

**TRIBUNALE DI POTENZA**  
**UFFICIO ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI**

\* \* \*

***ESECUZIONE IMMOBILIARE***

*Promossa da*

**\*\*\*\* s.p.a**

**\*\*\*\*\* s.p.a.**

*(rappresentata e difesa dagli Avv.ti \*\*\*\*\*)*

***contro***

**\*\*\*\*\***

***R.G.E.: n.°174/14***

\*\*\*\*\*

**RAPPORTO DI STIMA DEL COMPENDIO IMMOBILIARE**

\*\*\*\*\*

**GIUDICE DELEGATO:** *Dott.ssa \*\*\**  
**CONSULENTE TECNICO:** *Geom. Giovanna LAINO*

***Paterno di Lucania, li 26/06/2019***

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

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

**All'Ill.mo Sig. Giudice delle Esecuzioni Immobiliari – Dott.ssa \*\*\*\*\*.**

**Oggetto: Procedimento di espropriazione immobiliare contro \*\*\*\*\*. R.G.E. n.°174/14.**

La scrivente **geom. Giovanna Laino**, iscritta all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Potenza e con studio in Paterno (Pz) alla via Cappella Vecchia n.°18, per il procedimento di espropriazione immobiliare di cui all'oggetto, con Ordinanza del **13/07/2017** veniva nominata **C.T.U. dal Giudice delle Esecuzioni Immobiliari - Dott.ssa \*\*\*\*\***, unitamente al custode giudiziario **avv.to Antonio D'Elia** fissando l'udienza del 10/05/18, in ultimo rinviata al **04/07/19** per le determinazioni in ordine alle modalità della vendita dei beni staggiti, il conferimento dell'incarico e la precisazione dei seguenti quesiti, riportati di seguito da *pag. 2) a pag. 16*).

Il tutto come segue:

I> Il giudice dell'esecuzione incarica l'esperto stimatore di provvedere agli adempimenti ex **art. 173 bis disp. att. c.p.c.** e di seguito indicati:

**CONTROLLO PRELIMINARE: verificare la completezza della documentazione depositata ex art. 567 c.p.c.**

In particolare, l'esperto deve precisare in primo luogo:

- se il creditore procedente abbia optato per il deposito dei **certificati della Conservatoria dei RR.II. sulle iscrizioni e trascrizioni gravanti sul bene pignorato;**

oppure:

- se il creditore procedente abbia optato per il deposito di **certificazione notarile sostitutiva.**

Nel primo caso (**certificati delle iscrizioni e trascrizioni**), l'esperto deve precisare in riferimento a ciascuno degli immobili pignorati:

- se la certificazione delle iscrizioni si estenda per un periodo pari ad almeno venti anni a ritroso dalla trascrizione del pignoramento e sia stata richiesta in relazione a ciascun soggetto che risulti proprietario (sulla scorta dei pubblici registri immobiliari) per il periodo considerato;
- se la certificazione delle trascrizioni (sia a favore, che contro) risalga sino ad un atto di acquisto derivativo od originario che sia stato trascritto in data antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento e sia stata richiesta in relazione a ciascun soggetto che risulti proprietario (sulla scorta dei pubblici registri immobiliari) per il periodo considerato.

Nel secondo caso (**certificazione notarile sostitutiva**), l'esperto deve precisare in riferimento a ciascuno degli immobili pignorati:

- se la certificazione risalga sino ad un atto di acquisto derivativo od originario che sia stato trascritto in data antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento.

In secondo luogo, l'esperto deve precisare se il creditore procedente abbia depositato l'**estratto catastale attuale** (relativo cioè alla situazione al giorno del rilascio del documento) e l'**estratto catastale storico** (estratto che deve riguardare il medesimo periodo preso in considerazione dalla certificazione delle trascrizioni: il periodo cioè sino alla data dell'atto di acquisto derivativo od originario antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento).

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

In terzo luogo, l'esperto deve precisare se il creditore precedente abbia depositato il **certificato di stato civile** dell'esecutato.

In difetto, l'esperto deve procedere all'immediata acquisizione dello stesso, precisando lo stato civile dell'esecutato come risultante dal certificato.

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

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

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

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

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

Al riguardo:

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

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

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

Al riguardo:

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

- nel caso in cui l'atto di pignoramento rechi l'indicazione del bene con dati di identificazione catastali completamente errati (indicazione di foglio catastale inesistente o corrispondente ad altra zona; indicazione di p.lla catastale inesistente o corrispondente a bene non in titolarità dell'esecutato; indicazione di sub catastale inesistente o corrispondente a bene non in titolarità dell'esecutato), l'esperto sospenderà le operazioni di stima, dandone immediata comunicazione al G.E. per le determinazioni sul prosieguo (depositando altresì la documentazione acquisita);
- nel caso in cui l'atto di pignoramento rechi l'indicazione del bene secondo una consistenza catastale non omogenea rispetto a quella esistente alla data del pignoramento (segnatamente: indicazione del bene con i dati del Catasto Terreni laddove sul terreno vi era già stata edificazione di fabbricato oggetto di autonoma individuazione al Catasto Fabbricati), l'esperto sospenderà le operazioni di

stima, dandone immediata comunicazione al G.E. per le determinazioni sul prosieguo (depositando altresì la documentazione acquisita);

- nel caso in cui l'atto di pignoramento rechi l'indicazione del bene secondo una consistenza catastale omogenea ma difforme rispetto a quella esistente alla data del pignoramento (indicazione di p.lla del C.F. o del C.T. già soppressa e sostituita da altra p.lla; indicazione di sub del C.F. già soppresso e sostituito da altro sub), l'esperto preciserà:
  - se la variazione catastale intervenuta prima del pignoramento abbia avuto *carattere meramente nominale* (nel senso cioè che non abbia comportato variazione della planimetria catastale corrispondente: ad esempio, variazione per modifica identificativo-allineamento mappe), nel qual caso l'esperto proseguirà nelle operazioni di stima;
  - se la variazione catastale intervenuta prima del pignoramento abbia avuto *carattere sostanziale* (nel senso cioè che abbia comportato variazione della planimetria catastale corrispondente: ad esempio, fusione e modifica), l'esperto informerà immediatamente il G.E. per le determinazioni sul prosieguo, producendo tutta la documentazione necessaria per la valutazione del caso;
  - nell'ipotesi di **“difformità sostanziali”** dei dati di identificazione catastale (**difformità della situazione di fatto rispetto alla planimetria di cui ai dati di identificazione catastale**: ad esempio, fabbricato interamente non accatastrato al C.F.; vani non indicati nella planimetria; diversa distribuzione di fatto dei vani, ecc.), l'esperto proseguirà nelle operazioni di stima assumendo come oggetto del pignoramento il bene quale effettivamente esistente (rinviando alla risposta al quesito n. 3 per l'esatta descrizione delle difformità riscontrate).

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

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

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

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

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

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

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

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

Nella **formazione dei lotti**, laddove sia indispensabile e comunque previa istanza scritta da rivolgersi al G.E. (in cui siano specificamente indicate e motivate le esigenze di indispensabilità) ed autorizzazione dello stesso, procederà altresì alla realizzazione del frazionamento e

dell'accatastamento, allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale.

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

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

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

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

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

In particolare, l'esperto deve verificare se l'immobile sia dotato di **attestato di prestazione energetica** (acquisendolo se esistente) stimandone – in caso di assenza – i costi per l'acquisizione.

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

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

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

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

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

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

- **QUESITO n. 3: procedere alla identificazione catastale del bene pignorato.**

L'esperto deve procedere all'**identificazione catastale** dei beni pignorati per ciascun lotto.

Al riguardo, l'esperto:

- deve acquisire **estratto catastale anche storico** per ciascun bene aggiornato all'attualità, nonché la **planimetria catastale corrispondente** (procedendo SEMPRE al deposito della stessa tra gli allegati alla relazione o precisando eventualmente l'assenza della stessa agli atti del Catasto).

In particolare, nell'ipotesi in cui il primo atto d'acquisto anteriore di venti anni alla trascrizione del pignoramento (come indicato nella certificazione ex art. 567, secondo comma, c.p.c.) dovesse risultare antecedente alla meccanizzazione del Catasto, l'esperto dovrà produrre l'estratto catastale storico anche per il periodo precedente la meccanizzazione;

- deve ricostruire la **storia catastale** del bene, indicando le variazioni intervenute nel tempo e precisando – nel caso di immobili riportati in C.F. – la p.lla del terreno identificato al C.T. sul quale il fabbricato sia stato edificato.

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

- deve precisare l'**esatta rispondenza formale** dei dati indicati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione, nonché nel negozio di acquisto, con le risultanze catastali, analiticamente indicando le eventuali difformità (quanto a foglio, p.lla e subalterno);

- deve indicare le **variazioni** (riguardanti esclusivamente i dati identificativi essenziali: comune censuario, foglio, p.lla e subalterno) che siano state eventualmente richieste dall'esecutato o da terzi o disposte di ufficio e che siano intervenute in un momento successivo rispetto alla trascrizione dei dati riportati correttamente nel pignoramento, precisando:

- se a tali variazioni corrisponda una modifica nella consistenza materiale dell'immobile (ad esempio, scorporo o frazionamento di un vano o di una pertinenza dell'unità immobiliare che vengono accorpati ad un'altra; fusione di più subalterni), nel qual caso l'esperto informerà il G.E. per le determinazioni sul prosieguo;
- se a tali variazioni non corrisponda una modifica nella consistenza materiale dell'immobile (ad esempio, riallineamento delle mappe).

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

Al riguardo, l'esperto:

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

- in secondo luogo, nel caso di riscontrate difformità:

- deve predisporre apposita **planimetria dello stato reale dei luoghi con opportuna indicazione grafica delle riscontrate difformità**, inserendo la detta planimetria sia in formato ridotto nel testo della relazione in risposta al presente quesito, sia in formato ordinario in allegato alla relazione medesima;
- deve quantificare i costi per l'eliminazione delle riscontrate difformità.

- **QUESITO n. 4: procedere alla predisposizione di schema sintetico-descrittivo del lotto.**

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

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

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

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

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

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

A questo riguardo, l'esperto:

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

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

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

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

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

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

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

### **Ipotesi particolari:**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

#### **5) Situazioni di comproprietà.**

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

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

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



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

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

Indicherà altresì:

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

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

Tale documentazione deve essere sempre allegata alla relazione di stima.

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

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

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

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

Laddove l'esperto concluda – sulla base dell'accertamento sopra compiuto – per l'edificazione del bene **in data antecedente al 1.9.1967**, il cespite sarà considerato regolare (salvo che per le eventuali accertate modifiche dello stato dei luoghi che siano intervenute in data successiva, in

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

relazione alle quali l'esperto procederà ad un'autonoma verifica della legittimità urbanistica delle stesse e – in difetto – all'accertamento della sanabilità/condonabilità di cui in prosieguo).

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

A quest'ultimo riguardo, l'esperto deve:

- a) determinare la data di edificazione dell'immobile secondo le modalità sopra indicate;
- b) 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:

- **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);
  - **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);
  - **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);
- c) 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;
- d) 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:

- a) Iscrizioni ipotecarie;
- b) Pignoramenti ed altre trascrizioni pregiudizievoli (sequestri conservativi; ecc.);
- c) 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);
- d) 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 **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). In tale ultima ipotesi, laddove dovesse risultare l'assenza di atti di affrancazione del bene, l'esperto sospenderà le operazioni di stima e depositerà nota al G.E. corredata della relativa documentazione.

- **QUESITO n. 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.

- **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 o altrimenti esprimendo compiutamente il giudizio di indivisibilità.**

- **QUESITO n. 14: acquisire le certificazioni di stato civile, dell'ufficio anagrafe e della Camera di Commercio e precisare il regime patrimoniale in caso di matrimonio.**

In risposta al presente quesito, l'esperto stimatore deve anzitutto indicare la residenza anagrafica del debitore esecutato alla data del pignoramento, nonché alla data attuale, acquisendo e depositando **certificato di residenza storico** rilasciato dal competente ufficio comunale.

L'esperto deve inoltre acquisire SEMPRE **certificato di stato civile** dell'esecutato.

In particolare, in caso di esistenza di rapporto di coniugio, l'esperto deve acquisire **certificato di matrimonio per estratto presso il Comune del luogo in cui è stato celebrato il matrimonio**, verificando l'esistenza di annotazioni a margine in ordine al regime patrimoniale prescelto.

Il regime patrimoniale dell'esecutato deve essere SEMPRE verificato alla luce di tali certificazioni.

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

In ogni caso, in ordine al regime patrimoniale dell'esecutato, qualora dagli elementi complessivamente in atti risulti essere intervenuta sentenza di annullamento del matrimonio oppure di scioglimento o cessazione degli effetti civili oppure di separazione personale e tale sentenza non risulti essere stata annotata a margine dell'atto di matrimonio, l'esperto procederà – laddove possibile – ad acquisire tale sentenza e a verificarne il passaggio in giudicato.

Infine, laddove il debitore esecutato sia una società, l'esperto acquisirà altresì **certificato della Camera di Commercio**.

### **OGGETTO ESECUZIONE IMMOBILIARE**

Il presente lavoro e la conseguente richiesta di vendita, da cui è scaturita la procedura esecutiva iscritta al R.G.E. n.°174/14, riguardano i diritti dell'intero della piena proprietà relativa a più unità immobiliari, situate sul territorio del *Comune di Rionero in Vulture (Pz)*, ubicate rispettivamente in via Umberto I.° n.°129 ed in via Emanuele Gianturco n.°43 di proprietà dei debitori tali:

- \*\*
- \*\*
- \*\*
- \*\*

ciascuno per i propri diritti

– *all'atto del pignoramento immobiliare trascritto presso la CC.RR.II. di Potenza in data 04/12/2014 al Rep. n.°17676/15044 a favore di \*\*\*\**

In particolare - a seguito dell'atto di precetto, notificato il 18/02/14 -, con il quale si intimava di pagare ai debitori la somma di Euro 1.336.760,23 a far data dal 5/09/13 il tutto derivante da Sen-tenza \*\*\*\*\* , sono stati sottoposti a pignoramento:

- **i diritti dell'intero (1000/1000) dei beni di seguito indicati riportati in capo a:**
  - \*\*\*\* per l'usufrutto
  - \*\*\* per i diritti di 1/3 della nuda proprietà
  - \*\*\*\* per i diritti di 1/3 della nuda proprietà
  - \*\*\* per i diritti di 1/3 della nuda proprietà

Beni siti in abitato del comune di Rionero in Vulture (Pz) come segue:



- **1. Abitazione di tipo civile** distinta in N.C.E.U. al foglio 35 particella **1436 sub 10**, cat. A/2 classe 3, vani 7,5, superficie catastale di mq. 188, piano 2, interno 4, rendita di Euro 542,28, alla via Umberto I° n.°129 del Comune di Rionero in Vulture
- **2. Autorimessa** distinta in N.C.E.U. al foglio 35 particella **1436 sub 26** cat, C/6, classe 2, piano SS1, consistenza mq. 32, superficie catastale mq. 41, , rendita di Euro 41,32, alla via Umberto I° n.°129 del Comune di Rionero in Vulture
- **3. Magazzino o locale deposito** distinto in N.C.E.U. al foglio 35 particella 1436 sub 20 cat. C/2 classe 4, consistenza mq 67, superficie catastale mq. 74, piano T, rendita di Euro 107,27, alla via Umberto I° n.°129 del Comune di Rionero in Vulture
- **4. Abitazione di tipo popolare** distinta in N.C.E.U. al foglio 35 particella 1940 sub. 4, cat. A/4, classe 5, superficie catastale mq. 46, vani 2,0, piano 1, rendita di Euro 118,79, alla via Emanuele Gianturco n.° 45 del Comune di Rionero in Vulture
- **5. Abitazione di tipo popolare** distinta in N.C.E.U. al foglio 35 particella 1940 sub. 5, cat. A/4, classe 5, superficie catastale mq. 86, vani 3,5, piano 1, rendita di Euro 207,87, alla via Emanuele Gianturco n.° 45 del Comune di Rionero in Vulture
- **6. Abitazione di tipo popolare** distinta in N.C.E.U. al foglio 35 particella 1940 sub.6, cat. A/4, classe 5, superficie catastale mq. 47, vani 2,0, piano 2, , rendita di Euro 118,79, alla via Emanuele Gianturco n. 45;
- **7. Abitazione di tipo popolare** distinta in N.C.E.U. al foglio 35 particella 1940 sub 7, cat. A/4, classe 6, superficie catastale mq. 41, vani 1,5, piano 2, , rendita di Euro 104,58, alla via Emanuele Gianturco n.45.

*ivi comprese tutte le pertinenze, accessioni, eventuali nuove costruzioni, ampliamenti e tutto quanto sia ritenuto gravabile ai sensi di legge.*

• • •

Nella procedura non è intervenuto alcun creditore interventore:

#### **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 unitamente al custode giudiziario *avv.to Antonio D'Elia* per il giorno *09 ottobre 2017* la data del sopralluogo al fine di effettuare la verifica dei beni oggetto del pignoramento. Il tutto avveniva mediante comunicazione agli interessati.

In detta sede veniva effettuata la verifica delle unità immobiliari site in via Umberto I.° e parte di quelle ubicate in via Emanuele Gianturco. Intervenivano alle operazioni peritali, oltre ai professionisti nominati dal G.E. anche la debitrice \*\*\* e l'avv.to \*\*\* per conto dei debitori eseguiti.

Un secondo sopralluogo veniva effettuato per il giorno *20 novembre 2017* per la verifica dell'

abitazione sita in via Emanuele Gianturco, censita al foglio di mappa 35 part. n.°1940 sub 4, quets'ultima al tempo occupata dall'avv.to \*\*\*, con regolare contratto di locazione ad"uso ufficio" del 21/10/13, registrato a Melfi il 13/11/13 al rep. n.°2058. Veniva altresì effettuata la verifica delle unità censite al foglio di mappa 35 part. n.°1940 sub 6 e sub 7 occupate da \*\*\* e dal suo nucleo familiare, in virtù di contratto di locazione redatto il 22/09/10.

Ai lavori peritali intervenivano i nominati professionisti e gli occupanti dei beni.

Un terzo ed ultimo sopralluogo veniva effettuato il giorno *31 ottobre 2018* per la verifica dell'abitazione sita in via Emanuele Gianturco, censita al foglio di mappa 35 part. n.°1940 sub 5 occupata, precedentemente, dal sig. \*\*\*, più volte resosi irreperibile. In detta occasione i lavori peritali proseguivano anche con l'ispezione del locale - rimessa ubicato in via Umberto I.° n.°129, censito al foglio mappa 35 part. n.°1436 sub 26, bene regolarmente pignorato di proprietà dei debitori ma in possesso da sempre da parte del sig. \*\*\* ed ancor prima dalla sua famiglia. Alle operazioni peritali fissate intervenivano i professionisti del Tribunale ed il sig. \*\*\* occupante del bene innanzi indicato.

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 Rionero in Vulture sul cui territorio ricadono gli immobili.

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.

o o o

➤ **CONTROLLO PRELIMINARE: verificare la completezza della documentazione depositata ex art. 567 c.p.c.**

**In particolare, l'esperto deve precisare in primo luogo:**

- se il creditore procedente abbia optato per il deposito dei certificati della Conservatoria dei RR.II. sulle iscrizioni e trascrizioni gravanti sul bene pignorato;

**oppure:**

- se il creditore procedente abbia optato per il deposito di certificazione notarile sostitutiva.

**Nel primo caso (certificati delle iscrizioni e trascrizioni), l'esperto deve precisare in riferimento a ciascuno degli immobili pignorati:**

- se la **certificazione delle iscrizioni** si estenda per un periodo pari ad almeno venti anni a ritroso dalla trascrizione del pignoramento e sia stata richiesta in relazione a ciascun soggetto che risulti proprietario (sulla scorta dei pubblici registri immobiliari) per il periodo considerato;
- se la **certificazione delle trascrizioni** (sia a favore, che contro) risalga sino ad un atto di acquisto derivativo od originario che sia stato trascritto in data antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento e sia stata richiesta in relazione a ciascun soggetto che risulti proprietario (sulla scorta dei pubblici registri immobiliari) per il periodo considerato.

**Nel secondo caso (certificazione notarile sostitutiva), l'esperto deve precisare in riferimento a ciascuno degli immobili pignorati:**

- se la **certificazione** risalga sino ad un atto di acquisto derivativo od originario che sia stato trascritto in data antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento.

**In secondo luogo, l'esperto deve precisare se il creditore procedente abbia depositato l'estratto catastale attuale (relativo cioè alla situazione al giorno del rilascio del documento) e l'estratto catastale storico (estratto che deve riguardare il medesimo periodo preso in considerazione dalla certificazione delle trascrizioni: il periodo cioè sino alla data dell'atto di acquisto derivativo od originario antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento).**

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

**In terzo luogo, l'esperto deve precisare se il creditore procedente abbia depositato il certificato di stato civile dell'esecutato.**

**In difetto, l'esperto deve procedere all'immediata acquisizione dello stesso, precisando lo stato civile dell'esecutato come risultante dal certificato.**

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

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

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

○ ○ ○

Dalla verifica della documentazione relativa al procedimento iscritto al R.G.E. n.°174/14 contro \*\*\*\* ed altri soggetti eseguiti è emerso che il creditore procedente ha depositato in data 13/03/2015 la "relazione notarile", redatta dal Notaio \*\*\* il 24/12/2014, relativa alle iscrizioni e trascrizione anteriori al ventennio che precede la trascrizione del pignoramento di cui al presente lavoro, effettuato in data 4/12/2014 al Rep. n.°17676/15044 in favore della \*\*\* s.p.a..

Occorre rilevare che la relazione resa dal Notaio \*\*\* riporta quale ultimo titolo di provenienza.

➤ *l'Atto di Donazione per notar \*\*\* rep. n.°19141/10958 del 11/03/2013 trascritto presso la CC.RR.II. di Potenza il 04/04/2013 al n.°6433/4634*

Con il citato atto tale \*\*\*, riservandosi vita natural donante l'usufrutto sui cespiti pignorati, donava in misura di 1/3 ciascuno la nuda proprietà a:

- \*\*\*
- \*\*\*
- \*\*\*

L'atto riporta che nella vendita vengono compresi i diritti proporzionali sulle parti comuni di entrambi gli stabili (contenenti le unità immobiliari pignorate) ai sensi dell'art. 1117 c. c. e che la donazione viene fatta a titolo di disponibile sulla futura successione della donante con espressa dispensa dalla collazione. (la donante è ancora vivente).

Con riferimento alla donazione innanzi indicata, vi è da rilevare che la relativa trascrizione dell'atto presso i pubblici registri immobiliari nel quadro C riporta, erroneamente, in capo a \*\*\* relativamente ai beni donati indicati nell'unità negoziale 1 il diritto della nuda proprietà anzichè dell'usufrutto. Diritto, invece correttamente indicato nella nota di trascrizione del pignoramento di cui al lavoro e nelle relative visure catastali.

Alla donante, la proprietà di:

- **1. Abitazione di tipo civile** distinta in N.C.E.U. al foglio 35 particella 1436 sub 10, posta al piano 2, interno 4,
- **2. Autorimessa** distinta in N.C.E.U. al foglio 35 particella 1436 sub. 26 cat, C/6, cat. C/6, posta al piano SS1,

perveniva per

- *Atto di Compravendita per notar \*\*\* rep. n.°1078 registrato a Melfi il 12/01/1979 al n.°111 e trascritto a Potenza il 12/01/1979 ai nn.°606/523*

la proprietà di:

➤ **3. Magazzino o locale deposito** distinto in N.C.E.U. al foglio 35 particella 1436 sub 20 posto al piano terra perveniva per

- *Atto di Compravendita per notar \*\*\* rep. n.°79694 registrato a Melfi il 17/11/1989 al n.°1329 e trascritto a Potenza il 28/11/1989 ai nn.°14615/12533*

➤ la proprietà del suolo censito al foglio mappa 35 part. n.°1940 e vecchio fabbricato poi demolito, individuato con part. n.°1939/1 e 1940 sul quale insiste il più nuovo stabile ed in cui sono inglobate le abitazioni ubicate alla via Emanuele Gianturco n.°45 del Comune di Rionero in Vulture, ossia:

- **4. Abitazione di tipo popolare** distinta in N.C.E.U. al foglio 35 particella 1940 sub. 4, piano 1
- **5. Abitazione di tipo popolare** distinta in N.C.E.U. al foglio 35 particella 1940 sub. 5, piano 1,
- **6. Abitazione di tipo popolare** distinta in N.C.E.U. al foglio 35 particella 1940 sub.6, piano 2,
- **7. Abitazione di tipo popolare** distinta in N.C.E.U. al foglio 35 particella 1940 sub 7, piano 2,

perveniva per

- *Atto di Compravendita per notar \*\*\*rep. n.°2892 registrato a Melfi il 10/08/1981 al n.°1037 e trascritto a Potenza il 24/08/1981 ai nn.°7476/6301*

Quanto accertato ci consente di poter rilevare che sussiste quindi la continuità delle trascrizioni oltre il ventennio, anteriore alla data della trascrizione del pignoramento riconducibile al 4/12/2014 regg. nn.° 17676/15044.

Il creditore precedente non ha depositato la documentazione riguardante le visure catastali attuali e storiche dei cespiti pignorati e non pure il certificato di matrimonio dei debitori e le planimetrie relative alle unità immobiliare, queste ultime acquisite dalla scrivente.

Dall'estratto di matrimonio si evince che la debitrice:

- *\*\*\*e\*\* hanno contratto matrimonio in regime di separazione dei beni*

○ ○ ○

Con riferimento ai beni pignorati, occorre fare una importante precisazione:

Con riferimento alla:

- **Autorimessa distinta in N.C.E.U. al foglio 35 part. n.°1436 sub. 26, cat. C/6, sita al piano SS1 di mq. 32, ubicata alla via Umberto I° ,**

dalle operazioni peritali e dalla ricostruzione dei dati ipo-catastali è emerso che sussiste discordanza tra il bene pignorato ed il possesso materiale dell'immobile da parte degli esecutati.

L'atto di pignoramento trascritto il 04/12/14 regg. nn.°17676/15044, tra i beni sottoposti a gravame comprende anche una Autorimessa distinta al N.C.E.U. al foglio 35 part. n.°1436 sub. 26 cat,C/6 piano SS1, mq. 32 riportata in catasto in ditta:

➤ \*\*\* per i diritti di 1/3 ciascuno della nuda proprietà e \*\* per l'usufrutto. Come già indicato, il bene è pervenuto ai debitori \*\*\* per i diritti di 1/3 ciascuno per effetto di Atto di Donazione del 11/03/13 rep. n.°19141/10958, trascritto il 4/04/2013 reg. nn.°6433/4634 per donazione di \*\*\* che si riservava l'usufrutto.

Alla donante il bene perveniva per acquisto fattone da \*\*\* nato a Rionero in Vulture il 15/09/22 per Atto notar \*\*\* del 28/12/78 rep. n.°1078, trascritto il 12/01/79 al regg. nn.° 606/523. Con l'indicato rogito veniva venduto a \*\*\* l'appartamento posto al secondopiano del fabbricato di nuova costruzione, ubicato alla via Umberto I.° di Rionero in Vulture nonché un box per auto posto al piano sotterraneo al quale si accede dal vico Storto Umberto I.° a mezzo di strada di proprietà del venditore e confinante con detta strada, terrapieno sottostante al vico S. Umberto I.°, porticato di disimpegno ed altro garage di proprietà del venditore, sottostante in parte al garage di proprietà \*\*\*, **denunciato al catasto urbano con scheda n.° 82 del 25.5.77.**

Dalla verifica della scheda catastale, ossia della planimetria u.i. depositata in atti del catasto urbano, riferita alla rappresentazione del locale, rileviamo che il bene rappresentato nella **scheda n.° 82 del 25.5.77** **fa correttamente riferimento al locale Autorimessa distinto in N.C.E.U. al foglio 35 part. n.°1436 sub. 26 cat. C/6 piano SS1, mq. 32, ubicata alla via Umberto I°**,

Dal raffronto dei luoghi, dagli atti catastali e dei dati censuari attuali abbiamo accertato, invece, che il box, attualmente e materialmente, occupato dai debitori non è quello distinto con part. n.°1436 sub. 26 rappresentato fedelmente in atti del catasto ma altro locale adiacente ed esattamente individuato dalla part. n.°1436 sub 27 è rappresentato nella scheda catastale n.°83 del 25/05/77, quest'ultimo occupato da un soggetto terzo ed estraneo al procedimento.

Nella sostanza, abbiamo accertato che il locale che dovrebbe essere di proprietà dei debitori per giusti titoli, ossia la part. n.°1436 sub 26 è occupato da tempo da tale \*\*\* e viceversa il locale che, invece, appartiene a tale \*\* ossia la part. n.°1436 sub 27 è invece occupato dai debitori. Pertanto, sussiste discordanza tra i beni occupati dalle parti tutte (debitore e soggetto terzo) e le consistenze rappresentate negli atti del catasto urbano ed a costoro pervenuti con i titoli di provenienza. Vi è da riferire ancora che, il locale ora occupato dai debitori cioè la **part. n.°1436 sub 27**, correttamente in quanto a dati catastali è stato incluso dagli eredi nella denuncia di successione per morte di \*\*\* ed ivi deceduto il 10/03/2005, giusta denuncia di Successione n.°12 vol. 9, essendo a costui da sempre intestato in atti del catasto.

Il bene per morte del de cuius passerà per legge ai suoi eredi \*\*\*\*ma, avendo rinunciato all'eredità sia la coniuge del defunto e sia \*\*\* il cespite è rimasto in capo a \*\*\* per l'intera proprietà, come si evince dalla Denuncia di Successione da costui fornita all'atto del sopralluogo del locale in

data 31/10/18 e dalle dichiarazioni riportate nel verbale di sopralluogo da costui sottoscritte.  
Di tanto è stata data formalmente comunicazione, a mezzo note tecniche depositate, al sig. Giudice E. Ciò premesso, ritenendo corretti i dati catastali del cespite rappresentato in catasto **foglio 35 part. n.°1436 sub. 26** e raffrontato con il titolo di provenienza, nel presente lavoro il citato bene occupato da soggetti terzi alla procedura sarà oggetto di regolare valutazione ed inserito nei lotti a vendere, rinviano però al sig. Giudice E. ogni valutazione nel merito.

In seguito si riporta la rappresentazione dei luoghi riferita alle rimesse:

• **QUESTO n.° 1: identificare i diritti reali ed i beni oggetto del pignoramento.**

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

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

Al riguardo:

- qualora l'atto di pignoramento rechi l'indicazione di un diritto di contenuto più ampio rispetto a quello in titolarità dell'esecutato (ad esempio: piena proprietà in luogo della nuda proprietà o dell'usufrutto o della proprietà superficiaria; intera proprietà in luogo della quota di  $\frac{1}{2}$ ; quota di  $\frac{1}{2}$  in luogo della minor quota di  $\frac{1}{4}$ ;

ecc.), l'esperto proseguirà nelle operazioni di stima assumendo come oggetto del pignoramento il diritto quale effettivamente in titolarità del soggetto esecutato (anche ai fini della stima);

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

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

Al riguardo:

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

- nel caso in cui l'atto di pignoramento rechi l'indicazione del bene con **dati di identificazione catastali completamente errati** (indicazione di foglio catastale inesistente o corrispondente ad altra zona; indicazione di p.lla catastale inesistente o corrispondente a bene non in titolarità dell'esecutato; indicazione di sub catastale inesistente o corrispondente a bene non in titolarità dell'esecutato), l'esperto sospenderà le operazioni di stima, dandone immediata comunicazione al G.E. per le determinazioni sul prosieguo (depositando altresì la documentazione acquisita);
- nel caso in cui l'atto di pignoramento rechi l'indicazione del bene secondo una **consistenza catastale non omogenea** rispetto a quella esistente alla data del pignoramento (segnatamente: indicazione del bene con i dati del Catasto Terreni laddove sul terreno vi era già stata edificazione di fabbricato oggetto di autonoma individuazione al Catasto Fabbricati), l'esperto sospenderà le operazioni di stima, dandone immediata comunicazione al G.E. per le determinazioni sul prosieguo (depositando altresì la documentazione acquisita);
- nel caso in cui l'atto di pignoramento rechi l'indicazione del bene secondo una **consistenza catastale omogenea ma difforme** rispetto a quella esistente alla data del pignoramento (indicazione di p.lla del C.F. o del C.T. già soppressa e sostituita da altra p.lla; indicazione di sub del C.F. già soppresso e sostituito da altro sub), l'esperto preciserà:
  - se la variazione catastale intervenuta prima del pignoramento abbia avuto *carattere meramente nominale* (nel senso cioè che non abbia comportato variazione della planimetria catastale corrispondente: ad esempio, variazione per modifica identificativo-allineamento mappe), nel qual caso l'esperto proseguirà nelle operazioni di stima;
  - se la variazione catastale intervenuta prima del pignoramento abbia avuto *carattere sostanziale* (nel senso cioè che abbia comportato variazione della planimetria catastale corrispondente: ad esempio, fusione e modifica), l'esperto informerà immediatamente il G.E. per le determinazioni sul prosieguo, producendo tutta la documentazione necessaria per la valutazione del caso;
  - nell'ipotesi di "difformità sostanziali" dei dati di identificazione catastale (difformità della situazione di fatto rispetto alla planimetria di cui ai dati di identificazione catastale: ad esempio, fabbricato interamente non accatastato al C.F.; vani non indicati nella planimetria; diversa distribuzione di fatto

dei vani, ecc.), l'esperto proseguirà nelle operazioni di stima assumendo come oggetto del pignoramento il bene quale effettivamente esistente (rinviando alla risposta al quesito n. 3 per l'esatta descrizione delle difformità riscontrate).

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Con il pignoramento trascritto in data 04/12/2014 regg. nn.°17676/15044 in favore di \*\*\*+s.p.a. **sono stati sottoposti a gravame i:**

- **i diritti dell'intero (1000/1000) riportati in capo a:**
  - \*\*\* per l'usufrutto
  - \*\*\* per i diritti di 1/3 della nuda proprietà
  - \*\* per i diritti di 1/3 della nuda proprietà
  - \*\*\* per i diritti di 1/3 della nuda proprietà. In particolare, beni siti in abitato di Rionero in

Vulture (Pz) di seguito indicati:



- **1. Abitazione di tipo civile** distinta in N.C.E.U. al foglio 35 particella 1436 sub 10, cat. A/2 classe 3, vani 7,5, superficie catastale di mq. 188, piano 2, interno 4, rendita di €uro 542,28, alla via Umberto I° n.°129 del Comune di Rionero in Vulture  
Confini: vano scala, proprietà \*\*\*, distacco fabbricati
- **2. Autorimessa** distinta in N.C.E.U. al foglio 35 particella 1436 sub. 26 cat, C/6, classe 2, piano SS1, consistenza mq. 32, superficie catastale mq. 41, , rendita di €uro 41,32, alla via Umberto I° n.°129 del Comune di Rionero in Vulture  
Confini: proprietà \*\*\*, distacco fabbricati, vicolo
- **3. Magazzino o locale deposito** distinto in N.C.E.U. al foglio 35 particella 1436 sub 20 cat. C/2 classe 4, consistenza mq 67, superficie catastale mq. 74, piano T, rendita di €uro 107,27, alla via Umberto I° n.°129 del Comune di Rionero in Vulture  
Confini: proprietà \*\*\*, distacco fabbricati, via Umberto I.
- **4. Abitazione di tipo popolare** distinta in N.C.E.U. al foglio 35 particella 1940 sub. 4, cat. A/4, classe 5, superficie catastale mq. 46, vani 2,0, piano 1, rendita di €uro 118,79, alla via Emanuele Gianturco n.° 45 del Comune di Rionero in Vulture  
Confini: proprietà \*\*\*, vano scala, via Emanuele Gianturco.
- **5. Abitazione di tipo popolare** distinta in N.C.E.U. al foglio 35 particella 1940 sub. 5, cat. A/4, classe 5, superficie catastale mq. 86, vani 3,5, piano 1, rendita di €uro 207,87, alla via Emanuele Gianturco n.° 45 del Comune di Rionero in Vulture  
Confini: proprietà \*\*\*, vano scala, via Emanuele Gianturco.
- **6. Abitazione di tipo popolare** distinta in N.C.E.U. al foglio 35 particella 1940 sub.6, cat. A/4, classe 5, superficie catastale mq. 47, vani 2,0, piano 2, , rendita di €uro 118,79, alla via Emanuele Gianturco n. 45;  
Confini: proprietà \*\*\*, vano scala, via Emanuele Gianturco.
- **7. Abitazione di tipo popolare** distinta in N.C.E.U. al foglio 35 particella 1940 sub 7, cat. A/4, classe 6, superficie catastale mq. 41, vani 1,5, piano 2, , rendita di €uro 104,58, alla via Emanuele Gianturco n.45.  
Confini: proprietà \*\*\*, vano scala, via Emanuele Gianturco.

*ivi comprese tutte le pertinenze, accessioni, eventuali nuove costruzioni, ampliamenti e tutto quanto sia ritenuto gravabile ai sensi di legge.*

I diritti reali indicati nell'atto di pignoramento corrispondono, correttamente, a quelli in titolarità degli esecutato in forza dell'atto d'acquisto trascritto in loro favore e cioè:

- *l' Atto di Donazione per notar \*\*\* rep. n.°19141/10958 del 11/03/2013 trascritto presso la CC.RR.II. di Potenza il 04/04/2013 al n.°6433/4634*

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

Di seguito si riporta la storia catastale delle particelle unità immobiliari oggetto di vendita:

- Le *part. n.°1436 sub 10, n.°1436 sub 26, n.°1436 sub 20* del foglio mappa 30

identificano le unità immobiliari oggetto di pignoramento ubicate in via Umberto I.° registrate in catasto urbano in data 25/07/1977 al prot. n.°pz 0110575, prot. n.°pz 0110573, prot. n.°pz 0110576.

Le indicate particelle derivano dalla originaria part. n.°1436 di are 05.09 riportata al catasto terreni, anteriormente all'impianto meccanografico del catasto, poi frazionata in ben n.°31 subalterni.

La part. n.°1436 (ente urbano) rappresenta in atti del catasto terreni l'area sulla quale ricade il fabbricato residenziale ed in cui sono site le unità immobiliari di cui ci occupiamo e l'area attiguadi pertinenza all'immobile graffata del mappale 30 del Comune di Rionero in Vulture.

Prima dell'impianto meccanografico del catasto, la particella individuata con la medesima numerazione, presentava una superficie catastale più ampia di complessive are 05.09 ed era intestata a \*\*\* proprietario dell'area e del fabbricato realizzato. In seguito alla costruzione dell'articolato stabile veniva frazionato e le unità immobiliari assumevano le attuali identificazioni catastali intestate in seguito alla vendita in ditta \*\*.

Per la part. n.°1436 sub 10 con atto del 01/01/1992 e del 01/01/1994 veniva variato il quadro tariffario. In data 14/01/2015 prot. n.°pz 0010376 in atti dal 14/01/2015 seguiva variazione toponomastica. In data 09/11/2015 seguiva la variazione per inserimento in visura di dati di superficie.

Per la part. n.°1436 sub 26 con atto del 01/01/1992 e del 01/01/1994 veniva variato il quadro tariffario. In data 14/01/2015 prot. n.°pz 0010391 in atti dal 14/01/2015 seguiva variazione toponomastica. In data 09/11/2015 seguiva la variazione per inserimento in visura di dati di superficie.

Per la part. n.°1436 sub 20 con atto del 01/01/1992 e del 01/01/1994 veniva variato il quadro tariffario. In data 14/01/2015 prot. n.°pz 0010385 in atti dal 14/01/2015 seguiva variazione toponomastica. In data 09/11/2015 seguiva la variazione per inserimento in visura di dati di superficie.

- Le part. *n.°1940 sub 4, n.°1940 sub 5, n.°1940 sub 6, n.°1940 sub 7* del foglio mappa 30 identificano le unità immobiliari oggetto di pignoramento ubicate in via Emanuele Gianturco, registrate in catasto urbano in data 09/07/2003 al prot. n.°169368.

Le indicate particelle derivano dalla originaria part. n.°1940 di are 00.56 e n.°1939 di are 00.30 del catasto terreni.

La particella n.°1940, ora ente urbano in catasto terreni, per effetto di tipo mappale del 09/07/2003 prot. n.°167765 in atti dal 09/07/2003 n.°1862.1./2003 all'atto dell'impianto meccanografico del 12/06/79 era registrata in catasto fabbricato rurale della superficie di are 00.56 e riportata in ditta eredi \*\*\* ed annotazione di diritto alla corte n. 1938 del foglio 35.

Con variazione d'ufficio del 23/01/13 prot. n.° pz 0013124 in atti dal 23/01/2013 ist. 508/13 n.° 233.1/2013 veniva variata la superficie.

La particella n.°1939 al catasto terreni con variazione del 09/07/2003 prot. n. 167765 in atti dal 09/07/2003 n. 1862.1/2003 è stata soppressa ed unita alla 1940.

La part. n.°1939 al catasto urbano aveva dato luogo alla n.° 1939 sub 1, porzione di fabbricato rurale, variata d'ufficio con variazione del 19/03/2019 prot. n.° pz 0022184 in atti dal 19/03/2019 prot. n.° pz 0022184, in atti dal 19/03/19 n.° 4036.1/19 e n.°1939 sub 2 quest'ultima soppressa con tipo mappale del 05/02/13 prot. n.° pz 0020552 in atti dal 05/02/2013 n. 20552.1/2013.

La part. n.°1940 e n.°1939 rappresenta in atti del catasto l'area sulla quale ricade l'immobile (fabbricato residenziale) in cui sono site le unità immobiliari di cui ci occupiamo.

Dalla lettura della visura catastale storica la part. n.°1940 unita alla n.°1939 con variazione del 09/07/2003 ha diritto alla corte individuata dalla part. n.°1938 del mappale 35, in realtà all'area antistante all'ingresso del fabbricato.

Per effetto dell'accatastamento del fabbricato realizzato dalla sig.ra \*\*\* con tipo mappale n.°167765 del 07/07/2003 la part. n.°1940 ha dato luogo alle part. n.°1940 sub1,2,3,4,5,6. Di queste la part. n.°1940 sub 1 è rappresentata dal vano scala, bene comune non censibile mentre le part. n.°1940 sub 4, 1940 sub 5, 1940 sub 6, 1940 sub 7 rappresentano le unità immobiliari di cui al pignoramento riportate in ditta \*\*. La part. n.°1940 sub 3 rappresenta un locale deposito sito al piano terra di proprietà terzi.

Non è stato reperito in catasto l'elaborato planimetrico relativo al farzionamento della part. n.°1436 ma solo della part. n.°1940.

Al fine dell'esatta individuazione del fabbricato contenente le unità immobiliari oggetto di pignoramento è stata effettuata anche una sovrapposizione delle ortofoto con le mappe catastali. Si rileva al riguardo la conformità tra i dati catastali, le ortofoto ed i luoghi.

Si riporta:

### Ortofoto Comune Rionero in Vulture






**Planimetria catastale Rionero in Vulture - foglio 35 part. n.°1436**







# Elaborato planimetrico part. n.°1940

Data: 20/06/2019 - n. TS360 - Richiedente: Telematico		Agenzia del Territorio <b>CATASTO FABBRICATI</b> Ufficio Provinciale di Potenza	
<b>ELABORATO PLANIMETRICO</b>			
Completato da: Maggiore Antonio Isolato all'albo: Geometri: Prov. Potenza N. 2623			
Comune di Rionero in Vulture		Protocollo n. 000169368 del 09/07/2003	
Sezione: Foglio: 35 Particella: 1940		Tipo Mappale n. 167065 del 27/07/2003	
Dimostrazione grafica dei subalimenti		Scala 1 : 500	
<p><b>PIANO SECONDO</b></p>  <p><b>PIANO PRIMO</b></p>  <p><b>PIANO TERRA</b></p> 			
Ultime planimetrie in atti			
Data: 20/06/2019 - n. TS360 - Richiedente: Telematico			
Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297) - Formato di scala non utilizzabile			

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 20/06/2019 - Comune di RIONERO IN VULTURE (DE07) - < Foglio: 35 - Particella: 1940 - Elaborato planimetrico >

**Planimetria unità immobiliare:**

Abitazione piano primo censita al foglio 35 part. n.°1940 sub 4

Agenzia del Territorio <b>CATASTO FABBRICATI</b> Ufficio Provinciale di Potenza		Dichiarazione protocollo n. 169368 del 09/07/2003 Planimetria di n.i.u. in Comune di Rionero In Valture Via Emanuele Giannino civ. 45	
Identificativi Catastali: Sezione: Foglio: 35 Particella: 1940 Subalterno: 4		Compilata da: Ruggiero Antonio Iscritta all'albo: Geometri Prov. Potenza N. 2627	
Scheda n. 1      Scala 1:100			
PIANTA PIANO PRIMO			
Ultima Planimetria in atti			
Data: 05/09/2017 - n. PZ0110577 - Richiedente LAINO GIOVANNA In schede: 1 - Formato di acq.: A4(210x297) - Part. di scala: 1:1			

CATASTO DEI FABBRICATI - SUBSEZIONE DI POTENZA - COMUNE DI RIONERO IN VALTURA (81037) - VIA EMANUELE GIANNINO - 45 piano: 1;

**Planimetria unità immobiliare:**

Abitazione piano primo censita al foglio 35 part. n.°1940 sub 5

Data: 05/09/2017 - n. PZ0110578 - Richiedente LAINO GIOVANNA

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

Dichiarazione protocollo n. 169368 del 09/07/2003

Planimetria di U.I.U. in Comune di Rionero In Valture  
Via Emanuele Gianturco civ. 45

Identificativi Catastali:

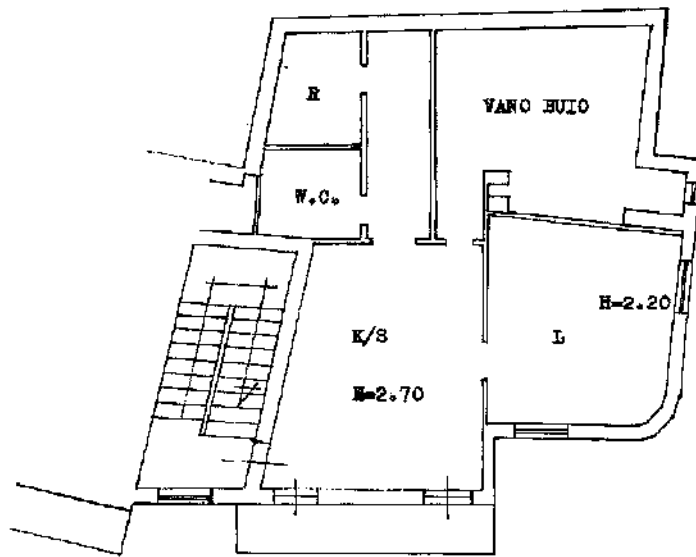
Sezione:  
Foglio: 35  
Particella: 1940  
Subalterno: 5

Compilata da:

Ruggiero Antonio  
Iscritto all'albo:  
Geometri  
Prov. Potenza N. 2627

Catastro fabbricati - Selezioni al 05/09/2017 - Comune di Rionero in Valturno in Valturno - Foglio 35 Particella 1940 - Subalterno 5 - VIA EMANUELE GIANTURCO n. 45 piano: 1;

Scheda n. 1 Scala 1:100



**PIANTA PIANO PRIMO**

Ultima Planimetria in atti.

Data: 05/09/2017 - n. PZ0110578 - Richiedente LAINO GIOVANNA

Tot schede: 1 - Formato di acq.: A4(210x297) - Fatt. di scala: 1:1



**Planimetria unità immobiliare:**

Abitazione piano primo censita al foglio 35 part. n.°1940 sub 6

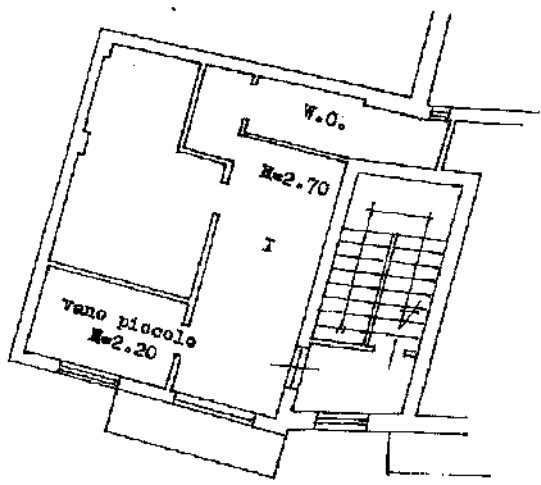
Data: 05/09/2017 - n. PZ0110581 - Richiedente LAINO GIOVANNA

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

Dichiarazione protocollo n. 169368 del 09/07/2003	
Planimetria di u.i.u. in Comune di Rionero In Culture Via Emanuele Giannurco civ. 45	
Identificativi Catastrali: Sezione: Foglio: 35 Particella: 1940 Subalterno: 6	Compilata da: Ruggiero Antonio Iscritto all'albo: Geometri Prov. Potenza N. 2627

Scheda n. 1 Scala 1:100

Catastro Fabbricati - Simulazione al 05/09/2017 - Comune di Rionero in Val d'Agro (87077) - Foglio: 35 Particella: 1940 - Subalterno 6 - VIA EMANUELE GIANNURCO n. 45 piano: 2.



**PIANTA PIANO SECONDO**

Ultima Planimetria in atti  
Data: 05/09/2017 - n. PZ0110581 - Richiedente LAINO GIOVANNA  
In schede: 1 - Formato di fog. A4(210x297) - Fog. di scala: 1:1



A tal punto, determinato il valore complessivo del compendio immobiliare pignorato e stimato in €uro 482.631,00 al lordo delle detrazioni come meglio spiegato nel relativo capitolo ed invece pari ad €uro 417.582,90 al netto delle detrazioni, è necessario addivenire alla costituzione dei lotti al fine di consentire una agevole vendita dei beni.

Le caratteristiche dei manufatti edilizi oggetto di pignoramento, e cioè:

- > *part. n.°1436 sub 10 abitazione, part. n.°1436 sub 26 rimessa, part. n.°1436 sub 20 deposito*, queste unità immobiliari inglobate nel fabbricato ubicato in via Umberto I.°,
- > *part. n.°1940 sub 4, part. n.°1940 sub 5, part. n.°1940 sub 6, part. n.°1940 sub 7*, queste abitazioni inglobate nel fabbricato sito in via Emanuele Gianturco,

la destinazione d'uso originaria, la disposizione dei vani e composizione, la funzionalità delle strutture ed il collegamento tra le varie unità immobiliari non ci consentono di smembrare la proprietà nel numero pari alle unità immobiliari pignorate, al fine di costituire più lotti di più esiguo valore. In altri termini, ipotizzando un frazionamento per singola unità immobiliare si andrebbe a pregiudicare la funzionalità, la fruibilità e soprattutto la destinazione attuale dei luoghi.

La consistenza, la dislocazione delle unità immobiliari e l'uso ci convince che sussiste uno stretto collegamento tra tutte le consistenze pignorate e le finalità per cui esse sono state realizzate. È pertanto, riteniamo che le tre unità immobiliari site in via Umberto I.° (abitazione, rimessa e deposito) risultano tutte strettamente legate per utilizzazione ed ubicazione, parimenti a quelle ubicate in via Emanuele Gianturco. Per quest'ultime, la modesta consistenza delle stesse ed il numero esiguo dei vani delle singole unità immobiliari dislocate in un unico e modesto fabbricato disposto su due livelli (due abitazioni per ogni livello) ci consiglia di accorpate in un unico coacervo le quattro unità, al fine di favorire la vendibilità delle stesse ad un unico soggetto ed evitare problematiche future tra gli assegnatari sulle parti in comproprietà.

Lo smembramento delle unità immobiliari in più porzioni immobiliari abbatterebbe tra l'altro il valore del singolo locale e sarebbe meno posizionabile sul mercato. Tale soluzione non gioverebbe agli interessi della procedura né indirettamente a quelli del debitore.

Si ritiene pertanto, per le considerazioni esposte, mantenere la proprietà unita e non frammentarla, privilegiando le esigenze tecnico – funzionali e quindi di conseguenza definendo e valutando tre distinti lotti, come di seguito costituiti:

➤ **Lotto n.° 1 del valore di €uro 234.378,00 costituito dai beni nn.°1) 2)- 3):**

• **diritti dell'intero (1000/1000) della piena proprietà di:**

- **1. Abitazione di tipo civile** distinta in N.C.E.U. al foglio 35 particella 1436 sub 10, cat. A/2 classe 3, vani 7,5, superficie catastale di mq. 188, piano 2, interno 4, rendita di €uro 542,28, alla via Umberto I° n.°129 del Comune di Rionero in Vulture  
Confini: vano scala, proprietà \*\*\*, distacco fabbricati
- **2. Autorimessa** distinta in N.C.E.U. al foglio 35 particella 1436 sub. 26 cat. C/6, classe 2, piano SS1, consistenza mq. 32, superficie catastale mq. 41, , rendita di €uro 41,32, alla via Umberto I° n.°129 del Comune di Rionero in Vulture  
Confini: proprietà \*\*\*, distacco fabbricati, vicolo
- **3. Magazzino o locale deposito** distinto in N.C.E.U. al foglio 35 particella 1436 sub 20 cat. C/2 classe 4, consistenza mq 67, superficie catastale mq. 74, piano T, rendita di €uro 107,27, alla via Umberto I° n.°129 del Comune di Rionero in Vulture

Confini: proprietà \*\*\*, distacco fabbricati, via Umberto I.

*ivi comprese tutte le pertinenze, accessioni, eventuali nuove costruzioni, ampliamenti e tutto quanto sia ritenuto gravabile ai sensi di legge.*

Il tutto riportato in catasto urbano in capo a:

- \*\*\* nata a \*\*\* per l'usufrutto
- \*\*\* per i diritti di 1/3 della nuda proprietà
- \*\*\* per i diritti di 1/3 della nuda proprietà
- \*\*\* per i diritti di 1/3 della nuda proprietà

○ ○ ○

➤ **Lotto n.° 2 del valore di €uro 183.204,90 costituito dai beni nn.°4) 5) 6) 7):**

• **diritti dell'intero (1000/1000) della piena proprietà di:**

- **4. Abitazione di tipo popolare** distinta in N.C.E.U. al foglio 35 particella 1940 sub. 4, cat. A/4, classe 5, superficie catastale mq. 46, vani 2,0, piano 1, rendita di €uro 118,79, alla via Emanuele Gianturco n.° 45 del Comune di Rionero in Vulture  
Confini: proprietà \*\*, vano scala, via Emanuele Gianturco.
- **5. Abitazione di tipo popolare** distinta in N.C.E.U. al foglio 35 particella 1940 sub. 5, cat. A/4, classe 5, superficie catastale mq. 86, vani 3,5, piano 1, rendita di €uro 207,87, alla via Emanuele Gianturco n.° 45 del Comune di Rionero in Vulture  
Confini: proprietà \*\*\*, vano scala, via Emanuele Gianturco.
- **6. Abitazione di tipo popolare** distinta in N.C.E.U. al foglio 35 particella 1940 sub.6, cat. A/4, classe 5, superficie catastale mq. 47, vani 2,0, piano 2, , rendita di €uro 118,79, alla via Emanuele Gianturco n. 45;  
Confini: proprietà \*\*\*, vano scala, via Emanuele Gianturco.
- **7. Abitazione di tipo popolare** distinta in N.C.E.U. al foglio 35 particella 1940 sub 7, cat. A/4, classe 6, superficie catastale mq. 41, vani 1,5, piano 2, , rendita di €uro 104,58, alla via Emanuele Gianturco n.45.  
Confini: proprietà \*\*\*, vano scala, via Emanuele Gianturco.

*ivi comprese tutte le pertinenze, accessioni, eventuali nuove costruzioni, ampliamenti e tutto quanto sia ritenuto gravabile ai sensi di legge.*

Il tutto riportato in catasto urbano in capo a:

- \*\*+ per l'usufrutto
- \*\*\* per i diritti di 1/3 della nuda proprietà
- \*\*\* per i diritti di 1/3 della nuda proprietà
- \*\*\* per i diritti di 1/3 della nuda proprietà

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

L'esperto deve procedere alla descrizione materiale di ciascun lotto, mediante l'esatta indicazione della tipologia di ciascun immobile, della sua ubicazione (città, via, numero civico, piano, eventuale numero d'interno), degli accessi, delle eventuali pertinenze (previo accertamento del vincolo

pertinenziale sulla base delle planimetrie allegata alla denuncia di costruzione presentata in catasto, della scheda catastale, delle indicazioni contenute nell'atto di acquisto nonché nella relativa nota di trascrizione e dei criteri oggettivi e soggettivi di cui all'art. 817 c.c.), degli accessori, degli eventuali millesimi di parti comuni, specificando anche il contesto in cui essi si trovano, le caratteristiche e la destinazione della zona e dei servizi da essa offerti nonché le caratteristiche delle zone confinanti.

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

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

In particolare, l'esperto deve verificare se l'immobile sia dotato di attestato di prestazione energetica (acquisendolo se esistente) stimandone – in caso di assenza – i costi per l'acquisizione.

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

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

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

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

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

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

> Descrizione dei beni:

*Lotto n.° 1 composto dall'abitazione bene n.°1) + rimessa bene n.°2) + deposito bene n.°3):*

• diritti dell'intero (1000/1000) della piena proprietà di:

- **1. Abitazione di tipo civile** distinta in N.C.E.U. al foglio 35 particella 1436 sub 10, cat. A/2 classe 3, vani 7,5, superficie catastale di mq. 188, piano 2, interno 4, rendita di Euro 542,28, alla via Umberto I° n.°129 del Comune di Rionero in Vulture  
Confini: vano scala, \*\*\*, distacco fabbricati
- **2. Autorimessa** distinta in N.C.E.U. al foglio 35 particella 1436 sub. 26 cat, C/6, classe 2, piano SS1, consistenza mq. 32, superficie catastale mq. 41, rendita di Euro 41,32, alla via Umberto I° n.°129 del Comune di Rionero in Vulture  
Confini: proprietà \*\*, distacco fabbricati, vicolo

- **3. Magazzino o locale deposito** distinto in N.C.E.U. al foglio 35 particella 1436 sub 20 cat. C/2 classe 4, consistenza mq 67, superficie catastale mq. 74, piano T, rendita di Euro 107,27, alla via Umberto I° n.°129 del Comune di Rionero in Vulture  
Confini: proprietà \*\*+, distacco fabbricati, via Umberto I.

o o o

• **Descrizione generale dello stabile situato in via Umberto I.**

Le unità immobiliari oggetto del presente procedimento espropriativo iscritto al R.G.E. n.°174/14 sono inserite in un più articolato complesso immobiliare residenziale, rappresentato da un nuovo fab-bricato realizzato agli inizi degli anni '70 dal proprietario dell'area tale ing. \*\*\*. Costui che aveva acquistato l'area, derivata dalla demolizione di vecchi fabbricati con atti pubblici, del 24/02/73 per notar \*\*, del 16/09/76 e del 3/12/77 per notar \*\*\* realizzava un complesso immobiliare residenziale composto da due piani sottostrada, un piano terreno, quattro piani superiori, un piano sottotetto abitabile.

La costruzione veniva effettuata in virtù di licenza edilizia n.°2803 del 19/06/68 emanata dal Sindaco del Comune di Rionero.

Il nuovo fabbricato ed in cui sono dislocate le unità immobiliari che ci occupa, è costituito da un'unica struttura portante realizzata in c.a. poggiata sulle sottostanti fondazioni.

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

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

Il fabbricato sito in via Umberto I.° è ubicato in una zona residenziale è centrale del comune di Rionero in Vulture, poco distante dalla piazza, dal municipio, chiese, attività commerciali, in breve è ubicato in ottima posizione ed agevolmente raggiungibile dalle arterie cittadine.

L'ingresso allo stabile ed alle abitazioni avviene direttamente dal piano terra, ossia da via Umberto I.°, attraverso l'ingresso dotato di un portone in alluminio e dal vano scala.

L'accesso alle rimesse, ubicate al piano sotto strada avviene, invece, attraverso un viottolo in pendio che lambisce l'immobile verso est, infine l'accesso al locale - deposito ubicato al piano terrae superiore alle rimesse avviene attraverso una pensilina antistante collegata alla strada comunale che lambisce il fabbricato verso ovest e che a valle si collega con la piazza comunale cittadina.

Il fabbricato presenta in pianta una forma regolare e nello specifico si compone di garages al primo piano seminterrato, uffici e rimesse al piano terra (su via Umberto I.°), n.° due appartamenti per ogni livello superiore.

La destinazione d'uso è residenziale per tutti i livelli. La disposizione planimetrica, i distacchi, le quote di imposta e gli allineamenti e l'altezza massima sono stati previsti in conformità alle prescrizioni degli elaborati del piano di zona ed al progetto approvato dal Comune.

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

Il vano ascensore collega tutti i livelli dell'immobile. La tipologia degli appartamenti dalla forma regolare è standard in tutti i livelli.

Buono risulta lo stato di manutenzione e conservazione dello stabile.

Prospetto principale fabbricato (lato valle) dalla piazza :



Prospetto principale e laterale fabbricato (lato via Umberto I.°)

- **Descrizione dell'appartamento ubicato al piano 2.°**

**1. Abitazione di tipo civile distinta in N.C.E.U. al foglio 35 particella 1436 sub 10, cat.A/2 classe 3, vani 7,5, superficie catastale di mq. 188, piano 2, interno 4, rendita di Euro 542,28, alla via Umberto I° n.°129 del Comune di Rionero in Vulture**

**Confini: vano scala, \*\*\*, distacco fabbricati**

L'unità immobiliare di cui alla presente descrizione consiste in un appartamento ad "uso residenziale" di circa 150,00 mq. netti oltre a n.° quattro balconi, per una superficie complessiva di circa mq. 30,00. Il tutto situato al secondo piano del fabbricato già indicato, realizzato all'inizio degli anni '70 dal proprietario dello stabile. Ubicato, alla via Umberto I.° n.°129 del comune di Rionero in Vulture, l'appartamento in esame è ubicato sull'ala sinistra dello stabile (guardando dalla



piazza cioè da valle) ed è posto alla sinistra del pianerottolo del vano scala. L'accesso all'interno è consentito attraverso la rampa della scala e l'ascensore che collega i vari livelli al corridoio d'ingresso del piano terra.

L'ingresso al piano terra, posto in adiacenza a via Umberto I.° è dotato di un portone in alluminio e lastre di vetro. 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 rivestimento con piastrelle per esterni di colore ocra. L'abitazione è ben rifinita internamente, si sviluppa su un unico livello e si compone di n.° otto locali; sala pranzo, cucina, salotto, tre camere da letto, due bagni, ingresso, disimpegno e due piccolissimi ripostigli.

Completano la consistenza, come già detto, i quattro balconi, rispettivamente, disposti lungo i tre prospetti liberi. Esattamente, quello più grande con affaccio su via Umberto I.°, quelli più piccoli con affaccio sul prospetto opposto verso la piazza.

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

L'abitazione, internamente, si presenta in buono stato di conservazione con finiture di buona qualità e gusto estetico. Risulta spaziosa, luminosa ed areata, panoramica e ben posizionata.

I vani sono ben articolati tra loro: la zona giorno si disloca alla destra del corridoio e si compone di sala pranzo, ampio salone e bagno, oltre a due piccolissimi ripostigli.

La zona notte, invece, si articola tutta alla sinistra del corridoio collegato ad un disimpegno di ingresso alle tre camere e al bagno più grande.

Il pavimento è realizzato in piastrelle di marmo lucido nel corridoio, salotto e sala pranzo, in piastrelle di ceramica nella cucina e nei bagni parimenti ai rivestimenti, invece in parquet di legno nelle camere da letto.

I bagni sono dotati di sanitari in porcellana di colore bianco e sono forniti di vaso, bidet, lavabo e piatto doccia con annessa cabina quello più grande ed invece dotato di vasca in porcellana quello più piccolo. Curata è la rubinetteria e gli accessori.

Gli infissi esterni sono in alluminio e le tapparelle avvolgibili in PvC.

Il portone d'ingresso è realizzato con pannello in legno rinforzato con idonea serratura, mentre le porte interne sono realizzate con pannelli di legno di noce, di buona qualità e fattura ma non di attuale epoca di posa in opera.

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

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.

I balconi e le finestre consentono una ottima luminosità a tutta l'abitazione, i pavimenti sono realizzati in piastrelle per esterni.

Rispetto al progetto approvato il 30/06/1971 la disposizione interna dei vani risulta appena variata.

L'esposizione dell'abitazione volge a nord, sud ed ovest ove sono presenti anche gli affacci.

L'abitazione è servita di parcheggio pubblico nelle immediate vicinanze. Risulta ubicata in zona residenziale a poca distanza anche dal centro storico ed attività commerciali.

Buone caratteristiche nel complesso.

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
Ingresso	mq. 15,40	1,00	mq. 15,40	centrale	Buono
Sala pranzo	mq. 15,80	1,00	mq. 15,80	Nord	Buono
Cucina	mq. 19,20	1,00	mq. 19,20	Nord	Buono
Ripostiglio 1	mq. 1,00	1,00	mq. 1,00	Nord	Buono
Bagno 1	mq. 5,50	1,00	mq. 5,50	Nord	Buono
Salotto	mq. 41,30	1,00	mq. 41,30	Nord	Buono
Ripostiglio 2	mq. 1,50	1,00	mq. 1,50	nord	Buono
Disimpegno	mq. 5,30	1,00	mq. 5,30	Centrale	Buono
Letto 1	mq. 14,40	1,00	mq. 14,40	Sud	Buono
Letto 2	mq. 16,60	1,00	mq. 16,60	Sud	Buono
Letto 3	mq. 12,50	1,00	mq. 12,50	Sud	Buono
Bagno 2	mq. 4,20	1,00	mq. 4,20	Sud	Buono
<b>Sommano</b>	<b>mq. 152,70</b>		<b>mq. 152,70</b>		
Balcone 1	mq. 15,40	0,25	mq. 3,90	Nord	Buono
Balcone 2	mq. 3,00	0,25	mq. 0,75	Nord	Buono
Balcone 3	mq. 5,10	0,25	mq. 1,25	sud	Buono
Balcone 4	mq. 7,00	0,25	mq. 1,75	Ovest	Buono
<b>Sommano</b>	<b>mq. 31,00</b>		<b>mq. 7,70</b>		
<b>Sommano</b>	<b>mq. 183,20</b>		<b>mq. 160,40</b>		

Superficie calpestabile: **mq. 183,20**

Superficie commerciale: **mq. 160,40**

***Conformità urbanistica:***

Secondo il vigente Regolamento approvato con Delibera di Consiglio Comunale n.°46 del 19/07/2010 del Comune di Rionero in Vulture l'immobile ricade in zona A - sub zona A6 – Comparto C27 - unità U1 "Tessuti edilizi di valore storico

L'immobile risulta edificato agli inizi degli anni 70 con regolari atti autorizzativi. In particolare per effetto di licenza edilizia n.°2803 del 19/06/68 emanata dal Sindaco del Comune di Rionero.

***Conformità catastale:*** Dalle verifiche effettuate presso l'U.T.E. di Potenza, l'unità immobiliare risulta regolarmente censita in catasto urbano in data 05/09/1977 n.°pz011073. lo stato attuale risulta conforme allo stato rappresentato nell'accatastamento.

***Possesso attuale:*** Il bene risulta in possesso della debitrice \*\*\* e costituisce la sua stabile dimora.

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

**Documentazione fotografica relativa all'appartamento:**

**vista interni**









- **Descrizione della rimessa ubicata al piano SS1**

- **2. Autorimessa distinta in N.C.E.U. al foglio 35 particella 1436 sub. 26 cat, C/6, classe 2, piano SS1, consistenza mq. 32, superficie catastale mq. 41, , rendita di €uro 41,32, alla via Umberto I° n.°129 del Comune di Rionero in Vulture**

**Confini: proprietà \*\*\*, distacco fabbricati, vicolo**

Come già riferito in premessa, la rimessa indicata è in possesso di altrui soggetti e rinviamo al sig. Giudice le decisioni di merito, procedendo comunque alla regolare descrizione del bene.

Trattasi di un locale - rimessa della superficie netta di mq.32 ubicata al piano sottostrada di via Umberto I.° del Comune di Rionero in Vulture, facente ovviamente parte dello stesso fabbricato in cui è inglobato l'appartamento già descritto innanzi al punto n.°1).

Dalla forma stretta ed allungata, più che altro trapezoidale l'immobile si compone di un unico vano con ingresso dal prospetto posteriore del fabbricato ed esattamente dall'area antistante collegata al viottolo laterale l'immobile.

Percorrendo il citato viottolo dal lato monte (ossia via Umberto I.°) il locale è posto lateralmente allo stesso. Guardando lo stabile dal prospetto lato valle (ossia dalla piazza) il locale è dislocato però sull'ala destra, immediatamente attiguo al viottolo citato e risulta pure attiguo al locale occupato materialmente dai debitori e cioè la part. n.°1436 sub 27. L'accesso ai locali è consentito attraversando un porticato comune che consente l'ingresso sia al locale posto sulla destra (part. n.°1436 sub 26) e sia a quello posto frontalmente (part. n.°1436 sub 27).

L'altezza interna del locale è di circa mt. 2,30. Le pareti ed il soffitto sono rivestiti d'intonaco rustico, il pavimento è realizzato in getto di cemento Il locale è dotato di impianto elettrico.

La porta d'ingresso è costituita da una serranda realizzata in lamiera zincata con apertura a rullo ma di vecchia installazione. L'esposizione del locale è orientata verso sud.

Lo stato di conservazione e manutenzione generale è sufficiente; sulle pareti e sul soffitto sono però presenti localizzate aree di umidità riveniente dal terrapieno laterale.

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 rimessa	mq. 32,00	1,00	mq. 32,00	sud	sufficiente

Superficie calpestabile: mq. 32,00

Superficie commerciale:mq. 32,00

**Conformità urbanistica:**

Secondo il vigente Regolamento approvato con Delibera di Consiglio Comunale n.°46 del 19/07/2010 del Comune di Rionero in Vulture l'immobile ricade in zona A - sub zona A6 – Comparto C27 - unità U1 "Tessuti edilizi di valore storico"

L'immobile risulta edificato all'inizio degli anni 70 per effetto di licenza edilizia n.°2803 del 19/06/68 emanata dal Sindaco del Comune di Rionero.

**Conformità catastale:** Dalle verifiche effettuate presso l'U.T.E. di Potenza, l'unità immobiliare risulta regolarmente censita in catasto urbano in data 05/09/1977 n.°pz110575

**Possesso attuale:** Il bene risulta in possesso del sig. \*\*\* soggetto estraneo alla procedura.

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

**Documentazione fotografica relativa alla rimessa:**



- Descrizione del locale deposito ubicato al piano Terra
- 3. Magazzino o locale deposito distinto in N.C.E.U. al foglio 35 particella 1436 sub 20 cat. C/2 classe 4, consistenza mq 67, superficie catastale mq. 74, piano T, rendita di Euro 107,27, alla via Umberto I° n.°129 del Comune di Rionero in Vulture  
**Confini: proprietà \*\*\*, distacco fabbricati, via Umberto I.**

Il locale che si descrive consiste attualmente di un vano -deposito, della superficie netta di mq. 67 ubicato al piano terra, o meglio al piano sovrastante la rimessa, di via Umberto I.° del Comune di Rionero in Vulture, facente parte dello stesso fabbricato in cui sono ubicate le unità immobiliari già

descritte. Dalla forma stretta ed allungata, l'immobile si compone di un unico vano con ingresso dal prospetto posteriore del fabbricato (o meglio dal prospetto lato piazza) per mezzo di una ampia porta di circa mt. 3,00 realizzata in alluminio ed annessa vetrata. Il locale è però collegato attraverso una porta al vano scala interno allo stabile.

Rispetto al prospetto posteriore dello stabile, il locale è posto nell'ala destra parimenti all'abitazione ed è il secondo locale accessibile dalla pensilina condominiale collegata alla strada che lambisce il fabbricato verso ovest. Dotato di una serranda in lamiera zincata è agevolmente accessibile dalle arterie cittadine. L'altezza interna è di circa mt. 3.35.

Internamente presenta un buono stato di conservazione.

Le pareti sono intonacate e tinteggiate. E' dotato di impianto idrico, elettrico, di riscaldamento con radiatore in ghisa. Il locale è dotato anche di un piccolo bagno con vaso, lavabo e vasca in porcellana (da bucato).

Il pavimento è realizzato con piastrelle di marmo. Le due porte interne sono realizzate con pannelli di legno industriale.

Al suo interno presenta una muratura di divisione di circa 3,00 mt. realizzata in cartongesso.

Attualmente risulta in disuso ma, per ubicazione e collocazione nell'ambito urbano può essere di facile collocazione nel mercato locale immobiliare o locativo soprattutto per un utilizzo differente da quello attuale. L'esposizione è orientata verso nord.

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. 67,00	1,00	mq. 67,00	sud	buona

Superficie calpestabile: mq. 67,00

Superficie commerciale: mq. 67,00

**Conformità urbanistica:**

Secondo il vigente Regolamento approvato con Delibera di Consiglio Comunale n.°46 del 19/07/2010 del Comune di Rionero in Vulture l'immobile ricade in zona A - sub zona A6 – Comparto C27 - unità U1 "Tessuti edilizi di valore storico

L'immobile risulta edificato all'inizio degli anni 70 per effetto di licenza edilizia n.°2803 del 19/06/68 emanata dal Sindaco del Comune di Rionero.

**Conformità catastale:** Dalle verifiche effettuate presso l'U.T.E. di Potenza, l'unità immobiliare risulta regolarmente censita in catasto urbano in data 05/09/1977 n.°pz110576

**Possesso attuale:** Il bene risulta in possesso della debitrice.

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

**Documentazione fotografica**







L'abitazione pignorata (part. n.°1436/10) non risulta munita 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'agibilità non è stata rilasciata dal Comune di Rionero in Vulture.

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

> **Descrizione dei beni:**

**Lotto n.° 2 composto dall'abitazione beni nn.°4) 5) 6) 7):**

• **diritti dell'intero (1000/1000) della piena proprietà di:**

- **4. Abitazione di tipo popolare** distinta in N.C.E.U. al foglio 35 particella 1940 sub. 4, cat. A/4, classe 5, superficie catastale mq. 46, vani 2,0, piano 1, rendita di €uro 118,79, alla via Emanuele Gianturco n.° 45 del Comune di Rionero in Vulture  
Confini\*\*, vano scala, via Emanuele Gianturco.
- **5. Abitazione di tipo popolare** distinta in N.C.E.U. al foglio 35 particella 1940 sub. 5, cat. A/4, classe 5, superficie catastale mq. 86, vani 3,5, piano 1, rendita di €uro 207,87, alla via Emanuele Gianturco n.° 45 del Comune di Rionero in Vulture  
Confini: proprietà \*\* vano scala, via Emanuele Gianturco.
- **6. Abitazione di tipo popolare** distinta in N.C.E.U. al foglio 35 particella 1940 sub.6, cat. A/4, classe 5, superficie catastale mq. 47, vani 2,0, piano 2, , rendita di €uro 118,79, alla via Emanuele Gianturco n. 45;  
Confini: proprietà \*\*, vano scala, via Emanuele Gianturco.
- **7. Abitazione di tipo popolare** distinta in N.C.E.U. al foglio 35 particella 1940 sub 7, cat. A/4, classe 6, superficie catastale mq. 41, vani 1,5, piano 2, , rendita di €uro 104,58, alla via Emanuele Gianturco n.45.  
Confini: proprietà \*\*\*, vano scala, via Emanuele Gianturco.

• **Descrizione generale dello stabile situato in via Emanuele Gianturco**

Le unità immobiliari di cui alla seguente descrizione trattasi rispettivamente di n.°quattro modeste abitazioni, disposte in numero di due per ogni livello ed inserite in un modesto e nuovo fabbricato realizzato negli anni '90 dalla debitrice \*\*\*, in seguito alla demolizione di un vecchiorpoco di fabbrica esistente danneggiato dagli eventi sismici del 1980. Dalla demolizione è stato preservato il locale cantina (o grotta annessa all'abitazione del piano I.°).

La costruzione veniva realizzata in virtù di Concessione Edilizia n.° 55/1986 e variante alla Concessione Edilizia n.° 128/1988 rilasciata dal Sindaco del Comune di Rionero.

L'immobile situato alla via Emanuele Gianturco n.°45 è posto a pochissima distanza dalla piazza comunale ed è posto in centro storico attiguo ad un'area condominiale che si collega alla via comunale in adiacenza.

Il fabbricato di recente edificazione realizzato con struttura portante in c.a. poggiata sul piano fondale in .ca. è costituita da pilastri e travi in c.a.; solai piani e di copertura in laterizio e c.a.

La copertura a falde inclinate è dotata di un sovrastante manto di copertura.

Le tompagnature esterne sono state realizzate con mattoni forati dal consistente spessore (cm 30) con

doppia fodera ed interposta camera d'aria mentre le divisioni interne con mattoni in laterizi dello spessore di cm. 8.

I prospetti sono rivestiti di intonaco rustico con sovrastante pittura bianca.

L'immobile con un lato, quello posteriore è attiguo al terrapieno che lo lambisce per tutta la lunghezza parimenti ai fabbricati limitrofi.

Il fabbricato è posionato in zona centrale del comune di Rionero in Vulture e si compone esattamente di tre livelli fuori terra: piano terra, primo e secondo.

Il piano terra è formato dal vano scala che conduce ai vari livelli ed alle abitazioni dei debitori nonché di due locali attigui (di cui uno ad uso commerciale) ma di altrui proprietà.

Il piano primo e secondo è formato, invece, di due abitazioni per ogni livello dislocate rispettivamente ai lati del vano scala.

L'accesso alle abitazioni avviene direttamente dal piano terra, ossia da via E. Gianturco, attraverso l'ingresso dotato di un portone in alluminio e vetro, percorrendo il vano scala composto di gradini dotati di rivestimento in marmo.

Il pianta l'immobile presenta forma regolare, stretta ed allungata.

La destinazione d'uso è residenziale per tutti i livelli. La disposizione planimetrica, i distacchi, le quote di imposta e gli allineamenti e l'altezza massima sono stati previsti in conformità alle prescrizioni degli elaborati del piano di zona ed al progetto approvato dal Comune.

L'immobile non è provvisto di ascensore. Buono risulta lo stato di conservazione generale, evidenziando però che necessita di interventi di ristrutturazione interna, come meglio verrà riportato in seguito per effetto dei fenomeni di umidità e pessimo stato d'uso.

#### **Prospetto principale fabbricato :**

- **Descrizione appartamento piano I.° part. n.°1940 sub 4**

- **4. Abitazione di tipo popolare** distinta in N.C.E.U. al foglio 35 particella 1940 sub. 4, cat.



A/4, classe 5, superficie catastale mq. 46, vani 2,0, piano 1, rendita di Euro 118,79, alla via Emanuele Gianturco n.° 45 del Comune di Rionero in Vulture

Confini: proprietà \*, vano scala, via Emanuele Gianturco.

L'unità immobiliare che si descrive consiste in un modestissimo appartamento di circa 45,00 mq.

netti oltre ad un piccolo balcone, della superficie complessiva di circa mq. 3,70. Il tutto è situato al piano primo del fabbricato già indicato.

L'appartamento rispetto al pianerottolo della scalinata centrale è ubicato alla sua destra e si compone di due vani attigui di differente superficie, un piccolo bagno ed un balcone con affaccio su via E. Gianturco ove è ubicato. Solo il prospetto orientato sulla via comunale presenta affacci. Lateralmente l'abitazione confina, rispettivamente, con il vano scala e con altra costruzione, con il prospetto retrostante, confina, invece con terrapieno comunale.

Al momento attuale risulta libero. All'atto della verifica dei luoghi risultava occupato ed utilizzato ad uso ufficio. Interamente si presenta in buone conservative e di manutenzione con presenza di qualche piccola macchia di umidità e rigonfiamento dell'intonaco concentrato alla sommità della parete del bagno. L'appartamento risulta ultimato con finiture standard.

Le pareti sono intonacate e tinteggiate in bianco, i pavimenti sono realizzati in piastrelle di ceramica parimenti al rivestimento del bagno, quest'ultimo dotato di vaso, lavabo e piatto doccia.. quest'ultimo locale è sprovvisto di finestre.

Il portone di ingresso è realizzato in legno di tipo industriale parimenti alle porte interne. Gli infissi sono realizzate in alluminio dotate di persiane esterne apribile ad ante.

L'abitazione è fornita di impianto di riscaldamento autonomo con caldaia a gas, radiatori in ghisa, impianto elettrico, idrico. L'altezza netta dei locali è di mt. 2,70.

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
Locale 1	mq. 12,00	1,00	mq. 12,00	Sud	Buono
Locale 2	mq. 26,70	1,00	mq. 26,70	Sud	Buono
Bagno	mq. 5,20	1,00	mq. 5,20	nord	Buono
balcone	mq. 3,70	0,25	mq. 0,90	Sud	buono
Somma	mq. 47,60		mq. 44,80		
Scala	mq. 13,80	0,50	mq. 6,90	centrale	Buono
<b>Somma</b>	<b>mq. 61,40</b>		<b>mq. 51,70</b>		

Superficie calpestabile: **mq. 61,40**

Superficie commerciale: **mq. 51,70**

***Conformità urbanistica:***

Secondo il vigente Regolamento approvato con Delibera di Consiglio Comunale n.°46 del 19/07/2010 del Comune di Rionero in Vulture l'immobile ricade in zona A - sub zona A4 – Comparto C34 - unità U2a "Tessuti edilizi di valore storico.

L'immobile risulta edificato all'inizio degli anni '90 con regolari atti autorizzativi, Concessione Edilizia n.° 55/1986 e variante alla Concessione Edilizia n.°128/1988 rilasciata dal Sindaco del Comune di Rionero.

***Conformità catastale:***Dalle verifiche effettuate presso l'U.T.E. di Potenza, l'unità immobiliare risulta regolarmente censita in catasto urbano in data 09/07/2003 n.°169368.

***Possesso attuale:***Il bene risulta in possesso dei debitori

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

**Documentazione fotografica relativa all'appartamento:**





- Planimetria abitazione part. n.°1940 sub 4

Data: 05/09/2017 - n. PZ0110577 - Richiedente LAINO GIOVANNA

Chiarazione protocollo n. 169368 del 09/07/2003

Planimetria di n. s. u. s. in Comune di Ficorone in Valture

Via Emanuele Gianturoo oiv. 45

<b>Agenzia del Territorio</b> <b>CATASTO FABBRICATI</b> Ufficio Provinciale di <b>Potenza</b>		Identificativi Catastali: Sezione: Foglio: 3E Particella: 1940 Subalterno: 4	Compilata da: Ruggiero Antonio Iscritta all'albo: Geometri Prov. Potenza F. 2627
--	--	--	--

Tabella n. 1 Scala 1:100

CENSO DEI FABBRICATI - SUBSEZIONE DI POTENZA - COMUNE DI FICORONE (VT) (C. 03) - Foglio 3E Particella 1940 - Subalterno 4 -  
 VIA EMANUELE GIANTUROO n. 45 piano 1.

PIANTA PIANO PRIMO

Utenza Planimetria in atti  
 Data: 05/09/2017 - n. PZ0110577 - Richiedente LAINO GIOVANNA  
 Fot. scheda: 1 - Formato di fog. A4 (210x297) - Part. di scala: 1:1

- **Descrizione appartamento piano I.° part. n.°1940 sub 5**
- **5. Abitazione di tipo popolare** distinta in N.C.E.U. al foglio 35 particella 1940 sub. 5, cat. A/4, classe 5, superficie catastale mq. 86, vani 3,5, piano 1, rendita di Euro 207,87, alla via Emanuele Gianturco n.° 45 del Comune di Rionero in Vulture  
Confini: proprietà \*\*, vano scala, via Emanuele Gianturco.

L'immobile che si descrive situato alla via E. Gianturco n.°45 del comune di Rionero in Vulture, consiste in un modesto appartamento di circa 70,00 mq. netti oltre ad un balcone della superficie dicirca mq. 5,50 ed un locale cantina o meglio una vecchia grotta. Il tutto situato al piano primo delfabbricato già descritto. Rispetto al pianerottolo della scalinata l'appartamento in esame è ubicato allasua sinistra (opposto a quello già descritto) e si compone di tre vani attigui, un piccolo bagno, un balcone con affaccio su via E. Gianturco ed un locale grotta più addentrato di remotissima epoca di edificazione rispetto allo stabile.

Il prospetto principale, orientato sulla via comunale ed anche quello laterale - ovest presentano affacci. Ad est, l'abitazione confina con il vano scala ed abitazione già descritta al punto pre- cedente, mentre il prospetto retrostante risulta attiguo al terrapieno comunale.

Al momento attuale l'immobile risulta libero, ma in tempi più lontani era concesso in locazione a soggetti stranieri. Internamente, non presenta buone condizioni conservative per effetto dell'abbandonoe lo stato d'uso. Si compone di una zona giorno (cucina) con annesso balcone e due attigue ca- mere da letto, un disimpegno ed un bagno oltre ad un locale grotta di remota epoca di costruzione, preservato dalla demolizione del pre-esistente stabile, più addentrato e retrostante il vano bagno.

Il locale presenta una copertura ad arco tipica delle cantine ricavate nella roccia, in generale si presenta in pessimo stato di conservazione. Il pavimento è realizzato in parte in piastrelle ed in parte in getto di cemento.

Le pareti presentano in parte intonaco rustico ma ammalorato a causa dell'età e ferri d'armatura in vista ricoperti di ruggine. Rispetto all'immobile ed alle abitazioni le caratteristiche della struttura edi materiali utilizzati mostrano un epoca di costruzione senza dubbio antecedente.

La parete a contatto con il terrapieno di detto locale, invece, è stata elevata con l'impiego dimattoni forati di più recente fattura.

L'ingresso dell'abitazione è dotato di un portone in legno di tipo industriale parimenti alle altreunità immobiliari; le porte interne sono realizzate in pannelli di legno di tipo economico.

L'abitazione in tutto il livello presenta un pavimento realizzato in piastrelle di ceramica, infissi in alluminio con serramento ad ante apribili verso l'esterno.

Il bagno risulta privo di finestre. Le pareti sono rivestite di rivestimento in piastrelle ed è dotato divaso, lavabo, bidet e piatto doccia.

Le pareti dell'abitazione sono intonacate e tinteggiate. L'angolo cucina risulta sprovvisto di piastrelle è di intonaco di finitura.

Il soffitto del disimpegno si presenta ammalorato con evidente scrostatura dello stesso a causa dell'umidità riveniente dal piano superiore.

Un dei locali, quello più perimetrale e laterale, si presenta non sufficientemente illuminato poiché dotato di una piccola finestra non atta a garantire sufficiente luminosità.

L'abitazione è fornita di impianto di riscaldamento autonomo con caldaia a gas, radiatori in ghisa, impianto elettrico, idrico. L'altezza netta dei locali è di mt. 2,75.

L'altezza relativa alla camera più addentrata è invece variabile per effetto della pendenza della copertura appena inclinata.

L'abitazione, in generale, necessita di interventi di ristrutturazione edilizia e risanamento.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
Cucina	mq. 24,20	1,00	mq. 24,20	Nord	
letto1	mq. 17,10	1,00	mq. 17,10	Ovest	Buono
Locale 2	mq. 18,20	1,00	mq. 18,20	Ovest	Buono
Disimpegno	mq. 2,90	1,00	mq. 2,90	Centrale	
Bagno	mq. 4,10	1,00	mq. 4,10	Est	Buono
Locale grotta	mq. 34,30	0,40	mq. 13,70	Sud	sufficiente
balcone	mq. 5,50	0,25	mq. 1,40	Nord	buono
Somma	mq. 106,30		mq. 81,60		
Scala	mq. 13,80	0,50	mq. 6,90	centrale	Buono
<b>Somma</b>	<b>mq. 120,10</b>		<b>mq. 88,50</b>		

Superficie calpestabile: **mq. 120,10**

Superficie commerciale: **mq. 88,50**

#### **Conformità urbanistica:**

Secondo il vigente Regolamento approvato con Delibera di Consiglio Comunale n.°46 del 19/07/2010 del Comune di Rionero in Vulture l'immobile ricade in zona A - sub zona A4 - Comparto C34 - unità U2a "Tessuti edilizi di valore storico.

L'immobile risulta edificato all'inizio degli anni '90 con regolari atti autorizzativi, Concessione Edilizia n.° 55/1986 e variante alla Concessione Edilizia n.°128/1988 rilasciata dal Sindaco del Comune di Rionero.

**Conformità catastale:**Dalle verifiche effettuate presso l'U.T.E. di Potenza, l'unità immobiliare risulta regolarmente censita in catasto urbano in data 09/07/2003 n.°169368. Non risulta riportato nella rappresentazione il locale grotta.

**Possesso attuale:**Il bene risulta in possesso dei debitori

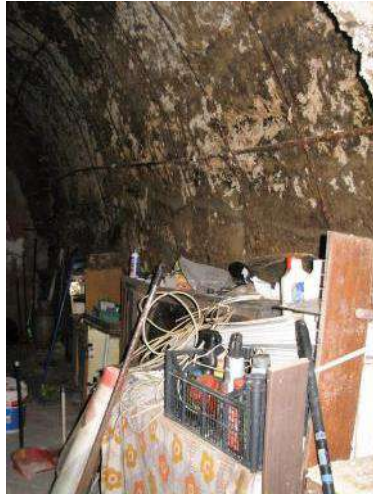
**I dati catastali attuali sono quelli riportati nella visura catastale attuale.**

#### **Documentazione fotografica relativa all'appartamento:**

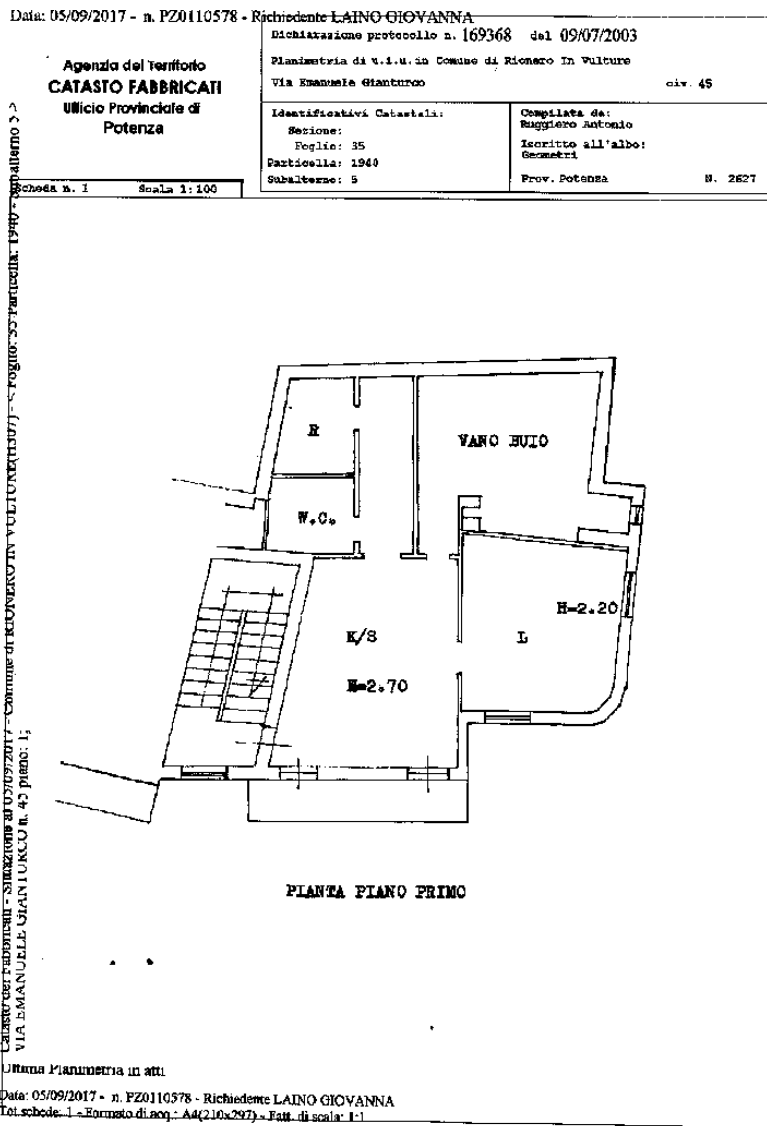








- Planimetria abitazione part. n.°1940 sub 5



• **Descrizione appartamento piano II.° part. n.°1940 sub 6**

- **6. Abitazione di tipo popolare** distinta in N.C.E.U. al foglio 35 particella 1940 sub.6, cat. A/4, classe 5, superficie catastale mq. 47, vani 2,0, piano 2, , rendita di Euro 118,79, alla via Emanuele Gianturco n. 45;

Confini: proprietà \*\*\*, vano scala, via Emanuele Gianturco.

L'unità immobiliare che si descrive consiste in un modesto appartamento di circa 45,00 mq. netti oltre ad un balcone, della superficie di circa mq. 3,80 dislocato al piano secondo (o sottotetto). L'appartamento è confinante con quello che si descriverà in seguito e, rispetto al pianerottolo del vano scala è ubicato alla sua destra. Si compone di tre locali attigui, un bagno ed un balcone con affaccio su via E. Gianturco. Un locale, quello più addentrato risulta sprovvisto di luci o finestre.

La luminosità (insufficiente) è garantita da luci realizzate sulla parete di divisione interna ma resta insufficiente. L'abitazione in realtà risulta essere un piano sottotetto è pertanto sprovvisto di solaiodi interpiano con altezza dei locali che seguono quelle delle falde della copertuta inclinata.

L'altezza massima dei locali è pari a mt. 3,65, la minima è pari a mt. 2,90.

Interamente si presenta ultimato. Le pareti sono intonacate e tinteggiate. I pavimenti sono realizzati in piastrelle di ceramica parimenti alle altre abitazioni dello stabile. Il portone d'ingresso è in legno di tipo industriale, le porte interne sono in alluminio.

Il bagno realizzato più addentrato rispetto ai locali principali presenta un rivestimento di piastrelle alle pareti ed è dotato dei necessari sanitari: vaso, bidet, lavabo e piatto doccia. L'areazione è garantita da un finestrino che consente affaccio sul retro dello stabile.

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

Lo stato di conservazione interno risulta buono ma presenta evidenti fenomeni di ammaloramento dell'intonaco, concentrato alla sommità delle pareti per effetto dell'umidità riveniente dalla coperturaper inadeguata isolamento. All'atto della verifica dei luoghi l'abitazione risultava occupata da soggetti terzi ed utilizzata come abitazione ora risulta libera.

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
Locale 1	mq. 12,80	1,00	mq. 12,80	Nord	Buono
Locale 2	mq. 11,50	1,00	mq. 11,50	Nord	Buono
Locale 3	mq. 13,20	1,00	mq. 13,20	Sud	Buono
Bagno	mq. 4,80	1,00	mq. 4,80	Sud	Buono
Balcone	mq. 3,80	0,25	mq. 0,95	Nord	buono
<b>Sommano</b>	<b>mq. 46,80</b>		<b>mq. 43,30</b>		<b>Buono</b>
Scala	mq. 13,80	0,50	mq. 6,90	centrale	Buono
<b>Sommano</b>	<b>mq. 59,90</b>		<b>mq. 50,20</b>		

Superficie calpestabile: **mq. 59,90**

Superficie commerciale: **mq. 50,20**

***Conformità urbanistica:***

Secondo il vigente Regolamento approvato con Delibera di Consiglio Comunale n.°46 del 19/07/2010 del Comune di Rionero in Vulture l'immobile ricade in zona A - sub zona A4 – Comparto C34 - unità U2a "Tessuti edilizi di valore storico.

L'immobile risulta edificato all'inizio degli anni '90 con regolari atti autorizzativi, Concessione Edilizia n.° 55/1986 e variante alla Concessione Edilizia n.°128/1988 rilasciata dal Sindaco del Comune di Rionero.

***Conformità catastale:***Dalle verifiche effettuate presso l'U.T.E. di Potenza, l'unità immobiliare risulta

regolarmente censita in catasto urbano in data 09/07/2003 n.°169368.

**Possesso attuale:** Il bene risulta in possesso dei debitori

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

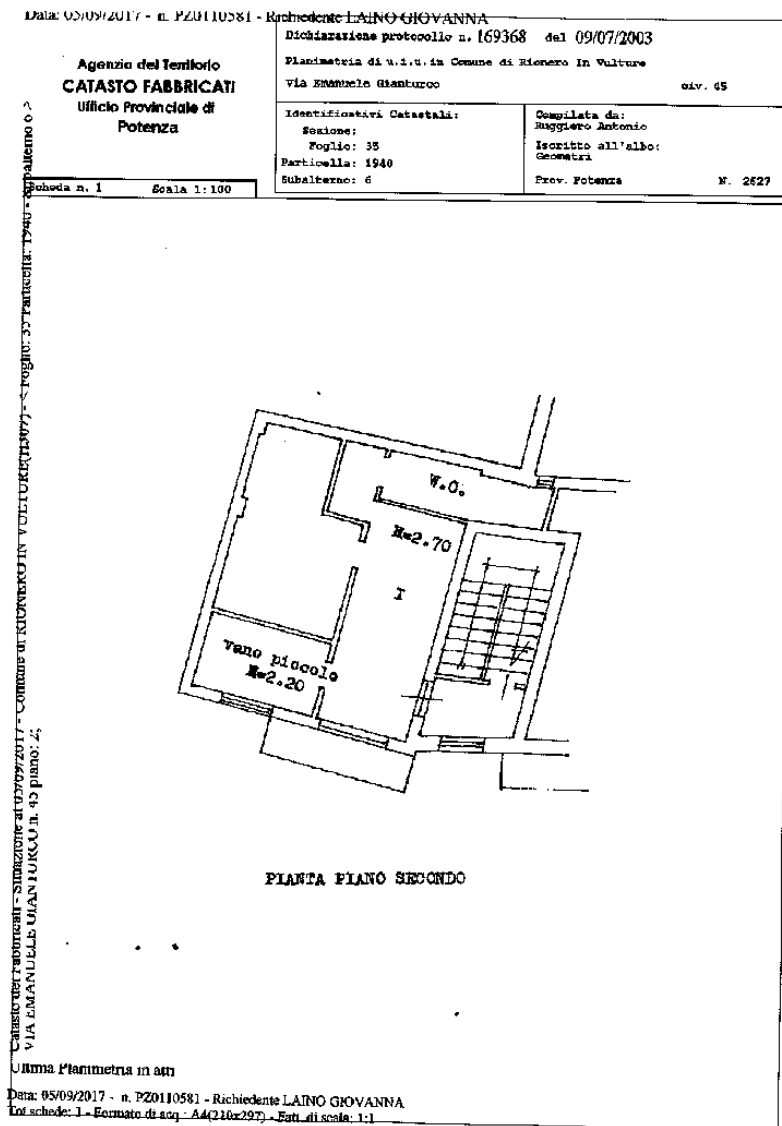
**Documentazione fotografica relativa all'appartamento:**







- Planimetria abitazione part. n.°1940 sub 6



• **Descrizione appartamento piano II.° part. n.°1940 sub 7**

- **7. Abitazione di tipo popolare** distinta in N.C.E.U. al foglio 35 particella 1940 sub 7, cat. A/4, classe 6, superficie catastale mq. 41, vani 1,5, piano 2, , rendita di Euro 104,58, alla via Emanuele Gianturco n.45.

Confini: proprietà \*\*, vano scala, via Emanuele Gianturco.

L'unità immobiliare che si descrive consiste in un piccolissimo appartamento di circa 35,00 mq. netti oltre ad un balcone, della superficie di circa mq. 5,50 dislocato al piano secondo (o sottotetto) del fabbricato più ampio già descritto.

L'appartamento in esame, rispetto al pianerottolo del vano scala è ubicato alla sua sinistra e si compone di due vani confinanti (o meglio di un locale ed un bagno), un balcone con affaccio su via E. Gianturco ed un ampio terrazzo della superficie di circa 30,00 mq. diposto sul retro dello stabile ed interposto tra il terrapieno e l'immobile. Tre prospetti dell'abitazione risultano liberi; un lato dell'abitazione è attigua al vano scala ed alla unità che si descriverà in seguito.

L'abitazione è sprovvista di solaio di interpiano - consistendo in un sottotetto - e le altezze dei vani sono di mt. 2,26 misurata sulla parete più bassa e di mt. 3,58 misurata sulla parete più alta, queste seguono quella della falda di copertura realizzata in pendenza.

Il terrazzo presenta un pavimento realizzato con piastrelle di cotto e ringhiera in ferro, quest'ultimo perimetralmente confina con il muro di sostegno in c.a. annesso al terrapieno comunale.

All'atto della verifica dei luoghi l'abitazione risultava occupata da soggetti terzi ed utilizzata per uso deposito. Al momento attuale è libera. Lo stato di conservazione interno risulta buono ai fini strutturali e di finiture ma presenta evidenti ed accentuati fenomeni di ammaloramento dell'intonaco, concentrato alla sommità delle pareti e del soffitto per effetto dell'umidità riveniente dalla copertura non adeguatamente isolata. L'appartamento risulta dotato di finiture di tipo standard.

Le pareti sono intonacate e tinteggiate in bianco, i pavimenti sono realizzati in piastrelle di ceramica parimenti al rivestimento del bagno dotato dei necessari sanitari.

Il portone è realizzato in legno di tipo industriale. L'abitazione è fornita di impianto di riscaldamento autonomo con caldaia a gas, radiatori in ghisa, impianto elettrico, idrico.

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
Locale 1	mq. 22,80	1,00	mq. 22,80	Sud	Buono
Bagno	mq. 5,40	1,00	mq. 5,40	Sud	Buono
Balcone	mq. 5,50	0,25	mq. 1,40	nord	buono
Terrazzo	mq. 29,00	0,30	mq. 9,70	sud	buono
<b>Sommano</b>	<b>mq. 62,70</b>		<b>mq. 39,30</b>		
Scala	mq. 13,80	0,50	mq. 6,90	centrale	Buono
<b>Sommano</b>	<b>mq. 76,50</b>		<b>mq. 46,20</b>		

Superficie calpestabile: **mq. 76,50**

Superficie commerciale: **mq. 46,20**

***Conformità urbanistica:***

Secondo il vigente Regolamento approvato con Delibera di Consiglio Comunale n.°46 del 19/07/2010 del Comune di Rionero in Vulture l'immobile ricade in zona A - sub zona A4 – Comparto C34 - unità U2a "Tessuti edilizi di valore storico.

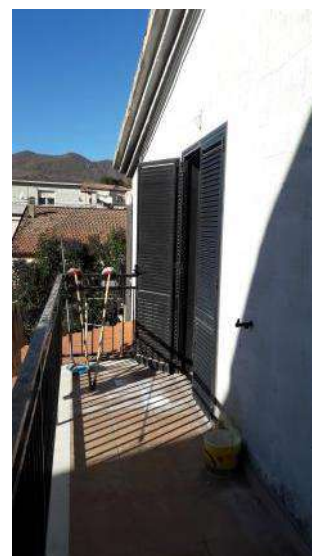
L'immobile risulta edificato all'inizio degli anni '90 con regolari atti autorizzativi, Concessione Edilizia n.° 55/1986 e variante alla Concessione Edilizia n.°128/1988 rilasciata dal Sindaco del Comune di Rionero.

**Conformità catastale:** Dalle verifiche effettuate presso l'U.T.E. di Potenza, l'unità immobiliare risulta regolarmente censita in catasto urbano in data 09/07/2003 n.°169368.

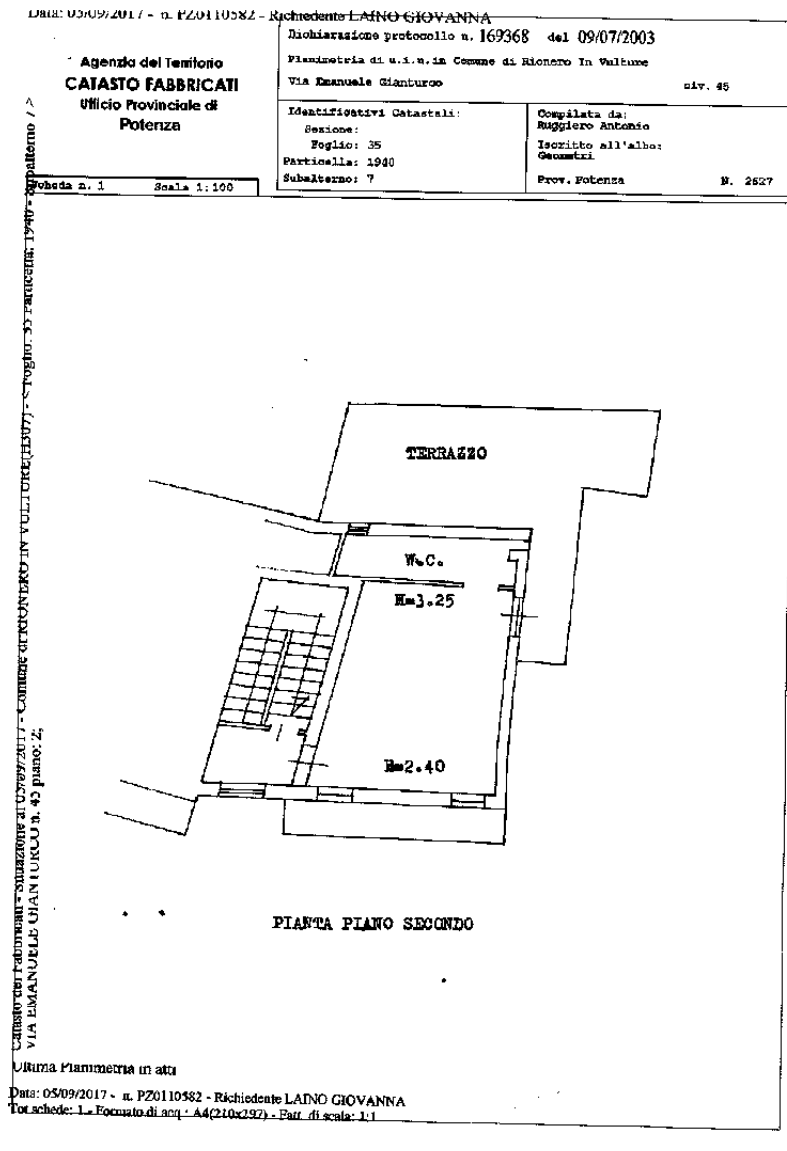
**Possesso attuale:** Il bene risulta in possesso dei debitori

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

**Documentazione fotografica relativa all'appartamento:**



- **Planimetria abitazione part. n.°1940 sub 7**



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

L'agibilità non è stata rilasciata dal Comune di Rionero in Vulture.

L'Ape originariamente obbligatoria per le sole abitazioni in caso di affitto o vendita oggi è necessaria anche per gli affitti e le vendite di immobili commerciali o ad uso ufficio, pertanto i costi per la redazione di una eventuale certificazione sono quantificati per le quattro unità immobiliari in circa Euro 1.200.



**- QUESITO n. 3: procedere alla identificazione catastale del bene pignorato.**

L'esperto deve procedere all'identificazione catastale dei beni pignorati per ciascun lotto.

Al riguardo, l'esperto:

- deve acquisire estratto catastale anche storico per ciascun bene aggiornato all'attualità, nonché la planimetria catastale corrispondente (procedendo SEMPRE al deposito della stessa tra gli allegati alla relazione o precisando eventualmente l'assenza della stessa agli atti del Catasto).

In particolare, nell'ipotesi in cui il primo atto d'acquisto anteriore di venti anni alla trascrizione del pignoramento (come indicato nella certificazione ex art. 567, secondo comma, c.p.c.) dovesse risultare antecedente alla meccanizzazione del Catasto, l'esperto dovrà produrre l'estratto catastale storico anche per il periodo precedente la meccanizzazione;

- deve ricostruire la storia catastale del bene, indicando le variazioni intervenute nel tempo e precisando – nel caso di immobili riportati in C.F. – la p.lla del terreno identificato al C.T. sul quale il fabbricato sia stato edificato.

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

- deve precisare l'esatta rispondenza formale dei dati indicati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione, nonché nel negozio di acquisto, con le risultanze catastali, analiticamente indicando le eventuali difformità (quanto a foglio, p.lla e subalterno);

- deve indicare le variazioni (riguardanti esclusivamente i dati identificativi essenziali: comune censuario, foglio, p.lla e subalterno) che siano state eventualmente richieste dall'esecutato o da terzi o disposte di ufficio e che siano intervenute in un momento successivo rispetto alla trascrizione dei dati riportati correttamente nel pignoramento, precisando:

- se a tali variazioni corrisponda una modifica nella consistenza materiale dell'immobile (ad esempio, scorporo o frazionamento di un vano o di una pertinenza dell'unità immobiliare che vengono accorpati ad un'altra; fusione di più subalterni), nel qual caso l'esperto informerà il G.E. per le determinazioni sul prosieguo;
- se a tali variazioni non corrisponda una modifica nella consistenza materiale dell'immobile (ad esempio, riallineamento delle mappe).

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

Al riguardo, l'esperto:

- in primo luogo, deve procedere alla sovrapposizione della planimetria dello stato reale dei luoghi (predisposta in risposta al quesito n. 2) con la planimetria catastale;

- in secondo luogo, nel caso di riscontrate difformità:

- deve predisporre apposita planimetria dello stato reale dei luoghi con *opportuna indicazione grafica* delle riscontrate difformità, inserendo la detta planimetria sia in formato ridotto nel testo della relazione in risposta al presente quesito, sia in formato ordinario in allegato alla relazione medesima;
- deve quantificare i costi per l'eliminazione delle riscontrate difformità.

Con riferimento ai cespiti pignorati ed in particolare a quelli inseriti nel:

➤ **Lotto n.° 1 del valore di €uro 234.378,00 costituito dai beni nn.°1) 2)- 3):**

• **diritti dell'intero (1000/1000) della piena proprietà di:**

- **1. Abitazione di tipo civile** distinta in N.C.E.U. al foglio 35 particella 1436 sub 10, cat. A/2 classe 3, vani 7,5, superficie catastale di mq. 188, piano 2, interno 4, rendita di €uro 542,28, alla via Umberto I° n.°129 del Comune di Rionero in Vulture  
Confini: vano scala, \*\*, distacco fabbricati
- **2. Autorimessa** distinta in N.C.E.U. al foglio 35 particella 1436 sub. 26 cat, C/6,

classe 2, piano SS1, consistenza mq. 32, superficie catastale mq. 41, , rendita di €uro 41,32, alla via Umberto I° n.°129 del Comune di Rionero in Vulture  
Confini: proprietà \*\*, distacco fabbricati, vicolo

- **3. Magazzino o locale deposito** distinto in N.C.E.U. al foglio 35 particella 1436 sub 20 cat. C/2 classe 4, consistenza mq 67, superficie catastale mq. 74, piano T, rendita di €uro 107,27, alla via Umberto I° n.°129 del Comune di Rionero in Vulture  
Confini: \*\*, distacco fabbricati, via Umberto I.

*ivi comprese tutte le pertinenze, accessioni, eventuali nuove costruzioni, ampliamenti e tutto quanto sia ritenuto gravabile ai sensi di legge.*

Il tutto riportato in catasto urbano in capo a:

- \*\* per l'usufrutto
- \*\* per i diritti di 1/3 della nuda proprietà
- \*\* per i diritti di 1/3 della nuda proprietà
- \*\* per i diritti di 1/3 della nuda proprietà

o o o

- **Lotto n.° 2 del valore di €uro 183.204,90 costituito dai beni nn.°4) 5) 6) 7):**

- **diritti dell'intero (1000/1000) della piena proprietà di:**

- **4. Abitazione di tipo popolare** distinta in N.C.E.U. al foglio 35 particella 1940 sub. 4, cat. A/4, classe 5, superficie catastale mq. 46, vani 2,0, piano 1, rendita di €uro 118,79, alla via Emanuele Gianturco n.° 45 del Comune di Rionero in Vulture  
Confini: proprietà \*\*, vano scala, via Emanuele Gianturco.
- **5. Abitazione di tipo popolare** distinta in N.C.E.U. al foglio 35 particella 1940 sub. 5, cat. A/4, classe 5, superficie catastale mq. 86, vani 3,5, piano 1, rendita di €uro 207,87, alla via Emanuele Gianturco n.° 45 del Comune di Rionero in Vulture  
Confini: proprietà \*, vano scala, via Emanuele Gianturco.
- **6. Abitazione di tipo popolare** distinta in N.C.E.U. al foglio 35 particella 1940 sub.6, cat. A/4, classe 5, superficie catastale mq. 47, vani 2,0, piano 2, , rendita di €uro 118,79, alla via Emanuele Gianturco n. 45;  
Confini: proprietà \*, vano scala, via Emanuele Gianturco.
- **7. Abitazione di tipo popolare** distinta in N.C.E.U. al foglio 35 particella 1940 sub 7, cat. A/4, classe 6, superficie catastale mq. 41, vani 1,5, piano 2, , rendita di €uro 104,58, alla via Emanuele Gianturco n.45.  
Confini: proprietà \*, vano scala, via Emanuele Gianturco.

*ivi comprese tutte le pertinenze, accessioni, eventuali nuove costruzioni, ampliamenti e tutto quanto sia ritenuto gravabile ai sensi di legge.*

Il tutto riportato in catasto urbano in capo a:

- \* per l'usufrutto
- \* per i diritti di 1/3 della nuda proprietà
- \* per i diritti di 1/3 della nuda proprietà

➤ \*\* per i diritti di 1/3 della nuda proprietà

Dalla verifica degli atti possiamo accertare che al momento i dati catastali attuali identificano correttamente i dati dei beni riportati nel pignoramento *trascritto presso la CC.RR.II. di Potenza in data 04/12/2014 al Rep. \*\* a favore di \*\* s.p.a.*

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

I diritti reali indicati nell'atto di pignoramento corrispondono, correttamente, a quelli in titolarità degli esecutato in forza dell'atto d'acquisto trascritto in loro favore più recente e cioè:

➤ *l'Atto di Donazione per notar \*\* rep. n.°19141/10958 del 11/03/2013 trascritto presso la CC.RR.II. di Potenza il 04/04/2013 al n.°6433/4634*

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

• **STORIA CATASTALE:**

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

Di seguito si riporta la storia catastale delle particelle unità immobiliari oggetto di vendita:

• Le *part. n.°1436 sub 10, n.°1436 sub 26, n.°1436 sub 20* del foglio mappa 30 identificano le unità immobiliari oggetto di pignoramento site in via Umberto I.° registrate in catasto urbano in data 25/07/1977 al prot. n.°pz 0110575, prot. n.°pz 0110573, prot. n.°pz 0110576.

Le indicate particelle derivano dalla originaria part. n.°1436 di are 05.09 riportata al catasto terreni, anteriormente all'impianto meccanografico del catasto, poi frazionata in ben n.°31 subalterni.

La part. n.°1436 (ente urbano) rappresenta in atti del catasto l'area sulla quale ricade il fabbricato residenziale ed in cui sono site le unità immobiliari di cui ci occupiamo e l'area attigua dipendenza all'immobile graffiata del mappale 30 del Comune di Rionero in Vulture.

Prima dell'impianto meccanografico del catasto la particella individuata con la medesima numerazione, presentava una superficie catastale più ampia di complessive are 05.09 ed era intestata a \*\* proprietario dell'area e del fabbricato realizzato. In seguito alla costruzione dell'articolato stabile veniva frazionato e le unità immobiliari assumevano le attuali identificazioni catastali intestate in seguito alla vendita in ditta \*\*.

Per la part. n.°1436 sub 10 con variazione del 01/01/1992 e del 01/01/1994 veniva variato il quadro tariffario. In data 14/01/2015 prot. n.°pz 0010376 in atti dal 14/01/2015 seguiva variazione toponomastica. In data 09/11/2015 seguiva la variazione per inserimento in visura di dati di superficie.

Per la part. n.°1436 sub 26 con variazione del 01/01/1992 e del 01/01/1994 veniva variato il quadro tariffario. In data 14/01/2015 prot. n.°pz 0010391 in atti dal 14/01/2015 seguiva variazione toponomastica. In data 09/11/2015 seguiva la variazione per inserimento in visura di dati di superficie.

Per la part. n.°1436 sub 20 con variazione del 01/01/1992 e del 01/01/1994 veniva variato il quadro tariffario. In data 14/01/2015 prot. n.°pz 0010385 in atti dal 14/01/2015 seguiva variazione toponomastica. In data 09/11/2015 seguiva la variazione per inserimento in visura di dati di superficie.

• Le *part. n.°1940 sub 4, n.°1940 sub 5, n.°1940 sub 6, n.°1940 sub 7* del foglio mappa 30 identificano le unità immobiliari oggetto di pignoramento site in via Emanuele Gianturco registrate in catasto urbano in data 09/07/2003 al prot. n.°169368.

Le indicate particelle derivano dalla originaria *part. n.°1940* di are 00.56 e *n.°1939* di are 00.30.

La particella *n.°1940*, ora ente urbano in catasto terreni, per effetto di tipo mappale del 09/07/2003 prot. n.°167765 in atti dal 09/07/2003 n.° 1862.1./2003 all'atto dell'impianto meccanografico del 12/06/79 era registrata in catasto fabbricato rurale della superficie di are 00.56 in ditta eredi \*\* ed annotazione di diritto alla corte n. 1938 del foglio 35.

Con variazione d'ufficio del 23/01/13 prot. n.° pz 0013124 in atti dal 23/01/2013 ist. 508/13 n.° 233.1/2013 veniva variata la superficie.

La particella *n.°1939* al catasto terreni con variazione del 09/07/2003 prot. n. 167765 in atti dal 09/07/2003 n. 1862.1/2003 è stata soppressa ed unita alla 1940.

La *part. n.°1939* al catasto urbano aveva dato luogo alla *n.° 1939 sub 1* porzione di fabbricato rurale variata d'ufficio con variazione del 19/03/2019 prot. n.° pz 0022184 in atti dal 19/03/2019 prot. n.° pz 0022184 in atti dal 19/03/19 n.° 4036.1/19 e *n.°1939 sub 2* quest'ultima soppressa con tipo mappale del 05/02/13 prot. n. pz 0020552 in atti dal 05/02/2013 n. 20552.1/2013.

La *part. n.°1940* e *n.°1939* rappresenta in atti del catasto l'area sulla quale ricade l'immobile (fabbricato residenziale) in cui sono site le unità immobiliari di cui ci occupiamo.

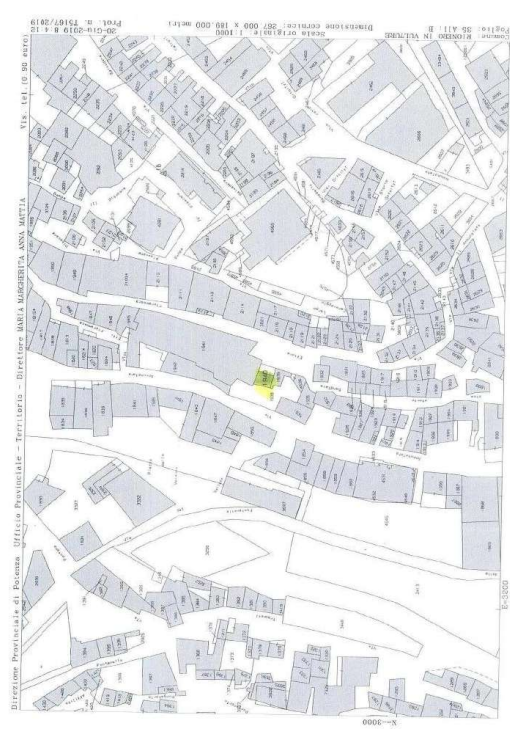
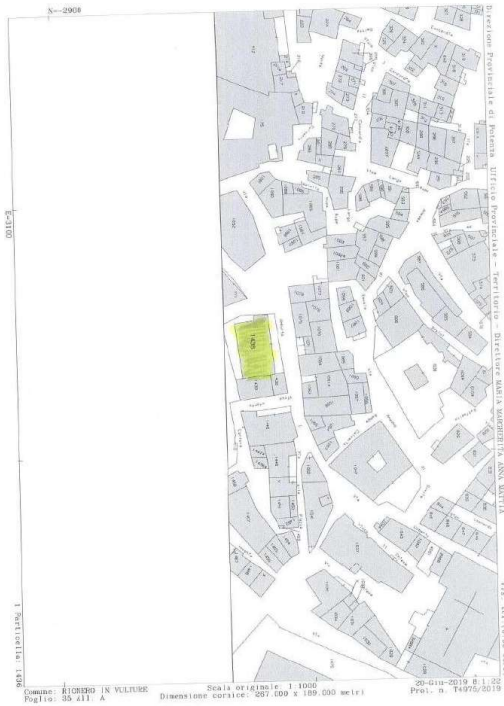
Dalla lettura della visura catastale storica la *part. n.°1940* unita alla *n.°1939* con variazione del 09/07/2003 ha diritto alla corte individuata dalla *part. n.° 1938* del mappale 35, in realtà all'area natistante all'ingresso del fabbricato.

Per effetto dell'accatastamento del fabbricato realizzato dalla \*\* con tipo mappale *n.°167765* del 07/07/2003 la *part. n.°1940* ha dato luogo alle *part. n.°1940 sub 1,2,3,4,5,6*. Di queste la *part. n.°1940 sub 1* è rappresentata dal vano scala bene comune con censibile mentre le *part. n.°1940 sub 4, 1940 sub 5, 1940 sub 6, 1940 sub 7* dalle unità immobiliari di cui al pignoramento in ditta \*\*. Invece la *part. n.°1940 sub 3* rappresenta un locale desito sito al piano terra di proprietà terzi.

Non è stato reperito in catasto l'elaborato planimetrico relativo al farzionamento della *part. n.°1436* ma solo della *part. n.°1940*.

Al fine dell'esatta individuazione del fabbricato contenente le unità immobiliari oggetto di pignoramento è stata effettuata anche una sovrapposizione delle ortofoto con le mappe catastali. Si rileva al riguardo la conformità tra i dati castastali, le ortofoto ed i luoghi.

## Planimetria catastale comune Rionero in Vulture foglio 35 part. n.°1436 – n.°1940



### Planimetrie unità immobiliari:

- Abitazione piano II.° censita al foglio 35 part. n.°1436 sub 10
- Rimessa piano S.S.1 censita al foglio 35 part. n.°1436 sub 26
- Locale piano terra censito al foglio 35 part. n.°1436 sub 20

Con riferimento alle unità immobiliari riportate nel Lotto n.°1, abitazione, rimessa e locale deposito si precisa che non sono state riscontrate difformità tra le planimetrie relative alle singole unità immobiliari dichiarate in atti del catasto urbano in data 25/07/77, rappresentazioni a firma dell'ing. \*\* del 16/05/77 (ritirate dal catasto) e lo stato attuale dei luoghi.

Quanto riportato in atti corrisponde allo stato dei luoghi.

o o o

Con riferimento alle unità immobiliari riportate nel Lotto n.°2, dobbiamo evidenziare che talune difformità interne sono state riscontrate tra le planimetrie relative alle unità immobiliari dichiarate in atti del catasto urbano in data 09/07/2003 prot. n.°139368, rappresentazione a firma del geom. \*\* (ritirate in catasto) e lo stato attuale dei luoghi.

Analizzando ogni singola unità immobiliare rileviamo in quanto a difformità riscontrate, nella:

➤ unità immobiliare individuata dalla part. n.°1940 sub 4, come contrassegnato dai nn.°:

- 1) la demolizione di una piccola parete all'interno del vano di accesso al bagno
- 2) l'ampliamento del bagno sfruttando il terrapieno retrostante il fabbricato

➤ unità immobiliare individuata dalla part. n.°1940 sub 5, come contrassegnato dai nn.°:

- 1) la creazione di un disimpegno alla camera da letto con elevazione di due pareti della larghezza di circa 1,00 mt. nella zona cucina
- 2) il vano cantina (grotta) ricavato nella roccia (grotta) non è riportato in atti catastali

➤ unità immobiliare individuata dalla part. n.°1940 sub 6, come contrassegnato dai nn.°:

- 3) la creazione di una parete divisoria all'interno del locale con affaccio sulla via pubblica al fine di rendere più ampio il locale

4) la riduzione della larghezza del disimpegno antistante il bagno

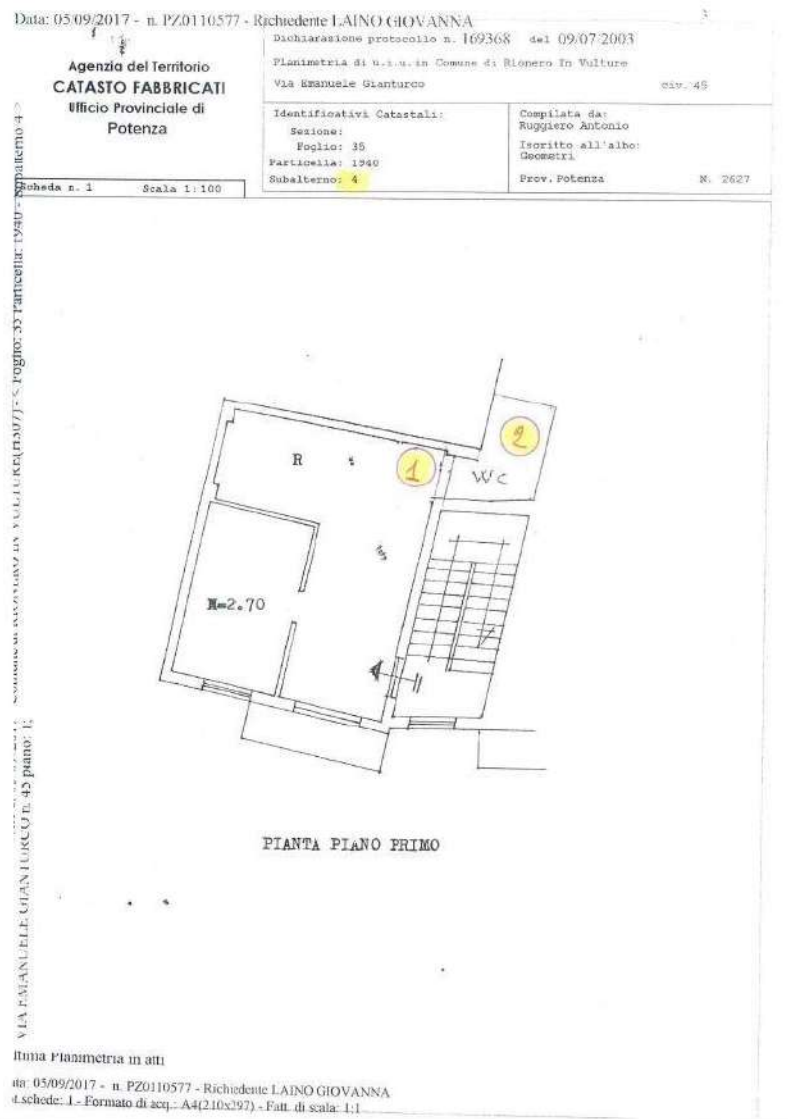
➤ nella unità immobiliare individuata dalla part. n.°1940 sub 7 non sussistono difformità

Per la regolarizzazione catastale, è necessario, a mezzo di professionista incaricato dall'assegnatario o a mezzo del C.T.U., la redazione di una pratica "Docfa" per ciascuna abitazione.

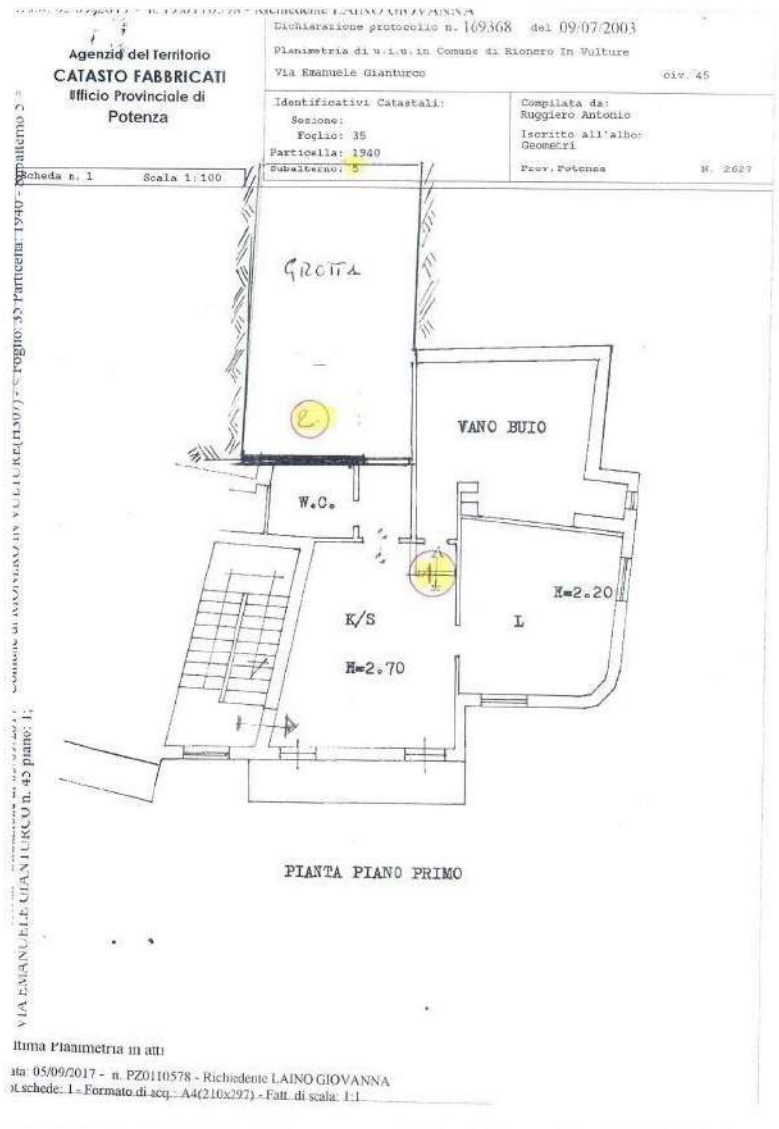
Il costo dell'adempimento è quantificato in circa €uro 1.800,00 complessive.

### Planimetrie unità immobiliari con indicazione delle difformità:

Abitazione piano I.° censita al foglio 35 part. n.°1410 sub 4

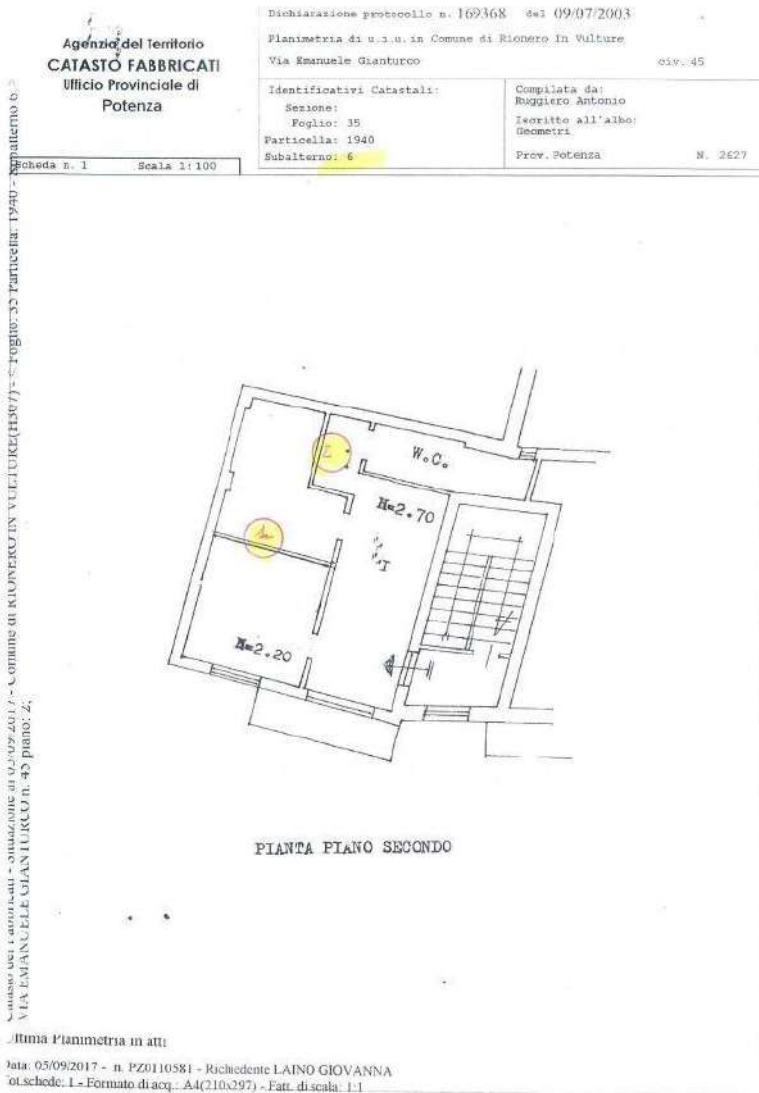


Abitazione piano I.° censita al foglio 35 part. n.°1410 sub 5





Abitazione piano II.° censita al foglio 35 part. n.°1410 sub 6



Abitazione piano II.° censita al foglio 35 part. n.°1410 sub 7

Data: 05/09/2017 - n. PZ0110582 - Richiedente LAINO GIOVANNA

Dichiarazione protocollo n. 169368 del 09/07/2003

Planimetria di u.i.u. in Comune di Rionero In Vulture  
Via Emanuele Giamburco div. 45

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

Identificativi Catastali:  
Sesione:  
Foglio: 35  
Particella: 1940  
Subalterno: 7

Compilata da:  
Ruggiero Antonio  
Iscritto all'albo:  
Geometri  
Prov. Potenza N. 2627

Foglia n. 1 Scala 1:100

PIANTA PIANO SECONDO

Ultima Planimetria in atti

Data: 05/09/2017 - n. PZ0110582 - Richiedente LAINO GIOVANNA  
Fot.schede: 1 - Formato di acq.: A4(210x297) - Fatti di scala: 1:1

Catasto dei fabbricati - Sezione di U.I.U. / Comune di Rionero in Vulture (FG) - Foglio: 35 Particella: 1940 - Subalterno: 7

- **QUESITO n. 4: procedere alla predisposizione di schema sintetico-descrittivo del lotto.**

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

➤ **Lotto n.° 1 del valore di €uro 234.378,00 costituito dai beni nn.°1) 2)- 3):**

• **diritti dell'intero (1000/1000) della piena proprietà di:**

- **1. Abitazione di tipo civile** distinta in N.C.E.U. al foglio 35 particella 1436 sub 10, cat. A/2 classe 3, vani 7,5, superficie catastale di mq. 188, piano 2, interno 4, rendita di €uro 542,28, alla via Umberto I° n.°129 del Comune di Rionero in Vulture  
Confini: vano scala, \*\*, distacco fabbricati
- **2. Autorimessa** distinta in N.C.E.U. al foglio 35 particella 1436 sub. 26 cat, C/6, classe 2, piano SS1, consistenza mq. 32, superficie catastale mq. 41 , rendita di €uro 41,32, alla via Umberto I° n.°129 del Comune di Rionero in Vulture  
Confini: \*\*, distacco fabbricati, vicolo
- **3. Magazzino o locale deposito** distinto in N.C.E.U. al foglio 35 particella 1436 sub 20 cat. C/2 classe 4, consistenza mq. 67, superficie catastale mq. 74, piano T, rendita di €uro 107,27, alla via Umberto I° n.°129 del Comune di Rionero in Vulture  
Confini: proprietà \*\*, distacco fabbricati, via Umberto I.

*ivi comprese tutte le pertinenze, accessioni, eventuali nuove costruzioni, ampliamenti e tutto quanto sia ritenuto gravabile ai sensi di legge.*

Il tutto riportato in catasto urbano in capo a:

- \*\* per l'usufrutto
- \*\* per i diritti di 1/3 della nuda proprietà
- \*\* per i diritti di 1/3 della nuda proprietà
- \*\* per i diritti di 1/3 della nuda proprietà

Il descritto stato dei luoghi corrisponde fedelmente alla consistenza in situ delle unità immobiliari, rispettivamente della superficie complessiva calpestabile di circa mq. 183,20 (ivi compresi i balconi) l'abitazione, di circa mq 32,00 la rimessa e circa mq. 67,00 il locale deposito.

La superficie catastale corrisponde a quella riportata in atti del catasto urbano attuale censita al N.C.E.U. in data 25/05/1977 prot. pz 0110573, 0110575,0110576.

Le unità immobiliari, unitamente all'intero stabile in cui esse sono inserite, sono state edificate alla metà degli anni '70 con regolari atti autorizzativi. In particolare per effetto di Licenza Edilizia rilasciata dal Comune di Rionero in Vulture in data 19/06/1968 n.°2803.

Lo stato dei luoghi non risulta conforme gli atti della Licenza Edilizia approvati dal Comune di Rionero in Vulture a causa di lievi difformità divisionali interne dell'appartamento.

Come pure, negli atti progettuali dell'epoca il piano seminterrato in cui è ubicata la rimessa ed il piano terra in cui è ubicato il locale deposito sono sprovvisti di divisione interne.

I livelli riportano rispettivamente per ogni piano solo un unico ampio locale e non le divisioni. Difformità da sanare.

**PREZZO BASE:.....€uro 234.378,00**

➤ **Lotto n.° 2 del valore di €uro 183.204,90 costituito dai beni nn.°4) 5) 6) 7):**

• **diritti dell'intero (1000/1000) della piena proprietà di:**

- **4. Abitazione di tipo popolare** distinta in N.C.E.U. al foglio 35 particella 1940 sub. 4, cat. A/4, classe 5, superficie catastale mq. 46, vani 2,0, piano 1, rendita di €uro 118,79, alla via Emanuele Gianturco n.° 45 del Comune di Rionero in Vulture  
Confini: \*\*, vano scala, via Emanuele Gianturco.
- **5. Abitazione di tipo popolare** distinta in N.C.E.U. al foglio 35 particella 1940 sub. 5, cat. A/4, classe 5, superficie catastale mq. 86, vani 3,5, piano 1, rendita di €uro 207,87, alla via Emanuele Gianturco n.° 45 del Comune di Rionero in Vulture  
Confini: \*\*, vano scala, via Emanuele Gianturco.
- **6. Abitazione di tipo popolare** distinta in N.C.E.U. al foglio 35 particella 1940 sub.6, cat. A/4, classe 5, superficie catastale mq. 47, vani 2,0, piano 2, , rendita di €uro 118,79, alla via Emanuele Gianturco n. 45;  
Confini: proprietà \*, vano scala, via Emanuele Gianturco.
- **7. Abitazione di tipo popolare** distinta in N.C.E.U. al foglio 35 particella 1940 sub 7, cat. A/4, classe 6, superficie catastale mq. 41, vani 1,5, piano 2, , rendita di €uro 104,58, alla via Emanuele Gianturco n.45.  
Confini: proprietà \*\*, vano scala, via Emanuele Gianturco.

*ivi comprese tutte le pertinenze, accessioni, eventuali nuove costruzioni, ampliamenti e tutto quanto sia ritenuto gravabile ai sensi di legge.*

Il tutto riportato in catasto urbano in capo a:

- \*\* per l'usufrutto
- \*\* per i diritti di 1/3 della nuda proprietà
- \*\* per i diritti di 1/3 della nuda proprietà
- \*\* per i diritti di 1/3 della nuda proprietà

Il descritto stato dei luoghi corrisponde fedelmente alla consistenza in situ delle unità immobiliari, rispettivamente della superficie complessiva calpestabile di circa mq. 61,40 (ivi compresi i balconi) l'abitazione censita con part. n.°1940 sub 4, di circa mq. 120,10 l'abitazione censita con part. n.°1940 sub 5, di circa mq. 59,90 l'abitazione censita con part. n.°1940 sub 6, di circa mq. 76,50 l'abitazione censita con part. n.°1940 sub 7.

La superficie catastale corrisponde a quella riportata in atti del catasto attuale censita al N.C.E.U. in data 09/07/2003 prot. n. 169368. Rispetto agli atti catastali lo stato attuale dei luoghi rileva alcune lievissime modiche interne.

Le unità immobiliari, unitamente all'intero stabile in cui esse sono inserite, sono state edificate all'inizio degli anni '90 con regolari atti autorizzativi. In particolare per effetto di Concessione Edilizia, rilasciata dal Comune di Rionero in Vulture, n.°55 del 02/10/1986 e Concessione in Variante n.°128 del 12/03/1990.

Lo stato dei luoghi corrisponde agli atti delle Concessioni Edilizie approvate dal Comune di Rionero in Vulture in quanto a sagome e volumi ma rileva delle difformità divisionali interne relativamente ai quattro cespiti. Gli atti progettuali riportano un unico vano per unità immobiliare.

Il locale cantina, risulta di vecchia epoca di costruzione preservato dalla demolizione del

pre-esistente fabbricato demolito. Diffornità da sanare.

**PREZZO BASE:**.....**€uro 183.204,90**

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

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

A questo riguardo, l'esperto:

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

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

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

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

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

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

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

**Ipotesi particolari:**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

**5) Situazioni di comproprietà.**

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

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

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

**• *PROVENIENZE dei cespiti pignorati:***

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

- **1. Abitazione di tipo civile** distinta in N.C.E.U. al foglio 35 particella 1436 sub 10, posta al piano 2, interno 4,
- **2. Autorimessa** distinta in N.C.E.U. al foglio 35 particella 1436 sub. 26 cat, C/6, cat. C/6, posta al piano SS1,

pervenivano per

- *Atto di Donazione per notar \*\* rep. n.°19141/10958 del 11/03/2013 trascritto presso la CC.RR.II. di Potenza il 04/04/2013 al n.°6433/4634 a*

\* per i diritti di 1/3 della nuda proprietà

\*\* per i diritti di 1/3 della nuda proprietà

\*\* per i diritti di 1/3 della nuda proprietà

\*\* per i diritti dell'intero dell'usufrutto

Con il citato atto tale \*\*, riservandosi vita natural donante l'usufrutto sui cespiti pignorati, donava in misura di 1/3 ciascuno la nuda proprietà ai soggetti innanzi indicati. Veniva precisato nell'atto che, nella vendita vengono compresi i diritti proporzionali sulle parti comuni di entrambi gli stabili (contenenti le unità immobiliari pignorate) ai sensi dell'art. 1117 c. c.. e la donazione viene fatta a titolo di disponibile sulla futura successione della donante con espressa dispensa dalla collazione.

Alla donante \*\* coniugata \*\* i beni innanzi indicati ai nn.°1-2 per i diritti dell'intera proprietà pervenivano per:

- Atto di Compravendita per notar \*\* rep. n.°1078 registrato a Melfi il 12/01/1979 al n.°111 e trascritto a Potenza il 12/01/1979 ai nn.°606/523

per acquisto fattone dall'ing. \*\*, \*\*.

Con il citato rogito \*\* vendeva a \*\* l'appartamento di 5 vani ed accessori posto al piano secondo del fabbricato di nuova costruzione, sito in Rionero in Vulture alla via Umberto I.° n.°129 confinante con via Umberto I.°, largo Umberto I.°, proprietà venditore, gabbia scala ed appartamento coniugi \*\* denunciato in catasto urbano con scheda n.°106 del 25/5/1977.

Nella vendita è ivi compreso un box per auto posto al piano sotterraneo al quale si accede da vico Storto Umberto I.° a mezzo strada di proprietà del venditore e confinante con detta via, terrapieno sottostante al vico Storto Umberto I.°, porticato di disimpegno ed altro garage di proprietà del venditore ed è sottostante in parte al garage di proprietà dell'\*\* denunciato all'U.T.E. di Potenza con scheda n.°82 del 25/05/1977. L'immobile veniva trasferito con ogni inerenza, accessione, pertinenza e diritti relativi, con ogni servitù attiva e passiva, in particolare con la proporzionale comproprietà delle parti comuni ai sensi dell'art. 1117 c.c.

Dalla vendita venivano esclusi, restando riservati al venditore, la striscia di terreno non coperta dal fabbricato, retrostante ed adiacente il medesimo, il lastrico solare sovrastante il corpo di fabbrica di cui fa parte il box per auto descritto. La striscia di terreno sotto la quale sono ubicati il serbatoio ed altri servizi condominiali, è stata destinata dal venditore a strada privata di accesso al box com- pravenduto ed agli altri vani interrati e seminterrati dell'edificio, pertanto è gravata da servitù di passaggio.

Nella vendita è compreso il diritto di passaggio per accedere al vico Storto Umberto I.° al garage, il passaggio è esercitato sia a piedi e sia con qualsiasi mezzo senza alcuna limitazione.

Il venditore é aveva acquistato il suolo della complessiva estensione di mq. 609 sito in abitato di Rionero in Vulture con atti del 24/02/1973 per notar \*\* ivi registrato il 14/03/1973 al n.°4699, atto del 16/09/1976 per notar \*\* registrato a Melfi il 11/10/1976 al n.°1611 e atto del 3/12/1972 per notar \*\* registrato a Melfi il 16/12/1977 al n.°1868 - derivato dalla demolizione di vecchi fabbricati che erano distinti in catasto al foglio mappa 35 part.ile nn.° 1436/1, 1436/2, 1436/4, 1436/5, 1436/9 ed adiacenti terreni rappresentati dalle part.ile nn.°1437/8 e 1437/9 ed in conformità di licenza edilizia n.°2803 del 19/06/68 emanata dal sindaco del comune di Rionero in Vulture aveva realizzato un fabbricato per civili abitazioni composto da un vano terreno, quattro piani superiori, un piano sottotetto e n.°due pini sottostrada dei quali uno seminterrato ed uno interrato.

la proprietà di:

- **3. Magazzino o locale deposito** distinto in N.C.E.U. al foglio 35 particella 1436 sub 20 posto al piano terra perveniva per:

- Atto di Donazione per notar \*\* rep. n.°19141/10958 del 11/03/2013 il trascritto presso la CC.RR.II. di Potenza il 04/04/2013 al n.°6433/4634 a

\*\* per i diritti di 1/3 della nuda proprietà

\*\*\* per i diritti di 1/3 della nuda proprietà

\*\* per i diritti di 1/3 della nuda

proprietà \*\* per i diritti dell'intero dell'usufrutto



Con il citato atto tale \*\* riservandosi vita natural donante l'usufrutto sui cespiti pignorati donava in misura di 1/3 ciascuno la nuda proprietà ai soggetti innanzi indicati.

Alla donante \*\* il bene perveniva in virtù di

- Atto di Compravendita per notar \*\*\* rep. n.°79694 registrato a Melfi il 17/11/1989 al n.°1329 e trascritto a Potenza il 28/11/1989 ai nn.°14615/12533

per acquisto fattone da \*\*.

Costui acquista il bene da tale \*\* per

- Atto di Compravendita per notar \*\* registrato a Melfi il 16/12/1977 al n.°1875 e trascritto a Potenza il 30/12/1977 ai nn.°13297/11905

Il sig.\*\* acquistava un vano al piano seminterrato con annesso piccolo ripostiglio con ingresso dalla Rampa Umberto I.° a mezzo di ballatoio comune, e precisamente il secondo partendo da detta rampa, confinante con vano scala dai rimanenti lati, con altra proprietà del venditore ed è sottostante ai vani terranei, denunciato all'U.T.E. con scheda registrata al n.°98 del mod. 97. Veniva altresì precisato che l'acquirente in qualsiasi momento poteva aprire una porta per accedere direttamente al vano scala.

La proprietà di:

- **4. Abitazione di tipo popolare** distinta in N.C.E.U. al foglio 35 particella 1940 sub. 4, piano 1
- **5. Abitazione di tipo popolare** distinta in N.C.E.U. al foglio 35 particella 1940 sub. 5, piano 1,
- **6. Abitazione di tipo popolare** distinta in N.C.E.U. al foglio 35 particella 1940 sub.6, piano 2,
- **7. Abitazione di tipo popolare** distinta in N.C.E.U. al foglio 35 particella 1940 sub 7, piano 2,

perveniva a:

\*\*\* per i diritti di 1/3 della nuda proprietà

\*\* per i diritti di 1/3 della nuda proprietà

\*\* per i diritti di 1/3 della nuda proprietà

\*\* per i diritti dell'intero dell'usufrutto in virtù di:

- Atto di Donazione per notar \*\* rep. n.°19141/10958 del 11/03/2013 trascritto presso la CC.RR.II. di Potenza il 04/04/2013 al n.°6433/4634 a

da parte di \*\*. La donante come accertato con il citato rogito si riservava vita natural donante l'usufrutto sui cespiti pignorati.

Il fabbricato contenente le unità immobiliari donate veniva realizzato dalla donante \*\* agli inizi degli anni '90 con regolari atti autorizzativi, Concessione Edilizia n.° 55/1986 e variante alla Concessione Edilizia n.°128/1988 rilasciata dal Sindaco del Comune di Rionero.

L'accatastamento dell'immobile veniva effettuato con tipo mappale del 09/07/2003 prot. n.°167765 e le unità immobiliari dichiarate in data 09/07/2003 prot. n.°169368.

Il suolo sul quale è stato realizzato l'immobile è pervenuto a \*\* in virtù di:

- Atto di Compravendita per notar \*\* registrato a Melfi il 10/08/1981 al n.°1037 e trascritto a Potenza il 4/08/1981 ai nn.°7476/6301

per acquisto fattone dai germani \*\*\*

Con l'indicato rogito, ognuno per i propri diritti vendevano a \* la cantina scavata nel tufo con antistante cortile scoperto, sito in Rionero in Vulture alla via Emanuele Gianturco n.°45

confinante con strada, eredi \*\* e sottostante in parte a strada pubblica in catasto allapartita 3584 al foglio mappa 35 part. n.°1938/1 e n.°1940.

Il suddetto immobile è stato trasferito nello stato di fatto e di diritto in cui trovava con ogni pertinenza ed accessorio, con la precisazione che fra questi ultimi è compreso un sottotetto praticabile sovrastante la proprietà \*\*ed avente accesso interno dal cortile antistante alla cantina.

Quanto accertato ci consente di poter rilevare che sussiste quindi la continuità delle trascrizioni oltreil ventennio, anteriore alla data della trascrizione del pignoramento riconducibile al 4/12/2014 regg. nn.° 17676/15044.

o o o

La storia catastale delle particelle è stata indicata nel dettaglio in risposta al quesito n.°1 ed anche in seguito nel presente lavoro.

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

L'esperto deve procedere alla verifica della regolarità dei beni sotto il profilo edilizio ed urbanistico, tenuto conto delle modifiche apportate all'art. 172 bis (numeri 7, 8 e 9) dis. Att. c.p.c., che di seguito si riportano: "7) *in caso di opere abusive, il controllo della possibilità di sanatoria ai sensi dell'articolo 36 del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n.380 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, la verifica sull'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, la verifica, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'articolo 40, comma sesto, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'art. 46, comma quinto del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria; 8) la verifica che i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero che il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli; 9) l'informazione sull'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, su eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, su eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato<sup>2</sup>."*

Indicherà altresì:

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

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

**Tale documentazione deve essere sempre allegata alla relazione di stima.**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

deve predisporre apposita planimetria dello stato reale dei luoghi con *opportuna indicazione grafica* delle riscontrate difformità, inserendo la detta planimetria sia in formato ridotto nel testo della relazione in risposta al presente quesito, sia in formato ordinario in allegato alla relazione medesima;

deve poi precisare l'eventuale possibilità di sanatoria delle difformità riscontrate ed i costi della medesima secondo quanto di seguito precisato.

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

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

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

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

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

**A quest’ultimo riguardo, l’esperto deve:**

- e) determinare la data di edificazione dell’immobile secondo le modalità sopra indicate;**
- f) 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:**
  - artt. 31 e seguenti della legge n. 47 del 1985 (in linea di principio, immobili ed opere abusivi ultimati entro la data del 1.10.1983 ed alle condizioni ivi indicate);**
  - 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);**
  - 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);**
- g) 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;**
- h) 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.**

**➤ part. n.°1436 foglio mappa 35.**

Ai fini urbanistici, secondo il vigente Regolamento approvato con Delibera di Consiglio Comunale n.°46 del 19/07/2010 del Comune di Rionero in Vulture, l’immobile individuato al foglio mappa 35 part. n.°1936 alla via Umberto I.° ricade in zona A - sub zona A6 – Comparto C27 - unità U1 “Tessuti edilizi di valore storico”.

L’immobile risulta edificato all’inizio degli anni ‘70 per effetto di licenza edilizia n.°2803 del 19/06/68 emanata dal Sindaco del Comune di Rionero rilasciata all’ing.\*\*

Il collaudo statico è stato certificato il 4/06/1974. Collaudatore delle strutture era l’ing. \*\*. Il nulla Osta igienico-sanitario è stato rilasciato dal sanitario dott. \*\*. L’autorizzazione di abitabilità è stata rilasciata dal Sindaco del Comune il 10/07/1974.

Il progetto del fabbricato disposto su sette livelli complessivi (di cui due piani seminterrati) è stato redatto dall’ing. \*\* ed approvato dal Comune il 30/06/1971.

Dalla verifica degli atti progettuali dell’epoca, il piano cantinato (o seminterrato) era composto da un unico ampio locale ivi compreso il vano scala parimenti al piano superiore o piano terra.

Al piano seminterrato oggi sussistono le rimesse, al piano superiore, invece, sussistono i locali depo-siti. I livelli contenenti le abitazioni (piante tipo), presentavano in atti di progetto unità immobiliari con divisioni interne lievemente differenti rispetto all'attualità. Di contro, le planimetrie riferite al censimento in atti del catasto urbano riportano rappresentazioni grafiche corrispondenti allo stato attuale.

➤ **part. n.°1940 foglio mappa 35**

Ai fini urbanistici, secondo il vigente Regolamento approvato con Delibera di Consiglio Comunale n.°46 del 19/07/2010 del Comune di Rionero in Vulture, l'immobile individuato al foglio mappa 35part. n.°1940 alla via Emanuele Gianturco ricade in zona A - sub zona A4 – Comparto C34 - unità U2a "Tessuti edilizi di valore storico".

Il fabbricato risulta edificato all'inizio degli anni '90 per effetto di Concessione edilizia n.°55 del 02/10/86 e Concessione in Variante n.°128 del 12/03/1990 emanata dal Sindaco del Comune di Rionero e rilasciata alla sig.ra \*\*.

Il progetto redatto dal geom. \*\* allegato alle C.E. n.°55/196 e C. in Variante n.°128/90 riguardava la demolizione e ricostruzione in sito di un vecchio fabbricato esistente in centro storico del Comune di Rionero in Vulture, danneggiato dagli eventi sismici del 1980.

Nella demolizione è stata però conservata, tutt'oggi esistente, la vecchia cantina (grotta) con copertura ad arco ed annessa all'abitazione ubicata al piano primo part. n.°1940 sub5. Detta ultima consistenza risale ad epoca di costruzione remotissima ed è caratteristica dell'area la tipologiacostruttiva in esame.

La nuova costruzione corrisponde in quanto a sagome e volumi agli atti di progetto. Allo stato attuale le disposizioni interne delle unità immobiliari non corrispondono però alle rappresentazioni progettuali. Infatti, negli elaborati di progetto relativi alla Variante n.°128/90, approvata dal Comune, tutte e quattro le unità immobiliari (due al piano primo e due al piano primo) presentano un unico ampio vano per unità. Nella realtà le singole unità immobiliari presentano, invece, più vani collegati. Detta irregolarità andava, pertanto, dichiarata ed autorizzata dall'Ente entro la fine dell'ultimazione dei lavori della costruzione, ma pare che ciò non sia stato fatto come risulta dagli atti comunali. Le difformità riguardano pure qualche diversa apertura ed una piccolissima pensilina, laterale all'abitazione ubicata al piano primo che collega il vano al terrazzo retrostante.

L'autorizzazione di abitabilità non è stata reperita in atti del Comune.

L'autorizzazione sanitaria è stata rilasciata in data 04/11/1986.

Le planimetrie relative al censimento delle unità immobiliari in atti del catasto rispecchiano lo stato attuale dei cespiti eccetto per talune lievi difformità interne già indicate nel relativo capitolo.

o o o

Le difformità costruttive accertate non sostanziali, tra lo stato di fatto rispetto agli atti progettuali allegati alle C.E. approvate possono essere regolarizzate a mezzo di istanza di sanatoria volta ad ottenere il Permesso in Sanatoria, ai sensi del combinato disposto dagli art. 46, comma 5 del DPR 6/06/2001 n.°380 e art. 40 comma 6 della legge 28 febbraio 1985 n.47

Il nostro ordinamento consente al creditore di vendere e all'aggiudicatario di acquistare in sede esecutiva concorsuale o individuale un immobile che presenti abusi in tutto o in parte. Tale disposizione deroga a quanto previsto dal DPR 380/2001, che vieta gli atti di trasferimento di immobili realizzati senza concessione edilizia (ritenuti abusivi), statuendo che gli atti sono nulli e non possono essere stipulati, ove dagli stessi non risultino, per dichiarazione dell'alienante, gli estremi del permesso di

costruire o del permesso in sanatoria.

Il divieto di trasferire immobili che presentano in tutto o in parte abusi non si applica, invece, alle vendite esecutive immobiliari, in quanto, in base al combinato disposto dagli artt. 46, comma 5, del DPR 6 giugno 2001, n.380 e 40, comma 6 della L. 28 febbraio 1985 n.47, nel caso di sanabilità degli abusi, l'aggiudicatario è rimesso nei termini per la presentazione della domanda della concessione in sanatoria.

Il deposito della domanda della Concessione in Sanatoria deve avvenire entro centoventi (120) giorni dall'emissione del decreto di trasferimento, così come disposto dal DL 23 aprile 1985 n.°146 e dai successivi interventi legislativi che hanno lasciato fermo tale termine.

Sulla decorrenza del termine, si segnala che il TAR Basilicata, con sentenza del 19 giugno 2001, n.° 604, ha statuito che i centoventi giorni decorrono dalla data della notificazione del decreto di trasferimento.

Del medesimo orientamento risulta il TAR Lazio che, con Sentenza del 14 febbraio 2007 - n. 1366, ha statuito che il termine decorre dal momento in cui, per effetto del trasferimento, il nuovo proprietario è stato posto concretamente in grado di prendere conoscenza degli eventuali abusi edilizi da sanare e, quindi, di predisporre la documentazione necessaria.

Nel caso in cui l'abuso non risulti sanabile, l'immobile viene trasferito nello stato di fatto in cui si trova e l'aggiudicatario ha l'obbligo di ripristinare lo stato dei luoghi.

Il costo di tale attività verrà decurtato dal prezzo di stima. Viceversa, se l'immobile si trova nelle condizioni previste per il rilascio del permesso di costruire in sanatoria, l'aggiudicatario è rimesso nei termini e deve procedere al deposito della relativa domanda.

La richiesta di sanatoria deve essere presentata, per gli immobili costruiti senza licenza edilizia ovvero in difformità dalla stessa, in presenza di autorizzazione annullata, decaduta o divenuta inefficace, ovvero per la quale sia in corso procedimento di annullamento o di declaratoria di decadenza in sede giudiziaria o amministrativa e ancora nelle aree sottoposte a vincolo. In tale ultimo caso, la concessione può essere rilasciata solo a seguito del parere favorevole da parte delle amministrazioni preposte alla tutela del vincolo stesso.

Non è nulla la vendita all'asta di un immobile abusivo in quanto le nullità di cui all'articolo 46 del Testo Unico dell'edilizia non si estendono ai trasferimenti derivanti da procedure esecutive immobiliari individuali; sicché, resta fermo l'onere dell'acquirente di attivarsi entro 120 giorni dal decreto di aggiudicazione per l'ottenimento della sanatoria edilizia. Quest'ultimo è il principio formulato dalla Sentenza della Suprema Corte di Cassazione n.°23140 dell'11 ottobre 2013, poiché le nullità di cui al secondo comma dell'articolo 434 della legge del 28 febbraio 1947 non si estendono ai trasferimenti derivanti da procedure esecutive immobiliari individuali (come confermato dall'articolo 46 del Dpr 380/2001: in entrambe le norme citate, la facoltà di sanatoria non è concessa all'acquirente in via automatica, ma è subordinata all'esistenza delle relative condizioni). Di conseguenza, l'immobile abusivo non sanabile può costituire oggetto di vendita forzata, purché 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 di cui all'articolo 2922 secondo comma Codice Civile.

In sintesi, gli abusi edilizi compiuti entro il 31 marzo 2003 su immobili acquistati all'asta possono essere sanati purché rispettino i limiti indicati nella norma appena citata, così pure quelli per i quali non è possibile effettuarne la demolizione debbono essere sanati applicando le sanzioni pari al doppio del costo di produzione (residenziale) e al doppio del valore venale ( non residenziale).

Per concludere, la sanatoria di un'opera può essere concessa se:

- a) l'opera abusiva risulta conforme allo strumento urbanistico vigente sia al tempo della commissione dell'abuso che al momento della presentazione della domanda (Cds doppia conformità art.46);
- b) le ragioni del credito sono precedenti all'entrata in vigore della legge sul condono (ultima legge del 2003 - art.40).
- c) se le opere abusive –che sono parte dell'immobile- non possono essere demolite e, quindi, vanno indennizzate come innanzi descritto, senza che l'intervento crei pregiudizio della parte eseguita in conformità.

Con l'ufficio del settore è stato sviluppato un calcolo di massima relativo ai costi della sanatoria (oneri di urbanizzazione e oblazione) per le opere realizzate in difformità alle C.E. e che l'aggiudicatario dovrà sostenere, ovviamente detti costi saranno decurtati dal prezzo di stima dei cespiti.

#### **Beni in via Umberto I.°**

Appartamento part. n.°1436 sub 10 - Difformità divisionale .....	€uro 1.750,00
Rimessa part. n.°1436 sub 26 - Difformità divisionale .....	€uro 1.750,00
Locale part. n.°1436 sub 20 - Difformità divisionale .....	€uro 1.750,00
	Sommano €uro 5.250,00
Spese progettuali.....	€uro 2.000,00
	Totale complessivo.....€uro 7.250,00

#### **Beni in via Emanuele Gianturco**

Appartamento part. n.°1940 sub 4- Difformità divisionale .....	€uro 1.500,00
Appartamento part. n.°1940 sub 5- Difformità divisionale – aperture.....	€uro 1.500,00
Appartamento part. n.°1940 sub 6- Difformità divisionale.....	€uro 1.500,00
Appartamento part. n.°1940 sub 7- Difformità divisionale – aperture- pen. Lato..	€uro 1.500,00
	Sommano €uro 6.000,00
Spese progettuali.....	€uro 2.000,00
	Totale complessivo.....€uro 8.000,00

#### **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.).**

Dalle verifiche effettuate e dalla visione dei luoghi, le unità immobiliari risultano essere di proprietà dei debitori eseguiti ciascuno per i propri diritti ed essere nel loro possesso.

In particolare, l'abitazione sita in via Umberto I.° n.°129 risulta essere la stabile dimora della debitrice\*\* ed è da costei occupata. Il locale deposito risulta essere nella sua disponibilità. Come già riferito, invece, il locale rimessa è occupato da tale \*\* ed anche essere nel possesso di costui.

Per quanto attiene le quattro abitazioni ubicate in via Emanuele Gianturco, distinte in catasto al foglio mappa 35 part. n.°1940 sub 4, n.°1940 sub 5, n.°1940 sub 6, n.°1940 sub 7, al momento attuale risultano libere e quindi nella disponibilità dei debitori.

#### **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 giudiziali 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:

1. Iscrizioni ipotecarie;
2. Pignoramenti ed altre trascrizioni pregiudizievoli (sequestri conservativi; ecc.);
3. Difformità urbanistico-edilizie (con indicazione del costo della regolarizzazione come determinato in risposta al quesito n. 6 e la precisazione che tale costo è stato detratto nella determinazione del prezzo base d'asta laddove non si sia proceduto alla regolarizzazione in corso di procedura);

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 e cioè su unità immobiliare censite al foglio mappa 35 part. n.°1436 sub 10, n.°1436 sub 26, n.°1436 sub 20, n.°1940 sub 4, n.°1940 sub 5, n.°1940 sub 6, n.°1940 sub 7, fino alla data del 20/06/2019 sono risultate accese le seguenti formalità:

• **IPOTECHE ISCRITTE:**

*1) - Ipoteca giudiziale*

Iscritta in data 07/09/2009 al n.°1885/15654 presso la CC.RR.II di Potenza, a favore di \*\* contro \*\* derivante da Decreto Ingiuntivo del 9/12/2008 rep. n.°71152 per l'importo di €uro 682.000,00 gravante su tutti i beni pignorati.

• **PIGNORAMENTI TRASCRITTI**

*1) - Pignoramento immobiliare*

Trascritto presso la CC.RR.II. di Potenza in data 04/12/2014 al Rep. n.°15044/17676 a favore di \*\* contro \*\*, derivante da atto di precetto del 18/02/2014 per l'importo di €uro 1.336.760,23 gravante su tutti i beni pignorati contro \*\* per l'usufrutto e \*\* per la nuda proprietà.

• **ALTRE FORMALITA' TRASCRITTE**

Nessuna

**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 cespiti non ricadono su suolo demaniale e non sono soggetti a vincoli.

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

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

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

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

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

I cespiti sono liberi da qualsiasi gravame.

I diritti sui beni pignorati sono di proprietà e non sono di natura concessoria.

Il titolo costitutivo e la natura del soggetto a favore del quale è stato costituito il diritto è soggetto privato ovvero soggetto 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 beni pignorati in particolare quelli ubicati in via Umberto I.° sussistono spese fisse di gestione o manutenzione (spese condominiali ordinarie) pari ad Euro 1.000,00 circa all'anno.

Non esistono spese per l'immobile sito in via E. Gianturco.

**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. Nelladeterminazione 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 cespitepignorato; 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:

1) **Abitazione part. n.°1436 sub 10**

**Consistenza e calcolo delle superfici interne nette**

Destinazione	Superficie Calpestabile	Coeffic.	Superficie Commerciale	Esposizione	Condizioni
Ingresso	mq. 15,40	1,00	mq. 15,40	centrale	Buono
Sala pranzo	mq. 15,80	1,00	mq. 15,80	Nord	Buono
Cucina	mq. 19,20	1,00	mq. 19,20	Nord	Buono
Ripostiglio 1	mq. 1,00	1,00	mq. 1,00	Nord	Buono
Bagno 1	mq. 5,50	1,00	mq. 5,50	Nord	Buono
Salotto	mq. 41,30	1,00	mq. 41,30	Nord	Buono
Ripostiglio 2	mq. 1,50	1,00	mq. 1,50	nord	Buono
Disimpegno	mq. 5,30	1,00	mq. 5,30	Centrale	Buono
Letto 1	mq. 14,40	1,00	mq. 14,40	Sud	Buono
Letto 2	mq. 16,60	1,00	mq. 16,60	Sud	Buono
Letto 3	mq. 12,50	1,00	mq. 12,50	Sud	Buono
Bagno 2	mq. 4,20	1,00	mq. 4,20	Sud	Buono
<b>Sommario mq.</b>	<b>152,70</b>		<b>mq. 152,70</b>		
Balcone 1	mq. 15,40	0,25	mq. 3,90	Nord	Buono
Balcone 2	mq. 3,00	0,25	mq. 0,75	Nord	Buono
Balcone 3	mq. 5,10	0,25	mq. 1,25	sud	Buono
Balcone 4	mq. 7,00	0,25	mq. 1,75	Ovest	Buono
<b>Sommario mq.</b>	<b>31,00</b>		<b>mq. 7,70</b>		
<b>Sommario mq.</b>	<b>183,20</b>		<b>mq. 160,40</b>		

Superficie calpestabile: **mq. 183,20**

Superficie commerciale: **mq. 160,40**

2) **Rimessa part. n.°1436 sub 26**

**a) Consistenza e calcolo delle superfici interne nette reali**

Destinazione	Superficie	Coeffic.	Superficie	Esposizione	Condizioni
Locale rimessa	mq. 32,00	1,00	mq. 32,00	sud	sufficiente

Superficie calpestabile: mq. 32,00

Superficie commerciale: mq. 32,00

## 3)Locale –deposito part. n.°1436 sub 20

**Consistenza e calcolo delle superfici interne nette reali**

Destinazione	Superficie	Coeffic.	Superficie	Esposizione	Condizioni
Locale deposito	mq. 67,00	1,00	mq. 67,00	sud	buona

Superficie calpestabile: mq. 67,00

Superficie commerciale:mq. 67,00

## 4)Abitazione part. n.°1940/4

**Consistenza e calcolo delle superfici interne nette**

Destinazione	Superficie Calpestabile	Coeffic.	Superficie Commerciale	Esposizione	Condizioni
Locale 1	mq. 12,00	1,00	mq. 12,00	Sud	Buono
Locale 2	mq. 26,70	1,00	mq. 26,70	Sud	Buono
Bagno	mq. 5,20	1,00	mq. 5,20	nord	Buono
balcone	mq. 3,70	0,25	mq. 0,90	Sud	buono
Sommano	mq. 47,60		mq. 44,80		Buono
Scala	mq. 13,80	0,50	mq. 6,90	centrale	Buono
<b>Sommano</b>	<b>mq. 61,40</b>		<b>mq. 51,70</b>		

Superficie calpestabile: **mq. 61,40**Superficie commerciale: **mq. 51,70**

## 5)Abitazione part. n.°1940/5

**Consistenza e calcolo delle superfici interne nette**

Destinazione	Superficie Calpestabile	Coeffic.	Superficie Commerciale	Esposizione	Condizioni
Cucina	mq. 24,20	1,00	mq. 24,20	Nord	
letto1	mq. 17,10	1,00	mq. 17,10	Ovest	Buono
Locale 2	mq. 18,20	1,00	mq. 18,20	Ovest	Buono
Disimpegno	mq. 2,90	1,00	mq. 2,90	Centrale	buono
Bagno	mq. 4,10	1,00	mq. 4,10	Est	Buono
Locale grotta	mq. 34,30	0,40	mq. 13,70	Sud	
balcone	mq. 5,50	0,25	mq. 1,40	Nord	buono
Sommano	mq. 106,30		mq. 81,60		Buono
Scala	mq. 13,80	0,50	mq. 6,90	centrale	Buono
<b>Sommano</b>	<b>mq. 120,10</b>		<b>mq. 88,50</b>		

Superficie calpestabile: **mq. 120,10**Superficie commerciale: **mq. 88,50**

## 6)Abitazione part. n.°1940/6

**Consistenza e calcolo delle superfici interne nette**

Destinazione	Superficie Calpestabile	Coeffic.	Superficie Commerciale	Esposizione	Condizioni
Locale 1	mq. 12,80	1,00	mq. 12,80	Nord	Buono
Locale 2	mq. 11,50	1,00	mq. 11,50	Nord	Buono
Locale 3	mq. 13,20	1,00	mq. 13,20	Sud	Buono
Bagno	mq. 4,80	1,00	mq. 4,80	Sud	Buono
Balcone	mq. 3,80	0,25	mq. 0,95	Nord	buono
Sommano	mq. 46,80		mq. 43,30		Buono
Scala	mq. 13,80	0,50	mq. 6,90	centrale	Buono
<b>Sommano</b>	<b>mq. 59,90</b>		<b>mq. 50,20</b>		

Superficie calpestabile: **mq. 59,90**Superficie commerciale: **mq. 50,20**

7)

## Abitazione part. n.°1940/7

**Consistenza e calcolo delle superfici interne nette**

Destinazione	Superficie Calpestabile	Coeffic.	Superficie Commerciale	Esposizione	Condizioni
Locale 1	mq. 22,80	1,00	mq. 22,80	Sud	Buono
Bagno	mq. 5,40	1,00	mq. 5,40	Sud	Buono
Balcone	mq. 5,50	0,25	mq. 1,40	nord	buono
Terrazzo	mq. 29,00	0,30	mq. 9,70	sud	
Sommano	mq. 62,70		mq. 39,30		Buono
Scala	mq. 13,80	0,50	mq. 6,90	centrale	Buono
<b>Sommano</b>	<b>mq. 76,50</b>		<b>mq. 46,20</b>		

Superficie calpestabile: **mq. 76,50**Superficie commerciale: **mq. 46,20**

- 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 sinteticoe/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 procedimento “*sintetico - comparativo*”, basato sui dati raccolti su un’area la più vasta possibile e limitata 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, innanzitutto che le vendite al momento attuale sono fortemente contratte e comunque i valori unitari medi in vigore degli immobili variano in funzione delle caratteristiche.

Nel Comune di Rionero in Vulture, in genere, i valori delle abitazioni ubicate in nuove costruzioni distanti dalla zona centrale, variano da €/mq. 1.300 -1.500. Nel caso in esame, dobbiamo fare delle precisazioni di carattere tecnico con riferimento alla valutazione delle unità immobiliari, al fine di fissare con la maggiore veridicità il valore di mercato.

Per quanto attiene l'appartamento sito alla via Umberto I.° (part. n.°1436 sub 10), quest'ultimo è senza dubbio meritevole di una valutazione sopra la media. Infatti, gode in primis di ottima posizione, è situato in zona centrale, vicino la piazza comunale, il municipio, la chiesa, palazzi pubblici, banche, uffici, ecc....ecc...., risulta agevolmente accessibile sia a piedi che con automezzi. E' dotato di parcheggi pubblici vicini, gode di una posizione panoramica e visibilità sull'intero circondario. La struttura è stata realizzata in c.a. e presenta in generale un buono stato di conservazione. Internamente, se pur trattasi di un immobile realizzato alla metà degli anni '70, presenta un più che buono stato di conservazione e le finiture risultano di buon livello e buon gusto.

Il tutto è di gradevole effetto estetico. Tra l'altro è dotato anche di ascensore e la zona condominiale è ben tenuta.

L'appartamento presenta ingresso e camere spaziose, luminose ed arieggiate dotate di balconi sulla piazza. In breve, presenta caratteristiche che contribuiscono alla conservazione di un interessante valore commerciale.

Per quanto attiene il locale deposito, dobbiamo evidenziare che, se pur classato in atti del catasto urbano con categoria C2, uno sfruttamento differente, senza dubbio, può essere ipotizzato. Infatti per posizione, ampiezza del vano, comoda accessibilità, avvicinato alla piazza, buone finiture interne, il locale potrebbe trovare collocazione soprattutto all'interno del mercato immobiliare delle locazioni vendite per un utilizzo ad "uso di ufficio".

Con riferimento alle abitazioni ubicate in via E. Gianturco, dobbiamo rilevare che la dislocazione di due unità immobiliari per singolo livello (confinanti), di modesta estensione, con apporto di poca spesa, consente in concreto di poter ricavare, in futuro, un unico appartamento per livello dotato di più consistenti locali da utilizzare ad abitazione o ufficio.

Le caratteristiche interne delle unità immobiliari, lo stato di conservazione, la qualità delle finiture non ci consentono per queste ultime, - se pur ubicate in una ottima zona, centrale, a poca distanza dalla piazza, farmacia, attività commerciali, dal centro storico - di poter fissare un valore unitario elevato oppure sopra la media. Le unità immobiliari, infatti necessitano, se pur di poca entità, di interventi di ristrutturazione, come indicato nella relativa descrizione dei luoghi.

In breve, possiamo concludere che le valutazioni assegnate in seguito, senza dubbio differenziate, per la tipologia di immobili in esame, per età delle costruzioni, consistenza, grado di finiture interne, qualità dei materiali, ecc..... possono essere ritenute congrue e rispecchiamo le situazioni dei luoghi, valori comunque che tengono conto dello sfavorevole momento economico.

L'accorpamento poi delle varie consistenze in pochi lotti ha l'obiettivo di non sminuire la valutazione degli stessi ciò per tutelare gli interessi della procedura ed anche del creditore.

In definitiva verrà fissato ai fini della stima un valore unitario di:

- €/mq **1.300** di superficie interna netta, per quanto attiene l'appartamento posto in via Umberto I.°

--€/mq **500** di superficie interna netta per quanto attiene la rimessa

--€/mq **650** di superficie interna netta per quanto attiene il locale deposito

Ed invece; un valore unitario di:

- €/mq 950 di superficie interna netta, per quanto attiene l'appartamento posto in via E.Gianturco posto al piano I.° part. n.°1940 sub 4
- €/mq 900 di superficie interna netta per quanto attiene l'appartamento posto al piano I.° part. n.°1940 sub 5
- €/mq 890 di superficie interna netta per quanto attiene l'appartamento posto al piano II.° part. n.°1940 sub 6
- €/mq 890 di superficie interna netta per quanto attiene l'appartamento posto al piano II.° part. n.°1940 sub 7

Per la valutazione si è fatto riferimento comunque 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 indagini ci riferiscono comunque che i valori contenuti nella Banca dati sono comunque valori più bassi rispetto alle situazioni locali.*

Le Quotazioni pubblicate dall'Agenzia del Territorio riferiscono che nel *Comune di Rionero in Vulture*, nella zona di centro storico: via N. Sauro, via Garibaldi, via A. di Savoia, via Romai

valori delle abitazioni civili di tipo normale variano:

- da un minimo di € 750,00 ad un massimo di € 900,00 al mq.

i valori delle autorimese variano:

- da un minimo di € 440,00 ad un massimo di € 610,00 al mq.

nella zona periferica via G. Rossa, via U. La Malfa, c.da Cascione, c.da Fontana Maruggia, c.da Piazzolla

i valori delle abitazioni civili di tipo normale variano:

- da un minimo di € 800,00 ad un massimo di € 980,00 al mq.

i valori delle abitazioni civili di tipo ottimo variano:

- da un minimo di € 950,00 ad un massimo di € 1.200,00 al mq.

i valori delle autorimese variano:

- da un minimo di € 400,00 ad un massimo di € 530,00 al mq.

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 (1000/1000) della piena proprietà di:**

- **1. Abitazione di tipo civile** distinta in N.C.E.U. al foglio 35 particella 1436 sub 10, cat. A/2 classe 3, vani 7,5, superficie catastale di mq. 188, piano 2, interno 4, rendita di Euro 542,28, alla via Umberto I° n.°129 del Comune di Rionero in Vulture  
Confini: vano scala, proprietà \*, distacco fabbricati

**Valore = S.com. x V. mq =**

**Valore = mq. 160,40 x €/mq. 1.300,00 = Euro 208.520,00**

- **2. Autorimessa** distinta in N.C.E.U. al foglio 35 particella 1436 sub. 26 cat, C/6, classe 2, piano SS1, consistenza mq. 32, superficie catastale mq. 41, rendita di Euro 41,32, alla via Umberto I° n.°129 del Comune di Rionero in Vulture  
Confini: proprietà \*, distacco fabbricati, vicolo

**Valore = S.com. x V. mq =**

**Valore = mq. 32,00 x €/mq. 500,00 = Euro 16.000,00**

- **3. Magazzino o locale deposito** distinto in N.C.E.U. al foglio 35 particella 1436 sub 20 cat. C/2 classe 4, consistenza mq 67, superficie catastale mq. 74, piano T, rendita di Euro 107,27, alla via Umberto I° n.°129 del Comune di Rionero in Vulture  
Confini: proprietà \*, distacco fabbricati, via Umberto I.

**Valore = S.com. x V. mq =**

**Valore = mq. 67,00 x €/mq. 650,00 = Euro 43.550,00**

- **4. Abitazione di tipo popolare** distinta in N.C.E.U. al foglio 35 particella 1940 sub. 4, cat. A/4, classe 5, superficie catastale mq. 46, vani 2,0, piano 1, rendita di Euro 118,79, alla via Emanuele Gianturco n.° 45 del Comune di Rionero in Vulture  
Confini: proprietà \*, vano scala, via Emanuele Gianturco.

**Valore = S.com. x V. mq =**

**Valore = mq. 51,70 x €/mq. 950,00 = Euro 49.115,00**

- **5. Abitazione di tipo popolare** distinta in N.C.E.U. al foglio 35 particella 1940 sub. 5, cat. A/4, classe 5, superficie catastale mq. 86, vani 3,5, piano 1, rendita di Euro 207,87, alla via Emanuele Gianturco n.° 45 del Comune di Rionero in Vulture  
Confini: proprietà \*, vano scala, via Emanuele Gianturco.

**Valore = S.com. x V. mq =**

**Valore = mq. 88,50 x €/mq. 900,00 = Euro 79.650,00**

- **6. Abitazione di tipo popolare** distinta in N.C.E.U. al foglio 35 particella 1940 sub.6, cat. A/4, classe 5, superficie catastale mq. 47, vani 2,0, piano 2, , rendita di Euro 118,79, alla via Emanuele Gianturco n. 45;  
Confini: proprietà \*, vano scala, via Emanuele Gianturco.

**Valore = S.com. x V. mq =**

**Valore = mq. 50,20 x €/mq. 890,00 = Euro 44.678,00**

- **7. Abitazione di tipo popolare** distinta in N.C.E.U. al foglio 35 particella 1940 sub 7, cat. A/4, classe 6, superficie catastale mq. 41, vani 1,5, piano 2, , rendita di Euro 104,58, alla via Emanuele Gianturco n.45.

Confini: proprietà \*, vano scala, via Emanuele Gianturco.

**Valore = S.com. x V. mq =**

**Valore = mq. 46,20 x €/mq. 890,00 = Euro 41.118,00**

- In breve:

a) bene a valore n.°1.....	<b>Euro 208.520,00</b>
b) bene a valore n.°2.....	<b>Euro 16.000,00</b>
c) bene a valore n.°3.....	<b>Euro 43.550,00</b>
d) bene a valore n.°4.....	<b>Euro 49.115,00</b>
e) bene a valore n.°5.....	<b>Euro 79.650,00</b>
f) bene a valore n.°6.....	<b>Euro 44.678,00</b>
g) bene a valore n.°7.....	<b>Euro 41.118,00</b>
valore Totale.....	<b>Euro 482.631,00</b>

- **Lotto n.° 1 del valore netto di Euro 260.420,00 costituito dai beni nn.°1) 2)-3):**

➤ bene a valore n.°1.....	<b>Euro 208.520,00</b>
➤ bene a valore n.°2.....	<b>Euro 16.000,00</b>
➤ bene a valore n.°3.....	<b>Euro 43.550,00</b>
valore Totale.....	<b>Euro 268.070,00</b>

**A detrarre dal valore** delle unità immobiliari le seguenti somme:

Euro 7.250,00 per sanatoria e spese tecniche

Euro 400,00 per A.P.E

Euro **7.650,00** ..... Euro **268.070,00**

Spese - Euro **7.650,00**

**Importo netto del LOTTO n.°1.....Euro 260.420,00**

- **Lotto n.° 2 del valore netto di Euro 203.561,00 costituito dai beni nn.°4) 5) 6) 7):**

➤ bene a valore n.°4.....	<b>Euro 49.115,00</b>
➤ bene a valore n.°5.....	<b>Euro 79.650,00</b>
➤ bene a valore n.°6.....	<b>Euro 44.678,00</b>
➤ bene a valore n.°7.....	<b>Euro 41.118,00</b>
valore Totale.....	<b>Euro 214.561,00</b>

**A detrarre dal valore** delle unità immobiliari le seguenti somme:

Euro 8.000,00 per sanatoria e spese tecniche

Euro 1.800,00 per regolarizzazione catastale

Euro 1.200,00 per A.P.E

Euro **11.000,00** ..... Euro **214.561,00**

Spese - €uro 11.000,00  
Importo netto del LOTTO n.°1.....€uro 203.561,00

➤ Importo Totale lotti al netto delle decurtazioni:

lotto n.°1.....Euro 260.420,00  
lotto n.°2.....Euro 203.561,00  
valore Totale.....Euro 463.981,00

Con riferimento al valore di stima determinato, si ritiene di proporre al Sig. Giudice dell'Esecuzione un prezzo base d'asta del cespite che tenga conto delle differenze esistenti al momento della stima tra la vendita al libero mercato e la vendita forzata dell'immobile, applicando a tale riguardo una riduzione rispetto al valore di mercato come sopra individuato nella misura del 10% al fine di rendere comparabile e competitivo l'acquisto in sede di espropriazione forzata rispetto all'acquisto nel libero mercato.

Pertanto:

- il valore del lotto n.°1 di Euro 260.420,00 ridotto del 10 % pari ad Euro 26.042,00 ammonta in c.t. Euro 234.378,00

**- VALORE DEI BENI BASE D'ASTA-----PREZZO BASE: € 234.378.00**

- il valore del lotto n.°2 di Euro 203.561,00 ridotto del 10 % pari ad Euro 20.356,10 ammonta in c.t. Euro 183.204,90

**- VALORE DEI BENI BASE D'ASTA-----PREZZO BASE: € 183.204.90**

In definitiva: valore lotti base d'asta:

- lotto n.°1 .....Euro 234.378,00
  - lotto n.°2 .....Euro 183.204,90
- Totale.....Euro 417.582,90

• **QUESITO n. 13: procedere alla valutazione di quota indivisa per gli immobili pignorati per la sola quota.**

• Nel caso il pignoramento abbia ad oggetto una quota indivisa, l'esperto deve procedere alla valutazione della sola quota.

• L'esperto deve precisare inoltre se la quota in titolarità dell'esecutato sia suscettibile di separazione in natura (attraverso cioè la materiale separazione di una porzione di valore esattamente pari alla quota).

• L'esperto deve infine chiarire già in tale sede se l'immobile risulti comodamente divisibile in porzioni di valore simile per ciascun comproprietario, predisponendo se del caso una bozza di **PROGETTO DI DIVISIONE** o altrimenti esprimendo compiutamente il giudizio di indivisibilità.

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

• **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.

