
TRIBUNALE DI LAGONEGRO

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Geom. De Luca Fausto, nell'Esecuzione Immobiliare 81/2018 del R.G.E.

promossa da

Banca IFIS S.p.a.

Codice fiscale: 02505630109

Partita IVA: 02992620274

Via Terraglio n. 63

30174 – Venezia Mestre

contro

XXXXXXXXXXXXXX

Codice fiscale: XXXXXXXXXXXXXXXXX

XXXXXXXXXXXXXXXXXX n. XX

XXXXXX – XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX (XX)

Nato a XXXXXXXXXXXXXXXX il XX/XX/19XX

CONSULENZA ESTIMATIVA IN AMBITO GIUDIZIARIO

SOMMARIO

Incarico.....	3
Premessa.....	4
controlli preliminari.....	4
Completezza documentazione ex art. 567	4
QUESITO n. 1.....	4
identificare i diritti reali ed i beni oggetto del pignoramento	4
QUESITO n. 2.....	5
procedere alla ricostruzione dei passaggi di proprietà in relazione al bene pignorato	5
QUESITO n. 3.....	7
elencare ed individuare i beni componenti ciascun lotto e procedere alla descrizione materiale di ciascun lotto.....	7
QUESITO n. 4.....	19
procedere alla identificazione catastale del bene pignorato.....	19
QUESITO n. 5.....	21
procedere alla predisposizione di schema sintetico-descrittivo del lotto	21
QUESITO n. 6.....	22
verificare la regolarità del bene o dei pignorati sotto il profilo edilizio ed urbanistico	22
QUESITO n. 7.....	26
indicare lo stato di possesso attuale dell'immobile	26
QUESITO n. 8.....	26
specificare i vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene	26
QUESITO n. 9.....	26
verificare se i beni pignorati ricadano su suolo demaniale.....	26
QUESITO n. 10.....	26
verificare l'esistenza di pesi od oneri di altro tipo	26
QUESITO n. 11.....	26
fornire ogni informazione utile sulle spese di gestione dell' immobile e su eventuali procedimenti in corso	26
QUESITO n. 12 e 13	27
procedere alla valutazione dei beni - procedere alla valutazione di quota indivisa per gli immobili pignorati per la sola quota.....	27
QUESITO n. 14.....	30
acquisire le certificazioni di stato civile, dell'ufficio anagrafe e della Camera di Commercio e precisare il regime patrimoniale in caso di matrimonio	30

INCARICO

Con provvedimento del G.E. Dott.ssa Giuliana Santa Trotta del 26/11/2021, il sottoscritto Geom. De Luca Fausto, con studio in Via Roma, 8 - 85033 - Episcopia (PZ), email fdl.75@libero.it, PEC fausto.de.luca@geopec.it, Tel./Fax 0973 655309, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 04/12/2021 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

Il giudice dell'esecuzione incaricava l'esperto stimatore di provvedere agli adempimenti ex art. 173 bis disp. att. c.p.c. ed in particolare:

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

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

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

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

QUESITO n. 4: procedere alla identificazione catastale del bene pignorato.

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

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

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

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

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

QUESITO n. 10: verificare 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.

QUESITO n. 12: procedere alla valutazione dei beni.

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

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.

Il G. E. concedeva il termine di 90gg per il deposito della relazione e per l'invio delle copie alle parti.

PREMESSA

Il primo accesso agli immobili pignorati è avvenuto in data 18/12/2021, previa convocazione da parte del Custode nominato al creditore procedente, ai debitori eseguiti, documentato dal verbale di primo accesso dallo stesso stilato.

CONTROLLI PRELIMINARI

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta completa.

Il creditore procedente ha optato per il deposito di certificazione notarile sostitutiva, la quale risale ad atti di acquisto derivativi od originari trascritti in data antecedente a più di venti anni dalla trascrizione del pignoramento.

Non risulta che il creditore procedente abbia depositato l'estratto catastale attuale e quello storico e nella suddetta certificazione notarile sostitutiva sono indicati i dati attuali e storici dell'immobile pignorato.

Non risulta che il creditore procedente abbia depositato il certificato di stato civile dell'esecutato; pertanto, si è proceduto a farne richiesta al Comune di Castelluccio Superiore con Pec. del 07/01/2022, alla quale lo stesso Comune ha ottemperato inviandomi Pec. del 01/02/2022 con "Comunicazione di stato civile" dell'esecutato e del coniuge XX XXXXX XXXX. Si è quindi proceduto a fare richiesta al Comune di Lauria, con Pec. del 02/02/2022, dell'"Estratto di matrimonio con annotazioni marginali attestante il regime patrimoniale" dell'esecutato, alla quale lo stesso Comune ha ottemperato inviandomi con Pec ricevuta in data 10/02/2022, l'"Estratto per riassunto del registro degli atti di matrimonio" (Prot. 0003002 del 10-02-2022) dal quale l'esecutato risulta coniugato dalla data del 23/08/1990, con nessuna annotazione a margine.

QUESITO N. 1

IDENTIFICARE I DIRITTI REALI ED I BENI OGGETTO DEL PIGNORAMENTO

L'immobile oggetto dell'esecuzione è individuato catastalmente con l'identificativo di seguito descritto (bene pignorato n. 1).

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** – Fabbricato civile ubicato in Castelluccio Superiore (PZ) – C.da Foresta, n.2 , Piani S1-T-1 F. 63 p.la 546 - (Coord. Geografiche: 40°01'55.58"N - 15°94'53.51"E)

L'immobile oggetto dell'esecuzione appartiene ai seguenti eseguiti:

- XXXXXXXXXXX XXXXXXXXX (Proprietà 1000/1000)
Codice fiscale: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
XXXXXXXX XXXXXXXX n. XX
XXXXXX – XXXXXXXXXXX XXXXXXX (XX)
Nato a XXXXXXXXXXX XXXXXXX il XX/XX/XXXX

Viene posto in vendita per i seguenti diritti:

- o XXXXXXXX XXXXXX (Proprietà 1000/1000)

(Sovrapposizione ortofoto/catastale - Bene n. 1)



I diritti reali indicati nell'atto di pignoramento corrispondono a quelli in titolarità dell'esecutato, come sopra descritto, in forza dell'atto d'acquisto trascritto in suo favore (denuncia di successione).

I beni sopra descritti non sono interessati da espropriazioni per pubblica utilità.

QUESITO N. 2

PROCEDERE ALLA RICOSTRUZIONE DEI PASSAGGI DI PROPRIETÀ IN RELAZIONE AL BENE PIGNORATO

Provenienze ventennali:

Bene N° 1 - Immobile ubicato in Castelluccio Superiore (PZ) - C.da Foresta, n.2 , Piano S1-T-1
F. 63 p.lla 546

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 16/12/1966 al 21/08/2000	- XXXX XXXX nata a XXXXX il XX/XX/XXXX, proprietaria per 1/1. CF: XXXXXXXXXXXXXXXX	Donazione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio De Monte	16/12/1966	12016	5311
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Potenza	09/01/1967	490	
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Lauria	21/12/1966	902			
Dal 21/08/2000 ad oggi	- XXXXXX XXXX nato a XXXXXXXXXXX XXXXXXXX il XX/XX/XXXX, proprietario per 1/1. CF: XXXXXXXXXXXXXXXX	Dichiarazione di successione			
		De cuius	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Puppo Maria	21/08/2000		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Potenza	25/02/2003	6214/4410	6214/4410
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Lagonegro	20/02/2001	113	2		

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;
- La situazione delle proprietà risulta attualmente invariata.

Formazione dei lotti:

Si precisa che l'immobile oggetto di pignoramento è da considerarsi costituente un lotto unico così costituito:

➤ **Lotto unico**

- **Bene N° 1** – Immobile ubicato in Castelluccio Superiore (PZ) – C.da Foresta n.2, Piani S1-T-1 Identificato al catasto Fabbricati - F. 63 p.lla 546, Categoria A/3, Cl. 1, Consistenza 6,5 vani. L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà 1/1
Trattasi di immobile destinato ad abitazione, con un piano seminterrato adibito a garage e vari annessi agricoli, un piano terra in cui sono allocati i vari ambienti abitativi, e un piano sottotetto adibito a soffitta, collegati tra loro da un corpo scala interno.
Il fabbricato è posto nella porzione nord-est di un terreno di proprietà dello stesso esecutato (p.lla 583 del Catasto Terreni) confinante con altre particelle di diversa proprietà, ed è accessibile tramite una stradina interpoderale che si snoda dalla S.S. 19 delle Calabrie e attraversa una serie di altre particelle, in zona agricola ad ovest dell'agglomerato urbano di Castelluccio Superiore.
Non si rilevano nelle vicinanze particolari servizi in generale.

Inoltre lo scrivente, con Pec del 22/02/2022 avente in oggetto *Verifica della completezza della documentazione depositata ex art. 567 c.p.c.*, ha comunicato che: "Al fine di assicurare la maggiore appetibilità del bene si fa notare che il bene oggetto di esecuzione risulta isolato e accessibile tramite strada sterrata che attraversa particelle di proprietà diverse (vedasi planimetria esplicativa allegata). Pertanto tale situazione, a giudizio dello scrivente, potrebbe pregiudicare un eventuale interesse da parte di futuri acquirenti. In particolare l'immobile è raggiungibile da detta stradina che parte dalla SP.ex SS19 e attraversa le part.lle 600,446,74,73,72,71,70,69 oltre alla 583 terreno di sedime del fabbricato, particelle che soltanto in parte risultano di proprietà dell'esecutato".

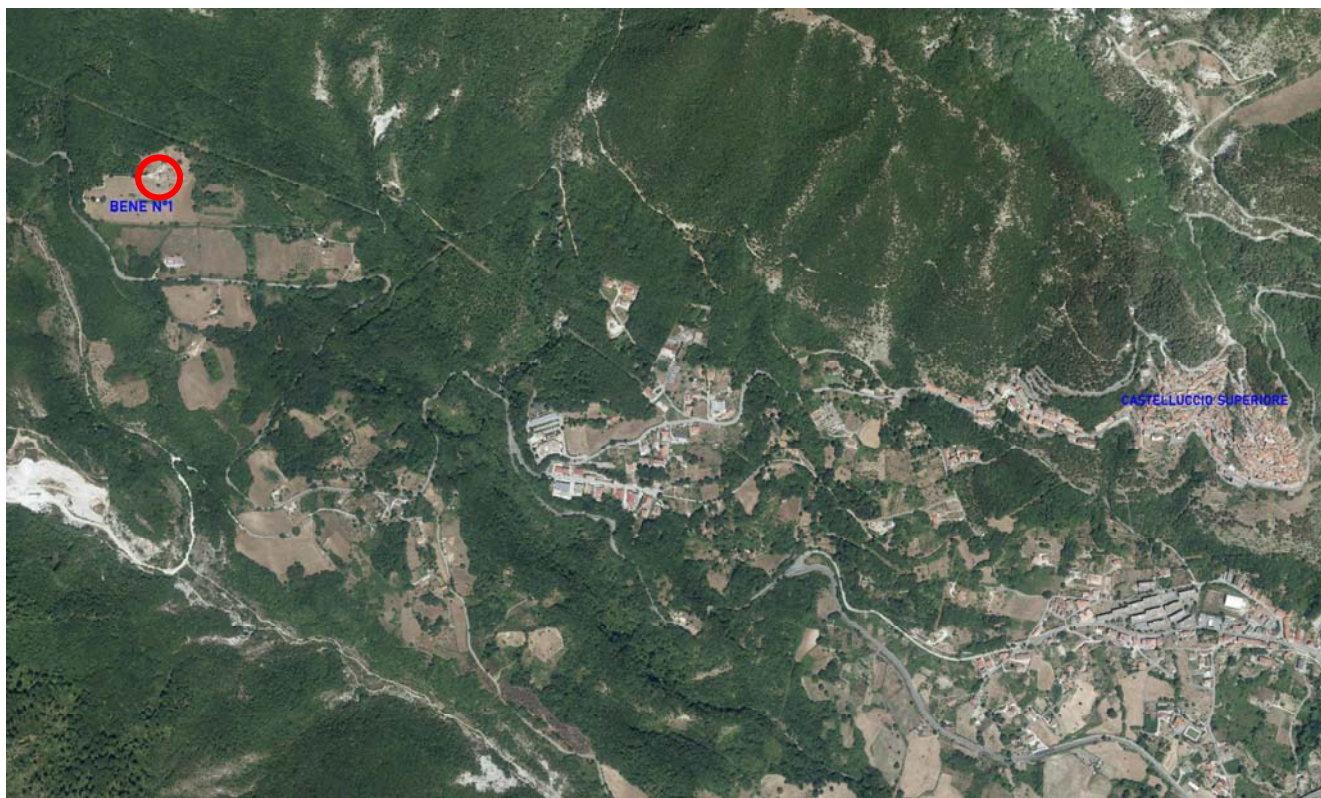
QUESITO N. 3

ELENCARE ED INDIVIDUARE I BENI COMPONENTI CIASCUN LOTTO E PROCEDERE ALLA DESCRIZIONE MATERIALE DI CIASCUN LOTTO.

Ubicazione e descrizione generale del fabbricato – Il fabbricato oggetto di pignoramento, è collocato in zona periferica rispetto all’abitato di Castelluccio Superiore, in località Foresta, raggiungibile tramite una stradina interpodereale che si snoda dalla SS 19 delle Calabrie.

Non si rilevano nelle vicinanze servizi, oltre a quelli principali (acqua, luce, telefono, ecc.), come gli uffici comunali, ufficio postale, farmacia ecc.

Esposizione: Zona soleggiata per tutto l’arco della giornata.



Il fabbricato è composto da tre livelli, un seminterrato, un piano terra e un sottotetto. Il piano seminterrato ha destinazione prevalente a garage depositi/legnania, il piano terra è destinato a civile abitazione, mentre l’ultimo livello ha destinazione soffitta, e sono tutti collegati da un corpo scala interno.

Risulta essere stato realizzato negli anni 90, con C.E. n. 1911 del 08/09/1994. La struttura portante è intelaiata in c.a., con solai in laterocemento, le falde di copertura sono con struttura portante in laterocemento, mentre i tompagni esterni sono costituiti da elementi di laterizio.

STATO CONSERVATIVO –Le finiture esterne, ad intonaco civile, non risultano particolarmente degradate ma certamente manchevoli di recenti interventi di manutenzione.

(Vista esterna del fabbricato dalla strada di accesso)



(Vista esterna del fabbricato - prospetto sud-ovest)



(Vista esterna del fabbricato sul prospetto nord)



➤ **Lotto unico**

Il lotto in questione è composto dal **bene 1** sopra descritto.

UBICAZIONE – Il fabbricato è collocato in zona periferica rispetto all’abitato di Castelluccio Superiore, in località Foresta, raggiungibile tramite una stradina interpoderales.

Esposizione: Prospetto d’ingresso verso Nord-ovest, prospetto con balconi e garage verso sud-ovest.

STATO DI CONSISTENZA – Il bene si presenta con un piano seminterrato di altezza interna utile pari a mt. 3,00, adibito a garage e vari annessi agricoli, dove sono presenti anche una cantinetta e un bagno, collegati tra loro da un disimpegno; un piano terra di altezza interna utile pari a mt. 2,80, con i vani di abitazione costituiti da un soggiorno-cucina-pranzo, un corridoio, un bagno, una camera singola e una camera patrimoniale; al piano superiore è presente il sottotetto/soffitta.

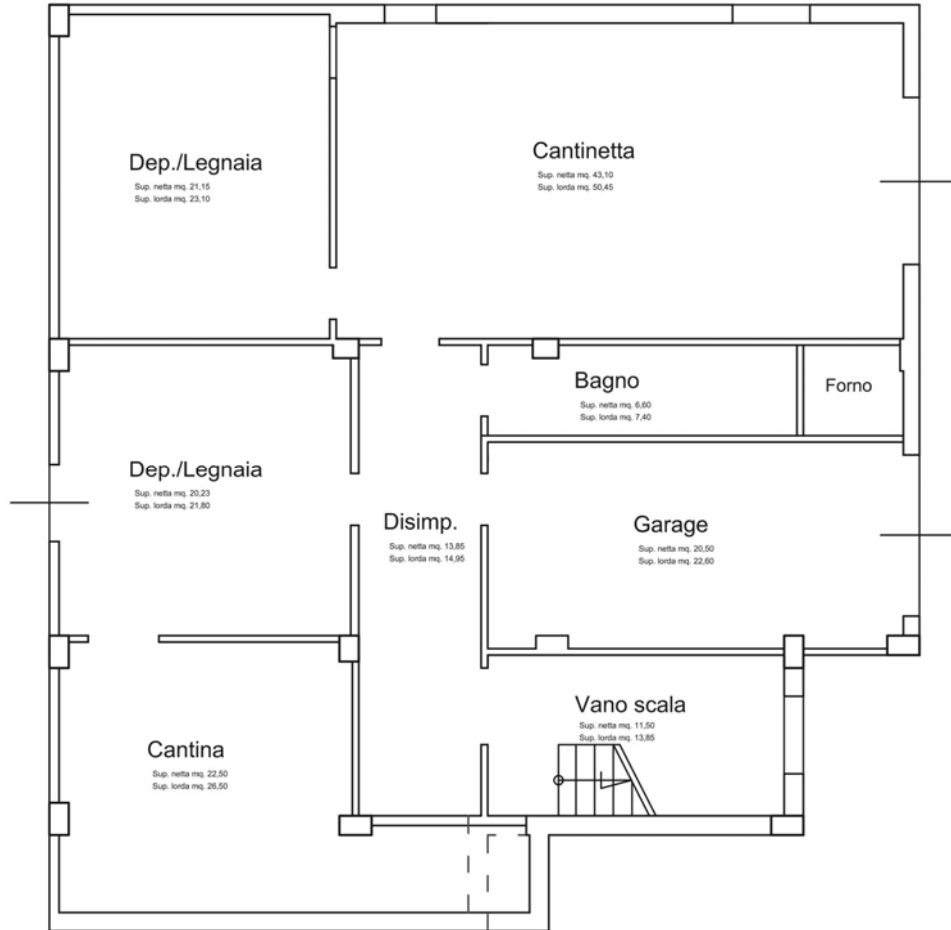
Sono presenti inoltre un ampio terrazzo coperto in prossimità dell'ingresso sul lato est, e due balconi che si affacciano sul prospetto sud-ovest. Al piano seminterrato, accessibile con veicoli dal lato ovest, sono presenti due porte garage.

Tutti i piani sono collegati tra loro da un corpo scala interno.

Consistenza - Bene n. 1						
Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Sup. Convenzionale	Altezza	Piano
Garage	20,50 mq	22,60 mq	0,50	11,30 mq	2,98 m	Semint.
Cantina	22,50 mq	26,50 mq	0,50	13,25 mq	2,98 m	Semint.
Dep/legnaia	20,23 mq	21,80 mq	0,50	10,90 mq	2,98 m	Semint.
Dep/legnaia	21,15 mq	23,10 mq	0,50	11,55 mq	2,98 m	Semint.
Cantinetta	43,10 mq	50,45 mq	1,00	50,45 mq	2,98 m	Semint.
disimpegno	13,85 mq	14,95 mq	1,00	14,95 mq	2,98 m	Semint.
bagno	6,60 mq	7,40 mq	1,00	7,40 mq	2,98 m	Semint.
Sogg./cucina/pranzo	42,00 mq	49,10 mq	1,00	49,10 mq	2,78 m	Terra
corridoio	6,95 mq	8,35 mq	1,00	8,35 mq	2,78 m	Terra
Letto 1	19,60 mq	22,85 mq	1,00	22,85 mq	2,78 m	Terra
Letto 2	12,60 mq	15,20 mq	1,00	15,20 mq	2,78 m	Terra
bagno	7,75 mq	9,10 mq	1,00	9,10 mq	2,78 m	Terra
Terrazzo coperto (fino a 25mq)	25,00 mq	25,00 mq	0,30	7,50 mq	2,78 m	Terra
Terrazzo coperto (oltre a 25mq)	36,60 mq	37,25 mq	0,10	3,73 mq	2,78 m	Terra
Balconi scoperti n. 2	6,50 mq	6,50 mq	0,30	1,95 mq	0,00 m	Terra
Soffitta	148,65 mq	123,15 mq	0,50	61,57 mq	1,95 m	1/Sottot.
Vano scala	11,50 mq	13,85 mq	1,00	13,85 mq		
Totale superficie convenzionale:				313,00 mq		

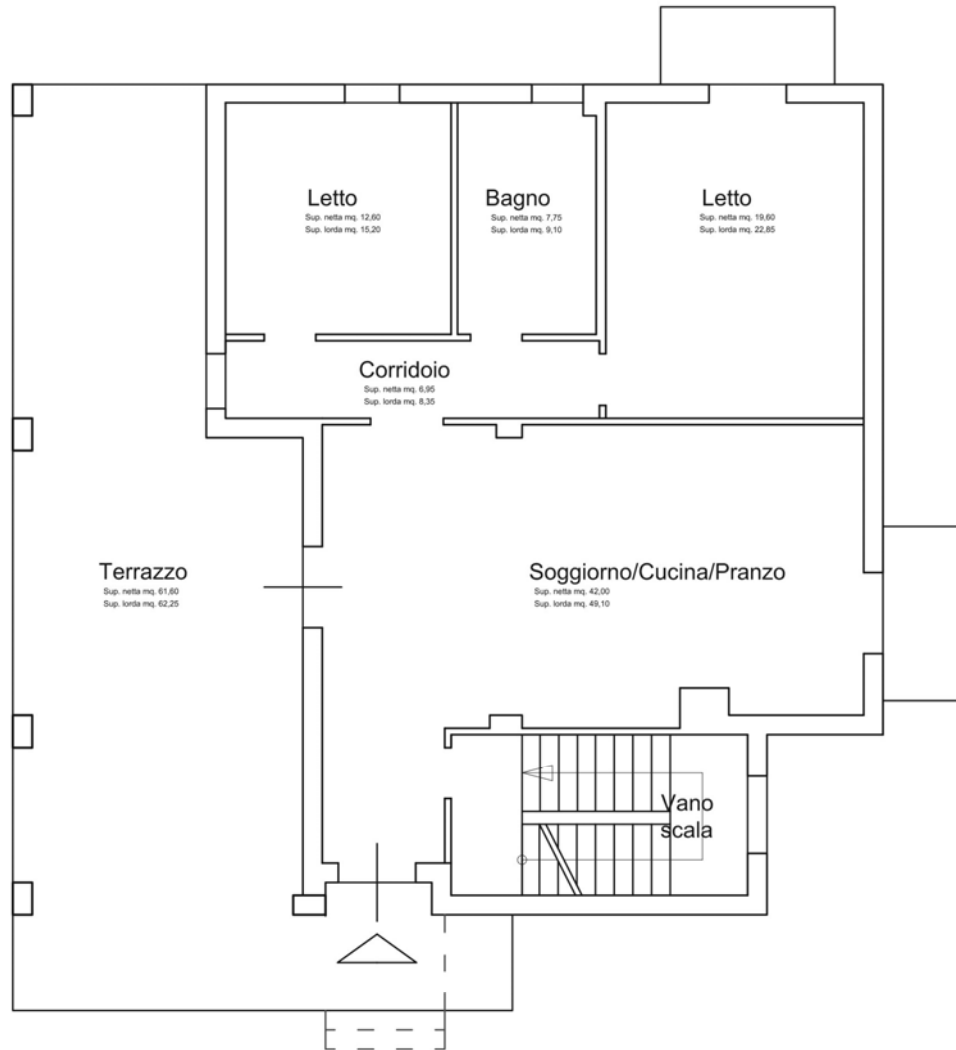
PIANO SEMINTERRATO

H = 2,98 m

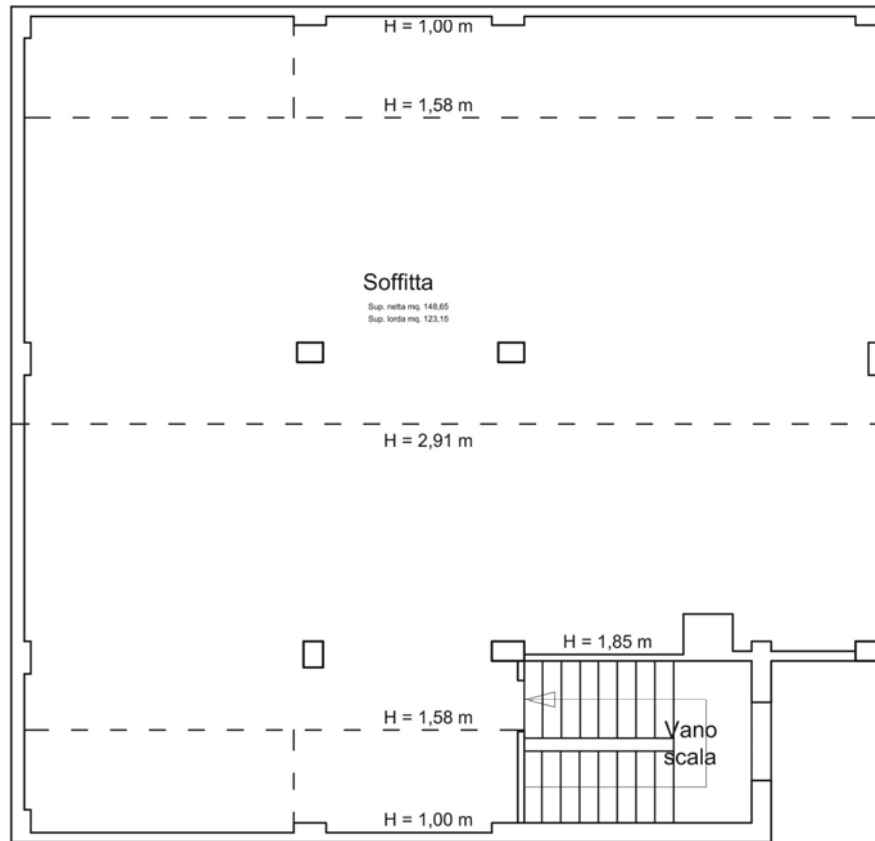


PIANO TERRA

H = 2,78 m



PIANO SOTTOTETTO



STATO CONSERVATIVO – Le strutture portanti, come già esposto, risultano con intelaiatura in c.a.; i solai sono in latero-cemento, la copertura è a falde con struttura portante in laterocemento e manto in tegole. *Finiture interne all'immobile:* pavimenti in ceramica nei locali del piano terra e in alcuni locali del seminterrato; pavimenti in battuto di cemento al rustico in alcuni locali del seminterrato e nel piano sottotetto. Il corpo scala risulta al rustico e privo di ringhiera, sostituita da assi di legno. Le pareti interne risultano intonacate a civile e imbiancate e/o tinteggiate; le porte interne sono in legno tamburate, le finestre e le portefinestre sono in alluminio con oscuramento a battente, il portone d'ingresso è in alluminio.

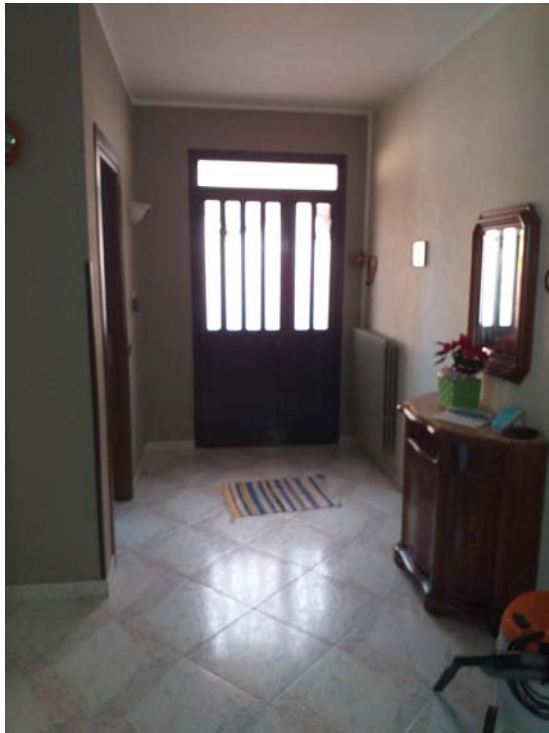
Finiture esterne all'immobile: le pareti esterne presentano finiture ordinarie del tipo di media fattura, con materiali che non hanno caratteristiche di qualità, prive di elementi di pregio e con zone in evidente degrado. Sul prospetto nord, in corrispondenza del corpo scala, vi è la presenza di un tomagno non intonacato.

Impianti: il fabbricato è provvisto di impianti sufficienti e funzionanti quali: idrico sanitario, fognario, elettrico, l'impianto di riscaldamento e con terminali in ghisa.

Stato d'uso dell'immobile: risulta abitato e in discreto stato di manutenzione, ad eccezione di alcuni locali del seminterrato e del corpo scala, che si presentano privi di finiture e pavimenti e dunque in mediocre stato di conservazione.

Esso necessita di opere di manutenzione ordinaria e straordinaria sia su alcune tamponature interne che su quelle esterne, oltre ad altre opere di finitura sul corpo scala interno e nei locali adibiti a deposito.

(Viste interne - Piano Terra - Ingresso e soggiorno)



(Viste interne - Piano Terra - soggiorno e corridoio)



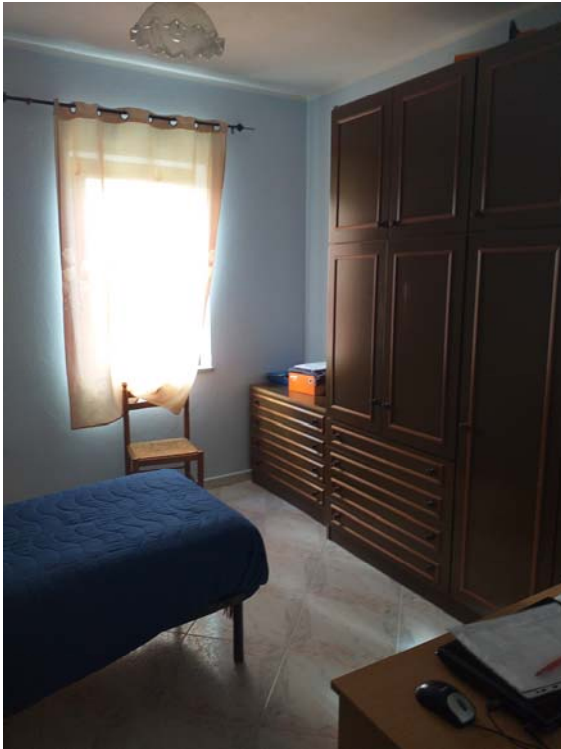
(Viste interne – Piano Terra – bagno e corridoio)



(Viste interne – Piano Terra – letto 1)



(Viste interne – Piano Terra – letto 2)



(Viste interne – Corpo scala)



(Viste interne – Piano Seminterrato – Disimpegno e garage)



(Viste interne – Piano Seminterrato – cantinetta)



(Viste interne – Piano Seminterrato – depositi)



(Viste interne – Sottotetto/soffitta)



Nel complessivo il bene risulta in discreto stato di conservazione.

L'immobile non risulta dotato di **attestato di prestazione energetica**.

QUESITO N. 4

PROCEDERE ALLA IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEL BENE PIGNORATO

➤ Lotto Unico

DATI CATASTALI ATTUALI

Bene n.1											
Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	63	546			A/3	1	6,5 vani	218 mq	Euro 194,70		

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali	Dati derivanti da
Dal ant. Impia. mecc al 21/08/2000	- XXXXX XXXXX nata a XXXXX il XX/XX/XXXX, proprietaria per 1/1. CF: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX	Catasto Terreni Fig. 63, Part. 368, seminativo, classe 3, Are 89 Ca 70, reddito dominicale di Euro 9,27, reddito agrario di Euro 11,58	Impianto meccanografico del 07/06/1979
Dal 21/08/2000 al 14/12/2005	- XXXXX XXXXX nato a XXXXXXXX XXXXXX il XX/XX/XXXX CF: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX (proprietà 1/1)	Catasto Terreni Fig. 63, Part. 368, seminativo, classe 3, Are 89 Ca 70, reddito dominicale di Euro 9,27, reddito agrario di Euro 11,58	DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del 21/08/2000 protocollo Par: PZ0132361 in atti dal 06/12/2005 Registrazione: UU Sede: LAGONEGRO Volume 2 n. 113 registrato in data 20/02/2001 - VOLTURA SUCCESSIONE Voltura n. 18543.1/2005 - Pratica n. PZ0132361 in atti dal 06/12/2005
Dal 14/12/2005 ad oggi	XXXXX XXXXXX nato a XXXXXXXX XXXXXX il XX/XX/XXXX CF: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX	Catasto Terreni Fig. 63, Part. 546, ente urbano Are 1 Ca 80	TIPO MAPPALE del 14/12/2005 in atti dal 14/12/2005 (n. 135050.1/2005)
Dal 14/12/2005 al 27/12/2005	- XXXXX XXXXX nato a XXXXXXXX XXXXXX il XX/XX/XXXX CF: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX (proprietà 1/1)	Catasto Fabbricati Fig. 63, Part. 546, Classe 1, Cons.6,5 vani, Rendita €.194,70 Categoria A3, C.da Foresta n°2, piano sotterraneo 1°-piano terra-piano 1°	COSTITUZIONE del 14/12/2005 (n. 3270.1/2005)
Dal 27/12/2005 al 09/11/2015	- XXXXX XXXXX nato a XXXXXXXX XXXXXX il XX/XX/XXXX CF: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX (proprietà 1/1)	Catasto Fabbricati Fig. 63, Part. 546, Classe 1, Cons.6,5 vani, Rendita €.194,70 Categoria A3, C.da Foresta n°2, piano sotterraneo 1°-piano terra-piano 1°	VARIAZIONE del 27/12/2005 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 9919.1/2005)
Dal 09/11/2015 ad oggi	- XXXXX XXXXX nato a XXXXXXXX XXXXXX il XX/XX/XXXX CF: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX (proprietà 1/1)	Catasto Fabbricati Fig. 63, Part. 546, Classe 1, Cons.6,5 vani, Rendita €.194,70 Categoria A3, C.da Foresta n°2, piano sotterraneo 1°-piano terra-piano 1°	VARIAZIONE del 09/11/2015

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

Vi è esatta rispondenza formale dei dati indicati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione con le risultanze catastali di cui sopra.

Risultano, *invece*, difformità tra la situazione reale dei luoghi e quanto riportato dalle planimetrie catastali. Nello specifico tali difformità consistono in:

- La planimetria catastale riporta al Piano Primo Sottostrada (piano seminterrato) un vano denominato "cantina" che nella planimetria di progetto allegata alla Concessione Edilizia in realtà è adibito a garage;
- La planimetria catastale non riporta una serie di vani al piano seminterrato, nello specifico:
 - non è riportato il locale "cantinetta", nel quale è stata installata anche una cucina;
 - non è riportato il locale "bagno";
 - non è riportato il "disimpegno";
 - non sono riportati due locali a "deposito/legnaia".
 Tutti questi locali occupano uno spazio del piano seminterrato denominato in planimetria catastale "deposito-magazzino".

Inoltre è stato rilevato, sempre al piano seminterrato, un ampliamento di c.ca 1,60 mq in corrispondenza della tompagnatura sottostante il solaio di calpestio esterno dell'ingresso al fabbricato.

Per l'eliminazione di tali difformità e al fine di consentire la regolare procedura di vendita, risulta necessario predisporre una pratica al Catasto Urbano di variazione con le dovute modifiche.

I costi per l'eliminazione delle sopra indicate difformità ammontano ad €. 1500,00.

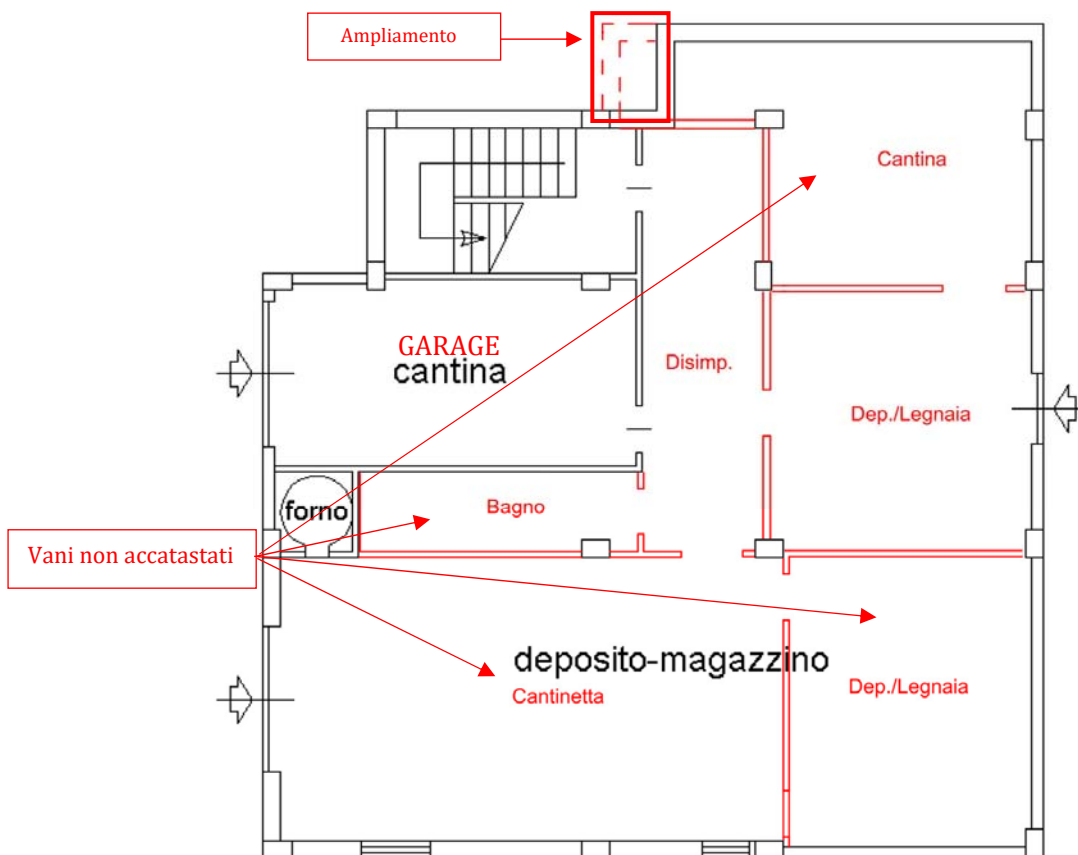
Di seguito si riporta un confronto grafico tra quanto in atti al CEU e la situazione attuale con le indicazioni delle suddette difformità.

(Stralcio planimetrie agli atti dell'AdE - Piano Primo Sottostrada (Seminterrato)- prot. T117110 del 06/12/2021 - Allegato 2)

CATASTO FABBRICATI Ufficio Provinciale di Potenza	Contrada Foresta civ. 2	
	Identificativi Catastali: Sezione: Foglio: 63 Particella: 546 Subalterno:	Compilata da: Gioia Domenico Franco Iscritto all'albo: Geometri Prov. Potenza N
da n. 1 Scala 1:200		



PIANO PRIMO SOTTOSTRADA
 H=3,00 mt.



PIANO PRIMO SOTTOSTRADA
H=3,00 mt.

QUESITO N. 5

PROCEDERE ALLA PREDISPOSIZIONE DI SCHEMA SINTETICO-DESCRITTIVO DEL LOTTO

➤ Lotto Unico

- Piena ed intera proprietà dell'appartamento ubicato in Castelluccio Superiore (Pz) alla C.da Foresta n.2 , Piani S1-T-1;
- è composto dai vani del piano seminterrato adibiti a garage e vari depositi, dove sono presenti anche una cantinetta e un bagno, collegati tra loro da un disimpegno; dai vani di abitazione del piano terra costituiti da un soggiorno-cucina-pranzo, un corridoio, un bagno, una camera singola e una camera patrimoniale; dal piano sottotetto/soffitta accessibile passando per il corpo scala interno. L'appartamento è dotato di un terrazzo e due balconi che affacciano sul prospetto sud-ovest e su quello nord-est;

- confina: su tutti i lati con terreno di proprietà dell'esecutato
- è riportato nel C.F. del Comune di Castelluccio Superiore al foglio 63 p.la 546;
- il descritto stato dei luoghi non corrisponde alla consistenza catastale in ordine a:
 - o La planimetria catastale riporta al Piano Primo Sottostrada un vano denominato "cantina" che in realtà è adibito a garage; la stessa non riporta il locale "cantinetta", il locale "bagno", il "disimpegno" e due locali adibiti a "deposito/legnaia"; risulta un piccolo ampliamento della tompagnatura perimetrale.
- Realizzato con Concessione Edilizia n. 1911 del 08/09/1994, e da un confronto con lo stato attuale, risulta parzialmente difforme;
- Ricade in zona "E - Verde agricolo" del vigente Piano di Fabbricazione;
- Ricade in zona 2 della perimetrazione del Parco Nazionale del Pollino;
- Ricade in zona Speciale di Conservazione ZPS (Massiccio del Monte Pollino e Monte Alpi).

PREZZO BASE euro € 55.089,88

QUESITO N. 6

VERIFICARE LA REGOLARITÀ DEL BENE O DEI PIGNORATI SOTTO IL PROFILO EDILIZIO ED URBANISTICO

- **Lotto Unico**

- **Bene N° 1** – Immobile ubicato in Castelluccio Superiore (PZ) – C.da Foresta n.2, Piani S1-T-1 Identificato al catasto Fabbricati - F. 63 p.la 546, Categoria A/3a), Cl. 1, Consistenza 6,5 vani.

Il sottoscritto ha fatto richiesta all'Ufficio Tecnico del Comune di Castelluccio Superiore con nota del 07/01/2022 inviata tramite pec in pari data, tra le altre cose, degli estremi esatti dei provvedimenti autorizzativi (licenza edilizia; concessione edilizia; eventuali varianti, permessi di costruire; condoni; DIA; ecc.), riferiti alla costruzione originaria e a tutte le successive variazioni intervenute, oltre al rilascio di un certificato di destinazione urbanistica.

Lo stesso Ufficio Tecnico ha risposto rilasciando un Certificato di destinazione urbanistica (*Allegato n.3*), trasmesso in data 04/04/2022 Prot.n. 2000, dal quale si evince che:

L'area su cui è stato realizzato il fabbricato ha le seguenti caratteristiche urbanistiche:

- *Ricade in zona "E - Verde agricolo" del vigente Piano di Fabbricazione;*
- *Ricade, per effetto del D.P.R. del 15/11/1993 - Istituzione dell'Ente Parco Nazionale del Pollino- in zona 2 della perimetrazione del Parco Nazionale del Pollino;*
- *Ricade in zona Speciale di Conservazione ZPS (Massiccio del Monte Pollino e Monte Alpi).*

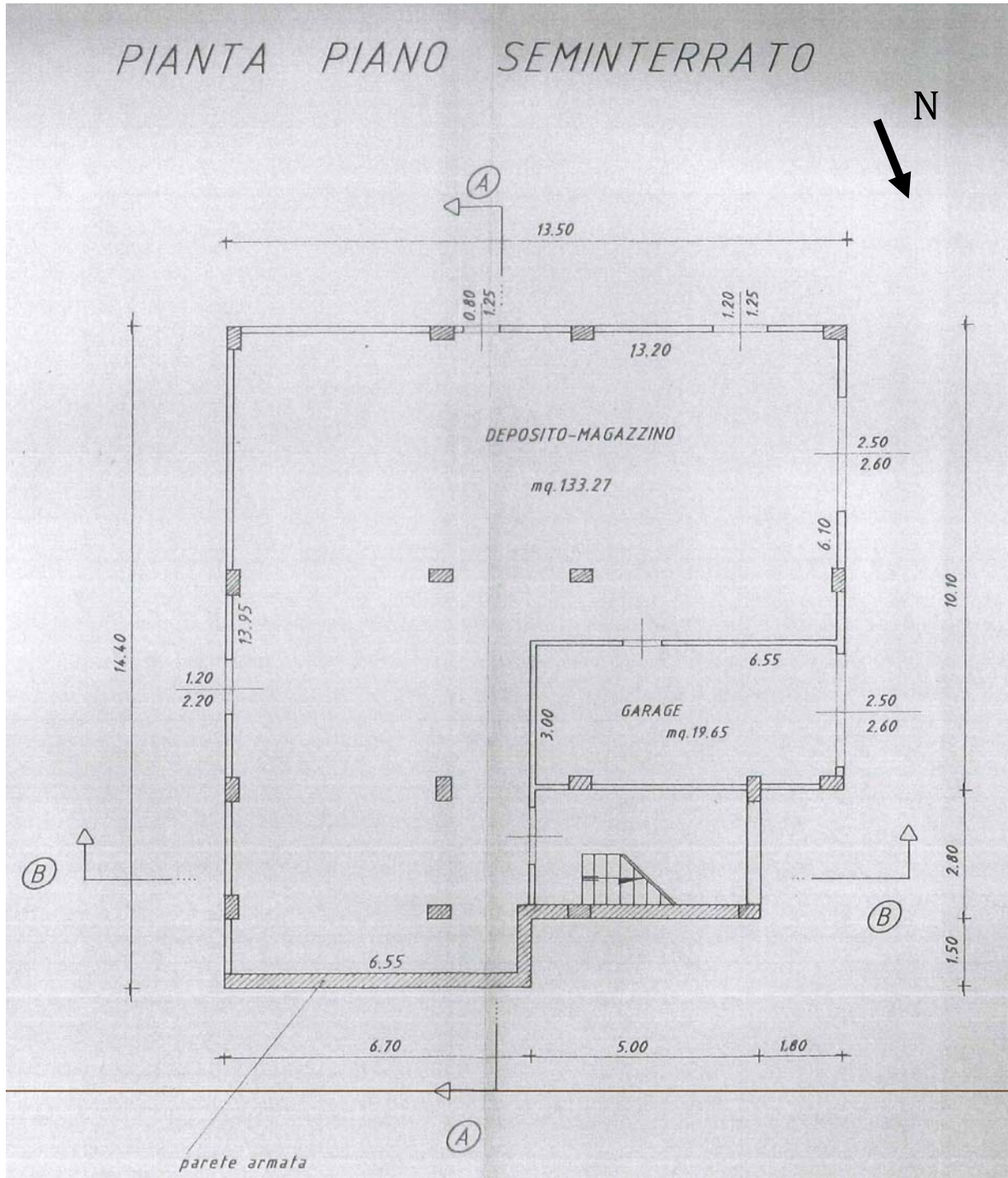
Inoltre, dallo stesso, non risulta l'esistenza di certificati di agibilità e/o abitabilità e non si rilevano acquisizioni al patrimonio comunale per irregolarità urbanistiche.

Il bene pignorato non è gravato da censo, livello o uso civico.

Non risultano spese fisse di gestione o di manutenzione, eventuali spese straordinarie, e non risultano in atto procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato.

Il bene, da un confronto degli elaborati progettuali allegati alla Concessione Edilizia n. 1911 del 08/09/1994 con lo stato attuale, risulta parzialmente difforme al realizzato, limitatamente al piano Seminterrato.

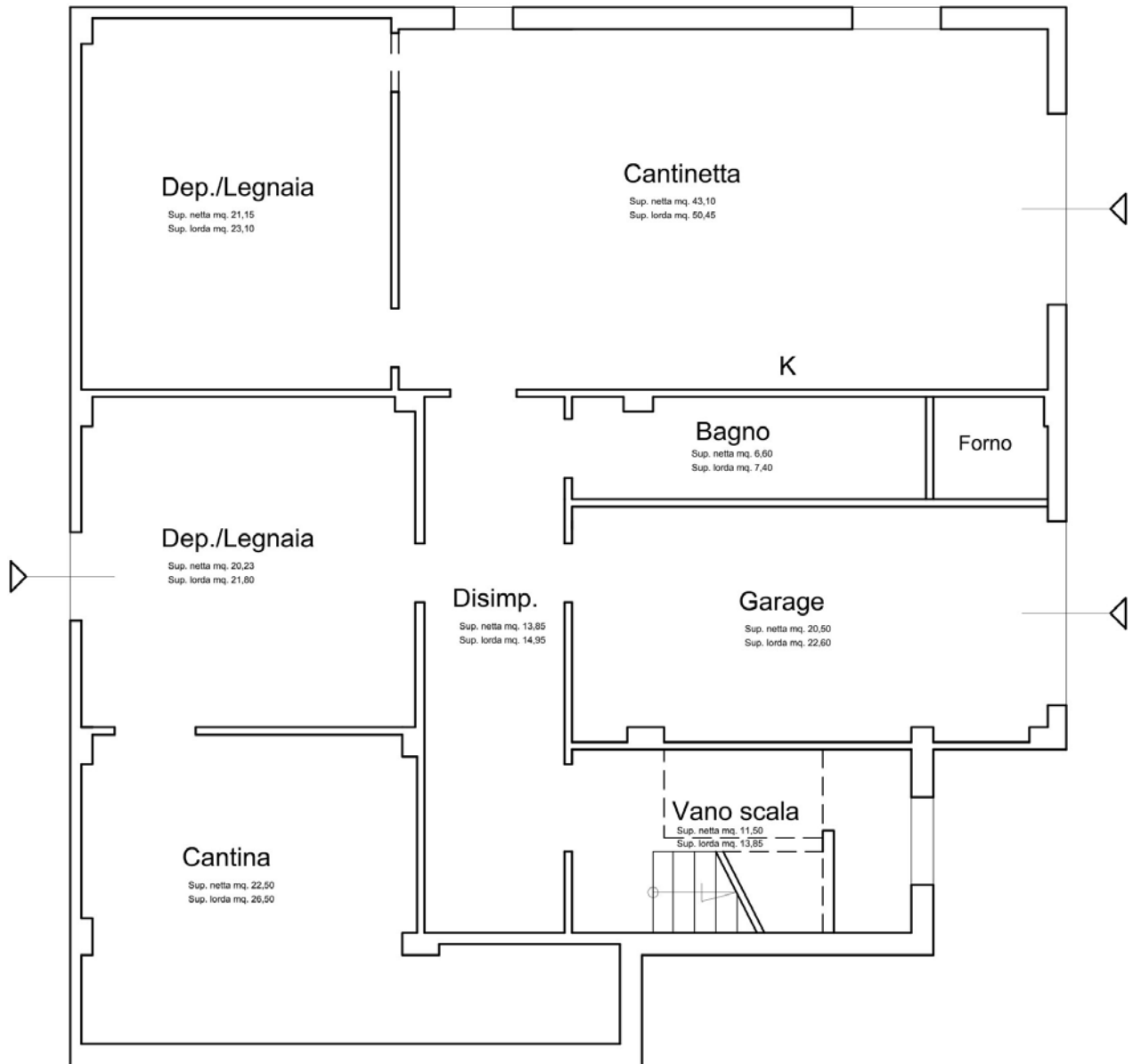
(Pianta del Piano Seminterrato estrapolata dal progetto allegato alle C.E.)



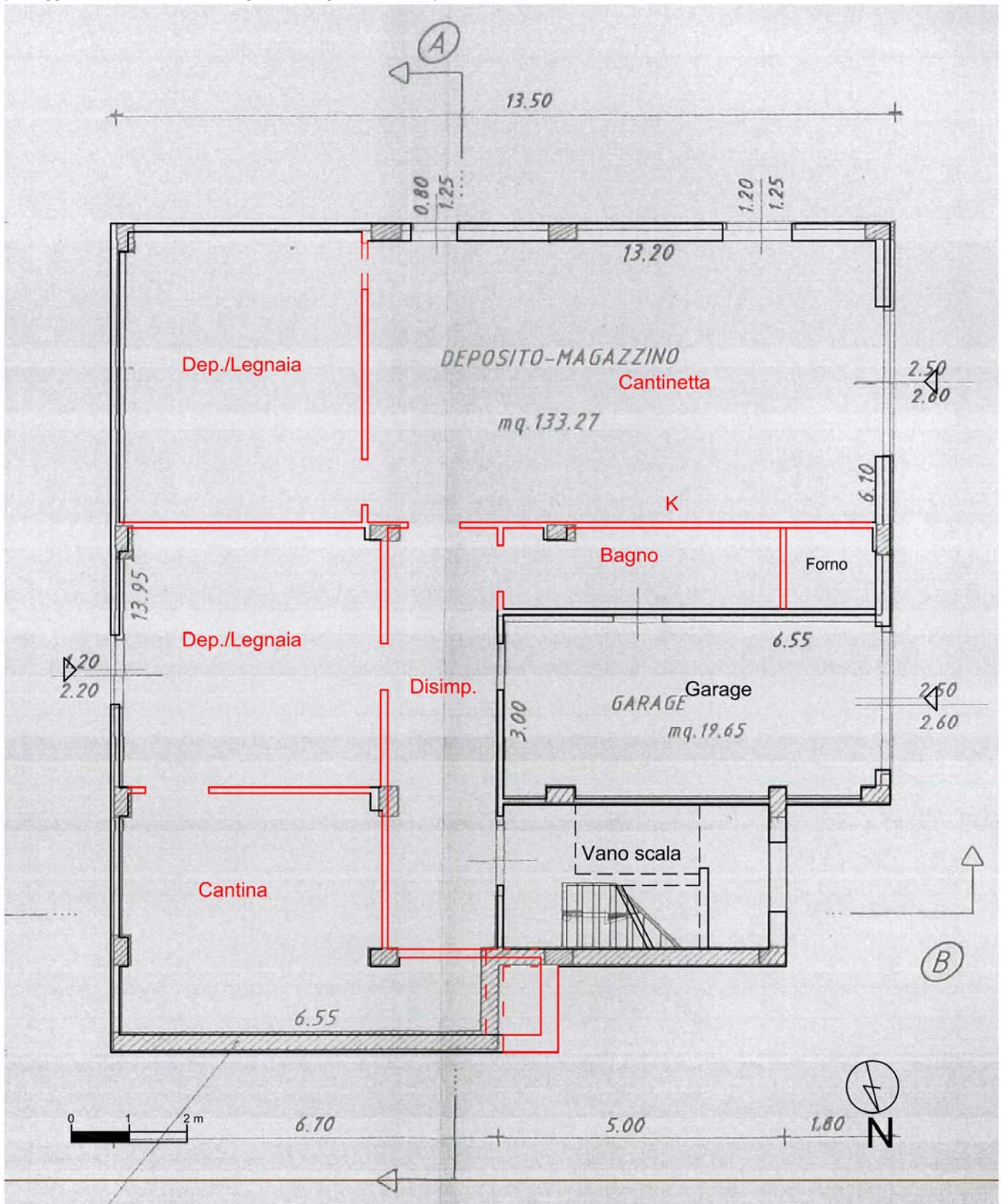
(Stato attuale Piano Seminterrato - rilevato il 18/12/2021)

PIANO SEMINTERRATO

H = 2,98 m



(Sovrapposizione del rilevato con la pianta estrapolata dalle C.E.)



I costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali spese accessorie da sostenere ammontano ad € 7.000,00 che sarà applicato come riduzione al valore di mercato.

QUESITO N. 7

INDICARE LO STATO DI POSSESSO ATTUALE DELL'IMMOBILE

Dal sopralluogo del 24/09/2021 sull'immobile pignorato, esso è risultato occupato dal soggetto esecutato con la moglie e figli.

Con Pec. del 07/01/2022 all'Ufficio Anagrafe del Comune di Castelluccio Superiore, il sottoscritto ha fatto richiesta di:

- Certificato di stato civile ed estratto di matrimonio con annotazioni marginali attestante il regime patrimoniale;
- Certificato storico di residenza relativo a qualsiasi occupante dell'immobile oggetto di pignoramento.

Il suddetto Comune ha risposto rilasciando n.1 comunicazione di Stato Civile e n.3 certificato di residenza storico, da cui si evince che i coniugi esecutati e la loro figlia sono ad oggi residenti in C.da Foresta n. 18 (*Allegato 1*).

QUESITO N. 8

SPECIFICARE I VINCOLI ED ONERI GIURIDICI GRAVANTI SUL BENE

Non sussistono vincoli ed oneri giuridici gravanti sui beni.

- Non risultano pendenti altre procedure esecutive;
- Non risultano pendenti procedimenti giudiziari civili;
- Non risultano provvedimenti giudiziari di assegnazione al coniuge;
- Non vi sono vincoli storico-artistici;
- Non sussistono atti impositivi di servitù.

QUESITO N. 9

VERIFICARE SE I BENI PIGNORATI RICADANO SU SUOLO DEMANIALE

I beni pignorati **non** ricadono su suolo demaniale.

QUESITO N. 10

VERIFICARE L'ESISTENZA DI PESI OD ONERI DI ALTRO TIPO

I beni pignorati **non** sono gravati da censo, livello o usi civici.

QUESITO N. 11

FORNIRE OGNI INFORMAZIONE UTILE SULLE SPESE DI GESTIONE DELL'IMMOBILE E SU EVENTUALI PROCEDIMENTI IN CORSO

Non ci sono spese di gestione sull'immobile e spese su procedimenti in corso.

QUESITO N. 12

PROCEDERE ALLA VALUTAZIONE DEI BENI.

➤ Lotto Unico

- **Bene N° 1 – Immobile ubicato in Castelluccio Superiore (PZ)** – C.da Foresta n.2, Piani S1-T-1 - Identificato al catasto Fabbricati - F. 63 p.lla 546, Categoria A/3, Cl. 1, Consistenza 6,5 vani.

Il valore commerciale del lotto pignorato viene determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona oltre che dalla facilità di raggiungimento, stato di manutenzione, conservazione, finitura e confort, consistenza, regolarità geometrica della forma, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, suoi dati metrici ed infine la situazione del mercato e della domanda e dell'offerta. Tutti questi elementi, in coesistenza all'esame di alcune documentazioni ufficiali ed esperita un'attenta e puntuale ricerca volta a determinare l'attuale valore di mercato indicando sia il valore per metro quadro che il valore complessivo, tenendo conto altresì di eventuali adeguamenti e correzioni della stima, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire all'immobile oggetto della stima.

Per la determinazione del valore di mercato, si prendono in considerazione i valori riportati dall'Osservatorio Immobiliare.

Trattandosi di immobile in Categoria catastale A/3 posto in periferia e fuori perimetro urbano, zona "E - Verde agricolo"



per uno stato di conservazione normale, l'Osservatorio Immobiliare secondo semestre 2021, I d v E l d 2 } r q d = H { w d x u e d q d 2 D J U I F R O D / } r q d = U / riporta i seguenti dati:

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni di tipo economico	Normale	260	305	L	0,9	1,1	L

Tenuto in debito conto di quanto sopra esposto, dell'epoca di costruzione dell'immobile, ove è situato, si desume che per l'immobile in esame si può attribuire un valore al metro quadro iniziale di €. 280,00.

Tale valore verrà aggiornato in base ai coefficienti tipici delle caratteristiche proprie dell'unità immobiliare oggetto della stima e che verrà descritto nel dettaglio partendo dalla zona, per poi passare all'esame dell'esterno dell'unità immobiliare e, infine, all'analisi delle caratteristiche interne ("STIMA PER APPREZZAMENTI E DETRAZIONI").

DESCRIZIONE DELLA ZONA DOVE E' SITUATO IL BENE

La zona ove è situata l'unità immobiliare in esame è posta tra i mt 101 e i mt 300 dalla ex SS 19 strada di maggiore importanza nell'area geografica oggetto di stima (valutata nel suo insieme), per un coefficiente relativo pari a:	1,043
mentre rispetto al centro abitato risulta distante oltre km 1, per un coefficiente corrispondente di:	1,000
La zona oggetto della stima risulta essere dotata della necessaria urbanizzazione primaria tranne che per la rete fognaria, e pertanto il coefficiente relativo è traducibile in:	0,789
Nella zona in esame si rileva la presenza di elementi naturali e visibili da ogni angolo della medesima, in virtù del quale possiamo fissare un coefficiente pari a:	1,033
Nella zona in esame il panorama ha un valore estetico degno di rilievo, conseguentemente il coefficiente corrispondente è stimabile in:	1,061
Non sono stati rilevati elementi artificiali che abbiano un particolare impatto visivo sulla zona ove è situata l'unità immobiliare, pertanto il coefficiente corrispondente è:	1,001
Nella zona non vi sono scorci caratteristici particolari, pertanto il coefficiente non viene modificato e rimane fissato in:	1,000
Non sono presenti attraversamenti artificiali nelle vicinanze, pertanto il coefficiente corrispondente è stimabile in:	<u>1,002</u>
Il coefficiente globale della zona, valutando tutti i coefficienti dinanzi esaminati e moltiplicandoli fra loro è:	
$1,043 \times 1,000 \times 0,789 \times 1,033 \times 1,061 \times 1,001 \times 1,000 \times 1,002 \times 1,000 =$	0,905

DESCRIZIONE DELL'EDIFICIO

L'edificio in esame non ha alcuna dotazione impiantistica degna di rilievo ne pubblica ne privata, non è presente alcuna dotazione funzionale, situazione che nell'insieme dà un coefficiente funzionale dell'edificio pari a:	1,000
Il giudizio sulla qualità degli elementi architettonici che costituiscono l'edificio può essere così sintetizzato: la facciata principale non presenta particolare valore architettonico; non sono presenti decori in facciata; non esiste un elemento architettonico degno di rilievo; il portone di accesso è di scarso valore estetico; la composizione architettonica generale dell'edificio non è particolarmente significativa. Valori che nel loro insieme ci permettono di stabilire il coefficiente estetico dell'edificio in:	0,984
La conservazione dell'edificio nel suo complesso ed esaminando la funzionalità dei singoli elementi che lo costituiscono, può essere sintetizzata nel coefficiente globale:	<u>0,968</u>
Il coefficiente globale dell'edificio, moltiplicando fra loro tutti i coefficienti esaminati, permette di ottenere il coefficiente riassuntivo: $1,009 \times 0,984 \times 1,011 \times 0,967 =$	0,950

DESCRIZIONE DELL'UNITA' IMMOBILIARE

Le caratteristiche funzionali possono essere così riassunte: l'unità immobiliare risulta essere ventilata in maniera ottima, garantendo quindi, un ricambio d'aria continuo; gli ambienti o zone destinate alle attività giornaliere sono ottimamente soleggiati; la dimensione dei vani è ottima, in quanto essi risultano ampi e perfettamente consoni alle	1,093
---	-------

esigenze abitative ordinarie; gli ambienti dell'abitazione sono disposti in maniera funzionale, ben organizzati e interrelati fra loro; durante l'esame della funzionalità dell'abitazione non sono state rilevate zone morte e inutilizzabili; nell'alloggio, al piano seminterrato esistono ampi ambienti di deposito; i bagni risultano dotati dei necessari sanitari; lo sviluppo della cucina è normale e tale da permettere l'installazione di tutti gli elettrodomestici essenziali. Il coefficiente relativo alle caratteristiche funzionali dell'alloggio è pertanto, in base a quanto sopra descritto:

L'alloggio esteticamente presenta le seguenti valutazioni: le porte interne all'abitazione sono di qualità e forma estetica buona; le tinteggiature alle pareti sono di ordinaria fattura; la piastrellatura dei pavimenti è giudicabile come esteticamente accettabile; sia nel bagno che nella cucina i rivestimenti delle pareti sono di un valore accettabile; la rubinetteria dei sanitari presenti nell'abitazione non è di forma e materiale estetico di particolare valore; le finestre nelle varie stanze dell'abitazione hanno caratteri estetici ordinari; gli scuri osservati all'esterno dell'unità immobiliare sono di un discreto valore estetico; le placche elettriche sono di materiale e forma scadente. Il coefficiente relativo alle caratteristiche estetiche dell'alloggio deducibile da quanto ora analizzato è riassumibile nel valore:

1,004

In base alle qualità di affaccio rilevate nell'abitazione oggetto di stima possiamo stabilire un coefficiente pari a:

0,968

Il taglio dell'alloggio è tale da variare il coefficiente del medesimo in:

0,985

La conservazione dell'alloggio nel suo complesso, considerato che non necessitano lavori da eseguirsi per renderlo idoneo all'utilizzo, può quantificarsi in un coefficiente correttivo del valore medio di cui sopra pari a:

1,000

Il coefficiente complessivo dell'unità immobiliare è stabilito pertanto in:
 $0,918 \times 1,000 \times 0,967 \times 0,995 \times 1,000 =$

1,046

CALCOLO COEFFICIENTE CORRETTIVO DEL VALORE MEDIO

Considerando i tre coefficienti relativi alla zona, edificio e unità immobiliare e moltiplicandoli fra loro abbiamo come coefficiente correttivo complessivo:

$0,905 \times 0,950 \times 1,046 =$

0,899

CALCOLO DEL VALORE DELL'UNITÀ IMMOBILIARE OGGETTO DI STIMA

Avendo preso come valore di riferimento medio la cifra di € 305,00 al metro quadrato e moltiplicandola per il coefficiente correttivo di cui al calcolo al paragrafo precedente possiamo dire che:

il valore unitario corretto per l'abitazione oggetto di stima è di € 247,20.

Tenuto conto delle superficie commerciale del bene, come al paragrafo "quesito n.3", della percentuale di quota in vendita, avremo un valore del lotto come da tabella che segue.....

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 – Immobile ubicato in Castelluccio Superiore (PZ) – C.da Foresta n.2, Piani S1-T-1. Identificato al catasto Fabbricati al F. 63 p.lla 546, Categoria A/3, Cl. 1, Consistenza 6,5 vani.	313,00 mq	247.20 €/mq	€ 77.373,60	100,00%	€ 77.373,60
Totale Valore di stima	313,00 mq	247.20 €/mq	€ 77.373,60	100,00%	€ 77.373,60

Valore di stima: € 77.373,60

Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Oneri di regolarizzazione catastale	1500,00	€
Oneri di regolarizzazione urbanistica	7.000,00	€

Valore finale di stima: € 68.873,60

Sulla scorta del valore di mercato determinato come sopra, tenendo conto delle differenze esistenti al momento della stima tra la vendita al libero mercato e la vendita forzata dell'immobile ed al fine di rendere comparabile e competitivo l'acquisto in sede di espropriazione forzata rispetto all'acquisto nel libero mercato, l'esperto propone al giudice dell'esecuzione una riduzione del valore di mercato, come sopra individuato, nella misura del 20%.

Prezzo base d'asta: € 68.873,60 - 20% = € 55.089,88

QUESITO N. 13

PROCEDERE ALLA VALUTAZIONE DI QUOTA INDIVISA PER GLI IMMOBILI PIGNORATI PER LA SOLA QUOTA.

Il pignoramento non ha ad oggetto quote indivise.

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

Sono stati richiesti con Pec. del 07/01/2022 all'Ufficio Anagrafe del Comune di Castelluccio Superiore:

- Certificato di stato civile ed estratto di matrimonio con annotazioni marginali attestante il regime patrimoniale
- Certificato storico di residenza relativo a qualsiasi occupante dell'immobile oggetto di pignoramento

Il suddetto Comune ha risposto rilasciando n.1 comunicazione di Stato Civile e n.3 certificato di residenza storico, da cui si evince che i coniugi esegutati e la loro figlia sono ad oggi residenti in C.da Foresta n. 18 (Allegato 1).

È stato richiesto all'ufficio Anagrafe del comune di Lauria, con Pec. del 02/02/2022:

- Certificato di stato civile ed estratto di matrimonio con annotazioni marginali attestante il regime patrimoniale

Il suddetto Comune, con Pec. Prot. 0003002 del 10-02-2022, ha rilasciato l'estratto per riassunto dei registri degli atti di matrimonio dal quale si evince che gli esegutati risultano Coniugati dal 23/08/1990; lo stesso estratto non riporta nessuna annotazione a margine (Allegato 1).

Assolto il proprio mandato, il sottoscritto Esperto ex art. 568 c.p.c. deposita la relazione di stima presso questo Spettabile Tribunale, tanto in assolvimento dell'incarico conferitogli dalla S.V. e resta a disposizione per eventuali chiarimenti.

Latronico, li 29/04/2022

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Geom. De Luca Fausto