIONE del 06/09/2012 - Registro Particolare 10993 Registro Generale 13097 a favore di MEDIOCREDITO ITALIANO e a carico di _____.

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 ricadano su suolo demaniale**, e non vi è stato un 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 presente quesito, **i beni pignorati non sono gravati da censo, livello o usi civici, come risulta dalla documentazione** già acquisita nell'ambito della precedente perizia, che viene riportata nell'allegato 10.

In particolare, il Dipartimento Politiche Agricole e Forestali della Regione Basilicata con nota del 23 Maggio 2017 Prot. 87492 ha Certificato:

“che i terreni di cui in premessa (elenco di tutti i terreni interessati dalla presente perizia), tutti in agro di Acerenza, agli atti della perizia demaniale non sono menzionati” e pertanto, sono da considerarsi esenti da usi civici, livello e/o altri oneri.

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.

Relativamente alle spese di gestione degli immobili pignorati, si precisa che gli stessi non fanno parte di fabbricati condominiali e, pertanto, non ci sono quote condominiali e spese di gestione.

Si ribadisce che non sono stati rilevati altri procedimenti in corso.

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.

La stima degli immobili in oggetto viene eseguita col metodo sintetico – comparativo, con il quale si ottiene il valore di mercato di un bene in condizioni di ordinarietà confrontando il prezzo pagato per beni simili a quello oggetto di stima o applicando il prezzo medio di mercato per immobili simili desunto da indagini di mercato o da listini accreditati (per es. O.M.I.).

Tali valori devono poi essere rapportati al bene oggetto di stima, considerando principalmente le condizioni estrinseche ed intrinseche del bene stesso, cioè il grado di conservazione, di finitura, la posizione, e la sua appetibilità.

Le condizioni a contorno, essenziali nella decisione di procedere all'acquisto di immobili destinati ad attività agricola consistono essenzialmente nella facilità di accesso ai terreni, nella potenzialità colturale degli stessi e nella disponibilità infrastrutture di collegamento e servizi.

Gli immobili in oggetto sono ubicati nel Comune di Acerenza e consistono in terreni e fabbricati facenti parte dell'azienda agricola del sig. _____.

I fabbricati sono ubicati alla C.da Lago - Santa Domenica, che dista circa km 3,00 dal centro dell'abitato di Acerenza; i terreni, invece, sono per la maggior parte ubicati nelle vicinanze dei fabbricati e, precisamente, alla C.da Lago Santa Domenica, C.da Serra di Specchio e C.da Pascarelli, ad eccezione di un terreno ubicato alla C.da Difesa ed altri tre appezzamenti posizionati nelle vicinanze del campo sportivo di Acerenza. La qualità colturale dei terreni è prevalentemente seminativa, con alcuni appezzamenti caratterizzati da vigneti ed uliveti e pascolo.

Per la stima del bene con il metodo sintetico-comparativo si è tenuto conto che il mercato, per la particolare congiuntura economica attuale, non è particolarmente dinamico.

Per la stima dei fabbricati facenti parte del compendio immobiliare, considerato che essi hanno destinazioni differenti, si è considerato il valore unitario relativo alle quotazioni immobiliari dell'O.M.I. (Osservatorio del mercato Immobiliare) dell'Agenzia del Territorio Regionale per il Comune di Acerenza, relativo alla Microzona 3, Zona extraurbana-agricola. In particolare sono stati presi in considerazione i valori relativi alle costruzioni inserite nell'area suddetta, per le tipologie di abitazioni, capannoni, depositi.

Pertanto, per le zone sopraelencate si considera il listino dell'OMI che indica i seguenti valori unitari riferiti al metro quadrato di superficie lorda:

- Abitazioni civili allo stato conservativo normale: min. €/mq 330,00 - max €/mq. 395,00, si assume

il valore massimo di €/mq. 395,00;

- Capannoni e depositi allo stato conservativo normale: min. €/mq 180,00 - max €/mq. 250,00, si assume il valore massimo di €/mq. 250,00;

L'Allegato 11 contiene i listini dell'OMI da cui sono stati desunti i valori unitari di mercato sopra riportati.

Per quanto riguarda i terreni sono stati consultati i valori ricavati dall'Istituto Nazionale di Economia Agraria (INEA, oggi denominata CREA), che riporta le quotazioni dei terreni agricoli ed i Valori Agricoli medi della Regione Basilicata – Provincia di Potenza per la Regione Agraria n. 12, dove ricade il Comune di Acerenza, che sono riportati nell'allegato 11. Inoltre, è stata considerata anche l'incidenza del soprassuolo.

Pertanto da tali indagini si è determinato il valore unitario al metro quadrato dei terreni agricoli, e per i terreni coltivati a seminativo si è assunto un valore di €/mq 1,15, per quelli coltivati a vigneto un valore di €/mq 1,60, per quelli coltivati ad uliveto un valore di €/mq 1,40 e per quelli destinati a pascolo un valore di €/mq 0,50.

Di seguito viene effettuata la stima dei beni secondo l'ordine utilizzato nei precedenti paragrafi, apportando ai valori unitari sopra indicati, dei coefficienti di adeguamento per tener conto delle caratteristiche intrinseche degli immobili, quali lo stato di conservazione e di manutenzione e la funzionalità.

Fabbricati ubicati alla C.da Lago Santa Domenica.

- 1a - Deposito al piano terra, Fg. 24 part. n. 405 sub 3.

Il deposito è ubicato al piano terra del fabbricato indicato con la lettera A nella planimetria generale.

Al valore unitario assunto come riferimento di stima, pari a €/mq 250,00 deve essere applicato un coefficiente di miglioramento pari a 0.05 per tener conto dell'ampia corte comune.

Di conseguenza il prezzo unitario da assumere a base della valutazione del bene scaturisce dal seguente conteggio:

$$- \text{€/mq. } 250,00 \times (1+0,05) = \text{€/mq. } 262,50.$$

La superficie commerciale calcolata nella risposta al quesito n. 2 come superficie lorda è pari a **mq. 163,00.**

Quindi il valore di mercato è pari a :

$$- \text{mq. } 163,00 \times \text{€/mq } 262,50 = (\text{in C.T.}) \quad \underline{\underline{\text{€ } 42.800,00.}}$$

- 1b - Abitazione al piano primo e secondo, Fg. 24 part. 405 sub 10.

Tale abitazione è posizionata sul lato destro del pianerottolo di arrivo della scala ed ubicata al primo e secondo piano del fabbricato indicato con la lettera A nella planimetria generale.

Al valore unitario assunto come riferimento di stima, pari a €/mq 395,00 deve essere applicato un coefficiente di miglioramento pari a 0.10 per il buono stato delle rifiniture ed un coefficiente di miglioramento pari a 0.05 per tener conto dell'ampia corte comune.

Di conseguenza il prezzo unitario da assumere a base della valutazione del bene scaturisce dal seguente conteggio:

$$- \text{€/mq. } 395,00 \times (1+0,10+0,05) = \text{€/mq. } 454,25.$$

La superficie commerciale calcolata nella risposta al quesito n. 2 come superficie lorda è pari a **mq. 113,29.**

Quindi il valore di mercato è pari a :

$$\text{- mq. } 113,29 \times \text{€}/\text{mq } 454,25 = (\text{in C.T.}) \quad \text{€ } \mathbf{51.500,00.}$$

Al valore sopra determinato devono essere detratti i costi per la redazione dell'APE, quelli per la regolarizzazione catastale e quelli per la regolarizzazione urbanistica, così come determinati nella risposta ai quesiti precedenti, che ammontano complessivamente a € 1.500,00.

Pertanto il valore sarà pari a:

$$\text{- € } 51.500,00 \text{ - € } 1.500,00 = \quad \text{€ } \mathbf{\underline{50.000,00.}}$$

- 1c - Abitazione al piano primo e secondo, Fg. 24 part. 405 sub 11.

Tale abitazione è posizionata sul lato sinistro del pianerottolo di arrivo della scala ed ubicata al primo e secondo piano del fabbricato indicato con la lettera A nella planimetria generale.

Al valore unitario assunto come riferimento di stima, pari a €/mq 395,00 deve essere applicato un coefficiente di miglioramento pari a 0.10 per il buono stato delle rifiniture ed un coefficiente di miglioramento pari a 0.05 per tener conto dell'ampia corte comune.

Di conseguenza il prezzo unitario da assumere a base della valutazione del bene scaturisce dal seguente conteggio:

$$\text{- €}/\text{mq. } 395,00 \times (1+0,10+0,05) = \quad \text{€}/\text{mq. } \mathbf{454,25.}$$

La superficie commerciale calcolata nella risposta al quesito n. 2 come superficie lorda è pari a **mq. 113,29.**

Quindi il valore di mercato è pari a :

$$\text{- mq. } 113,29 \times \text{€}/\text{mq } 454,25 = (\text{in C.T.}) \quad \text{€ } \mathbf{51.500,00.}$$

Al valore sopra determinato devono essere detratti i costi per la redazione dell'APE, quelli per la regolarizzazione catastale e quelli per la regolarizzazione urbanistica, così come determinati nella risposta ai quesiti precedenti, che ammontano complessivamente a € 1.500,00.

Pertanto il valore sarà pari a:

$$\text{- € } 51.500,00 \text{ - € } 1.500,00 = \quad \text{€ } \mathbf{\underline{50.000,00.}}$$

- 1d - Casa colonica al piano terra e S1, part. 405 sub 5.

Il fabbricato indicato con la lettera B nella planimetria generale è costituito da un piano terra destinato ad abitazione e deposito e da un piano seminterrato destinato cantina.

Al valore unitario assunto come riferimento di stima, pari a €/mq 395,00 deve essere applicato un coefficiente di riduzione pari a 0,15 per lo stato di conservazione delle parti interne ed esterne descritto nella risposta al quesito 2 ed un coefficiente di miglioramento pari a 0.05 per tener conto dell'ampia corte comune.

Di conseguenza il prezzo unitario da assumere a base della valutazione del bene scaturisce dal seguente conteggio:

$$\text{- €}/\text{mq. } 395,00 \times (1-0,15+0,05) = \quad \text{€}/\text{mq. } \mathbf{355,50.}$$

La superficie commerciale calcolata nella risposta al quesito n. 2 come superficie lorda è pari a **mq. 146,82.**

Quindi il valore di mercato è pari a :

$$\text{- mq. } 146,82 \times \text{€/mq } 355,50 = (\text{in C.T.}) \quad \text{€ } \mathbf{52.200,00.}$$

Al valore sopra determinato devono essere detratti i costi per la redazione dell'APE, così come determinati nella risposta ai quesiti precedenti, che ammontano complessivamente a € 250,00.

Pertanto il valore sarà pari a:

$$\text{- € } 52.200,00 \text{ - € } 250,00 = \quad \text{€ } \mathbf{\underline{51.950,00.}}$$

- 1e - Fabbricato destinato a stalla, part. 405 sub 4.

Il fabbricato indicato con la lettera C nella planimetria generale è costituito da un sol piano destinato a stalla.

Al valore unitario assunto come riferimento di stima, pari a €/mq 250,00 deve essere applicato un coefficiente di riduzione pari a 0,25 per lo stato di conservazione delle parti interne ed esterne descritto nella risposta al quesito 2 ed un coefficiente di miglioramento pari a 0.05 per tener conto dell'ampia corte comune.

Di conseguenza il prezzo unitario da assumere a base della valutazione del bene scaturisce dal seguente conteggio:

$$\text{- €/mq. } 250,00 \times (1-0,25 + 0,05) = \quad \text{€/mq. } \mathbf{200,00.}$$

La superficie commerciale calcolata nella risposta al quesito n. 2 come superficie lorda è pari a **mq. 400,84.**

Quindi il valore di mercato è pari a :

$$\text{- mq. } 400,84 \times \text{€/mq } 200,00 = (\text{in C.T.}) \quad \text{€ } \mathbf{\underline{80.200,00.}}$$

- 1f - Fabbricato destinato ad officina, immobile non riportato in Catasto.

Il fabbricato indicato con la lettera D nella planimetria generale è costituito da un sol piano destinato ad officina. Tale fabbricato non è riportato in Catasto ed è stato realizzato in assenza di titoli autorizzativi.

Al valore unitario assunto come riferimento di stima, pari a €/mq 250,00 deve essere applicato un coefficiente di riduzione pari a 0,50 per lo stato di conservazione e per la tipologia costruttiva utilizzata descritti nella risposta al quesito 2 ed un coefficiente di miglioramento pari a 0.05 per tener conto dell'ampia corte comune.

Di conseguenza il prezzo unitario da assumere a base della valutazione del bene scaturisce dal seguente conteggio:

$$\text{- €/mq. } 250,00 \times (1-0,50+0,05) = \quad \text{€/mq. } \mathbf{137,50.}$$

La superficie commerciale calcolata nella risposta al quesito n. 2 come superficie lorda è pari a **mq. 191,40.**

Quindi il valore di mercato è pari a :

$$\text{- mq. } 191,40 \times \text{€/mq } 137,50 = (\text{in C.T.}) \quad \text{€ } \mathbf{\underline{26.300,00.}}$$

Al valore sopra determinato devono essere detratti i costi per la regolarizzazione catastale e quelli per la sanatoria urbanistica comprensiva di spese tecniche ed oneri concessori e oblazione, così come determinati nella risposta ai quesiti precedenti, che ammontano complessivamente a € 43.210,00.

Poiché i costi per la regolarizzazione sono superiori all'attuale valore di mercato dello stesso, il sottoscritto ritiene che esso debba essere inserito nel lotto con un valore nullo, e l'eventuale acquirente potrà decidere se affrontare o meno i costi della sua regolarizzazione urbanistica e catastale.

Pertanto il valore sarà pari a: € 0,00.

- 1g - Manufatto prefabbricato, immobile non riportato in Catasto.

Il fabbricato indicato con la lettera E nella planimetria generale è costituito da un piccolo manufatto prefabbricato. Tale fabbricato non è riportato in Catasto ed è stato realizzato in assenza di titoli autorizzativi.

Al valore unitario assunto come riferimento di stima, pari a €/mq 250,00 deve essere applicato un coefficiente di riduzione pari a 0,40 per lo stato di conservazione e manutenzione descritto nella risposta al quesito 2 ed un coefficiente di miglioramento pari a 0.05 per tener conto dell'ampia corte comune.

Di conseguenza il prezzo unitario da assumere a base della valutazione del bene scaturisce dal seguente conteggio:

- €/mq. 250,00 x (1-0,40+0,05) = **€/mq. 162,50.**

La superficie commerciale calcolata nella risposta al quesito n. 2 come superficie lorda è pari a **mq. 25,10.**

Quindi il valore di mercato è pari a :

- mq. 25,10 x €/mq 162,50 = (in C.T.) € 4.100,00.

Al valore sopra determinato devono essere detratti i costi per la regolarizzazione catastale e quelli per la sanatoria urbanistica comprensiva di spese tecniche ed oneri concessori e oblazione, così come determinati nella risposta ai quesiti precedenti, che ammontano complessivamente a € 6.000,00.

Poiché i costi per la regolarizzazione sono superiori all'attuale valore di mercato dello stesso, il sottoscritto ritiene che esso debba essere inserito nel lotto con un valore nullo, e l'eventuale acquirente potrà decidere se affrontare o meno i costi della sua regolarizzazione urbanistica e catastale.

Pertanto il valore sarà pari a: € 0,00.

Il valore totale dei Fabbricati ubicati alla C.da Lago Santa Domenica è di € 274.950,00.

Terreni facenti parte del Lotto.

Sulla scorta di quanto indicato nelle premesse al presente capitolo, nel seguito viene determinato il valore dei terreni secondo l'ordine di descrizione.

- 2a - Terreni ubicati alla C.da Lago Santa Domenica e riportati in Catasto al Fg. 24 part. l. n. 11, 406, 354, 355, 356 e 357.

- Fg. 24 part. 11	Valore = (mq 2.168 x €/mq 1,15) = (in C.T.)	€ 2.500,00
- Fg. 24 part. 406 porz. AA	Valore = (mq 3.304 x €/mq 1,15) = (in C.T.)	€ 3.800,00
- Fg. 24 part. 406 porz. AB	Valore = (mq 180 x €/mq 0,50) = (in C.T.)	€ 90,00
- Fg. 24 part. 354 porz. AA	Valore = (mq 260 x €/mq 1,15) = (in C.T.)	€ 300,00
- Fg. 24 part. 354 porz. AB	Valore = (mq 918 x €/mq 0,50) = (in C.T.)	€ 460,00
- Fg. 24 part. 355 porz. AA	Valore = (mq 1 x €/mq 1,4) = (in C.T.)	€ 1,00
- Fg. 24 part. 355 porz. AB	Valore = (mq 269 x €/mq 0,50) = (in C.T.)	€ 135,00
- Fg. 24 part. 356 porz. AA	Valore = (mq 155 x €/mq 1,60) = (in C.T.)	€ 250,00
- Fg. 24 part. 356 porz. AB	Valore = (mq 665 x €/mq 1,40) = (in C.T.)	€ 930,00
- Fg. 24 part. 357 porz. AA	Valore = (mq 1.900 x €/mq 1,60) = (in C.T.)	€ 3.040,00

- Fg. 24 part. 357 porz. AB Valore = (mq 730 x €/mq 1,15) = (in C.T.) € 840,00

Il valore totale dei terreni di cui al punto 2a è pari a **€ 12.346,00.**

- 2b - Terreni ubicati alla C.da Lago Santa Domenica e C.da Serra di Specchio e riportati in Catasto al Fg. 24 part.ile n. 9 e 407 ed al Fg. 9 part.ile 44, 46, 47, 48, 97, 68, 69, 32 e 129.

- Fg. 24 part. 9	Valore = (mq 16.058 x €/mq 1,15) = (in C.T.)	€ 18.470,00
- Fg. 24 part. 407	Valore = (mq 1.740 x €/mq 0,50) = (in C.T.)	€ 870,00
- Fg. 9 part. 44	Valore = (mq 258 x €/mq 1,15) = (in C.T.)	€ 295,00
- Fg. 9 part. 46	Valore = (mq 1.588 x €/mq 0,15) = (in C.T.)	€ 795,00
- Fg. 9 part. 47 porz. AA	Valore = (mq 1.040 x €/mq 1,15) = (in C.T.)	€ 1.200,00
- Fg. 9 part. 47 porz. AB	Valore = (mq 199 x €/mq 0,50) = (in C.T.)	€ 100,00
- Fg. 9 part. 48	Valore = (mq 944 x €/mq 0,50) = (in C.T.)	€ 470,00
- Fg. 9 part. 97	Valore = (mq 2.730 x €/mq 0,50) = (in C.T.)	€ 1.365,00
- Fg. 9 part. 68 porz. AA	Valore = (mq 5.907 x €/mq 1,60) = (in C.T.)	€ 9.450,00
- Fg. 9 part. 68 porz. AB	Valore = (mq 2.488 x €/mq 1,40) = (in C.T.)	€ 3.485,00
- Fg. 9 part. 69	Valore = (mq 2.180 x €/mq 1,40) = (in C.T.)	€ 3.050,00
- Fg. 9 part. 32 porz. AA	Valore = (mq 53.630 x €/mq 1,15) = (in C.T.)	€ 61.675,00
- Fg. 9 part. 32 porz. AB	Valore = (mq 962 x €/mq 0,50) = (in C.T.)	€ 480,00
- Fg. 9 part. 129	Valore = (mq 18.469 x €/mq 1,60) = (in C.T.)	€ 29.550,00

Il valore totale dei terreni di cui al punto 2b è pari a **€ 131.255,00.**

- 2c - Terreno ubicato alla C.da Lago Santa Domenica e riportato in Catasto al Fg. 9 part. n. 28.

- Fg. 9 part. 28 Valore = (mq 9.050 x €/mq 1,15) = (in C.T.) € 10.405,00

Il valore totale dei terreni di cui al punto 2c è pari a **€ 10.405,00.**

- 2d - Terreni ubicati alla C.da Lago Santa Domenica e riportati in Catasto al Fg. 9 part.ile 53 e 95.

- Fg. 9 part. 53	Valore = (mq 1.100 x €/mq 1,15) = (in C.T.)	€ 1.265,00
- Fg. 9 part. 95 porz. AA	Valore = (mq 1.040 x €/mq 1,60) = (in C.T.)	€ 1.665,00
- Fg. 9 part. 95 porz. AB	Valore = (mq 199 x €/mq 1,60) = (in C.T.)	€ 320,00

Il valore totale dei terreni di cui al punto 2d è pari a **€ 3.250,00.**

- 2e - Terreni ubicati alla C.da Lago e riportati in Catasto al Fg. 24 part.ile n. 40, 186, 268 e 335.

- Fg. 24 part. 40	Valore = (mq 4.235 x €/mq 1,15) = (in C.T.)	€ 4.870,00
- Fg. 24 part. 186	Valore = (mq 6.112 x €/mq 1,15) = (in C.T.)	€ 7.030,00
- Fg. 24 part. 268	Valore = (mq 1.960 x €/mq 1,15) = (in C.T.)	€ 2.255,00
- Fg. 24 part. 335	Valore = (mq 4.153 x €/mq 1,15) = (in C.T.)	€ 4.775,00

Il valore totale dei terreni di cui al punto 2e è pari a **€ 18.930,00.**

- 2f - Terreni ubicati alla C.da Lago e riportati in Catasto al Fg. 24 part.ile n. 57, 58, 59, 274 e 275.

- Fg. 24 part. 57	Valore = (mq 2.289 x €/mq 1,15) = (in C.T.)	€ 2.630,00
- Fg. 24 part. 58	Valore = (mq 1.983 x €/mq 1,15) = (in C.T.)	€ 2.280,00
- Fg. 24 part. 59	Valore = (mq 7.215 x €/mq 1,15) = (in C.T.)	€ 8.300,00
- Fg. 24 part. 274	Valore = (mq 670 x €/mq 1,15) = (in C.T.)	€ 770,00
- Fg. 24 part. 275	Valore = (mq 6.080 x €/mq 1,15) = (in C.T.)	€ 6.995,00

Il valore totale dei terreni di cui al punto 2f è pari a **€ 20.975,00.**

- 2g - Terreni ubicati alla C.da Pascarelli e riportati in Catasto al Fig. 12 part. lle n. 84 e 87.

- Fig. 12 part. 84 Valore = (mq 9.601 x €/mq 1,15) = (in C.T.) € 11.040,00
- Fig. 12 part. 87 Valore = (mq 1.128 x €/mq 1,15) = (in C.T.) € 1.300,00

Il valore totale dei terreni di cui al punto 2g è pari a **€ 12.340,00.**

- 2h - Terreno ubicato alla C.da Difesa e riportato in Catasto al Fig. 50 part. 45.

- Fig. 50 part. 45 Valore = (mq 4.073 x €/mq 1,60) = (in C.T.) € 5.700,00

Il valore totale dei terreni di cui al punto 2h è pari a **€ 5.700,00.**

- 2i - Terreni ubicati alla C.da Pietro Stoppelli e riportati in Catasto al Fig. 37 part. 1164, 1166 e 1167.

- Fig. 37 part. 1164 Valore = (mq 110 x €/mq 1,15) = (in C.T.) € 125,00
- Fig. 37 part. 1166 porz. AA Valore = (mq 3.704 x €/mq 1,15) = (in C.T.) € 4.260,00
- Fig. 37 part. 1166 porz. AB Valore = (mq 468 x €/mq 1,40) = (in C.T.) € 655,00
- Fig. 37 part. 1167 porz. AA Valore = (mq 3.304 x €/mq 1,15) = (in C.T.) € 3.800,00
- Fig. 37 part. 1167 porz. AB Valore = (mq 161 x €/mq 1,40) = (in C.T.) € 225,00

Il valore totale dei terreni di cui al punto 2i è pari a **€ 9.065,00.**

Il valore totale dei terreni facenti parte del Lotto è di **€ 224.266,00.**

Il valore complessivo del lotto unico ricavato con il metodo sintetico-comparativo, è pari a:

€ 274.950,00 + € 224.266,00 = **€ 499.216,00**

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

€ 499.216,00 - 10% = (in C.T.) **€ 450.000,00 (euro quattrocentocinquantamila/00)**

Terreni non facenti parte del Lotto.

Come già indicato in precedenza, alcuni terreni non presentano la continuità nel ventennio e, pertanto, non saranno inseriti nel lotto, ma sono comunque di seguito valutati.

Tali terreni sono i seguenti.

- Fig. 9 part. 34 Valore = (mq 12.093 x €/mq 1,15) = (in C.T.) € 13.905,00
- Fig. 9 part. 43 porz. AA Valore = (mq 1.610 x €/mq 1,60) = (in C.T.) € 2.575,00
- Fig. 9 part. 43 porz. AB Valore = (mq 4.000 x €/mq 1,40) = (in C.T.) € 5.600,00
- Fig. 9 part. 55 porz. AA Valore = (mq 937 x €/mq 0,50) = (in C.T.) € 470,00
- Fig. 9 part. 55 porz. AB Valore = (mq 395 x €/mq 1,40) = (in C.T.) € 555,00
- Fig. 12 part. 27 porz. AA Valore = (mq 14.301 x €/mq 1,15) = (in C.T.) € 16.450,00
- Fig. 12 part. 27 porz. AB Valore = (mq 1.532 x €/mq 0,50) = (in C.T.) € 765,00
- Fig. 12 part. 108 porz. AA Valore = (mq 2.830 x €/mq 1,15) = (in C.T.) € 3.255,00
- Fig. 12 part. 108 porz. AB Valore = (mq 274 x €/mq 1,40) = (in C.T.) € 385,00
- Fig. 24 part. 276 Valore = (mq 1.286 x €/mq 1,15) = (in C.T.) € 1.480,00
- Fig. 24 part. 358 Valore = (mq 1.326 x €/mq 1,15) = (in C.T.) € 1.525,00
- Fig. 24 part. 359 Valore = (mq 1.437 x €/mq 1,15) = (in C.T.) € 1.650,00
- Fig. 24 part. 360 Valore = (mq 1.326 x €/mq 1,15) = (in C.T.) € 1.525,00
- Fig. 24 part. 361 Valore = (mq 1.256 x €/mq 1,15) = (in C.T.) € 1.445,00
- Fig. 24 part. 35 porz. AA Valore = (mq 6208x€/mq 1,15)x32/144 = € 1.585,00

- Fg. 24 part. 35 porz. AB Valore = (mq 9057x€/mq 0,50)x32/144 = € 1.005,00
- Fg. 24 part. 232 Valore = (mq 2480x€/mq 1,15)x32/144 = € 630,00

Il valore totale dei terreni non facenti parte del Lotto è di **€ 54.805,00.**

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.

Gli immobili facenti parte del lotto sono stati pignorati per l'intera quota 1/1 e, pertanto, non si è proceduto ad individuare la 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**.

Il debitore esecutato è residente nel Comune di Acerenza alla C.da Lago dalla nascita, come risulta dal certificato di residenza e stato di famiglia allegato agli atti della procedura.

Dall'estratto di matrimonio risulta che il debitore esecutato è in regime di separazione dei beni.

Nell'allegato 2 è riportato l'estratto dell'atto di matrimonio con l'indicazione delle annotazioni.

CONCLUSIONI.

Il sottoscritto CTU, con la presente relazione, ritiene di aver assolto all'incarico conferitogli e rimane a disposizione del Giudice per qualsiasi ulteriore chiarimento. La presente relazione viene trasmessa, insieme agli allegati, in via telematica.

ALLEGATI.

Allegato 1 - Verbali operazioni peritali

Allegato 2 - Estratto atto di matrimonio

Allegato 3 - Sovrapposizione ortofoto con mappa catastale (RSDI Basilicata)

Allegato 4 - Elaborati grafici stato dei luoghi

Allegato 5 - Documentazione fotografica

Allegato 6 - Documentazione catastale

Allegato 7 - Schema sintetico-descrittivo del lotto

Allegato 8 - Documentazione urbanistica

Allegato 9 - Contratto affitto terreni

Allegato 10 - Certificato Usi Civici

Allegato 11 - Listini OMI del Comune di Acerenza