

TRIBUNALE CIVILE DI POTENZA

Sezione Esecuzioni Immobiliari

Procedimento n. 118/2012 R.G.E.

Giudice: Dott.ssa Annachiara Di Paolo

Creditore:

MAUI SPV S.R.L.

contro:

BOCHICCHIO VITO

Il C.T.U.

Ing. Dario Michele Pontolillo

Indice

Premessa	3
Attività tecniche espletate	3
CONTROLLO PRELIMINARE: verificare la completezza della documentazione depositata ex art. 567 c.p.c.	4
QUESITO n.1: identificare i diritti reali ed i beni oggetto del pignoramento	6
QUESITO n.2: elencare ed individuare i beni componenti ciascun lotto e procedere alla descrizione materiale di ciascun lotto	15
QUESITO n.3: procedere alla identificazione catastale del bene pignorato	47
QUESITO n.4: procedere alla predisposizione di schema sintetico-descrittivo del lotto.	64
QUESITO n.5: procedere alla ricostruzione dei passaggi di proprietà in relazione al bene ignorato.	69
QUESITO n.6: verificare la regolarità del bene o dei pignorati sotto il profilo edilizio ed urbanistico.....	71
QUESITO n.7: indicare lo stato di possesso attuale dell'immobile.....	84
QUESITO n.8: specificare i vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene	85
QUESITO n.9: verificare se i beni pignorati ricadano su suolo demaniale	87
QUESITO n.10: verificare l'esistenza di pesi od oneri di altro tipo	87
QUESITO n.11: fornire ogni informazione utile sulle spese di gestione dell'immobile e su eventuali procedimenti in corso.	88
QUESITO n.12: procedere alla valutazione dei beni.....	88
QUESITO n.13: procedere alla valutazione di quota indivisa per gli immobili pignorati per la sola quota	99
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.....	100
ALLEGATI.....	101

Premessa

Con Provvedimento del 22.2.2023, il Giudice dell'Esecuzione, Dott.ssa Annachiara Di Paolo, ha conferito allo scrivente **Ing. Dario Michele Pontolillo**, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Potenza con il n. 2989, l'incarico di Consulente Tecnico d'Ufficio nell'ambito del Procedimento di Espropriazione Immobiliare n. 118/2012 R.G.E. promosso da BAYVIEW ITALIA 106 SPA (P.IVA 11417440960) quale procuratrice di MAUI SPV SRL (P.IVA 05254070260), contro il Sig. xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx

Oggetto del Procedimento R.G.E. n. 118/2012 sono i seguenti beni immobili, ubicati nel Comune di Avigliano (PZ), in Frazione "Lagopesole", località "Montemarcone Alto":

1. Abitazione di tipo civile, categoria A/2 di 8,5 vani, contraddistinta in NCEU al foglio 29 particella 1395
2. Terreno in CT al foglio 29 p.lla 1435 di are 4 ca 54
3. Autorimessa categoria C/6 di 28 mq, contraddistinta in NCEU al foglio 29 particella 1434 sub. 1
4. Abitazione di tipo popolare, categoria A/4 di 1,5 vani, contraddistinta in NCEU al foglio 29 particella 1434 sub. 2
5. Terreno in CT al foglio 29 p.lla 1427 di are 8
6. Terreno in CT al foglio 29 p.lla 1428 di are 13 ca 51

Attività tecniche espletate

A seguito dell'incarico ricevuto, lo scrivente CTU dava inizio alle operazioni peritali mediante l'acquisizione di documentazione e dati (visure - planimetrie - mappe - conformità urbanistica e quant'altro occorrente per l'espletamento dell'incarico) presso l'Agenzia delle Entrate - Servizi Catastali e gli Uffici Comunali di Avigliano.

Di concerto con il Custode Giudiziario nominato, Notaio Dott. Antonio DI LIZIA, veniva fissata per il giorno 15 giugno 2023 alle ore 15:30 la data dell'accesso agli immobili pignorati, giusta comunicazione a mezzo Raccomandata A.R..

Quindi in data 15 giugno 2023 veniva effettuato l'accesso ai luoghi in presenza dell'esecutato e, contestualmente, il sottoscritto procedeva alla valutazione della consistenza qualitativa e quantitativa degli immobili.

In tale occasione, procedeva altresì all'acquisizione di tutta la necessaria documentazione fotografica ed al rilievo geometrico dei beni staggiti.

Sono state necessarie ulteriori operazioni di accesso ed acquisizione di Atti presso il Comune di Avigliano, in particolare per l'accertamento della regolarità edilizia ed urbanistica dei beni, nonché della verifica di sanabilità delle difformità rilevate.

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

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

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

oppure:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

I certificati ipotecari risalgono sino ad un atto di acquisto derivativo trascritto in data antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento (avvenuta in data 11.10.2012 reg. gen. 15476 reg. part. 12428), e precisamente:

- All'esecutato xxxxxxxxxxxxxx, i beni pignorati, identificati in Catasto Fabbricati del Comune di Avigliano al NCEU fg. 29 p.la 1434 sub. 1- 2 e p.la 1395, e in CT al fg. 1434-1428-1427, sono pervenuti per la proprietà di 1/1 per **atto di compravendita del 02.05.2007** per Notar Francesco Zotta rep. 8540/3896, trascritto in data 10.05.2007 ai nn. 10747/6618, da potere di xxxxxxxxxxx per il diritto di usufrutto, xxxxxxxx in regime di comunione legale con xxxxxxxx per la nuda proprietà.
- A xxxxxxxxxxx, xxxxxxxxxxx, xxxxxxxx, xxxxxxxxxxx, xxxxxx e xxxxxxx sono pervenuti per la quota di proprietà 1/3 per **atto di donazione del 17.01.1992** per notar Domenico Antonio Zotta trascritto in data 18.1.1992 ai nn. 1244/1180 da potere di xxxxxxxx; **atto di divisione del 17.01.1992** per notar Domenico Antonio Zotta trascritto in data 18.1.1992 ai nn. 1245/1181; **atto di compravendita del 17.01.1992** per notar Domenico Antonio Zotta trascritto in data 18.1.1992 ai nn. 1247/1183.
Con tali atti xxxxxxxxxxx e i figli xxxxxxxxxxx, xxxxxxxxxxx, xxxxxxxx, xxxxxxxx e xxxxxx, hanno proceduto alla divisione delle quote - donazione - compravendita, ridistribuendo la proprietà dei beni loro pervenuti in eredità.
- a xxxxxxxxxxx per la quota di proprietà 1/3 con relativo diritto di usufrutto, e ai figli xxxxxxxxxxx, xxxxxxxxxxx, xxxxxxxxxxx, xxxxxxxx, xxxxxxxx e xxxxxxxx per la quota di 2/3, i beni sono pervenuti a seguito di **denuncia di successione legittima di xxxxxxxx** deceduto in data 25.02.1977, trascritta in data 09.10.1979 ai nn. 1131/10083.

Vi è corrispondenza fra il diritto pignorato, come descritto nell'atto di pignoramento - proprietà 1/1 - e i dati riportati nella nota di trascrizione (proprietà 1/1).

I beni pignorati sono pervenuti al dante causa xxxxxxxx per successione legittima del padre xxxxxxxx deceduto in data 25.02.1977.

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

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

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

Al riguardo:

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

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

Al riguardo:

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

del C.F. o del C.T. già soppressa e sostituita da altra p.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.

I diritti reali pignorati risultano di **Piena proprietà** quota 1/1 in capo all'esecutato - nel Comune di Avigliano (PZ), Frazione Lagopesole, in Località Montemarcone Alto - degli immobili identificati al Catasto Fabbricati del Comune di Avigliano, e precisamente:

1. Abitazione di tipo civile, categoria A/2 di 8,5 vani, contraddistinta in NCEU al **foglio 29 particella 1395**

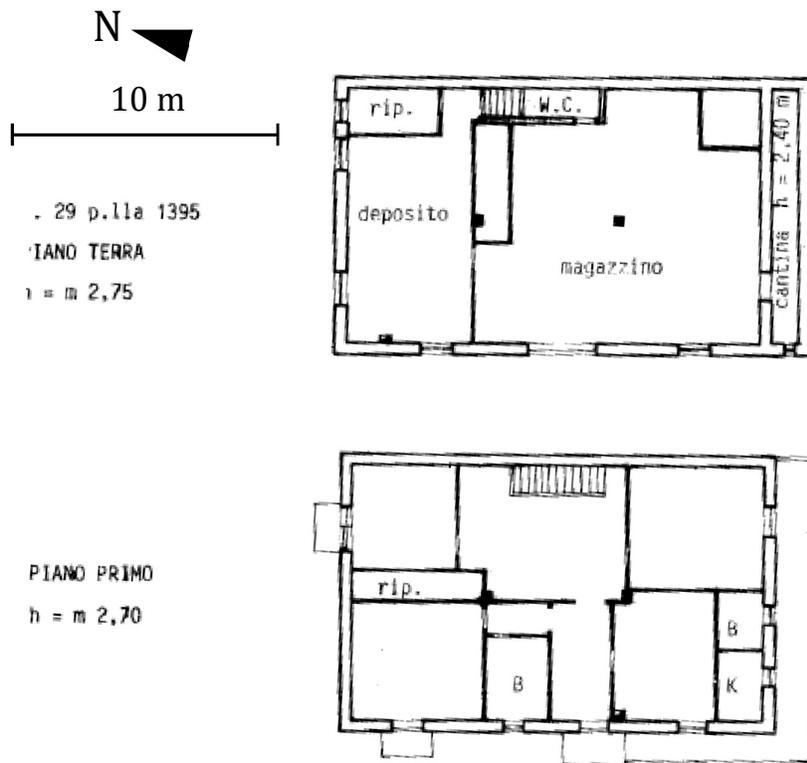


Figura 1 - Estratto Planimetria Catastale – Abitazione di tipo civile NCEU Foglio 29, Part. 1395

L'abitazione di tipo civile al **foglio 29 particella 1395** confina a Sud, a Nord ed a Ovest con la part. 1435 di mq 454, anch'essa oggetto di pignoramento e di proprietà dell'esecutato, che costituisce l'area pertinenziale circostante dell'immobile principale; ad Est l'immobile confina con le altre n. 2 U.I. staggite identificate al NCEU al F. 29 part. 1434 sub 1 e F. 29 part. 1434 sub, oltre che con fabbricato di altra proprietà di terzi, identificato al NCEU al F. 29 part. 1432

Si evidenzia che:

- l'U.I. è collegata mediante una porta al P.T. ad altro immobile staggito (autorimessa) identificato al NCEU al F. 29 part. 1434 sub 1 e, sempre mediante una porta, al P. 1° ad altro immobile staggito (abitazione di tipo popolare) identificato al NCEU al F. 29 part. 1434 sub 2;
- l'accesso dalla strada pubblica (rappresentato dalla S.P. n. 72) all'immobile staggito non avviene in modo diretto ma sussiste di fatto una servitù di passaggio (carrabile e pedonale) sulle particelle di proprietà di terzi non oggetto della presente procedura espropriativa, identificate in C.T. al F. 29 part. 1063 e 1431.

Non sono state rilevate **difformità formali** nei **dati di identificazione catastale**.

2. Terreno in CT al foglio 29 p.lla 1435 are 4 ca 54

L'immobile, in C.T. di qualità "seminativo", costituisce la corte e, quindi, l'area pertinenziale circostante l'abitazione di tipo civile staggita identificata al NCEU al F. 29 part. 1395; esso confina a Nord con terreno di altra proprietà di terzi in C.T. al F. 29 part. 1431, ad Ovest ancora con terreno di altra proprietà di terzi in C.T. al F. 29 part. 1431 e part. 1063, ed a Sud con terreno di altra proprietà di terzi in C.T. al F. 29 part. 807.

Si evidenzia che:

- l'accesso dalla strada pubblica (rappresentato dalla S.P. n. 72) all'immobile staggito non avviene in modo diretto ma sussiste di fatto una servitù di passaggio (carrabile e pedonale) sulle particelle di proprietà di terzi non oggetto della presente procedura espropriativa, identificate in C.T. al F. 29 part. 1063 e 1431;
- dal Certificato di Destinazione Urbanistica il terreno ricade parzialmente per una superficie pari a mq 56,25 in zona "OMOGENEA B - Frazioni B2" avente un Indice Fondiario pari a 1,00 mc/mq

Non sono state rilevate **difformità formali** nei **dati di identificazione catastale**.

3. Autorimessa categoria C/6 di 28 mq. contraddistinta in NCEU al foglio 29 particella 1434 sub. 1

SI EVIDENZIA CHE:

- A. IL LOCALE E' ADIBITO A RICOVERO ANIMALI, conformemente a quanto riportato ("Ovile") nei grafici allegati al titolo edilizio autorizzativo "Concessione Edilizia - Contributo (Fondi Cipe 1987/1988) per la Ricostruzione di Immobile danneggiato dal sisma" n. 788 del 6.12.1986 - Provvedimento n. 284, rilasciato dal Comune di Avigliano, ai sensi della Legge n. 219/1981, per "la ricostruzione del fabbricato sito in Avigliano in via Fr. Montalto";**
- B. LA CATEGORIA CATASTALE C/6 "STALLE, SCUDERIE, AUTORIMESSE" DELLA U.I. E' CONFORME ALLO STATO DI FATTO;**
- C. PER QUANTO SOPRA, LA STIMA DELLA U.I. VIENE ESEGUITA SECONDO LA DESTINAZIONE DELLO STATO DI FATTO DI "RICOVERO ANIMALI"**

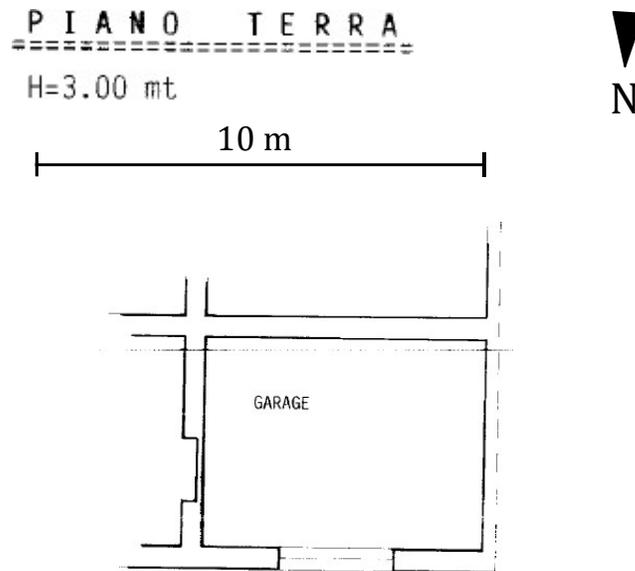


Figura 2 - Estratto Planimetria Catastale - Autorimessa (Ricovero Animali) NCEU Foglio 29, Part. 1434 sub. 1

L'autorimessa (Ricovero animali) al **foglio 29 particella 1434 sub 1** confina a Nord con terreno di altra proprietà in C.T. al F. 29 part. 1430, ad Est ed a Sud con fabbricato di altra

proprietà identificato al NCEU al F. 29 part. 1432 ed a Ovest con l'U.I. staggita identificata al NCEU al F. 29 part. 1395.

Si evidenzia che:

- l'U.I. è collegata mediante una porta al P.T. ad altro immobile staggito (abitazione di tipo civile) identificato al NCEU al F. 29 part. 1395;
- l'accesso dalla strada pubblica (rappresentato dalla S.P. n. 72) all'immobile staggito non avviene in modo diretto ma sussiste di fatto una servitù di passaggio (carrabile e pedonale) sulle particelle di proprietà di terzi non oggetto della presente procedura espropriativa, identificate in C.T. al F. 29 part. 1063 e 1431, nonché sul terreno staggito di cui alla part. 1435.

Non sono state rilevate **difformità formali** nei **dati di identificazione catastale**.

4. Abitazione di tipo popolare, categoria A/4 di 1,5 vani, contraddistinta in NCEU al foglio 29 particella 1434 sub. 2

SI EVIDENZIA CHE:

- IL LOCALE E' ADIBITO A DEPOSITO/LOCALE DI SGOMBERO, conformemente a quanto riportato ("Deposito") nei grafici allegati al titolo edilizio autorizzativo "Concessione Edilizia - Contributo (Fondi Cipe 1987/1988) per la Ricostruzione di Immobile danneggiato dal sisma" n. 788 del 6.12.1986 - Provvedimento n. 284, rilasciato dal Comune di Avigliano, ai sensi della Legge n. 219/1981, per "la ricostruzione del fabbricato sito in Avigliano in via Fr. Montalto";**
- LA CATEGORIA CATASTALE A/4 "ABITAZIONE DI TIPO POPOLARE" DELLA U.I. NON E' CONFORME ALLO STATO DI FATTO (per la variazione catastale di "destinazione d'uso" ed i relativi costi, si rimanda al successivo Quesito n. 3);**
- PER QUANTO SOPRA, LA STIMA DELLA U.I. VIENE ESEGUITA SECONDO LA DESTINAZIONE DELLO STATO DI FATTO DI "DEPOSITO/LOCALE DI SGOMBERO"**

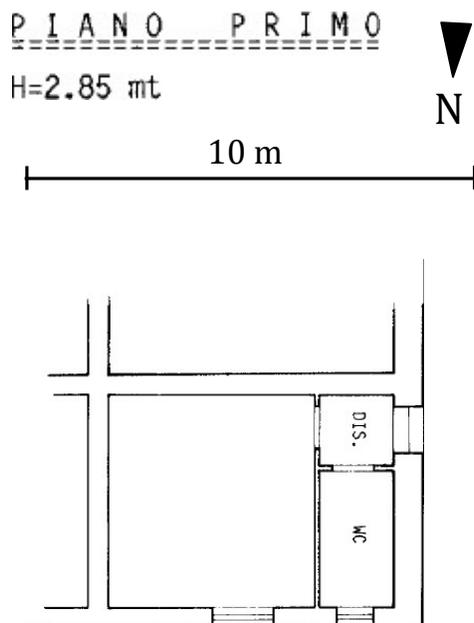


Figura 3 - Estratto Planimetria Catastale - Abitazione di tipo popolare (Deposito/locale di sgombero) NCEU Foglio 29, Part. 1434 sub. 2

L'abitazione di tipo popolare (deposito/locale di sgombero) al **foglio 29 particella 1434 sub 2** confina a Nord con terreno di altra proprietà di terzi in C.T. al F. 29 part. 1430, ad Est ed a Sud con fabbricato di altra proprietà di terzi identificato al NCEU al F. 29 part. 1432 ed a Ovest con l'U.I. staggita identificata al NCEU al F. 29 part. 1395.

Si evidenzia che:

- l'U.I. è collegata mediante una porta al P.1° ad altro immobile staggito (abitazione di tipo civile) identificato al NCEU al F. 29 part. 1395;
- l'accesso all'immobile staggito non avviene in modo autonomo e diretto ma sussiste di fatto una servitù di passaggio sull' U.I. cui è funzionalmente collegata, costituita dall'abitazione di tipo civile al NCEU F. 29 part. 1395.

Non sono state rilevate **difformità formali** nei **dati di identificazione catastale**.

5. Terreno in CT al foglio 29 p.lla 1427 are 8

L'immobile, in C.T. di qualità "seminativo", è attualmente incolto e risulta recintato; esso confina a Nord con terreno di altra proprietà di terzi in C.T. al F. 29 part. 804, ad Ovest con

terreno di altra proprietà di terzi in C.T. al F. 29 part. 805, a Sud con terreno di altra proprietà di terzi in C.T. al F. 29 part. 1431 ed a Est con il terreno staggito identificato al C.T. al F. 29 part. 1428.

Si evidenzia che:

- l'accesso dalla strada pubblica (rappresentato dalla S.P. n. 72) all'immobile staggito non avviene in modo diretto ma sussiste di fatto una servitù di passaggio (carrabile e pedonale) sulle particelle di proprietà di terzi non oggetto della presente procedura espropriativa, identificate in C.T. al F. 29 part. 1063 e 1431;
- con **convenzione edilizia** trascritta a Potenza in data 29.08.1997 ai nn. 12274/10755, a favore del Comune di Avigliano, il terreno staggito è stato vincolato al servizio della costruzione da realizzarsi sul terreno in C.T. al Foglio 36 p.lla 85 (non pignorata).

Non sono state rilevate **difformità formali** nei **dati di identificazione catastale**.

6. Terreno in CT al foglio 29 p.lla 1428 are 13 ca 51

L'immobile, in C.T. di qualità "seminativo", è attualmente incolto e risulta recintato; esso confina a Nord con terreni di altra proprietà di terzi in C.T. al F. 29 part. 803 e 804, ad Ovest con il terreno staggito identificato al C.T. al F. 29 part. 1427 e a Sud con terreno di altra proprietà di terzi in C.T. al F. 29 part. 2109.

Si evidenzia che:

- l'accesso dalla strada pubblica (rappresentato dalla S.P. n. 72) all'immobile staggito non avviene in modo diretto ma sussiste di fatto una servitù di passaggio (carrabile e pedonale) sulle particelle di proprietà di terzi non oggetto della presente procedura espropriativa, identificate in C.T. al F. 29 part. 1063 e 1431;
- con **convenzione edilizia** trascritta a Potenza in data 29.08.1997 ai nn. 12274/10755, a favore del Comune di Avigliano, il terreno staggito è stato vincolato al servizio della costruzione da realizzarsi sul terreno in C.T. al Foglio 36 p.lla 85 (non pignorata).

Non sono state rilevate **difformità formali** nei **dati di identificazione catastale**.

Nel seguito si riportano l'estratto di mappa catastale, la sovrapposizione con ortofoto relativa all'area interessata.



Figura 4 - Estratto di mappa catastale - Foglio 29 Particelle 1395, 1434, 1435, 1427 e 1428 - Indicazione immobili oggetto della procedura



Figura 5 - Sovrapposizione ortofoto-mappa catastale - Indicazione dei fabbricati (NCEU Foglio 29 Particelle 1395 e 1434) e dei terreni (CT Foglio 29, Particelle 1435, 1427 e 1428) oggetto della procedura - Fonte: Portale RSDI

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

In base alla loro ubicazione, conformazione e reciproca utilità funzionale, nonché al fine di consentire una maggiore appetibilità sul mercato, i beni staggiti formano un **LOTTO UNICO**.

Il **LOTTO** è formato dalla **piena proprietà quota 1/1** in Comune di **AVIGLIANO**, dei seguenti Immobili identificati al Catasto della provincia di Potenza, e precisamente:

- 1. appartamento di tipo civile**, alla Località Montemarccone Alto n. 9 (in visura catastale civico n.10), **Piano Terra** e **1°**, in Catasto Fabbricati al **foglio 29 p.lla 1395**, cat. A/2 di vani 8,5, superficie commerciale **mq 344** (di cui **mq 170** per l'appartamento al 1° piano e **mq 174** per il deposito-magazzino al piano terra);
- 2. annessa area pertinenziale esclusiva**, in Catasto Terreni al **foglio 29 p.lla 1435**, superficie di **ara 4 ca 54** e qualità **Seminativo**.

L'**appartamento di tipo civile** di cui al precedente punto 1. presenta le seguenti caratteristiche:

- L'appartamento è ubicato in un fabbricato di n.2 piani fuori terra; al Piano Terra i locali sono adibiti a magazzino ed a rimessa di macchine agricole, mentre l'appartamento vero e proprio è al Piano 1°; i 2 piani sono collegati internamente da una scala;
- L'**accesso** ai locali al Piano Terra avviene in modo diretto dall'annessa area pertinenziale esclusiva di cui al precedente punto 1.b) che, a sua volta, ha accesso indiretto alla strada pubblica (rappresentato dalla S.P. n. 72) mediante una servitù di passaggio di fatto (carrabile e pedonale) sulle particelle di proprietà di terzi non oggetto della presente procedura espropriativa, identificate in C.T. al F. 29 part. 1063 e 1431;
- L'**accesso** all'appartamento posto al Piano 1°, invece, avviene tramite una balconata che si sviluppa sui lati posti a Sud ed Ovest del fabbricato e che insiste sull'annessa area pertinenziale esclusiva di cui al precedente punto 1.b) che, a sua volta, ha accesso indiretto alla strada pubblica (rappresentato dalla S.P. n. 72) mediante una servitù di passaggio di fatto (carrabile e pedonale) sulle particelle di

proprietà di terzi non oggetto della presente procedura espropriativa, identificate in C.T. al F. 29 part. 1063 e 1431; in corrispondenza della porta d'ingresso, al termine della balconata, è presente una piccola veranda in alluminio (si precisa, già presente ed autorizzata nei grafici di Progetto di cui alla Concessione Edilizia n. 7218 del 17.9.1987 pratica n. 149 (Allegato n.5)

- **Altezza utile:** variabile tra 2,61 a 2,70 mt al Piano Terra; mt 2,70 al Piano 1°;
- **Composizione interna:**
 - Piano Terra (*): n. 1 locale magazzino-tavernetta, n. 1 locale rimessa macchine agricole in cui è presente anche un piccolo vano per la produzione del vino (cd. "palmento"), n. 1 lavatoio, n. 1 w.c. e n. 1 intercapedine utilizzata per deposito degli attrezzi;
 - Piano 1°: n. 1 ingresso, n. 1 tinello-soggiorno con annesso n. 1 cucinino, n. 1 cameretta, n. 1 camera matrimoniale, n. 1 studiolo, n. 1 ampio disimpegno in cui è ubicata la scala interna che collega i 2 piani, n. 1 bagno a servizio della camera da letto matrimoniale e n. 1 bagno padronale, n. 1 ripostiglio, n. 2 balconi.

(*) Si evidenzia che **l'intero Piano Terra è adibito a "magazzino e rimessa macchine agricole"** (destinazione d'uso peraltro riportata sia nella Concessione Edilizia n. 7218 del 17.9.1987 pratica n. 149 - All.5 - che in planimetria catastale - All.4) ed è dotata di accesso carrabile indipendente.

Pertanto, sussistendo le condizioni di autonomia funzionale e reddituale, **esso costituisce di fatto Unità Immobiliare a sé stante**, previa pratica di variazione catastale (vedasi Quesito n.3). Per quanto sopra, nelle operazioni di stima l'intero Piano Terra **è stato considerato immobile di categoria catastale C/2 ("Magazzini e locali di deposito")**.

- **Superficie netta utile complessiva interna Piano Terra:** calpestabili **mq 148.87**
- **Superficie netta utile complessiva interna Piano 1°:** calpestabili **mq 138.24**
- **Superficie netta utile esterna (n. 2 balconi + balconata di accesso):** calpestabili **mq 29.72**
- **Superficie commerciale appartamento P.1°** (calcolata in conformità a quanto previsto dal D.P.R. 138/98): **mq 170**;

- **Superficie commerciale “magazzino e rimessa macchine agricole” P.T.**
(calcolata in conformità a quanto previsto dal D.P.R. 138/98): **mq 174**;
- **Esposizione:**
 - Piano Terra (magazzino e la rimessa macchine agricole): la parete perimetrale a Sud è posta contro-terra, quella a Est è in aderenza al limitrofo fabbricato di altra proprietà non oggetto di pignoramento, mentre la facciata principale è esposta ad Ovest;
 - Piano 1° (appartamento): la parete ad Est è in aderenza al limitrofo fabbricato di altra proprietà non oggetto di pignoramento ad Ovest, mentre le altre 3 facciate sono orientate da Sud a Nord, con quella principale verso Ovest;
- **Stato di manutenzione:**
 - Complessivamente il fabbricato in cui sono ubicati gli immobili risulta in un mediocre stato di manutenzione; in particolare:
 - il Piano Terra (magazzino e la rimessa macchine agricole) internamente risulta in cattivo stato di manutenzione;
 - il Piano 1° (appartamento) internamente risulta in buono stato di manutenzione;
- **Caratteristiche strutturali:** gli immobili sono ubicati in un fabbricato a struttura portante intelaiata in c.a. con tamponature esterne in mattoni e copertura a falde inclinate.
- **Caratteristiche interne:**
 - al Piano Terra (magazzino e la rimessa macchine agricole):
 - tramezzature interne in laterizio intonacato;
 - pareti con tinteggiatura a tempera;
 - pavimenti parzialmente in piastrelle di ceramica di scarsa qualità, mentre nel locale rimessa macchine agricole il pavimento è in battuto di cemento;
 - infissi esterni in alluminio, sprovvisti di scuretti o avvolgibili;
 - porte interne in legno tamburato di scarsa qualità;
 - porta d'ingresso in ferro;
 - dotazioni bagno: W.C. e lavandino;
 - al Piano 1° (appartamento):
 - tramezzature interne in laterizio intonacato;
 - pareti con tinteggiatura a tempera;
 - pavimenti in brecciato di marmo;
 - infissi esterni in legno, con doppio infisso in alluminio anodizzato e vetro normale, provvisti di avvolgibili in PVC;

- porte interne in legno tamburato;
 - porta d'ingresso in legno e PVC;
 - pareti dei bagni rivestite con piastrelle in ceramica;
 - dotazioni bagno padronale: W.C., bidet, lavandino, vasca;
 - dotazioni bagno a servizio della camera da letto: W.C., bidet, lavandino, doccia;
- **Caratteristiche impianti:**
- al Piano Terra (magazzino e la rimessa macchine agricole):
 - Impianto idrico-sanitario;
 - Impianto di riscaldamento: non esistente, salvo la presenza di un caminetto a legna nel locale magazzino-tavernetta;
 - Impianto elettrico non a norma;
 - al Piano 1° (appartamento):
 - Impianto idrico-sanitario;
 - Impianto di riscaldamento autonomo con termo-camino a legna ubicato nel tinello-soggiorno; i radiatori sono in ghisa;
 - Impianto elettrico a norma, dotato di interruttore magnetotermico;
 - Impianto telefonico;
 - Impianto TV terrestre;

L' **annessa area pertinenziale esclusiva** di cui al precedente punto 2. presenta le seguenti caratteristiche:

- L'immobile, in C.T. di qualità "seminativo", costituisce la corte e, quindi, l'area pertinenziale circostante l'abitazione di tipo civile staggita identificata al NCEU al F. 29 part. 1395; pertanto, il suo valore di mercato si considera compreso nella valutazione dell'immobile principale;
- l'accesso dalla strada pubblica (rappresentato dalla S.P. n. 72) all'area pertinenziale staggita non avviene in modo diretto ma sussiste di fatto una servitù di passaggio (carrabile e pedonale) sulle particelle di proprietà di terzi non oggetto della presente procedura espropriativa, identificate in C.T. al F. 29 part. 1063 e 1431;
- **Composizione:** l'area pertinenziale esclusiva contraddistinta in CT al foglio 29 particella 1435 ha una superficie di mq 454:

All'atto dell'accesso effettuato in data 15.6.2023 unitamente al delegato del Custode nominato, gli immobili sono così risultati:

- L'immobile staggito costituisce la dimora abituale della famiglia dell'esecutato, composta anche dalla moglie xxxxxxxxxxxx e dai due figli;
- l'annessa area pertinenziale esclusiva staggita risulta utilizzata dall'esecutato e dalla sua famiglia, come sopra costituita.

Dalle informazioni acquisite, l'appartamento pignorato **non è dotato di Attestato di Prestazione Energetica (APE)**. Lo scrivente si dichiara sin da ora disponibile alla relativa redazione per l'appartamento, al compenso indicato dal G.E. nel suddetto quesito pari ad € 250,00 oltre oneri previdenziali.

In Figg. 6-7 si riportano le planimetrie dello stato reale dei luoghi rilevato. Le planimetrie in formato ordinario sono allegate alla presente.

PIANTA PIANO TERRA

Stato reale rilevato - U.I. Foglio 29, P.IIa 1395

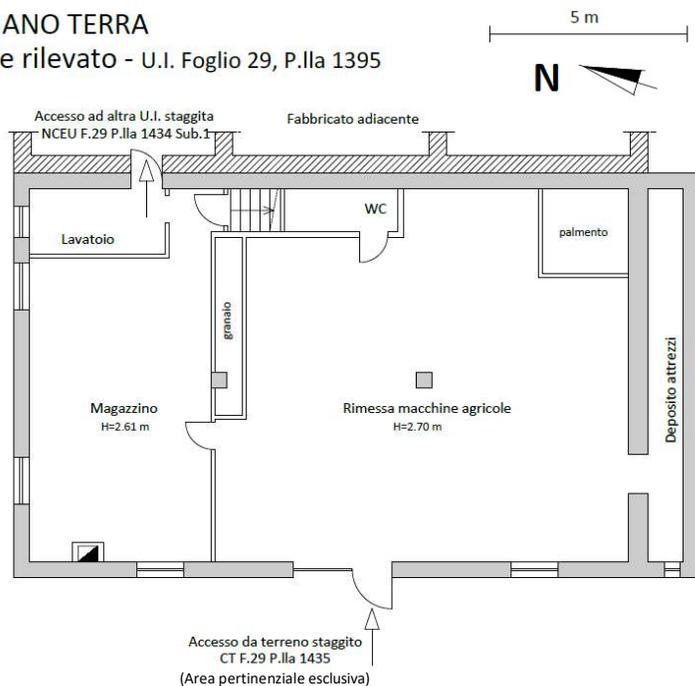


Figura 6 - Planimetria dello stato reale dei luoghi - Piano Terra (magazzino e rimessa macchine agricole)

PIANTA PIANO 1°

Stato reale rilevato - U.I. Foglio 29, P.IIa 1395

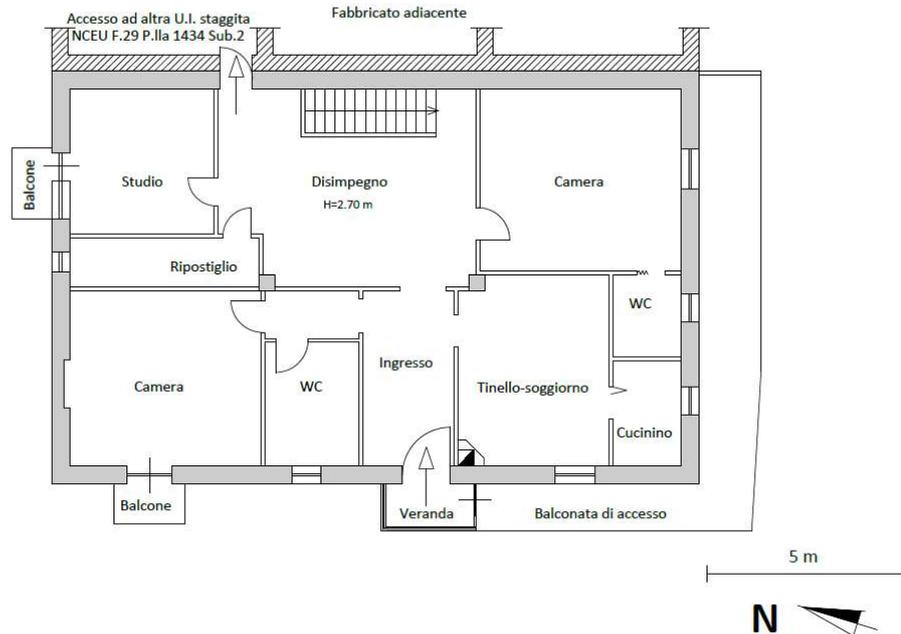


Figura 7 - Planimetria dello stato reale dei luoghi – Piano 1° (appartamento)

3. Ricovero animali, alla Località Montemarcone Alto n. 2, **Piano Terra**, in Catasto Fabbricati al **foglio 29 p.IIa 1434 sub. 1**, cat. C/6 di sup. catastale mq 28, superficie commerciale **mq 36**;

Il **Ricovero Animali** di cui al precedente punto 3. presenta le seguenti caratteristiche:

- L'U.I. è ubicata in un fabbricato di n.2 piani fuori terra;
- l'accesso dalla strada pubblica (rappresentato dalla S.P. n. 72) all'immobile staggito non avviene in modo diretto ma sussiste di fatto una servitù di passaggio (carrabile e pedonale) sulle particelle di proprietà di terzi non oggetto della presente procedura espropriativa, identificate in C.T. al F. 29 part. 1063 e 1431, nonché sul terreno staggito di cui alla part. 1435.
- l'U.I. è collegata mediante una porta al P.T. ad altro immobile staggito (abitazione di tipo civile) identificato al NCEU al F. 29 part. 1395;
- **Altezza utile: 2,95 mt;**

- **Composizione interna:** l'unità è costituita da un unico vano, non dotata di finestra;
- **Superficie netta utile complessiva interna:** calpestabili **mq 29.09**
- **Superficie commerciale** (calcolata in conformità a quanto previsto dal D.P.R. 138/98): **mq 36**;
- **Esposizione:**
 - la parete ad Ovest in aderenza al limitrofo fabbricato staggito, la facciata principale è esposta a Nord, mentre le pareti Sud ed Est sono in comune con altra proprietà non oggetto di pignoramento;
 - **Stato di manutenzione:** il fabbricato in cui è ubicato l'immobile risulta in buono stato di manutenzione, mentre internamente l'U.I. è in cattivo stato di manutenzione;
- **Caratteristiche strutturali:** l'immobile è ubicato in un fabbricato a struttura portante intelaiata in c.a. con tamponature esterne in mattoni e copertura a falde inclinate.
- **Caratteristiche interne:**
 - pareti con tinteggiatura a tempera;
 - pavimenti in battuto di cemento;
 - porta d'ingresso in ferro;
 - porta interna in legno tamburato;
- **Caratteristiche impianti:**
 - Impianto elettrico a norma
 - Presenza di un camino a legna;

All'atto dell'accesso effettuato in data 15.6.2023 unitamente al delegato del Custode nominato, l'immobile è così risultato:

- L'immobile staggito è utilizzato dalla famiglia dell'esecutato, composta anche dalla moglie De Carlo Giuseppina e dai due figli;

Per la tipologia di immobile (locale ricovero animali non climatizzato) non sussiste l'obbligatorietà di redigere l'**Attestato di Prestazione Energetica (APE)**.

In Fig. 8 si riporta la planimetria dello stato reale dei luoghi rilevato. La planimetria in formato ordinario è allegata alla presente.

PIANTA PIANO TERRA
Stato reale rilevato - U.I. Foglio 29, P.Illa 1434, Sub. 1

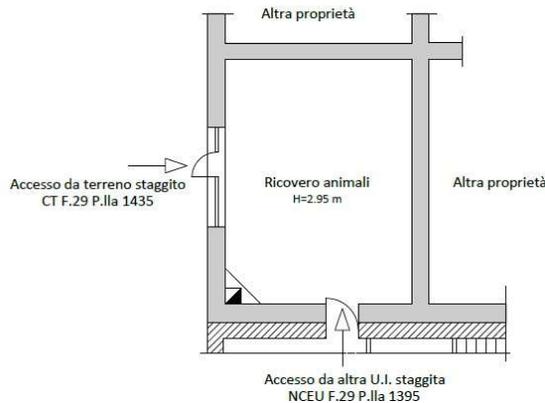


Figura 8 - Planimetria dello stato reale dei luoghi – Piano Terra

4. Deposito/locale di sgombero, alla Località Montemarcone Alto n. 2, **Piano 1°**, in Catasto Fabbricati al **foglio 29 p.lla 1434 sub. 2**, cat. A/4 di vani 1,5 (*), superficie commerciale **mq 36**;

(*) per la variazione catastale di “destinazione d’uso” ed i relativi costi, si rimanda al successivo Quesito n. 3

Il **deposito/locale di sgombero** di cui al precedente punto 4. presenta le seguenti caratteristiche:

- L’U.I. è ubicata in un fabbricato di n.2 piani fuori terra;
- l’accesso all’immobile staggito non avviene in modo autonomo e diretto ma sussiste di fatto una servitù di passaggio sull’ U.I. cui è funzionalmente collegata, costituita dall’abitazione di tipo civile al NCEU F. 29 part. 1395.
- l’U.I., infatti, è collegata mediante una porta al P.1° ad altro immobile staggito (abitazione di tipo civile) identificato al NCEU al F. 29 part. 1395;
- **Altezza utile: 2,81 mt;**
- **Composizione interna:**

- n. 1 disimpegno, n. 1 ripostiglio e n. 1 camera;
- **Superficie netta utile complessiva interna:** calpestabili **mq 29.31**
- **Superficie commerciale** (calcolata in conformità a quanto previsto dal D.P.R. 138/98): **mq 36**;
- **Esposizione:**
 - la parete ad Ovest in aderenza al limitrofo fabbricato staggito, la facciata principale è esposta a Nord, mentre le pareti Sud ed Est sono in comune con altra proprietà non oggetto di pignoramento;
 - **Stato di manutenzione:** il fabbricato in cui è ubicato l'immobile risulta in buono stato di manutenzione;
- **Caratteristiche strutturali:** l'immobile è ubicato in un fabbricato a struttura portante intelaiata in c.a. con tamponature esterne in mattoni e copertura a falde inclinate.
- **Caratteristiche interne:**
 - tramezzature interne in laterizio intonacato;
 - pareti con tinteggiatura a tempera;
 - pavimenti di piastrelle in ceramica;
 - infissi esterni in PVC vetro-camera;
 - porte interne in legno tamburato;
- **Caratteristiche impianti:**
 - Impianto elettrico a norma
 - Predisposizione dell'impianto di riscaldamento alimentato da termocamino a legna;

All'atto dell'accesso effettuato in data 15.6.2023 unitamente al delegato del Custode nominato, l'immobile è così risultato:

- L'immobile staggito costituisce pertinenza e parte della dimora abituale della famiglia dell'esecutato, composta anche dalla moglie xxxxxxxxxe dai due figli.

Per la tipologia di immobile (locale di sgombero/deposito non climatizzato) non sussiste l'obbligatorietà di redigere l'**Attestato di Prestazione Energetica (APE)**.

In Fig. 9 si riporta la planimetria dello stato reale dei luoghi rilevato. La planimetria in formato ordinario è allegata alla presente.

PIANTA PIANO 1°
U.I. Foglio 29, P.Illa 1434, Sub. 2

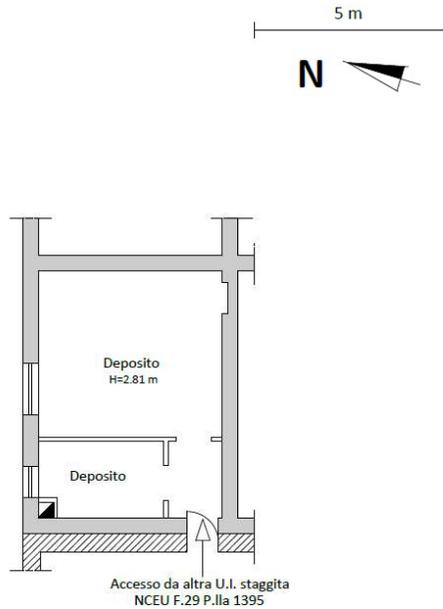


Figura 9 - Planimetria dello stato reale dei luoghi - Piano 1°

5. Terreno in CT al foglio 29 p.lla 1427

- di qualità “seminativo”, è attualmente incolto e risulta recintato; superficie 800,00 mq;
- l’accesso dalla strada pubblica (rappresentato dalla S.P. n. 72) all’immobile staggito non avviene in modo diretto ma sussiste di fatto una servitù di passaggio (carrabile e pedonale) sulle particelle di proprietà di terzi non oggetto della presente procedura espropriativa, identificate in C.T. al F. 29 part. 1063 e 1431;
- con **convenzione edilizia** trascritta a Potenza in data 29.08.1997 ai nn. 12274/10755, a favore del Comune di Avigliano, il terreno staggito è stato vincolato al servizio della costruzione da realizzarsi sul terreno in C.T. al Foglio 36 p.lla 85 (non pignorata);
- dal Certificato di Destinazione Urbanistica risulta che il terreno ricade totalmente in zona “Agricola E2 di interesse ambientale” e sottoposta ai seguenti vincoli:
 - Rischio Frane R2, per il 79,70 % della superficie

- D.Lgs 42/2004 Beni Paesaggistici – Foreste e Boschi, per il 26,13% della superficie
- Indice Fondiario di 0,03 mc/mq

6. Terreno in CT al foglio 29 p.lla 1428

- di qualità “seminativo”, è attualmente incolto e risulta recintato; superficie 1.351,00 mq
- l’accesso dalla strada pubblica (rappresentato dalla S.P. n. 72) all’immobile staggito non avviene in modo diretto ma sussiste di fatto una servitù di passaggio (carrabile e pedonale) sulle particelle di proprietà di terzi non oggetto della presente procedura espropriativa, identificate in C.T. al F. 29 part. 1063 e 1431;
- con **convenzione edilizia** trascritta a Potenza in data 29.08.1997 ai nn. 12274/10755, a favore del Comune di Avigliano, il terreno staggito è stato vincolato al servizio della costruzione da realizzarsi sul terreno in C.T. al Foglio 36 p.lla 85 (non pignorata);
- dal Certificato di Destinazione Urbanistica risulta che il terreno ricade totalmente in zona “Agricola E2 di interesse ambientale” e sottoposta ai seguenti vincoli:
 - Rischio Frane R2, per il 89,41 % della superficie
 - D.Lgs 42/2004 Beni Paesaggistici – Foreste e Boschi, per il 44,15 % della superficie
 - Idrogeologico Zona II, per il 91,04% della superficie
- Indice Fondiario di 0,03 mc/mq

Tutti gli immobili staggiti di cui ai precedenti punti 1), 2), 3), 4), 5) e 6) si trovano in una zona agricola periferica ed isolata del Comune di Avigliano (PZ), nella Frazione di Lagopesole – Località Montemarccone Alto, ad una quota di circa 920 mt s.l.m..

In Fig. 10 si riporta un'ortofoto con individuazione planimetrica dei beni staggiti.

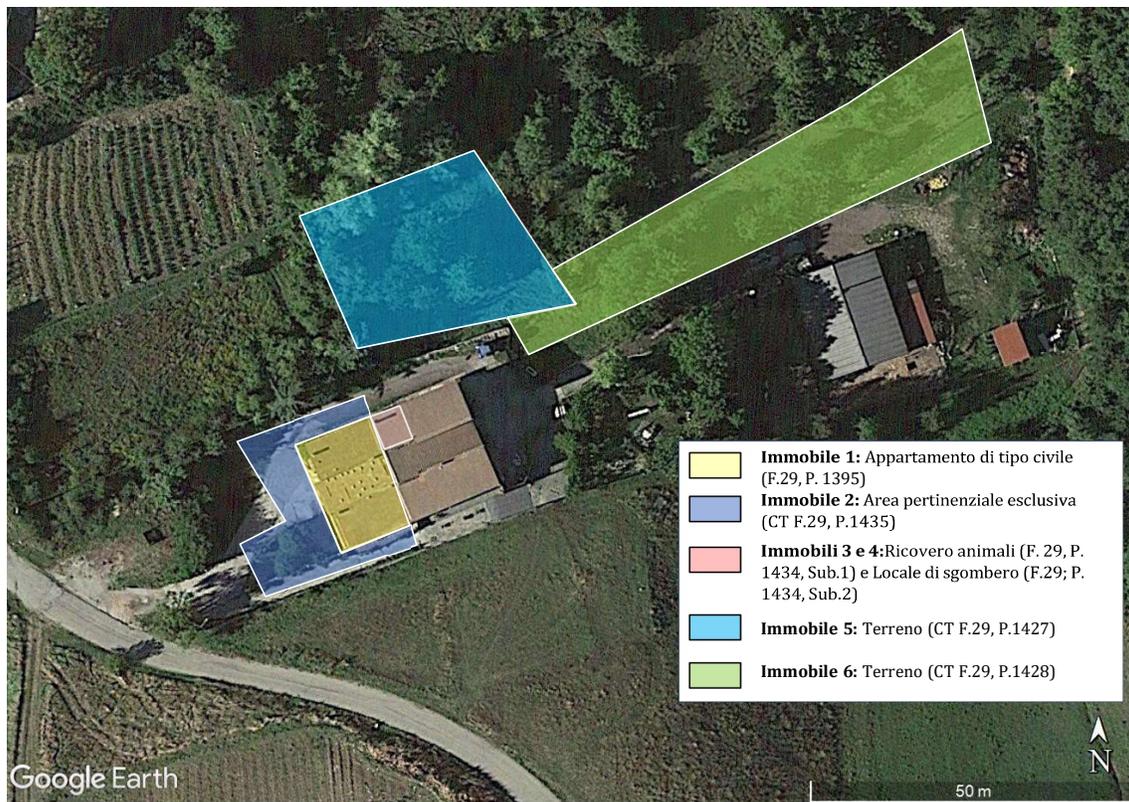


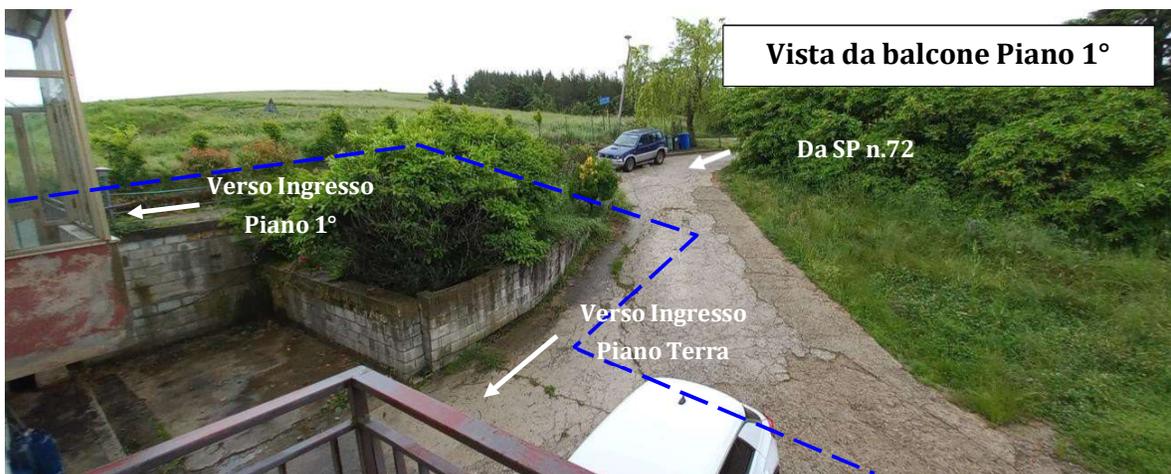
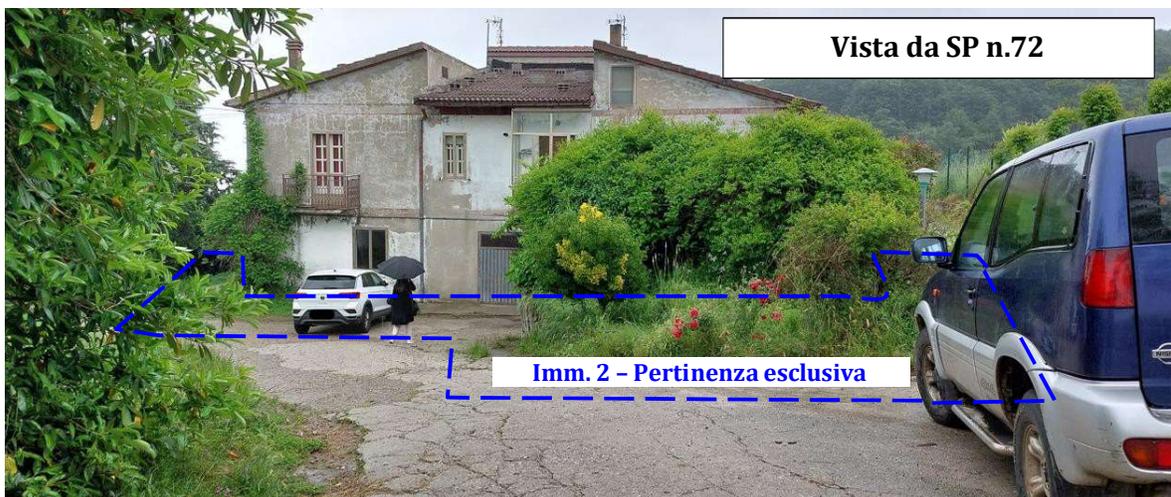
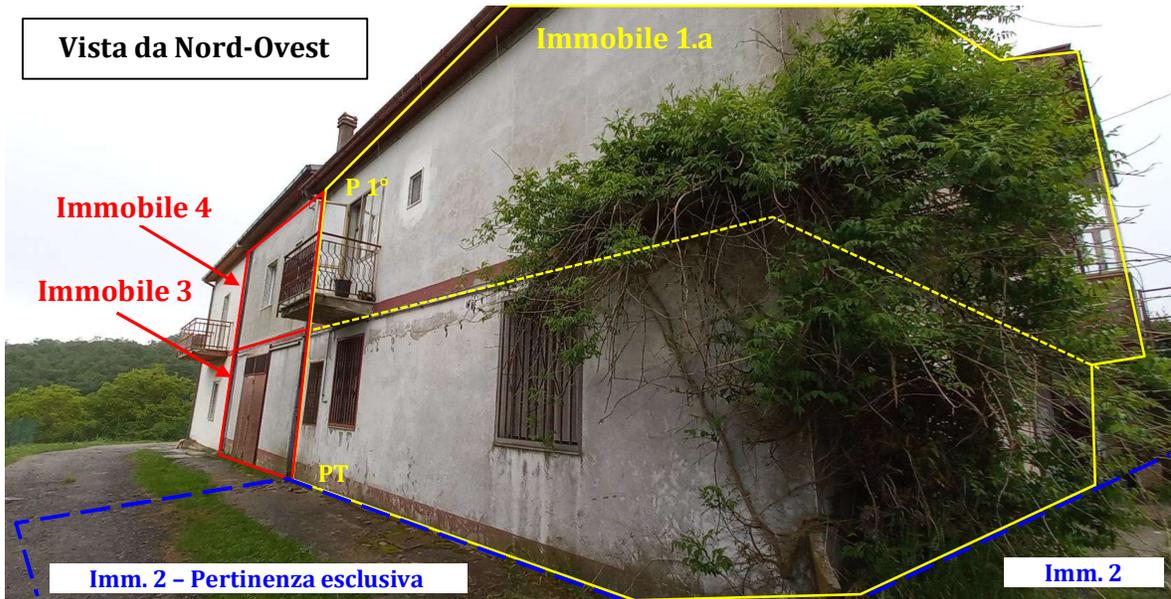
Figura 10 – Ortofoto con individuazione planimetrica dei beni staggiti

Nel seguito si riportano alcune fotografie dello **stato reale** dei luoghi realizzate dallo scrivente in occasione dell'accesso effettuato in data 15.6.2023. La documentazione fotografica completa è compresa tra gli allegati conformemente a quanto richiesto dal G.E.

IMMOBILE 1 - NCEU Foglio 29, P.IIa 1395

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA ESTERNO FABBRICATO

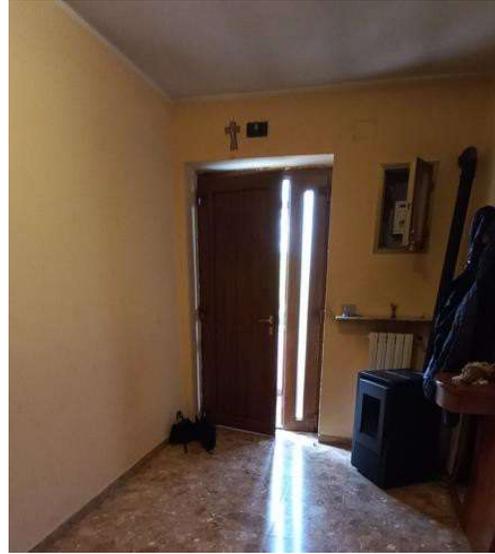


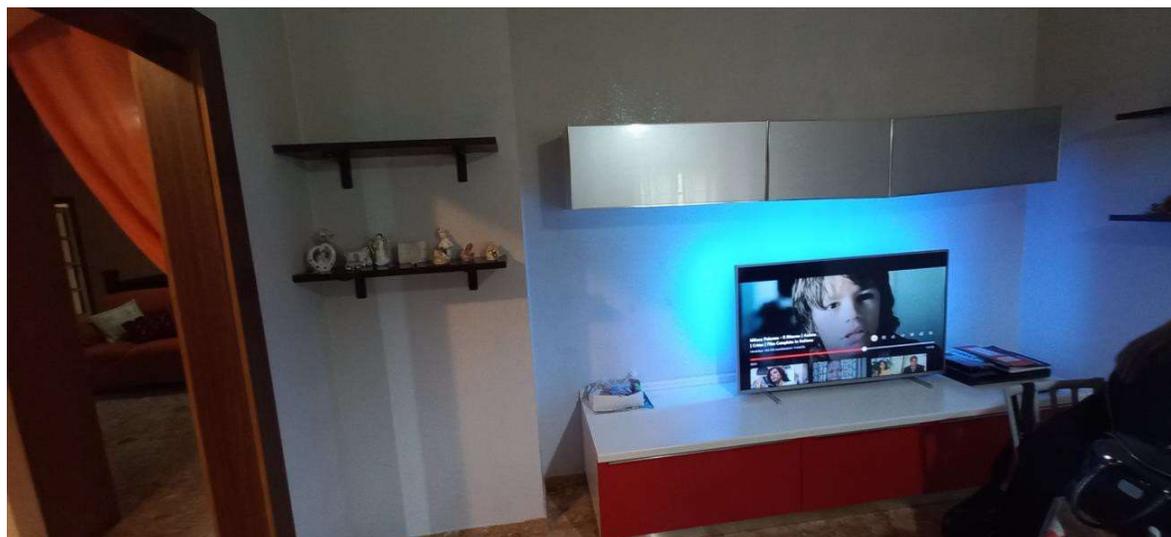




DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA PIANO 1°

Ingresso Piano 1°





Cucinino



Corridoio



Bagno

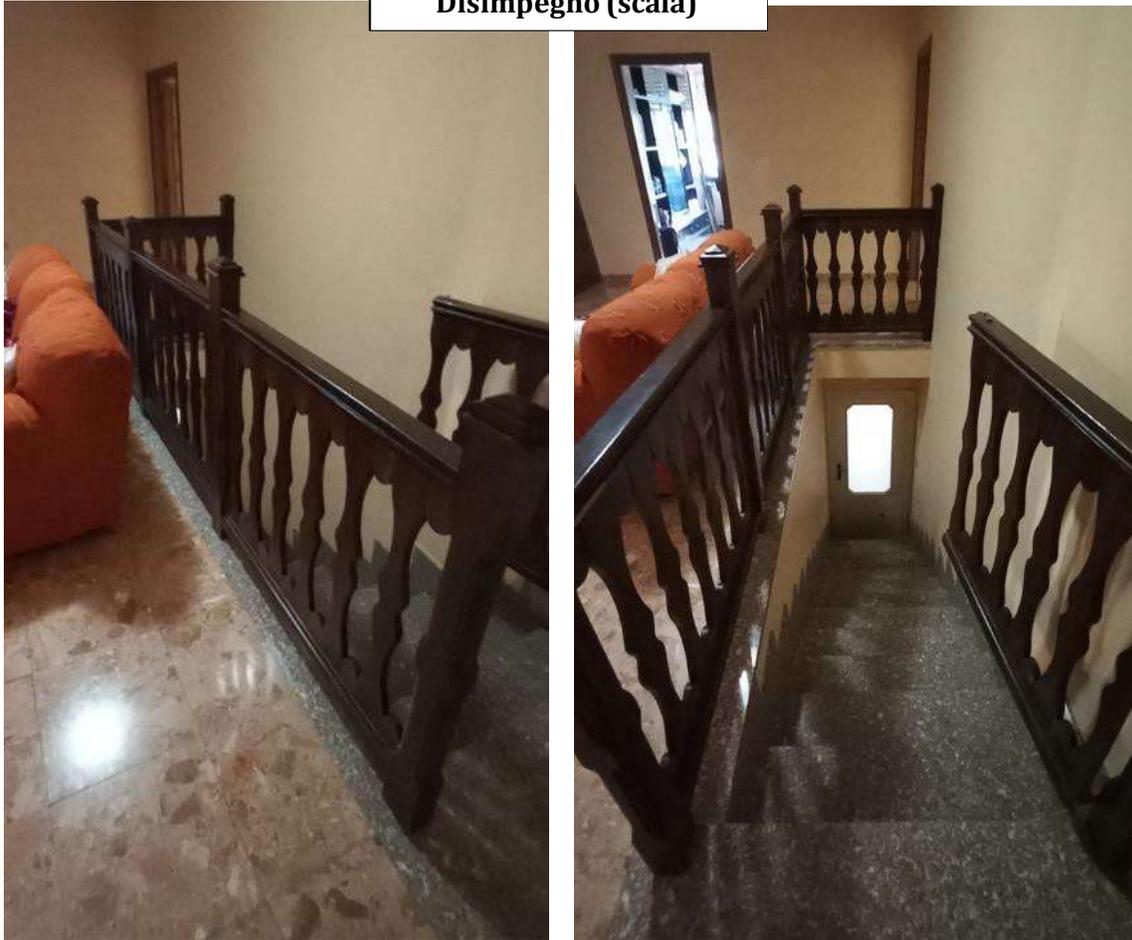




Disimpegno



Disimpegno (scala)

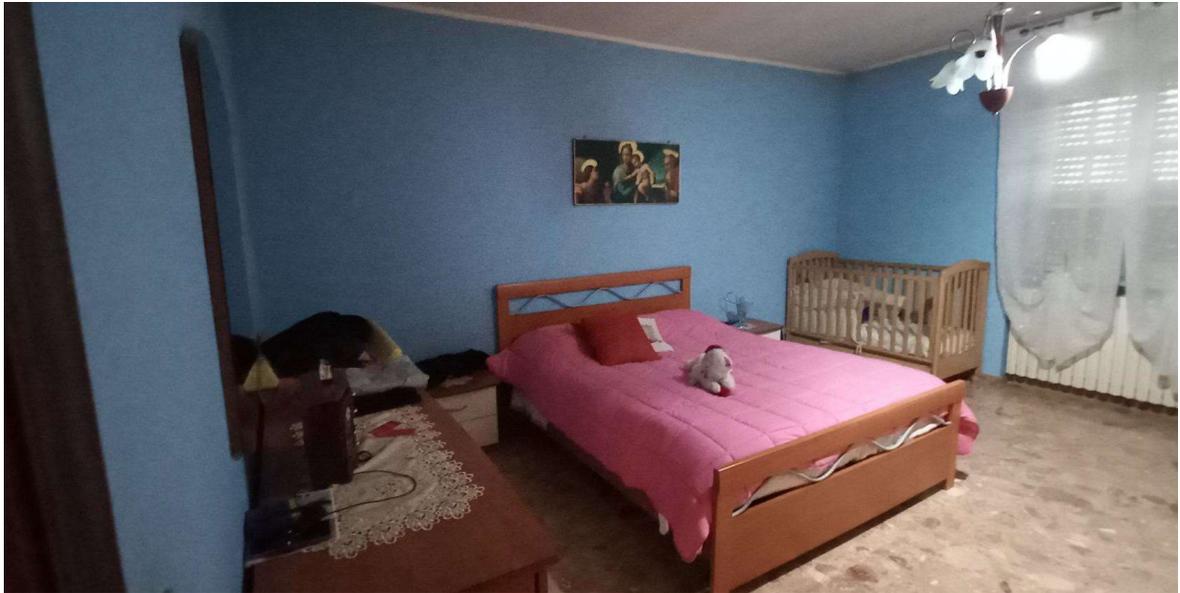


Studio





Camera matrimoniale



Camera matrimoniale



Bagno di servizio camera matrimoniale





DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA PIANO TERRA



Magazzino



Rimessa macchine agricole

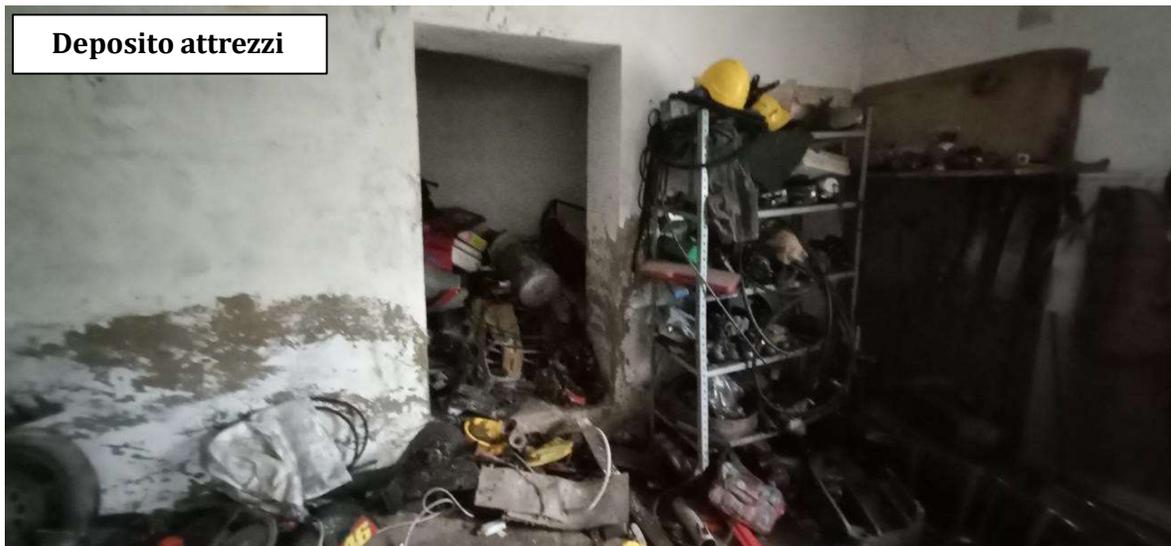




Rimessa macchine agricole



Deposito attrezzi



IMMOBILE 3 - NCEU Foglio 29, P.IIa 1434, Sub.1

AUTORIMESSA PIANO TERRA (adibita a RICOVERO ANIMALI)



IMMOBILE 4 - NCEU Foglio 29, P.IIa 1434, Sub.2

DEPOSITO PIANO 1°



IMMOBILE 5 - CT Foglio 29, P.IIa 1427



IMMOBILE 6 - CT Foglio 29, P.IIa 1428



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.

Relazione di Consulenza Tecnica Procedura R.G.E. n. 118/2012

Si è proceduto ad acquisire l'**estratto catastale storico** per i beni oggetto della Procedura.
Si allegano pertanto:

- Visure catastali storiche acquisite attraverso il canale informatico dell'Agenzia delle Entrate - Direzione Provinciale di Potenza - Servizi Catastali (Allegato 4);

Si elencano di seguito tutti i passaggi catastali intervenuti sui beni oggetto della procedura, precisando che **sussiste esatta corrispondenza formale tra quanto indicato nell'atto di pignoramento e le risultanze catastali.**

STORIA CATASTALE - APPARTAMENTO

Catasto Fabbricati, Comune di Avigliano (PZ)

Foglio n. 29, Particella n. 1395

Dati della richiesta	Comune di AVIGLIANO (Codice:A519)
Catasto Fabbricati	Provincia di POTENZA Foglio: 29 Particella: 1395

Unità immobiliare dal 21/11/2018

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		29	1395		2		A/2	3	8,5 vani	Totale: 237 m ² m ² Totale: escluse aree scoperte**: 257 m ²	Euro 522,40	VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 21/11/2018 Pratica n. PZ0101154 in atti dal 21/11/2018 VARIAZIONE TOPONOMASTICA D'UFFICIO (n. 24491.1/2018)
Indirizzo LOCALITA' MONTEMARCONO ALTO n. 10 Piano T - 1												
Notifica Partita Mod.58 -												

Mappali Terreni Correlati
Codice Comune A519 - Foglio 29 - Particella 1395

Situazione dell'unità immobiliare dal 09/11/2015

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		29	1395		2		A/2	3	8,5 vani	Totale: 237 m ² m ² Totale: escluse aree scoperte**: 257 m ²	Euro 522,40	Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.
Indirizzo LOCALITA' MONTEMARCONO ALTO Piano T - 1												
Notifica Partita Mod.58 -												

Situazione dell'unità immobiliare dal 17/10/2011

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		29	1395		2		A/2	3	8,5 vani		Euro 522,40	VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 17/10/2011 Pratica n. PZ0398790 in atti dal 17/10/2011 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA RICHIESTA DAL COMUNE (n. 87834.1/2011)
Indirizzo LOCALITA' MONTEMARCONO ALTO Piano T - 1												
Notifica Partita Mod.58 -												

Situazione dell'unità immobiliare dal 01/01/1994

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		29	1395		2		A/2	3	8,5 vani		Euro 522,40 L. 1.011.500	VARIAZIONE del 01/01/1994 Variazione del quadro tariffario
Indirizzo CONTRADA MONTALTO Piano T - 1												
Notifica Partita 1000592 Mod.58 -												

Situazione dell'unità immobiliare dal 01/01/1992

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		29	1395		2		A/2	3	8,5 vani		L. 1.062.500	VARIAZIONE del 01/01/1992 Variazione del quadro tariffario
Indirizzo CONTRADA MONTALTO Piano T - 1												
Notifica Partita 1000592 Mod.58 -												

Relazione di Consulenza Tecnica Procedura R.G.E. n. 118/2012

Situazione degli intestati relativa ad atto del 08/01/1988 (antecedente all'impianto meccanografico)

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO						DATI DERIVANTI DA	
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		29	1395		2		A/2	3	8,5 vani		Euro 0,35 L. 671	CLASSAMENTO AUTOMATICO del 08/01/1988 in atti dal 08/10/1990 (n. 12/1988)
Indirizzo: CONTRADA MONTALTO Piano T - 1												
Notifica: Partita: 1000592 Mod.58 -												

Situazione dell'unità immobiliare dall'impianto meccanografico

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO						DATI DERIVANTI DA	
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		29	1395									Impianto meccanografico del 01/01/1989
Indirizzo: CONTRADA MONTALTO Piano T - 1												
Notifica: Partita: 4266 Mod.58 -												

STORIA CATASTALE - AUTORIMESSA

Catasto Fabbricati, Comune di Avigliano (PZ)

Foglio n. 29, Particella n. 1434, Subalterno n.1

Dati della richiesta	Comune di AVIGLIANO (Codice:A519) Provincia di POTENZA
Catasto Fabbricati	Foglio: 29 Particella: 1434 Sub.: 1

Unità immobiliare dal 21/11/2018

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO						DATI DERIVANTI DA	
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		29	1434	1	2		C/6	2	28 m ²	Totale: 35 m ²	Euro 53,50	VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 21/11/2018 Pratica n. PZ0101164 in atti dal 21/11/2018 VARIAZIONE TOPONOMASTICA D'UFFICIO (n. 24499/1/2018)
Indirizzo: LOCALITA' MONTEMARCONO ALTO n. 2 Piano T												
Notifica: Partita: Mod.58 -												

Mappali Terreni Correlati
Codice Comune A519 - Foglio 29 - Particella 1434

Situazione dell'unità immobiliare dal 09/11/2015

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO						DATI DERIVANTI DA	
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		29	1434	1	2		C/6	2	28 m ²	Totale: 35 m ²	Euro 53,50	Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie
Indirizzo: LOCALITA' MONTEMARCONO ALTO Piano T												
Notifica: Partita: Mod.58 -												

Situazione dell'unità immobiliare dal 17/10/2011

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO						DATI DERIVANTI DA	
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		29	1434	1	2		C/6	2	28 m ²		Euro 53,50	VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 17/10/2011 Pratica n. PZ0398795 in atti dal 17/10/2011 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA RICHIESTA DAL COMUNE (n. 87839/1/2011)
Indirizzo: LOCALITA' MONTEMARCONO ALTO Piano T												
Notifica: Partita: Mod.58 -												

Situazione dell'unità immobiliare dal 01/01/1994

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO						DATI DERIVANTI DA	
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		29	1434	1	2		C/6	2	28 m ²		Euro 53,50 L. 105.600	VARIAZIONE del 01/01/1994 Variazione del quadro tariffario
Indirizzo: CONTRADA MONTALTO Piano T												
Notifica: Partita: 1000592 Mod.58 -												

Situazione dell'unità immobiliare dal 01/01/1992

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO						DATI DERIVANTI DA	
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		29	1434	1	2		C/6	2	28 m ²		Euro 0,02 L. 47	CLASSAMENTO del 14/08/1991 in atti dal 24/10/1991 (n. 132.5/1991)
Indirizzo: CONTRADA MONTALTO Piano T												
Notifica: Partita: 1000592 Mod.58 -												

Situazione dell'unità immobiliare dal 14/08/1991

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO						DATI DERIVANTI DA	
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		29	1434	1	2							COSTITUZIONE del 14/08/1991 in atti dal 24/10/1991 (n. 132.5/1991)
Indirizzo: CONTRADA MONTALTO Piano T												
Notifica: Partita: 4564 Mod.58 -												

STORIA CATASTALE – ABITAZIONE DI TIPO POPOLARE

Catasto Fabbricati, Comune di Avigliano (PZ)

Foglio n. 29, Particella n. 1434, Subalterno n.2

Dati della richiesta	Comune di AVIGLIANO (Codice:A519)
Catasto Fabbricati	Provincia di POTENZA Foglio: 29 Particella: 1434 Sub.: 2

Unità immobiliare dal 21/11/2018

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		29	1434	2	2		A/4	3	1,5 vani	Totale: 37 m² Totale:escluse aree scoperte**: 37 m²	Euro 38,73	VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 21/11/2018 Pratica n. PZ0101165 in atti dal 21/11/2018 VARIAZIONE TOPONOMASTICA DUFFICIO (n. 24500.1/2018)
Indirizzo LOCALITA' MONTEMARCONNE ALTO n. 2 Piano 1												
Notifica Partita Mod.58 -												

Mappali Terreni Correlati
Codice Comune A519 - Foglio 29 - Particella 1434

Situazione dell'unità immobiliare dal 09/11/2015

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		29	1434	2	2		A/4	3	1,5 vani	Totale: 37 m² Totale:escluse aree scoperte**: 37 m²	Euro 38,73	Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.
Indirizzo LOCALITA' MONTEMARCONNE ALTO Piano 1												
Notifica Partita Mod.58 -												

Situazione dell'unità immobiliare dal 17/10/2011

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		29	1434	2	2		A/4	3	1,5 vani		Euro 38,73	VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 17/10/2011 Pratica n. PZ0398796 in atti dal 17/10/2011 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA RICHIESTA DAL COMUNE (n. 87860.1/2011)
Indirizzo LOCALITA' MONTEMARCONNE ALTO Piano 1												
Notifica Partita Mod.58 -												

Situazione dell'unità immobiliare dal 01/01/1994

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		29	1434	2	2		A/4	3	1,5 vani		Euro 38,73 L. 75.000	VARIAZIONE del 01/01/1994 Variazione del quadro tariffario
Indirizzo CONTRADA MONTALTO Piano 1												
Notifica Partita 1000592 Mod.58 -												

Situazione dell'unità immobiliare dal 01/01/1992

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		29	1434	2	2		A/4	3	1,5 vani		L. 79.500	VARIAZIONE del 01/01/1992 Variazione del quadro tariffario
Indirizzo CONTRADA MONTALTO Piano 1												
Notifica Partita 1000592 Mod.58 -												

Situazione dell'unità immobiliare dal 14/08/1991

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		29	1434	2	2		A/4	3	1,5 vani		Euro 0,04 L. 85	CLASSAMENTO del 14/08/1991 in atti dal 24/10/1991 (n. 132.6/1991)
Indirizzo CONTRADA MONTALTO Piano 1												
Notifica Partita 1000592 Mod.58 -												

Situazione dell'unità immobiliare dal 14/08/1991

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		29	1434	2	2							COSTITUZIONE del 14/08/1991 in atti dal 24/10/1991 (n. 132.6/1991)
Indirizzo CONTRADA MONTALTO Piano 1												
Notifica Partita 4564 Mod.58 -												

STORIA CATASTALE - TERRENO

Catasto Terreni, Comune di Avigliano (PZ)

Foglio n. 29, Particella n. 1435

Dati della richiesta	Comune di AVIGLIANO (Codice:A519)
Catasto Terreni	Provincia di POTENZA Foglio: 29 Particella: 1435

Unità immobiliare dal 30/12/1991

N	DATI IDENTIFICATIVI				DATI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA	
	Foglio	Particella	Sub	Porz.	Qualità Classe	Superficie(m ²)	Deduz	Reddito		
						ha are ca		Dominicale		Agrario
1	29	1435		-	SEMINATIVO 3	04 54		Euro 0,82 L. 1.589	Euro 0,70 L. 1.362	ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 30/12/1991 in atti dal 25/11/1996 (n. 979.3/1992)
Notifica						Partita	119921			

Sono stati inoltre variati i seguenti immobili:

Foglio:29 Particella:1427 ; Foglio:29 Particella:1428 ;

Situazione dell'unità immobiliare dal 31/07/1991

N	DATI IDENTIFICATIVI				DATI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA	
	Foglio	Particella	Sub	Porz.	Qualità Classe	Superficie(m ²)	Deduz	Reddito		
						ha are ca		Dominicale		Agrario
1	29	1435		-	SEMINATIVO 3	04 54		L. 1.589	L. 1.362	FRAZIONAMENTO del 31/07/1991 in atti dal 12/05/1994 CIRC.5/89 (n. 1893.1/1991)
Notifica						Partita	116898			
Annotazioni										di studio: DERIVA DAL N.806

Nella variazione sono stati soppressi i seguenti immobili:

Foglio:29 Particella:806 ;

Sono stati inoltre variati i seguenti immobili:

Foglio:29 Particella:1427 ; Foglio:29 Particella:1428 ; Foglio:29 Particella:1429 ; Foglio:29 Particella:1430 ; Foglio:29 Particella:1431 ; Foglio:29 Particella:1432 ; Foglio:29 Particella:1433 ; Foglio:29 Particella:1434 ;

Situazione dell'unità immobiliare che ha originato il precedente dal 23/02/1993

N	DATI IDENTIFICATIVI				DATI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA	
	Foglio	Particella	Sub	Porz.	Qualità Classe	Superficie(m ²)	Deduz	Reddito		
						ha are ca		Dominicale		Agrario
1	29	806		-	SEMINATIVO 3	58 56		L. 20.496	L. 17.568	TIPO MAPPALE del 23/02/1993 in atti dal 22/11/1993 T.M. 68633/87 (n. 444.1/1993)
Notifica						Partita	116898			

Sono stati inoltre variati i seguenti immobili:

Foglio:29 Particella:1395 ;

Situazione dell'unità immobiliare dall'impianto meccanografico

N	DATI IDENTIFICATIVI				DATI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA	
	Foglio	Particella	Sub	Porz.	Qualità Classe	Superficie(m ²)	Deduz	Reddito		
						ha are ca		Dominicale		Agrario
1	29	806		-	SEMINATIVO 3	60 40		L. 21.140	L. 18.120	Impianto meccanografico del 03/03/1977
Notifica						Partita	8843			

STORIA CATASTALE – TERRENO

Catasto Terreni, Comune di Avigliano (PZ)

Foglio n. 29, Particella n. 1427

Dati della richiesta	Comune di AVIGLIANO (Codice:A519)
Catasto Terreni	Provincia di POTENZA Foglio: 29 Particella: 1427

Unità immobiliare dal 30/12/1991

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA	
	Foglio	Particella	Sub	Porz.	Qualità Classe	Superficie(m ²) ha are ca	Deduz.	Reddito		
1	29	1427		-	SEMINATIVO 3	08 00		Dominicale Euro 1,45 L. 2.800	Agrario Euro 1,24 L. 2.400	ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 30/12/1991 in atti dal 25/11/1996 (n. 979.3/1992)
Notifica						Partita	119921			

Sono stati inoltre variati i seguenti immobili:

Foglio:29 Particella:1428 ; Foglio:29 Particella:1435 ;

Situazione dell'unità immobiliare dal 31/07/1991

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA	
	Foglio	Particella	Sub	Porz.	Qualità Classe	Superficie(m ²) ha are ca	Deduz.	Reddito		
1	29	1427		-	SEMINATIVO 3	08 00		L. 2.800	L. 2.400	FRAZIONAMENTO del 31/07/1991 in atti dal 12/05/1994 CIRC.5/89 (n. 1893.1/1991)
Notifica						Partita	116898			
Annotazioni						di studio: DERIVADA L.N.806				

Nella variazione sono stati soppressi i seguenti immobili:

Foglio:29 Particella:806 ;

Sono stati inoltre variati i seguenti immobili:

Foglio:29 Particella:1428 ; Foglio:29 Particella:1429 ; Foglio:29 Particella:1430 ; Foglio:29 Particella:1431 ; Foglio:29 Particella:1432 ; Foglio:29 Particella:1433 ; Foglio:29 Particella:1434 ; Foglio:29 Particella:1435 ;

Situazione dell'unità immobiliare che ha originato il precedente dal 23/02/1993

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA	
	Foglio	Particella	Sub	Porz.	Qualità Classe	Superficie(m ²) ha are ca	Deduz.	Reddito		
1	29	806		-	SEMINATIVO 3	58 56		L. 20.496	L. 17.568	TIPO MAPPALE del 23/02/1993 in atti dal 22/11/1993 T.M. 68633/87 (n. 444.1/1993)
Notifica						Partita	116898			

Sono stati inoltre variati i seguenti immobili:

Foglio:29 Particella:1395 ;

Situazione dell'unità immobiliare dall'impianto meccanografico

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA	
	Foglio	Particella	Sub	Porz.	Qualità Classe	Superficie(m ²) ha are ca	Deduz.	Reddito		
1	29	806		-	SEMINATIVO 3	60 40		L. 21.140	L. 18.120	Impianto meccanografico del 03/03/1977
Notifica						Partita	8843			

STORIA CATASTALE – TERRENO

Catasto Terreni, Comune di Avigliano (PZ)

Foglio n. 29, Particella n. 1428

Dati della richiesta	Comune di AVIGLIANO (Codice:A519)
Catasto Terreni	Provincia di POTENZA Foglio: 29 Particella: 1428

Unità immobiliare dal 30/12/1991

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA	
	Foglio	Particella	Sub	Porz.	Qualità Classe	Superficie(m²)	Deduz	Reddito		
						ha are ca		Dominicale		Agrario
1	29	1428		-	SEMINATIVO 3	13 51		Euro 2,44 L. 4.729	Euro 2,09 L. 4.053	ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 30/12/1991 in atti dal 25/11/1996 (n. 979.3/1992)
Notifica						Partita	116921			

Sono stati inoltre variati i seguenti immobili:

Foglio:29 Particella:1427 ; Foglio:29 Particella:1435 ;

Situazione dell'unità immobiliare dal 31/07/1991

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA	
	Foglio	Particella	Sub	Porz.	Qualità Classe	Superficie(m²)	Deduz	Reddito		
						ha are ca		Dominicale		Agrario
1	29	1428		-	SEMINATIVO 3	13 51		L. 4.729	L. 4.053	FRAZIONAMENTO del 31/07/1991 in atti dal 12/05/1994 CIRC. 5/89 (n. 1893.1/1991)
Notifica						Partita	116898			
Annotazioni						di studio: DERIVA DAL N.806				

Nella variazione sono stati soppressi i seguenti immobili:

Foglio:29 Particella:806 ;

Sono stati inoltre variati i seguenti immobili:

Foglio:29 Particella:1427 ; Foglio:29 Particella:1429 ; Foglio:29 Particella:1430 ; Foglio:29 Particella:1431 ; Foglio:29 Particella:1432 ; Foglio:29 Particella:1433 ; Foglio:29 Particella:1434 ; Foglio:29 Particella:1435 ;

Situazione dell'unità immobiliare che ha originato il precedente dal 23/02/1993

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA	
	Foglio	Particella	Sub	Porz.	Qualità Classe	Superficie(m²)	Deduz	Reddito		
						ha are ca		Dominicale		Agrario
1	29	806		-	SEMINATIVO 3	58 56		L. 20.496	L. 17.568	TIPO MAPPALE del 23/02/1993 in atti dal 22/11/1993 T.M. 68633/87 (n. 444.1/1993)
Notifica						Partita	116898			

Sono stati inoltre variati i seguenti immobili:

Foglio:29 Particella:1395 ;

Situazione dell'unità immobiliare dall'impianto meccanografico

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA	
	Foglio	Particella	Sub	Porz.	Qualità Classe	Superficie(m²)	Deduz	Reddito		
						ha are ca		Dominicale		Agrario
1	29	806		-	SEMINATIVO 3	60 40		L. 21.140	L. 18.120	Impianto meccanografico del 03/03/1977
Notifica						Partita	8843			

Si è proceduto alla sovrapposizione della **planimetria dello stato reale dei luoghi** (predisposta in risposta al quesito n. 2) con la planimetria catastale di ciascuna U.I.

Da tale sovrapposizione:

1. per l'abitazione di tipo civile, contraddistinta in NCEU al foglio 29 part.IIa 1395:

NON sono state riscontrate difformità planimetriche.

Nel seguito si riporta la sovrapposizione grafica in formato ridotto, rimandando all'allegato 6 per il formato ordinario della stessa

PIANTA PIANO TERRA
U.I. Foglio 29, P.IIa 1395

Legenda
— Planimetria catastale
— Planimetria rilevata

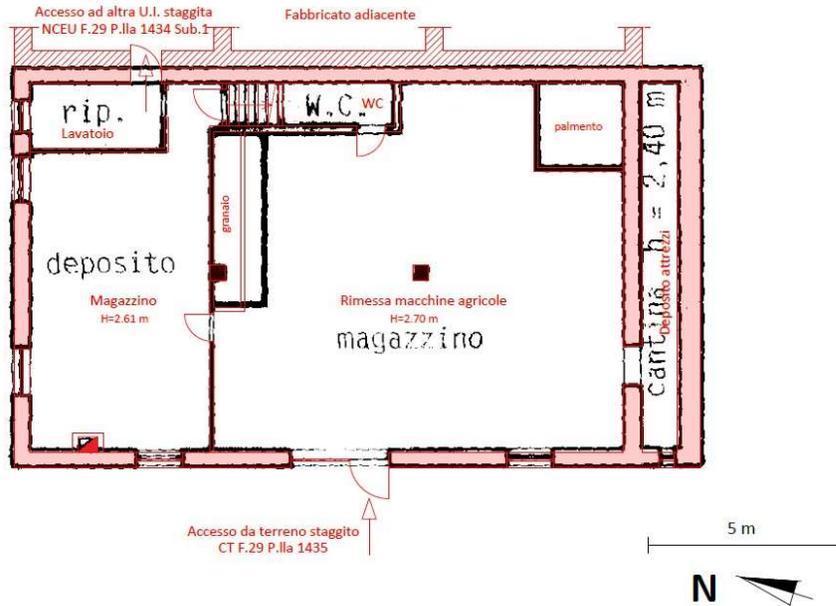


Figura 11 - Sovrapposizione planimetria dello stato reale dei luoghi con la planimetria catastale - Piano Terra

PIANTA PIANO 1°
U.I. Foglio 29, P.IIa 1395

Legenda
— Planimetria catastale
— Planimetria rilevata

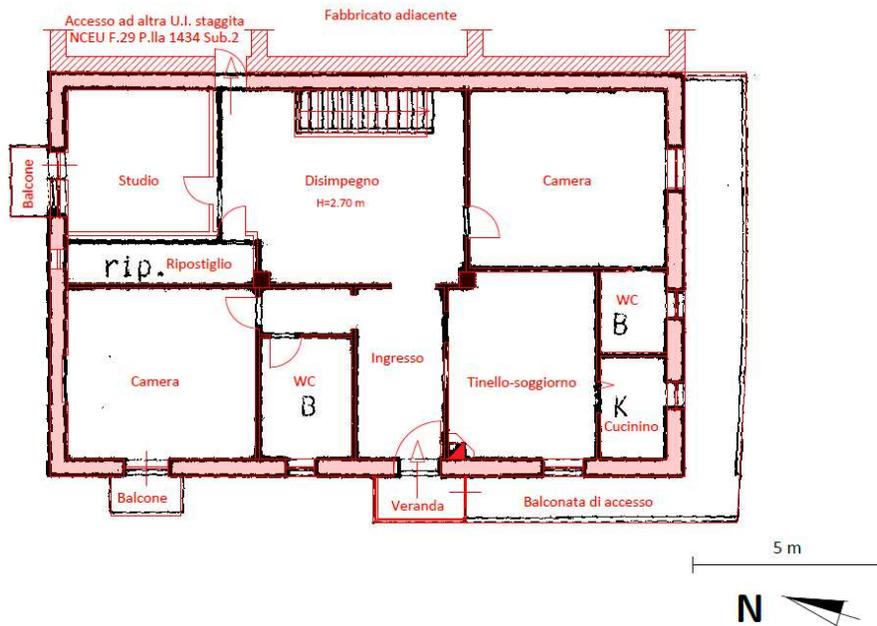


Figura 12 - Sovrapposizione planimetria dello stato reale dei luoghi con la planimetria catastale - Piano 1°

Tuttavia, si rileva che l'intero Piano Terra è adibito a “**magazzino e rimessa macchine agricole**” (destinazione d'uso peraltro riportata sia nella Concessione Edilizia n. 7218 del 17.9.1987 pratica n. 149 (Allegato n.5) che in planimetria catastale) ed è dotata di accesso carrabile indipendente.

Pertanto, sussistendo le condizioni di autonomia funzionale e reddituale, **esso costituisce di fatto Unità Immobiliare a sé stante**, catastalmente classabile in categoria C/2 “Magazzini e locali di deposito”, previo frazionamento e cambio di destinazione d'uso.

In risposta al presente quesito, sono nel seguito quantificati i costi necessari stimati per la **sola pratica di variazione catastale**, atta a sanare le difformità di destinazione d'uso del P.T. rilevate:

Quantificazione Costi per Variazione Catastale (frazionamento e destinazione d'uso)	
Versamento agli uffici dell'Agenzia della Entrate (n.2 planimetrie x € 50,00)	€ 100,00
Onorario tecnico per presentazione pratica (inclusi IVA ed oneri previdenziali)	€ 800,00
TOTALE	€ 900,00

3. per l'autorimessa (Ricovero animali), contraddistinta in NCEU al foglio 29 particella 1434 sub. 1:

NON sono state riscontrate difformità planimetriche

Nel seguito si riporta la sovrapposizione grafica in formato ridotto, rimandando all'allegato 6 per il formato ordinario della stessa

PIANTA PIANO TERRA
U.I. Foglio 29, P.Illa 1434, Sub. 1

Legenda
— Planimetria catastale
— Planimetria rilevata

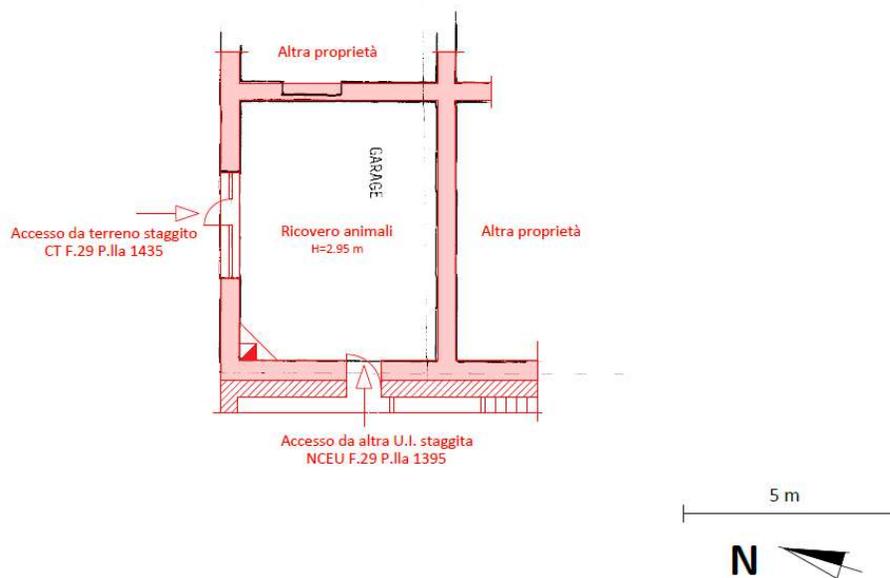


Figura 13 - Sovrapposizione planimetria dello stato reale dei luoghi con la planimetria catastale – Piano Terra

4. per l'abitazione di tipo popolare (Deposito/locale di sgombero), contraddistinta in NCEU al foglio 29 particella 1434 sub. 2:

NON sono state riscontrate difformità planimetriche.

Tuttavia, si rileva che **IL LOCALE E' ADIBITO A DEPOSITO/LOCALE DI SGOMBERO**, conformemente a quanto riportato ("Deposito") nei grafici allegati al titolo edilizio autorizzativo "Concessione Edilizia - Contributo (Fondi Cipe 1987/1988) per la Ricostruzione di Immobile danneggiato dal sisma" n. 788 del 6.12.1986 - Provvedimento n. 284, rilasciato dal Comune di Avigliano, ai sensi della Legge n. 219/1981, per "la ricostruzione del fabbricato sito in Avigliano in via Fr. Montalto" e che, quindi, **LA CATEGORIA CATASTALE A/4 "ABITAZIONE DI TIPO POPOLARE" DELLA U.I. al NCEU NON E' CONFORME ALLO STATO DI FATTO.**

Pertanto, l'U.I. è catastalmente classabile in categoria C/2 "Magazzini e locali di deposito", previo cambio di destinazione d'uso.

In risposta al presente quesito, sono nel seguito quantificati i costi necessari stimati per la **sola pratica di variazione catastale**, atta a sanare le difformità di destinazione d'uso rilevate:

Quantificazione Costi per Variazione Catastale (destinazione d'uso)	
Versamento agli uffici dell' Agenzia della Entrate (n.2 planimetrie x € 50,00)	€ 100,00
Onorario tecnico per presentazione pratica (inclusi IVA ed oneri previdenziali)	€ 800,00
TOTALE	€ 900,00

Nel seguito si riporta la sovrapposizione grafica in formato ridotto, rimandando all'allegato 6 per il formato ordinario della stessa

PIANTA PIANO 1°

U.I. Foglio 29, P.IIa 1434, Sub. 2

Legenda

- Planimetria catastale
- Planimetria rilevata

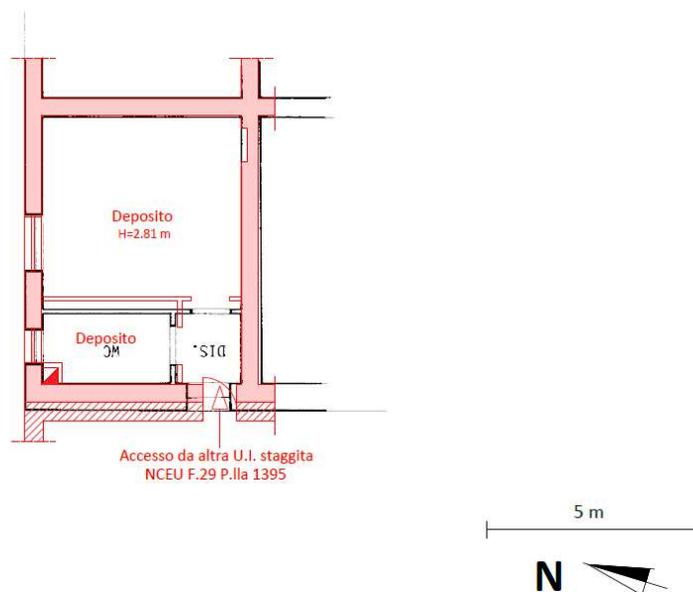


Figura 14 - Sovrapposizione planimetria dello stato reale dei luoghi con la planimetria catastale – Piano 1°

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

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

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

LOTTO n. 2 : ecc.

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

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

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

LOTTO UNICO

Diritti di proprietà pari ad 1/1 dei seguenti Immobili:

- 1. Appartamento di tipo civile**, superficie commerciale **mq 344** (di cui **mq 170** per l'appartamento al 1° Piano e **mq 174** per il "magazzino-rimessa macchine agricole" al Piano Terra), ubicato al **Piano Terra e Piano 1°**; sito in zona agricola extraurbana del Comune di Avigliano (PZ), nella Frazione di "Lagopesole" – Località "Montemarcone Alto" n. 10, identificato in Catasto Fabbricati al **Foglio 29 p.lla 1395**, cat. A/2, consistenza vani 8,5.

- L'U.I. confina a confina a Sud, a Nord ed a Ovest con area pertinenziale esclusiva (F. 29 part. 1435); ad Est con altre n. 2 U.I. staggite identificate al NCEU al F. 29 part. 1434 sub 1 e F. 29 part. 1434 sub e con fabbricato di altra proprietà di terzi identificato al NCEU al F. 29 part. 1432.
- L'**accesso** avviene in modo diretto dall'annessa area pertinenziale esclusiva che, a sua volta, ha accesso indiretto dalla strada pubblica (S.P. n. 72) mediante una servitù di passaggio (carrabile e pedonale) sulle particelle di proprietà di terzi (C.T. al F. 29 part. 1063 e 1431).
- Il descritto stato dei luoghi **corrisponde** alla consistenza catastale.
- Risulta il seguente titolo edilizio autorizzativo:
"Concessione Edilizia" - Prot. n. 7218 del 17.9.1987 Pratica n. 149 rilasciata dal Comune di Avigliano, ai sensi della Legge n. 10/1977, per "l'esecuzione dei lavori di adeguamento antisismico";
- Lo stato dei luoghi **non è conforme** al succitato titolo autorizzativo in ordine alla **planimetria**.
- Le difformità edilizie riscontrate risultano **sanabili** previa presentazione di CILA (Comunicazione di Inizio Lavori Asseverata) in sanatoria.
- Per riscontrate difformità catastali, dopo la vendita, è necessario procedere alla variazione per il frazionamento tra il P.T. ed il P.1° nonché della destinazione d'uso del P.T.

2. Annessa area pertinenziale esclusiva, in Catasto Terreni al Foglio 29 p.lla 1435, superficie di ara 4 ca 54 e qualità Seminativo

- La corte confina a Nord con terreno di altra proprietà (C.T. al F. 29 part. 1431), ad Ovest ancora con terreno di altra proprietà di terzi (C.T. al F. 29 part. 1431 e part. 1063) ed a Sud con terreno di altra proprietà di terzi (C.T. al F. 29 part.

807).

- L'**accesso** è indiretto dalla strada pubblica (S.P. n. 72) mediante una servitù di passaggio (carrabile e pedonale) sulle particelle di proprietà di terzi (C.T. al F. 29 part. 1063 e 1431).
- Il descritto stato dei luoghi **corrisponde** alla consistenza catastale.

3. Ricovero animali, superficie commerciale **mq 36**, ubicata al **Piano Terra**; sita in zona agricola extraurbana del Comune di Avigliano (PZ), nella Frazione di "Lagopesole" – Località "Montemarcone Alto" n. 2, identificato in Catasto Fabbricati al **Foglio 29 p.lla 1434 sub. 1**, cat. C/2, consistenza catastale mq 28

- L'U.I. confina a Nord con terreno di altra proprietà di terzi (C.T. al F. 29 part. 1430), ad Est ed a Sud con fabbricato di altra proprietà di terzi (NCEU al F. 29 part. 1432) ed a Ovest con altra U.I. staggita (NCEU al F. 29 part. 1395).
- l'accesso dalla strada pubblica (S.P. n. 72) avviene mediante una servitù di fatto di passaggio (carrabile e pedonale) sulle particelle di proprietà di terzi (C.T. al F. 29 part. 1063 e 1431), nonché su terreno staggito (C.T. F. 29 part. 1435).
- Il descritto stato dei luoghi **corrisponde** alla consistenza catastale.
- Risulta il seguente titolo edilizio autorizzativo:
"Concessione Edilizia - Contributo (Fondi Cipe 1987/1988) per la Ricostruzione di Immobile danneggiato dal sisma", n. 788 del 6.12.1986 - Provvedimento n. 284, rilasciato dal Comune di Avigliano, ai sensi della Legge n. 219/1981, per "la ricostruzione del fabbricato sito in Avigliano in via Fr. Montalto";
- Lo stato dei luoghi è **conforme** al succitato titolo autorizzativo.

4. Deposito/locale di sgombero, superficie commerciale **mq 36**, ubicato al **Piano 1°**; sito in zona agricola extraurbana del Comune di Avigliano (PZ), nella Frazione di “Lagopesole” – Località “Montemarcone Alto” n. 2, identificato in Catasto Fabbricati al **Foglio 29 p.lla 1434 sub. 2**, cat. A/4, consistenza vani 1,5.

- L’U.I. confina a Nord con terreno di altra proprietà di terzi (C.T. al F. 29 part. 1430), ad Est ed a Sud con fabbricato di altra proprietà di terzi (NCEU al F. 29 part. 1432) ed a Ovest con altra U.I. staggita (NCEU al F. 29 part. 1395).
- l’**accesso** avviene attraverso la contigua abitazione staggita di tipo civile (NCEU F. 29 part. 1395) cui è funzionalmente collegata e su cui sussiste di fatto una servitù di passaggio.
- Il descritto stato dei luoghi **corrisponde** alla consistenza catastale.
- Risulta il seguente titolo edilizio autorizzativo:
“Concessione Edilizia - Contributo (Fondi Cipe 1987/1988) per la Ricostruzione di Immobile danneggiato dal sisma”, n. 788 del 6.12.1986 – Provvedimento n. 284, rilasciato dal Comune di Avigliano, ai sensi della Legge n. 219/1981, per “la ricostruzione del fabbricato sito in Avigliano in via Fr. Montalto”.
- Lo stato dei luoghi è **conforme** al succitato titolo autorizzativo.
- Per riscontrate difformità catastali, dopo la vendita, è necessario procedere alla variazione di destinazione d’uso.

5. Terreno agricolo, incolto, di superficie **mq 800**, sito in zona agricola extraurbana del Comune di Avigliano (PZ), nella Frazione di “Lagopesole” – Località “Montemarcone Alto”, identificato in Catasto Terreni al **Foglio 29 part. 1427**, qualità “seminativo”.

- confina a Nord con terreno di altra proprietà di terzi (C.T. al F. 29 part. 804), ad Ovest con terreno di altra proprietà di terzi (C.T. al F. 29 part. 805), a Sud con

terreno di altra proprietà di terzi (C.T. al F. 29 part. 1431) ed a Est con il terreno staggito (C.T. al F. 29 part. 1428)

- l'**accesso** dalla strada pubblica (S.P. n. 72) avviene per il tramite di una servitù di fatto di passaggio (carrabile e pedonale) sulle particelle di proprietà di terzi (C.T. al F. 29 part. 1063 e 1431);
- con **convenzione edilizia** trascritta a Potenza in data 29.08.1997 ai nn. 12274/10755, a favore del Comune di Avigliano, il terreno è stato vincolato al servizio della costruzione da realizzarsi sul terreno in C.T. al Foglio 36 p.lla 85 (non pignorata).
- Il descritto stato dei luoghi **corrisponde** alla consistenza catastale.

6. Terreno agricolo, incolto, di superficie **mq 1.351**, sito in zona agricola extraurbana del Comune di Avigliano (PZ), nella Frazione di "Lagopesole" – Località "Montemarcone Alto", identificato in Catasto Terreni al **Foglio 29 part. 1428**, qualità "seminativo".

- confina a Nord con terreni di altra proprietà di terzi (C.T. al F. 29 part. 803 e 804), ad Ovest con il terreno staggito (C.T. al F. 29 part. 1427) e a Sud con terreno di altra proprietà di terzi (C.T. al F. 29 part. 2109).
- l'**accesso** dalla strada pubblica (S.P. n. 72) avviene per il tramite di una servitù di fatto di passaggio (carrabile e pedonale) sulle particelle di proprietà di terzi (C.T. al F. 29 part. 1063 e 1431).
- con **convenzione edilizia** trascritta a Potenza in data 29.08.1997 ai nn. 12274/10755, a favore del Comune di Avigliano, il terreno è stato vincolato al servizio della costruzione da realizzarsi sul terreno in C.T. al Foglio 36 p.lla 85 (non pignorata).

- Il descritto stato dei luoghi **corrisponde** alla consistenza catastale.

LOTTO UNICO

PIENA E INTERA PROPRIETÀ PREZZO BASE € 113.300,00
(euro centotredicimilatrecento/00)

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

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.

Il creditore procedente ha optato per il deposito dei certificati ipotecari (**dep. in data 27.03.2013**).

Nei suddetti certificati sono indicati esattamente i dati catastali attuali e storici degli immobili pignorati.

I certificati risalgono sino ad un atto di acquisto derivativo trascritto in data antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento (avvenuta in data 11.10.2012 reg.gen. 15476 reg.part. 12428), e precisamente:

- All'esecutato xxxxxxxxxxxx, i beni pignorati, identificati in Catasto Fabbricati del Comune di Avigliano al NCEU fg. 29 p.lla 1434 sub. 1- 2 e p.lla 1395, e in CT al fg. 1434-1428-1427, sono pervenuti per la proprietà di 1/1 per **atto di compravendita del 02.05.2007** per Notar Francesco Zotta rep. 8540/3896, trascritto in data 10.05.2007 ai nn. 10747/6618, da potere di xxxxxxxx per il diritto di usufrutto, xxxxxxxxxxxx in regime di comunione legale con xxxxxxxxxxxx per la nuda proprietà.
- A xxxxxxxx, xxxxxxxx, xxxxxxxx, xxxxxxxx, xxxxxxxx e xxxxxxxx sono pervenuti per la quota di proprietà 1/3 per **atto di donazione del 17.01.1992** per notar Domenico Antonio Zotta trascritto in data 18.1.1992 ai nn. 1244/1180 da potere di xxxxxxxx; **atto di divisione del 17.01.1992** per notar Domenico Antonio Zotta trascritto in data 18.1.1992 ai nn. 1245/1181; **atto di compravendita del 17.01.1992** per notar Domenico Antonio Zotta trascritto in data 18.1.1992 ai nn. 1247/1183. Con tali atti, xxxxxxxx e i figli xxxxx, xxxxxxx, xxxxxx, xxxxxx, xxxxxxxx e xxxxxxxx, hanno proceduto alla divisione delle quote - donazione - compravendita, ridistribuendo la proprietà dei beni loro pervenuti in eredità.
- a xxxxxxxx per la quota di proprietà 1/3 con relativo diritto di usufrutto, e ai figli xxxxxxxx, xxxxxxxx, xxxxxxxx, xxxxxxxx, xxxxxxxx e xxxxxxxx per la quota di 2/3, i beni sono pervenuti a seguito di **denuncia di successione legittima di xxxxxxxx deceduto in data 25.02.1977**, trascritta in data 09.10.1979 ai nn. 1131/10083;

I beni pignorati sono pervenuti al dante causa dell'esecutato (xxxxxx) per successione legittima del padre xxxxxxxxxxxx deceduto in data 25.02.1977.

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

L'esperto deve procedere alla verifica della **regolarità dei beni sotto il profilo edilizio ed urbanistico**, tenuto conto delle modifiche apportate all'art. 172 bis (numeri 7, 8 e 9) dis. Att. c.p.c., che di seguito si riportano: *"7) in caso di opere abusive, il controllo della possibilità di sanatoria ai sensi dell'articolo 36 del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n.380 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, la verifica sull'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, la verifica, ai fini*

della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'articolo 40, comma sesto, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'art. 46, comma quinto del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria; 8) la verifica che i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero che il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli; 9) l'informazione sull'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, su eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, su eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato¹."

Indicherà altresì:

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

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

Tale documentazione deve essere sempre allegata alla relazione di stima.

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

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

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

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

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

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

¹ 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'**esistenza di provvedimenti autorizzativi** sotto il profilo edilizio-urbanistico per il fabbricato pignorato ma non sia in grado di consegnare all'esperto copia del detto provvedimento od anche delle sole planimetrie di progetto (ad esempio: per smarrimento; inagibilità dell'archivio; sequestro penale; ecc.), l'esperto deve richiedere al relativo dirigente certificazione in tal senso (contenente altresì l'indicazione delle ragioni della mancata consegna), certificazione che sarà inserita tra gli allegati alla relazione.

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

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

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

- nel caso di riscontrate difformità:

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

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

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

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

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

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

A quest'ultimo riguardo, l'esperto deve:

- determinare la data di edificazione dell'immobile secondo le modalità sopra indicate;

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

Al riguardo, l'esperto deve far riferimento al credito temporalmente più antico che sia stato fatto valere nella procedura espropriativa (sia dal creditore pignorante, sia da uno dei creditori intervenuti), quale risultante dagli atti della procedura;
- concludere infine – attraverso il combinato disposto delle verifiche sopra indicate – se ed eventualmente in base a quali delle disposizioni di legge sopra indicate l'aggiudicatario possa depositare domanda di sanatoria.

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

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

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

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

Si è proceduto dapprima al rilievo dettagliato degli immobili oggetto di pignoramento mediante idonea strumentazione, sia dei muri interni che di quelli perimetrali, al fine di poter confrontare lo stato di fatto rilevato rispetto agli elaborati planimetrici di progetto.

Si sono predisposte pertanto le planimetrie dello stato reale dei luoghi.

Dalla ricerca effettuata presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Avigliano è emerso che per i beni oggetto del pignoramento:

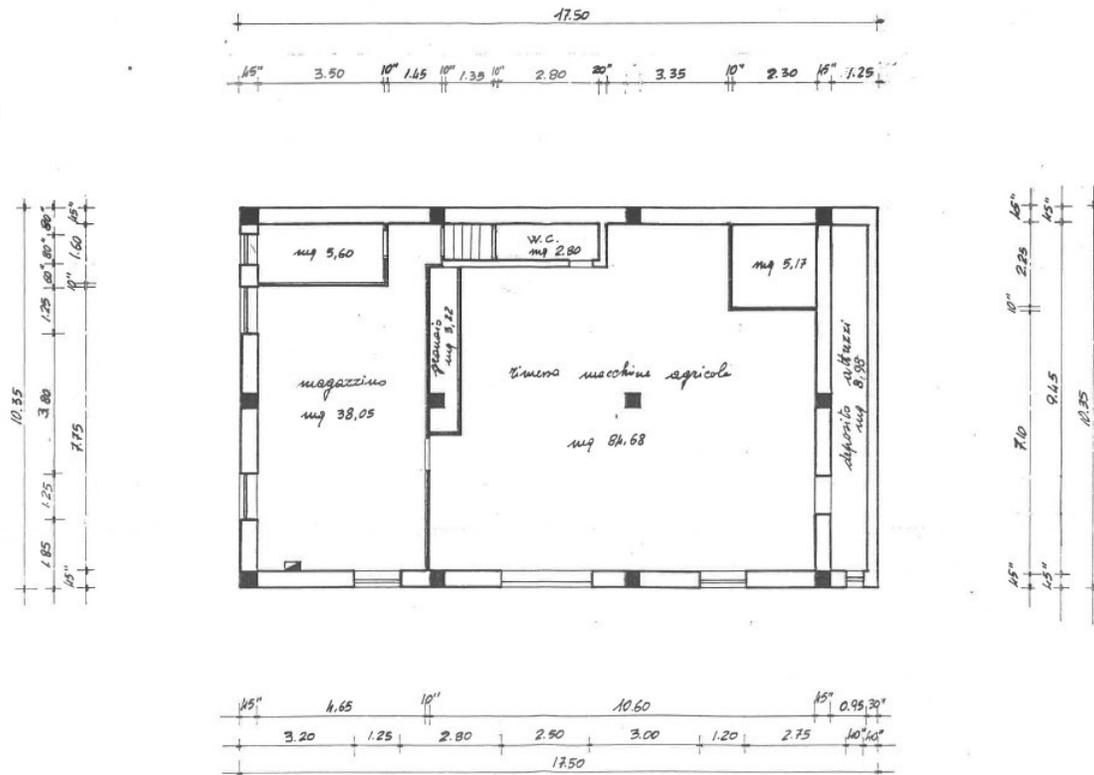
1. per l'abitazione di tipo civile, contraddistinta in NCEU al foglio 29 part.IIIa 1395:

- è presente il seguente titolo autorizzativo:
 - “Concessione Edilizia” - Prot. n. 7218 del 17.9.1987 Pratica n. 149 rilasciata dal Comune di Avigliano, ai sensi della Legge n. 10/1977, per “l'esecuzione dei lavori di adeguamento antisismico”;
- Lo stato di fatto **NON è conforme** agli elaborati grafici allegati al titolo autorizzativo succitato (“Concessione Edilizia Prot. n. 7218 del 17.9.1987 Pratica n. 149”);
- L'epoca di realizzazione del fabbricato in cui è ubicato il bene staggito risale al **1983** (dato desunto dagli atti di accatastamento depositati presso l'Agenzia delle Entrate-Servizi Catastali

Sono state riscontrate le seguenti difformità sotto il profilo edilizio ed urbanistico:

- **Planimetriche:**
 - a)** diversa distribuzione degli spazi interni dell'appartamento al piano 1°, mediante lo spostamento di alcuni tramezzi interni per la creazione di un piccolo ripostiglio e l'apertura di n. 1 porta per il collegamento con la limitrofa U.I. identificata al NCEU al F. 29 part. 1434 sub 2, di proprietà dell'esecutato;
 - b)** al Piano Terra l'apertura di n. 1 porta per il collegamento con la limitrofa U.I. identificata al NCEU al F. 29 part. 1434 sub 1, di proprietà dell'esecutato.

Si riportano di seguito le planimetrie del piano terra e del piano 1° del progetto depositato presso gli uffici comunali ed allegate alla “Concessione Edilizia Prot. n. 7218 del 17.9.1987 Pratica n. 149”:



PIANTA PIANO TERRA

Figura 15 - Pianta Piano Terra allegata alla Concessione Edilizia Prot. n. 7218 del 17.9.1987 Pratica n. 149

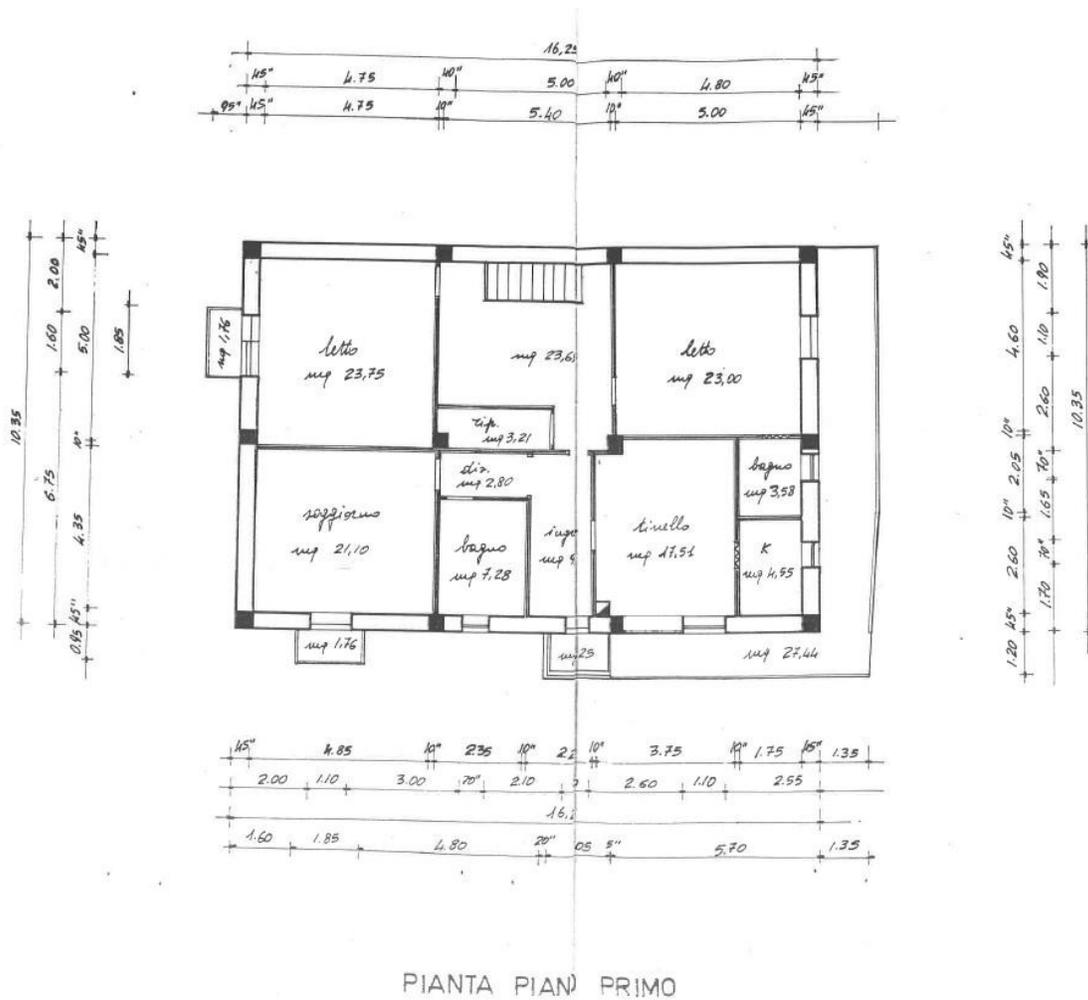


Figura 16 – Pianta Piano 1° allegata alla Concessione Edilizia Prot. n. 7218 del 17.9.1987 Pratica n. 149

Si riporta nel seguito la sovrapposizione della planimetria dello stato reale dei luoghi con quella di progetto:

PIANTA PIANO TERRA
U.I. Foglio 29, P.IIa 1395

Legenda
— Planimetria di progetto
— Planimetria rilevata

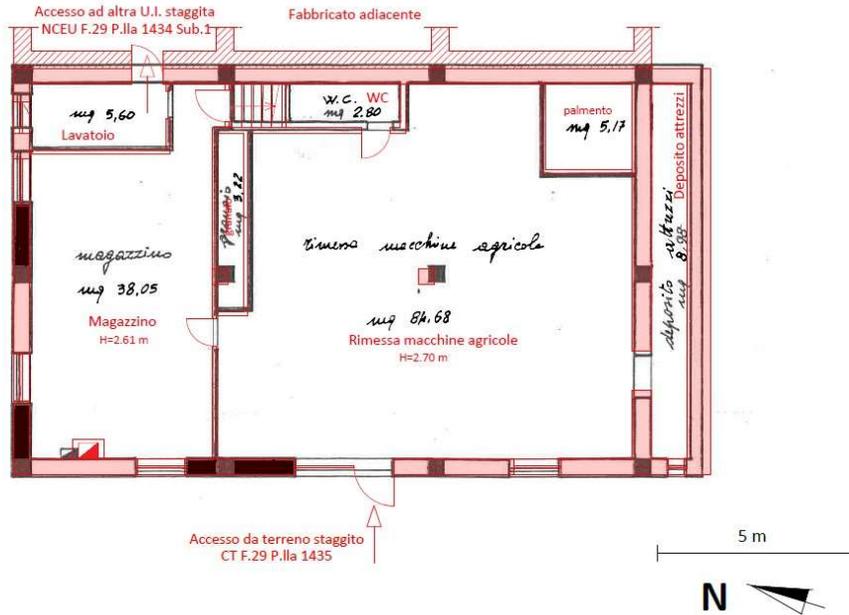


Figura 17 - Sovrapposizione stato reale dei luoghi e progetto autorizzato – Planimetria Piano Terra

PIANTA PIANO 1°
U.I. Foglio 29, P.IIa 1395

Legenda
— Planimetria di progetto
— Planimetria rilevata

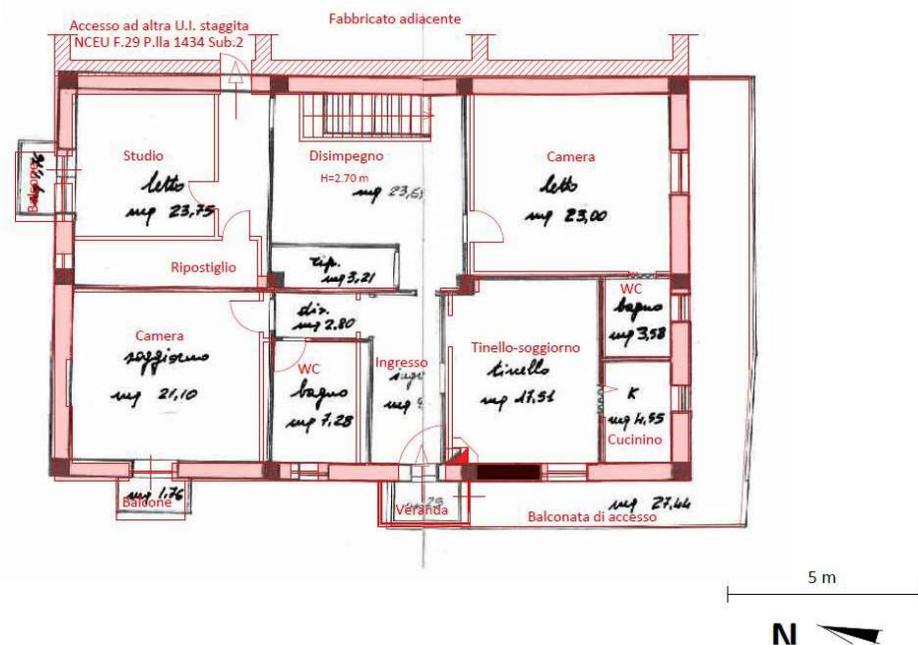


Figura 18 - Sovrapposizione stato reale dei luoghi e progetto autorizzato – Planimetria Piano 1°

Le difformità edilizie ed urbanistiche riscontrate sono sanabili mediante presentazione di CILA (Comunicazione di Inizio Lavori Asseverata) postuma, in quanto la modifica della posizione delle tramezzature rientra tra le opere di manutenzione straordinaria cd. "leggera" previste dall'art. 6bis del D.P.R. 380/2001.

Tale sanabilità è stata confermata dalle interlocuzioni con l'Ufficio Tecnico del Comune di Avigliano.

Dalle informazioni assunte presso il medesimo Ufficio Tecnico sono stati altresì quantificati i **costi della sanatoria**, dettagliati come nel seguito:

Quantificazione Costi per Sanatoria	
Sanzione pecuniaria (di cui all'art. 6bis c.5 DPR 380/2001)	€ 1.000,00
Diritti di Segreteria	€ 75,00
Onorario tecnico per presentazione pratica (inclusi IVA ed oneri previdenziali)	€ 1.000,00
TOTALE	€ 2.075,00

Per l'immobile, dalle verifiche effettuate presso il Comune di Avigliano, nonché da informazioni assunte dall'esecutato, **non** risulta sussistere la **Dichiarazione di Agibilità**.

3. per l' autorimessa (Ricovero animali), contraddistinta in NCEU al foglio 29 particella 1434 sub 1:

- è presente il seguente titolo autorizzativo:
 - *"Concessione Edilizia - Contributo (Fondi Cipe 1987/1988) per la Ricostruzione di Immobile danneggiato dal sisma", n. 788 del 6.12.1986 - Provvedimento n. 284*, rilasciato dal Comune di Avigliano, ai sensi della Legge n. 219/1981, per "la ricostruzione del fabbricato sito in Avigliano in via Fr. Montalto";
- Lo stato di fatto è **conforme** al titolo autorizzativo succitato (*"Concessione Edilizia - Contributo (Fondi Cipe 1987/1988) per la Ricostruzione di Immobile danneggiato dal sisma", n. 788 del 6.12.1986 - Provvedimento n. 284*);

- L'epoca di realizzazione del fabbricato in cui è ubicato il bene staggito risale al giugno 1989 (dato desunto dal Certificato di Ultimazione dei Lavori rilasciato dal Comune di Avigliano)

Si riportano di seguito le planimetrie del piano terra del progetto depositato presso gli uffici comunali ed allegate alla *“Concessione Edilizia - Contributo (Fondi Cipe 1987/1988) per la Ricostruzione di Immobile danneggiato dal sisma”, n. 788 del 6.12.1986 - Provvedimento n. 284”*

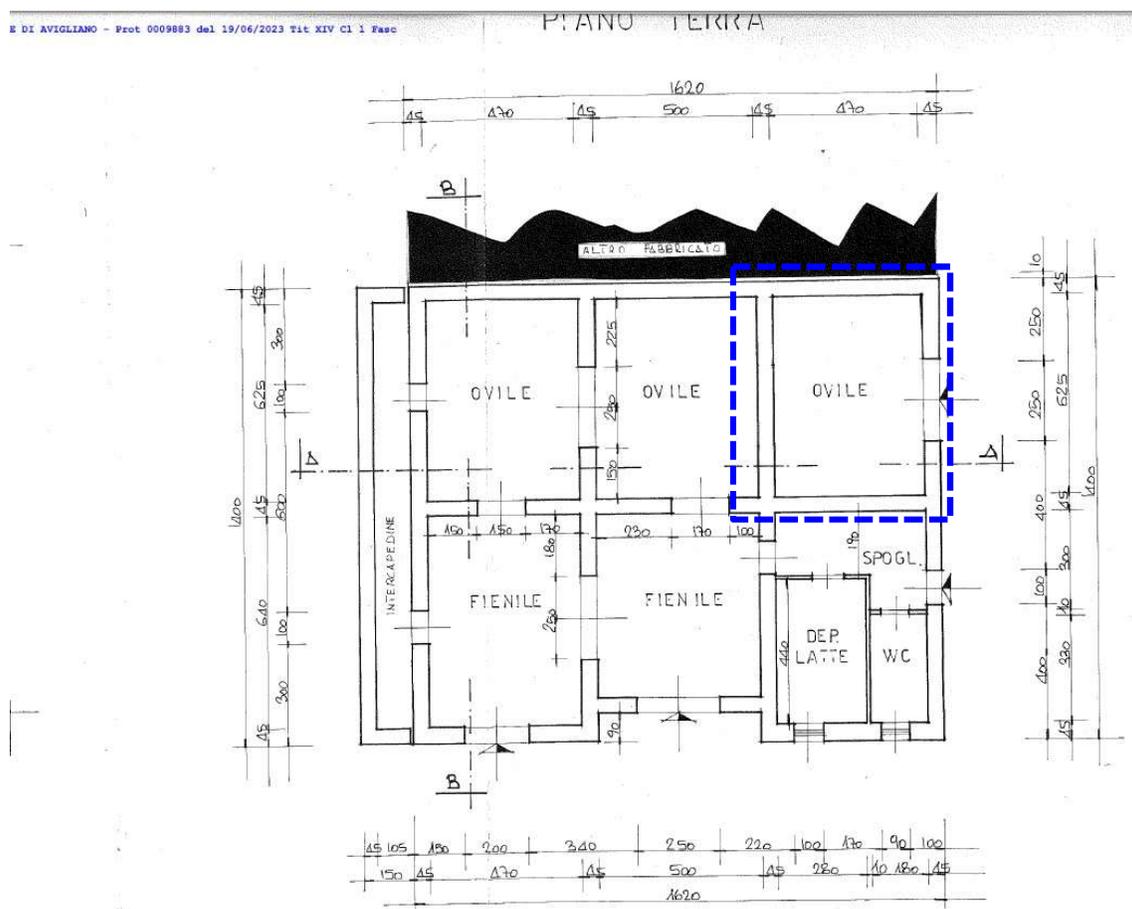


Figura 19 – Pianta Piano Terra allegata alla *“Concessione Edilizia- Contributo (Fondi Cipe 1987/1988) per la Ricostruzione di Immobile danneggiato dal sisma”, n. 788 del 6.12.1986 - Provvedimento n. 284”*

Si riporta nel seguito la sovrapposizione della planimetria dello stato reale dei luoghi con quella di progetto:

PIANTA PIANO TERRA
U.I. Foglio 29, P.Illa 1434, Sub. 1

Legenda
— Planimetria di progetto
— Planimetria rilevata

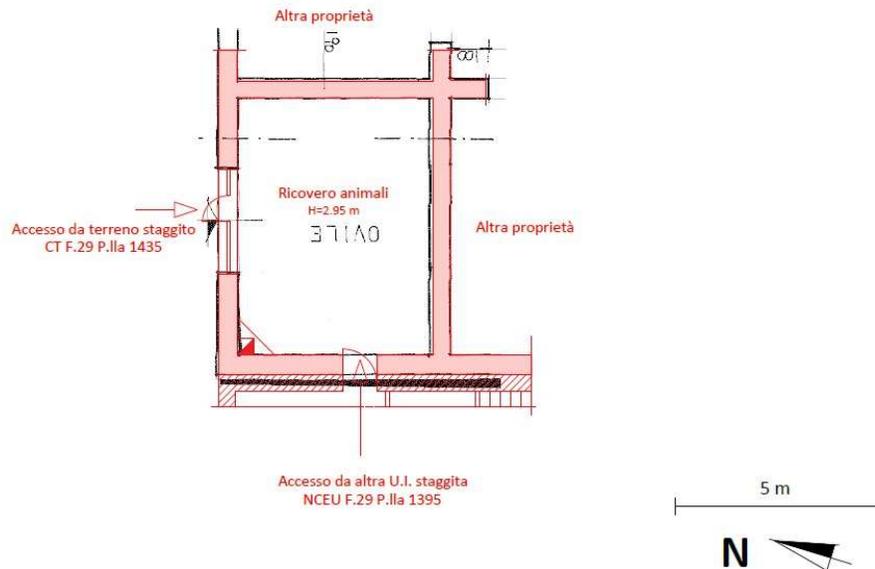


Figura 20 - Sovrapposizione stato reale dei luoghi e progetto autorizzato – Planimetria Piano Terra

Per l'immobile, dalle verifiche effettuate presso il Comune di Avigliano, sussiste il **Certificato di Agibilità**.

4. per l'**abitazione di tipo popolare (Deposito/locale di sgombero)**, contraddistinta in NCEU al **foglio 29 particella 1434 sub 2**:

- è presente il seguente titolo autorizzativo:
 - *“Concessione Edilizia - Contributo (Fondi Cipe 1987/1988) per la Ricostruzione di Immobile danneggiato dal sisma”, n. 788 del 6.12.1986 – Provvedimento n. 284, rilasciato dal Comune di Avigliano, ai sensi della Legge n. 219/1981, per “la ricostruzione del fabbricato sito in Avigliano in via Fr. Montalto”;*
- Lo stato di fatto è **conforme** al titolo autorizzativo succitato (*“Concessione Edilizia - Contributo (Fondi Cipe 1987/1988) per la Ricostruzione di*

Immobile danneggiato dal sisma”, n. 788 del 6.12.1986 – Provvedimento n. 284”);

- L’epoca di realizzazione del fabbricato in cui è ubicato il bene staggito risale al giugno 1989 (dato desunto dal Certificato di Ultimazione dei Lavori rilasciato dal Comune di Avigliano)

Si riportano di seguito le planimetrie del piano 1° del progetto depositato presso gli uffici comunali ed allegate alla *“Concessione Edilizia - Contributo (Fondi Cipe 1987/1988) per la Ricostruzione di Immobile danneggiato dal sisma”, n. 788 del 6.12.1986 – Provvedimento n. 284”*

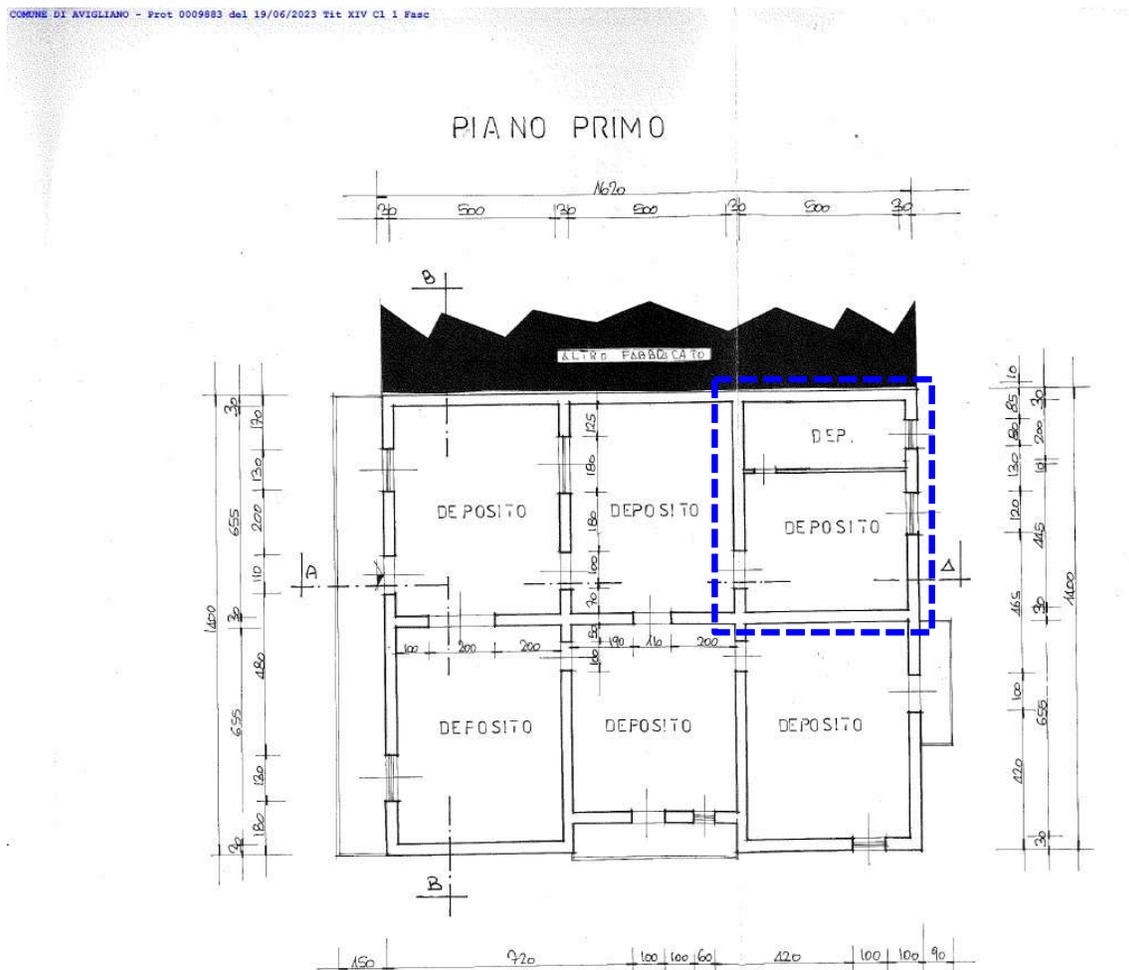


Figura 21 – Pianta Piano 1° allegata alla *“Concessione Edilizia- Contributo (Fondi Cipe 1987/1988) per la Ricostruzione di Immobile danneggiato dal sisma”, n. 788 del 6.12.1986 – Provvedimento n. 284”*

Si riporta nel seguito la sovrapposizione della planimetria dello stato reale dei luoghi con quella di progetto:

PIANTA PIANO 1°

U.I. Foglio 29, P.IIa 1434, Sub. 2

Legenda

— Planimetria di progetto
— Planimetria rilevata

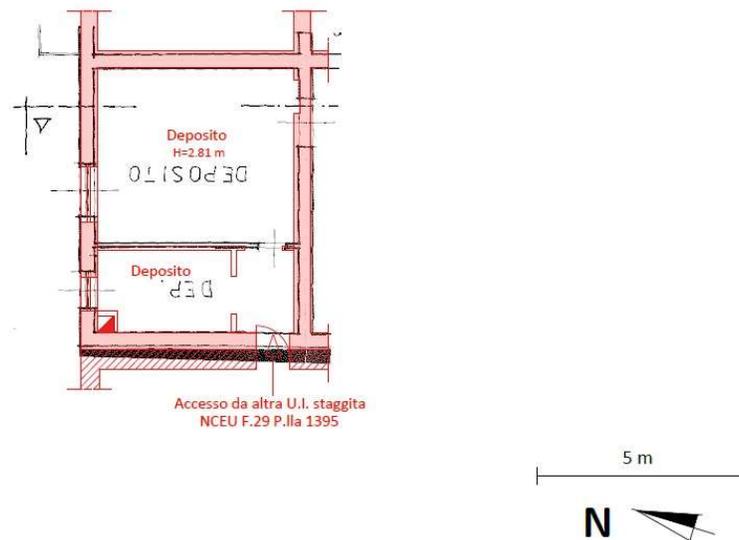


Figura 22 - Sovrapposizione stato reale dei luoghi e progetto autorizzato - Planimetria Piano 1

Per l'immobile, dalle verifiche effettuate presso il Comune di Avigliano, sussiste il **Certificato di Agibilità**.

Per tutti gli immobili staggiati è stato acquisito in bozza dai sistemi informatici comunali il **Certificato di Destinazione Urbanistica** (allegato 8), dal quale risulta che essi ricadono alcuni totalmente in "Zona Agricola E2 di interesse ambientale" (part. 1395, part. 1434, part. 1427 e part. 1428) e la part. 1435 parzialmente in "Zona Agricola E2 di interesse ambientale", "Zona Omogenea B - Frazioni B2" e "Zona Omogenea E4 - di rispetto"

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.).

All'atto dell'accesso effettuato in data 15.6.2023 unitamente al delegato del Custode nominato, gli immobili sono così risultati:

- **1. e 2. L'abitazione di tipo civile**, categoria A/2 di 8,5 vani, contraddistinta in NCEU al **foglio 29 particella 1395** e l'abitazione di tipo popolare (**Deposito/locale di sgombero**), categoria A/4 di 1,5 vani, contraddistinta in NCEU al **foglio 29 particella 1434 sub. 2**, funzionalmente comunicanti:
 - costituiscono la dimora abituale della famiglia dell'esecutato, composta anche dalla moglie De Carlo Giuseppina e dai due figli;

- **3. il terreno** in CT al **foglio 29 p.lla 1435** di are 4 ca 54:
 - costituisce la corte e, quindi, l'area pertinenziale circostante l'abitazione di tipo civile staggita identificata al NCEU al F. 29 part. 1395, e quindi è utilizzato

dall'esecutato e dalla sua famiglia, come sopra costituita;

- **4.** l'autorimessa categoria (**Ricovero animali**) C/6 di 28 mq, contraddistinta in NCEU al **foglio 29 particella 1434 sub. 1**:
 - è utilizzato dall'esecutato e dalla sua famiglia, come sopra costituita;

- **5.** il **terreno** in CT al **foglio 29 p.lla 1427** di are 8:
 - è incolto e utilizzato dall'esecutato e dalla sua famiglia, come sopra costituita;

- **6.** il **terreno** in CT al **foglio 29 p.lla 1428** di are 13 ca 51:
 - è incolto e utilizzato dall'esecutato e dalla sua famiglia, come sopra costituita.

QUESITO n.8: specificare i vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene.

L'esperto deve procedere alla specificazione dei **vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene**.

In particolare ed a titolo esemplificativo, l'esperto stimatore deve:

- a) verificare – in presenza di trascrizioni di pignoramenti diversi da quello originante la presente procedura espropriativa – la pendenza di **altre procedure esecutive** relative ai medesimi beni pignorati, riferendo lo stato delle stesse (assumendo le opportune informazioni presso la cancelleria del Tribunale).

Nel caso in cui sia ancora pendente precedente procedura espropriativa, l'esperto ne darà immediata segnalazione al giudice dell'esecuzione al fine dell'adozione dei provvedimenti opportuni relativi alla riunione;

- b) verificare – in presenza di trascrizioni di domande giudiziali sugli immobili pignorati – la pendenza di **procedimenti giudiziari civili** relativi ai medesimi beni pignorati, acquisendo copia dell'atto introduttivo e riferendo circa lo stato del detto procedimento (assumendo le opportune informazioni presso la cancelleria del Tribunale).

La documentazione così acquisita sarà allegata alla relazione;

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

- f) acquisire copia degli **atti impositivi di servitù** sul bene pignorato eventualmente risultanti dai Registri Immobiliari.

In particolare, nell'ipotesi in cui sul bene risultino essere stati eseguiti provvedimenti di **sequestro penale** (anche in data successiva alla trascrizione del pignoramento), l'esperto acquisirà – con l'ausilio del custode giudiziario – la relativa documentazione presso gli uffici competenti, depositando copia del provvedimento e del verbale di esecuzione del sequestro (nonché, eventualmente, copia della nota di trascrizione del provvedimento di sequestro), informandone tempestivamente il G.E. per l'adozione dei provvedimenti circa il prosieguo delle operazioni di stima.

In risposta al presente quesito, l'esperto deve inoltre indicare in sezioni separate gli oneri ed i vincoli che restano a carico dell'acquirente e quelli che sono invece cancellati o comunque regolarizzati nel contesto della procedura.

In particolare, l'esperto indicherà:

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

Tra questi si segnalano in linea di principio:

- 1) Domande giudiziali;
- 2) Atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura;
- 3) Convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge;
- 4) Altri pesi o limitazioni d'uso (es. oneri reali, obbligazioni *propter rem*, servitù, uso, abitazione, ecc.), anche di natura condominiale;
- 5) Provvedimenti di imposizione di vincoli storico-artistici e di altro tipo.

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

Tra questi si segnalano:

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

Si riportano di seguito i vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene:

- 1) **ipoteca volontaria** iscritta Potenza in data 10.05.2007 ai nn. 10748/2598 a favore della Banca di Roma, relativamente ai fabbricati in NCEU fg. 29 p.lla 1434 sub. 1-2, p.lla 1395
- 2) **ipoteca concessione amministrativa/riscossione** iscritta a Potenza in data 14.09.2017 ai nn. 16865/1365, a favore di Agenzia delle Entrate-Riscossione;

3) **pignoramento immobiliare** trascritto a Potenza in data 11.10.2012 ai nn. 15476/12428 a favore di Unicredit Spa,

4) **convenzione edilizia** trascritta a Potenza in data 29.08.1997 ai nn. 12274/10755, a favore del Comune di Avigliano.

Con tale atto xxxxxxxxxxxx, xxxxxxxxxxxx, xxxxxxxxxxxx, xxxxxxxxxxxx hanno espressamente vincolato al servizio della costruzione da realizzarsi sul terreno fg. 36 p.lla 85 (non pignorata), le particelle di terreno in Comune di Avigliano in CT al **fg. 29 p.lle 1427 e 1428** (pignorate).

Non essendo costituito alcun condominio (trattasi di fabbricato a conduzione familiare) **NON sussiste** alcun Regolamento Condominiale.

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

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

I beni oggetto di pignoramento **NON ricadono** su suolo demaniale.

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.

Per i beni oggetto di pignoramento **NON risulta** la presenza di censi, livelli o usi civici.

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

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

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

Non risulta costituito alcun condominio (trattasi di fabbricato a conduzione familiare).

Pertanto:

- L'importo annuo delle spese condominiali non è determinabile;
- Non risultano spese straordinarie afferenti all'ultimo biennio;
- Non risultano spese arretrate per gli ultimi due anni anteriori alla data della perizia;
- Non risultano in corso procedimenti giudiziari di carattere condominiale 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.

La determinazione del più probabile **valore di mercato** è stata eseguita nel rispetto dei criteri previsti dall'art. 568 c.p.c. come modificato per effetto del DL 83/2015 convertito nella legge 132/2015.

La metodologia di stima applicata prevede anche la comparazione degli immobili oggetto di stima ad altri immobili simili per ubicazione e tipologia, di cui sono noti i prezzi unitari di mercato.

Calcolo delle superfici

La determinazione delle superfici commerciali delle u.i. è stata effettuata tenendo conto di quanto stabilito dal D.P.R. 138/98 - All.C "*Norme tecniche per la determinazione della superficie catastale delle unità immobiliari a destinazione ordinaria (Gruppi R, P, T)*" applicando per il caso in specie i seguenti coefficienti:

- 100% delle superfici calpestabili;
- 100% delle superfici pareti divisorie interne (non portanti);
- 50% delle superfici pareti perimetrali fino ad uno spessore massimo di 50 cm;
- 50% delle superfici pareti in comune fino ad uno spessore massimo di 25 cm;
- 50% delle superfici dei vani accessori comunicanti con i vani principali;
- 30% dei balconi, terrazze e simili scoperti fino a mq 25, e 10% per la parte eccedente.

Per i terreni, considerata la riscontrata perfetta corrispondenza tra la relativa configurazione topo-catastale dei luoghi e la loro rappresentazione grafica sulla mappa catastale depositata presso l'Agenzia delle Entrate - Servizi Catastali, si assume la superficie risultante dalle visure del C.T.

LOTTO UNICO

A seguito dei rilievi geometrici effettuati, le **superfici commerciali** calcolate **delle U.I.** risultano:

1.a. Appartamento di tipo civile F. 29 part. 1395 (P. 1°)	
Elemento	Superficie commerciale (mq)
Vani principali	162,37
Balconata esterna + n.2 Balconi (<25 mq)	7,50
Balconata esterna + n.2 Balconi (>25 mq)	0,47
TOTALE	170,34

1.b. Deposito - Magazzino F. 29 part. 1395 (P.T.)	
Elemento	Superficie commerciale (mq)
Area deposito	173,57
TOTALE	173,57

3. Ricovero animali F. 29 part. 1434 sub. 1 (P. T)	
Elemento	Superficie commerciale (mq)
Vano principale	35,62
TOTALE	35,62

4. Deposito/locale di sgombero F. 29 part. 1434 sub. 2 (P. 1°)	
Elemento	Superficie commerciale (mq)
Vani principali	35,99
TOTALE	35,99

A seguito dei rilievi geometrici effettuati e dalle visure del C.T. le **superfici dei terreni** risultano:

2. F. 29 part. 1435 (*)	Superficie mq = 454,00
--------------------------------	-------------------------------

5. F. 29 part. 1427	Superficie mq = 800,00
----------------------------	-------------------------------

6. F. 29 part. 1428	Superficie mq = 1351,00
----------------------------	--------------------------------

(*) il terreno costituisce la corte pertinenziale dell'appartamento per civile abitazione identificato al NCEU al Foglio 29 part. 1395 e, pertanto, il suo valore di mercato si considera compreso nella valutazione dell'immobile.

Determinazione del prezzo di mercato

Per le U.I. la ricerca del **prezzo di mercato** è stata effettuata con il metodo della stima parametrica considerando sia i dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) dell'Agenzia delle Entrate, sia lo stato di fatto e di conservazione dei beni oggetto di pignoramento.

Inoltre, sono stati applicati i coefficienti di merito relativi a:

- Stato locativo;
- Piano;
- Stato di conservazione;
- Luminosità;
- Esposizione e vista;
- Vetustà;
- Tipo di riscaldamento.

Per i terreni, in considerazione della sussistenza della **Convenzione edilizia** trascritta a Potenza in data 29.08.1997 ai nn. 12274/10755, a favore del Comune di Avigliano, con la quale i terreni staggiti sono stati vincolati al servizio della costruzione da realizzarsi sul terreno in C.T. al Foglio 36 p.lla 85 (non pignorata), che **comporta un indice di edificabilità nullo**, la determinazione del **prezzo di mercato** è stata effettuata sulla base del più recente Valore Agricolo Medio pubblicato dalla Regione Basilicata per Seminativo in Comune di Avigliano (6.567 €/ha al 2018) attualizzato al 2023 con l'applicazione di un tasso di interesse composto del 5% annuo, pari a:

$$VAM_{2023} = VAM_{2018} \times (1 + T. Int.)^{n \text{ anni}} = 6.597 \times (1 + 0,05)^5 = 8.381 \text{ €/ha}$$

$$VAM_{2023} = \mathbf{0,84 \text{ €/mq}}$$

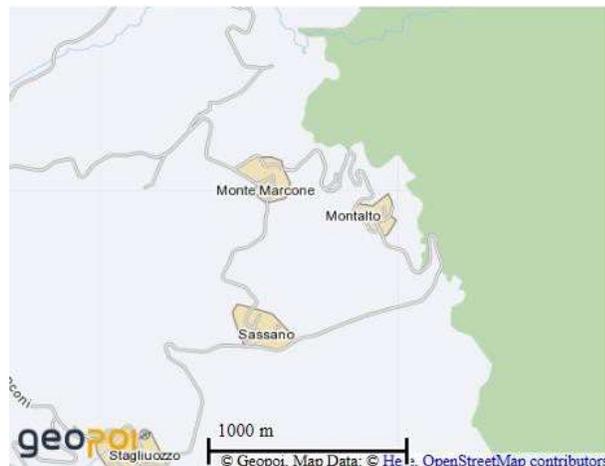
Per le U.I. si riporta nel seguito, per la zona di riferimento, la quotazione immobiliare aggiornata:

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2022 - Semestre 2

Provincia: POTENZA
 Comune: AVIGLIANO
 Fascia/zona: Extraurbana/AGRICOLA
 Codice di zona: R
 Microzona catastale n.: 3
 Tipologia prevalente: Non presente
 Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	NORMALE	410	540	L	1,2	1,8	L
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	290	380	L	1	1,4	L
Autorimesse	NORMALE	175	230	L	0,6	0,8	L
Box	NORMALE	175	240	L	0,6	0,9	L



Per il valore di vendita per mq lordo commerciale, dalle quotazioni O.M.I. Osservatorio del Mercato Immobiliare – Agenzia delle Entrate della zona “R/Extraurbana Agricola” del Comune di Avigliano, aggiornato al 2° semestre 2022, si assumono:

$$V_{m-appart.} = \text{€/mq } 475,00$$

$$V_{m-deposito} = \text{€/mq } 230,00$$

Compresi nel range di valori per **abitazioni civili** e per **autorimesse** (assimilabili ai depositi).

Ai fini della stima si precisa quanto segue:

- i valori succitati tengono conto della zona in cui i beni ricadono, isolata e servita da una viabilità in gravi condizioni di manutenzione, nonché della quota s.l.m. in cui essi sono ubicati;
- per tener conto dello **stato conservativo effettivo dell'appartamento, si applicano i coefficienti correttivi K_i** , come meglio dettagliato nel seguito;
- per l'annessa area pertinenziale, adiacente ed alla U.I. identificata al NCEU al **F. 29 part. 1395, il valore di mercato si considera compreso nella valutazione dell'immobile servito**;
- il **Piano Terra** dell'U.I. identificata al NCEU al **F. 29 part. 1395**, interamente adibito a "**magazzino e rimessa macchine agricole**", costituisce di fatto Unità Immobiliare a sé stante ed è considerato immobile di categoria catastale C/2 ("Magazzini e locali di deposito") e viene stimato secondo la destinazione dello stato di fatto di "**Deposito/locale di sgombero**";
- l'U.I. identificata al NCEU al **F. 29 part. 1434 sub.1** viene stimata secondo la destinazione dello stato di fatto di "**ricovero animali**";
- l'U.I. identificata al NCEU al **F. 29 part. 1434 sub.2** viene stimata secondo la destinazione dello stato di fatto di "**deposito/locale di sgombero**".

Il più probabile valore di mercato con stima parametrica si ottiene dalla formula:

$$V = C \times V_m \times K$$

dove:

- V è il più probabile valore di mercato del bene
- C è la consistenza del bene espressa in mq ragguagliati (**superficie commerciale**)
- V_m è il valore medio di mercato
- K è il coefficiente unico di merito

Per ciascuna **U.I.**, si procede quindi alla seguente stima:

1.a. Appartamento per civile abitazione Piano 1° - F. 29 part. 1395

Per i **coefficienti di merito**, operando le opportune correzioni/interpolazioni per caratteristiche valutate intermedie, con riferimento all'appartamento si assume:

- 1- Stato locativo: abitazione libera...0% → $K_1 = 1,00$
- 2- Piano: P1° senza ascensore.....- 10% → $K_2 = 0,90$
- 3- Stato di conservazione: da ristrutturare.....- 10% → $K_3 = 0,90$
- 4- Luminosità: luminoso.....+5% → $K_4 = 1,05$
- 5- Esposizione e vista: mista..... 0% → $K_5 = 1,00$
- 6- Edificio: 40 anni, normale..... 0% → $K_6 = 1,00$
- 7- Riscaldamento: autonomo +5% → $K_7 = 1,05$

Il Coefficiente di merito complessivo **K** è dato dal prodotto dei singoli coefficienti K_i migliorativi o peggiorativi:

$$K_{appart.} = 1,00 \times 0,90 \times 0,90 \times 1,05 \times 1,00 \times 1,00 \times 1,05 = 0,89$$

Si ottiene quindi:

$$V_{app.} = C \times V_{m-appart.} \times K_{appart.} = mq \ 170,34 \times \frac{\text{€}}{mq} 475,00 \times 0,89 = \text{€ } 72.011,23$$

Si è proceduto inoltre al calcolo del CANONE DI LOCAZIONE, adottando un valore di locazione V_l pari a **1,50 €/mq · mese** ed applicando la seguente formula:

$$CANONE DI LOCAZIONE = C \times V_l$$

Si ottiene:

$$CANONE DI LOCAZIONE (Appart.) = mq \ 170,34 \times \frac{\text{€}}{mq \cdot mese} 1,50 = \frac{\text{€}}{mese} 255,51$$

In cifra tonda:

$$CANONE DI LOCAZIONE (Appart.) \text{ in cifra tonda} = \frac{\text{€}}{mese} 255,00$$

1.b. Magazzino - rimessa macchine agricole al P.T. F. 29 part. 1395

Con riferimento al **magazzino-rimessa macchine agricole** al Piano Terra, non sono stati considerati coefficienti di merito, applicabili soltanto alle abitazioni, e pertanto si assume:

$$K_{magaz.} = 1,00$$

Si ottiene quindi:

$$V_{magaz.} = C \times V_{m-magaz.} \times K_{magaz.} = mq \ 173,57 \times \frac{\text{€}}{mq} 230,00 \times 1,00 = \text{€ } 39.921,10$$

Si è proceduto inoltre al calcolo del CANONE DI LOCAZIONE, adottando un valore di locazione V_l pari a **0,80 €/mq · mese** ed applicando la seguente formula:

$$CANONE \ DI \ LOCAZIONE = C \times V_l$$

Si ottiene:

$$CANONE \ DI \ LOCAZIONE \ (Magaz.) = mq \ 173,57 \times \frac{\text{€}}{mq \cdot \text{mese}} 0,80 = \frac{\text{€}}{\text{mese}} 138,86$$

In cifra tonda:

$$CANONE \ DI \ LOCAZIONE \ (Magaz.) \ in \ cifra \ tonda = \frac{\text{€}}{\text{mese}} 135,00$$

3. Ricovero animali al P.T° F. 29 part. 1434 sub. 1

Con riferimento al **locale ricovero animali** al Piano Terra, non sono stati considerati coefficienti di merito, applicabili soltanto alle abitazioni, e pertanto si assume:

$$K_{ric. \ anim.} = 1,00$$

Si ottiene quindi:

$$V_{ric.} = C \times V_{m-ric.} \times K_{ric. anim.} = mq \ 35,62 \times \frac{\text{€}}{mq} 230,00 \times 1,00 = \text{€ } 8.192,60$$

Si è proceduto inoltre al calcolo del CANONE DI LOCAZIONE, adottando un valore di locazione V_l pari a **0,80 €/mq · mese** ed applicando la seguente formula:

$$CANONE DI LOCAZIONE = C \times V_l$$

Si ottiene:

$$CANONE DI LOCAZIONE (Ric. anim.) = mq \ 35,62 \times \frac{\text{€}}{mq \cdot mese} 0,80 = \frac{\text{€}}{mese} 28,50$$

In cifra tonda:

$$CANONE DI LOCAZIONE (Ric. anim.) in cifra tonda = \frac{\text{€}}{mese} 25,00$$

4. Deposito/locale di sgombero al P.1° F. 29 part. 1434 sub. 2

Con riferimento al **deposito/locale di sgombero** al Piano 1°, non sono stati considerati coefficienti di merito, applicabili soltanto alle abitazioni, e pertanto si assume:

$$K_{depos.} = 1,00$$

Si ottiene quindi:

$$V_{depos.} = C \times V_{m-depos.} \times K_{depos.} = mq \ 35,99 \times \frac{\text{€}}{mq} 230,00 \times 1,00 = \text{€ } 8.277,70$$

Si è proceduto inoltre al calcolo del CANONE DI LOCAZIONE, adottando un valore di locazione V_l pari a **0,70 €/mq · mese** ed applicando la seguente formula:

$$CANONE DI LOCAZIONE = C \times V_l$$

Si ottiene:

$$CANONE DI LOCAZIONE (Depos.) = mq \ 35,99 \times \frac{\text{€}}{mq \cdot \text{mese}} 0,80 = \frac{\text{€}}{\text{mese}} 28,79$$

In cifra tonda:

$$CANONE DI LOCAZIONE (Depos.) \text{ in cifra tonda} = \frac{\text{€}}{\text{mese}} 25,00$$

Per ciascuno dei **terreni**, si procede quindi alla seguente stima:

5. Terreno F. 29 part. 1427

In C.T. di qualità "seminativo" classe 3, accertato incolto:

$$V_{t1} = 800,00 \text{ mq} \times 0,84 \text{ €/mq} = \text{€ } 672,00$$

6. Terreno F. 29 part. 1428

In C.T. di qualità "seminativo" classe 3, accertato incolto:

$$V_{t2} = 1351,00 \text{ mq} \times 0,84 \text{ €/mq} = \text{€ } 1.134,84$$

Si riporta nel seguito la sintesi delle stime effettuate per i singoli immobili staggiti:

Immobile	Valore stimato
1.a. Appartamento per civile abitazione Piano 1° - F. 29 part. 1395	€ 72.011,23
1.b. Magazzino - rimessa macchine agricole al P.T. F. 29 part. 1395	€ 39.921,10
2. Area pertinenziale esclusiva dell'U.I. 1. - F. 29 part. 1435	-
3. Ricovero animali al P.T° F. 29 part. 1434 sub. 1	€ 8.192,60
4. Deposito/locale di sgombero al P.1° F. 29 part. 1434 sub. 2	€ 8.277,70
5. Terreno F. 29 part. 1427	€ 672,00
6. Terreno F. 29 part. 1428	€ 1.134,84
TOTALE	€ 130.209,47

Come richiesto nel suddetto quesito dal G.E: al **prezzo a base d'asta** del cespite così calcolato viene applicata una riduzione pari al 10% in ordine alle differenze esistenti al momento della stima tra la vendita al libero mercato e la vendita forzata dell'immobile, al fine di rendere comparabile e competitivo l'acquisto in sede di espropriazione forzata.

Sono stati inoltre detratti i costi stimati (quesiti n.3 e n.6) relativi a:

Variazione Catastale (frazionamento e destinazione d'uso) - U.I. F.29 P.lla 1395	€ 900,00
Variazione Catastale (destinazione d'uso) - U.I. F.29 P.lla 1434 Sub. 2	€ 900,00
Sanatoria difformità edilizie - U.I. F.29 P.lla 1395	€ 2.075,00
TOTALE COSTI A DETRARRE	€ 3.875,00

Si ottiene pertanto:

Prezzo con detrazione 10%: € 130.209,47 - 10% = € 117.188,52

Prezzo a base d'asta: € 117.188,52 - € 3.875,00 = € **113.313,52**

LOTTO UNICO

PIENA E INTERA PROPRIETÀ PREZZO BASE c.t. = € 113.300,00

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

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

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

L'esperto deve infine chiarire già in tale sede se l'immobile risulti comodamente divisibile in porzioni di valore simile per ciascun comproprietario, predisponendo se del caso una bozza di PROGETTO DI DIVISIONE o altrimenti esprimendo compiutamente il giudizio di indivisibilità.

Il pignoramento **non ha ad oggetto una quota indivisa.**

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

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

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

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

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

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

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

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

In merito alla residenza dalla data del pignoramento (18.9.2012) ad oggi risulta che:

- l'esecutato è stato residente dal 23.1.2008 in Località Montemarcone Alto n. 9 ed è coniugato in regime di separazione dei beni con xxxxxxxx.

Si allegano:

- Certificato di residenza storico dell'esecutato;
- Estratto dell'atto di matrimonio dell'esecutato;

Copia della presente Perizia è stata inviata alle Parti nei termini disposti dal G.E.

Potenza, lì 13.08.2023

Il C.T.U.

Ing. Dario Michele Pontolillo

ALLEGATI

1. Nomina C.T.U.
2. Verbale di accesso e sopralluogo
3. Documentazione fotografica
4. Visure, planimetrie catastali e ortofoto
5. Concessioni Edilizie
6. Planimetrie dello stato reale dei luoghi e sovrapposizione a planimetrie catastali
7. Confronto tra stato reale dei luoghi e progetti autorizzati
8. Certificato di destinazione urbanistica (bozza sistemi informatici comunali)
9. Certificati di residenza storici, Estratti dell'atto di matrimonio dell'esecutato
10. Scheda sintetica del Lotto
11. Ricevute di invio Perizia alle Parti