

**TRIBUNALE DI LAGONEGRO
UFFICIO ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI**

* * *

ESECUZIONE IMMOBILIARE

Promossa da

*Banca di Bologna Credito Cooperativo Società Cooperativa
(rappresentata e difesa Omissis)*

contro

OMISSIS e OMISSIS R.G.E.:n.°63/18

RAPPORTO DI STIMA DEL COMPENDIO IMMOBILIARE

**GIUDICE ESPROP. I.: Dott. ssa Giuliana Santa TROTTA
CONSULENTE TECNICO: Geom. Giovanna LAINO**

PATERNO DI LUCANIA, LI 30/03/2024

***Il C.T.U.
Geom. Giovanna Laino***



* * * *Relazione di Consulenza Tecnica* * * *

All'Ill.mo Sig. Giudice delle Esecuzioni Immobiliari – Dott.ssa Giuliana Santa Trotta

Oggetto: *Procedimento di espropriazione immobiliare promossa da Banca di Bologna Credito Cooperativo soc. coop. rappresentata e difesa dall'avv.to Piera Fonti contro Omissis e Omissis. R.G.E. n.°63/18
Custode G. dott. Michele D'Alessio -----C.T.U.: Geom. Giovanna Laino*

La scrivente *geom. Giovanna Laino*, iscritta all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Lagonegro e con studio in Paterno (Pz) alla via Cappella Vecchia n.°18, per il procedimento di espropriazione immobiliare di cui all'oggetto e, più in particolare per la "Stima del Compendio Immobiliare" pignorato, con Ordinanza del 2/02/2022, unitamente al custode giudiziario dott. Michele D'Alessio è stata nominata *C.T.U.* dalla *S.V. Ill.ma* in qualità di *Giudice delle Esecuzioni Immobiliari* - per il giuramento di rito, il conferimento dell'incarico e la precisazione dei seguenti quesiti, fissando, altresì l'udienza per la determinazioni delle modalità di vendita dei cespiti staggiti:

CONTROLLI PRELIMINARI:

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

In primo luogo, l'esperto deve precisare 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:

- 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'acquisizione dello stesso, precisando altresì nel modulo di controllo della documentazione lo stato civile dell'esecutato come risultante dal certificato.

Nel caso di esistenza di rapporto di coniugio, l'esperto deve acquisire il **certificato di matrimonio** rilasciato dal Comune del luogo in cui sia stato celebrato, con indicazione delle annotazioni a margine, indicando le ragioni ostative all'acquisizione in caso negativo.

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.

➤ **QUESITI:**

➤ **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.la 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.la del C.F. o del C.T. già soppressa e sostituita da altra p.la; indicazione di sub del C.F. già soppresso e sostituito da altro sub), l'esperto preciserà:
- se la variazione catastale intervenuta prima del pignoramento abbia avuto *carattere meramente nominale* (nel senso cioè che non abbia comportato variazione della planimetria catastale corrispondente: ad esempio, variazione per modifica identificativo-allineamento mappe), nel qual caso l'esperto proseguirà nelle operazioni di stima;



- se la variazione catastale intervenuta prima del pignoramento abbia avuto *carattere sostanziale* (nel senso cioè che abbia comportato variazione della planimetria catastale corrispondente: ad esempio, fusione e modifica), l'esperto informerà immediatamente il G.E. per le determinazioni sul prosieguo, producendo tutta la documentazione necessaria per la valutazione del caso;
- nell'ipotesi di **"differmità sostanziali"** dei dati di identificazione catastale (**differmità della situazione di fatto rispetto alla planimetria di cui ai dati di identificazione catastale**: ad esempio, fabbricato interamente non accatastato al C.F.; vani non indicati nella planimetria; diversa distribuzione di fatto dei vani, ecc.), l'esperto proseguirà nelle operazioni di stima assumendo come oggetto del pignoramento il bene quale effettivamente esistente (rinviando alla risposta al quesito n. 3 per l'esatta descrizione delle differmità riscontrate).

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

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

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

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

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

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

➤ **QUESITO n. 2: 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**. In ogni caso, l'esperto NON DEVE MAI limitarsi alla pedissequa ripetizione degli accertamenti già riportati nella documentazione ipo-catastale o nella certificazione sostitutiva depositate ex art. 567 c.p.c. dal creditore procedente.

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, sempreché il pignoramento sia stato eseguito per l'intero, segnalando immediatamente al GE l'eventuale pignoramento eseguito su ½ dei beni.

L'esperto, inoltre, 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.

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

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



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

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

➤ **QUESITO n. 3: 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 (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 precisare se l'immobile sia dotato di **attestato di prestazione energetica** e quantificare – in caso di assenza – i costi per l'acquisizione dello stesso.

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.

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

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

➤ **QUESITO n. 4: 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 ricostruire la **storia catastale** del bene, indicando le variazioni intervenute nel tempo e precisando –



nel caso di immobili riportati in C.F. – la p.lla del terreno identificato al C.T. sul quale il fabbricato sia stato edificato.

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

- deve precisare l'**esatta rispondenza formale** dei dati indicati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione, nonché nel negozio di acquisto, con le risultanze catastali, analiticamente indicando le eventuali difformità (quanto a foglio, p.lla e subalterno);
- deve indicare le **variazioni** (riguardanti esclusivamente i dati identificativi essenziali: comune censuario, foglio, p.lla e subalterno) che siano state eventualmente richieste dall'esecutato o da terzi o disposte di ufficio e che siano intervenute in un momento successivo rispetto alla trascrizione dei dati riportati correttamente nel pignoramento, precisando:
 - se a tali variazioni corrisponda una modifica nella consistenza materiale dell'immobile (ad esempio, scorporo o frazionamento di un vano o di una pertinenza dell'unità immobiliare che vengono accorpati ad un'altra; fusione di più subalterni), nel qual caso l'esperto informerà il G.E. per le determinazioni sul prosieguo;
 - se a tali variazioni non corrisponda una modifica nella consistenza materiale dell'immobile (ad esempio, riallineamento delle mappe).

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

Al riguardo, l'esperto:

- in primo luogo, deve procedere alla **sovrapposizione della planimetria** dello stato reale dei luoghi (predisposta in risposta al quesito n. 2) con la planimetria catastale;
- in secondo luogo, nel caso di riscontrate difformità:
 - deve predisporre apposita **planimetria dello stato reale dei luoghi con opportuna indicazione grafica delle riscontrate difformità**, inserendo la detta planimetria sia in formato ridotto nel testo della relazione in risposta al presente quesito, sia in formato ordinario in allegato alla relazione medesima;
 - deve quantificare i costi per l'eliminazione delle riscontrate difformità.

➤ **QUESITO n. 5: procedere alla predisposizione di schema sintetico-descrittivo del lotto.**

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

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

PREZZO BASE euro _____;

LOTTO n. 2 : ecc.

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

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

➤ **QUESITO n. 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 con riguardo alla verifica della rispondenza della costruzione alle previsioni del provvedimento autorizzativo).

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

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

In nessun caso l'esperto stimatore potrà fare affomissimento 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.

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



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

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

- deve procedere alla **sovrapposizione della planimetria** dello stato reale dei luoghi (predisposta in risposta al quesito n. 2) con la planimetria di progetto;
- nel caso di riscontrate difformità:
 - deve predisporre apposita **planimetria dello stato reale dei luoghi con opportuna indicazione grafica delle riscontrate difformità**, inserendo la detta planimetria sia in formato ridotto nel testo della relazione in risposta al presente quesito, sia in formato ordinario in allegato alla relazione medesima;
 - deve poi precisare l'eventuale possibilità di sanatoria delle difformità riscontrate ed i costi della medesima secondo quanto di seguito precisato.
 -
- In caso di **opere abusive** l'esperto procederà come segue:
 - anzitutto, verificherà la possibilità di **sanatoria c.d. ordinaria ai sensi dell'art. 36 del D.P.R. n. 380 del 2001** e gli eventuali costi della stessa;
 - in secondo luogo ed in via subordinata, verificherà l'eventuale avvenuta presentazione di **istanze di condono (sanatoria c.d. speciale)**, precisando:
 - il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza di condono sia stata presentata (segnatamente, indicando se si tratti di istanza ai sensi degli artt. 31 e seguenti della legge n. 47 del 1985; oppure ai sensi dell'art. 39 della legge n. 724 del 1994; oppure ai sensi dell'art. 32 del D.L. n. 269 del 2003 convertito in legge n. 326 del 2003);
 - lo stato della procedura presso gli uffici tecnici competenti (pareri; deliberazioni; ecc.);
 - i costi della sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte e/o ancora da corrispondersi;
 - la conformità del fabbricato ai grafici di progetto depositati a corredo dell'istanza (segnalando, anche in tal caso graficamente, le eventuali difformità);
 - in terzo luogo ed in via ulteriormente subordinata, verificherà inoltre – ai fini della domanda in sanatoria che l'aggiudicatario potrà eventualmente presentare – se gli immobili pignorati si trovino o meno nelle condizioni previste dall'**art. 40, comma 6, della legge n. 47 del 1985 o dall'art. 46, comma 5 del D.P.R. n. 380 del 2001** (già art. 17, comma 5, della legge n. 47 del 1985).

A quest'ultimo riguardo, l'esperto deve:

- determinare la data di edificazione dell'immobile secondo le modalità sopra indicate;
- chiarire se – in ragione della data di edificazione come sopra determinata o comunque delle caratteristiche delle opere abusive – l'immobile avrebbe potuto beneficiare di una delle sanatorie di cui alle disposizioni di seguito indicate:
 - i. **artt. 31 e seguenti della legge n. 47 del 1985** (in linea di principio, immobili ed opere abusive ultimati entro la data del 1.10.1983 ed alle condizioni ivi indicate);
 - ii. **art. 39 della legge n. 724 del 1994** (in linea di principio, opere abusive ultimate entro la data del 31.12.1993 ed alle condizioni ivi indicate);
 - iii. **art. 32 del D.L. n. 269 del 2003 convertito in legge n. 326 del 2003** (in linea di principio, opere abusive ultimate entro la data del 31.3.2003 ed alle condizioni ivi indicate);
 - iv. verificare la data delle ragioni del credito per le quali sia stato eseguito il pignoramento o intervento nella procedura espropriativa.
- Al riguardo, l'esperto deve far riferimento al credito temporalmente più antico che sia stato fatto valere nella procedura espropriativa (sia dal creditore pignorante, sia da uno dei creditori intervenuti), quale risultante dagli atti della procedura;
- concludere infine – attraverso il combinato disposto delle verifiche sopra indicate – se ed eventualmente in base a quali delle disposizioni di legge sopra indicate l'aggiudicatario possa depositare domanda di sanatoria.

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

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



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

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

➤ **QUESITO N. 7: indicare lo stato di possesso attuale dell'immobile.**

L'esperto stimatore deve precisare se l'immobile pignorato sia occupato dal **debitore esecutato** o da **soggetti terzi**.

Nel caso di immobile occupato da **soggetti terzi**, l'esperto deve precisare il titolo in forza del quale abbia luogo l'occupazione (ad esempio: contratto di locazione; affitto; comodato; provvedimento di assegnazione della casa coniugale; ecc.) oppure - in difetto - indicare che l'occupazione ha luogo in assenza di titolo.

In ogni caso, laddove l'occupazione abbia luogo in forza di uno dei titoli sopra indicati, l'esperto deve sempre acquisire copia dello stesso ed allegarlo alla relazione.

Laddove si tratti di contratto di locazione o di affitto, l'esperto deve verificare la data di registrazione, la data di scadenza, l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio.

Nel caso di immobile occupato da soggetti terzi, l'esperto deve inoltre acquisire certificato storico di residenza dell'occupante.

Nel caso di **immobile occupato da soggetti terzi con contratto di locazione opponibile alla procedura** (ad esempio, contratto di locazione registrato in data antecedente al pignoramento), l'esperto verificherà se il canone di locazione sia inferiore di un terzo al valore locativo di mercato o a quello risultante da precedenti locazioni al fine di consentire al giudice dell'esecuzione ed all'eventuale aggiudicatario di procedere alle determinazioni di cui all'art. 2923, terzo comma, cod. civ.

Nel caso di **immobile occupato da soggetti terzi senza alcun titolo o con titolo non opponibile alla procedura** (ad esempio, occupante di fatto; occupante in forza di contratto di comodato; ecc.), l'esperto procederà alle determinazioni di seguito indicate:

in primo luogo, quantificherà il canone di locazione di mercato di un immobile appartenente al segmento di mercato dell'immobile pignorato;

in secondo luogo, indicherà l'ammontare di una eventuale indennità di occupazione da richiedersi al terzo occupante (tenendo conto di tutti i fattori che possano ragionevolmente suggerire la richiesta di una

indennità in misura ridotta rispetto al canone di locazione di mercato, quali a titolo di esempio: la durata ridotta e precaria dell'occupazione; l'obbligo di immediato rilascio dell'immobile a richiesta degli organi della procedura; l'esigenza di assicurare la conservazione del bene; ecc.).

➤ **QUESITO n. 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:

- Domande giudiziali;
- Atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura;
- Convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge;
- Altri pesi o limitazioni d'uso (es. oneri reali, obbligazioni *propter rem*, servitù, uso, abitazione, ecc.), anche di natura condominiale;
- 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:

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

➤ **QUESITO n. 9: verificare se i beni pignorati ricadano su suolo demaniale.**

L'esperto deve procedere alla verifica se i beni pignorati ricadano su suolo demaniale, precisando se vi sia stato provvedimento di declassamento o se sia in corso la pratica per lo stesso.

➤ **QUESITO n. 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 **oggetto privato** (es. persone fisiche; istituti religiosi privati quali mense vescovili e relativi successori) l'esperto verificherà – acquisendo la relativa



documentazione – se sussistano i presupposti per ritenere che vi sia stato acquisto della piena proprietà per usucapione (ad es., laddove l'originario enfiteuta o livellario, od un suo successore, abbia ceduto ad altri per atto tra vivi la piena proprietà del fondo senza fare alcuna menzione degli oneri su di esso gravanti o comunque garantendo l'immobile come libero da qualunque gravame e siano decorsi almeno venti anni dall'atto di acquisto).

Laddove il diritto sia costituito a favore di **sogetto pubblico**, l'esperto verificherà se il soggetto concedente sia un'amministrazione statale od un'azienda autonoma dello Stato (nel qual caso verificherà se sussistano i presupposti per considerare il diritto estinto ai sensi degli artt. 1 della legge n. 16 del 1974 o 60 della legge n. 222 del 1985) oppure a favore di ente locale in forza di provvedimento di quotizzazione ed assegnazione, eventualmente ai sensi della legge n. 1766 del 1927 (acquisendo la relativa documentazione sia presso l'ente locale che presso l'Ufficio Usi Civici della Regione Basilicata).

In tale ultima ipotesi, laddove dovesse risultare l'assenza di atti di affrancazione del bene, l'esperto sospende le operazioni di stima e depositerà nota al G.E. corredata della relativa documentazione.

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

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

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

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

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

A questo riguardo, l'esperto deve **OBBLIGATORIAMENTE** procedere alla **esplicita specificazione dei dati utilizzati per la stima e delle fonti di acquisizione di tali dati**, depositando in allegato alla perizia copia dei documenti utilizzati (ad esempio: contratti di alienazione di altri immobili riconducibili al medesimo segmento di mercato del cespite pignorato; decreti di trasferimento emessi dal Tribunale ed aventi ad oggetto immobili riconducibili al medesimo segmento di mercato del cespite pignorato; dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate; ecc.).

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

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

L'esperto potrà inoltre acquisire informazioni ai fini della stima anche presso soggetti che abbiano svolto



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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

➤ **QUESITO n. 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.



➤ **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 **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, precisando eventualmente le ragioni ostative all'acquisizione della suddetta documentazione.

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**.



OGGETTO ESECUZIONE IMMOBILIARE

Il presente lavoro e la conseguente richiesta di vendita sono conseguenti al pignoramento dei diritti dell'intero (1/1) della **piena proprietà** relativamente a talune unità immobiliari ad "uso residenziale" inserite in un fabbricato, disposto su quattro livelli fuori terra, ubicate alla **via Carlo Levi n.º4** del Comune di **Senise** di proprietà delle debitrici quali fideiussori sig.re:

- **Omissis** nata a Omissis (Mt) il _____ residente in Senise (Pz) alla via Levi n.º4
 - **Omissis** nata a Omissis (Pz) il _____ residente in Senise (Pz) alla via Levi n.º4
- *all'atto del pignoramento immobiliare trascritto presso la CC.RR.II. di Potenza in data 11/07/2018 al Rep. n.º11246/9079 a favore della Banca di Bologna Credito Cooperativo Società Cooperativa con sede in Bologna alla P.zza Galvani n.º4 -- p.i 00415760370.*

In particolare - a seguito dell'atto di precetto, notificato il 23/02/18 alla sig.ra Omissis, il 26/02/18 al sig. Omissis, il 28/02/18 alle sig.re Omissis e Omissis ed in data 13/04/2018 al sig. Omissis, la Banca di Bologna Credito Cooperativo Società Cooperativa ha intimato di pagare in favore dell'istituto la somma di Euro 33.169,99 in forza di

D.I. n.º4989/14 emesso provvisoriamente esecutivo dal Tribunale di Bologna in data 24/06/14

ed in tale forma notificato alla Omissis. di Omissis ed alle sig.re Omissis, Omissis e Omissis nonché Omissis e Omissis.

La Banca di Bologna con contratto di mutuo chirografario stipulato in data 31/05/2010 ha concesso alla Omissis nata a Taranto il 27/10/1976 e Omissis nata a Taranto il 1/10/1969, con sede in Omissis alla Omissis un mutuo di Euro 40.000,00 rimborsabile in n. 60 rate mensili parzialmente pagate.

A garanzia del pagamento del mutuo, contestualmente alla sottoscrizione del contratto si sono costituiti fideiussori i soggetti innanzi indicati.

Pertanto sono stati sottoposti a pignoramento nella presente procedura iscritta al **R.G.E. n.º63/18** i seguenti immobili di proprietà delle sig.re:

- **Omissis** nata a Omissis (Mt) il Omissis residente in Senise (Pz) alla via Levi n.º4
- **Omissis** nata a Omissis (Pz) il Omissis residente in Senise (Pz) alla via Levi n.º4 ubicati nel Comune di Senise alla via Levi n.º4

- **diritti dell'intero della piena proprietà (1/1)**

- 1) **Locale magazzino sito al Piano Terra censito al foglio mappa 31 part. n.º367 sub 2 della superficie di mq. 76 e superficie catastale di mq 90, categoria C/2, classe 7, Rendita Catastale Euro 141,30**
- 2) **Abitazione sita al Piano Secondo censita al foglio mappa 31 part. n.º367 sub 4 di vani 8, della superficie catastale di mq. 173, categoria A/2, classe 3, Rendita Catastale Euro 382,18**
- 3) **Abitazione sita al Piano Terzo censita al foglio mappa 31 part. n.º367 sub 5 di vani 7 della superficie catastale di mq. 190, categoria A/2, classe 3, Rendita Catastale Euro 334,41**



Riportati in ditta Omissis nata a Omissis (Mt) il 23/07/1935 per i diritti di ½ della proprietà e Omissis nata a Omissis (Pz) il 18/09/1938 per i diritti di ½ della proprietà

--Interventi:

Nella procedura con Atto di Intervento del 26/02/2019 per Cessione del Credito in data 15/06/17 si è costituita anche la **società Purple SPV S.r.l.** con sede in Conegliano (Tv) alla via V. Alfieri n.°1, cod. fis. 04846340265, rappresentata e difesa dall'avv.to Omissis per cessione del credito da parte del creditore **Nuova Banca delle Marche spa**, con sede in Roma alla via Nazionale n.°91 cod.fis. 13615521005, in qualità di creditrice nei confronti della società Omissis di Omissis e Omissis, con sede in Omissis (Bo) via Bracciante n.°13/A e per l'importo di complessivi Euro 52.532,09.

Il tutto derivante da Decreto Ingiuntivo, provvisoriamente, esecutivo n.°41/2006 R.G. n.°101/2016 emesso dal Tribunale di Pesaro, tra l'altro, nei confronti delle debentrici Omissis ed Omissis.

In forza di detto Decreto è stata iscritta presso la CC.RR.II. di Potenza in data 1/02/2016 al regg. nn.° 1571/103.

PREMESSA

Esaminati gli atti del procedimento ed effettuata la preliminare verifica della documentazione di cui all'art. 567, in esecuzione all'incarico affidato dal *Sig. Giudice*, la scrivente *C.T.U.* fissava per il giorno 11 marzo 2022, la data del sopralluogo al fine di effettuare la verifica dei beni oggetto di espropriazione immobiliare.

Il tutto avveniva mediante comunicazione agli interessati a mezzo del custode giudiziario.

Al sopralluogo intervenivano, oltre al custode Giudiziario dott. Michele D'Alessio, le debentrici in possesso materiale dei cespiti tali sig.re Omissis e Omissis.

Si precisa al riguardo che, successivamente alle operazioni peritali, in data 9/06/23 è deceduta in Senise (Pz) la sig.ra Omissis di stato civile "nubile" è che in vita precedentemente alla sua morte (come da informazioni ricevute dalla germana vivente) ha disposto testamento in favore della sua erede e sorella Omissis.

Per quanto detto, non essendo stata ancora presentata la relativa Denuncia di Successione Testamentaria (regolarmente nei termini) in atti dei pubblici registri immobiliari, come risulta dalle ispezioni effettuate, non è possibile rilevare ancora la registrazione del trasferimento della proprietà a costei appartenuto per mezzo della Denuncia di Successione.

Durante le operazioni peritali, data lettura agli intervenuti del mandato peritale, la scrivente ha proceduto alla individuazione, all'ispezione interna ed esterna dei beni, alla rilevazione metrica e fotografica degli stessi.

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

o o o

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



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

• **A- CONTROLLI PRELIMINARI:**

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

In primo luogo, l'esperto deve precisare 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:

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'acquisizione dello stesso, precisando altresì nel modulo di controllo della documentazione lo stato civile dell'esecutato come risultante dal certificato.

Nel caso di esistenza di rapporto di coniugio, l'esperto deve acquisire il **certificato di matrimonio** rilasciato dal Comune del luogo in cui sia stato celebrato, con indicazione delle annotazioni a margine, indicando le ragioni ostative all'acquisizione in caso negativo.

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.

Dalla verifica della documentazione relativa al procedimento è stato accertato che il creditore procedente, in data 24/09/2018, ha depositato la documentazione relativa alle iscrizioni e trascrizione anteriori al ventennio che precede la trascrizione del pignoramento. Esattamente ha depositato relazione notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari resa dal notaio dott. Sergio Cappelli in data 11/07/2018 ed anche le visure catastali storiche ma non pure la certificazione relativa allo stato civile e matrimonio delle esegutate, reperite invece dalla scrivente.

Le planimetrie relative alle unità immobiliari del fabbricato, sono state acquisite dalla scrivente C.T.U. unitamente alle notizie con riferimento allo stato civile ed estratto di matrimonio delle de-bitrici.

Le indagini hanno accertato che:

- **Omissis** nata a Omissis (Mt) il 23/07/1935 residente in Senise (Pz) alla via Levi n.°4 di stato civile "nubile" è deceduta in Senise (Pz) il 9/6/2023

- **Omissis** nata a Omissis (Pz) il 18/09/1938 residente in Senise (Pz) alla via Levi n.°4 è stata coniugata con Omissis nato a (Ap) il 24/09/1922 deceduto in (Mt) il 3/2/1994. .

I coniugi hanno contratto matrimonio in (Mt) il 15/10/1966 in regime di comunione legale. I coniugi hanno contratto matrimonio in il 15/10/1966. È dunque in epoca anteriore all'entrata in vigore della Legge 151/75.



Omissis

Estratto:



Omissis



• > **PROVENIENZE:**

Dalla verifica dei luoghi è emerso che le unità immobiliari seguenti:

- 1) **Locale magazzino sito al Piano Terra censito al foglio mappa 31 part. n.°367 sub 2 della superficie di mq. 76 e superficie catastale di mq 90, categoria C/2, classe 7, Rendita Catastale Euro 141,30**
- 2) **Abitazione sita al Piano Secondo censita al foglio mappa 31 part. n.°367 sub 4 di vani 8, della superficie catastale di mq. 173, categoria A/2, classe 3, Rendita Catastale Euro 382,18**
- 3) **Abitazione sita al Piano Terzo censita al foglio mappa 31 part. n.°367 sub 5 di vani 7 della superficie catastale di mq. 190, categoria A/2, classe 3, Rendita Catastale Euro 334,41**

sono inserite in un fabbricato più ampio, disposto su quattro livelli fuori terra, realizzato alla fine degli anni '70 dalle debitrice, successivamente all'acquisto dell'area di ingombro, distinta in catasto terreni al **foglio mappa 31 part. n.° 367 (ex n.°80) di are 05.60 e n.°368 (ex n.°100) di are 01.20**

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

Le debitrice tali Omissis e Omissis, realizzavano il predetto fabbricato su un suolo a loro pervenuto per i **diritti dell'intero (1/1)**, ed in misura di $\frac{1}{2}$ **ciascuno** in virtù di:

- ***Atto di Compravendita per Notar Alfonso Monda del 01/02/1979 - rep. n.°3103, registrato a Chiaromonte il 19/02/1979, trascritto a Potenza presso la CC.RR.II. il 14/02/1979 al regg. n.°1738/1956 da Omissis nato a Senise (Pz) il 11/01/1926***

Con il citato atto, espressamente, perveniva alle debitrice, un appezzamento di terreno sito alla c.da Timpone di s. Giovanni della Serra del Comune di Senise, esteso are 05.60 circa, confinante con proprietà Omissis proprietà venditore per tre lati distinto:

- al foglio mappa 31 **part. n.°367 (ex 80) di are 04.40, part. n.°368 di are 01.20 (ex 100).**

Le **part. n.°367** e la **n.°368** del catasto terreni venivano fuse con variazione del 10/11/1995 in atti dal 10/11/1995 e con Tipo mappale n.°9801/88 del 9/2/88 veniva registrato il censimento del fabbricato che passava al catasto fabbricato.

Le particelle passavano al catasto fabbricato e classificate "ente urbano" con seguente costituzione della nuova particella n.°367 di are 05.60.

La part. n.°367 del mappale 31 del catasto urbano deriva quindi dalle originaria part. **n.°367** e **n.°368** per effetto di variazione catastale e tipo mappale n.°9801 del 9/2/88.

La part. **n.°367** di are 04.40 deriva dalla originaria part. n.°80 di ettari 4.56.27 all'impianto meccanografico del 20/05/1978.

Con frazionamento del 13/4/1978 in atti dal 14/10/1987 la part. n.°80 dava origine alla nuova part. n.°367 di are 04.40 con qualità di uliveto di 2.a classe e reddito dominicale di lire 1.760 e reddito agrario di lire 1.320.

La part. **n.°368** di are 01.20 deriva dalla originaria part. n.°100 di are 11.39 all'impianto meccanografico del 20/05/1978.

Con frazionamento del 13/4/1978 in atti dal 14/10/1987 la part. n.°100 dava origine alla nuova part. n.°368 di are 01.20 con qualità di pascolo di 1.a classe e reddito dominicale di lire 216 e reddito



agrario di lire 132.

Con la costituzione, il fabbricato realizzato sui predetti suoli veniva registrato al catasto urbano al foglio mappa 31 del Comune di Senise assumendo la part. n.°367 la suddivisione in n.°5 subalterni e cioè:

part. n.°367 sub 1 -bene comune non censibile (corte annessa, scala, androne, centrale termica)

part. n.°367 sub 2 locali depositi piano terra

part. n.°367 sub 3 abitazione piano primo

part. n.°367 sub 4 abitazione piano secondo

part. n.°367 sub 5 abitazione piano terzo



- **QUESITI:**

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

L'esperto deve precisare quali siano i **diritti reali** (piena proprietà; nuda proprietà; usufrutto; intera proprietà; quota di ½, ¼, ecc.) ed i **beni oggetto del pignoramento**.

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

Al riguardo:

- qualora l'atto di pignoramento rechi l'indicazione di un **diritto di contenuto più ampio** rispetto a quello in titolarità dell'esecutato (ad esempio: piena proprietà in luogo della nuda proprietà o dell'usufrutto o della proprietà superficaria; intera proprietà in luogo della quota di ½; quota di ½ in luogo della minor quota di ¼; ecc.), l'esperto proseguirà nelle operazioni di stima assumendo come oggetto del pignoramento il diritto quale effettivamente in titolarità del soggetto esecutato (anche ai fini della stima);

- qualora l'atto di pignoramento rechi l'indicazione di un **diritto di contenuto meno ampio** rispetto a quello in titolarità dell'esecutato (ad esempio: nuda proprietà in luogo della piena proprietà conseguente al consolo/omissione dell'usufrutto; quota di

½ in luogo dell'intera proprietà; quota di ¼ in luogo della maggior quota di ½; ecc.), l'esperto sospenderà le operazioni di stima, dandone immediata comunicazione al G.E. per le determinazioni sul prosieguo.

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

Al riguardo:

- nell'ipotesi di "**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.l.a. 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.l.a. del C.F. o del C.T. già soppressa e sostituita da altra p.l.a.; 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.l.a. e sub catastali**.

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

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

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

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

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



Con l'atto di pignoramento immobiliare trascritto presso la CC.RR.II. di Potenza in data 11/07/2018 al Rep. n.°11246/9079 a favore della Banca di Bologna Credito Cooperativo, nella presente procedura iscritta al R.G.E. n.°63/18

sono stati sottoposti a gravame i beni ubicati, nel **Comune di Senise (Pz) alla via Carlo Levi n.°4** in seguito riportati, di proprietà delle debitrice esegutate. In particolare:

• **i diritti dell'intero della piena proprietà (1/1) in capo a Omissis Omissis**

Omissis e precisamente in misura di ½ ciascuno, relativamente a:

- 1) **Locale magazzino sito al Piano Terra censito al foglio mappa 31 part. n.°367 sub 2 della superficie di mq.76 e superficie catastale di mq 90, categoria C/2, classe 7, Rendita Catastale Euro 141,30**
- 2) **Abitazione sita al Piano Secondo censita al foglio mappa 31 part. n.°367 sub 4 di vani 8, della superficie catastale di mq. 173, categoria A/2, classe 3, Rendita Catastale Euro 382,18**
- 3) **Abitazione sita al Piano Terzo censita al foglio mappa 31 part. n.°367 sub 5 di vani 7 della superficie catastale di mq.190, categoria A/2, classe 3, Rendita Catastale Euro 334,41**

Riportati tutti in ditta Omissisnata a Omissis (Mt) il 23/07/1935 per i diritti di ½ della proprietà e Omissis nata a Senise (Pz) il 18/09/1938 per i diritti di ½ della proprietà

I diritti reali dei beni pignorati con l'atto del 11/07/2018 riguardano la **piena proprietà** per i diritti dell'intero riportata in capo alle debitrice esegutate.

I diritti reali dei cespiti pignorati corrispondono con quelli in titolarità delle esegutate in forza dell'atto di acquisto trascritto in loro favore il 1/2/1979 rep. n.°3103. In particolare:

- *Atto di Compravendita per Notar Alfonso Monda del 01/02/1979 - rep. n.°3103, registrato a Chiaromonte il 19/02/1979, trascritto a Potenza presso la CC.RR.II. il 14/02/1979 al regg. n.°1738/1956 da Omissisnato a Senise (Pz) il 11/01/1926*

Occorre precisare, però, che con il citato Atto di Compravendita perveniva alle debitrice il diritto dell'intero della "piena proprietà" del **suolo** sul quale costoro, successivamente, hanno edificato il fabbricato contenente le unità immobiliari soggette a gravame promosso dal creditore precedente.

Con il predetto Atto di Compravendita alle debitrice tali Omissis e Omissis perveniva un appezzamento di terreno, sito alla c.da Timpone di s. Giovanni della Serra del Comune di Senise, esteso are 05.60 circa, confinante con proprietà Omissis e proprietà venditore per tre lati, meglio distinto in catasto terreni al:

- al foglio mappa 31 part. **n.°367 (ex 80)** di are 04.40 uliveto di 2.a classe con reddito dominicale di lire 1.760 e reddito agrario di lire 1.320
- al foglio mappa 31 part. **n.°368 (ex 100)** di are 01.20 pascolo di 1.a classe con reddito dominicale di lire 216 e reddito agrario di lire 132

Successivamente all'edificazione del fabbricato e relativo suo censimento in atti del catasto urbano, le part. **n.°367** (ex 80) e la **n.°368** (ex 100) del catasto terreni venivano fuse con variazione del 10/11/1995 in atti dal 10/11/1995 e con Tipo mappale n.°9801/88 del 9/2/88 e veniva registrato il



censimento del fabbricato che passava in atti del catasto fabbricato.

Le particelle venivano quindi registrate al catasto fabbricato e classificate “ente urbano” con conseguente costituzione della nuova particella n.°367 di are 05.60.

La part. n.°367 del mappale 31 del catasto urbano deriva quindi dalle originaria part. n.°367 e n.°368 per effetto di variazione catastale e tipo mappale n.°9801 del 9/2/88.

La part. n.°367 di are 04.40 deriva dalla originaria part. n.°80 del mappale 31 di ettari 4.56.27 all’impianto meccanografico del 20/05/1978.

Con frazionamento del 13/4/1978 in atti dal 14/10/1987 la part. n.°80 dava origine alla nuova part. n.°367 di are 04.40 con qualità di uliveto di 2.a classe e reddito dominicale di lire 1.760 e reddito agrario di lire 1.320.

La part. n.°368 di are 01.20 deriva dalla originaria part. n.°100 di are 11.39 all’impianto meccanografico del 20/05/1978.

Con frazionamento del 13/4/1978 in atti dal 14/10/1987 la part. n.°100 dava origine alla nuova part. n.°368 di are 01.20 con qualità di pascolo di 1.a classe e reddito dominicale di lire 216 e reddito agrario di lire 132.

Ciò premesso, possiamo asserire che,

Dalla ricostruzione dei dati di identificazione catastali attuali dei beni che ci occupa emerge che i dati sono conformi a quelli indicati nell’atto di pignoramento e relativa nota di trascrizione.

Ovviamente poiché l’atto di Compravendita per Notar Alfonso Monda del 01/02/1979 - rep. n.°3103 ha riguardato, in quanto a dati catastali, un appezzamento di terreno distinto in catasto terreni al: foglio mappa 31 part. n.°367 (ex 80) di are 04.40 uliveto di 2.a classe con reddito dominicale di lire 1.760 e reddito agrario di lire 1.320

foglio mappa 31 part. n.°368 (ex 100) di are 01.20 pascolo di 1.a classe con reddito dominicale della superficie di are 09.24

e successivamente su dette particelle, per effetto della costruzione del fabbricato sulla stessa realizzato e per il suo censimento in atti del catasto urbano ha subito una variazione catastale possiamo rilevare che, al momento attuale, tutti **gli immobili pignorati sono correttamente identificati in catasto urbano con i menzionati dati censuari indicati nell’atto di pignoramento e relativa nota di trascrizione del 11/07/18 regg. nn.°11246/9079** e mai variati.

Risulta conformità di dati catastali rispetto a quelli indicati nell’atto di pignoramento e relativa nota di trascrizione.

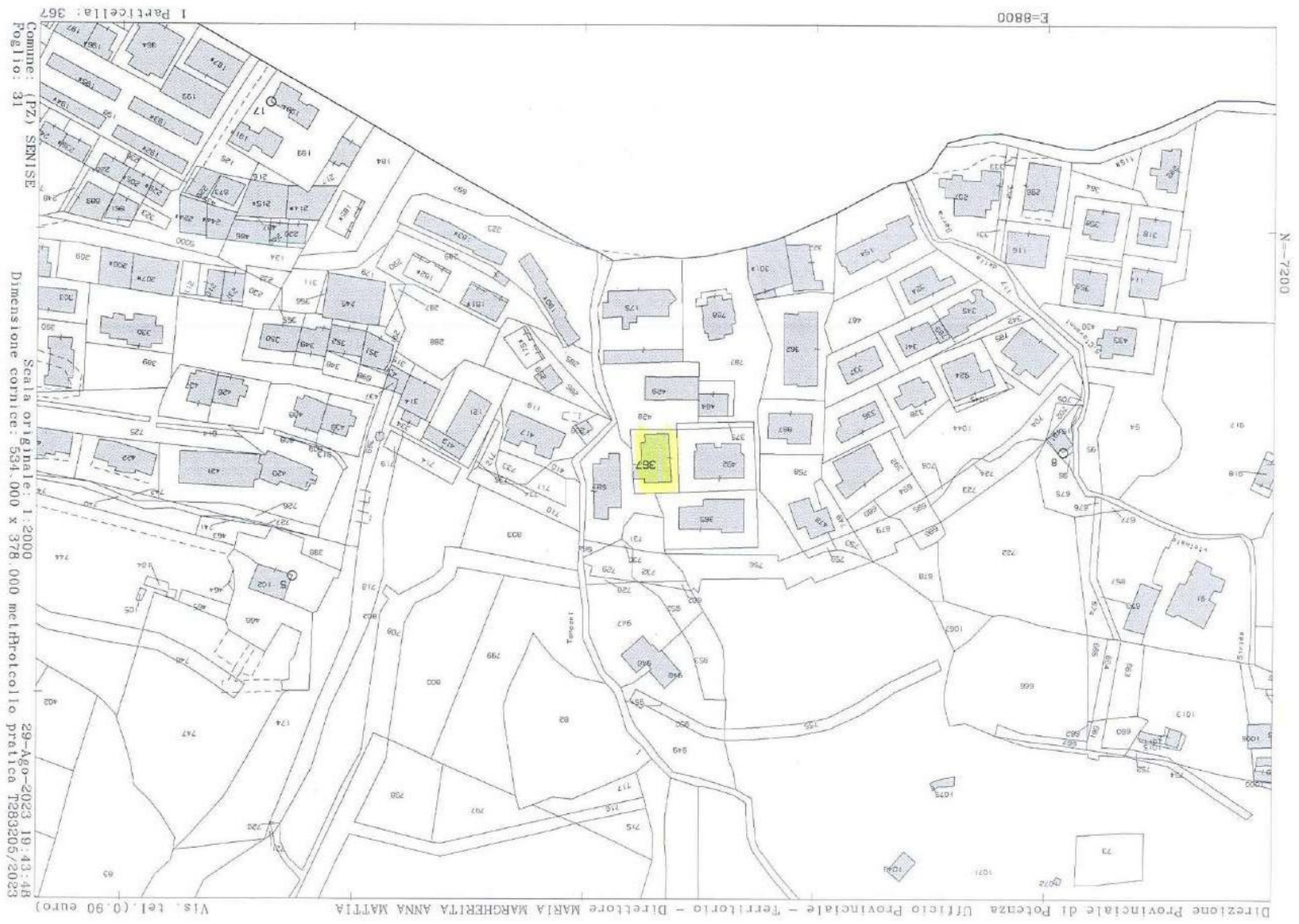
Dalla verifica dei luoghi effettuata è emerso, altresì che lo stato attuale dei beni corrisponde allo stato riportato nelle planimetrie catastali in atti del catasto urbano.

Si riporta di seguito la ortofoto, planimetria catastale e delle unità immobiliari:





Planimetria catasto



Planimetria u.i. Piano Terra part. n.°367 sub 2

Catastro: 590205 - Fog. 31/593 - N. part. 7231-01023 - Subalterno: 2 - Prov. CATASABRICATI

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

Dichiarazione protocollo n. 7231023 del 06/02/2006
Planimetria di u.i. n. in Comune di Senise
Via Carlo Levi

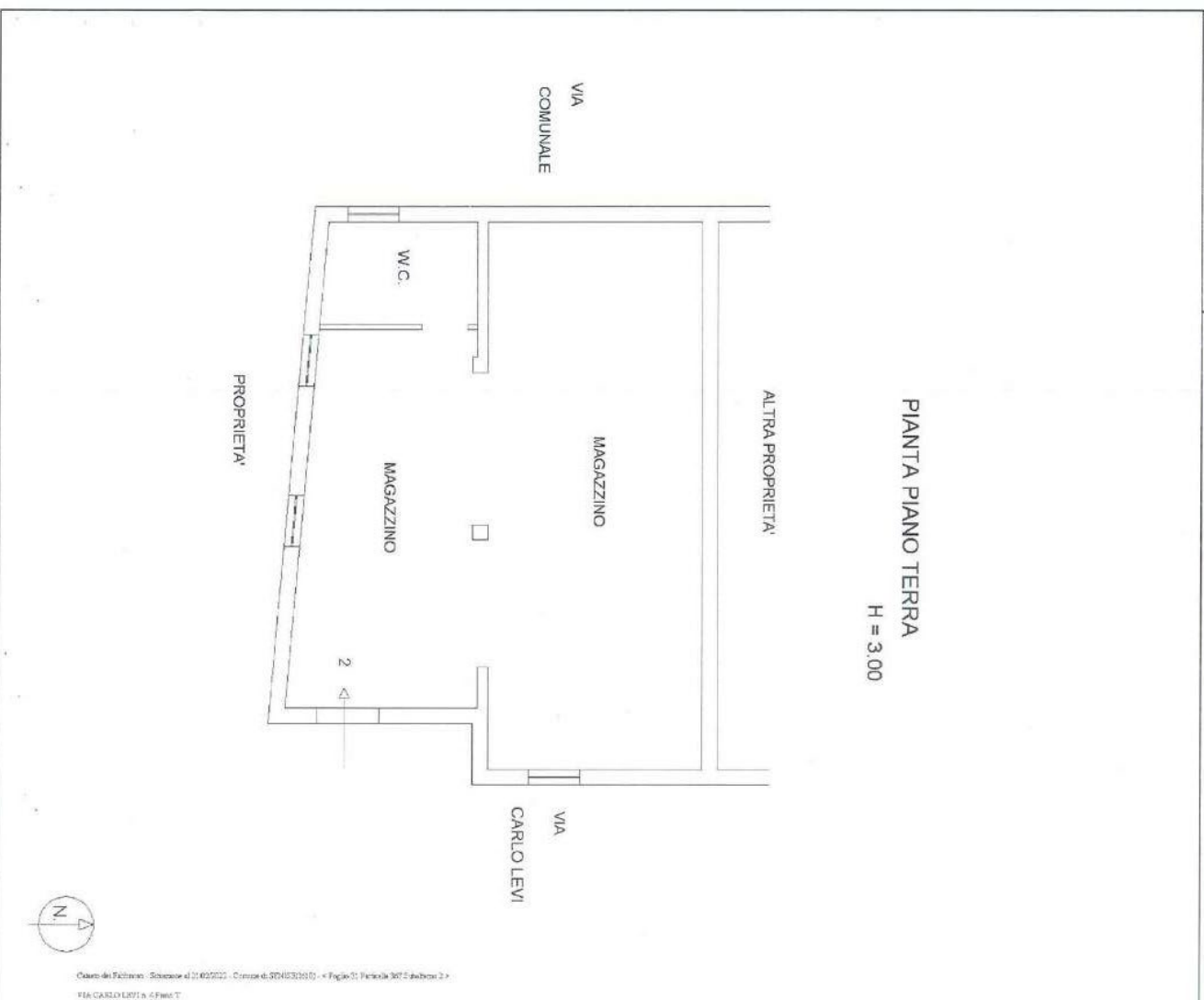
CIV. 4

Identificativi Catastali:
Sezione:
Foglio: 31
Particella: 367
Subalterno: 2

Compilata da:
Rodolfo Antonio Mario
Iscritto all'albo:
Architetti
Prov. Potenza

N. 161

Scheda n. 1 Scala 1:100



Data di presentazione: 06/02/2006 - Data: 21/02/2022 - N. pratica: PZ0011438/2022 - Richiedente: Laino Giovanna - Ultima planimetria in atti
Scheda 1 di 1 - Formato di acq.: A4(210x297) - Formato di scala: 1:1

Omissis



omissis

Planimetria u.i. Piano Secondo part. n.°367 sub 5



➤ **QUESITO n. 2: 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**. In ogni caso, l'esperto NON DEVE MAI limitarsi alla pedissequa ripetizione degli accertamenti già riportati nella documentazione ipocatastale o nella certificazione sostitutiva depositate ex art. 567 c.p.c. dal creditore procedente.

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.la di terreno insistano i detti fabbricati, allegando altresì foglio di mappa catastale (con evidenziazione della p.la 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, sempreché il pignoramento sia stato eseguito per l'intero, segnalando immediatamente al GE l'eventuale pignoramento eseguito su ½ dei beni.

L'esperto, inoltre, 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.

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

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

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

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

Le unità immobiliari pignorate, con atto trascritto il 11/07/2018 al regg. nn. 11246/9079, individuate in catasto urbano al

foglio mappa 31 part. n.°367 sub 2 -piano terra

foglio mappa 31 part. n.°367 sub 4 -piano secondo

foglio mappa 31 part. n.°367 sub 5 -piano terzo

derivano dalla originaria **part. n.°367** di are 05.60 (ex 80) del catasto terreni e dalla part. **part. n.° 368** di are 01.20 (ex 100) del catasto terreni.

Le due particelle sono state unite e variate con con variazione del 10/11/1995 in atti dal 10/11/1995 e con Tipo mappale n.°9801/88 del 9/2/88.

La citate particelle rappresentano il **suolo** sul quale è stato realizzato il fabbricato disposto su quattro livelli contenente le unità immobiliari di cui è pignoramento. Alle debitorici:

Omissis nata a Omissis (Mt) il 23/07/1935 e

Omissis nata a Omissis (Pz) il 18/09/1938



detto suolo per i diritti dell'intero (1/1) ed in misura di ½ ciascuno perveniva per:

- **Atto di Compravendita per Notar Alfonso Monda del 01/02/1979 - rep. n.º3103, registrato a Chiaromonte il 19/02/1979, trascritto a Potenza presso la CC.RR.II. il 14/02/1979 al regg. n.º1738/1956 da Omissisnato a Senise (Pz) il 11/01/1926**

Con il citato Atto di Compravendita perveniva alle debitrice il diritto dell'intero della “**piena proprietà**” del suolo sul quale costoro, successivamente, hanno edificato il fabbricato contenente le unità immobiliari soggette a gravame che ci occupa.

Con il predetto Atto di Compravendita alle debitrice tali Omissise Omissis perveniva un appezzamento di terreno, sito alla c.da Timpone di S. Giovanni della Serra del Comune di Senise, esteso are 05.60 circa, confinante con proprietà Omissise proprietà venditore per tre lati, meglio distinto in catasto terreni al:

- al foglio mappa 31 part. ex n.º80 (**n.º367**) di are 04.40 uliveto di 2.a classe con reddito dominicale di lire 1.760 e reddito agrario di lire 1.320
- al foglio mappa 31 part. ex n.º100 (**n.º368**) di are 01.20 pascolo di 1.a classe con reddito dominicale di lire 216 e reddito agrario di lire 132.

La vendita comprende ogni accessorio, accessione, dipendenze, pertinenze, servitù, diritti, ragioni, ed azioni a misura e non a corpo, nello stato di fatto e di diritto.

Successivamente all'edificazione del fabbricato e relativo suo censimento in atti del catasto urbano, le part. n.º367 (ex 80) e la n.º368 (ex 100) del catasto terreni venivano fuse con variazione del 10/11/1995 in atti dal 10/11/1995 e con Tipo mappale n.º9801/88 del 9/2/88 e veniva registrato il censimento del fabbricato che passava in atti del catasto fabbricato.

Le particelle venivano quindi registrate al catasto fabbricato e classificate “ente urbano” con conseguente costituzione della nuova particella n.º367 di are 05.60.

La part. n.º367 del mappale 31 del catasto urbano deriva quindi dalle originaria part. **n.º367** e **n.º368** per effetto di variazione catastale e tipo mappale n.º9801 del 9/2/88.

La part. **n.º367** di are 04.40 deriva dalla originaria **part. n.º80** del mappale 31 di ettari 4.56.27 all'impianto meccanografico del 20/05/1978.

Con frazionamento del 13/4/1978 in atti dal 14/10/1987 la part. n.º80 dava origine alla nuova part. n.º367 di are 04.40 con qualità di uliveto di 2.a classe e reddito dominicale di lire 1.760 e reddito agrario di lire 1.320.

La part. **n.º368** di are 01.20 deriva dalla originaria part. n.º100 di are 11.39 all'impianto meccanografico del 20/05/1978.

Con frazionamento del 13/4/1978 in atti dal 14/10/1987 la part. n.º100 dava origine alla nuova part. n.º368 di are 01.20 con qualità di pascolo di 1.a classe e reddito dominicale di lire 216 e reddito agrario di lire 132.

Al venditore **Omissisnato a Omissis (Pz) il 11/01/1926** perveniva per

- **Atto di Compravendita per Notar Vincenzo Palmieri del 19/08/1960 registrato a Chiaromonte il 5/09/1960, trascritto a Potenza presso la CC.RR.II. il 09/09/1960 al regg. n.º15517/216884**

Da tanto si desume che il bene di cui è pignoramento è pervenuto alle debitrice, per i diritti dell'intero (1/1) è così pure al venditore Omissis in virtù di titoli regolarmente trascritti è **sussiste la continuità delle trascrizioni in epoca precedente alla data di**



trascrizione del pignoramento anche oltre il ventennio.

ooooo

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

A tal punto, determinato il valore complessivo del compendio immobiliare pignorato e stimato in **€uro 322.505,00 (lordo)** poi ridotto ad **€uro 191.576,00** (al netto in asta)_meglio spiegato nel capitolo seguente, è necessario addivenire alla costituzione dei lotti al fine di consentire una agevole vendita dei beni.

Le caratteristiche dei cespiti pignorati composti da **n.°tre** distinte unità immobiliari ubicate all'interno di un fabbricato disposto su quattro livelli (piano Terra, Primo, Secondo e Terzo) con annessa corte pertinenziale a servizio del suddetto immobile per natura, destinazione d'uso, consistenza, disposizione dei vani e composizione dei livelli, funzionalità dei livelli e corte attigua, ubicazione, contesto edilizio in cui sono inseriti ci consentono agevolmente di smembrare la proprietà al fine di costituire più lotti di più esiguo valore.

In altri termini, la possibilità di formare più lotti, per effetto della autonomia delle singole unità immobiliari ci consente il frazionamento della proprietà "per singole unità immobiliari" senza pregiudicare la vendibilità, la funzionalità, fruibilità dei beni e soprattutto la destinazione d'uso.

I cespiti di cui ci occupiamo, in buono stato di conservazione sono inseriti in un contesto territoriale ed edilizio senza dubbio favorevole.

L'utilizzabilità futura è legata ad uno sfruttamento per così come essi oggi versano e per le potenzialità che essi presentano.

Pertanto si ritiene fattibile la separazione degli stessi in più lotti.

Per le considerazioni esposte si inserisce la proprietà che ci occupa

in **n.°due** singoli lotti essendo concretamente smembrabile e tale soluzione giova agli interessi della procedura ed anche dei creditori.

Di conseguenza si formano i lotti, come di seguito costituito:

- **Lotto n.°1 del valore di €uro 112.459,20 _costituito dal bene 1) e 2):
siti nel Comune di Senise (Pz) alla via Levi n.°4**
- **diritti dell'intero della piena proprietà (1/1) in capo a Omissis e Omissis e
precisamente in misura di ½ ciascuno, relativamente a:**
 - 1) **Locale magazzino sito al Piano Terra censito al foglio mappa 31 part. n.°367 sub 2 della superficie di mq.76 e superficie catastale di mq 90, categoria C/2, classe 7, Rendita Catastale €uro 141,30**
 - 2) **Abitazione sita al Piano Secondo censita al foglio mappa 31 part. n.°367 sub 4 di vani 8, della superficie catastale di mq. 173, categoria A/2, classe 3, Rendita Catastale €uro 382,18
Confini: proprietà debitrice da tutti i lati
Riportati tutti in ditta Omissis nata a Omissis (Mt) il 23/07/1935 per i diritti di ½ della proprietà e Omissis nata a Senise (Pz) il 18/09/1938 per i diritti di ½ della proprietà**



- **Lotto n.º2 del valore di €uro 79.117,00 costituito dal bene 3):
siti nel Comune di Senise (Pz) alla via Levi n.º4**
 - **diritti dell'intero della piena proprietà (1/1) in capo a Omissis e Omissis e
precisamente in misura di ½ ciascuno, relativamente a:**
- 3) **Abitazione sita al Piano Terzo censita al foglio mappa 31 part. n.º367 sub 5 di vani 7 della superficie catastale di mq.190, categoria A/2, classe 3, Rendita Catastale €uro 334,41
Confini: proprietà debitrice da tutti i lati
Riportata in ditta Omissis nata a Omissis (Mt) il 23/07/1935 per i diritti di ½ della proprietà e Omissis nata a Omissis (Pz) il 18/09/1938 per i diritti di ½ della proprietà**



➤ **QUESITO n. 3: 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 (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 precisare se l'immobile sia dotato di **attestato di prestazione energetica** e quantificare – in caso di assenza – i costi per l'acquisizione dello stesso.

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.

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;

Di seguito procederemo alla descrizione dettagliata del cespite.



➤ **Lotto n.°1 costituito dal bene 1) e 2):**
siti nel Comune di Senise (Pz) alla via Levi n.°4

• **i diritti dell'intero della piena proprietà (1/1) in capo a Omissise Omissis e precisamente in misura di ½ ciascuno, relativamente a:**

- 1) **Locale magazzino sito al Piano Terra censito al foglio mappa 31 part. n.°367 sub 2 della superficie di mq.76 e superficie catastale di mq 90, categoria C/2, classe 7, Rendita Catastale Euro 141,30**
- 2) **Abitazione sita al Piano Secondo censita al foglio mappa 31 part. n.°367 sub 4 di vani 8, della superficie catastale di mq. 173, categoria A/2, classe 3, Rendita Catastale Euro 382,18
**Confini: proprietà debitrice da tutti i lati
Riportati tutti in ditta Omissisnata a Omissis (Mt) il 23/07/1935 per i diritti di ½ della proprietà e Omissis nata a Senise (Pz) il 18/09/1938 per i diritti di ½ della proprietà****

• **Descrizione dei beni**

I beni pignorati, consistono in **n.°tre** unità immobiliari inserite in un fabbricato più articolato composto in totale di **quattro** livelli fuori terra, quest'ultimo, realizzato su un'area edificabile distinta in catasto terreni al:

- foglio mappa 31 part. ex n.°80 (**n.°367**) di are 04.40 e part. ex n.°100 (**n.°368**) di are 01.20, il tutto ubicato alla siti nel Comune di Senise (Pz) alla via Levi n.°4

Il fabbricato di non recentissima epoca di costruzione, risale alla fine degli anni '70 (1977-1978) e si compone, come emerso dalla verifica dei luoghi, **di n.°quattro livelli fuori terra esattamente: Piano Terra, Piano Primo, Piano Secondo e Piano Terzo o Mansarda.**

La destinazione d'uso attuale è **residenziale** per tre livelli. Soltanto il piano terra consiste in una consistenza **Non residenziale**.

Il fabbricato in pianta, presenta forma regolare, piuttosto rettangolare, della superficie lorda di circa mq. 160,00. Il tutto è collegato ad una annessa area pertinenziale facente parte del lotto originario, sul quale ricade la costruzione utilizzata ad area di transito e giardino, a servizio del citato fabbricato interamente recintata con muri in c.a. e recinzioni tali da ben definire il lotto sul quale l'immobile insiste.

L'ingresso al lotto è consentito agevolmente dalla strada comunale, attraverso un cancello in ferro.

La predette area confina per tre lati con altre porzioni di terreno, quali corti pertinenziali di altri fabbricati e con un lato con la strada comunale antistante al fabbricato.

Il fabbricato citato è ubicato in una zona residenziale del Comune di Senise (Pz) e di più nuova espansione con presenza di immobili destinati a civile abitazione è posto a pochissima distanza da attività commerciali ed aree pubbliche.

Realizzato, in epoca remota è stato realizzato in virtù' di Concessione Edilizia n.°36/D rilasciata dal Sindaco del Comune di Senise in data 21/5/1977 alle deditrici.

Il progetto redatto dall'ing. Giovanni Carosi, allegato alla C.E. n.°36/D rilasciata alla sig.re Omissise Omissis riguardava, con precisione, la realizzazione di un: **fabbricato per civile abitazione disposto su n.° tre livelli: piano Seminterrato, Piano Rialzato e Piano Attico (sottotetto).**

Successivamente all'inizio dei lavori, le debentrici però realizzavano una differente costruzione, rispetto al progetto approvato, con aumento di sagome e volumi ed in definitiva edificavano l'immobile con



la consistenza attuale ed esattamente un fabbricato residenziale composto di un: **Piano terra, Piano Primo, Piano Secondo e Piano Terzo o Mansarda**, fedelmente alle rappresentazioni relative alle unità immobiliari censite in catasto urbano con costituzione e classamento del 27/06/1988 ma non anche al progetto in allegato alla C.E. n.º36/D del 21/5/1977.

Le verifiche effettuate presso il Comune di Senise (Pz) hanno, però, rilevato che per l'ampliamento e la sopraelevazione dell'immobile NON risulta in atti degli uffici alcuna pratica edilizia e tantomeno il rilascio di titoli autorizzativi successivi alla originaria C.E. n.º326/D del 21/5/1977 da parte del Comune, è quindi, rileviamo che, una porzione immobiliare della costruzione risulta essere realizzata "abusiva", in assenza di titoli autorizzati dell'Ente, come meglio verrà spiegato nel relativo capitolo più innanzi.

oooo

Il fabbricato è ubicato in una zona di nuova espansione residenziale dell'abitato del Comune, allo stato attuale e, come accertato in situ, si compone esattamente di **n.ºquattro** livelli fuori terra distinti con i seguenti identificativi catastali:

- **Piano terra distinto con part. n.º367 sub 2 adibito a deposito/magazzino**
- **Piano Primo distinto con part. n.º367 sub 3 adibito ad abitazione**
- **Piano Secondo distinto con part. n.º367 sub 4 adibito ad abitazione**
- **Piano Terzo Mansarda distinto con part. n.º367 sub 5 adibito ad abitazione**
- **corte annessa, scala, androne, centrale termica distinte con part. n.º367 sub 1 sono beni comuni**

Con riferimento precisiamo che, il livello dislocato al piano Primo distinto con **part. n.º 367 sub 3** risulta **NON pignorato** e non essere nella disponibilità delle debtrici poiché venduto, in epoca assai remota per Atto Notar Concetta Adriana Della Ratta rep. n.º199/52 del 24/4/1982 in favore del germano Omissis Omissis nato a Senise il Omissis coniugato in regime di comunione legale con Omissis nata a Senise il Omissis.

Rispetto all'intero immobile, il Piano Rerra risulta essere utilizzato e destinato a "Deposito/Magazzino" e parimenti con categoria C/2 risulta essere classato in atti catastali; gli altri tre livelli risultano in concreto essere "Abitazioni per uso residenziale" e classate in atti del catasto con categoria A/2 di tipo civile. La destinazione d'uso per i tre livelli risulta essere quindi "residenziale".

L'intero edificio è costituito da un'unica struttura portante collegata, realizzata in c.a. poggiata sulle sottostanti fondazioni.

La struttura è costituita da telai, pilastri e travi in c.a.; i solai di piano del fabbricato sono realizzati in latero - cemento costituiti da travetti in c.a. e pignatte unitamente al solaio di copertura a falde inclinate dotato di un sovrastante manto di tegole del tipo marsiglia.

Le rompagnature esterne sono state realizzate con mattoni forati dal consistente spessore per rompagnatura, mentre le divisioni interne con mattoni in laterizi dello spessore di cm. 8.

La disposizione planimetrica, i distacchi, le quote di imposta e gli allineamenti e l'altezza massima sono stati realizzati, come accertato in difformità al progetto approvato dal Comune in allegato alla C.E. n. 36/D del 21/5/1977 originaria.

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

La tipologia degli appartamenti non è standard in tutti livelli.

Il fabbricato sia esternamente e sia internamente denota un buono stato di conservazione e manutenzione. Curata è anche la zona condominiale interna con pavimenti e scale realizzate in lastre



di marmo.

Tutti i prospetti esterni dell'immobile sono rivestiti con intonaco e tinteggiatura di colore giallo.

L'accesso alle abitazioni avviene direttamente dalla strada comunale antistante, attraversando l'area di pertinenza comune a tutte le unità immobiliari, quest'ultima è collegata ad una scalinata esterna che conduce all'ingresso principale del fabbricato.

Le tre unità immobiliari costituenti le Abitazioni risultano collegate al vano scala comune ed all'ingresso che restano condominiali.

Documentazione fotografica fabbricato esterno



- **Descrizione**

1) **Locale magazzino sito al Piano Terra censito al foglio mappa 31 part. n.367 sub 2 della superficie di mq. 76 e superficie catastale di mq 90, categoria C/2, classe 7, Rendita Catastale Euro 141,30**

Il bene che si descrive trattasi di un locale della superficie netta di circa mq. 76 ubicato al piano terra, al civico n.°4 di via Carlo Levi del Comune di Senise, facente parte dello stesso fabbricato in cui sono inglobate le unità immobiliari pignorate adibite ad “abitazione”.

Dalla forma più stretta che allungata, l’immobile che si descrive, con destinazione d’uso di **Deposito/magazzino**, si compone di un ampio vano ma, suddiviso in due consistenze affiancate, di differente superficie, collegate e comunicanti tra loro per mezzo di ampie aperture al quale sono interposte le pilastrature della costruzione.

Le due consistenze sono collegate per mezzo di alcuni gradini.

L’altezza interna dei vani è di mt. 2,80.

L’ingresso all’interno è consentito da un unico accesso realizzato sulla porzione di fabbrica più avvicinata alla strada, quest’ultima lambisce il locale per tutta la lunghezza essendo parallela. L’ingresso è dotato di un serramento in alluminio con vetrata ed è collegato all’area pertinenziale del fabbricato antistante.

All’interno di detta porzione di fabbrica, è ubicato nella zona più arretrata, un piccolo locale wc della superficie di circa mq. 6,00 dotato di vaso igienico e lavabo.

Lo stato di conservazione interno al predetto locale è assai fatiscente a causa di accentuati fenomeni di umidità ed infiltrazioni alle pareti con evidenza di marcescenza dell’intonaco.

I due collegati locali versano in buono stato di conservazione generale, eccetto pure essi, per lievi fenomeni di umidità localizzate ai piedi delle pareti, a causa del contatto del piano con il terreno sottostante.

I locali risultano dotati di finiture con rivestimento di intonaco civile, i pavimenti sono realizzati in piastrelle di gres.

All’interno è presente anche un camino con rivestimento in marmo con annessa cappa fumaria.

La luminosità è garantita da alcune finestre disposte su due pareti, realizzate in alluminio parimenti al serramento di ingresso.

Il locale è dotato di impianto elettrico con luci e idrico per alimentare i sanitari del wc.

Ai fini della ubicazione ed individuazione, il locale che si descrive, in situ, è posto immediatamente alla sinistra del cancello di ingresso. Si estende interamente sulla porzione anteriore della costruzione.

La parte retrostante è parzialmente attigua per una certa altezza al terrapieno circostante l’immobile. L’accesso al locale è consentito come detto unicamente dal prospetto est dall’area antistante condominiale. L’esposizione in generale è orientata interamente verso sud-est.

Lo stato di conservazione e manutenzione generale è piuttosto buono.

All’interno sussistono alcuni solo alcuni pezzi di mobilio (scaffali ed armadi).

Per una corretta informazione di indagine riferiamo, altresì, che all’immobile è collegato un modesto locale tecnico, inutilizzato, allo stato grezzo, sprovvisto di pavimento e supporto di rivestimento, della superficie di circa 1mq. 8.00 ed altezza interna di circa mt. 1,40 accessibile solo attraverso una piccola apertura, tipo finestra, dotata di sportello in legno, realizzata sulla parete del locale a poca distanza dal camino. Rispetto al piano calpestabile del locale è sopraelevato di circa mt. 1,50

Il predetto vano è stato ricavato nella zona interposta tra il piano fondale della costruzione ed il solaio di piano del primo impalcato sottostante alla zona di ingresso interamente intelaiata in c.a.



L'accessibilità è consentita unicamente attraverso una scaletta amovibile.

L'esatta consistenza del vano e la destinazione viene riportata nel quadro seguente:

Consistenza e calcolo delle superfici interne nette reali

Destinazione	Superficie	Coeffic.	Superficie	Esposizione	Condizioni
Locale Deposito	mq. 76,00	0,50	mq. 36,00	sud	buono

Superficie calpestabile: mq. 76,00

Superficie commerciale:mq. 38,00

Conformità urbanistica:

Secondo il vigente Piano Urbanistico del Comune di Senise, giusta Delibera del Consiglio Comunale n.°10 del 20/6/2016 l'immobile ricade su area Tessuto Intensivo T.I assimilabile alla zona omogenea B del DM 1444/68.

Il fabbricato contenente l'unità immobiliare risulta edificato alla fine degli anni '70 per effetto di C.E. n.°36/D rilasciata alle debitrice.

Conformità catastale: Dalle verifiche effettuate presso l'U.T.E. di Potenza, l'unità immobiliare risulta regolarmente censita in catasto urbano con costituzione del 27/06/1988.

Possesso attuale:Il bene risulta essere in possesso delle debitrice.

I dati catastali attuali sono quelli riportati nella visura catastale attuale e vi è rispondenza con i dati riportati nella trascrizione del pignoramento trascritto il 11/07/2018 al Rep. n.°11246/9079

Documentazione fotografica relativa al deposito: vista interni





Planimetria part. n.°367 sub 2

Catastro: 0462006; Data: 21/02/2022; Comune: Sansepolcro; Prov.: Arezzo

Agenzia del territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Potenza

Scatola n.° 1 Scala 1:100

Dichiarazione protocollo n. primo
Planimetria di n.° n. in Comune di Sansepolcro

CIV. 4

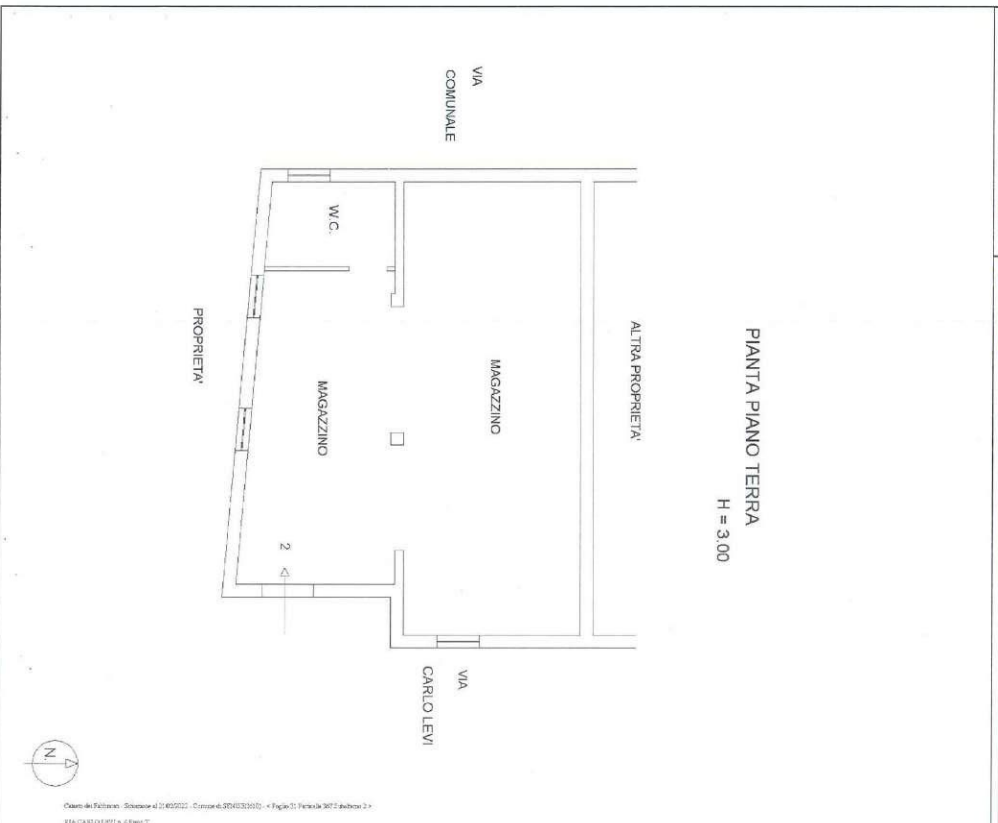


Via Carlo Levi

Compiuta da:
Rodolfo Antonio Maria
Isidoro all'Albo:
Architetto
Prov. Potenza

Identificativi Catastali:
Sezione:
Foglio: 31
Particella: 367
Subalterno: 2

N. 161



Data di presentazione: 06/02/2006 - Data: 21/02/2022 - N. pratica: PZ0011438/2022 - Richiedente: Iaino Giovanna - Ultima planimetria in atti
Scatola 1 di 1 - Formato di arch.: A4(210x297) - Formato di stampa: 1:1

- 1) **Abitazione sita al Piano Secondo censita al foglio mappa 31 part. n.°367 sub 4 di vani 8, della superficie catastale di mq. 173, categoria A/2, classe 3, Rendita Catastale Euro 382,18**
Confini: proprietà debitrice da tutti i lati
Riportati tutti in ditta Omissis nata a Omissis (Mt) il 23/07/1935 per i diritti di ½ della proprietà e Omissis nata a Omissis (Pz) il 18/09/1938 per i diritti di ½ della proprietà

L'unità immobiliare di cui alla presente descrizione consiste in un "Appartamento" ad uso residenziale di circa 154,00 mq. netti oltre ad un balcone con porticato, per una superficie di circa mq. 34,00 e n.°due balconi per un superficie di circa mq. 4.00.

Il tutto è situato al **Piano Secondo** del fabbricato già indicato, realizzato dalle debtrici alla fine degli anni 70. Situato, alla via Carlo Levi n.°4 del Comune di Senise, l'immobile si disloca interamente al piano secondo del più complesso fabbricato ed occupa tutto il livello.

Più esattamente è sovrastante ad altra abitazione di proprietà di Omissis Omissis, germano delle debtrici. La raggiungibilità dell'appartamento è consentito attraverso la rampa della scala con rivestimento in marmo che collega i vari livelli al corridoio d'ingresso del piano terra.

All'interno dell'appartamento, dal pianerottolo, è consentito l'accesso attraverso un portone in legno di buona qualità e fattura.

L'immobile è occupato da Omissis e risulta la sua stabile dimora.

L'abitazione si compone di n.°sei locali: ampio salone/soggiorno, cucina, due camere da letto, n.° due bagni oltre al corridoio centrale, al disimpegno, a due piccoli balconi ed un balcone/portico dotato di arcate che si disloca interamente lungo il prospetto principale del fabbricato e quest'ultimo con affaccio sulla strada comunale attigua verso sud.

Il citato portico è annesso al locale adibito a salone/soggiorno che per mezzo di n.° cinque aperture rendono assai luminoso e soleggiato l'ambiente.

La disposizione dei vani risulta organica e funzionale; i locali si sviluppano lateralmente al corridoio; gli ambienti risultano luminosi ed areati.

L'abitazione, internamente, si presenta in buono stato di conservazione e manutenzione con finiture di buona qualità e gusto estetico ed anche ben arredata malgrado l'età della costruzione.

I vani sono ben articolati: la zona giorno si compone di un ampio salone situato alla destra dell'ingresso e della cucina.

La zona notte, invece, si articola, invece nell'ala più addentrata del livello tutta intorno ad un disimpegno secondario che si collega al corridoio centrale dell'abitazione.

Il pavimento in tutti i locali è realizzato con piastrelle di ceramica, parimenti ai rivestimenti dei bagni e della cucina.

I bagni costituiti da ampi ambienti sono dotati di sanitari in porcellana. Quello più in uso e più avvicinata alla zona giorno è dotato di sanitari di colore nero e sono forniti di vaso, bidet, lavabo e piatto doccia con annessa cabina. Quello, invece collegato alla camera da letto più arretrata è dotato di sanitari di colore bianco ed è fornito di vasca in porcella. In entrambi i servizi la pavimentazione ed i rivestimenti murari realizzati in piastrelle di colore chiaro.

La rubinetteria e gli accessori è di tipo normale..

Gli infissi in generale sono realizzati in legno di buona qualità, come pure i serramenti ad ante esterni. Taluni serramenti della zona notte sono dotati di scuretti interni in legno.

Le porte interne sono realizzate con pannelli di legno, di buona qualità e fattura.

Il portone d'ingresso è realizzato in pannello di legno più rinforzato.

L'abitazione è fornita di impianto di riscaldamento autonomo con caldaia a gas, radiatori in ghisa,



impianto elettrico, idrico, telefonico e per la ricezione della televisione.

Le pareti sono tutte tinteggiate. L'altezza netta dei locali in tutto il piano è di mt. 2,90.

I balconi e le finestre consentono una ottima luminosità a tutta l'abitazione.

Il porticato che cinge l'abitazione è dotato di soletta di copertura in c.a. e manto di tegole sorretta da pilastratura e pavimentazione realizzata in piastrelle parimenti ai balconi.

L'esposizione dell'abitazione volge principalmente verso sud, est ed ovest ove sono presenti anche gli affacci.

L'abitazione è servita di parcheggio pubblico nelle immediate vicinanze lungo la via pubblica.

Risulta ben ubicata, in zona residenziale e dotata di serviti ed attività commerciali poco distanti.

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

Consistenza e calcolo delle superfici interne nette

Destinazione	Superficie Calpestabile	Coeffic.	Superficie Commerciale	Esposizione	Condizioni
Abitazione Piano Secondo					
Vano Scala	mq. 8,30	1,00	mq. 8,30	Est	Buono
Bagno1	mq. 11,70	1,00	mq. 11,70	Est	Buono
Cucina	mq. 16,00	1,00	mq. 16,00	Est	Buono
Salone/Soggiorno	mq. 60,90	1,00	mq. 60,90	Sud-Est	Buono
Letto1	mq. 18,60	1,00	mq. 18,60	Ovest	Buono
Bagno2	mq. 7,90	1,00	mq. 7,90	Ovest	Buono
Disimpegno	mq. 3,20	1,00	mq. 3,20	Centrale	Buono
Corridoio	mq. 7,40	1,00	mq. 7,40	Centrale	Buono
Letto2	mq. 20,20	1,00	mq. 20,20	Nord	Buono
Sommano mq.	154,20		mq. 154,20		
Portico	mq. 34,00	0,35	mq. 11,90	Sud	buono
Balcone 1	mq. 1,70	0,25	mq. 0,40	Est	Buono
Balcone 2	mq. 2,00	0,25	mq. 0,50	Ovest	Buono
Sommano mq.	37,70		mq. 12,80,		
Sommano mq	191,90		mq. 167,00		

Superficie calpestabile: **mq. 191,90**

Superficie commerciale: **mq. 167,00**

Conformità urbanistica:

Secondo il vigente Piano Urbanistico del Comune di Senise, giusta Delibera del Consiglio Comunale n.°10 del 20/6/2016 l'immobile ricade su area Tessuto Intensivo T.I assimilabile alla zona omogenea B del DM 1444/68.

L'immobile contenente l'unità immobiliare risulta edificato alla fine degli anni 70 per effetto di C.E. n.°36/D rilasciata alle debentrici.

Rispetto al progetto approvato, di cui alla C.E. n. 36/D del 21/5/1977 il piano secondo, in situ, risulta difforme per sagome e volume poiché in detto progetto il livello risultava più ampliato ma, soprattutto le altezze del piano non erano omogenee poiché come è possibile rilevare dal progetto approvato e relative sezioni, il livello era classificato come "attico" mentre le altezze erano variabili e seguivano l'andamento del piano di copertura, essendo un sottotetto, variabile da mt. 2,80 misurata sulla parete più bassa e mt. 3,50 misurata in mezzera sulla zona più alta.

Conformità catastale: Dalle verifiche effettuate presso l'U.T.E. di Salerno, l'unità immobiliare risulta regolarmente censita in catasto urbano con costituzione del 27/06/1988.



Possesso attuale: Il bene risulta essere in possesso della debitrice Omissis e risultava la sua stabile dimora sino all'atto della sua morte avvenuta il 9/6/23.

I dati catastali attuali sono quelli riportati nella visura catastale attuale e vi è rispondenza con i dati riportati nella trascrizione del pignoramento trascritto il 11/07/2018 al Rep. n.°11246/9079

oooo

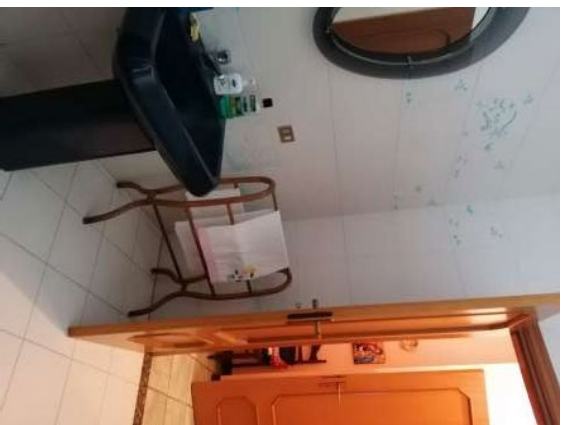
Il bene non risulta munito di certificazione energetica poiché di remota epoca di edificazione.

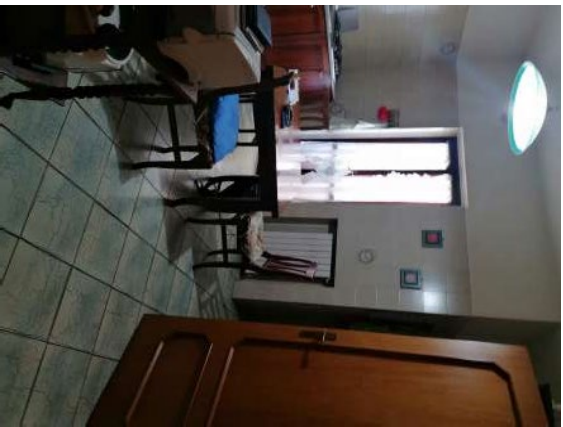
Detta certificazione ai sensi del D.L. 63/2013 convertito dalla legge 90/2013 è infatti indispensabile in caso di nuova costruzione di un immobile; a lavori ultimati un tecnico dovrà redigere l'APE ex ACE che verrà poi allegato alla pratica per la richiesta di agibilità dell'edificio.

L'Ape originariamente obbligatoria per le sole abitazioni in caso di affitto o vendita oggi è necessaria Il costo è di circa Euro 400,00

Documentazione fotografica









Omissis



- **Lotto n.º2 costituito dal bene 3):**
siti nel Comune di Senise (Pz) alla via Levi n.º4
- **i diritti dell'intero della piena proprietà (1/1) in capo a Omissis e Omissis e precisamente in misura di ½ ciascuno, relativamente a:**

- 3). **Abitazione sita al Piano Terzo censita al foglio mappa 31 part. n.º367 sub 5 di vani 7 della superficie catastale di mq.190, categoria A/2, classe 3, Rendita Catastale Euro 334,41**
Confini: proprietà debitrice da tutti i lati
Riportata in ditta Omissis nata a Omissis (Mt) il 23/07/1935 per i diritti di ½ della proprietà e Omissis nata a Senise (Pz) il 18/09/1938 per i diritti di ½ della proprietà

L'unità immobiliare di cui si descrive consiste in un appartamento ad uso residenziale di circa 173,00 mq. netti oltre ad n.ºtre balconi per un superficie di circa mq. 23,00.

Il tutto è situato al piano terzo del fabbricato già descritto in precedenza, realizzato dalle debtrici alla fine degli anni 70, sempre alla via Carlo Levi n.º8 del Comune di Senise.

L'abitazione che, concretamente, risulta abitabile è posta, interamente, al piano terzo. Più correttamente trattasi di un piano mansarda con altezza dei locali variabili e seguente l'andamento delle falde di copertura.

L'altezza interna dei locali agevolmente sfruttabili è di circa mt. 2,30-2,40 misurata sulle pareti laterali più basse e di mt. 4,00 circa misura in mezzeria e sulle parti più alte.

Detta abitazione è occupata dalla debitrice Omissis, ora vedova ma, un tempo costituiva la stabile dimora del suo nucleo familiare.

La raggiungibilità dal piano terra è consentita per mezzo del vano scala comune alle altre unità immobiliari inserite nel fabbricato.

L'abitazione si estende tutta su unico piano e si compone di n.ºsei locali: ampio salone/soggiorno, cucina, tre camere da letto, ripostiglio, n.º due bagni oltre al corridoio centrale, al disimpegno, a n.ºtre balconi realizzati lungo i prospetti sud, est ed ovest.

Un balcone è collegato al salone consentendo l'affaccio dal prospetto principale.

La disposizione dei vani risulta organica e funzionale e ben strutturata; i locali si sviluppano lateralmente al corridoio; gli ambienti e risultano luminosi ed areati.

L'abitazione si presenta con ampi vani; internamente versa in buono stato di conservazione e manutenzione con buone finiture e qualità. Parimenti all'abitazione sottostante già descritta risulta anche ben arredata.

La disposizione dei locali consente una ottimale usufruibilità. I vani sono ben articolati tra loro e si estendono intorno al corridoio centrale.

La zona giorno più interessante dell'abitazione parimenti all'altra abitazione è rappresentata dal salone/salotto della superficie di circa mq. 60 posto alla destra della cucina.

La zona giorno è dislocata sull'ala della costruzione con affaccio più avvicinato alla strada; la zona notte, invece, si articola, nella porzione più addentrata del piano.

Le finiture risultano di buon livello. Il pavimento risulta uguale in tutti i locali realizzato con piastrelle di ceramica, parimenti ai rivestimenti dei bagni e della cucina.

I bagni sono dotati di sanitari in porcellana; uno è dotato di vasca ed uno è dotato di piatto doccia. La rubinetteria e gli accessori è di tipo normale..

I rivestimenti murari sono realizzati con piastrelle di colore chiaro.

Gli infissi parimenti al livello sottostante già descritto sono realizzati in legno di buona qualità, come



pure i serramenti esterni. Taluni serramenti della zona notte sono dotati di scuretti interni in legno. Le porte interne sono realizzate con pannelli di legno, di buona qualità e fattura. Il portone d'ingresso è realizzato in pannello di legno di più consistente struttura. L'abitazione è fornita di servizi ed impianto di riscaldamento autonomo con caldaia a gas, radiatori in ghisa, impianto elettrico, idrico, telefonico e per la ricezione della televisione. Le pareti sono tinteggiate in tinta bianco. L'abitazione risulta luminosa; l'esposizione volge verso sud, est ed ovest ove sono presenti anche gli affacci. E' servita di parcheggio pubblico lungo la via pubblica. Risulta ben posizionata nel contesto urbano posta in zona residenziale e dotata di servizi ed attività commerciali poco distanti. L'esatta consistenza dei locali viene riportata nel quadro che segue:

Consistenza e calcolo delle superfici interne nette

Destinazione	Superficie Calpestable	Coeffic.	Superficie Commerciale	Esposizione	Condizioni
Abitazione Piano Secondo					
Vano Scala	mq. 8,30	1,00	mq. 8,30	Est	Buono
Bagno1	mq. 9,80	1,00	mq. 9,80	Est	Buono
Cucina	mq. 18,00	1,00	mq. 18,00	Est	Buono
Salone/Soggiorno	mq. 59,60	1,00	mq. 59,60	Sud-Est	Buono
Letto1	mq. 14,70	1,00	mq. 14,70	Ovest	Buono
Bagno2	mq. 6,20	1,00	mq. 6,20	Ovest	Buono
Disimpegno	mq. 2,70	1,00	mq. 2,70	Centrale	Buono
Corridoio	mq. 12,80	1,00	mq. 12,80	Centrale	Buono
Letto2	mq. 14,00	1,00	mq. 14,00	Nord	Buono
Letto 3	mq. 18,50	1,00	mq. 18,50	Ovest	
Ripostiglio	mq. 4,90	1,00	mq. 4,90	Nord	
Disimpegno 2	mq. 3,30	1,00	mq. 3,30	Centrale	
Sommano	mq. 172,80		mq. 172,80		
Balcone 1	mq. 10,80	0,25	mq. 2,70	Sud	Buono
Balcone 2	mq. 7,90	0,25	mq. 2,00	Est	Buono
Balcone 3	mq. 4,20	0,25	mq. 1,00	Ovest	Buono
Sommano	mq. 22,90		mq. 5,70		
Sommano	mq. 195,70		mq. 178,50		

Superficie calpestable: **mq. 195,70**

Superficie commerciale: **mq. 178,50**

Conformità urbanistica:

Secondo il vigente Piano Urbanistico del Comune di Senise, giusta Delibera del Consiglio Comunale n.°10 del 20/6/2016 l'immobile ricade su area Tessuto Intensivo T.I assimilabile alla zona omogenea B del DM 1444/68.

L'immobile contenente l'unità immobiliare risulta edificato alla fine degli anni '70 per effetto di C.E. n.°36/D rilasciata alle debentrici.

Rispetto al progetto approvato, di cui alla C.E. n. 36/D del 21/5/1977 il piano terzo (mansarda) risulta interamente "Abusivo" poiché in detto progetto il Livello citato Non risulta rappresentato.

Trattasi in concreto di un livello abitabile ma non autorizzato dal Comune.

Dalle indagini effettuate è come risulta dall'Attestato rilasciato il 27/03/24 prot. n. 1819 per la costruzione di detto livello non risulta prodotta alcuna richiesta e tantomeno rilasciata alcuna Concessione Edilizia.



Conformità catastale: Dalle verifiche effettuate presso l'U.T.E. di Potenza, l'unità immobiliare risulta regolarmente censita in catasto urbano con costituzione del 27/06/1988.

Possesso attuale: Il bene risulta essere in possesso della debitrice Omissis e risulta la sua stabile dimora.

I dati catastali attuali sono quelli riportati nella visura catastale attuale e vi è rispondenza con i dati riportati nella trascrizione del pignoramento trascritto il 11/07/2018 al Rep. n.°11246/9079

oooo

Il bene non risulta munito di certificazione energetica poiché di remota epoca di edificazione.

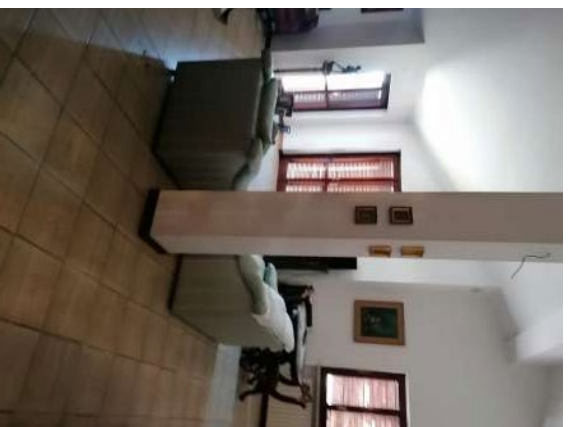
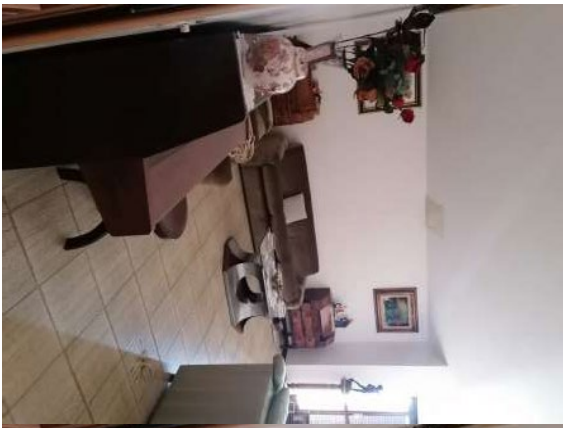
Detta certificazione ai sensi del D.L. 63/2013 convertito dalla legge 90/2013 è infatti indispensabile in caso di nuova costruzione di un immobile; a lavori ultimati un tecnico dovrà redigere l'APE ex ACE che verrà poi allegato alla pratica per la richiesta di agibilità dell'edificio.

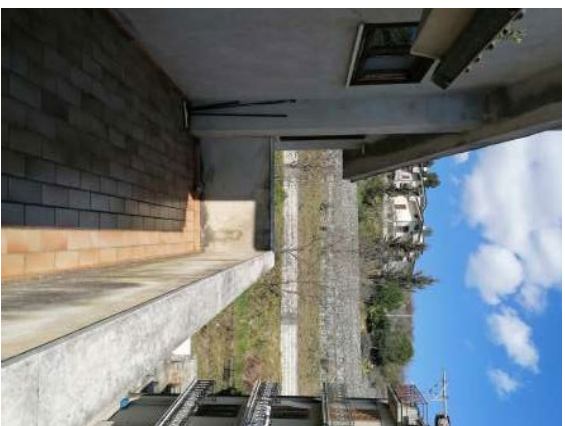
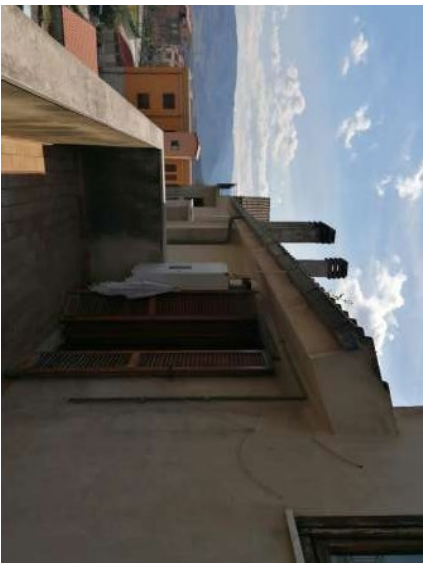
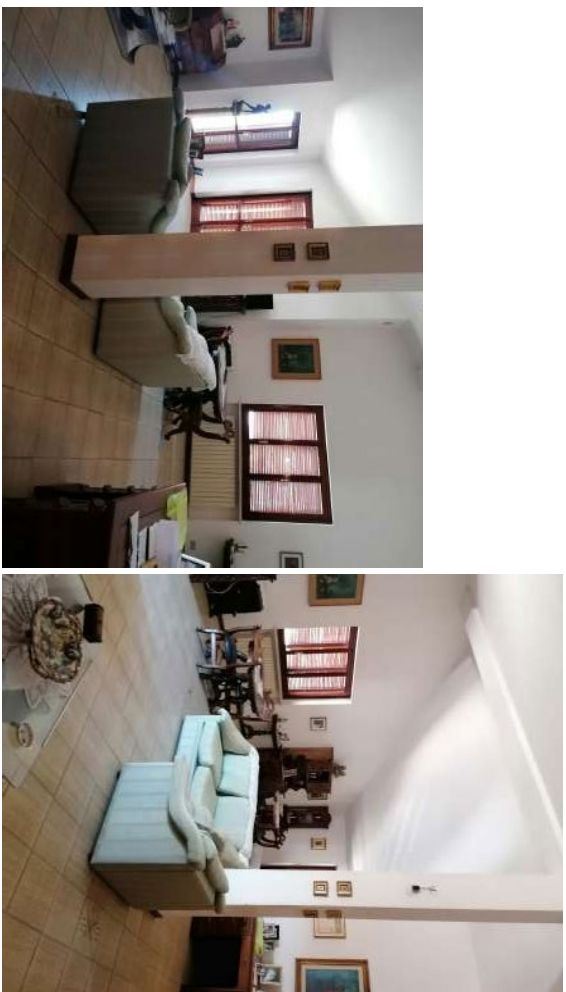
L'Ape originariamente obbligatoria per le sole abitazioni in caso di affitto o vendita oggi è necessaria. Il costo è di circa Euro 400,00.

Documentazione fotografica









Omissis



➤ **QUESITO n. 4: 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 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.

Con l'atto di pignoramento immobiliare trascritto presso la CC.RR.II. di Potenza in data 11/07/2018 al Rep. n.°11246/9079 a favore della Banca di Bologna Credito Cooperativo, nella presente procedura iscritta al R.G.E. n.°63/18 sono stati espressamente sottoposti a gravame i beni ubicati, nel **Comune di Senise (Pz) alla via Carlo Levi n.°4** di proprietà delle debentrici esegutate. In particolare:

- **i diritti dell'intero della piena proprietà (1/1) in capo a Omissis e Omissis e precisamente in misura di ½ ciascuno, relativamente a:**

- 1) Locale magazzino sito al **Piano Terra** censito al foglio mappa 31 **part. n.°367 sub 2** della superficie di mq.76 e superficie catastale di mq 90, categoria C/2, classe 7, Rendita Catastale Euro 141,30
- 2) Abitazione sita al **Piano Secondo** censita al foglio mappa 31 part. **n.°367 sub 4** di vani 8, della superficie catastale di mq. 173, categoria A/2, classe 3, Rendita Catastale Euro 382,18
- 3) Abitazione sita al **Piano Terzo** censita al foglio mappa 31 part. **n.°367 sub 5** di vani 7 della superficie catastale di mq.190, categoria A/2, classe 3, Rendita Catastale Euro 334,41



Riportati in ditta Omissis nata a Omissis (Mt) il 23/07/1935 per i diritti di ½ della proprietà e Omissis nata a Senise (Pz) il 18/09/1938 per i diritti di ½ della proprietà

I diritti relativi ai beni pignorati con l'atto di Pignoramento trascritto presso la CC.RR.II. di Potenza il **11/07/2018** riguardano la **piena proprietà** (1/1) per i diritti dell'intero in capo alle debentrici esegutate.

Cio premesso, le particelle identificanti i beni al catasto urbano, al

- foglio mappa 31 **part. n.º367 sub 2** Piano Terra
- foglio mappa 31 **part. n.º367 sub 4** Piano Secondo
- foglio mappa 31 **part. n.º367 sub 5** Piano Terzo

derivano originaria particella n.º367 di are 04.40 del Foglio mappa 31 del catasto terreni e del foglio mappa 31 part. **n.º368 (ex 100)** di are 01.20

dette particelle del catasto terreno pervenivano alle attrici con:

Atto di Compravendita per Notar Alfonso Monda del 01/02/1979 - rep. n.º3103, registrato a Chiaromonte il 19/02/1979, trascritto a Potenza presso la CC.RR.II. il 14/02/1979 al regg. n.º1738/1956 da Omissisnato a Senise (Pz) il 11/01/1926

Con il citato Atto di Compravendita perveniva alle debentrici il diritto dell'intero della "piena proprietà" del **suolo** sul quale costoro, successivamente, hanno edificato il fabbricato contenente le unità immobiliari soggette a gravame promosso dal creditore precedente.

Con il citato Atto di Compravendita alle debentrici perveniva un appezzamento di terreno, sito alla c.da Timpone di s. Giovanni della Serra del Comune di Senise, esteso are 05.60 circa, distinto in catasto terreni al:

- al foglio mappa 31 part. **n.º367 (ex 80)** di are 04.40 uliveto di 2.a classe con reddito dominicale di lire 1.760 e reddito agrario di lire 1.320
- al foglio mappa 31 part. **n.º368 (ex 100)** di are 01.20 pascolo di 1.a classe con reddito dominicale di lire 216 e reddito agrario di lire 132

Successivamente all'edificazione del fabbricato e relativo suo censimento in atti del catasto urbano, le **part. n.º367 (ex 80)** e la **n.º368 (ex 100)** del catasto terreni venivano fuse con variazione del 10/11/1995 in atti dal 10/11/1995 e con Tipo mappale n.º9801/88 del 9/2/88 e veniva registrato il censimento del fabbricato che passava in atti del catasto fabbricato.

Le particelle venivano quindi registrate al catasto fabbricato e classificate "ente urbano" con conseguente costituzione della nuova particella n.º367 di are 05.60.

La **part. n.º367** del mappale 31 del catasto urbano deriva quindi dalle originaria part. **n.º367** e **n.º368** per effetto di variazione catastale e tipo mappale n.º9801 del 9/2/88.

La part. **n.º367** di are 04.40 deriva dalla originaria **part. n.º80** del mappale 31 di ettari 4.56.27 all'impianto meccanografico del 20/05/1978.

Con frazionamento del 13/4/1978 in atti dal 14/10/1987 la part. n.º80 dava origine alla nuova part. n.º367 di are 04.40 con qualità di uliveto di 2.a classe e reddito dominicale di lire 1.760 e reddito agrario di lire 1.320.

La part. **n.º368** di are 01.20 deriva dalla originaria part. n.º100 di are 11.39 all'impianto meccanografico del 20/05/1978.

Con frazionamento del 13/4/1978 in atti dal 14/10/1987 la part. n.º100 dava origine alla nuova part. n.º368 di are 01.20 con qualità di pascolo di 1.a classe e reddito dominicale di lire 216 e reddito agrario di lire 132.



Dalla ricostruzione dei dati di identificazione catastale attuali dei beni pignorati emerge che i dati catastali sono conformi a quelli indicati nell'atto di pignoramento e nella relativa nota di trascrizione.

L'atto di Compravendita per Notar Alfonso Monda del 01/02/1979 - rep. n.°3103_ ha riguardato, in quanto a dati catastali, un appezzamento di terreno distinto in catasto terreni al:

foglio mappa 31 part. n.°367 (ex 80) di are 04.40 uliveto di 2.a classe con reddito dominicale di lire 1.760 e reddito agrario di lire 1.320

foglio mappa 31 part. n.°368 (ex 100) di are 01.20 pascolo di 1.a classe con reddito dominicale della superficie di are 09.24

e successivamente su dette particelle, per effetto della costruzione del fabbricato sulla stessa realizzato e per il suo censimento in atti del catasto urbano ha subito una variazione catastale. Possiamo rilevare che, al momento attuale, tutti **gli immobili pignorati sono correttamente identificati in catasto urbano con i menzionati dati censuari indicati nell'atto di pignoramento e relativa nota di trascrizione del 11/07/18 regg. nn.°11246/9079 e mai variati.**

Risulta conformità di dati catastali rispetto a quelli indicati nell'atto di pignoramento e relativa nota di trascrizione.

Tuttavia occorre rilevare che i dati catastali dei beni pignorati corrispondono alla identificazione attuale ma rispetto all'atto di provenienza e cioè

Atto di Compravendita per Notar Alfonso Monda del 01/02/1979 - rep. n.°3103, registrato a Chiaromonte il 19/02/1979, trascritto a Potenza presso la CC.RR.II. il 14/02/1979 al regg. n.°1738/1956 da Omissisnato a Senise (Pz) il 11/01/1926

non risultano esattamente i medesimi poiché il citato atto trasferisce alle debitorici il terreno sul quale l'immobile poi sarà realizzato.

Le particelle individuati le unità immobiliari derivano tutte dalla part. n.°367 e n.°368 del catasto terreni è quindi risulta il collegamento.

Dalla verifica dei luoghi effettuata è emerso, altresì che lo stato attuale dei beni corrisponde allo stato riportato nelle planimetrie catastali in atti del catasto urbano.

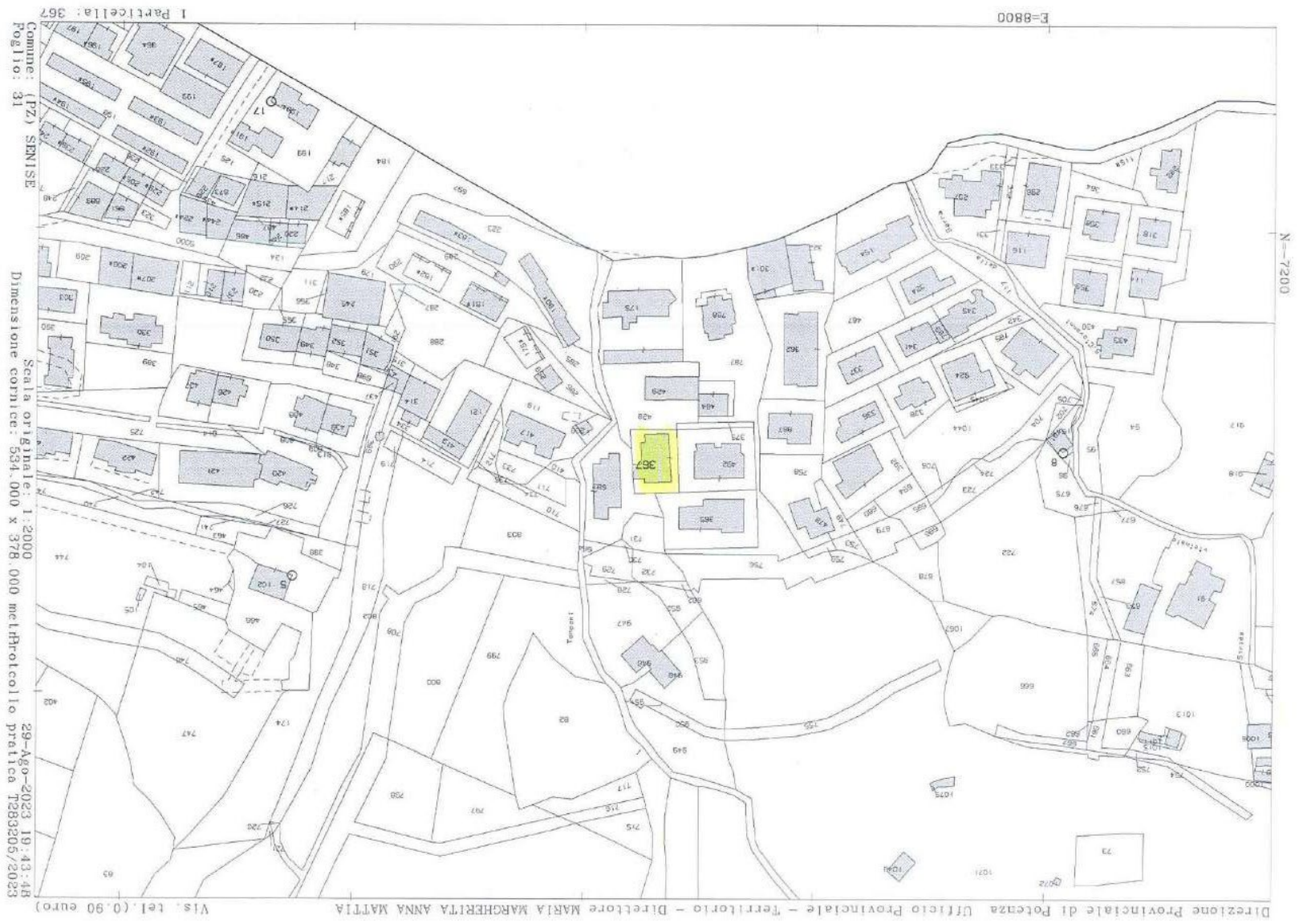
Non risultano riscontrate difformità.

Si riporta di seguito la ortofoto, planimetria catastale e delle unità immobiliari:





Planimetria catasto



Planimetria u.i. Piano Terra part. n.°367 sub 2

Catastrale n.°: 2960206 - Fog. 2105923 - N. part. 17201-010203 - Subalterno: 206 - Prov. CT/35/Fabbricati

Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Potenza

Dichiarazione protocollo n. 1201055 del 06/03/2022
Planimetria di u.i. n. in Comune di Senise
Via Carlo Levi

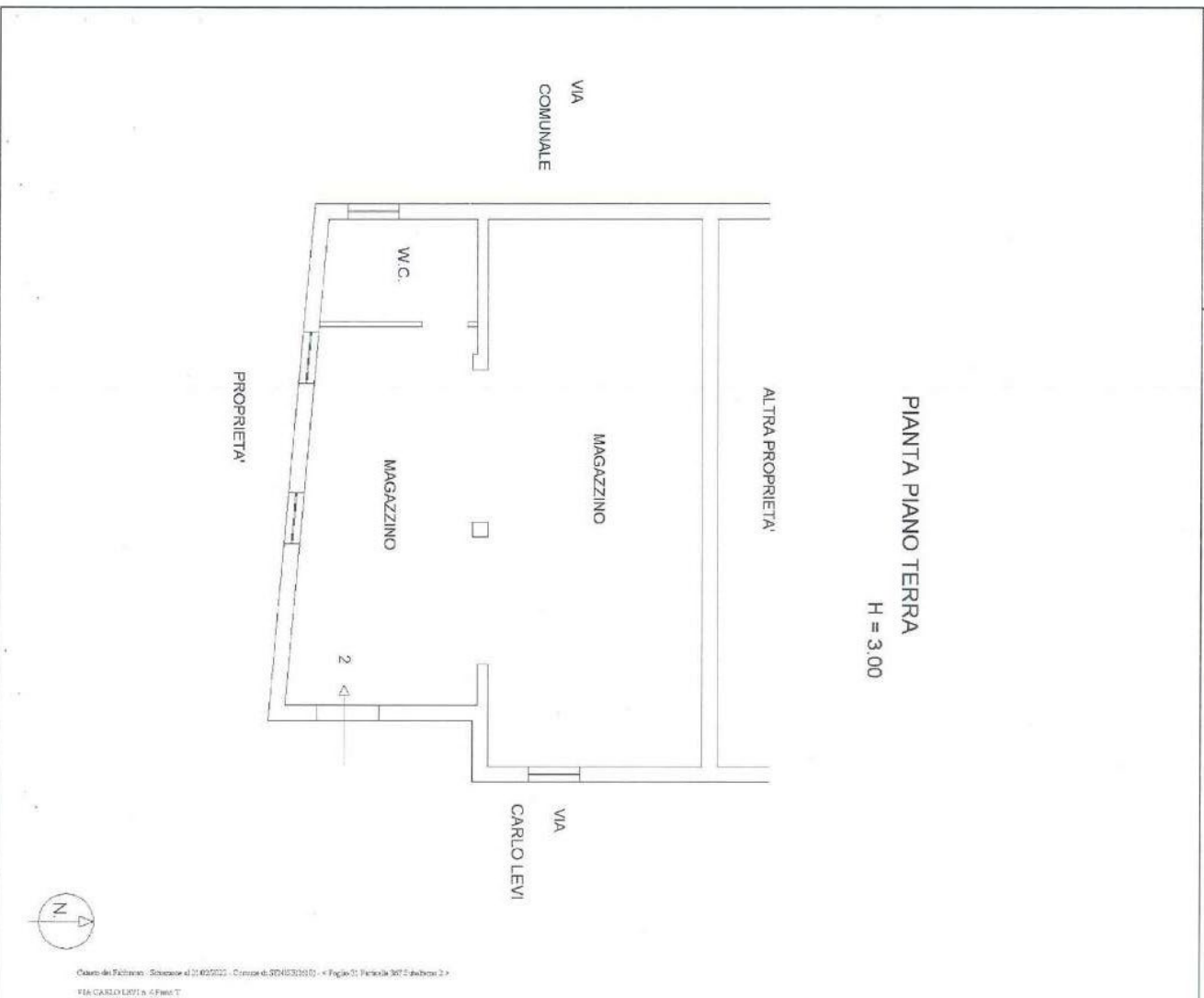
CIV. 4

Identificativi Catastali:
Sezione:
Foglio: 31
Particella: 367
Subalterno: 2

Compilata da:
Rodolfo Antonio Mario
Iscritto all'albo:
Architetti
Prov. Potenza

N. 161

Scheda n. 1 Scala 1:100



Data di presentazione: 06/02/2006 - Data: 21/02/2022 - N. pratica: PZ0011438/2022 - Richiedente: Laino Giovanna - Ultima planimetria in atti
Scheda 1 di 1 - Formato di acq.: A4(210x297) - Formato di scala: 1:1

Omissis

Planimetria u.i. Piano Secondo part. n.°367 sub 4



Omissis

Planimetria u.i. Piano Secondo part. n.°367 sub 5



➤ **QUESITO n. 5: procedere alla predisposizione di schema sintetico-descrittivo del lotto.**

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

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

PREZZO BASE euro _____;

LOTTO n. 2 : ecc.

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

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

➤ **Lotto n.º1 del valore di €uro 112.459,20 costituito dal bene 1) e 2):
siti nel Comune di Senise (Pz) alla via Levi n.º4**

- **diritti dell'intero della piena proprietà (1/1) in capo a Omissis Omissis e precisamente in misura di ½ ciascuno, relativamente a:**

- 1) **Locale magazzino/deposito sito al Piano Terra censito al foglio mappa 31 part. n.º367 sub 2 della superficie di mq.76 e superficie catastale di mq 90, categoria C/2, classe 7, Rendita Catastale Euro 141,30**
- 2) **Abitazione sita al Piano Secondo censita al foglio mappa 31 part. n.º367 sub 4 di vani 8, della superficie catastale di mq. 173, categoria A/2, classe 3, Rendita Catastale Euro 382,18
Confini: proprietà debitrice da tutti i lati
Riportati tutti in ditta Omissisnata a Omissis (Mt) il 23/07/1935 per i diritti di ½ della proprietà e Omissis nata a Senise (Pz) il 18/09/1938 per i diritti di ½ della proprietà**

Il descritto stato dei luoghi corrisponde fedelmente alla consistenza in situ dell'immobile della complessiva superficie calpestabile di circa mq. 154,20, oltre mq. 34,00 di portico e mq. 3,70 di balconi per quanto attiene al piano secondo e di mq. 76 per quanto attiene al piano terra.

L'immobile risulta regolarmente censito in catasto urbano e la consistenza corrisponde a quella riportata in atti del catasto attuale censita al N.C.E.U. con costituzione del 27/06/1988 in atti il 8/10/1990 n.º107/1988.

Lo stato attuale delle unità immobiliari corrisponde alle consistenze riportate nelle planimetrie del catasto registrate.

Il fabbricato risulta di remota epoca di costruzione risalente alla meta degli anni '70, realizzato per



effetto di C.E. n.°36/D rilasciata il 21/5/1977 alle debitrice.

Lo stato attuale dei beni **NON** corrisponde allo stato progettuale autorizzato a corredo delle relative autorizzazioni rilasciate dal Comune.

Il Piano Terra, adibito a "Deposito/Magazzino" risulta lievemente differente per sagoma e superficie. Il Piano secondo in situ, risulta **Difforme** per **sagome e volume** rispetto al progetto originario di cui alla C.E. n.°36/D.

L'immobile risulta essere più ampliato ma, soprattutto le altezze del piano non risultavano essere omogenee, come è possibile rilevare dalle rappresentazioni grafiche di progetto approvato e relative sezioni.

La verifica dei luoghi ha rilevato che il Piano Secondo, risulta essere difforme rispetto a quanto autorizzato poiché risulta essere un'abitazione, della superficie lorda di circa mq. 169 dotata di un annesso portico di circa mq. 34,00 e n.°due balconi per una superficie di circa mq. 3,70.

L'altezza dei vani interna è omogenea ed è ora pari a mt. 2,90 in tutto il livello.

Come attestato dal Comune di Senise il 27/3/24, le difformità accertate possono essere oggetto di sanatoria ai sensi dell'art. 32 del D.L. n.°269 del 2003 convertito in legge n.°326 del 2003.

I costi della Sanatoria possono essere quantificate in €uro 17.574,90, salvo diversa determinazione dell'ufficio.

Il bene pignorato non risulta dotato di certificazione energetica.

Non risulta certificazione relativa all'abitabilità in atti del Comune.

PREZZO BASE D'ASTA:.....€uro 112.459,20

oooooo

➤ **Lotto n.°2 del valore di €uro 79.117,00 costituito dal bene 3):
siti nel Comune di Senise (Pz) alla via Levi n.°4**

- **diritti dell'intero della piena proprietà (1/1) in capo a Omissis Omissis e
precisamente in misura di ½ ciascuno, relativamente a:**

**3) Abitazione sita al Piano Terzo censita al foglio mappa 31 part. n.°367 sub 5 di vani 7 della superficie catastale di mq.190, categoria A/2, classe 3, Rendita Catastale €uro 334,41
Confini: proprietà debitrice da tutti i lati**

Riportata in ditta Omissisnata a Omissis (Mt) il 23/07/1935 per i diritti di ½ della proprietà e Omissis nata a Senise (Pz) il 18/09/1938 per i diritti di ½ della proprietà

L'immobile risulta Abusivo e Non Sanabile

Il descritto stato dei luoghi corrisponde fedelmente alla consistenza in situ dell'immobile della superficie complessiva calpestable di circa mq. 172,80 oltre a mq. 22,90 di balconi.

L'immobile risulta regolarmente censito in catasto urbano e la consistenza corrisponde a quella riportata in atti del catasto attuale censita al N.C.E.U. con costituzione del 27/06/1988 in atti il 8/10/1990 n.°107/1988.

Lo stato attuale della unità immobiliari corrisponde alle consistenze riportate nelle planimetrie del catasto registrate.



Il fabbricato limitatamente ai livelli sottostanti risulta di remota epoca di costruzione risalente alla meta degli anni '70, realizzato per effetto di C.E. n.°36/D rilasciata il 21/5/1977.

Il piano terzo che ci occupa, invece, risulta realizzato in **assenza di titoli autorizzativi**.

Il **Piano Terzo** o cosiddetta Mansarda nel progetto approvato, di cui alla C.E. n.° 36/D del 21/5/1977 non sussisteva è pertanto risulta essere interamente **“Abusivo”**.

In detto progetto il Livello **Non** risulta per nulla rappresentato.

Il livello in situ ora risulta essere una “Abitazione” abitabile ma NoN essere autorizzata dal Comune di Senise la sua costruzione.

Dalle indagini effettuate, è come risulta anche dall’Attestato rilasciato il **27/03/24 prot. n. 1819**, per l’immobile **non risulta prodotta alcuna richiesta e tantomeno rilasciata alcuna Concessione Edilizia per la costruzione**.

L’ufficio con il predetto Attestato ha espressamente dichiarato che:

“Dai registri delle Concessioni Edilizie agli atti del Comune non risultano ad oggi altri titoli abilitativi rilasciati, intestati alle sig.re Omissise Omissis, se non quella già citata n.°36/D del 21/5/1977.

Il Piano Secondo è stato edificato in difformità al progetto approvato e per lo stesso si può presentare richiesta di Permesso di Costruire in Sanatoria.

*Il Piano Mansarda (o Piano III) risulta edificato in assenza di Titolo Abilitativo è quindi risulta **ABUSIVO**.*

*Detto Abuso **NON** può essere Sanato in quanto avente indice fondiario inferiore a quello occorrente”.*

Il Comune non ha emesso però ancora Provvedimento di Ingiunzione di messa in pristino dei luoghi. Ad oggi, occorre precisare che, non è stato emesso ancora alcun **“Ordine di Demolizione”**. Le indagini effettuate presso il Comune di Senise (Pz), sul cui territorio ricadono i beni, hanno rilevato che, l’immobile in questione risulta quindi essere completamente e per l’intera consistenza edilizia **ABUSIVO e NON SANABILE** realizzato in assenza di titoli autorizzativi.

Il bene pignorato non risulta dotato di certificazione energetica.

Restano a carico del Comune di Senise (Pz) i provvedimenti a farsi in conseguenza dell’accertamento della “illegittimità” delle opere.

PREZZO BASE D’ASTA:..... €uro 79.117,00



➤ **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'aggiudicatari

o 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 pignorato²."

Indicherà altresì:

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

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

Tale documentazione deve essere sempre allegata alla relazione di stima.

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

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

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

In nessun caso l'esperto stimatore potrà fare affOmissimento 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).

² Numeri aggiunti dall'art. 14 co. 1, lett. e) n. 1 d.l. 83/15.



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

Secondo il vigente Piano Urbanistico del Comune di Senise, giusta Delibera del Consiglio Comunale n.°10 del 20/6/2016, l'immobile ricade su area Tessuto Intensivo T.I assimilabile alla zona omogenea B del DM 1444/68.

Le verifiche effettuate hanno rilevato che l'epoca di edificazione originaria del fabbricato di “tipo residenziale” da parte delle attrici risale alla fine degli anni 70.

Il fabbricato contenente le unità immobiliari pignorate risulta edificato per effetto di C.E. **n.°36/D rilasciata dal Comune di Senise il 21/05/1977** alle debentrici.

La C. Edilizia n.°36/D citata veniva rilasciata dal Sindaco per la costruzione di un fabbricato per civile abitazione alla c.da S. Giovanni La Serra.

Il progetto allegato a detta Concessione Edilizia, redatto dall'ing. G. Carosi in data 15/5/1977, come risulta dagli elaborati depositati in Comune, riguarda la realizzazione di un fabbricato disposto su **tre livelli**: un **Piano Seminterrato** adibito a deposito, un **Piano Rialzato** adibito ad abitazione, composto da un livello della superficie in pianta di circa mq. 290,00 mq. con lunghezza di mt. 20,80 e larghezza di mt. 13,90, un **Piano Attico (Mansarda)** con altezza dei vani di mt. 1,80 misurata sulla parete più bassa e mt. 3,50 misura in mezzeria, sulla parete più alta e seguente le altezze e l'andamento delle falde della copertura.

Dalle verifiche in situ è emerso che, rispetto al progetto approvato, di cui alla C.E. n.°36/D del 21/5/1977 **in primis** il fabbricato si compone di un livello in più (**quattro livelli**), ed inoltre:

- il Piano Terra, adibito a “Deposito” risulta lievemente differente per sagoma e superficie.

Pur mantenendo il Piano, in pianta, la forma regolare e rettangolare sia in atti di progetto e sia in concreto, in situ riporta una lieve diminuzione di superficie, essendo sprovvista di una modesta consistenza superficiaria originariamente prevista.

La porzione di costruzione, ove è posto l'ingresso, che oggi si presenta più addentrato, presenta ora una risega mentre nel progetto originario risultava il corpo più avanzato (in avanti) di qualche metro.

- Il piano primo adibito ad “Abitazione”, non oggetto di pignoramento, quello venduto dalle debentrici al germano OmissisOmissis nel progetto risultava con una superficie in pianta assai maggiore e di circa mq. 290,00, con lunghezza della struttura di mt. 20,80 e larghezza di mt. 13,90.



Il livello in situ riporta, invece, la medesima superficie e volume del livello soprastante, situato al Piano Secondo oggetto di pignoramento, della superficie di circa mq. 170 lordi oltre al terrazzo.

Il **Piano secondo** (oggetto di pignoramento) in situ, risulta **difforme per sagome e volume** rispetto al progetto originario, poiché il livello in detto progetto e C.E. n.°36/D risultava essere più ampliato ma, soprattutto le altezze del piano non risultavano essere omogenee, come è possibile rilevare dalle rappresentazioni grafiche di progetto approvato e relative sezioni.

Il livello, in detto progetto, era classificato come “attico” e le altezze erano variabili e seguivano l’andamento del piano di copertura, essendo appunto un sottotetto, con altezza variabile da mt. 2,80 misurata sulla parete più bassa e mt. 3,50 misurata in mezzeria sulla zona più alta.

La verifica dei luoghi ha rilevato che il Piano Secondo (bene pignorato), risulta essere difforme rispetto a quanto autorizzato poiché risulta essere un’abitazione, della superficie netta di circa mq. 154 dotata di un annesso portico di circa mq. 34,00 e n.°due balconi per una superficie di circa mq. 3,70. L’altezza dei vani interna è omogenea ed è ora pari a mt. 2,90.

Il **Piano Terzo** o cosiddetta Mansarda nel progetto approvato, di cui alla C.E. n.° 36/D del 21/5/1977 non sussisteva è pertanto risulta essere interamente **“Abusivo”**.

In detto progetto il Livello Non risulta per nulla rappresentato.

Il livello in situ ora risulta essere una “Abitazione” abitabile ma NoN essere autorizzata dal Comune di Senise la sua costruzione.

Dalle indagini effettuate, è come risulta anche dall’Attestato rilasciato il **27/03/24 prot. n. 1819**, - finalmente dopo numerosi solleciti trasmessi dal CT.U. all’ufficio tecnico in riferimento alla legittimità urbanistica o meno della costruzione di detto III.° livello (Mansarda abitabile) - **non risulta prodotta alcuna richiesta e tantomeno rilasciata alcuna Concessione Edilizia per la costruzione.**

L’ufficio con il predetto Attestato ha espressamente dichiarato che:

“Dai registri delle Concessioni Edilizie agli atti del Comune non risultano ad oggi altri titoli abilitativi rilasciati, intestati alle sig.re Omissise Omissis, se non quella già citata n.°36/D del 21/5/1977.

Il Piano Secondo è stato edificato in difformità al progetto approvato e per lo stesso si può presentare richiesta di Permesso di Costruire in Sanatoria.

Il Piano Mansarda (o Piano III) risulta edificato in assenza di Titolo Abilitativo è quindi risulta ABUSIVO.

Detto Abuso NON può essere Sanato in quanto avente indice fondiario inferiore a quello occorrente”.

Da quanto accertato, si rileva che, per quanto attiene le unità immobiliari che ci occupa e cioè Piano Seminterrato, Piano Secondo, occorrerà provvedere - da parte dell’aggiudicatario dei beni successivamente all’asta - , entro i 120 giorni, alla richiesta per il rilascio del titolo in Sanatoria per le difformità accertate parimenti per le l’Agibilità e l’Abitabilità.

Le difformità accertate possono essere oggetto di Sanatoria ai sensi dell’art. 32 del D.L. n.°269 del 2003 convertito in legge n.°326 del 2003 versando all’ente comunale le dovute oblazioni, oneri di urbanizzazione e costo di costruzione.

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



L'ultima legge che si è occupata di condono edilizio è la n.º326 del 2003 che ha anch'essa disposto sulla possibilità di sanare gli abusi edilizi realizzati per gli immobili acquistati all'asta nell'art. 32, comma 25.

Per quanto attiene il **Piano III.º (mansarda)**, come detto, il Comune ha precisato che sussiste la **Non sanabilità** del livello, realizzato in **Totale assenza di titolo autorizzativo** a causa dell'indice fondiario inferiore a quello occorrente.

Le indagini effettuate presso il Comune di Senise (Pz), sul cui territorio ricadono i beni, hanno rilevato che, l'immobile in questione risulta quindi essere completamente e per l'intera consistenza edilizia **ABUSIVO e NON SANABILE** realizzato in assenza di titoli autorizzativi.

L'abuso è stato realizzato in violazione della normativa urbanistico-edilizia, esso non è stato sanato e non è sanabile, in base al combinato disposto dagli artt. 46, comma 5º, del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e 40, comma 6º della L.28 febbraio 1985, n. 47, come attestato dall'ufficio preposto.

Per quanto attiene la verifica della legittimità urbanistica dei manufatti e l'attestazione dell'esito delle indagini, che ha acclarato la **"illegittimità"** dell'opera riferita al **Piano III** e alla difformità del **Piano Secondo**, occorre precisare che, numerose sono state le comunicazioni di sollecito del C.T.U. trasmesse al Comune di Senise (Pz), come anche lo stesso attestato riporta ed anche i contatti per le vie brevi, il chè ha comportato ritardi nel completamento dell'elaborato peritale per tale specifico aspetto.

In via definitiva, però, con **Attestato del 27.03.24 prot. n.º 1819** il competente ufficio ha, finalmente, comunicato a mezzo di Atto per iscritto, che si produce, in via definitiva che:

- ***Il Piano Secondo è stato edificato in difformità al progetto approvato e per lo stesso si può presentare richiesta di Permesso di Costruire in Sanatoria.***
- ***Il Piano Mansarda (o Piano III) risulta edificato in assenza di Titolo Abilitativo è quindi risulta ABUSIVO" Detto Abuso non può essere Sanato in quanto avente indice fondiario inferiore a quello occorrente".***

L'Ente comunale avuta contezza della illegittimità dell'opera in detto momento, specificatamente per il III.º Livello o cosiddetta Mansarda, a breve, dovrà notificare alle parti interessate il dovuto **Provvedimento di Ingiunzione di messa in pristino dei luoghi**, in conseguenza dell'accertamento della illegittimità della costruzione, atto che sarà tempestivamente, una volta ricevuto dal Comune, pure depositato in atti della procedura giudiziaria.

Ad oggi, occorre precisare che, non è stato emesso ancora alcun **"Ordine di Demolizione"**.

Per tale circostanza non avendo conoscenza il C.T.U. scrivente dell'iter procedurale che l'ente comunale perseguirà si ritiene di NON dover determinare alcun costo relativo agli oneri economici necessari alla eliminazione dell'illegittimità delle opere.

o o o o o o

Il D.P.R. 380/2001. Testo Unico Edilizia. All'Art. 31 (L) - Interventi eseguiti in assenza di permesso di costruire, in totale difformità o con variazioni essenziali precisa che:

1. Sono interventi eseguiti in totale difformità del permesso di costruire quelli che comportano la realizzazione di un organismo edilizio integralmente diverso per caratteristiche tipologiche,



planovolumetriche o di utilizzazione da quello oggetto del permesso stesso, ovvero l'esecuzione di volumi edilizi oltre i limiti indicati nel progetto e tali da costituire un organismo edilizio o parte di esso con specifica rilevanza ed autonomamente utilizzabile.

2. Il dirigente o il responsabile del competente ufficio comunale, accertata l'esecuzione di interventi in assenza di permesso, in totale difformità dal medesimo, ovvero con variazioni essenziali, determinate ai sensi dell'articolo 32, ingiunge al proprietario e al responsabile dell'abuso la rimozione o la demolizione, indicando nel provvedimento l'area che viene acquisita di diritto, ai sensi del comma 3.

3. Se il responsabile dell'abuso non provvede alla demolizione e al ripristino dello stato dei luoghi nel termine di novanta giorni dall'ingiunzione, il bene e l'area di sedime, nonché quella necessaria, secondo le vigenti prescrizioni urbanistiche, alla realizzazione di opere analoghe a quelle abusive sono acquisiti di diritto gratuitamente al patrimonio del comune.

L'area acquisita non può comunque essere superiore a dieci volte la complessiva superficie utile abusivamente costruita.

4. L'accertamento dell'inottemperanza alla ingiunzione a demolire, nel termine di cui al comma 3, previa notifica all'interessato, costituisce titolo per l'immissione nel possesso e per la trascrizione nei registri immobiliari, ce deve essere eseguita gratuitamente.

oooooooo

Per quanto attiene l'area sul quale l'immobile ricade, gli strumenti urbanistici locali, ossia il Regolamento Urbanistico approvato con Delibera di Consiglio Comunale n.°10 del 20/6/2016 è la seguente: art. 15 Intensivo

a) T.C.i.1 Assimilabile alla zona omogenea B del DM 1444/68

Regime d'Uso Insediativo -Residenziale e servizi inori alla residenza

Regime della Conservazione D

Interessa i tessuti di recente formazione che ricadono in aree a rischio idrogeologico molto elevato o elevato ed edifici E.R.P. ricadenti in aree IIIb1 della carta delle criticità.

Sono consentiti gli interventi indicati nell'Attestato e in attuazione del Piano Stralcio dell'Autorità di Bacino di Basilicata.



Omissis

In allegato Attestato del 27.03.24 prot. n.° 1819



Detto abuso non può essere sanato in quanto avente indice fondiario inferiore a quello occorrente;

L'attuale destinazione del terreno su cui è stato costruito il fabbricato, secondo il Regolamento Urbanistico approvato con Delibera del Consiglio Comunale n. 10 del 20/6/2016 è la seguente;

Art. 15 - Intensivo

a) T.C.I.1

Assimilabile alla zona omogenea B del D.M. 1444/68

Regime d'Uso Insediativo-Residenziale e servizi minori alla residenza

REGIME DELLA CONSERVAZIONE D

Interessa i tessuti di recente formazione che ricadono in aree a rischio idrogeologico molto elevato o elevato ed edifici E.R.P. ricadenti in aree IIIb1 della carta delle criticità .

Per gli edifici ricadenti in aree IIIb1 della carta delle criticità sono consentiti solo interventi ad attuazione diretta di:

si	M.O.	si	R.E.	-	D.R.	si	M.I.	si	C.U.2	si	I.P.A.r.
si	M.S.	-	R.U.	-	C.E.	si	R.M.A.S.	si	A.u.i.	si	I.P.A.m.
si	R.R.C.	-	N.E.	-	C.U.	si	C.U.1	-	S.S.P.	si	I.P.A.v.

Per gli edifici che ricadono in aree a rischio idrogeologico sono consentiti gli interventi ad attuazione diretta previsti dall'art. 16 e 17 del Piano Stralcio dell'Autorità di Bacino di Basilicata.

IL RESPONSABILE DEL SETTORE TECNICO
(Arch. Bernardino FILARDI)



ooooo

Nel caso che ci occupa,

l'immobile abusivo può essere comunque venduto all'asta ma l'abuso non è sanato.

L'immobile non sanabile può essere oggetto di vendita all'asta, esclusivamente, se la presenza degli abusi edilizi è espressamente segnalata nell'Ordinanza o nell'avviso di vendita.

Chi acquista all'asta acquista quindi il bene, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, e va ricordato che nell'acquisto all'asta non vige nemmeno la garanzia per i vizi delle cose vendute, l'articolo 2922 del codice civile, infatti, esclude la garanzia per i vizi della cosa ex articolo 1490 della vendita forzata (per approfondire il tema della regolarità urbanistica e catastale e dei rischi che corre chi



acquista invece un immobile abusivo o difforme attraverso il mercato ordinario si legga “Conformità urbanistica e catastale: quali rischi corre chi acquista un immobile”)

L'unico vantaggio di cui gode chi acquista l'immobile all'asta in caso di abuso edilizio riguarda la possibilità di attivare, in **particolari casi**, una procedura di sanatoria.

Le procedure di sanatoria per chi acquista un immobile in asta sono due:

A) la sanatoria ordinaria ai sensi dell'art. 36, d.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 (Il Testo Unico dell'Edilizia che riproduce la previsione dell'abrogato art. 13, l. 28 febbraio 1985, n. 47), a mente del quale “... il responsabile dell'abuso, o l'attuale proprietario dell'immobile, possono ottenere il permesso in sanatoria se l'intervento risulti conforme alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente sia al momento della realizzazione dello stesso, sia al momento della presentazione della domanda”.

Quindi, tale prima ipotesi di sanatoria deriva dalla sussistenza del requisito della così detta “*doppia conformità*” (al momento della realizzazione ed al momento della domanda di sanatoria) ed il vantaggio di cui gode l'aggiudicatario è quello di poter presentare domanda di sanatoria entro centoventi giorni dalla notifica del decreto di trasferimento ai sensi dell'art. 46, comma quinto d.P.R. 380/2001

B) La sanatoria speciale prevista dall'articolo 40 ultimo comma della legge 47/85 (cd prima legge sul condono edilizio) che prevede la possibilità di sanare l'immobile trasferito con procedura esecutiva immobiliare entro 120 giorni dal trasferimento, a condizione che il credito che ha dato luogo all'asta sia anteriore all'entrata in vigore della legge 47/ 85 (la prima legge sul condono), con le successive proroghe concesse dalle nuove leggi sul condono del 1994 del 2003, si è prolungata fino al settembre 2003 la possibilità di sanare gli immobili abusivi venduti all'asta (sempre che il credito fosse anteriore al settembre 2003).

Tale sanatoria, senz'altro più ampia in quanto consistente in una sostanziale riapertura dei termini del condono, è anche, ad oggi, è molto più difficile da poter ottenere, essendo poche le procedure esecutive immobiliari in corso iniziate per debiti anteriori al 2003.

In conclusione abbiamo rilevato che, che tutti gli immobili abusivi possono essere trasferiti all'asta:

1. se l'abuso è sanabile con le specifiche possibilità di sanatoria appena analizzate
2. mentre laddove l'immobile abusivo non sia sanabile, lo stesso può ugualmente costituire oggetto di vendita forzata, **ma solo a condizione che ciò sia stato dichiarato nel bando di vendita.** In caso contrario, si sarebbe, difatti, in presenza di un'alienazione di aliud pro alio rispetto alla quale non opera l'esclusione della garanzia per i vizi della cosa che abbiamo visto essere prevista dall'articolo 2922 secondo comma Codice Civile.

Per la particolarità della questione, rimandiamo ogni valutazione ulteriore al sig. Giudice.

Occorre ancora precisare per una completezza di indagine, che, in determinati casi in luogo della Demolizione dell'Opera è possibile ricorrere alla fiscalizzazione degli abusi edili.

L'espressione 'fiscalizzazione degli abusi edilizi' è emersa principalmente dalla giurisprudenza amministrativa e penale e si riferisce a una procedura in cui si applica il pagamento di una sanzione pecuniaria in sostituzione della demolizione di determinati tipi di abusi edilizi.

La **fiscalizzazione dell'abuso edilizio** rappresenta un meccanismo giuridico complesso, introdotto dal D.P.R. 380/01, che offre una soluzione alternativa alla demolizione per gli interventi edilizi irregolari.

La fiscalizzazione si attua quando, sulla base di un accertamento motivato dell'ufficio tecnico comunale, risulta impraticabile rimuovere una porzione dell'edificio realizzata in violazione delle norme urbanistiche. In questi casi, anziché procedere con la demolizione, si applica una sanzione pecuniaria che



rappresenta un'alternativa alla rimozione fisica dell'opera irregolare.

Per poter godere della sanzione pecuniaria in sostituzione della demolizione, è necessario dimostrare che la demolizione potrebbe danneggiare la parte legale dell'edificio.

E' quindi necessario per effettuare analisi dettagliate sulla struttura e asseverare che la demolizione potrebbe ledere le parti conformi alla normativa dell'edificio.

Questo concetto di fiscalizzazione si applica solo agli **interventi realizzati in parziale difformità dal titolo abilitativo** all'intervento edilizio o (eccezionalmente) agli **interventi di ristrutturazione eseguiti in assenza o in totale difformità dal permesso di costruire**, i quali, secondo la legge, devono essere rimossi o demoliti a cura e spese dei responsabili dell'abuso edilizio.

In base a quest'ultimo caso, la fiscalizzazione diviene un'opzione quando, a seguito di un accertamento dettagliato, si constata che il ripristino dello stato originario non è fattibile senza provocare danni irreparabili alla parte dell'edificio eseguita in conformità al titolo edilizio.

L'impossibilità di demolizione deve essere dichiarata dal soggetto interessato (proprietario o responsabile dell'abuso) e accertata dal Comune nella fase successiva all'ingiunzione, ovvero quando si emette l'ordine di demolizione.

Fiscalizzazione dell'abuso edilizio: art. 34 e art. 33 D.P.R. 380/01

La **fiscalizzazione**, come visto, è concessa soltanto in specifici scenari in cui si verifica un'oggettiva impossibilità di procedere alla demolizione, i quali sono contemplati negli **artt. 33 e 34 del D.P.R. 380/2001 testo unico edilizia**.

L'art. 33 del D.P.R. 380/01 (*Interventi di ristrutturazione edilizia in assenza di permesso di costruire o in totale difformità*) stabilisce che se vengono effettuati interventi o lavori di ristrutturazione edilizia senza ottenere il permesso o se si discostano completamente da esso, il Comune può ordinare la rimozione o la demolizione delle opere. Tuttavia, il comma 2, specifica che se, secondo una valutazione dell'ufficio tecnico comunale, non è possibile ripristinare lo stato originario del luogo, il dirigente o il responsabile dell'ufficio può infliggere una sanzione pecuniaria:

Qualora, sulla base di motivato accertamento dell'ufficio tecnico comunale, il ripristino dello stato dei luoghi non sia possibile, il dirigente o il responsabile dell'ufficio irroga una sanzione pecuniaria...

L'art. 34 del D.P.R. 380/01 (*Interventi eseguiti in parziale difformità dal permesso di costruire*) stabilisce che, se gli interventi o le opere sono realizzati in modo diverso da quanto previsto nel permesso di costruire, chi ha commesso l'errore deve rimuovere o demolire le parti non conformi entro un periodo stabilito dall'ordinanza del dirigente o del responsabile dell'ufficio comunale. Se ciò non avviene entro il termine indicato, il Comune provvederà alla rimozione o demolizione a spese della persona responsabile dell'abuso.

Nel caso in cui la demolizione potrebbe danneggiare la parte dell'edificio costruita regolarmente, il dirigente o il responsabile dell'ufficio può infliggere una sanzione:

Entrambi gli articoli menzionati contemplano, quindi, la "fiscalizzazione" dell'illecito solo come un'opzione eventuale nel caso in cui le opere abusive non siano demolibili.

Pertanto, il requisito fondamentale per l'applicazione della sanzione pecuniaria come alternativa alla demolizione si basa su una relazione dettagliata da parte dell'ufficio tecnico comunale che, in modo oggettivo sotto il profilo strutturale, attesti:

- nell'ipotesi dell'art. 33 che il ripristino dello stato dei luoghi non sia possibile;
- nell'ipotesi dell'art. 34 che la demolizione della parte eseguita in parziale difformità non possa avvenire senza arrecare pregiudizio alla parte eseguita in conformità.

La fiscalizzazione dell'abuso edilizio ha un costo variabile che va calcolato rispettando dei parametri precisi



introdotti dal D.P.R. 380/01.

Gli artt. 33 e 34 del testo unico edilizio introducono la sanzione pecuniaria in sostituzione della demolitoria e sanciscono che è necessario quantificare la sanzione pecuniaria secondo il costo di produzione dell'edificio che avviene soltanto in base alle disposizioni della legge 392/1978 (legge sull'equo canone).

Per quanto riguarda il calcolo della sanzione, è importante notare che il testo unico edilizia specifica i criteri nei rispettivi artt. 33 e 34:

Nel caso di **ristrutturazione edilizia in assenza o in totale difformità dal permesso di costruire**:

- per gli **immobili ad uso residenziale**: la sanzione corrisponde al doppio dell'aumento di valore dell'immobile, derivante dalla realizzazione delle opere. Il calcolo si basa sulla data di completamento dei lavori, seguendo i criteri della legge 27 luglio 1978, n. 392. Si considera l'ultimo costo di produzione stabilito con decreto ministeriale, aggiornato alla data di esecuzione dell'abuso, utilizzando l'indice ISTAT del costo di costruzione. Per i comuni non soggetti all'applicazione di questa legge, viene escluso il parametro relativo all'ubicazione, equiparando le categorie non incluse nell'articolo 16 della stessa legge alla categoria A/1;
- per gli **immobili ad uso diverso dal residenziale**: la sanzione è pari al doppio dell'aumento di valore dell'immobile, determinato dall'Agenzia del Territorio (Catasto).

Nel caso di **parziale difformità dal permesso di costruire**:

- per gli **immobili ad uso residenziale**: la sanzione è pari al doppio del costo di produzione della parte dell'opera realizzata in difformità dal permesso di costruire, stabilito in base alla legge 27 luglio 1978, n. 392;
- per gli **immobili ad uso diverso dal residenziale**: la sanzione è pari al doppio del valore venale, determinato dall'Agenzia del Territorio.

La fiscalizzazione evita la demolizione dell'immobile, tuttavia presenta dei limiti. Su un immobile soggetto a fiscalizzazione è consentito effettuare solo interventi limitati, principalmente legati alla manutenzione ordinaria o straordinaria delle parti dell'edificio conformi alle normative.

Non sarà possibile realizzare eventuali interventi che potrebbero beneficiare di incentivi fiscali.

In caso di fiscalizzazione, inoltre, il reato penale persiste e non è "sanato". In questo contesto, infatti, la giurisprudenza conferma che la fiscalizzazione non costituisce un equivalente a:

- ottenere la sanatoria edilizia tramite l'unica procedura di accertamento di conformità di cui all'art. 36 del D.P.R. 380/01.
- estinguere il reato di abuso edilizio, come previsto dagli artt. 44 e 45 del D.P.R. 380/01.

La **fiscalizzazione dell'abuso edilizio** e la sanatoria edilizia non sono però la stessa cosa, di fatti la fiscalizzazione non costituisce una sanatoria a tutti gli effetti.

La **sanatoria** tradizionale produce una **regolarizzazione completa**, mediante il pagamento di una sanzione e concedendo, di fatto, un titolo abilitativo per gli interventi abusivi.

La fiscalizzazione, invece, agisce in modo più circoscritto, mirando a risolvere il problema senza ricorrere alla demolizione totale dell'opera abusiva ma non elimina l'illecito edilizio.

Pertanto:

- la sanatoria "sana" l'abuso edilizio e lo regolarizza;
- la fiscalizzazione consente di non demolire la struttura ma non regolarizza l'illecito.

Il **Tar Lazio**, con la **Sentenza n. 18133/2023**, ha affrontato la delicata questione della demolizione di un abuso edilizio, specificando che la demolizione dell'abuso edilizio non è ammessa se compromette l'integrità del fabbricato.



Nello specifico, la Sentenza esamina un caso concreto di rifiuto di condono edilizio in un'area vincolata, seguito da un'ordinanza di demolizione e una sanzione di 15.000 euro.

Il privato contesta l'ordine di demolizione sostenendo che potrebbe danneggiare la stabilità dell'edificio legalmente realizzato. Il Tar Lazio, in risposta, evidenzia la necessità di verificare attentamente la possibile interferenza strutturale derivante dalla demolizione di opere abusive e sottolinea l'importanza di una valutazione tecnica approfondita.

In conclusione, il Tar Lazio accoglie il ricorso del privato, annullando l'ordinanza di demolizione e la sanzione pecuniaria, poiché non è stata condotta un'adeguata valutazione della stabilità dell'edificio rispetto alle opere abusive.

La sentenza sottolinea l'importanza di una valutazione tecnica accurata prima di dare corso alla sanzione demolitoria, garantendo così la tutela dell'integrità strutturale degli edifici legalmente realizzati.

oooo

Cio premesso, **fermo restando la NON Sanabilità del Piano III.º** come attestato dal Comune di Senise il 27/3/24, per quanto attiene invece la sanabilità del piano Secondo e Terra possiamo rilevare che le difformità accertate possono essere oggetto di sanatoria ai sensi dell'art. 32 del D.L. n.º269 del 2003 convertito in legge n.º326 del 2003.

La Sanatoria del Piano Terra riguarda solo una diversa variazione della pianta.

Con i parametri fissati dall'ufficio si è determinato il quantum presunto (da perfezionare in via definitiva con l'Ufficio) delle spese che dovrà sostenere l'aggiudicatario a titolo di costo di costruzione e oneri di urbanizzazione:

- **Spese per Sanatoria Piano Secondo**

Costo di Costruzione Sup. Residenziale:

Sl. mq. 169 x € 25/mq x 2 =..... Euro 8.450,00

Costo di Costruzione Sup. NON Residenziale:

Sl. mq. 37,70 x € 25/mq x 2 x 0,60 =..... Euro 1.131,00

Totale.....Euro 9.581,00.....Euro 9.581,00

Oneri di Urbanizzazione Sup. Residenziale:

Sl. mq. 169 x h. 3 x € 2,11/mq x 2 =.....Euro 2.139,50

Costo di Costruzione Sup. NON Residenziale:

Sl. mq. 169 x h. 3 x € 2,11/mq x 2 x 0,60 =.....Euro 1.283,70

Totale.....Euro 3.423,20.....Euro 3.423,20

Sommano.....Euro 13.004,20

-Diritti Sanzione amministrativaEuro 516,00

-Diritti di segreteria.....Euro 51,65

Sommano.....Euro 13.571,90

Spese per Regolarizzazione pianta Piano Terra.....Euro 1.000,00

Spese Progettuali.....Euro 3.000,00

Spese Generali.....Euro 17.574,90



In definitiva, dal prezzo determinato per il Lotto n.º1 composto da Piano Terra e Secondo andranno decurtate le seguenti somme:

€uro 17.571,90 per sanatoria e spese tecniche

€uro ----- per regolarizzazione catastale

€uro 400,00 per A.P.E

€uro 17.971,90 Sommano le spese da decurtare dal valore di stima dei cespiti.



➤ **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.).

Possesso attuale: Il bene risulta essere in possesso della debitrice Omissis e risulta la sua stabile dimora.

Dalla verifica effettuata in situ gli immobili oggetto di pignoramento risultano occupati dalle medesime debtrici.

In particolare, l'abitazione sita al piano Secondo sino all'atto della morte risultava occupata da Omissis risultava la sua stabile dimora.

L'abitazione sita al piano Terzo risulta occupata da Omissis e risulta la sua stabile dimora. Il piano Terra, adibito a deposito è utilizzato ed occupato dalle debtrici.

ooooo

Per completezza di indagine si determina in seguito l'indennità per un'eventuale locazione del bene:

Per quanto innanzi, la scrivente C.T.U. in qualità di esperto della procedura, valutate tutte le caratteristiche degli immobili, i valori locativi della zona per immobili simili a quello che ci occupa nonché i valori locativi fissati dall'Agenzia del Territorio per tipologia edilizia ed area in esame, riporta in seguito il canone relativo alla locazione delle unità immobiliari.

I valori fissati sono stati raffrontati anche con i valori dell'Agenzia delle Entrate è pertanto quelli fissati sono ritenuti congrui.



Nel Comune di Senise (Pz), ove sono siti gli immobili di cui ci occupiamo, nella zona periferica, come è il nostro caso il valore delle locazioni è per le
Abitazioni civili normali variabile da 1,90 a 2,40 Euro/mq
Abitazioni civili ottimo variabile da 2,20 a 2,80 Euro/mq

E' pertanto applicando i valori unitari alle superfici avremo:

Piano Terra Deposito non residenziale netta mq. 76

mq. 76,00 x €/mq 2,40 x 1/2 = Euro 91,20 mensili

valore canone annuo = Euro 91,20 x 12 = **Euro 1.094,40**

Piano Secondo Abitazione residenziale netta mq. 167

mq. 167,00 x €/mq 2,40 = Euro 400,80 mensili

valore canone annuo = Euro 400,80 x 12 = **Euro 4.809,60**

Piano Terzo Abitazione residenziale netta mq. 178,50

mq. 178,50 x €/mq 2,40 x = Euro 428,40 mensili

valore canone annuo = Euro 428,12 x 12 = **Euro 5.140,80**



➤ **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:

- g) 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;
- h) 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;
- i) acquisire copia di eventuale **provvedimento giudiziale di assegnazione al coniuge** della casa coniugale;
- j) acquisire copia di provvedimenti impositivi di **vincoli storico-artistici**;
- k) verificare – per gli immobili per i quali sia esistente un condominio – l'esistenza di **regolamento condominiale** e la eventuale trascrizione dello stesso;
- l) 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:

- Domande giudiziali;
- Atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura;
- Convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge;
- Altri pesi o limitazioni d'uso (es. oneri reali, obbligazioni *propter rem*, servitù, uso, abitazione, ecc.), anche di natura condominiale;
- 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:

- Iscrizioni ipotecarie;
- Pignoramenti ed altre trascrizioni pregiudizievoli (sequestri conservativi; ecc.);
- 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);
- 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).
-



Dalla verifica della documentazione ipotecaria presso la CC.RR.II. di Potenza , sugli immobili oggetto di vendita fino alla data del 31/03/2024 sono risultate accese le seguenti formalità oltre ai titoli di provenienza:

- **PIGNORAMENTI TRASCritti**

- 1) - ***Pignoramento immobiliare***

Trascritto presso la CC.RR.II. di Potenza in data 11/07/2018 al **Rep. nn.°11246/9079** a favore di Banca di Bologna Credito Cooperativo Società Cooperativa con sede in Bologna (Bo) c.f. 00415760370 contro Omissisnata a Omissis (Ma) il 23/07/1935 proprietà per ½ e contro Omissis nata a Senise (Pz) il 18/09/1938 proprietà per ½ per l'importo di Euro 33.169,99 oltre interessi e spese rivenienti da Atto giudiziale del Tribunale di Lagonegro (Pz) del 23/05/2018 rep. n.°610.

Il pignoramento grava sugli immobili di cui al presente lavoro.

- **IPOTECHE ISCRITTE**

- 1) - ***Ipoteca Giudiziale***

Iscritta presso la CC.RR.II. di Potenza in data 1/02/2016 al **Rep. nn.°1571/103** a favore di Nuova Banca delle Marche s.p.a. con sede in Roma c.f. 13615521005 derivante da atto giudiziario (Decreto Ingiuntivo) reso dal Tribunale di Pesaro (Ps) del 18/01/2016 rep. n.°41/2016 dell'importo di Euro 62.000,00 di cui per capitale Euro 52.532,02 contro Omissisnata a Omissis (Ma) il 23/07/1935 proprietà per ½ e contro Omissis nata a Senise (Pz) il 18/09/1938 proprietà per ½.

L'ipoteca grava sugli immobili di cui al presente lavoro.

- **IPOTECHE ISCRITTE**

- 1) - ***Ipoteca Giudiziale***

Iscritta presso la CC.RR.II. di Potenza in data 15/07/2014 al **Rep. nn.°10142/654** a favore di Banca di Bologna Credito Cooperativo Società Cooperativa s.p.a. con sede in Bologna c.f. 00415760370 derivante da atto giudiziario (Decreto Ingiuntivo) reso dal Tribunale di Bologna (Bo) del 20/06/2014 rep. n.°66465 dell'importo di Euro 50.000,00 di cui per capitale Euro 25.711,24 contro Omissisnata a Omissis (Ma) il 23/07/1935 proprietà per ½ e contro Omissis nata a Senise (Pz) il 18/09/1938 proprietà per ½.

L'ipoteca grava sugli immobili di cui al presente lavoro.

- **ALTRE FORMALITA' TRASCritte**

- 1) ***Denuncia di Successione***

Trascritta presso la CC.RR.II. di Potenza in data 3/01/2024 al **Rep. nn.°127/146** derivante da Testamento pubblico per Notar Lucia Uccelli pubblicato il 22/06/2023 registrato il 3/07/2023 serie 1T nn.°001393.

Con il citato Testamento Omissis, deceduta il 9/06/23 nomina sua erede la germana Omissis dei suoi beni ed in particolare delle unità immobiliari di cui al presente lavoro per i diritti di ½ censiti al Foglio mappa 32 part. n.°367 sub 2, n.°367 sub 4, n.°367 sub 5.

Diventa così Omissis proprietaria dei cespiti per i diritti dell'intero ivi compreso la sua quota. In conseguenza, ad oggi **NON risulta trascritta Accettazione di eredita.**



➤ **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.

I beni pignorati non ricadono su suoli demaniali.

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

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

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

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

Laddove il diritto sia costituito a favore di **sogetto pubblico**, l'esperto verificherà se il soggetto concedente sia un'amministrazione statale od un'azienda autonoma dello Stato (nel qual caso verificherà se sussistano i presupposti per considerare il diritto estinto ai sensi degli artt. 1 della legge n. 16 del 1974 o 60 della legge n. 222 del 1985) oppure a favore di ente locale in forza di provvedimento di quotizzazione ed assegnazione, eventualmente ai sensi della legge n. 1766 del 1927 (acquisendo la relativa documentazione sia presso l'ente locale che presso l'Ufficio Usi Civici della Regione Basilicata).

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.

I beni pignorati non sono gravati da censo, livello o uso civico.

Il titolo costitutivo e la natura del soggetto a favore del quale è stato costituito il diritto è soggetto privato ovvero persone fisiche libero da qualunque gravame da almeno venti anni.

➤ **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:**

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

Sui pignorati non sussistono spese fisse di gestione o manutenzione (es. spese condominiali ordinarie);
eventuali spese straordinarie già deliberate ma non ancora scadute;
eventuali spese condominiali scadute non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia;
eventuali procedimenti giudiziari in corso relativi al cespite pignorato.



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

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

A questo riguardo, l'esperto deve **OBBLIGATORIAMENTE** procedere alla **esplicita specificazione dei dati utilizzati per la stima e delle fonti di acquisizione di tali dati**, depositando in allegato alla perizia **copia dei documenti utilizzati** (ad esempio: contratti di alienazione di altri immobili riconducibili al medesimo segmento di mercato del cespite pignorato; decreti di trasferimento emessi dal Tribunale ed aventi ad oggetto immobili riconducibili al medesimo segmento di mercato del cespite pignorato; dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate; ecc.).

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Sulla scorta del valore di mercato determinato come sopra, l'esperto proporrà al giudice dell'esecuzione un **prezzo base d'asta** del cespite che tenga conto delle **differenze esistenti al momento della stima tra la vendita al libero mercato e la vendita forzata dell'immobile**, applicando a questo riguardo una riduzione rispetto al valore di mercato come sopra individuato nella misura ritenuta opportuna in ragione delle



circostanze del caso di specie (misura in ogni caso compresa tra il 10% ed il 20% del valore di mercato) al fine di rendere comparabile e competitivo l'acquisto in sede di espropriazione forzata rispetto all'acquisto nel libero mercato.

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

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

- Dispositivo dell'art. 568 Codice di Procedura Civile

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

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

- **Deposito** sito al Piano Terra - Foglio mappa 31 part. n.° 367 sub2

Consistenza e calcolo delle superfici interne nette reali

Destinazione	Superficie N	Coeffic.	Superficie C.	Esposizione	Condizioni
Locale Deposito	mq. 76,00	0,50	mq. 38,00	Sud	Buono

Superficie calpestabile: mq. 76,00

Superficie commerciale: mq. 38,00

- **Abitazione** sita al Piano Secondo - Foglio mappa 31 part. n.° 367 sub 4

Consistenza e calcolo delle superfici interne nette

Destinazione	Superficie N	Coeffic.	Superficie C	Esposizione	Condizioni
Abitazione Piano Secondo					
Vano Scala	mq. 8,30	1,00	mq. 8,30	Est	Buono
Bagno1	mq. 11,70	1,00	mq. 11,70	Est	Buono
Cucina	mq. 16,00	1,00	mq. 16,00	Est	Buono
Salone/Soggiorno	mq. 60,90	1,00	mq. 60,90	Sud-Est	Buono
Letto1	mq. 18,60	1,00	mq. 18,60	Ovest	Buono
Bagno2	mq. 7,90	1,00	mq. 7,90	Ovest	Buono
Disimpegno	mq. 3,20	1,00	mq. 3,20	Centrale	Buono
Corridoio	mq. 7,40	1,00	mq. 7,40	Centrale	Buono
Letto2	mq. 20,20	1,00	mq. 20,20	Nord	Buono
Sommano	mq. 154,20		mq. 154,20		
Portico	mq. 34,00	0,35	mq. 11,90	Sud	buono
Balcone 1	mq. 1,70	0,25	mq. 0,40	Est	Buono
Balcone 2	mq. 2,00	0,25	mq. 0,50	Ovest	Buono
Sommano	mq. 37,70		mq. 12,80		
Sommano	mq. 191,90		mq. 167,00		

Superficie calpestabile: mq. 191,90

Superficie commerciale: mq. 167,00



- **Abitazione sita al Piano Terzo - Foglio mappa 31 part. n.° 367 sub5**

Consistenza e calcolo delle superfici interne nette

Destinazione	Superficie N	Coeffic.	Superficie C	Esposizione	Condizioni
Abitazione Piano Secondo					
Vano Scala	mq. 8,30	1,00	mq. 8,30	Est	Buono
Bagno1	mq. 9,80	1,00	mq. 9,80	Est	Buono
Cucina	mq. 18,00	1,00	mq. 18,00	Est	Buono
Salone/Soggiorno	mq. 59,60	1,00	mq. 59,60	Sud-Est	Buono
Letto1	mq. 14,70	1,00	mq. 14,70	Ovest	Buono
Bagno2	mq. 6,20	1,00	mq. 6,20	Ovest	Buono
Disimpegno	mq. 2,70	1,00	mq. 2,70	Centrale	Buono
Corridoio	mq. 12,80	1,00	mq. 12,80	Centrale	Buono
Letto2	mq. 14,00	1,00	mq. 14,00	Nord	Buono
Letto 3	mq. 18,50	1,00	mq. 18,50	Ovest	
Ripostiglio	mq. 4,90	1,00	mq. 4,90	Nord	
Disimpegno 2	mq. 3,30	1,00	mq. 3,30	Centrale	
Sommano mq.	172,80		mq. 172,80		
Balcone 1	mq. 10,80	0,25	mq. 2,70	Sud	Buono
Balcone 2	mq. 7,90	0,25	mq. 2,00	Est	Buono
Balcone 3	mq. 4,20	0,25	mq. 1,00	Ovest	Buono
Sommano mq.	22,90		mq. 5,70		
Sommano mq	178,50		mq. 178,50		

Superficie calpestabile: **mq. 195,70**

Superficie commerciale: **mq. 178,50**

- **Aspetti metodologici e criteri di stima**

Per quanto attiene il criterio di stima utilizzato al fine di addivenire al valore complessivo dei beni oggetto di vendita si è ritenuto opportuno adottare il procedimento “*sintetico – comparativo*” che consente di formulare il giudizio sul più probabile valore di mercato del bene oggetto di stima. A tal fine, si è tenuto conto della attuale e concreta destinazione dei beni, dello stato di conservazione, consistenza, vetustà nonché appetibilità sul mercato.

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

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

Il primo procedimento è basato sulla comparazione con i prezzi di compravendita di proprietà analoghe per caratteristiche impiantistiche, utilizzative e funzionali a quelle oggetto di stima. Il procedimento analitico si basa, invece, sulla previsione dei redditi netti futuri, supposti costanti, continuativi e medi da scontare all’attualità (capitalizzazione dei redditi).

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

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

Si ritiene, quindi, opportuno per la stima dei beni in oggetto, come già indicato, adottare il proce-



dimento **“sintetico - comparativo”**, basato sui dati raccolti su un’area la più vasta possibile e limitrofa ai cespiti oggetto di stima, quindi tenendo conto dei valori medi desunti dalle indagini di mercato.

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

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

Le indagini svolte in loco hanno portato alla conoscenza di prezzi molto oscillanti tra loro in funzione delle caratteristiche estrinseche ed intrinseche dei beni, i quali si concentrano, in sostanza nelle caratteristiche che vengono qui di seguito indicate:

Caratteristiche estrinseche: L’ubicazione dell’immobile, la destinazione, le caratteristiche della zona, le normative urbanistiche, il collegamento alle principali vie di comunicazione, la presenza di parcheggio, servizio pubblico, attività commerciali, posizione del fondo, giacitura, ecc...

Caratteristiche intrinseche: Le finiture del fabbricato, la distribuzione planimetrica, il numero dei vani e piani, la loro ampiezza e luminosità, la consistenza, il grado di conservazione e manutenzione, vetustà, lo stato di locazione, la natura del terreno, conformazione, ecc.....

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

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

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

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

Le fonti di informazione locali utilizzate per risalire ai prezzi di mercato vigenti nella zona (tecnici e agenzie immobiliari) hanno evidenziato che i valori unitari medi in vigore per immobili simili in stato **“conservativo ottimo”**, ultimati nelle finiture, in buono stato di manutenzione e conservazione è di più nuova edificazione, allo stato attuale, sono fissati in circa **800,00-- €/mq 1000,00** di superficie lorda, valori comunque che tengono conto dello sfavorevole momento economico.

Per la valutazione si è fatto riferimento anche alle quotazioni dell’Agenzia del Territorio.

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

Le Quotazioni pubblicate dall’Agenzia del Territorio riferiscono che, nel Comune di Senise, nella zona periferica:

i valori delle abitazioni in:

- stato conservativo normale variano

- da un minimo di Euro 570 ad un massimo di Euro 690 al mq.

i valori delle abitazioni di tipo ottimo variano

- da un minimo di Euro 700 ad un massimo di Euro 840 al mq.

i valori delle ville e villini in:

- stato conservativo normale variano da un minimo di Euro 630 ad un massimo di Euro 760 al mq.

I valori accertati si riferiscono alle quotazioni delle superfici lorde, come risulta dall’allegato seguente:





Trovati: Home / Servizi / Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato Interrogazione: Anno 2023 - Semestre 2

Provincia: POTENZA

Comune: SENISE

Fascia/zona: Periferica/CD/DA ROTALUPPO - VIA GIARDINI - VALE EUROPA- VALE DELLA REPUBBLICA - LOC. FUORI IL PORTELLO

Codice di zona: D1

Microzona catastale n.: 2

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/M)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/M)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	Ottimo	700	840	L	2,2	2,8	L
Abitazioni civili	NORMALE	570	690	L	1,9	2,4	L
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	340	475	L	1,2	1,7	L
Autorimesse	NORMALE	195	250	L	0,6	0,9	L
Box	NORMALE	195	260	L	0,6	0,9	L
Ville e Villini	NORMALE	630	760	L	2	2,6	L

- Lo STATO CONSERVATIVO indicato con lettere MAIUSCOLE si riferisce a quello più frequente di ZONA
- Il Valore di Mercato è espresso in Euro/mq riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)
- Il Valore di Locazione è espresso in Euro/mq per mese riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)
- La presenza del carattere apertico (*) accanto alla tipologia segnala che i relativi valori di Mercato o di Locazione sono stati oggetto di rettifica
- Per le tipologie Box, Positi auto ed Autorimesse non risulta significativo il diverso apprezzamento del mercato secondo lo stato conservativo
- Per la tipologia Negozi il giudizio Q/N, S/E da intendersi riferito alla postazione commerciale e non allo stato conservativo dell'unità immobiliare

Legenda

<https://www.agenziaentrate.gov.it/services/risultato>

Occorre rilevare che, i valori contenuti nelle banche dati dell'Agenzia del Territorio notoriamente riportano le valutazioni medie delle situazioni locali desunte dalla banca dati delle compravendite nell'area. Ovviamente detti valori possono essere aumentati là dove le condizioni sono superiori alla media. E' comunque i valori contenuti nella banca dati, notoriamente, risultano inferiori del 20-30% rispetto alle situazioni locali.

Nel caso in esame, dobbiamo precisare che lo stabile in cui sono ubicate le unità immobiliari se pur risalente alla fine degli anni 70 (esattamente costruito negli anni 1977 -78) risulta essere realizzato con struttura portante in c.a. e risulta essere in buone condizioni conservative.

Non necessita di adeguamento sismico e consolidamento strutturale.

Le abitazioni risultano organiche e funzionali, i vani sono spaziosi, luminosi ed arieggiati.

Comoda risulta l'accessibilità del fabbricato, agevolmente collegato alle arterie principali dell'abitato ed anche posto a poca distanza di attività commerciali e servizi.

In breve, possiamo rilevare che le unità immobiliari che ci occupano, godono di caratteristiche positive. Le valutazioni fissate quindi, sia per età della costruzione, stato conservativo, consistenza, tipologia, posizione, ecc.... ecc..... possono essere ritenute congrue e rispecchiano le situazioni dei luoghi. Ovviamente la valutazione tiene conto anche dello stato di conservazione e manutenzioni delle parti comuni.

I valori per quanto attiene alle superfici Non residenziali vengono, invece, abbattuti tenendo conto della destinazione d'uso e catastale.

ooooo

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

- **VALUTAZIONE DEI BENI:**
- **diritti dell'intero della piena proprietà (1/1) in capo a Omissis e Omissis**
Omissis e precisamente in misura di ½ ciascuno, relativamente a:

1) **Locale magazzino sito al Piano Terra censito al foglio mappa 31 part. n.°367 sub 2 della superficie di mq.76 e superficie catastale di mq 90, categoria C/2, classe 7, Rendita Catastale Euro 141,30**

Valore = S.L. x V. mq =

Valore = S.L. x V. mq =

Valore piano Terra Deposito = mq. 93,50 x €/mq. 400,00 = Euro 37.400,00

2) **Abitazione sita al Piano Secondo censita al foglio mappa 31 part. n.°367 sub 4 di vani 8, della superficie catastale di mq. 173, categoria A/2, classe 3, Rendita Catastale Euro 382,18**

Confini: proprietà debitrice da tutti i lati

Valore = S.L. x V. mq =

Valore piano Secondo Abitazione = mq. 169,00 x €/mq. 750,00 = Euro 126.750,00

Valore p.tico e terrazzo = mq. 12,80 x €/mq. 750,00 = Euro 9.600,00

Totale Piano Secondo..... Euro 136.350,00



- 3) Abitazione sita al Piano Terzo censita al foglio mappa 31 part. n.°367 sub 5 di vani 7 della superficie catastale di mq.190, categoria A/2, classe 3, Rendita Catastale €uro 334,41

Confini: proprietà debitrice da tutti i lati

Valore = S.L. x V. mq =

Valore piano Terzo Abitazione = mq. 206,40 x €/mq. 700,00 = €uro 144.480,00

Valore terrazzo = mq. 5,70 x €/mq. 750,00 = €uro 4.275,00

Totale Piano Terzo €uro 148.755,00

➤ **Valore totale beni pignorati:**

- 1) **Valore Piano Terra Deposito** €uro 37.400,00
 2) **Valore Piano Secondo Abitazione** €uro 136.350,00
 3) **Valore Piano Terzo Abitazione** €uro 148.755,00
 Valore beni pignorati **€uro 322.505,00**

o o o o o

➤ **Valore dei Lotti:**

Lotto n.°1 composto dal bene n.°1 n.°2)

- 1) Locale magazzino sito al Piano Terra censito al foglio mappa 31 part. n.°367 sub 2 della superficie di mq.76 e superficie catastale di mq 90, categoria C/2, classe 7, Rendita Catastale €uro 141,30

Valore piano Terra Deposito =€uro 37.400,00

- 2) Abitazione sita al Piano Secondo censita al foglio mappa 31 part. n.°367 sub 4 di vani 8, della superficie catastale di mq. 173, categoria A/2, classe 3, Rendita Catastale €uro 382,18

Confini: proprietà debitrice da tutti i lati

- Valore piano Secondo Abitazione = €uro 136.350,00

A detrarre costi

- per sanatoria e spese tecniche... €uro 17.571,90

- per regolarizzazione catastale -----

- per A.P.E.....€uro 400,00

Sommano €uro 17.971,90 €uro 17.971,90

Valore Lotto n.°1 Netto.....**€uro 118.378,10**

- **VALORE TOTALE Lotto n.°1 -----PREZZO: €uro 118.378,10**



Lotto n.°2 composto dal bene n.°3

3) Abitazione sita al Piano Terzo censita al foglio mappa 31 part. **n.°367 sub 5** di vani 7 della superficie catastale di mq.190, categoria A/2, classe 3, Rendita Catastale Euro 334,41

Confini: proprietà debitrice da tutti i lati

Valore piano Terzo Abitazione = **Euro 148.755,00**

A detrarre costi

• per A.P.E.....Euro 400,00.....Euro 400,00
Sommano Euro 148.355,00

Valore Lotto n.°2 Netto.....Euro **148.355,00**

- **VALORE TOTALE Lotto n.°2 -----PREZZO: Euro 148.355,00**

Fatte le doverose premesse sulla metodologia di stima e di fissazione del valore dei beni pignorati occorre rilevare che, nel caso in esame, oggetto della stima è anche un compendio immobiliare realizzato, come emerso dalle indagini, e come attestato dal Comune di Senise (Pz) limitatamente al **Lotto n.° 3**, ossia all'abitazione posta al Paino III.° e censita al catasto urbano al Foglio mappa 31 part. n.° 367 sub 5 di costruzione realizzata in:

➤ **assenza di titoli Abilitativi** è quindi, **ABUSIVI e NON SANABILI**,

ma, ad oggi non gravati da **Provvedimento di Ingiunzione di messa in pristino dei luoghi o Ordinanze di Demolizioni** da parte del Comune di Senise (Pz).

Nel caso specifico, abbiamo un **immobile completamente abusivo e non sanabile**, “ le nullità” di cui al comma 2 dell'art. 40 legge n 47 del 28 febbraio 1985 non si estendono ai trasferimenti derivanti da procedure esecutive immobiliari individuali (come confermato dall'articolo 46 del D.P.R. n 380/2001), tale immobile **può essere ugualmente venduto in sede esecutiva, purché ciò sia espressamente dichiarato nell'avviso di vendita.**

Il valore di un immobile abusivo non sanabile deve essere calcolato come **“Valore d'Uso”**.

Esso è sicuramente inferiore al valore di mercato di un immobile regolare, come in precedenza calcolato.

L'immobile oggetto di procedura, come ampiamente descritto nel paragrafo regolarità edilizia, non è sanabile ma, allo stesso tempo, **Non è ancora gravato da un Ordinanza di Demolizione.** Poiché sul nostro territorio l'abusivismo Totale è diffuso, si presume che un Sindaco, se pur investito di poteri non può ragionevolmente pensare di abbattere l'intera costruzione dall'oggi al domani, sia a causa della burocrazia e sia della mancanza di liquidità nelle casse comunali è pertanto, questi immobili hanno un proprio commercio “praeter legem”, e conservano un apprezzabile “Valore d'Uso”, perché il rischio della effettiva demolizione è estremamente remoto.

In quest'ottica si può ipotizzare una stima pari al Valore d'Uso degli immobili per circa un ventennio. Infatti, considerando i tempi di Emissione e di Attuazione di un possibile Decreto di Demolizione, da parte del Comune di Senise, la sottoscritta ritiene congruo, come è prassi,



stimare il Valore d'Uso dell'immobile in oggetto per un ventennio.

Per la determinazione del valore d'uso, la scrivente ha ritenuto opportuno utilizzare la stima analitica del valore di un immobile che si ottiene mediante capitalizzazione, ad un opportuno saggio, dei redditi netti futuri che l'immobile è in grado di produrre nei successivi venti anni.

La sottoscritta ha utilizzato la formula di matematica finanziaria utilizzata per calcolare il valore d'uso di una struttura destinata ad avere una vita limitata, ovvero:

$$A_f = a (q^n - 1) / r \quad \text{Dove:}$$

A_f il valore finale del bene

a il reddito netto annuo

q il montante unitario

n le annualità

r il saggio di capitalizzazione.

Secondo i principi della matematica finanziaria la capitalizzazione è un'operazione che si configura come una sommatoria di redditi futuri scontati all'attualità, ed equivale all'accumulazione iniziale A_0 di n annualità a costanti e posticipate.

Utilizzando il valore locativo annuo netto pari ad Euro 5.140,80, determinato in precedenza nel relativo capitolo con il procedimento di stima dei canoni locativi analitica avremo:

$$A_f = \text{Euro } 5.140,80 (1,02^{20} - 1) / 0,03 = \text{Euro } 83.281,00$$

Valore totale del bene all'attualità = Euro 83.281,00

Da tanto si desume che il **valore d'uso** stimato dell'immobile abusivo, dislocato al terzo piano, oggetto di pignoramento all'attualità ammonta ad **Euro 83.281,00**

In definitiva, si stima il più probabile valore d'uso dell'immobile, oggetto di pignoramento in

Euro 83.281,00 precisando che, gli immobili ancorchè gravati da abuso edilizio e non sanabilità, come attestato dal Comune di Senise, **possono essere venduti in sede esecutiva purché ciò sia espressamente dichiarato nell'Ordinanza di vendita ed atti successivi.**

Rilevata la complessità della questione, rimandiamo in ogni caso, il tutto alla valutazione del sig. Giudice.

oooo

Con riferimento al valore di stima dei beni ed anche con riferimento al lotto n.º3 al valore d'uso determinato, si ritiene di proporre al Sig. Giudice dell'Esecuzione, inoltre 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 degli immobili, applicando a tale riguardo una riduzione rispetto al valore di mercato come sopra individuato nella misura del **5%** al fine di rendere comparabile e competitivo l'acquisto in sede di espropriazione forzata rispetto all'acquisto nel libero mercato.

- Pertanto, la valutazione definitiva è la seguente:



-Lotto .° 1 valore determinato in €uro 118.378.10

Il valore di €uro 118.378,10 ridotto del 5 % pari ad €uro 5.918,90 è pari a complessivi **€uro 112.459,20** (al netto di tutte de detrazioni)

- VALORE DEI BENI BASE D'ASTA Lotto n.°1 ---PREZZO BASE: €uro 112.459.20

-Lotto .° 2 valore determinato in €uro 83.281.00

Il valore di €uro 83.281,00 ridotto del 5 % pari ad €uro 4.164,10 è pari a complessivi **€uro 79.117,00** (al netto di tutte de detrazioni)

- VALORE DEL BENE BASE D'ASTA Lotto n.°2 ---PREZZO BASE: €uro 79.117.00



➤ **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.

Per la qualità della composizione del compendio immobiliare pignorato Non si ritiene di dover provvedere alla stima della quota indivisa ed alla suddivisione inquanto i cespiti per la quota dell'intero appartengono alle debentrici.

➤ **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 **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, precisando eventualmente le ragioni ostative all'acquisizione della suddetta documentazione.

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**.

La residenza delle debentrici è fissata in Senise (Pz) vai Carlo levi n.º4



omissis



Omissis

§ § § § § § §



