

# TRIBUNALE DI LAGONEGRO

**UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI**  
G.E.: Dott. Aniello Maria De Piano

Procedimento Esecutivo Immobiliare N. 66/2018 – Udienza del 28.03.2023

Creditore procedente: [REDACTED]

Debitori: [REDACTED]

## RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO



Sala Consilina, 7 Marzo 2023

Il C.T.U.

Arch. Anna Marmo



## Sommario

MANDATO .....	4
PREMESSA .....	4
SVOLGIMENTO DELLE ATTIVITA' PERITALI E DI CONSULENZA .....	4
CRONOLOGIA DELLE PRINCIPALI ATTIVITA' PERITALI .....	5
DOCUMENTAZIONE RINVENUTA NEL FASCICOLO ED ACQUISITA .....	6
RISPOSTE PUNTUALI AI QUESITI POSTI DAL G.E .....	9
QUESITO n°1: Identificare i diritti reali ed i beni oggetto del pignoramento.....	9
QUESITO n°2: Procedere alla ricostruzione dei passaggi di proprietà in relazione al bene pignorato.....	12
QUESITO n°3: Elencare ed individuare i beni componenti ciascun lotto e procedere alla descrizione materiale di ciascun lotto.....	15
▪ LOTTO UNO: ABITAZIONE DI TIPO CIVILE .....	15
▪ LOTTO DUE: FONDO RUSTICO .....	24
QUESITO n°4: Procedere alla identificazione catastale del bene pignorato.....	26
QUESITO n°5: Procedere alla predisposizione di schema sintetico-descrittivo del lotto.....	29
QUESITO n°6: Verificare la regolarità del bene o dei beni pignorati sotto il profilo edilizio ed urbanistico.....	30
QUESITO n°7: Indicare lo stato di possesso attuale dell'immobile.....	34
QUESITO n°8: Specificare i vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene.....	34
▪ LOTTO 1: ABITAZIONE DI TIPO CIVILE.....	37
▪ LOTTO 2: FONDO RUSTICO .....	37
QUESITO n°9: Verificare se i beni pignorati ricadono su suolo demaniale.....	37
QUESITO n°10: Verificare l'esistenza di pesi od oneri di altro tipo.....	38
QUESITO n°11: Fornire ogni informazione utile sulle spese di gestione dell'immobile e su eventuali procedimenti in corso.....	38
QUESITO n°12: Procedere alla valutazione dei beni.....	38
▪ STIMA SINTETICA DELL' IMMOBILE COMPARATIVA: Attraverso le valutazioni elaborate dalle agenzie immobiliari di zona .....	40
LOTTO UNO: Abitazione di tipo civile.....	41
▪ STIMA SINTETICA DELL' IMMOBILE: <i>Stima per Valori Unitari</i> .....	42
LOTTO UNO: Abitazione di tipo civile.....	43
▪ STIMA ANALITICA DELL'IMMOBILE: Attraverso i Canoni di Locazione.....	43
LOTTO UNO: Abitazione di tipo civile.....	43



▪ CONCLUSIONI DEL PROCEDIMENTO ESTIMATIVO: <i>Valore immobile E.I 66/2018</i> .....	44
LOTTO UNO: Abitazione di tipo civile.....	44
▪ STIMA DEL VALORE DI MERCATO DEI TERRENI.....	45
LOTTO DUE: FONDO RUSTICO - ULIVETO.....	45
▪ DETERMINAZIONE DEL VALORE A BASE D'ASTA DEL BENE.....	46
LOTTO UNO: Abitazione di tipo civile.....	46
LOTTO DUE: Fondo Rustico - Uliveto.....	46
QUESITO n°13: Procedere alla valutazione di quota indivisa per gli immobili pignorati per la sola quota.....	47
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.....	47
RIEPILOGO E DESCRIZIONE FINALE DEI LOTTI.....	48
ELENCO ALLEGATI.....	50



Ill.mo Giudice Esecuzioni del Tribunale di Lagonegro Dott. Aniello Maria DE PIANO

## MANDATO

La sottoscritta arch. Anna Marmo, iscritta all'Albo dei Consulenti Tecnici d'Ufficio presso il Tribunale di Lagonegro (PZ) ed all'Ordine degli Architetti della Provincia di Salerno al n. 3240, con studio professionale sito in Sala Consilina (SA) in via G. Mezzacapo, 98, ha ricevuto incarico, con decreto di nomina (Allegato 1A), di redigere la perizia estimativa per la procedura esecutiva iscritta al n. 66/2018 promossa da [REDACTED] contro [REDACTED] con atto di pignoramento (Allegato 2A).

In data 28/02/2022 la sottoscritta ha prestato giuramento (Allegato 1B), depositando su portale telematico l'Accettazione dell'incarico - Giuramento dell'esperto stimatore, debitamente compilato e firmato, così come richiesto dalla Cancelleria.

Il G.E. assegnava per il deposito della relazione peritale il termine del 30° giorno antecedente l'udienza di determinazione delle modalità di vendita, fissata, con decreto di nomina di esperto stimatore e custode (Allegato 1A) al 28/03/2023.

La C.T.U., dopo aver preso visione della documentazione contenuta nel fascicolo in atti e dei documenti catastali ed ipotecari, effettuati in loco i dovuti accertamenti e le necessarie misurazioni e ed acquisita la documentazione richiesta, attenendosi ai quesiti contenuti nelle raccomandazioni generali (Allegato 1B), espone quanto segue.

## PREMESSA

Dichiarate chiuse le attività peritali, di seguito descritte compiutamente, la sottoscritta ha proceduto alla stesura della presente relazione organizzata nel modo seguente:

- Svolgimento delle attività peritali e di consulenza;
- Cronologia delle principali attività peritali;
- Documentazione acquisita;
- Risposte puntuali ai quesiti posti dal G.E.;
- Conclusione Processo estimativo e giudizio di stima;
- Riepilogo e descrizione finale dei lotti;
- Elenco documentazione allegata;
- Allegati.

## SVOLGIMENTO DELLE ATTIVITA' PERITALI E DI CONSULENZA

Il primo accesso, di cui è stata data comunicazione alle parti si è svolto il giorno 28/03/2022 a partire dalle ore 10:30, presso gl'immobili pignorati siti in Viggianello (PZ), in loc. Prastio unitamente alla Dott.ssa Pisoni Barbara, Custode nominato dal GE. Al primo accesso, non è stato possibile dar seguito alle operazioni peritali, in quanto il debitore esecutato non era presente.



Il secondo accesso, invece si è svolto in data 09/05/2022, sempre unitamente alla Dott.ssa Pisoni Barbara, Custode nominato dal GE.

La sottoscritta, dopo aver preso visione dell'immobile oggetto di procedura esecutiva ha ottemperato contestualmente alle operazioni di rilievo metrico e fotografico. La C.T.U. in presenza del Custode Delegato ha dato inizio alle ore 10:45 alle operazioni di rilievo metrico e fotografico, dopo aver atteso l'eventuale comparizione della parte attrice.

Relativamente all'immobile non sono state riscontrate incongruenze tra i dati catastali indicati nell'atto di pignoramento e quanto appurato in sede di accesso ai luoghi. Su detti beni oggetto di pignoramento sono stato condotti approfonditi e dettagliati rilievi metrici e fotografici, sia degli interni che degli esterni dell'immobile a cui si è avuto accesso.

Ritenendo tali ricognizioni sufficienti per definire la valutazione dell'immobile summenzionato, mi riservavo di valutare gli elementi raccolti in separata sede e dichiaravo concluse le operazioni di sopralluogo.

In precedenza ed in prosieguo alle operazioni di accesso ai luoghi mi sono recata presso l'Ufficio Tecnico, l'Ufficio Anagrafe e Stato Civile del Comune di Viggianello (PZ) per le verifiche del caso e, dopo aver presentato formali richieste (Allegato 3A e Allegato 8A), ho avuto accesso agli atti ed alla documentazione inerente il cespite di cui si tratta.

## CRONOLOGIA DELLE PRINCIPALI ATTIVITA' PERITALI

- 28/02/2022: Giuramento ed acquisizioni di atti relativi all'esecuzione immobiliare n.66/2018 su fascicolo telematico;
- 05/03/2022: deposito istanze a mezzo PEC di accesso agli Atti presso l'Ufficio Protocollo del Comune di Viggianello (PZ), relativamente all'Ufficio Anagrafe – Stato Civile;
- 10/03/2022: Riscontro da parte dell'Ufficio Anagrafe-Stato Civile e Ricezione a mezzo PEC dei Certificati di Residenza, Residenza storico;
- 21/03/2022: Deposito controlli preliminari CTU con allegati
- 30/07/2022: Richiesta Elaborati Catastali a mezzo telematico (mediante piattaforma Sister);
- 28/03/2022: Primo accesso ai luoghi oggetto di procedura esecutiva;
- 09/05/2022: Secondo accesso ai luoghi oggetto di procedura esecutiva;
- 18/01/2023: deposito telematico istanze accesso agli Atti presso l'UTC del Comune di Viggianello (PZ), relativamente all'Ufficio Tecnico Comunale;
- 21/01/2023: Richiesta copie atti notarili presso l'Archivio Notarile distrettuale di Potenza;
- 27/01/2023: Riscontro da parte dell'Ufficio Tecnico Comunale e Ricezione a mezzo PEC dei Certificati di destinazione Urbanistica;
- 08/02/2023: Ritiro copia atti notarili presso l'Archivio Notarile distrettuale di Potenza;



- 14/02/2023: Primo accesso presso l'Ufficio Tecnico Comunale di Viggianello (PZ) e Ritiro copia atti notarili presso l'Archivio Notarile distrettuale di Potenza;
- 13/02/2023: Ricognizioni presso le agenzie immobiliari locali ed indagini presso il portale dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare ([www.agenziaterritorio.it](http://www.agenziaterritorio.it));
- 04/03/2023: Visure ipotecarie a mezzo telematico (mediante piattaforma Sister);
- Dal 27/02/2023 al 04/03/2023: stesura definitiva della relazione peritale e riordino allegati;
- 07/03/2023: Invio alle parti della relazione peritale via PEC e Deposito Telematico;

## DOCUMENTAZIONE RINVENUTA NEL FASCICOLO ED ACQUISITA

- ATTI RINVENUTI NEL FASCICOLO DELL'E.I. N. 66/2018:
  - atto di pignoramento del 24/04/2018, notificato a mezzo postale il 28/05/2018;
  - atto di precetto notificato a mezzo servizio postale il 10/04/2018, con annesse ricevute di spedizione a/r, con attestazione di conformità;
  - Copia di titolo esecutivo, Rep. 12737 del 03/12/2010, con attestazione di conformità;
  - Nota di iscrizione a ruolo;
  - Nota di deposito del 29/06/2018;
  - istanza di vendita di immobili pignorati del 03/07/2018;
  - nota di deposito di certificazione notarile sostitutiva a firma del Notaio Sergio Cappelli di Bisignano dell'11/09/2018;
  - Certificazione notarile a firma del Notaio Sergio Cappelli di Bisignano del 28/08/2018;
  - Avviso creditori iscritti ex art. 498 cpc, del 19/09/2018 con relativa nota di deposito e ricevute pec;
  - Visura Camerale l'Elettrica srl del 19/09/2018;
  - Procura alle liti da parte del Sindaco pro-tempore del Comune di Colle Val d'Elsa (SI);
  - Delibera di Giunta n° 222 del 18/12/2008, Comune di Colle di Val D'Elsa (SI);
  - atto di precetto, con annessa procura alle liti, notificato a mezzo servizio postale il 16/11/2011, con annesse ricevute di spedizione a/r;
  - Verbale di Pignoramento negativo;
  - Delibera di Giunta n° 97 del 20/05/2010, Comune di Colle di Val D'Elsa (SI);
  - Atto di intervento in esecuzione immobiliare da parte del Comune di Colle Val D'Elsa, del 15/10/2018, con annessa procura alle liti;
  - Copia autentica sentenza Corte di Appello di Roma, n°222 del 19/09/2007 depositata in cancelleria il 22/01/2008;
  - Verbale di pignoramento del 23/10/2018;
  - Visura Camerale [REDACTED] snc del 19/12/2017;
  - Atto di intervento in esecuzione immobiliare da parte del Comune di Colle Val D'Elsa, del 22/01/2019;



- Attestazione di Conformità di Sentenza n. 1162/2017 del Tribunale di Siena, del 03/06/2019;
- Attestazione di Conformità Cessione dei crediti in data 20/12/2017, del 03/06/2019;
- Attestazione di Conformità Decreto ingiuntivo n. 504/2009 del 03/06/2019;
- Ricorso per Decreto ingiuntivo, del 12/11/2009;
- Sentenza di I° grado n°94/2011 del 27/01/2011;
- Sentenza di II° grado n°1162/2017 dell'11/10/2017, con annessa relata di notifica e ricevute di spedizione a/r;
- Atto di Cessione dei crediti in data 20/12/2017 con annesse ricevute di spedizione a/r;
- Atto di intervento in esecuzione immobiliare da parte della Sig.ra [REDACTED] del 03/06/2019, con annessa procura alle liti datata il 10/12/2018;
- Copia Sentenza n°15104/2011 Tribunale Ordinario di Milano del 14/12/2011;
- Copia Sentenza n°44/2014 Corte d'Appello di Milano del 19/10/2013;
- Atto di intervento in esecuzione immobiliare da parte di UnipolSAI Assicurazioni SpA, dell'11/03/2021;
- nota di iscrizione ipoteca trascritto a Potenza in data 17/08/2011 al Registro Particolare n. 1330 ed al Registro Generale n. 11951;
- Ricorso per Decreto ingiuntivo n°20702/2010, del 01/06/2010 con annessa relata di notifica e ricevute di spedizione a/r;
- Ordine di deposito Nota di trascrizione di pignoramento immobiliare del G.E. dell'11/01/2022;
- nota di trascrizione di verbale di pignoramento trascritto a Potenza in data 18/07/2018 al Registro Particolare n. 9315 ed al Registro Generale n. 11546, con allegata nota di accompagnamento al deposito;
- Decreto nomina CTU e Custode del 19/01/2022.
- Accettazione incarico custode immobiliare, avv. Barbara Pisoni;
- Istanza del creditore procedente datata all'11/02/2022;
- Rinuncia incarico CTU, da parte del [REDACTED]
- Istanza del Custode per la nomina di nuovo CTU datata al 11/02/2022;
- Comunicazione del G.E. Dott. Aniello Maria De Piano del 18/02/2022;
- Istanza del Custode per la nomina di nuovo CTU datata al 15/02/2022;
- Decreto nomina CTU del 18/02/2022.

#### DOCUMENTI PRODOTTI:

- CERTIFICAZIONE DELL'UFFICIO ANAGRAFE E STATO CIVILE, costituita da:
  - Certificati di Residenza e di Residenza storico rilasciati dal Comune di Viggianello (PZ) in data 10/03/2022;



- Certificato Stato di Famiglia e Cumulativo personale rilasciato dal Comune di Viggianello (PZ) in data 10/03/2022;
- Estratto per Riassunto dell'Atto di Matrimonio rilasciato dal Comune di Viggianello (PZ) in data 10/03/2022
  
- ISPEZIONI IPOTECARIE, per soggetto e per immobile, in forma sintetica ed estesa, acquisite dalla C.T.U. presso l'Ufficio Pubblicità Immobiliare di Salerno, precisamente, Ispezioni ipotecarie del 04/03/2023 per soggetto n. T195680 per immobili del 04/03/2023 nn. T196665, T196952, 197142.
  
- ATTI NOTARILI, precisamente:
  - Atto di DONAZIONE del 06/08/2005 del Notaio Nicola GUERRIERO, Rep. n. 31440, registrato a POTENZA il 10/08/2005 al n. 759 serie IV
  - Atto di DONAZIONE del 16/11/1972 del Notaio Giovanni DE MONTE, Rep. n. 29355, registrato a Lauria (PZ) il 27/11/1972 al n. 1083 mod. I°
  
- DOCUMENTAZIONE CATASTALE, costituita da:
  - Visure storiche per soggetto e per immobile, precisamente:
    - Visure storiche per immobile del 25/03/2022 n. T346713/2022, T346886/2022, T346955/2022, T347051/2022
    - Visura storica per soggetto del 04/03/2023 n. T194766/2023
  - Visure per soggetto e per immobile, precisamente:
    - Visure per immobile del 25/03/2022 nn. T346642/2022, T346858/2022, T346925/2022, T347024/2022
    - Visura per soggetto del 04/03/2023 n. T194639/2023
  - Estratti di mappa digitali del 25/03/2022 n. T347096/2022
  - Planimetrie catastali del 25/03/2022 n. T342927
  
- DOCUMENTAZIONE EDILIZIO-URBANISTICA, costituita da:
  - Ordinanza n°23 del 06/06/2017
  - Sanatoria del 22/08/2017 prot 5865 con grafici ed integrazione del 18/12/2017 prot 9343;
  - Parere di compatibilità paesaggistica da parte della Soprintendenza prot. 0006256 dell'11/07/2018 Cl.34.19.07/1.16115
  - Certificato di destinazione urbanistica
  - Nota di riscontro UTC a prot.0000613 del 19/01/2023, del 27/01/2023;

Per chiarezza di esposizione, le risposte relative al quesito verranno riportate singolarmente e nell'ordine emesso dal G.E. in sede di conferimento dell'incarico di stima (Allegato 1B).





## RISPOSTE PUNTUALI AI QUESITI POSTI DAL G.E

**QUESITO n°1: Identificare i diritti reali ed i beni oggetto del pignoramento**

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

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

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).

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

I dati di altro tipo (rendita catastale; classa mento; ecc.) e le relative modifiche non devono essere presi in considerazione dall'esperto. In particolare, quindi, le variazioni intercorse quanto alla rendita; classa mento; ecc. non devono essere riportate nel testo della relazione.

La C.T.U. ha esaminato, preliminarmente, la descrizione dei beni fornita dal creditore precedente nell'atto di pignoramento e l'identificazione degli stessi nella nota di trascrizione, al fine di verificarne la corrispondenza e conformità. La parte precedente, rappresentata legalmente [REDACTED] con atto di pignoramento immobiliare del 11/06/2018 (Allegato 2A), trascritto a Potenza in data 18/07/2018 al Registro Particolare n. 9315 ed al Registro Generale n. 11546 richiedeva al Tribunale di Lagonegro l'espropriazione della piena proprietà dei beni appartenenti al Sig. [REDACTED] dei seguenti immobili:

1. Abitazione di tipo Civile sita nel Comune di Viggianello (PZ), riportato in Catasto Fabbricati al Fg. 87, P.IIa 600, Cat. A/2, consistenza 7,5 vani;
2. Terreno sito nel Comune di Viggianello (PZ), riportato in Catasto Fabbricati al Fg. 87, P.IIa 269, consistenza 3 are 60 centiare;
3. Terreno sito nel Comune di Viggianello (PZ), riportato in Catasto Fabbricati al Fg. 87, P.IIa 392, consistenza 2 are 67 centiare;

Pertanto, dal controllo incrociato tra la documentazione in atti (nota di trascrizione del pignoramento) e le visure catastali e ipotecarie acquisite nel corso dell'indagine peritale, si evince:

- In ordine al primo profilo, **diritti reali pignorati**, i diritti reali indicati nella nota di trascrizione dell'atto di pignoramento corrispondono a quelli in titolarità all'esecutato, in forza Atto di Donazione Rep. 31440 del 06/08/2005;

- in ordine al secondo profilo, **beni pignorati**, i dati di identificazione catastale indicati nella nota di trascrizione dell'atto di pignoramento, non sono state riscontrare sul bene né difformità formali né sostanziali dei dati di identificazione catastale in quanto corrispondono a quelli dei beni effettivamente oggetto di pignoramento.

Di seguito si riporta uno schema sintetico relativamente ai cespiti in oggetto:



Comune	Foglio	Part	Sub	Categoria	INTESTATARIO
Viggianello (PZ)	87	600	-	A/2	██████████ proprietà per 1/1
UBICAZIONE:		c/da Prastio, snc, Piano T - 1			
DATI DERIVANTI DA:		COSTITUZIONE del 08/11/2005, Pratica n. PZ0120752 in atti dal 08/11/2005 COSTITUZIONE (n.2884.1/2005)			

Comune	Foglio	Part	Qualità Classe	Superficie (m2)	INTESTATARIO
Viggianello (PZ)	87	269	Vigneto 2	360 mq	██████████ proprietà per 1/1
UBICAZIONE:		c/da Prastio			
DATI DERIVANTI DA:		Atto del 06/08/2005 Pubblico ufficiale NOTAIO GUERRIERO Sede MARSICO NUOVO (PZ) Repertorio n. 31440 - UU Sede POTENZA (PZ) Registrazione n. 759 registrato in data 10/08/2005 - ATTO DI DONAZIONE Voltura n. 13235.1/2005 - Pratica n. PZ0094076 in atti dal 07/09/2005			

Comune	Foglio	Part	Qualità Classe	Superficie (m2)	INTESTATARIO
Viggianello (PZ)	87	392	Vigneto 2	257 mq	██████████ proprietà per 1/1
UBICAZIONE:		c/da Prastio			
DATI DERIVANTI DA:		Atto del 06/08/2005 Pubblico ufficiale NOTAIO GUERRIERO Sede MARSICO NUOVO (PZ) Repertorio n. 31440 - UU Sede POTENZA (PZ) Registrazione n. 759 registrato in data 10/08/2005 - ATTO DI DONAZIONE Voltura n. 13235.1/2005 - Pratica n. PZ0094076 in atti dal 07/09/2005			

*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.*

Per maggiore chiarezza di esposizione, si riporta uno stralcio dell'Ortofoto di Viggianello (PZ) con l'ubicazione del cespite pignorato (figura 1 - Allegato 6A).



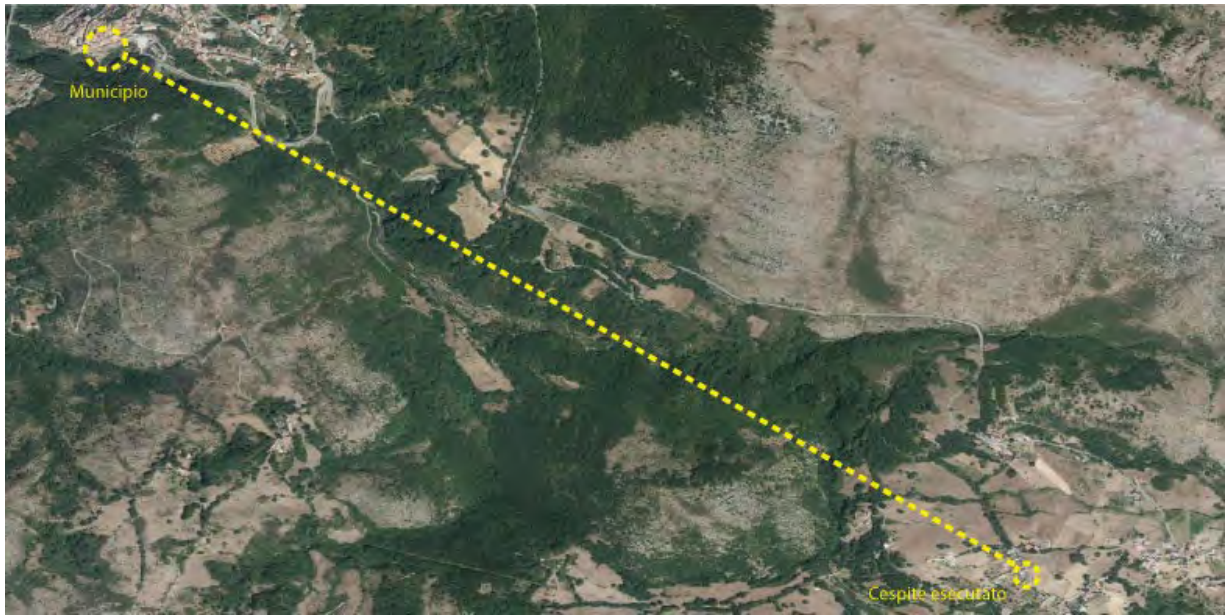


Figura 1: Stralcio Ortofoto Viggianello (PZ) con ubicazione cespite pignorato (Allegato 6A)

Si riportano di seguito gli stralci di: Estratto Catastale di Viggianello (PZ) con l'ubicazione del cespite pignorato (figura 2, Allegato 6B), Sovrapposizione Ortofoto/Catastale di Viggianello (PZ) (figura 3 - Allegato 6C).

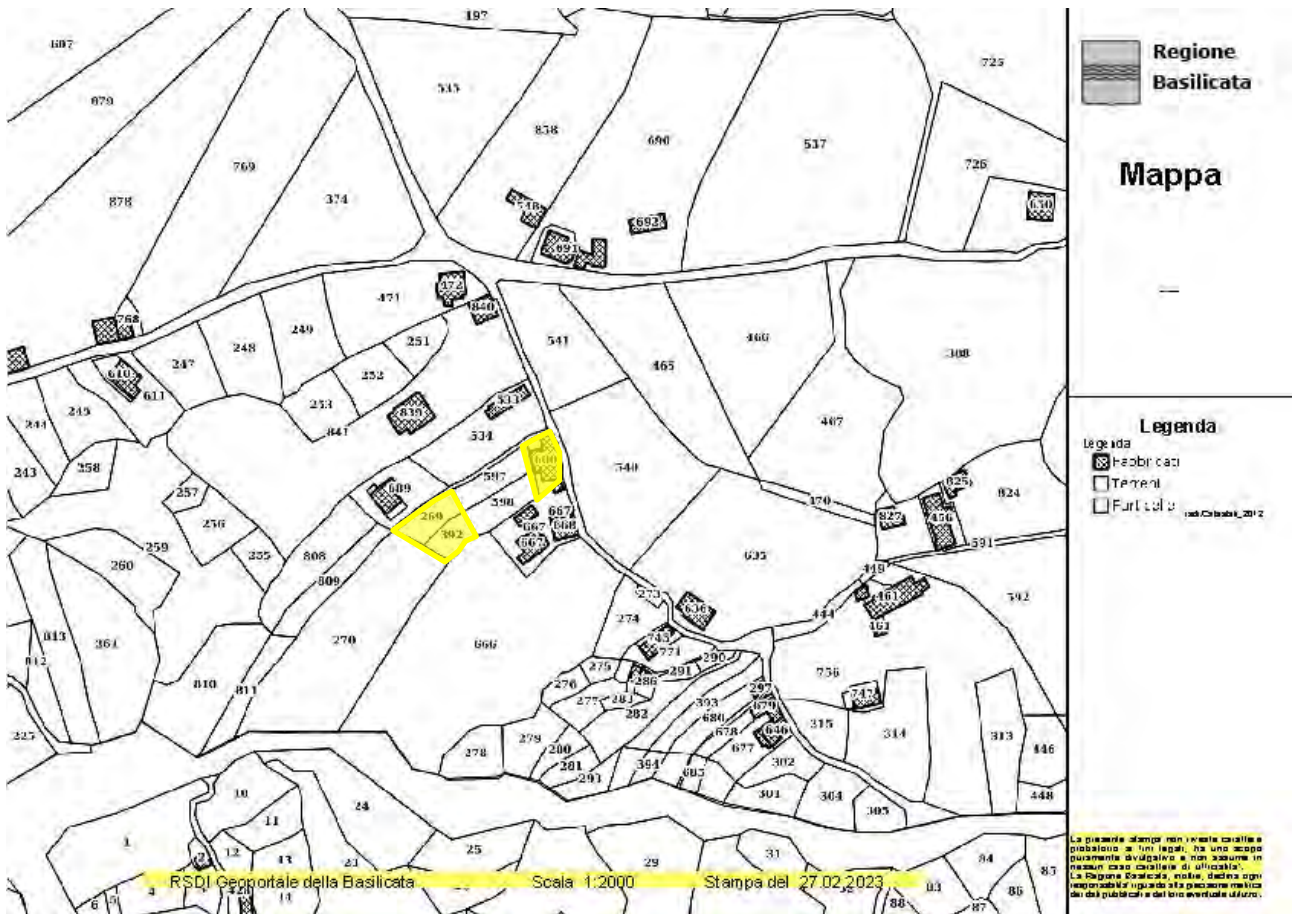


Figure 2: Stralcio Catastale loc. Prastio, ubicazione del cespite pignorato (Allegato 6B)



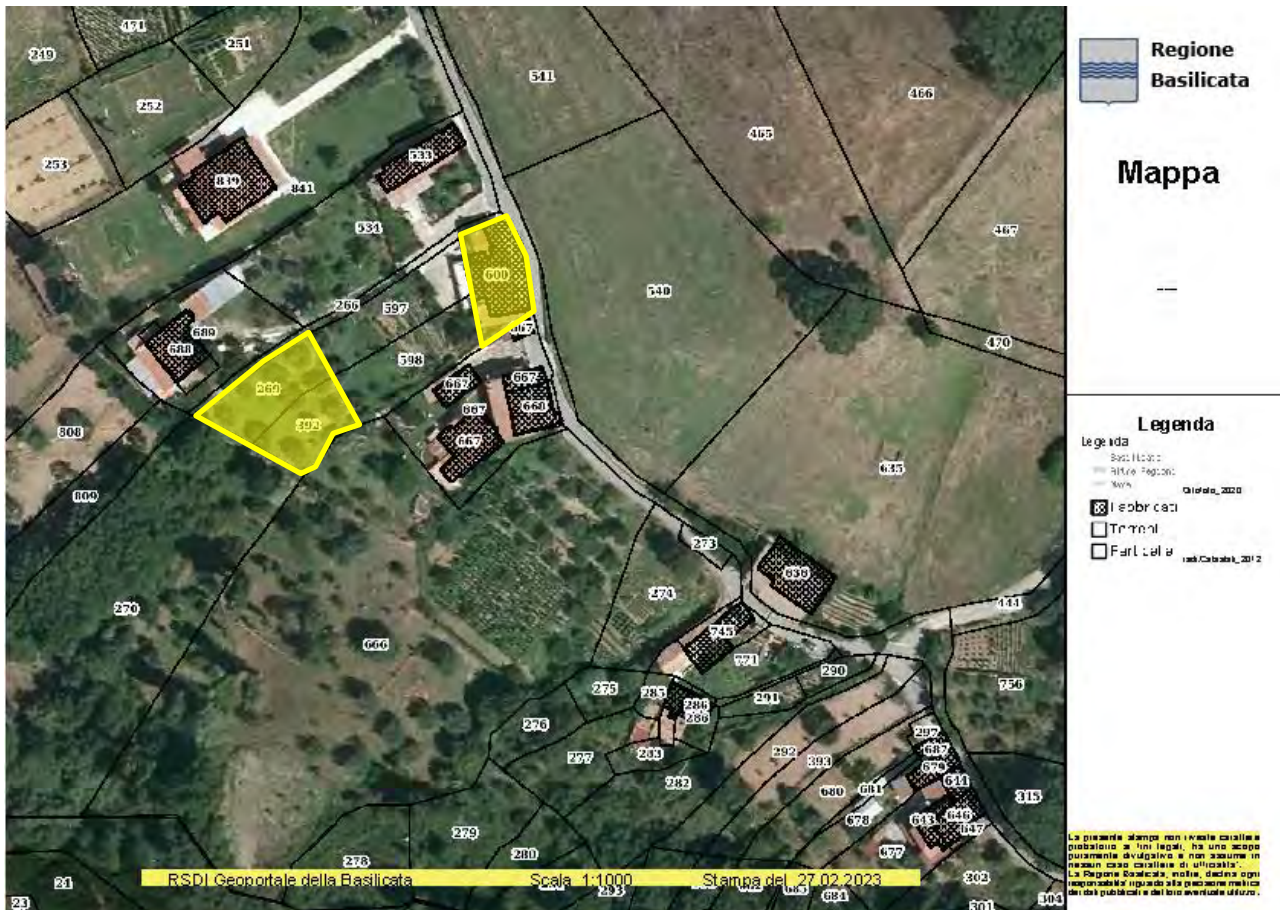


Figure 3: Stralcio Catastale su ortofoto loc. Prastio, ubicazione del cespite pignorato (Allegato 6C)

I cespiti pignorati, ubicati in loc. Prastio distano circa 300m m, in linea d'aria (indicata col colore giallo) dal Municipio di Viggianello (PZ). È possibile raggiungerli in auto, in particolare, fissando come punto di partenza il Municipio, attraverso la SP4, fino all'incrocio con la strada comunale Viggianello - Prastio.

*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).*

Non ricorre il caso in esame.

**QUESITO n°2: Procedere alla ricostruzione dei passaggi di proprietà in relazione al bene pignorato.**

*L'esperto stimatore deve procedere alla ricostruzione di **tutti i passaggi di proprietà** relativi ai beni pignorati intervenuti fra la trascrizione del pignoramento e risalendo a ritroso, **al primo passaggio di proprietà trascritto in data antecedente di venti anni alla trascrizione del pignoramento**. In ogni caso, l'esperto **NON DEVE MAI limitarsi alla pedissequa ripetizione degli accertamenti già riportati nella documentazione ipocatastale o nella certificazione sostitutiva depositate ex art. 567 c.p.c. dal creditore procedente**.*

*A questo riguardo, la ricostruzione dell'esperto dovrà consentire di comprendere se il bene pignorato corrisponda ai beni oggetto dei passaggi di proprietà. In ogni caso, poi, nell'ipotesi di pignoramento di*



*fabbricati, l'esperto deve specificare in termini esatti su quale originaria p.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.*

I cespiti ubicati in c/da Prastio sono pervenuti all'esecutato, [REDACTED], quali beni personali gli immobili attualmente individuati catastalmente al Fg.87 p.lle 600 - 269 - 392, in virtù di Atto di Donazione Rep. 31440 del 06/08/2005 a rogito del Notaio Dott. Nicola Guerriero da parte della [REDACTED] (Allegato 7A).

In detto Atto di Donazione alle pagg. 2-3, si legge: [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED], che accetta, la piena ed assoluta proprietà dei seguenti immobili: 1) casa di abitazione sviluppatasi su due livelli in abitato di Viggianello, c/da Prastio, composto da un primo piano adibito ad abitazione di circa metri quadrati cento e da un piano terra adibito a deposito di circa metri quadrati cento... **il fabbricato è in corso di denuncia al catasto fabbricati ed è attualmente riportato nel Catasto Terreni di detto comune, al fg. 87 p.lle 390, 267;** 2) terreno agricolo in Viggianello alla contrada Prastio, della superficie di are sedici e centiare trentuno... nel catasto dei terreni di detto Comune al fg. 87 p.lle 391-392-268-269".

Precedentemente la germana [REDACTED] aveva acquisito per possesso ultraventennale la porzione di casa identificata catastalmente alla p.lla 390 del fg.87 e i terreni identificati catastalmente alle p.lle 391 -392, mentre la porzione di casa distinta in catasto alla p.lla 267 del foglio 87 e la porzione di terreno identificata catastalmente alla p.lla 268 - 269 del foglio 87 le sono pervenuti con atto di Donazione a rogito del Notaio Dott. Giovanni De Monte, Rep. 29355 del 16/11/1972.

Pertanto l'atto di Donazione a rogito del notaio Giovanni De Monte, ovvero **L'Atto di Donazione del 16/11/1972, Rep. n. 29355 costituisce il titolo antecedente di venti anni alla trascrizione del pignoramento** (Allegato 7B)

La C.T.U. ha acquisito la documentazione richiesta per l'espletamento dell'incarico, ovvero: visure catastali per soggetto (Allegato 5A) e storiche per soggetto (Allegato 5C), visure catastali per immobile (Allegato 5B) e storiche per immobile (Allegato 5D), estratti di mappa (Allegato 5E), Planimetrie Catastali (Allegato 5F), Ispezioni ipotecarie per soggetto e per immobile (Allegato 7C). Da un'attenta analisi della documentazione acquisita, da un controllo incrociato tra visure storiche catastali e relativi atti notarili ed ispezioni ipotecarie, emerge che: **i dati catastali dei beni pignorati, indicati nella nota di trascrizione dell'atto di pignoramento, risultano coerenti con i dati reali degli immobili indicati nell'ultimo passaggio di proprietà, ovvero l'Atto di Donazione del 16/11/1972, Rep. n. 29355.**

*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, semprechè il pignoramento sia stato eseguito per l'intero segnalando immediatamente al G.E. l'eventuale pignoramento eseguito su ½ dei beni...*



Non ricorre il caso in esame.

La C.T.U. ha acquisito, presso gli uffici preposti del Comune di Viggianello (PZ) la documentazione richiesta, ovvero Certificato di Residenza, Certificato di Residenza Storico e Certificato di Stato Civile ed Estratto del registro degli atti di matrimonio completo di eventuali annotazioni a margine dello stesso e la data della relativa annotazione (Allegato 3A).

L'esecutato, [REDACTED], ha contratto matrimonio con [REDACTED] il [REDACTED] in Viggianello (PZ) Anno 2004 Parte II Serie A N.3, non sono presenti annotazioni a margine: pertanto risultano tra loro coniugati in regime di Comunione dei beni.

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

Non ricorre il caso in esame.

*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 di 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.*

La CTU, dall'analisi della documentazione acquisita e sulla base delle caratteristiche del bene pignorato, ritiene che i cespiti oggetto di procedura siano divisibili e pertanto non si ritiene opportuno suddividere detto bene in più lotti di vendita.

Di seguito si riporta uno schema sintetico dei due lotti:

<b>LOTTO UNO</b>	<p>PIENA PROPRIETA' DI ABITAZIONE DI TIPO CIVILE DI 337,66 MQ NETTI COMPLESSIVI DI CUI 50,97 MQ DI BALCONATE/TERRAZZI, COSTITUITO DA UN DUE LIVELLI AD USO ABITATIVO AL PIANO TERRA E PIANO PRIMO; UBICATO IN C/DA PRASTIO, ZONA PERIFERICA – EXTRAURBANA DEL COMUNE DI VIGGIANELLO (PZ); CENSITO AL N.C.E.U., AL FOGLIO 87, ALLA P.LLA 600.</p> <p>IL LOTTO DI VENDITA CONFINA CON (ALLEGATO 5E):</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- A NORD CON C/DA PRASTIO E CON TERRENO P.LLA 266 FG.87;</li> <li>- A SUD CON P.LLA 667 FG.87;</li> <li>- AD OVEST CON P.LLA 597 - 598;</li> <li>- AD EST CON C/DA PRASTIO,</li> </ul>
----------------------	--



**LOTTO  
DUE**

PIENA PROPRIETA' DI TERRENO DI 657,00 MQ NETTI COMPLESSIVI; UBICATO IN C/DA PRASTIO, ZONA PERIFERICA – EXTRAURBANA DEL COMUNE DI VIGGIANELLO (PZ); CENSITI AL N.C.E.U., AL FOGLIO 87, ALLA P.LLA269 ED ALLA P.LLA 392.

IL LOTTO DI VENDITA CONFINA CON (ALLEGATO 5E):

- A NORD CON TERRENO P.LLA 266 FG.87;
- A SUD CON P.LLA 666 FG.87;
- AD OVEST CON P.LLA 270;
- AD EST CON P.LLA 597 E 598 FG.87,

**QUESITO n°3: Elencare ed individuare i beni componenti ciascun lotto e procedere alla descrizione materiale di ciascun lotto.**

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

Con riguardo alle pertinenze ed in linea di principio, l'esperto non procederà alla descrizione di beni dotati di autonomo identificativo catastale (salvo che si tratti di beni censiti come "beni comuni non censibili").

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

I cespiti pignorati che formano i due **lotti di vendita**, individuati rispettivamente al Catasto Fabbricati del Comune di Viggianello (PZ) al fg. 87 P.lla 600 ed al Catasto Terreni del Comune di Viggianello (PZ) al fg.87 p.lle 269 – 392 sono ubicati in c/da Prastio, località periferica ed extraurbana del Comune di Viggianello, in una zona scarsamente urbanizzata, ai piedi del Monte Pollino. Non è stata riscontrata la presenza di attività commerciali né di scuole o strutture pubbliche. Attualmente si accede agli immobili da via Prastio mediante un ingresso comune identificato catastalmente alla p.lla 266 del fg.87 che non risulta essere in titolarità dell'esecutato.

**LOTTO UNO: ABITAZIONE DI TIPO CIVILE**

Nella Tabella delle categorie catastali degli immobili a destinazione ordinaria l'abitazione è identificata al gruppo A/2: Abitazione di tipo Civile, ha una superficie netta complessiva di 337,66 mq (inclusi il balcone e la terrazza pari a 50,97 mq), con altezza utile interna media pari a 2,70 m al piano primo e di 2,20 m al piano terra.

Dall'Estratto di mappa e dall'Elaborato planimetrico, il cespite pignorato, **fg. 87 P.lla 600** confina rispettivamente procedendo in senso orario:



- abitazione: a Nord con p.lla 266 fg.87 e con c/da Prastio, ad Est con c/da Prastio, a Sud con p.lla 667 fg.87, ad Ovest con fg.87 p.lle 598-599;

L'immobile oggetto di esecuzione costituisce un'abitazione unifamiliare, caratterizzata da una struttura portante in muratura; infissi in legno. L'abitazione è rifinita all'interno con intonaco liscio, pavimenti in piastrelle tonalità rossa in tutti gli altri ambienti. Si accede all'abitazione da una scala esterna che immette su un terrazzo. Si precisa che la corte esterna su cui prospetta l'immobile risulta essere in titolarità dell'esecutato. Risulta dotato di impianto di riscaldamento con ventilconvettori e caminetto, di acqua potabile municipale, di energia elettrica. L'abitazione ha nel complesso una buona esposizione, nel complesso è luminoso; lo stato di manutenzione complessivo è buono, presenta finiture di tipo civile.

Non è stata riscontrata la presenza di lesioni strutturali.



Figura 4: Contesto cespiti – vista da c/da Prastio

Risulta censito nel Nuovo Catasto Edilizio Urbano: Unità Immobiliare, piano T-1, sito in c/da Prastio, Comune di Viggianello (PZ), riportato al Fl. 87, P.lla 600, Categoria A/2, classe 2, Consistenza 7,5 vani, Superficie Catastale Tot. 209 mq totale escluse aree scoperte 193 mq, Rendita Euro 309,87 (vedi Allegato 5B - Allegato 5D).





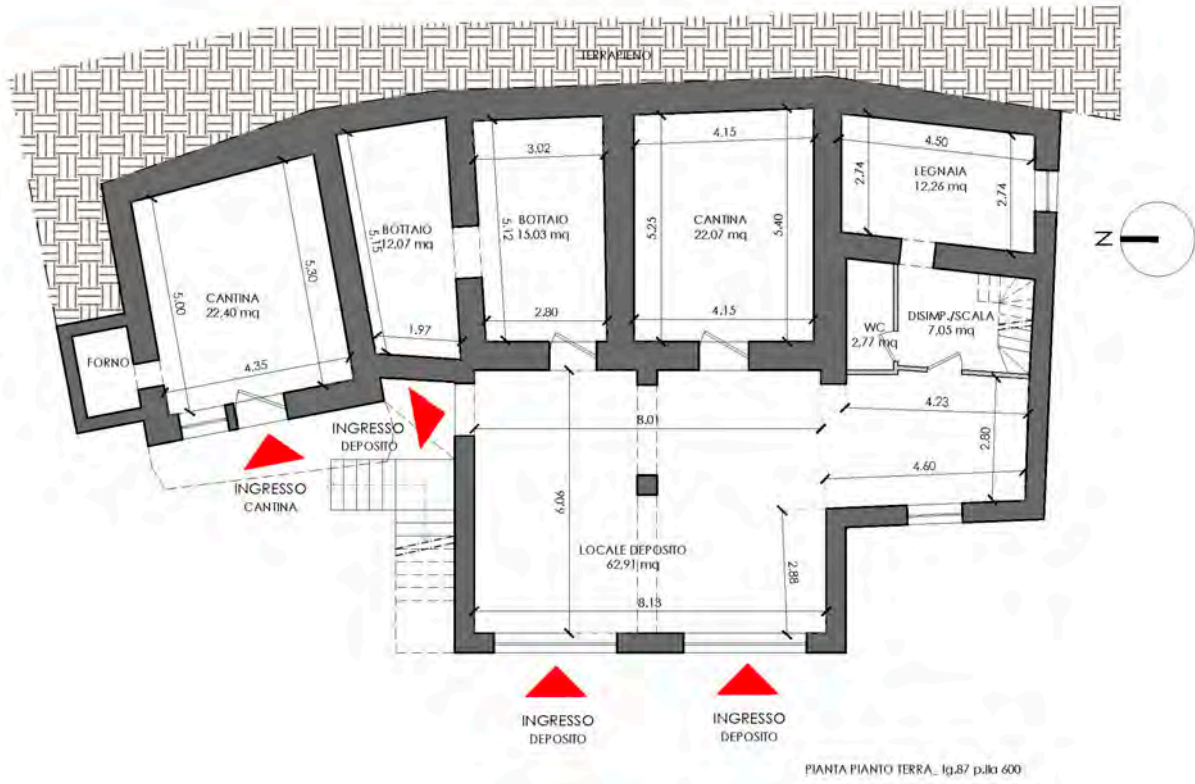


Figura 5: Rilievo Abitazione Lotto Uno Stato di fatto \_ pianta piano terra (Allegato 6D)

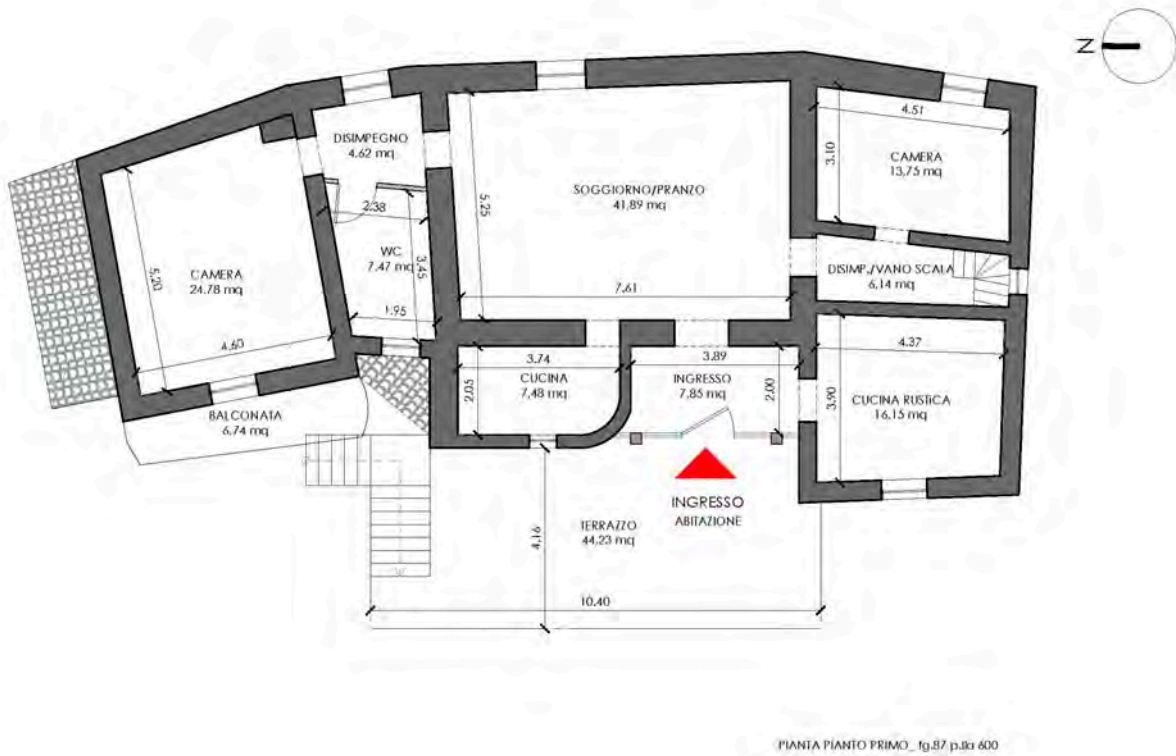


Figura 6: Rilievo Abitazione Lotto Uno Stato di fatto \_ pianta piano primo (Allegato 6D)





Figura 7: vista da ingresso



Figura 8: Accessi deposito



Figura 9: terrazza ingresso



Figura 10: Terrazzo ingresso



Figura 11: Soggiorno



Figura 12: Soggiorno





Figura 13: Cucina



Figura 14: Servizi igienici



Figura 2: Camera da letto



Figura 16: Camera da letto

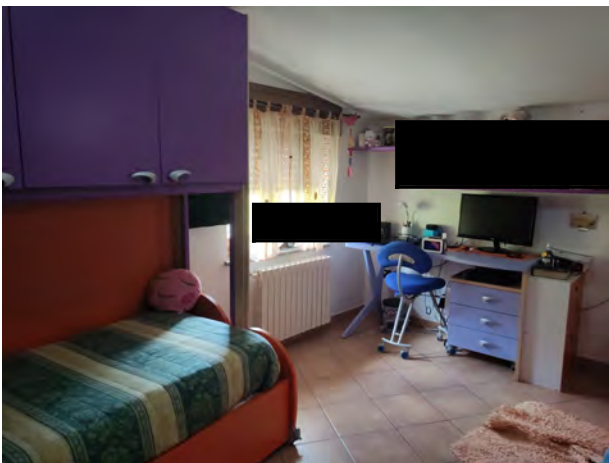


Figura 17: Camera da letto

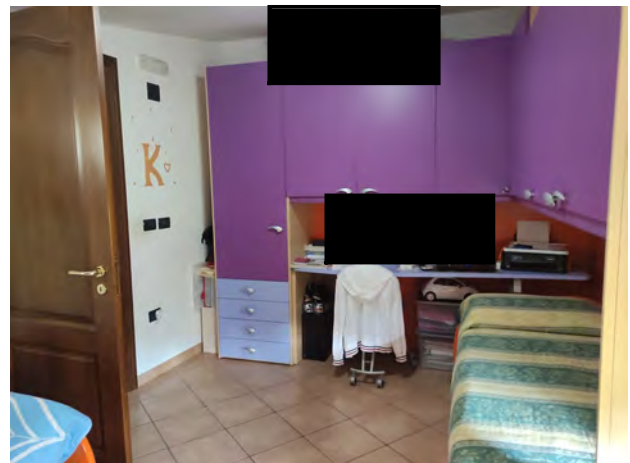


Figura 18: Camera da letto



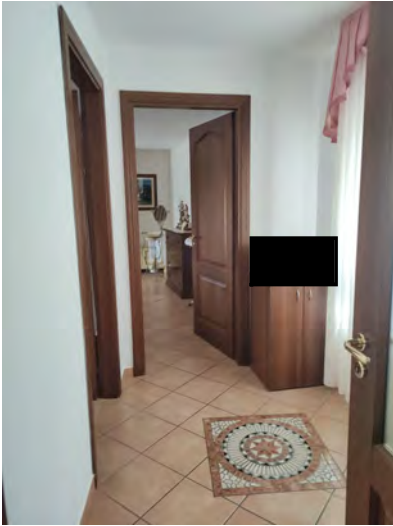


Figura 19: Disimpegno

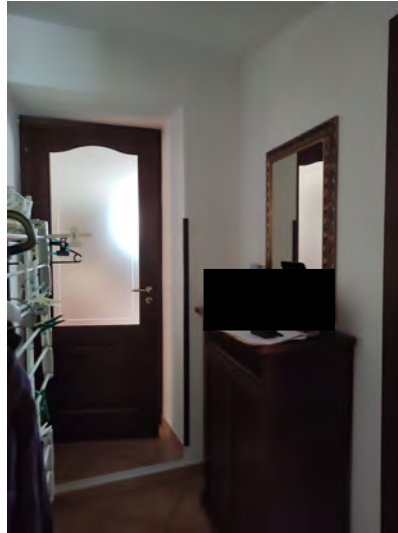


Figura 20: Disimpegno



Figura 21: Disimpegno

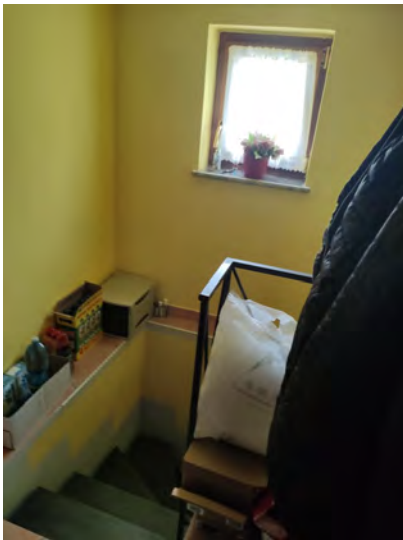


Figura 22: Vano Scala

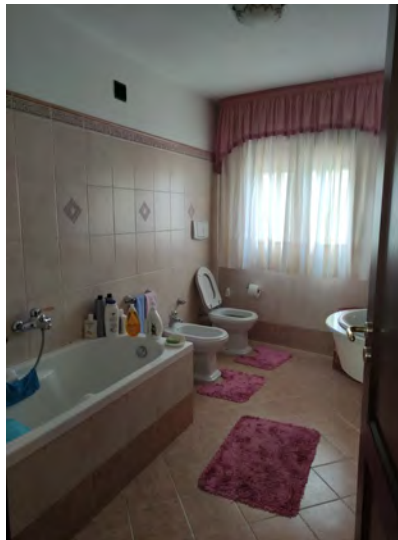


Figura 23: Servizi Igienici



Figura 24: Vano Ingresso



Figura 25: Cucina Rustica



Figura 26: Cantina





Figura 3: Cantina



Figura 4: Bottaio



Figura 29: Bottaio



Figura 30: Bottaio



Figura 31: Cantina



Figura 32: Cantina





Figura 33: Deposito



Figura 34: Deposito



Figura 35: Legnaia



Figura 36: Legnaia



Figura 37: Wc



Figura 38: Vano Scala

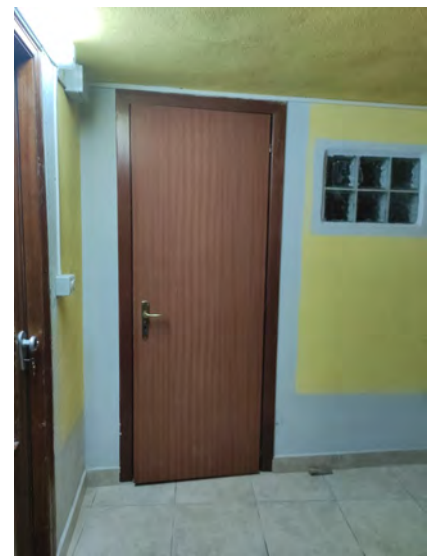


Figura 39: Disimpegno



La **superficie commerciale** racchiude:

- La superficie di calpestio dei vani principali ed accessori diretti più la superficie dei muri perimetrali (non confinanti con altre proprietà) e dei muri divisori interni, in misura del 100% fino ad un massimo di 50 cm;
- Il 50% della superficie dei muri che dividono altri appartamenti o altre parti di proprietà condominiali, fino ad un massimo di 25 cm;
- Per le pertinenze esclusive di ornamento: *superficie scoperta a giardino o similare* il 10% della superficie scoperta fino alla concorrenza della superficie dell'unità principale, il 2% per superfici eccedenti detto limite; *balconi, terrazzi e similari* comunicanti con i vani principali e/o accessori il 30% fino a 25 mq, il 10% per la quota eccedente i 25 mq; il 15% della superficie fino a 25 mq ed il 5% per la quota eccedente 25 mq qualora non siano comunicanti;
- Per le pertinenze esclusive accessorie a servizio dell'unità immobiliare (*depositi, garage, cantine, soffitte, verande, portici, tettoie, posti auto coperti e scoperti, box, ecc.*): il 50% se direttamente comunicanti con i vani principali e/o accessori; il 25% se non comunicanti con i vani principali e/o accessori.

La superficie viene arrotondata a mq per difetto o per eccesso (D.P.R. 138/98).

#### **LOTTO UNO: ABITAZIONE DI TIPO CIVILE**

fg.87 p.lla 600

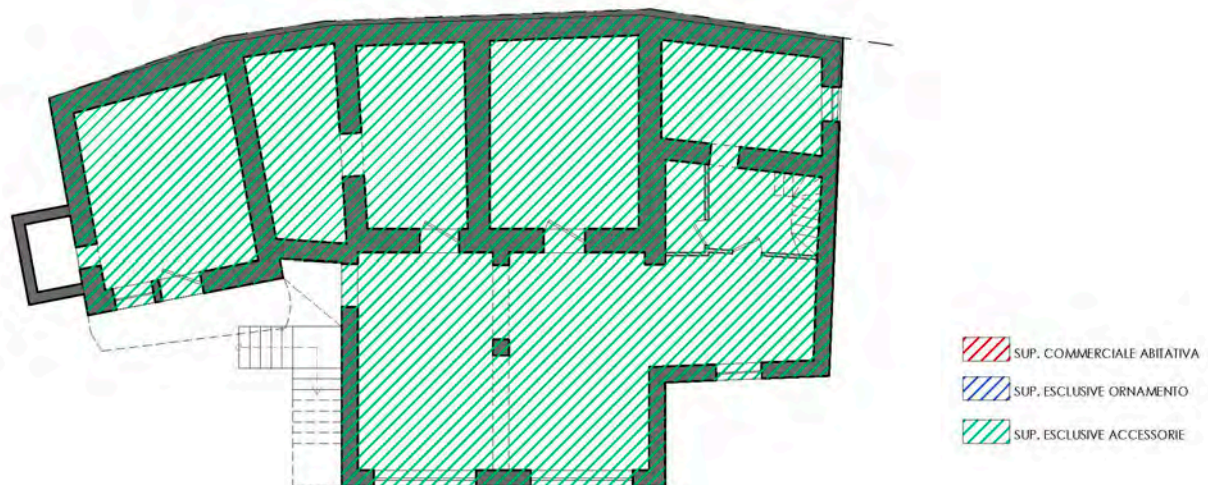


Figure 40: Schemi superficiali Lotto Uno\_ piano terra – Abitazione di tipo civile

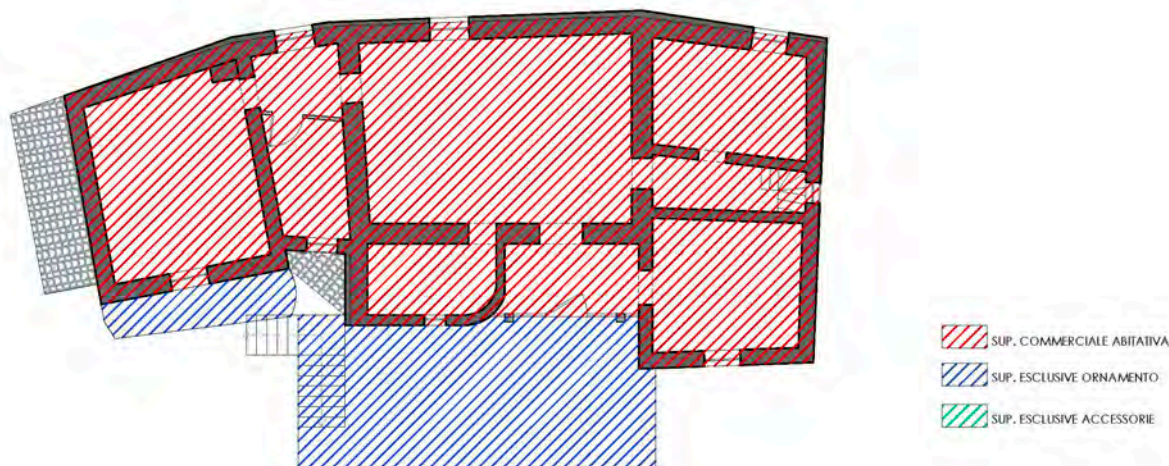


Figura 41: Schemi superficiali Lotto Uno\_ piano primo – Abitazione di tipo civile

### ABITAZIONE DI TIPO CIVILE

SUP. COMMERCIALE ABITATIVA = 175,65 mq

BALCONE = 50,97 mq

Di cui 30 mq computati al 30% = 9,00 mq

Di cui 20,97 mq computati al 10% = 2,10 mq

DEPOSITI/CANTINE COMUNICANTI = 178,35 mq computati al 50% = 89,18 mq

DEPOSITI/CANTINE NON COMUNICANTI = 35,77 mq computati al 25% = 8,94 mq

> TOTALE = 284,87 mq

SUP LORDA TOTALE = 284,87 mq

### LOTTO DUE: FONDO RUSTICO

- Fondo rustico – Uliveto, individuato al fg.87 p.lle 269 - 392 del Comune di Viggianello (PZ), si estende per circa 617 mq - superficie catastale (figg.44-45).

Il lotto è ubicato in zona extraurbana periferica, ai piedi del Monte Pollino in località Prastio ed è raggiungibile mediante una strada comunale, c/da Prastio, che collega il Comune di Viggianello (PZ) all'omonima area periferica. Catastalmente è riportato come vigneto, di fatto invece è un uliveto. Il terreno presenta una forma planimetrica trapezoidale, con sviluppo in direzione Est-ovest ed una giacitura in pendio e degradante verso sud-ovest. Il fondo presenta un'altitudine media di circa 830 m sul livello del mare; ha una buona esposizione ad ovest e non presenta ristagni d'acqua. Il clima nella zona è tipicamente mediterraneo dell'entroterra, con temperature medie annue di circa 12,4°, con massime estive di 28,2°. Le minime invernali scendono in alcuni periodi dell'anno, sotto lo zero.

Il fondo si presenta, coperto da una fitta vegetazione ed incolto; sono presenti n°10 alberi di ulivo.





È riportato catastalmente come vigneto, ma di fatto è un uliveto. Si rimanda alle foto allegate.

**LOTTO DUE: FONDO RUSTICO**

fg.87 p.lle 269-392

**TERRENO**

SUP. COMPLESSIVA= 617 mq



Figure 42: terreno- confine con p.lla 266

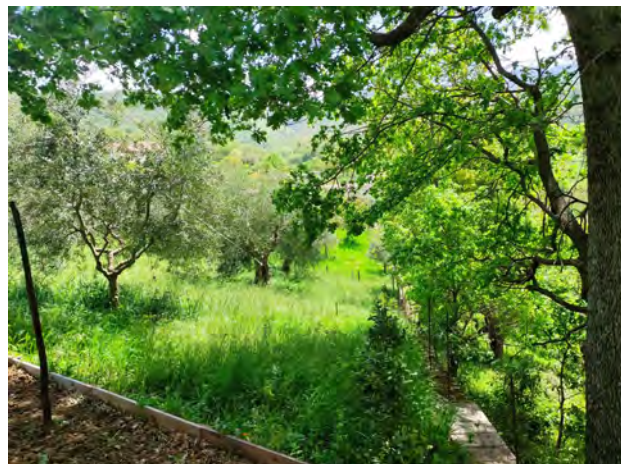


Figure 43: Terreno



Figura 44: terreno



Figura 45: terreno

*In particolare, l'esperto deve precisare se l'immobile sia dotato di **attestato di prestazione energetica** e quantificare – in caso di assenza – i costi per l'acquisizione dello stesso.*

Dalle indagini effettuate, **non è stata riscontrata la presenza di attestato di prestazione energetica.**

I costi per l'acquisizione dell'Attestato di Prestazione Energetica ammontano a circa 200 €.

*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) 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.*



Relativamente ai terreni oggetto di esecuzione immobiliare, facenti parte del Lotto 2, si evidenzia la situazione in essere di fondi interclusi. In particolare per accedere ai terreni mediante viale ricadente su p.lla 266 del fg.87, detta particella non risulta essere in titolarità dell'esecutato.

Si evidenzia la medesima analoga circostanza anche per il lotto 1, in quanto si accede al fabbricato sia dal sentiero di accesso ricadente sulla p.lla 266 fg.87 (non in titolarità dell'esecutato) sia da una corte, ricadente su p.lla 597 fg.87, (p.lla che risulta essere in titolarità dell'esecutato).

Si riporta per maggiore chiarezza il grafico catastale con le particelle sumenzionate, dove sono evidenziate in giallo i cespiti esegutati ed in rosso le p.lle appartenenti a terzi/non oggetto di esecuzione:

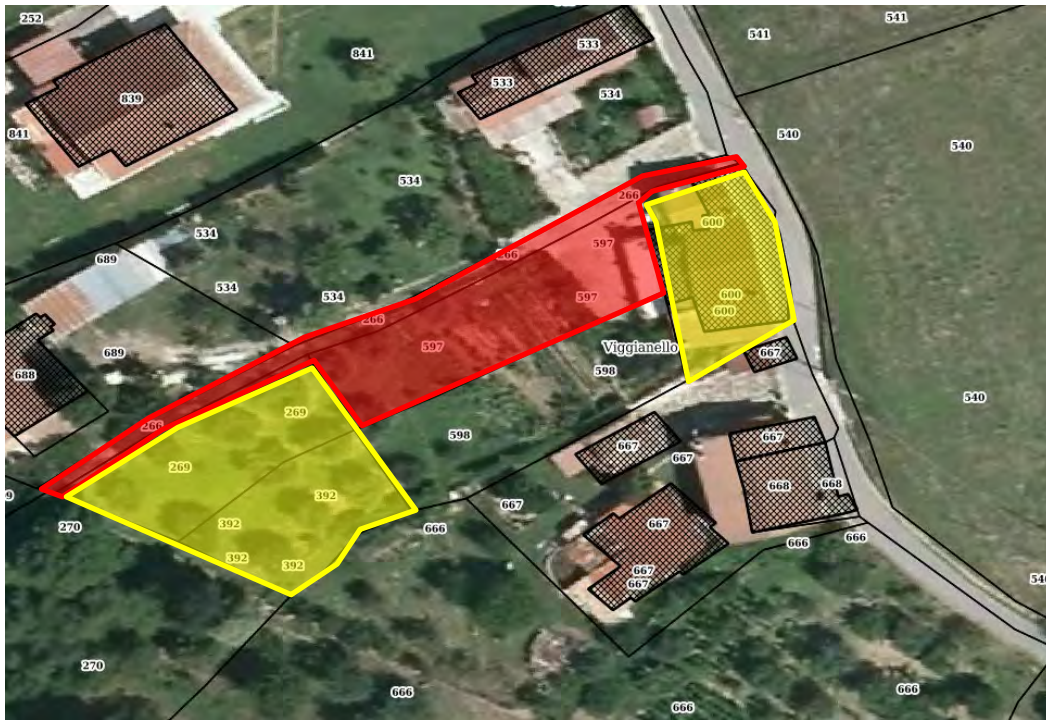


Figura 46: stralcio catastale su ortofoto con ubicazione delle particelle interessate.

#### QUESITO n°4: Procedere alla identificazione catastale del bene pignorato.

L'esperto deve procedere all'**identificazione catastale** dei beni pignorati per ciascun lotto. Al riguardo, l'esperto:

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

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

I cespiti ubicati in c/da Prastio sono pervenuti all'esecutato, [REDACTED] quali beni personali gli immobili attualmente individuati catastalmente al Fg.87 p.lle 600 - 269 - 392, in virtù di

Atto di Donazione Rep. 31440 del 06/08/2005 a rogito del Notaio Dott. Nicola Guerriero da parte [REDACTED] (Allegato 7A).

La C.T.U. ha acquisito la documentazione richiesta per l'espletamento dell'incarico, ovvero: visure catastali per soggetto (Allegato 5A) e storiche per soggetto (Allegato 5C), visure catastali per immobile (Allegato 5B) e storiche per immobile (Allegato 5D), estratti di mappa (Allegato 5E), Elaborati planimetrici (Allegato 5F), Ispezioni ipotecarie per soggetto e per immobile (Allegato 7D). Da un'attenta analisi della documentazione acquisita, da un controllo incrociato tra visure storiche catastali e relativi atti notarili ed ispezioni ipotecarie, emerge che:

- la p.lla censita al Catasto Fabbricati al fg.87 p.lla 600 deriva da *COSTITUZIONE del 08/11/2005 Pratica n. PZ0120752 in atti dal 08/11/2005 COSTITUZIONE (n.2884.1/2005)*;
- la p.lla censita al Catasto Terreni al fg.87 p.lla 269 deriva da *Impianto meccanografico del 18/04/1979*
- la p.lla censita al Catasto Terreni al fg.87 p.lla 392 deriva da *Impianto meccanografico del 18/04/1979*

La p.lla di terreno identificata al C.T. sul quale è stato edificato l'immobile contenente i cespiti in esecuzione, è censita al Catasto Terreni al fg. 87 mappale 600 (Allegato 5 D). Dai riscontri effettuati emerge che:

- Il mappale censito al Catasto terreni al fg.87 p.lla 600 deriva da TIPO MAPPALE del 08/11/2005 Pratica n. PZ0120627 in atti dal 08/11/2005 (n.120627.1/2005), che ha portato alla variazione e/o soppressione delle p.lle 595,596,598, sempre al fg.87.

Alla luce di quanto su esposto, è lecito affermare che sussiste l'esatta rispondenza formale dei dati indicati nella nota di trascrizione con quelli di acquisizione del bene, non avendo riscontrato nessuna difformità (Allegato 2A e Allegato 7A e 7B).

- *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;*
  - *Se a tali variazioni non corrisponda una modifica nella consistenza materiale dell'immobile (ad esempio, riallineamento delle mappe).*

Non sono state riscontrate variazioni successivamente alla trascrizione dei dati riportati correttamente nell'atto di pignoramento immobiliare.

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. A riguardo, l'esperto:

- in primo luogo, deve procedere **alla sovrapposizione della planimetria** dello stato reale dei luoghi (predisposta in risposta al quesito n.2) con la planimetria catastale;
- In secondo luogo, nel caso di riscontrate difformità:
  - **Deve predisporre apposita planimetria dello stato reale dei luoghi con opportuna indicazione grafica delle riscontrate difformità, inserendo la detta planimetria sia in formato ridotto nel**



testo della relazione in risposta al presente quesito, sia in formato ordinario in allegato alla relazione medesima;

- Deve quantificare i costi per l'eliminazione delle riscontrate difformità.

In merito a questo punto, la C.T.U., acquisiti gli Elaborati planimetrici dalla piattaforma Sister – Agenzia delle Entrate (Allegato 5F) ed effettuati i rilievi metrici e fotografici sul bene oggetto di procedura esecutiva (Allegato 6D e Allegato 6E), precisa **che sussistono lievi difformità tra la situazione reale dei luoghi e la situazione riportata nella planimetria catastale.**

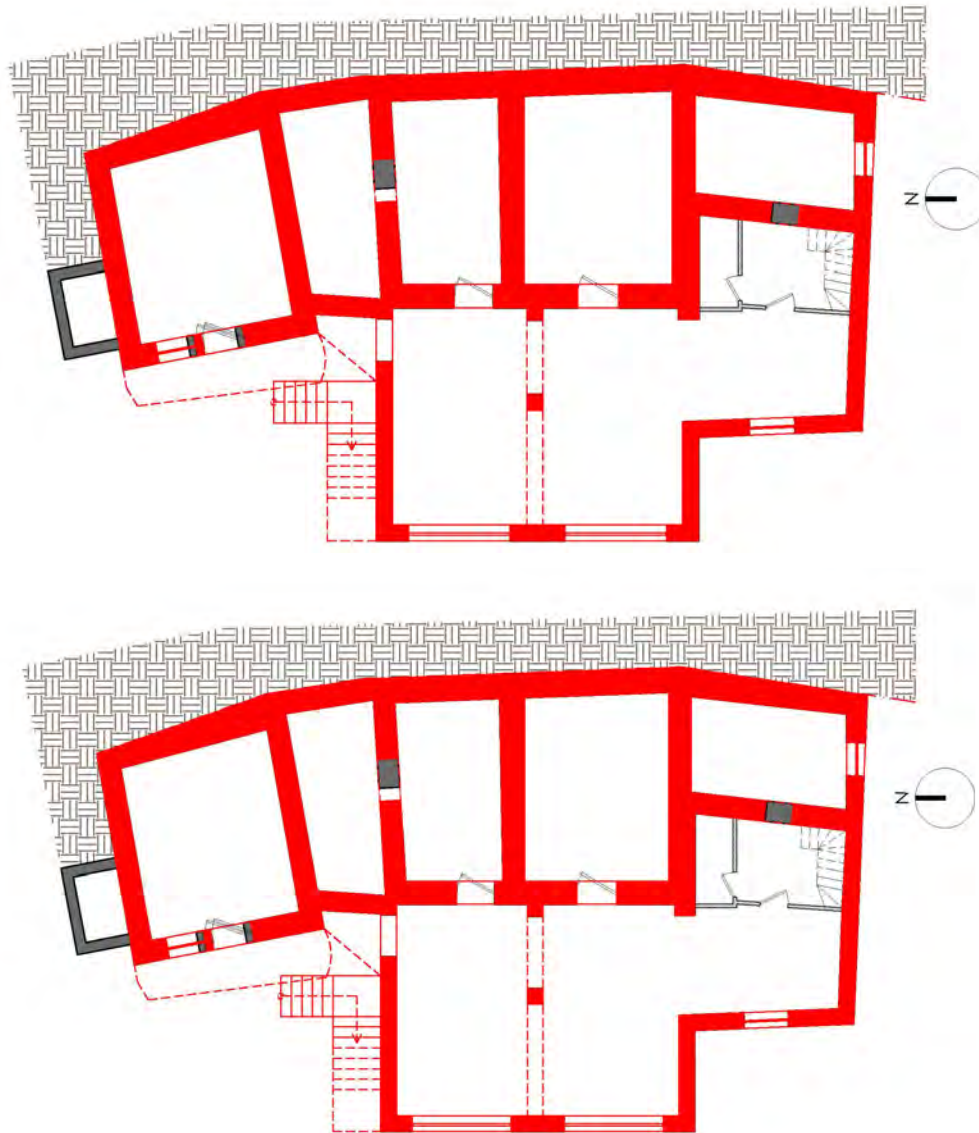


Figura 47: Sovrapposizione planimetria catastale (in rosso) su rilievo stato di fatto - Lotto Uno

La scheda catastale del Lotto Uno non risulta aderente rispetto allo stato dei luoghi, come si evince dalle schede planimetriche allegate, ma presenta lievi modifiche.

I costi necessari per l'eliminazione delle riscontrate difformità, sono pari a 600 €, in quanto si ravvisa la necessità di predisporre n°1 Docfa per variazione planimetrica degli spazi interni.



**QUESITO n°5: Procedere alla predisposizione di schema sintetico-descrittivo del lotto.**

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

**Lotto n.1 (oppure LOTTO UNICO):** piena ed intera (oppure **quota di 1/2, di 1/3, ecc..**) proprietà (o altro diritto reale) di **appartamento** (o **terreno**) ubicato in \_\_\_\_\_ alla via \_\_\_\_\_ n.\_\_\_\_ , piano \_\_\_\_ , int. \_\_\_\_ ; è composto da \_\_\_\_\_ , confina con \_\_\_\_\_ a sud, con \_\_\_\_\_ a nord, con \_\_\_\_\_ ad ovest, con \_\_\_\_\_ ad est; è riportato al **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 corrispondente 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 \_\_\_\_\_;

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 o eccessivamente lunghe.

In merito a questo punto, la C.T.U., acquisiti gli Elaborati planimetrici dalla piattaforma Sister – Agenzia delle Entrate (Allegato 5F)

**LOTTO DI VENDITA UNO – PROSPETTO SINTETICO/DESCRITTIVO**

**LOTTO UNO:** PROPRIETA' DI ABITAZIONE DI TIPO CIVILE;  
 UBICATO IN VIGGIANELLO (PZ) IN C/DA PRASTIO;  
 L'IMMOBILE É COMPOSTO DA 7 VANI, CON SERVIZI ED ACCESSORI;  
 É RIPORTATO AL N.C.E.U. AL FOGLIO 87, P.LLA 600  
 IL LOTTO DI VENDITA CONFINA:  
 - A NORD CON P.LLA 266 FG.87;  
 - A SUD CON P.LLA 667 FG.87;  
 - AD OVEST CON P.LLA 597 - 598;  
 - AD EST CON C/DA PRASTIO.  
 IL DESCRITTO STATO DEI LUOGHI CORRISPONDE ALLA CONSISTENZA CATASTALE  
 NON RISULTA ORDINE DI DEMOLIZIONE DEL BENE  
 PREZZO BASE DELLA **PROPRIETA' EURO 76 000,00 €**

**LOTTO DI VENDITA DUE – PROSPETTO SINTETICO/DESCRITTIVO**

**LOTTO DUE:** PROPRIETA' DI FONDO RUSTICO;  
 UBICATO IN VIGGIANELLO (PZ) IN C/DA PRASTIO;  
 É RIPORTATO AL N.C.T. AL FOGLIO 87, P.LLE 269-392  
 IL LOTTO DI VENDITA CONFINA:  
 - A NORD CON P.LLA 266 FG.87;  
 - A SUD CON P.LLA 666 FG.87;  
 - AD OVEST CON P.LLA 270;  
 - AD EST CON P.LLE 597 - 598  
 PREZZO BASE DELLA **PROPRIETA' EURO 4 200,00 €**



**QUESITO n°6: Verificare la regolarità del bene o dei beni 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 manutenzione, su eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, su eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato.

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 elencati (specie con riguardo alla verifica della rispondenza della costruzione alle previsioni del provvedimento autorizzativo).

A partire dal 19/01/2023, la CTU faceva richiesta, al competente ufficio del Comune di Viggianello (PZ), di accesso agli atti relativamente dei titoli abilitativi dell'immobile pignorato. L'area in cui ricade l'abitazione oggetto di esecuzione è normata da **Piano Territoriale di Coordinamento del Pollino (P.T.C.)** ricade in **Zona C3** - Paesaggi di Rilevante Interesse (PI) (Art.10) - approvato con L.R. n°24 del 05 luglio 2002.

In data 14/02/2023 estraeva copia dei titoli abilitativi e relativi allegati (Allegato 8A - 8B - 8C - 8D) e relazionava, in merito al quesito, quanto segue.

Il fabbricato è ante ' 67, dalle indagini esperite presso l'ufficio tecnico comunale sul fabbricato non risultano titoli abilitativi ma è in corso di definizione la seguente pratica edilizia:

- *Richiesta di Permesso di Costruire in sanatoria prot. n°5865 del 22/08/2017 e successiva integrazione de 18/12/2017 prot. 9343*

A tutt'oggi la richiesta di Sanatoria risulta sospesa a causa della mancanza di documentazione necessaria per il Genio Civile richiesta dall'UTC ed inevasa.



Si allega agli atti la Dichiarazione da parte del Responsabile dell'Area Tecnica del Comune di Viggianello (PZ), sulla documentazione rinvenuta nei loro archivi (Allegato 8B).

Si riscontra che lo stato di progetto presentato con Richiesta di Permesso di Costruire in Sanatoria, risulta coerente con l'attuale stato di fatto.

L'ambito del centro abitato periferico di loc. Prastio risulta dotato di opere di urbanizzazione primaria (viabilità, rete idrica, rete elettrica, pubblica illuminazione - secondo quanto disciplinato dalla legge n. 847/1964), ma non di urbanizzazione secondaria (quali scuole, municipio, chiese - secondo quanto disciplinato dalla legge n. 865/1971 e successive modifiche) che risultano distanti circa 3 Km, l'area è priva di attività commerciali.

*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: 1) schede planimetriche catastali; 2) aereofotogrammetrie acquisibili presso gli uffici competenti e società private; 3) informazioni desumibili dagli atti di trasferimento (ad esempio, qualora l'atto contenga l'esatta descrizione del fabbricato); 4) elementi desumibili dalla tipologia costruttiva utilizzata; 5) 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 edificato in data antecedente al 01.09.1967.*

*Laddove l'esperto concluda - sulla base dell'accertamento sopra compiuto - per l'edificazione del bene **in data antecedente al 01.09.1967**, il cespite sarà considerato regolare (salvo per le eventuali accertate modifiche allo 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).*

Non ricorre il caso specifico.

*Laddove l'esperto concluda - sulla base dell'accertamento sopra compiuto - per l'edificazione del bene **in data successiva al 01.09.1967**, in difetto di provvedimenti autorizzativi il cespite sarà considerato abusivo e l'esperto procederà agli accertamenti della sanabilità/condonabilità di cui in prosieguo.*

Non ricorre il caso specifico.

*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..), certificazione che sarà inserita tra gli allegati alla relazione.*

Non ricorre il caso specifico.

*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 detta planimetria sia in formato ridotto del 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 DPR 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 norma 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).

Non è stata riscontrata la presenza di titoli abilitativi attestanti la liceità del fabbricato. Tuttavia da una serie di approfondimenti sull'area oggetto di esecuzione, in particolare dal riscontro sulle mappe catastali di impianto risalenti al primo ventennio del '900, si riscontra già la presenza di una consistenza immobiliare, sebbene la stessa sia molto diversa da quella ad oggi riscontrata. Si riporta di seguito uno stralcio della planimetria catastale di impianto con l'ubicazione dei cespiti:

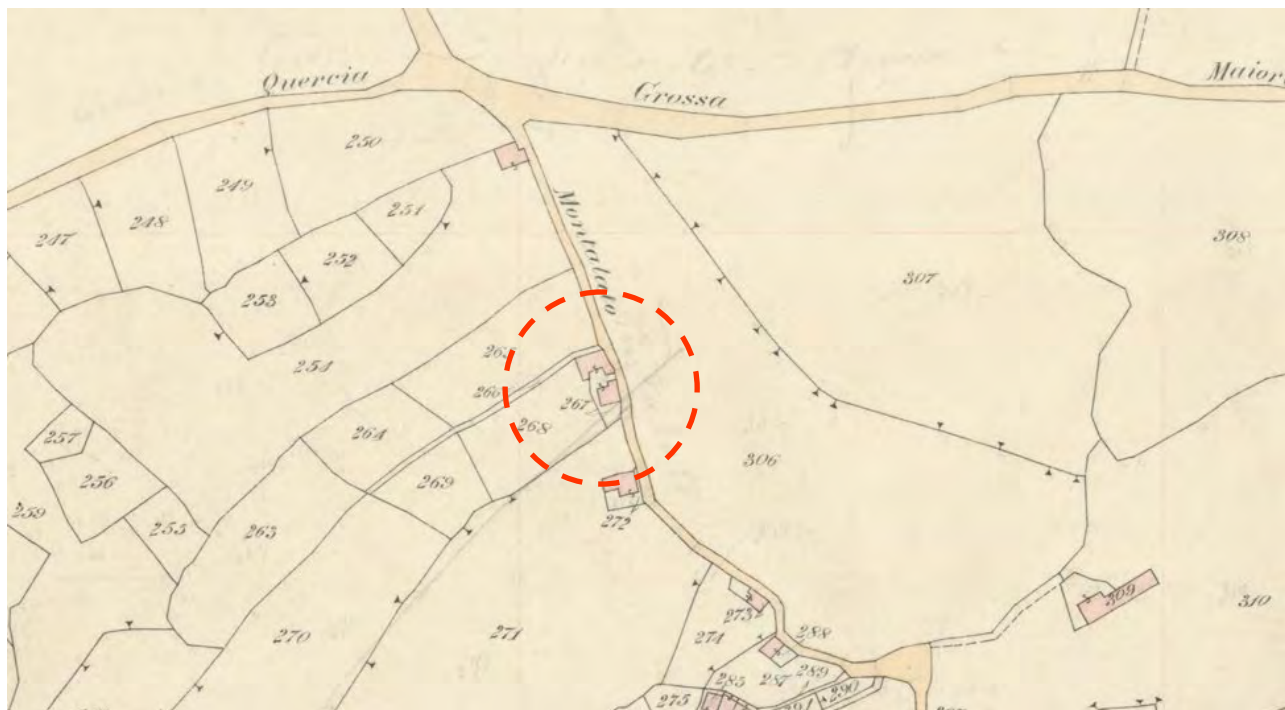


Figura 48: Stralcio mappa catastale di Impianto di inizio '900 con ubicazione dei cespiti

È pertanto evidente che il fabbricato è stato realizzato indubbiamente ante '67.

**Si evidenzia altresì che lo stato dei luoghi è conforme allo stato dei luoghi rappresentato nel progetto di Sanatoria riscontrato in atti (Allegato 8D), presentato ai sensi dell'art. 36 del DPR**



380/2001. Attualmente l'iter della pratica è sospeso a causa della mancanza di integrazione documentale, in particolare è stato acquisito parere di Compatibilità Paesaggistica port. N° 006256 del 11/07/2018 con esito positivo. Ai fini del rilascio del PdC in sanatoria, occorre effettuare il deposito dei calcoli in sanatoria tramite procedura SIS presso l'Ufficio Difesa del Suolo e Ricostruzione di Lagonegro (PZ).

In terzo luogo ed in via ulteriormente subordinata, verificherà inoltre – ai fini della domanda di 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:
  - 1) **art. 31 e seguenti della legge n.47 del 1985** (in linea di principio, immobili ed opere abusivi ultimati entro la data del 01/10/1983 ed alle condizioni ivi indicate);
  - 2) **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);
  - 3) **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 31/03/2003 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.**

Per le motivazioni sovraesposte **la scrivente ritiene confacente al caso in trattazione far avvalere l'eventuale acquirente delle disposizioni di cui all'art. 46, comma 5, del T.U. di cui al D.P.R. 06/06/01 n. 380.** In particolare, poiché le opere da sanare risultano compatibili con la disciplina urbanistica dell'epoca sia al momento della presentazione della domanda, trattandosi di opere interne che non inficiano sulla volumetria e sulla superficie, l'aggiudicatario può ottenere il **PERMESSO DI COSTRUIRE IN SANATORIA**, che è subordinato al pagamento di una sanzione amministrativa (oblazione) **pari a circa 516 € ed a dei costi per l'istruttoria della pratica pari a circa 1500 €.**

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.

Non ricorre il caso in esame.

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



Si allega agli atti la Dichiarazione da parte del Responsabile dell'Area Tecnica del Comune di Viggianello (PZ) sulla documentazione rinvenuta nei loro archivi (Allegato 8B).

**Relativamente all'immobile non è stata riscontrata l'esistenza della dichiarazione di agibilità.**

È stato acquisito il certificato di destinazione urbanistica (Allegato 8C)

**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**.*

Attualmente l'abitazione risulta occupato dal debitore esecutato [REDACTED]

*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.*

Non ricorre il caso specifico.

*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.*

Non ricorre il caso specifico.

*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.*

Non ricorre il caso specifico.

*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...*

Non ricorre il caso specifico.

**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 di 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.

Dall'esame della documentazione allegata agli atti, ispezioni ipotecarie sugli immobili eseguiti (allegato 7C), effettuate dalla CTU presso l'Ufficio di Pubblicità Immobiliare di Potenza, riferite al ventennio antecedente alla data del pignoramento, si evince:

- a) non sono state riscontrate trascrizioni di pignoramenti diversi da quello originante la presente procedura espropriativa;
- b) sono state riscontrate trascrizioni di domande giudiziali;

**Formalità gravanti sui mappali individuati al Catasto Fabbricati Foglio 87, P.IIa 600**

**Catasto Terreni Foglio 87, P.IIe 269 – 392 – Viggianello (PZ)**

Tipo	Nota di iscrizione	Descrizione ipoteca	A FAVORE	CONTRO
Trascrizione del 07/02/2012	Registro Particolare 2061 Registro Generale 2314	Atto esecutivo o cautelare verbale di pignoramento		
Trascrizione del 18/07/2018	Registro Particolare 9315 Registro Generale 11546	Atto esecutivo o cautelare verbale di pignoramento		

- c) non sono stati riscontrati provvedimenti di assegnazione al coniuge;
- d) non sono stati riscontrati provvedimenti impositivi di vincoli storico-artistici;
- e) non è stata riscontrata la presenza di regolamento condominiale;
- f) non è stata riscontrata la presenza di atti impositivi di servitù sui beni pignorati.

*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 di provvedimenti circa il prosieguo delle operazioni di stima.*

Tale ipotesi non sussiste in quanto sui beni oggetto di esecuzione immobiliare, dalle ispezioni ipotecarie (Allegato 7C), non risultano eseguiti provvedimenti di sequestro penale né in data antecedente né in data successiva alla trascrizione del pignoramento.



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

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

Tra questi si segnalano in linea di principio:

- domande giudiziali;
- atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura;
- convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa al coniuge;
- altri pesi o limitazioni d'uso (es. oneri reali, obbligazioni propter rem, servitù, uso, abitazione, ecc.) anche di natura condominiale;
- Provvedimenti di imposizione di vincoli storico-artistici e di altro tipo.

Non ricorre il caso specifico.

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

Tra questi si segnalano:

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

Dall'esame della documentazione allegata agli atti, ispezioni ipotecarie sugli immobili eseguiti, effettuata dalla CTU presso l'Ufficio di Pubblicità Immobiliare di Salerno, riferite al ventennio antecedente alla data del Pignoramento, sono state riscontrate iscrizioni ipotecarie:

Formalità gravanti sui mappali individuati al Catasto Fabbricati Foglio 87, P.IIa 600				
Catasto Terreni Foglio 87, P.IIe 269 – 392 – Viggianello (PZ)				
Tipo	Nota di iscrizione	Descrizione ipoteca	A FAVORE	CONTRO
Iscrizione del 17/08/2011	Registro Particolare 1330 Registro Generale 11951	Ipoteca giudiziale	[REDACTED]	[REDACTED]

Si riporta quanto stabilito dal D. Lgs. N. 347/1990 relativamente ai costi necessari alla cancellazione delle formalità pregiudizievoli gravanti sugli immobili pignorati:

- La domanda di annotazione relativa alla cancellazione di un'ipoteca giudiziale (decreto ingiuntivo), ipoteca legale o sequestro conservativo sconta un'imposta ipotecaria pari allo 0,50% (zero virgola cinquanta per cento) sull'importo della relativa originaria iscrizione ipotecaria, con quota minima fissa di Euro 168,00, oltre Euro 59,00 di bollo ed Euro 35,00 di tassa ipotecaria.



- La domanda di annotazione relativa alla cancellazione di un atto giudiziario (pignoramento immobiliare) sconta un'imposta ipotecaria fissa di Euro 262,00, di cui Euro 168,00 quale imposta ipotecaria, Euro 35,00 per tasse ipotecarie ed Euro 59,00 per imposta di bollo, indipendentemente dal numero degli immobili pignorati.
- La cancellazione di un'ipoteca volontaria (a garanzia di un mutuo) non comporta costi aggiuntivi, in quanto l'estinzione è possibile in virtù del Decreto Legge 223/06.

Trattandosi di cancellazione di atto di pignoramento, relativamente al cespite in oggetto le spese relative alla cancellazione della formalità pregiudizievole ammonta ad Euro 786,00 per un totale di n. 3 formalità. Per chiarezza di esposizione, si riporta di seguito uno schema sintetico relativo alla **sezione B** per ciascun Lotto:

#### LOTTO 1: ABITAZIONE DI TIPO CIVILE

SEZIONE B: Oneri e vincoli cancellati o comunque regolarizzati nel contesto della procedura	
Spese per la cancellazione delle formalità pregiudizievoli	€ 786,00
Spese per Docfa	€ 600,00
Attestato di prestazione Energetica	€ 200,00
Spese per Cila in Sanatoria e Sanzione	€ 2'016,00
<b>Totale da decurtare</b>	<b>€ 3.602,00</b>
<b>arrotondata</b>	<b>€ 3.700,00</b>

#### LOTTO 2: FONDO RUSTICO

SEZIONE B: Oneri e vincoli cancellati o comunque regolarizzati nel contesto della procedura	
Spese per la cancellazione delle formalità pregiudizievoli	€ 786,00
<b>Totale da decurtare</b>	<b>€ 786,00</b>
<b>arrotondata</b>	<b>€ 800,00</b>

Tale costo verrà detratto nella determinazione del prezzo base d'asta di ciascun lotto, di cui si tratterà successivamente al **Quesito n°12**.

**QUESITO n°9: Verificare se i beni pignorati ricadono 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.*

Non ricorre il caso specifico.



**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 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 sia presso l'ente locale che presso l'Ufficio Usi Civici della Regione Basilicata).

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

Dai riscontri effettuati sulle Ispesioni ipotecarie sugli immobili pignorati, allegate agli atti (Allegato 7C), si evince che detti **beni appartengono per il diritto di proprietà per la quota di 1/1 all'esecutato** [REDACTED].

Non risultano diritti né a favore di soggetti pubblici né a favore di soggetti privati, in sostanza non è stata riscontrata l'esistenza di pesi od oneri di altro tipo.

**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 scadute non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia;
- 4) Eventuali procedimenti giudiziari in corso relativi al cespite pignorato.

Non ricorre il caso in esame.

**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 del 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".



Valutata la consistenza dell'immobile ed esaminato lo stato dei luoghi, per i lotti in oggetto, al fine di pervenire ad un plausibile valore di mercato del cespite pignorato e per seguire metodologie quanto più oggettive possibili, si è proceduto:

- Mediante le valutazioni sintetiche comparative dirette sull'immobile stesso elaborate dalle **Agenzie Immobiliari della zona, STIMA SINTETICA DELL' IMMOBILE COMPARATIVA**;
- Controllare tale risultato mediante l'utilizzo della banca dati quotazioni immobiliari dell'**Agenzia del Territorio, STIMA PER VALORI UNITARI**;
- Controllare nuovamente i due risultati precedenti con una terza valutazione sull'immobile ottenuta per **via analitica sulla base dei canoni di locazione**.

Con l'utilizzo della **prima metodologia** è stato possibile "svincolarsi" dal parere dell'esperto, conoscere meglio alcune caratteristiche del posto dialogando con gli operatori immobiliari e chiedendo loro una motivazione ed una giustificazione del loro giudizio estimativo e quindi portare in conto molteplici fattori che sfuggono ad una analisi peritale superficiale ed eccessivamente standardizzata, quali ad esempio:

- Tendenza all'acquisto di immobili con caratteristiche analoghe al Lotto Unico, non per uso diretto ma come fonte di investimento immobiliare;

Con l'utilizzo della **seconda metodologia** è stato possibile controllare eventuali sbilanciamenti del primo risultato, collegando la reale consistenza metrica del bene ad un valore unitario frutto di una più estesa indagine (non solo locale) implementata da un modello statistico frutto delle analisi ufficiali dell'Agenzia del Territorio.

Con la **terza metodologia** è stato possibile collegare il valore dell'immobile alla redditività considerandone l'accumulazione iniziale dei redditi.

I dettagli di calcolo dei 3 procedimenti sono di seguito illustrati.

*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 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 ALLA 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 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.

#### **STIMA SINTETICA DELL' IMMOBILE COMPARATIVA: Attraverso le valutazioni elaborate dalle agenzie immobiliari di zona**

Data l'impossibilità di reperire agenzie immobiliari sul territorio comunale di Viggianello poiché inesistenti, si è fatto riferimento ai comuni limitrofi, in particolare sono state contattate due agenzie immobiliari operanti una nel Comune di Viggiano (PZ) ed una nel Comune di Villa d'Agri (PZ). Ad entrambe le agenzie consultate sono state sottoposte:

- Le foto del rilievo fotografico sullo stato dei luoghi dell'immobile oggetto di stima;
- La planimetria toponomastica di Lauria con l'individuazione dell'ubicazione del lotto unico;
- I dati della superficie netta e lorda delle varie parti costitutive dei beni immobiliari da valutare;
- Indicazioni delle condizioni interne ed esterne dell'immobile.

Le valutazioni delle agenzie sono da intendersi già al netto delle provvigioni spettanti all'agente immobiliare e dunque più vicine alla libera contrattazione di mercato. Dalle valutazioni di due agenzie è stata effettuata una media aritmetica.

Di seguito si riportano i risultati delle ricognizioni effettuate presso le due agenzie consultate:

Vendita di immobili residenziali adibiti ad Abitazione di tipo civile			
AGENZIE IMMOBILIARI	Valutazione minima €/mq	Valutazione massima €/mq	Valutazione media €/mq
<b>STUDIO CASA IMMOBILIARE</b> [REDACTED] O Via Nazionale, 93, 85050 Villa D'Agri (PZ)	€ 280,00	€ 380,00	€ 330,00
<b>PUNTO IMMOBILIARE</b> [REDACTED] Viale della Rinascita, 51, Viggiano (PZ)	€ 300,00	€ 350,00	€ 325,00
<b>Valutazioni medie €</b>	<b>€ 290,00</b>	<b>€ 365,00</b>	<b>€ 327,50</b>

Le valutazioni ricercate, fornite a misura e riferite alle superfici rilevate, sono concordi tra loro. Prudenzialmente, tenendo anche conto che trattasi di vendita forzata e che, come appreso dagli agenti immobiliari intervistati, attualmente il mercato immobiliare riferito all'area rurale di





Viggianello (PZ) risulta basso, utilizzando il metodo per confronto con il valore medio (metodo moltiplicativo) ed assumendo un valore di mercato pari alla media dei valori massimi e minimi, si ha:

$$V_{u,medio} = \frac{V_{Min}+V_{Max}}{2} = 327,50 \text{ €/mq per l'abitazione}$$

Si precisa che i dati forniti dagli operatori si basano sui dati riportati dal borsino Immobiliare (Allegato 10B).

Al valore determinato si possono apportare eventuali aggiunte o detrazioni per considerare le particolari condizioni dei beni oggetto di stima, relative a:

- Caratteristiche posizionali estrinseche - rappresentano il luogo in cui gli immobili sono inseriti (qualificazione ambientale ed infrastrutturale);
- Caratteristiche posizionali intrinseche - rappresentano il modo in cui gli immobili si rapportano con l'ambiente circostante (accessibilità, esposizione, luminosità, livello di piano);
- Caratteristiche tecnologiche - Si valutano sia quelle del fabbricato che quelle delle unità immobiliari (dimensioni, livello delle finiture, stato di conservazione, vetustà, impianti);
- Caratteristiche produttive - esenzioni fiscali, detraibilità/deducibilità delle spese di manutenzione, limiti alla locazione, stato locativo, presenza di diritti di terzi, condizioni manutentive delle parti comuni.

Lotto Unico: Abitazione civile	Valore unitario medio di mercato (Vm)	€ 327,50
TIPO DI COEFFICIENTE CORRETTIVO	CARATTERISTICHE DELL' IMMOBILE	PESO
K1 = caratteristiche ambientali ed infrastrutturali	Densità edilizia bassa. Presenza di viabilità poco trafficata	0,87
K2 = Vetustà	Superiore agli 10 anni	0,99
K3 = Stato conservativo e manutentivo	Stato conservativo e manutentivo buono.	0,97
K4 = Localizzazione ed ubicazione	Posizione periferica. Buona accessibilità ai mezzi privati, servizi base ed attività commerciali lontane	0,87
K correttivo = K1xK2xK3xK4		0,73
Vm ponderato = K x Vm		<b>€ 239,08</b>

Di seguito si riporta la stima sintetica comparativa per i singoli lotti eseguiti:

### **LOTTO UNO: Abitazione di tipo civile**

fg.87 p.IIa 600



	Valore unitario €/mq	Tot. mq	Valore di stima €
Abitazione di tipo civile	€ 239,08	284,87	<b>€ 68.106,72</b>

Determinato il coefficiente correttivo o di apprezzamento/deprezzamento è possibile calcolare, per il lotto in oggetto, il Valore di Mercato complessivo, pari a:

$$V_{abitazione} = Vu_{medio} \times K \times S \cong 68.000,00 \text{ Euro in c.t.}$$

### STIMA SINTETICA DELL' IMMOBILE: Stima per Valori Unitari

Relativamente agli immobili censiti al N.C.E.U. al Foglio n. 87, p.lla 600, si riportano i valori unitari di mercato riportati dall'Osservatorio Nazionale del Mercato Immobiliare (O.M.I.) dell'Agenzia del Territorio sono espressi in Euro/mq, con riferimento alla superficie netta (N) o Lorda (L). Si riportano di seguito i dati OMI per il Lotto di vendita:

#### Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2022 - Semestre 1

Provincia: POTENZA

Comune: VIGGIANELLO

Fascia/zona: Extraurbana/ZONA AGRICOLA

Codice di zona: R

Microzona catastale n.: 1

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	340	375	L	1,1	1,3	L
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	255	310	L	0,9	1,1	L
Autorimesse	NORMALE	150	195	L	0,5	0,7	L
Box	NORMALE	150	205	L	0,5	0,7	L

Figura 49: Osservazione Mercato Immobiliare (OMI)  
in relazione all'area di ubicazione dei cespiti in Viggianello (PZ)

Consultando i dati dell'O.M.I. relativi al 1° semestre 2022, accessibili tramite il sito Internet [www.agenziaentrate.gov.it](http://www.agenziaentrate.gov.it), la cui fonte di rilevazione è rappresentata da agenti immobiliari, stime interne di atti di compravendita indicanti un valore significativamente diverso dal valore catastale, nonché offerte pubblicitarie. Il valore di mercato unitario in Euro/mq corrispondenti alla categoria catastale abitazione di tipo civile, in Provincia di Potenza, ubicati nel Comune di Viggianello (PZ) per lo stato conservativo normale in Zona OMI Rurale per il lotto uno (Allegato 9A), è il seguente:

O.M.I. Semestre 1/22	VENDITA Valore Minimo €/mq	VENDITA Valore Massimo €/mq	VENDITA Valore Medio €/mq
Abitazione	€ 340,00	€ 375,00	<b>€ 357,50</b>



Considerando i dati dell'Osservatorio risulta che il valore di mercato in euro /mq per abitazioni di tipo civile in provincia di Potenza, ubicate nel Comune di Viggianello (PZ) in stato conservativo normale oscilla tra un **valore min. di 340 €/mq ed un valore max di 375 €/mq** in riferimento alla superficie coperta lorda.

La rilevazione viene effettuata con opportune schede di rilevazione, relative ad unità con destinazione residenziale che siano oggetto di dinamiche di mercato.

Al valore determinato si possono apportare eventuali aggiunte o detrazioni per considerare le particolari condizioni del bene oggetto di stima. Pertanto si fa riferimento al coefficiente correttivo già determinato ai punti precedenti e assumendo, pertanto, i seguenti valori unitari si ha:

	Valore unitario €/mq	Coefficiente correttivo	Valore ponderato €/mq
<b>Lotto uno: Abitazione di tipo civile</b>	€ 357,50	0.73	<b>€ 260,98</b>

Di seguito si riportano le stima sintetiche per valori unitari del lotto.

**LOTTO UNO: Abitazione di tipo civile**

*fg.87 p.IIa 600*

Essendo buono lo stato di conservazione esterno dell'immobile, buono quello interno, non essendo presenti finiture di pregio, con dotazione degli impianti elettrico/idrico, si decide di utilizzare come valore adeguato mediante i coefficienti correttivi:

Abitazione: Valore Ponderato €/mq 260,98

**ABITAZIONE**

**TOTALE 284,87 mq x 260,98 €/mq = 74.345,37 €**

Il valore di mercato del fabbricato, riferito alla superficie commerciale lorda, risulta pertanto:

$$V_2 = V_{u_{medio}} \times K_1 \times S \cong 74.300,00 \text{ Euro in c.t.}$$

**STIMA ANALITICA DELL'IMMOBILE: Attraverso i Canoni di Locazione**

Una terza valutazione sui beni pignorati è stata eseguita sulla base delle redditività mensili (canoni di locazione) di beni analoghi al bene esecutato, capitalizzando per accumulazione iniziale tali redditività con gli strumenti della matematica finanziaria.

**LOTTO UNO: Abitazione di tipo civile**

*fg.87 p.IIa 600*



Utilizzando il valore medio di locazione fornito dall'agenzia del territorio mediante i dati forniti dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare (O.M.I.) l'esperto ha desunto i seguenti dati per la stima analitica:

LOCAZIONE €/mq:

- abitazioni economiche valore min 1,10 €/mq valore max 1,30 €/mq valore medio 1,20 €/mq:

$$1,20 \text{ €/mq} \times 284,87 \text{ mq} = 341,84 \text{ €}$$

VALORE DI LOCAZIONE: 340,00 €

Dalle valutazioni effettuate presso le medesime due agenzie immobiliare, si è valutato che per un bene immobile di questo tipo è possibile ricavare un valore di locazione pari a:

Affitti di immobili residenziali adibiti a Civile Abitazione			
AGENZIE IMMOBILIARI	Valutazione minima €/mq	Valutazione massima €/mq	Valutazione media €/mq
STUDIO CASA IMMOBILIARE [REDACTED] Via Nazionale, 93, 85050 Villa D'Agri (PZ)	€ 250,00	€ 350,00	€ 300,00
STUDIO CASA IMMOBILIARE [REDACTED] Via Nazionale, 93, 85050 Villa D'Agri (PZ)	€ 290,00	€ 340,00	€ 315,00
Valutazioni medie €	€ 270,00	€ 345,00	€ 307,50

Pertanto è stata effettuata una media aritmetica dove il reddito medio lordo è dato da:

$$R_{\text{lordo}} = \frac{V_m + V_{\text{reale}}}{2} = \frac{340 + 307,50}{2} = \frac{647,50}{2} = 323,75 \text{ Euro in c.t.}$$

VALORE DI LOCAZIONE MEDIO- Lotto UNO ≈ 320,00 €

Si ha per capitalizzazione del reddito annuo netto, il seguente:

1. **Fitto mensile**  $R_{\text{m lordo}} = 320,00 \text{ €/mese}$
2. **Saggio annuo di capitalizzazione:**  $r = 4 \%$  (investimento ad uso residenziale)

$$V = \frac{R_{\text{nettoannuo}}}{r} = \frac{320 \frac{\text{€}}{\text{mese}} \times 12}{0,04} = \frac{3840}{0,04} = 96.000,00 \text{ Euro in c.t.}$$

Il valore di mercato del fabbricato, riferito alla superficie commerciale lorda, risulta pertanto:

$$V = \frac{R_{\text{nettoannuo}}}{r} = 96.000,00 \text{ Euro in c.t.}$$

**CONCLUSIONI DEL PROCEDIMENTO ESTIMATIVO: Valore immobile E.I 66/2018**

**LOTTO UNO: Abitazione di tipo civile**

fg.87 p.lla 600



Riepilogando quindi i tre risultati dei tre criteri estimativi adottati, si ha:

- Valore risultante dalla stima sintetica dell'immobile attraverso la media delle valutazioni eseguite dalle Agenzie Immobiliari:

**€ 68.000,00**

- Valore risultante dalla stima per i valori unitari dell'immobile attraverso i dati desunti dall'Osservatorio Nazionale dei Beni Immobiliari:

**€ 74.300,00**

- Valore risultante dalla stima analitica dell'immobile attraverso i canoni di locazione:

**€ 96.000,00**

Da cui, eseguendo la media aritmetica dei tre valori, risulta:

$$V_{cap.medio} = \frac{68.000,00 + 74.300,00 + 96.000,00}{3} = \frac{238.300,00}{3} \cong \text{€ } 79.500,00 \text{ Euro in c.t.}$$

#### STIMA DEL VALORE DI MERCATO DEI TERRENI

#### **LOTTO DUE: FONDO RUSTICO - ULIVETO**

fg.87 p.lle 269 - 392

Relativamente ai terreni, le indagini effettuate hanno interessato solo le valutazioni relative alla qualità colturale in atto, non essendovi allo stato dei luoghi effettiva coltivazione in essere, unitamente alle caratteristiche estrinseche ed intrinseche del fondo in oggetto, quali ad esempio la giacitura, l'accesso, l'ubicazione e localizzazione. In particolare sono stati ricercati i prezzi concorrenti di mercato, nella zona del Vallo di Diano per i terreni dalle caratteristiche simili a quelle oggetto di esecuzione. Le valutazioni ricercate, fornite a misura e riferite alle superfici rilevate, sono tendenzialmente concordi tra loro e sono le seguenti:

- Uliveto: valore min 7,8 €/mq valore max 8,0 €/mq = valore medio 7,90 €/mq

Tenuto conto dei valori sopradescritti e considerate le caratteristiche dei terreni, abbiamo:

Foglio	Part	Superficie (m2)	Costo al mq	Costo Totale
87	269	360	7,90 €/mq	2.844,00 €
87	392	257	7,90 €/mq	2.030,30 €

Pertanto il valore complessivo del terreno è:

$$V_{terreno} \cong \text{€ } 5.000,00 \text{ Euro in c.t.}$$

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 acquisti 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 da 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 di stima e la data di aggiudicazione;
- nella possibilità che la vendita abbia luogo mediante rilanci in sede di gara.

#### DETERMINAZIONE DEL VALORE A BASE D'ASTA DEL BENE

##### **LOTTO UNO: Abitazione di tipo civile**

fg.87 p.IIa 600

Avendo individuato il valore di stima del cespite pari a € 79.400,00 e determinato al **Quesito n°8** il valore delle somme da decurtare, pari a € 3.700,00, abbiamo:

$$V = Vu_{\text{medio}} - \text{Spese sezione B} = 79.400 \text{ €} - 3.700 \text{ €} \approx \mathbf{76.000 \text{ €}}$$

Pertanto abbiamo in conclusione:

**VALORE TOTALE DEL COMPENDIO STIMATO**  
**V ≈ 76 000,00 Euro in c.t.**

La tolleranza estimale (congruità della stima) oscilla, verosimilmente, di circa il 10% in più o in meno rispetto a quanto sopra determinato.

##### **Il LOTTO UNO è pari a 76'000,00 Euro**

##### **LOTTO DUE: Fondo Rustico - Uliveto**

fg.87 p.IIa 269 - 392

Avendo individuato il valore di stima del cespite pari a € 5.000,00 e determinato al **Quesito n°8** il valore delle somme da decurtare, pari a € 800,00, abbiamo:

$$V = Vu_{\text{medio}} - \text{Spese sezione B} = 5.000 \text{ €} - 800 \text{ €} \approx \mathbf{4.200 \text{ €}}$$

Pertanto abbiamo in conclusione:



VALORE TOTALE DEL COMPENDIO STIMATO  
V ≈ 4 200,00 Euro in c.t.

La tolleranza estimale (congruità della stima) oscilla, verosimilmente, di circa il 10% in più o in meno rispetto a quanto sopra determinato.

### Il LOTTO DUE è pari a 4'200,00 Euro

**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 similare per ciascun comproprietario, predisponendo se del caso una bozza di progetto di divisione.*

Non ricorre il caso in esame.

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

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

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

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

*Il regime patrimoniale dell'esecutato deve essere SEMPRE verificato alla luce di tali certificazioni, precisando eventualmente le ragioni ostative all'acquisizione della suddetta documentazione.*

*L'esperto non può invece fare riferimento ad elementi quali la dichiarazione di parte contenuta nell'atto di 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 separazione personale e tale sentenza non risulti essere 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**.*

A partire dal 05 Marzo 2022, la C.T.U. faceva richiesta al competente ufficio del Comune di Viggianello (PZ) di accesso relativamente ai Certificati di Residenza Storico, Certificato di Stato di Famiglia (Allegato 3A). In data 10 Marzo 2022 estraeva copia di detti certificati e relazionava, in riferimento al quesito, quanto segue.

Dal Certificato di Residenza Storico emerge che:



- il debitore esecutato, [REDACTED], attualmente risiede nel comune di Viggianello (PZ) in c/da Prastio,23;

Dall'Estratto di Matrimonio risulta che l'esecutato, [REDACTED] ha contratto matrimonio con [REDACTED] in Viggianello (PZ) Anno 2004 Parte II Serie A Numero 3, non sono presenti annotazioni a margine: pertanto risultano tra loro coniugati in regime di Comunione dei beni.

La visura camerale storica non è stata richiesta in quanto l'intestatario del bene è una persona fisica e non giuridica.

### RIEPILOGO E DESCRIZIONE FINALE DEI LOTTI

È stata elaborata la restituzione grafica del rilievo planimetrico interno dell'immobile pignorato, che si riporta in Allegato 6D, inoltre si precisa che in merito a detti cespiti non sono state riscontrate criticità. Segue il riepilogo con descrizione finale del lotto di vendita.

<b>LOTTO UNO</b>	Abitazione civile di 337,66 mq netti complessivi, inclusi i balconi e terrazze pari a 50,97 mq, comprensivo di accessori, è costituito da due livelli abitativi - <i>presenta la condizione di fondo intercluso</i>
<b>DESCRIZIONE</b>	
UBICAZIONE	PERIFERICA EXTRA-URBANA, C/DA PRASTIO, Comune di Viggianello (PZ).
STATO	L'immobile allo stato di fatto si presenta in condizioni Buone
DATI CATASTALI	N.C.E.U. Comune di Viggianello (PZ): - Foglio n.87, p.lla n.600 (Abitazione Civile), piano T-1
CONFINI	Il cespite pignorato, <b>al fg. 87 p.lla n. 600</b> confina, procedendo in senso orario: CONFINA A NORD C/DA PRASTIO E CON TERRENO P.LLA 266 FG.87, AD EST CON C/DA PRASTIO, A SUD CON P.LLA 667 FG.87, AD OVEST CON P.LLA 597 - 598
PROPRIETA'	Il Sig. [REDACTED] è proprietario della piena proprietà dell'unità immobiliare individuata <b>al fg. 87 p.lla n. 600 in virtù di Atto di Donazione Rep. 31440 del 06/08/2005</b> a rogito del Notaio Dott. Nicola Guerriero da parte [REDACTED] [REDACTED]
FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI: ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI	<b>Atto esecutivo o cautelare - verbale di pignoramento Rep. n. 646</b> trascritto il 18/07/2018 presso l'Uff. di Pubblicità Immobiliare di Potenza al n. 11546 del Reg. Generale ed al n. 9315 del Reg. Particolare. <b>Atto esecutivo o cautelare - verbale di pignoramento Rep. n. 531</b> trascritto il 07/02/2012 presso l'Uff. di Pubblicità Immobiliare di Potenza al n.2314 del Reg. Generale ed al n.2061 del Reg. Particolare.
STATO DI POSSESSO	L'immobile è occupato dal debitore esecutato [REDACTED] nonché dalla Famiglia.
REGOLARITA' EDILIZIA	Non sono stati rinvenuti titoli abilitativi rilasciati presso l'U.T.C. di





	Viggianello (PZ), risulta in definizione la seguente pratica: - Richiesta di Permesso di Costruire in sanatoria prot. n°5865 del 22/08/2017 e successiva integrazione de 18/12/2017 prot. 9343
<b>STIMA DEL BENE</b>	<b>Proprietà del Valore di Euro 76.000,00</b>

<b>LOTTO DUE</b> DESCRIZIONE	Fondo rustico - Uliveto, di complessivi 617 mq, presenta la condizione di fondo intercluso
UBICAZIONE	PERIFERICA EXTRA-URBANA, C/DA PRASTIO, Comune di Viggianello (PZ).
STATO	Il terreno allo stato di fatto si presenta incolto
DATI CATASTALI	N.C.T. Comune di Viggianello (PZ): - Foglio n.87, p.lla n.269 - Foglio n.87, p.lla n.392
CONFINI	I cespiti pignorati, <b>al fg. 87 p.lle n. 269-392</b> confinano, procedendo in senso orario: CONFINA A NORD CON TERRENO P.LLA 266 FG.87, AD EST CON P.LLA 597 E 598 FG.87, A SUD CON P.LLA 666 FG.87, AD OVEST CON P.LLA 270 FG.87
PROPRIETA'	Il Sig. [REDACTED], è proprietario della piena proprietà dell'unità immobiliare individuata <b>al fg. 87 p.lla n. 600 in virtù di Atto di Donazione Rep. 31440 del 06/08/2005</b> a rogito del Notaio Dott. Nicola Guerriero da parte [REDACTED]
FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI: ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI	<b>Atto esecutivo o cautelare - verbale di pignoramento Rep. n. 646</b> trascritto il 18/07/2018 presso l'Uff. di Pubblicità Immobiliare di Potenza al n. 11546 del Reg. Generale ed al n. 9315 del Reg. Particolare. <b>Atto esecutivo o cautelare - verbale di pignoramento Rep. n. 531</b> trascritto il 07/02/2012 presso l'Uff. di Pubblicità Immobiliare di Potenza al n.2314 del Reg. Generale ed al n.2061 del Reg. Particolare.
STATO DI POSSESSO	Gli immobili risultano liberi.
REGOLARITA' EDILIZIA	Non sono stati rinvenuti titoli abilitativi presso l'U.T.C. di Viggianello (PZ)
<b>STIMA DEL BENE</b>	<b>Proprietà del Valore di Euro 4.200,00</b>



## ELENCO ALLEGATI

Sono allegati alla presente relazione e ne costituiscono parte integrante:

- ALLEGATO 1, costituito da:
  - 1A - Decreto di nomina dell'esperto e del Custode;
  - 1B - Conferimento dell'incarico di stima e Raccomandazioni generali;
- ALLEGATO 2, costituito da:
  - 2A - Copia atto di pignoramento;
  - 2B - Copia della nota di trascrizione;
  - 2C - Certificazione notarile sostitutiva
- ALLEGATO 3, costituito da:
  - 3A - Copia Istanza Accesso agli Atti Ufficio Anagrafe/Stato Civile e relativi Certificati;
- ALLEGATO 4, costituito da:
  - 4A - Verbale di accesso ai luoghi 09/05/2022;
- ALLEGATO 5, costituito da:
  - 5A - Visure per soggetto;
  - 5B - Visure per immobile;
  - 5C - Visure storiche per soggetto;
  - 5D - Visure storiche per immobile;
  - 5E - Estratto di mappa;
  - 5F - Planimetrie Catastali;
- ALLEGATO 6, costituito da:
  - 6A - Ortofoto con ubicazione cespiti;
  - 6B - Estratto di mappa con ubicazione cespiti;
  - 6C - Sovrapposizione catastale su ortofoto;
  - 6D - Rilievo metrico;
  - 6E - Planimetria catastale su rilievo stato di fatto;
  - 6F - Rilievo fotografico;
  - documentazione fotografica;
- ALLEGATO 7, costituito da:
  - 7A - Atto di Donazione dott. Nicola GUERRIERO Rep. 31440 del 06/08/2005;
  - 7B - Atto di Donazione dott. Giovanni DE MONTE Rep. 29355 del 16/11/1972;
  - 7C -Ispesioni Ipotecarie;
- ALLEGATO 8, costituito da:
  - 8A - Accesso Ufficio Tecnico;
  - 8B - Nota di Riscontro UTC;
  - 8C - Certificato di Destinazione urbanistica



8D – Documentazione tecnica acquisita

- ALLEGATO 9, costituito da:
  - 9A – Dati OMI Viggianello;
  - 9B – Quotazioni immobiliari Viggianello
- ALLEGATO 10, costituito da:
  - 10A – Attestazione di invio alle parti.

Sala Consilina, 07/03/2023

Con Osservanza

Il Consulente Tecnico d'Ufficio

Arch. Anna Marmo

