

**TRIBUNALE DI POTENZA
UFFICIO ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI**

*** * ***

ESECUZIONE IMMOBILIARE

Promossa da



R.G.E.: n.°131/89

riunite alla R.G.E. n.°96/95, n.°228/95, n.°55/98

RELAZIONE DI STIMA DEL COMPENDIO IMMOBILIARE

**GIUDICE ESECUZIONI I: Dott.ssa Annachiara Di PAOLO
CONSULENTE TECNICO: Geom. Giovanna LAINO**

Paterno di Lucania, li 30/01/2024

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



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

All'Ill.mo Sig. Giudice delle Esecuzioni Immobiliari – Dott.ssa Annachiara Di Paolo

Oggetto



Ritenuta la necessità della rinnovazione della Perizia di Stima dei beni pignorati, la scrivente *geom. Giovanna Laino*, iscritta all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Potenza e con studio in Paterno (Pz) alla via Cappella Vecchia n.°18, per il procedimento di espropriazione immobiliare di cui all'oggetto, con Ordinanza del 7/011/22 veniva nominata *C.T.U.* dalla S.V. Ill.ma *in qualità di Giudice delle Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Potenza*, fissando l'udienza del 12/09/23 poi rinviata per le determinazioni in ordine alle modalità della vendita dei beni staggiti, il conferimento dell'incarico e la precisazione dei seguenti quesiti, riportati di seguito da *pag. 2) a pag. 16)*. Il tutto come segue:

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

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

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

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

oppure:

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

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

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

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

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

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

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

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

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



Nel caso di rapporto di esistenza di rapporto di coniugio, sempre in sede di controllo preliminare (e fermo restando quanto richiesto in risposta al quesito n. 14) l'esperto deve acquisire il **certificato di matrimonio** rilasciato dal Comune del luogo in cui sia stato celebrato, con indicazione delle annotazioni a margine. Laddove risulti che alla data dell'acquisto l'esecutato fosse coniugato in regime di comunione legale ed il pignoramento non sia stato notificato al coniuge comproprietario, l'esperto indicherà tale circostanza al creditore procedente ed al G.E..

• **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 1/2, 1/4; ecc.) ed i **beni oggetto del pignoramento**.

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

Al riguardo:

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

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

Al riguardo:

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



- se la variazione catastale intervenuta prima del pignoramento abbia avuto *carattere sostanziale* (nel senso cioè che abbia comportato variazione della planimetria catastale corrispondente: ad esempio, fusione e modifica), l'esperto informerà immediatamente il G.E. per le determinazioni sul prosieguo, producendo tutta la documentazione necessaria per la valutazione del caso;

- nell'ipotesi di **“difformità sostanziali”** dei dati di identificazione catastale (**difformità della situazione di fatto rispetto alla planimetria di cui ai dati di identificazione catastale**: ad esempio, fabbricato interamente non accatastato al C.F.; vani non indicati nella planimetria; diversa distribuzione di fatto dei vani, ecc.), l'esperto proseguirà nelle operazioni di stima assumendo come oggetto del pignoramento il bene quale effettivamente esistente (rinviando alla risposta al quesito n. 3 per l'esatta descrizione delle difformità riscontrate).

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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



anche il contesto in cui essi si trovano, le caratteristiche e la destinazione della zona e dei servizi da essa offerti nonché le caratteristiche delle zone confinanti.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Al riguardo, l'esperto:

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

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

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

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

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



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

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

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

Al riguardo, l'esperto:

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

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

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

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

PREZZO BASE euro _____;

LOTTO n. 2 : ecc.

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

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

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

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

A questo riguardo, l'esperto:

- deve sempre acquisire in via integrale **l'atto o gli atti di acquisto del bene in favore del soggetto esecutato** (ad esempio: compravendita; donazione; permuta; cessione di diritti reali; assegnazione a socio di cooperativa; ecc.), atto od atti che devono essere inseriti tra gli allegati alla relazione;



- può procedere ad acquisire in via integrale altresì **gli atti d'acquisto precedenti** laddove ne sussista l'opportunità (ad esempio: laddove sia dubbio se determinate porzioni del bene siano state oggetto di trasferimento; laddove sia opportuno verificare – specie ai fini della regolarità urbanistica – la consistenza del bene al momento di un determinato passaggio di proprietà; ecc.), procedendo in tal caso all'inserimento degli stessi tra gli allegati alla relazione.

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

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

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

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

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

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

Ipotesi particolari:

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

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

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

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

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

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

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

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

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



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

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

5) **Situazioni di comproprietà.**

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

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

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

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

L'esperto deve procedere alla verifica della **regolarità dei beni sotto il profilo edilizio ed urbanistico**, tenuto conto delle modifiche apportate all'art. 172 bis (numeri 7, 8 e 9) dis. Att. c.p.c., che di seguito si riportano: “7) *in caso di opere abusive, il controllo della possibilità di sanatoria ai sensi dell'articolo 36 del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n.380 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, la verifica sull'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, la verifica, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'articolo 40, comma sesto, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'art. 46, comma quinto del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria; 8) la verifica che i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero che il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli; 9) l'informazione sull'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, su eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, su eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato¹.”*

Indicherà altresì:

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

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

Tale documentazione deve essere sempre allegata alla relazione di stima.

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

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

A questo riguardo ed a mero titolo esemplificativo, l'esperto potrà utilizzare ai fini della datazione dell'epoca di costruzione: i) schede planimetriche catastali; ii) aerofotogrammetrie acquisibili presso gli uffici competenti e società private; iii) informazioni desumibili dagli atti di trasferimento (ad esempio, qualora

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



l'atto contenga l'esatta descrizione del fabbricato); iv) elementi desumibili dalla tipologia costruttiva utilizzata; v) contesto di ubicazione del bene (ad esempio: centro storico della città).

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

- il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza di condono sia stata presentata (segnatamente, indicando se si tratti di istanza ai sensi degli artt. 31 e seguenti della legge n. 47 del 1985; oppure ai sensi dell'art. 39 della legge n. 724 del 1994; oppure ai sensi dell'art. 32 del D.L. n. 269 del 2003 convertito in legge n. 326 del 2003);
 - lo stato della procedura presso gli uffici tecnici competenti (pareri; deliberazioni; ecc.);
 - i costi della sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte e/o ancora da corrispondersi;
 - la conformità del fabbricato ai grafici di progetto depositati a corredo dell'istanza (segnalando, anche in tal caso graficamente, le eventuali difformità);
- in terzo luogo ed in via ulteriormente subordinata, verificherà inoltre – ai fini della domanda in sanatoria che l'aggiudicatario potrà eventualmente presentare – se gli immobili pignorati si trovino o meno nelle condizioni previste dall'**art. 40, comma 6, della legge n. 47 del 1985 o dall'art. 46, comma 5 del D.P.R. n. 380 del 2001** (già art. 17, comma 5, della legge n. 47 del 1985).

A quest'ultimo riguardo, l'esperto deve:

- a) determinare la data di edificazione dell'immobile secondo le modalità sopra indicate;
- b) chiarire se – in ragione della data di edificazione come sopra determinata o comunque delle caratteristiche delle opere abusive – l'immobile avrebbe potuto beneficiare di una delle sanatorie di cui alle disposizioni di seguito indicate:



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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

in secondo luogo, indicherà l'ammontare di una eventuale indennità di occupazione da richiedersi al terzo occupante (tenendo conto di tutti i fattori che possano ragionevolmente suggerire la richiesta di una indennità in misura ridotta rispetto al canone di locazione di mercato, quali a titolo di esempio: la durata ridotta e



precaria dell'occupazione; l'obbligo di immediato rilascio dell'immobile a richiesta degli organi della procedura; l'esigenza di assicurare la conservazione del bene; ecc.).

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

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

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

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

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

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

La documentazione così acquisita sarà allegata alla relazione;

- c) acquisire copia di eventuale **provvedimento giudiziale di assegnazione al coniuge** della casa coniugale;
d) acquisire copia di provvedimenti impositivi di **vincoli storico-artistici**;
e) verificare – per gli immobili per i quali sia esistente un condominio – l'esistenza di **regolamento condominiale** e la eventuale trascrizione dello stesso;
f) acquisire copia degli **atti impositivi di servitù** sul bene pignorato eventualmente risultanti dai Registri Immobiliari.

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

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

In particolare, l'esperto indicherà:

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

Tra questi si segnalano in linea di principio:

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

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

Tra questi si segnalano:

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



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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

- indicare il nominativo di ciascun operatore interpellato (ad esempio: agenzia immobiliare _____ con sede in _____);



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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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



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

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

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

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

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

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

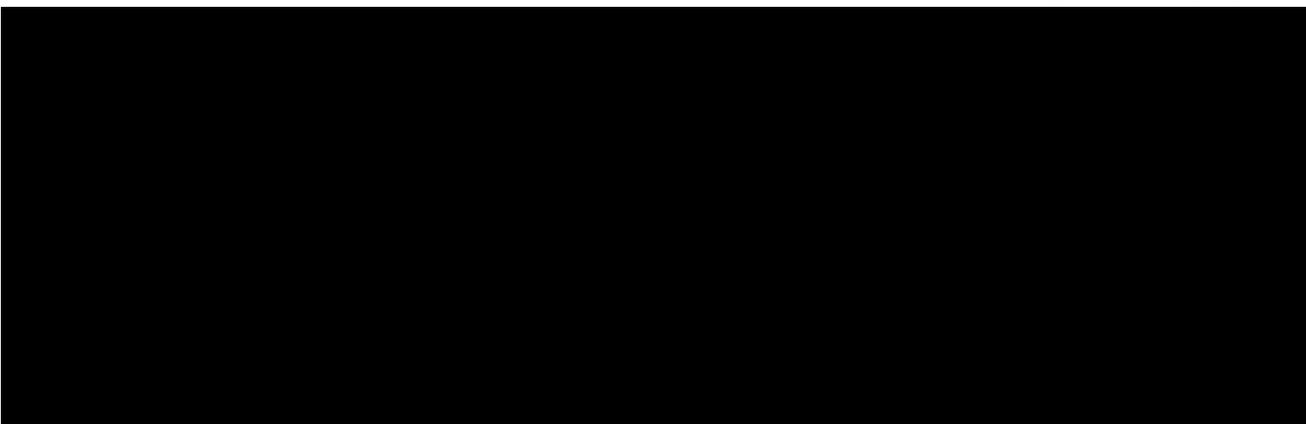
L'esperto non può invece fare riferimento ad elementi quali la dichiarazione di parte contenuta nell'atto d'acquisto del cespite.

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

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

OGGETTO ESECUZIONE IMMOBILIARE

Il presente lavoro e la conseguente richiesta di vendita, da cui è scaturita la procedura esecutiva iscritta al R.G.E. n.°131/89 riunita alle R.G.E. n.°96/95, n.°228/95, n.°55/98 riguarda la proprietà



Occorre precisare al riguardo che, in data [redacted] con sede in Roma alla via Carucci n.° 131 ha provveduto alla **Rinnovazione del pignoramento** in [redacted]

Non risultano, invece effettuate le rinnovazioni delle trascrizioni dei pignoramenti a capo delle procedure iscritte al R.G.E. n.°131/89 e R.G.E. n.° 96/95, come tra l'altro indicato dal professionista Delegato avv.to Angelo Maria Esposito.

In breve, l'oggetto del presente lavoro, farà capo ai cespiti del debitore [redacted] poi trasferitisi nella sfera patrimoniale dei suoi eredi ed in particolare a quelli riconducibili al pignoramento immobiliare promosso dalla [redacted]



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

- a) *Appartamento sito in Potenza alla via Adriatico n.°22 posto al piano terzo di vani 5 ed accessori con locale soffitta, il tutto censito al catasto urbano al foglio mappa 46 part. n.° 504 sub 91*
- b) *Locale garage sito in Potenza alla via Adriatico n.°22 posto al piano terra censito al catasto urbano al foglio mappa 46 part. n.° 504 sub 91*

In capo a:

-
-
-
-

di spettanza.

A tanto è seguito la Rinnovazione del Pignoramento promosso da Italfondario s.p.a. con sede in Roma alla via Carucci n.° 131, richiedente la formalità in qualità di titolare attuale del credito già in capo alla

Il pignoramento in Rinnovazione è stato trascritto il 13/03/2018 al regg. nn.° 4640/3727 con riferimento ai seguenti immobili:

- a) *Appartamento sito in Potenza alla via Adriatico n.°22 posto al piano terzo di vani 5 ed accessori con locale soffitta, il tutto censito al catasto urbano al foglio mappa 46 part. n.° 3924 sub 91*
- b) *Locale garage sito in Potenza alla via Adriatico n.°22 posto al piano terra censito al catasto urbano al foglio mappa 46 part. n.° 3924 sub 80*

con identificativi catastali degli immobili nella precedente formalità del 16/03/1998 al regg. n.° 3257/2827 riportati come segue:

- a.1) *Appartamento sito in Potenza alla via Adriatico n.°22 posto al piano terzo di vani 5 ed accessori con locale soffitta, il tutto censito al catasto urbano al foglio mappa 46 part. n.° 504 sub 91*
- b.1) *Locale garage sito in Potenza alla via Adriatico n.°22 posto al piano terra censito al catasto urbano al foglio mappa 46 part. n.° 504 sub 80*

il tutto per i diritti della piena proprietà (1/1) in capo a:

-
-
-
-



Occorre precisare che, nel corso del procedimento, per effetto di **variazione catastale** di identificativo per allineamento delle mappe del 9/9/2013 (pratica n.° pz0134165 in atti dal 9/9/2013 n.° 25109.1/2013),

la particella **n.°504 sub 91** è stata **soppressa** e sostituita ed identificata con la più nuova **part. n.°3924 sub 91** ed anche per allineamento delle mappe del 9/9/2013 pratica n.° pz0134165 in atti dal 9/9/2013 n.° 25098.1/2013 così pure

la particella **n.°504 sub 80** è stata soppressa ed identificata con la più nuova **part. n.° 3924 sub 91.**

Da tanto si deduce che, l'**attuale** e definitiva identificazione catastale dei cespiti pignorati è quella di seguito riportata, pur trattando in, concreto, dei medesimi immobili:

- a) ***Appartamento** sito in Potenza alla via P.le S. Sofia n.°26 (ex via Adriatico n.°22) posto al piano 4.°, scala C interno 6, categoria A/2, classe 5 di vani 7, superficie catastale di mq. 151 e rendita di Euro 506,13 con annesso locale soffitta di circa mq. 9 sita al piano 10.° il tutto censito al catasto urbano al foglio mappa 46 part. n.°3924 sub 91 (ex n.°504 sub 91)*
- b) ***Locale garage** sito in Potenza alla via P.le S. Sofia n.°26 (ex via Adriatico n.°22) posto al piano terra, categoria C/6, classe 5 della superficie netta di mq. 19, superficie catastale di mq. 21 e rendita di Euro 48,08, il tutto censito al catasto urbano al foglio mappa 46 part. n.° 3924 sub 80 (ex 504 sub 80)*

Riportati, in catasto urbano, per i diritti della piena proprietà in capo a:

-
-
-
-



o o o



PREMESSA

Esaminati gli atti del procedimento ed effettuata la preliminare verifica della documentazione di cui all'art. 567, in esecuzione all'incarico affidato dal Sig. *Giudice*, la scrivente *C.T.U.* fissava definitivamente per il giorno *7 aprile 2023* la data del sopralluogo al fine di effettuare la verifica del bene oggetto del pignoramento, rinviata concordemente con le parti a causa di gravi problemi di salute degli occupanti dei cespiti pignorati.

Il tutto avveniva mediante comunicazione agli interessati.

Al sopralluogo intervenivano le [REDACTED] legittime del debitore e padre [REDACTED]

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

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

Eseguite le opportune indagini peritali, esaminati gli atti del procedimento ed assunte tutte le informazioni del caso, la sottoscritta *C.T.U.* espone qui di seguito le risultanze del proprio lavoro.

o o o

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

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

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

oppure:

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

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

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

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

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

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



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

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

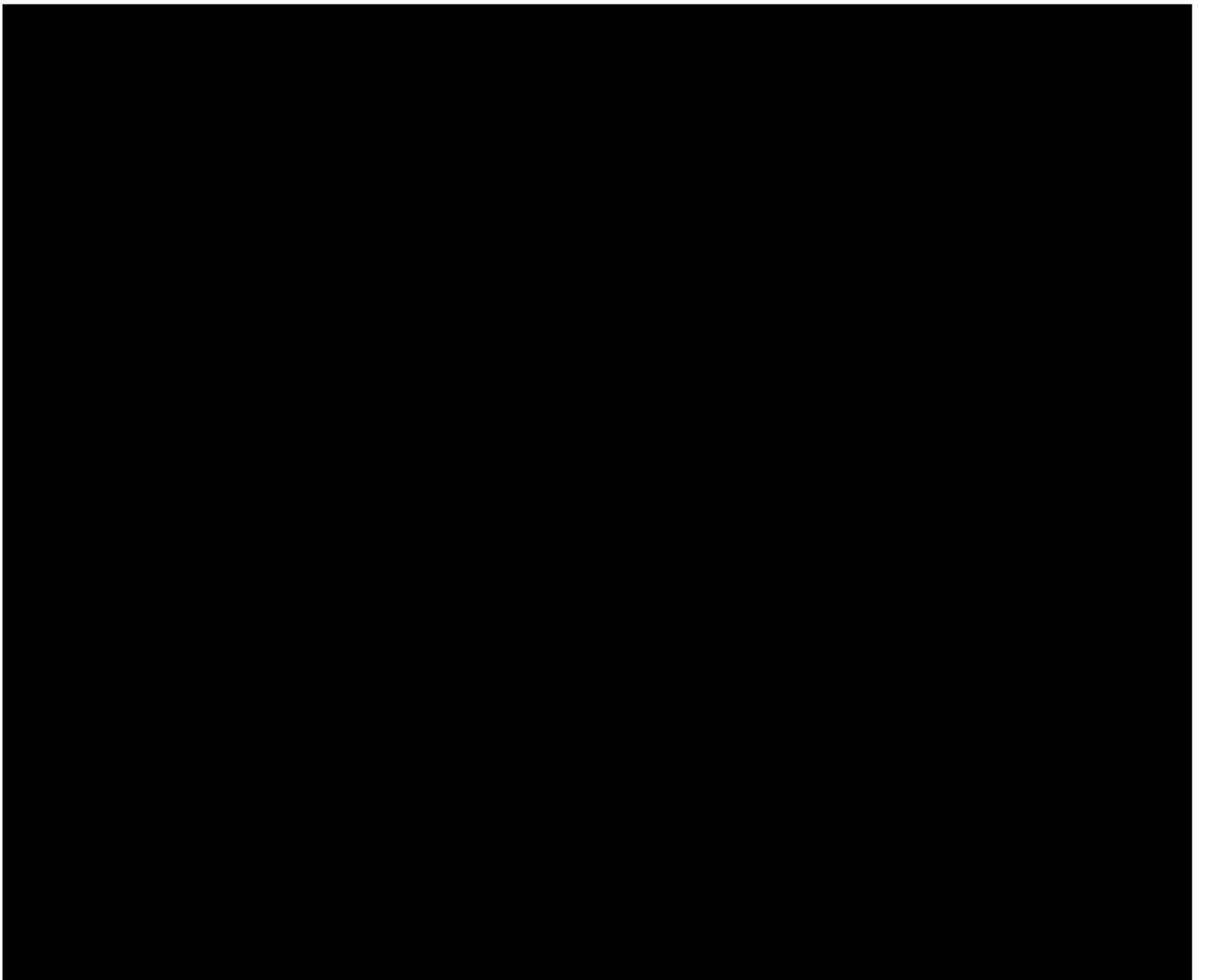
In difetto, l'esperto deve procedere all'immediata acquisizione dello stesso, precisando lo stato civile dell'esecutato come risultante dal certificato.

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

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

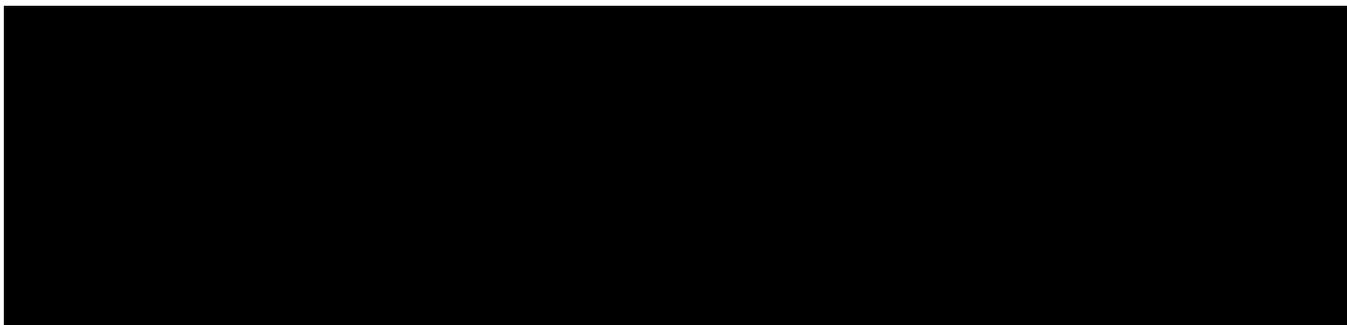
➤ Di seguito, si procede alla risposta dei singoli quesiti:

○ ○ ○



a.1) Appartamento sito in Potenza alla via Adriatico n.°22 posto al piano terzo, int. 6 di vani 5 ed accessori con locale soffitta int.5 scala B, il tutto censito al catasto urbano al foglio mappa 46 part. n.°504 sub 91 (ora n.° 3924 sub 91)

b.1) Locale garage sito in Potenza alla via Adriatico n.°22 posto al piano terra censito al catasto urbano al foglio mappa 46 part. n.°504 sub 80 (ora n.° 3924 sub 80)



Le indagini effettuate dalla scrivente hanno inoltre rilevato che:

-le unità immobiliari che ci occupa sono inglobate in un fabbricato residenziale più ampio ed articolato, realizzato per effetto di Licenza Edilizia n.°660/657 del 22/10/1973, prat. n.°75, su un suolo originario, distinto in catasto al **foglio mappa 46 part. 504, 505, 596, 883** pervenuto alla citata società **Soocietà Cooperativa “Pulcra Domus s.r.l.”** da parte del Comune di Potenza_c.f. 00127040764 per effetto di **Decreto di Occupazione Permanente n.°672 del 12/05/1976** registrato a Potenza il 14/05/1976 al n.°2031 ivi trascritto il 19/05/1976 al regg. nn.° 5770/5239, emesso dal Presidente della Giunta Regionale di Basilicata con la quale viene disposta l’occupazione permanente a favore della Cooperativa in nome e per conto del Comune di Potenza sui seguenti immobili distinti al foglio mappa 46:

- part. n.° 130 della superficie di mq. 1.300 con indennità pagata in lire 867.100
- part. n.° 505 della superficie di mq. 2.100 con indennità pagata in lire 1.400.700
- part. n.° 504 della superficie di mq. 1.200 con indennità pagata in lire 15.418.000
- part. n.° 596 della superficie di mq. 100 con indennità pagata in lire 1.380

Dalle indagini **“pare”** che al citato Decreto di Occupazione Permanente (atto ben diverso dal Decreto di Esproprio e Cessione Volontaria delle Aree) non è seguito il Decreto di Esproprio Definitivo delle aree, come pure risulta dalle visure catastali storiche. Ed Infatti, dalla ricostruzione dei dati e lettura della visura storica risulta registrato, correttamente, il Decreto di Occupazione d’Urgenza n.° 672 del 12/05/1976 ma non anche il Decreto Definitivo di Esproprio o Cessione Volontaria delle Aree.

Il decreto di esproprio deve essere trascritto presso l’ufficio dei registri immobiliari e deve essere curata la voltura catastale. Un estratto del Decreto di esproprio deve essere poi pubblicato sulla Gazzetta Ufficiale della Repubblica o nel Bollettino Ufficiale della Regione nel cui territorio si trova il bene.

L’espropriazione può avvenire nei casi previsti dalla legge (art. 42, c. 3 Cost.), e deve indicare i motivi di interesse generale **“legalmente dichiarati”** (art. 834 c.c.).

La dichiarazione di pubblica utilità può essere **“espressa”** - quando è prevista da uno specifico atto legislativo o amministrativo - o **“tacita”**, quando è ritenuta intrinseca e implicita in uno specifico atto legislativo o amministrativo.

A conclusione del procedimento di esproprio, la P.A. acquisisce il bene del privato.



Da taluni l'espropriazione è considerata un modo di acquisto "a titolo originario"; una volta entrata nel patrimonio dell'ente acquista il carattere della demanialità; si acquisisce "libero da ogni vincolo" (art. 25 del D.P.R. 327/2001); l'acquisto del bene avviene anche se il procedimento di esproprio abbia luogo nei confronti di chi non era il reale proprietario, ma tale risulta dal catasto.

Secondo un'altra tesi, l'esproprio è un modo di acquisto "a titolo derivato" della proprietà: ciò, in quanto l'art. 23 del T.U. pone in risalto il carattere derivativo dell'acquisto, ne impone la trascrizione, ne prevede la possibile retrocessione (artt. 46-48 T.U.)

Vige il profilo dell'inefficacia della dichiarazione di pubblica utilità, ove si consideri che al decreto di occupazione non ha mai fatto seguito il decreto di esproprio; al riguardo è appena il caso di ribadire che l'art.13, comma 3, della Legge n.°2359/1865 ha riguardo all'inutile spirare del termine entro cui deve compiersi l'espropriazione ed al venir meno del potere dell'Amministrazione nel caso di inosservanza di tale necessario presupposto.

Tale quadro normativo non è stato modificato dal DPR n.°327/2001, il cui art.13, al comma 6, contempla la sanzione dell'inefficacia della dichiarazione di pubblica utilità nel caso di omessa emanazione del decreto di esproprio entro il termine di cinque anni dalla data in cui è diventato efficace l'atto che aveva dichiarato la pubblica utilità dell'opera.

Decreto di Occupazione Permanente n.°672 del 12/05/1976) per Convenzione per Concessione di Area con Diritto di Superficie rep. n.°1048 del 27/06/194 registrata il 26/06/1974 al n.°6422.

Con detta Convenzione il Sindaco del Comune di Potenza ha concesso il "Diritto di Superficie", ai sensi dell'art. 35 della Legge 22.10.1971 n.°865 alla Cooperativa Ediliza arl Pulcra Domus srl, le quali hanno accettato per se', loro eredi aventi causa il suolo espropriato ed in corso di espropriazione sito nel Comune di Potenza distinto in catasto come segue:

Foglio 46 part. n.° 199 mq. 1.842

Foglio 46 part. n.° 130 mq. 1.300

Foglio 46 part. n.° 505 mq. 2.100

Foglio 46 part. n.° 504 mq. 2.198

Foglio 46 part. n.° 596 mq. 100

Foglio 46 part. n.° 490 mq. fabb. rurale

Foglio 46 part. n.° 489 mq. “

Foglio 46 part. n.° 154 mq.0,72

Foglio 46 part. n.° 491 mq. 440

Foglio 46 part. n.° 155 mq. 338

Foglio 46 part. n.° 352 mq. 553

Foglio 46 part. n.° 597 mq. 248

Il suolo veniva ceduto per il "**Diritto di superficie**" nello stato di fatto o di diritto in cui si trovava.

Il diritto di superficie veniva concesso per **99 anni** a partire dalla data di acquisizione di ciascun singolo lotto, rinnovabile per un periodo non superiore al precedente a richiesta della Cooperativa.

Il corrispettivo per la concessione del diritto di superficie veniva stabilito come segue:

- una somma pari al costo di acquisizione del terreno determinato ai sensi della legge 865 Titolo II;
- una somma di lire 194.860.000 pari al 4,50 % del costo delle opere di urbanizzazione da eseguire dal Comune;



La cooperativa si impegnava al effettuare il pagamento del corrispettivo come segue:
quanto alla somma di cui alla lettera a) al momento di ogni singolo pagamento e deposito della somma legittimamente dovuta dal Comune per l'acquisizione del terreno,
quanto alla somma di cui alla lettera b) rilasciare una polizza fidejussoria in favore del Comune per l'importo di cui sopra ed al pagamento entro 90 giorni della presentazione alla Cooperativa degli stati di avanzamento relativi a singole opere.

oooo

La ricerca di detta Convenzione, ai fini della continuita delle trascrizioni, non poche difficoltà ha comportato ed il non celere completamento dell'elaborato, poiché trattasi di atti molto datati, rinvenuto soltanto dopo numerosi passaggi, presso il Comune e l'archivio storico del Comune di Potenza (sezione particolare dell'ente in via Danzi) ancorchè la scrivente abbia effettuato le indagini presso la CC.RR.II. di Potenza per la verifica delle trascrizioni e presso il Comune.
Occorre precisare che, sia negli atti del procedimento e sia nella precedente C.T.U. resa altro professionista non vi è alcuna menzione in riferimento alla ricostruzione puntuale dei trasferimenti delle proprietà dei suoli.

Per una puntuale indagine peritale si riferisce, altresì che, che con la citata **Convenzione per Concessione di Area con Diritto di Superficie rep. n.°1048 del 27/06/194, registrata il 26/06/1974 al n.°6422**, la cessione da parte del Comune in favore della Cooperativa del suolo, sul quale è stato poi realizzato il fabbricato che ingloba le unità immobiliari che ci occupa, è relativa **NON** alla proprietà piena ma al solo **"Diritto di superficie"** restando quindi il Comune proprietario del suolo e la Cooperativa della proprietà superficiaria per anni 99.

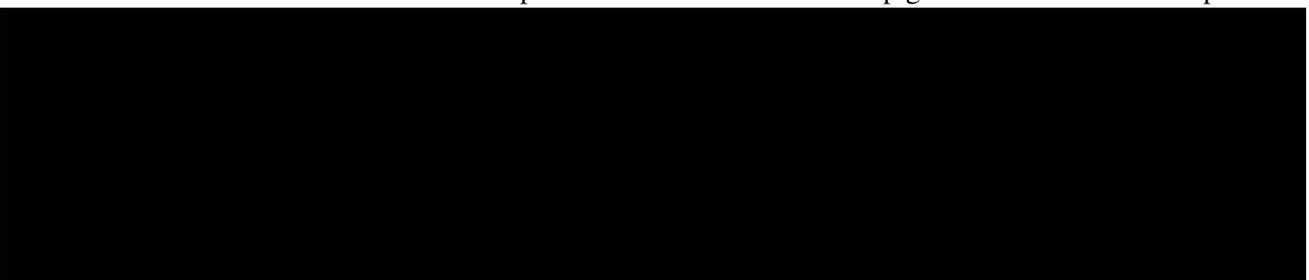
Di contro si segnala che l'

-Atto di Atto di Assegnazione di alloggi e accollo quote di mutui per Notar Omero Vomero del 2/03/1987 rep. n.°10.156 registrato a Potenza il 16/03/1987 al rep. n.°1321 ivi trascritto il 20/03/1987 al regg. nn.°3838/3363 per cessione da parte della Società Cooperativa "Pulcra Domus s.r.l." in favore del debitore originario ed altri assegnatari fa, invece, riferimento al trasferimento del diritto della **piena proprietà**, come espressamente si legge nell'atto e **NON** alla proprietà superficiaria.

Pertanto, *rimandiamo ogni valutazione al sig. Giudice.*

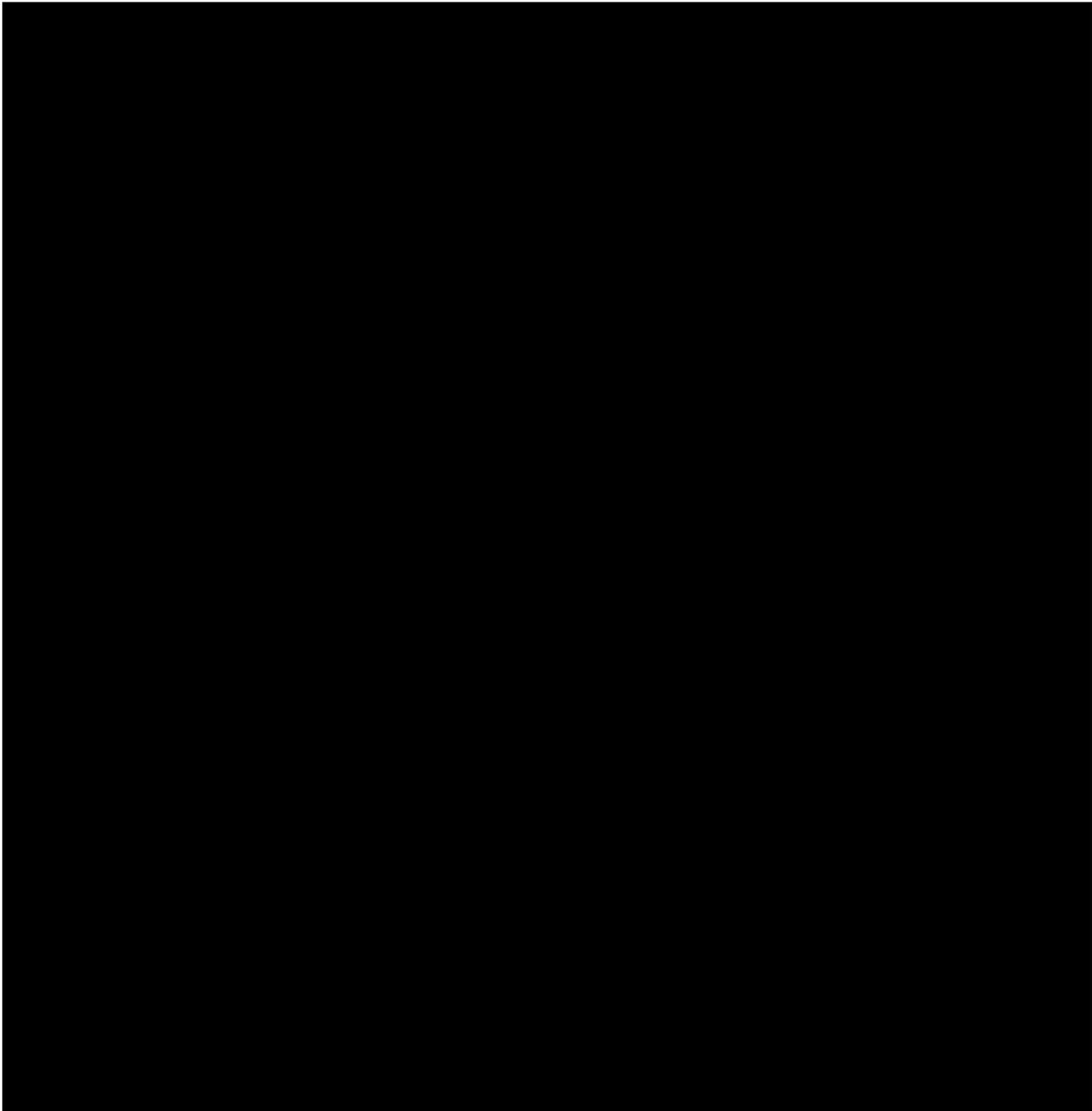
o o o

Il creditore precedente ha depositato, tempo addietro, la certificazione relativa alle iscrizioni e trascrizione anteriori al ventennio che precede la trascrizione del pignoramento di cui al presente



Dall'estratto di matrimonio rilasciato dal Comune di Potenza non risultano annoazioni è pertanto vige il regime di comunione legale dei beni.





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

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

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

Al riguardo:

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

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

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

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

Al riguardo:

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

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



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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Con il pignoramento promosso da:

➤ Diritti dell'intero della piena proprietà relativa a:

a.1) Appartamento sito in Potenza alla via Adriatico n.°22 posto al piano terzo, int. 6 di vani 5 ed accessori con locale soffitta int.5 scala B, il tutto censito al catasto urbano al foglio mappa 46 part. n.°504 sub 91 (ora n.° 3924 sub 91)

b.1) Locale garage sito in Potenza alla via Adriatico n.°22 posto al piano terra censito al catasto urbano al foglio mappa 46 part. n.°504 sub 80 (ora n.° 3924 sub 80)

riportati originariamente per i diritti dell'intero della **proprietà** in capo a :



[REDACTED]

A tanto è seguito anche la [REDACTED]

Dalla disamina degli atti, i diritti reali indicati negli atti di pignoramento corrispondono, correttamente, a quelli in titolarità dell'esecutato originario in forza dell'atto d'acquisto trascritto in suo favore e cioè:

[REDACTED]

a.1) Appartamento sito in Potenza alla via Adriatico n.°22 posto al piano terzo, int. 6 di vani 5 ed accessori con locale soffitta int.5 scala B, il tutto censito al catasto urbano al foglio mappa 46 part. n.°504 sub 91 (ora n.° 3924 sub 91)

b.1) Locale garage sito in Potenza alla via Adriatico n.°22 posto al piano terra censito al catasto urbano al foglio mappa 46 part. n.° 504 sub 80 (ora n.° 3924 sub 80)

I dati catastali dei beni indicati nel titolo di provenienza sono correttamente indicati nei pignoramenti originari delle procedure promosse dai vari creditori e parimenti al gravame promosso da

[REDACTED]

sono, invece quelli più nuovi derivati dalla soppressione in atti del catasto urbano delle particelle originarie per allineamento mappe e dati catastali.



Come già riferito, i dati censuari degli immobili sottoposti a pignoramento, nel corso del tempo, sono variati per effetto di modifiche dell'identificativo catastale per allineamento delle mappe del 9/9/2013 (pratica n.° pz0134165 in atti dal 9/9/2013 n.° 25109.1/2013).

La particella n.°504 sub 91 è stata identificata con la più nuova e definitiva **part. n.° 3924 sub 91** ed anche per allineamento delle mappe del 9/9/2013 pratica n.° pz0134165 in atti dal 9/9/2013 n.° 25098.1/2013 la particella n.° 504 sub 80 è stata identificata con la più nuova e definitiva **part. n.° 3924 sub 80**.

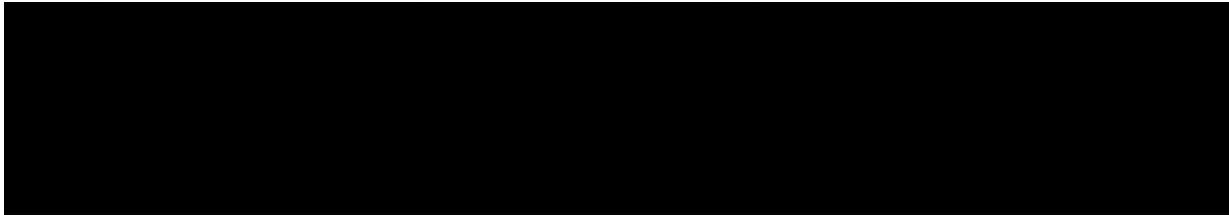
Le particelle originarie e poi le più nuove rappresentano i medesimi cespiti.

Pertanto, il nuovo gravame promosso da Italfondiaro s.p.a. con sede in Roma alla via Carucci n.° 131 e cioè il **Pignoramento in Rinnovazione trascritto il 13/03/2018 al regg. nn.° 4640/3727** sottopone a pignoramento, correttamente, gli immobili con i più nuovi dati catastali.

In particolare:

- a) *Appartamento sito in Potenza alla via P.le S. Sofia n.°26 (ex via Adriatico n.°22) posto al piano 4.°, scala C interno 6, categoria A/2, classe 5 di vani 7, superficie catastale di mq. 151 e rendita di Euro 506,13 con annesso locale soffitta di circa mq. 9 sita al piano 10.° il tutto censito al catasto urbano al foglio mappa 46 part. n.° 3924 sub 91 (ex 504 sub 91)*

 - b) *Locale garage sito in Potenza alla via P.le S. Sofia n.°26 (ex via Adriatico n.°22) posto al piano terra, categoria C/6, classe 5 della superficie netta di mq. 19, superficie catastale di mq. 21 e rendita di Euro 48,08, il tutto censito al catasto urbano al foglio mappa 46 part. n.° 3924 sub 80 (ex 504 sub 80)*
- riportati in catasto urbano per i diritti della piena proprietà in capo a:



Da tanto rileviamo che

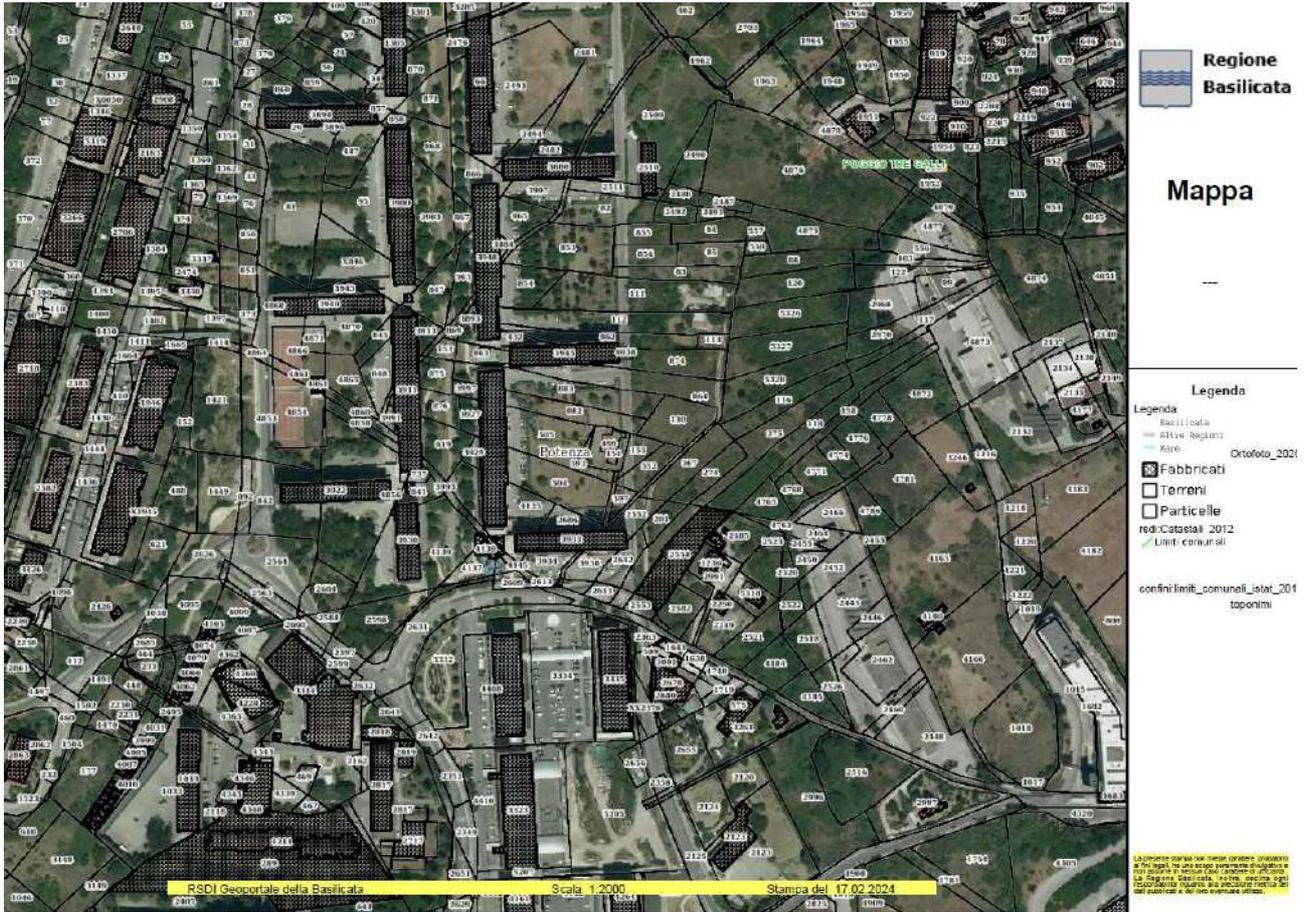
I dati catastali dei beni riportati nell'atto di pignoramento del 13/03/18 (Rinnovamento pignoarmento) corrispondono correttamente a quelli riportati nel catasto urbano attuale quindi sussiste conformità di dati catastali.

oooo

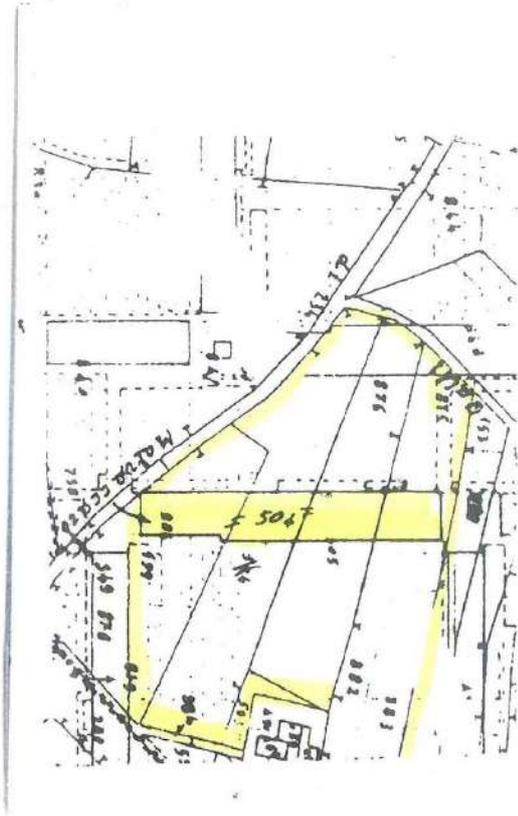
In seguito, si riportano rispettivamente l'ortofoto dell'area, la planimetria dell'ingombro del fabbricato e quella relativa alle unità immobiliare riportata in catasto urbano al momento attuale e cioè part. n.°3924 sub 91 e part. n.°3924 sub 80, oggetto di pignoramento precisando che in atti del catasto non è stato reperito l'elaborato planimetrico con la suddivisione dei vari subalterni dello stabile che ci interessa.



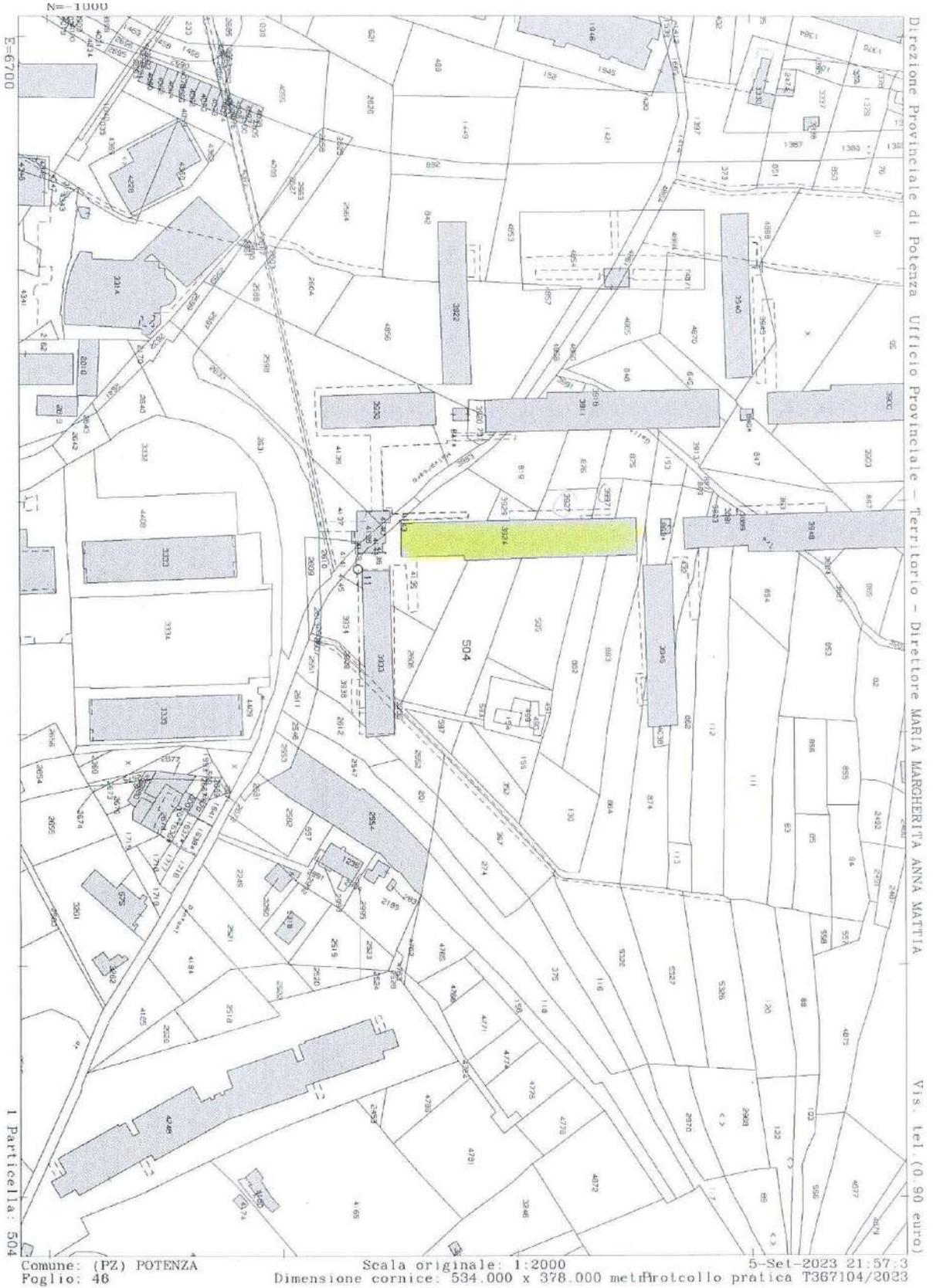
Ortofoto Potenza Foglio 46 part. n.° 3924



Mappa origine



Mappa attuale



Comune: (PZ) POTENZA
Foglio: 46

Scala originale: 1:2000
Dimensione cornice: 534.000 x 378.000 metri
5-Set-2023 21:57:3
Protocollo pratica T367104/2023



Planimetrie unità immobiliari censite ---Locale garage part. n.°504 sub 80

Data di presentazione 24/12/1986 - Data: 07/09/2023 - N. pratica: PZ0057306/2023 - Richiedente: LAINO GIOVANNA - Ultima planimetria in atti

MODULARIO
P. - 09 - 1986 - 407

Mod. B (Nuovo Catasto Edilizio Urbano)



MINISTERO DELLE FINANZE
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI

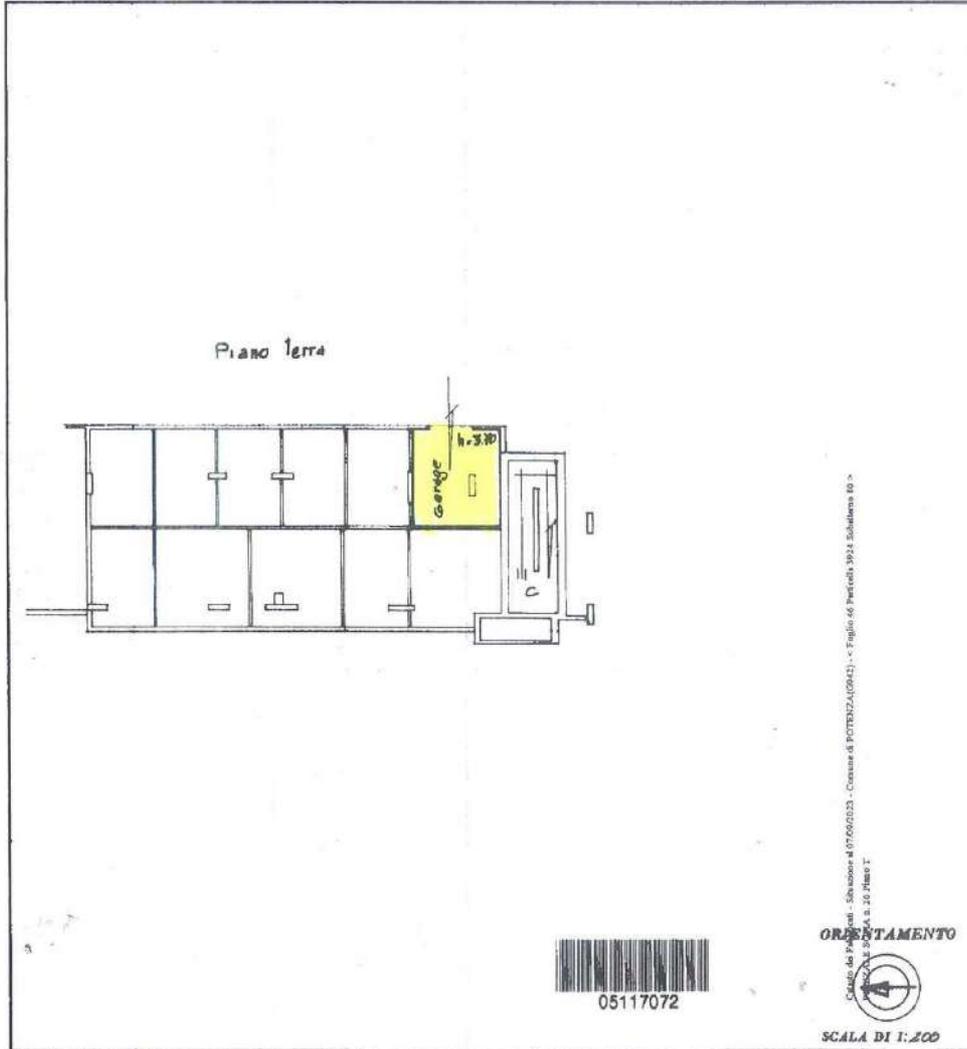
Lire
150

NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO

(R. DECRETO LEGGE 11 APRILE 1986, N. 482)

Planimetria dell'immobile situato nel Comune di Polzano - Via Adriatico 22-24-26

D [REDACTED]
Al [REDACTED]



SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO	
DATA PROT. N° <u>7055</u>	<u>F. 46 part. 504/80</u>

Compilata dal Ing. Emanuele Sapienza
(Titolo, natura e oggetto del servizio)

Iscritto all'Albo degli Ingegneri
della Provincia di Polzano

DATA 22/12/86

Firma: [Signature]



Data di presentazione: 24/12/1986 - Data: 07/09/2023 - N. pratica: PZ0057306/2023 - Richiedente: LAINO GIOVANNA - Ultima planimetria in atti
Scheda 1 di 1 - Formato di acq.: A3(297x374) - Patt. di scala: 1:1

Planimetrie unità immobiliari censite ---Locale soffitta e appartamento part. n.°504 sub 91

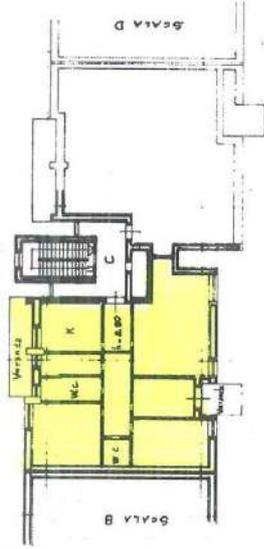
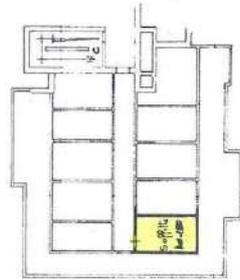
AL/10/2021 - R. Decreto 2/2021/2021 - Partecipazione LAINO GIOVANNA - 1/2021/2021/2021

Planimetria dell'immobile situato nel Comune di POTENZA
 Via ARIATICO N° 22
 Ditta Coop. IDILIZIA - PULCERA DOMUS con sede in POTENZA
 Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Enitak di POTENZA

PIANO quarto
 SCALA C INF. 6

Piano decimo
 Scala C

DITTA INTEREST



SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO

DATA _____

PROF. N° _____

F 46 part. 504/91

Completata dal Ing. Erasmo SARDIERI
 (Incaricato a norma di legge)
 letture all'Ufficio degli Ingegneri
 della Provincia di POTENZA
 con. 22/46/24
 Firma: *Erasmo SARDIERI*

Caduto in Valore - Substrato di POTENZA (C) - Foglio di Potenza 144 - Ditta Coop. IDILIZIA - PULCERA DOMUS con sede in POTENZA

Formazione dei Lotti:

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

A tal punto, determinato il valore complessivo del compendio immobiliare pignorato e stimato in €uro 142.427,00 meglio spiegato nel relativo capitolo, è necessario addivenire alla costituzione del lotto al fine di consentire una agevole vendita del bene quantificata con le dovute detrazioni in complessivi €uro 133.215,60 (prezzo d'asta).

Le caratteristiche dei manufatti edilizi, ossia una abitazione di tipo civile, realizzata per lo sfruttamento della stessa da parte di un unico nucleo familiare unitamente alle pertinenze collegate: (e cioè locale garage e soffitta), la destinazione d'uso originaria, la disposizione dei vani e composizione, la funzionalità originaria della struttura e il collegamento delle unità immobiliari tra loro ai fini funzionali, non ci consentono di smembrare la proprietà al fine di costituire più lotti di più esiguo valore. In altri termini, ipotizzando un frazionamento della proprietà "per singole unità immobiliari" si andrebbe a pregiudicare la funzionalità, la fruibilità del bene e soprattutto la destinazione attuale dei luoghi e d'uso. Risulta pertanto evidente che sussiste uno stretto collegamento tra tutte e due le unità immobiliari pignorate e le finalità per cui esse sono state realizzate.

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

Si ritiene pertanto, per le considerazioni esposte, mantenere tutta la proprietà unita in un unico coacervo, privilegiando le esigenze tecnico – funzionali e quindi di conseguenza definendo e valutando un lotto, come di seguito costituito:

➤ **Lotto unico del valore netto di €uro 133.215,60 costituito dal bene a) - b):**

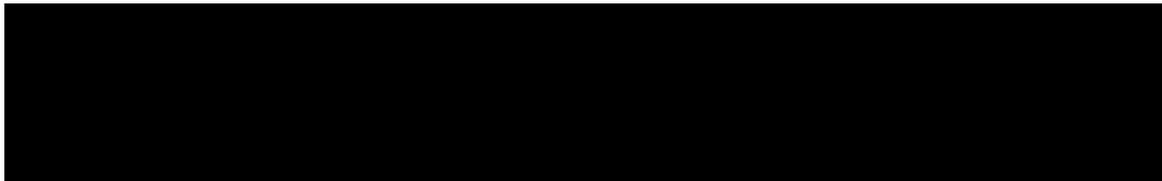
➤ **Diritti dell'intero della proprietà:**

- a) *Appartamento sito in Potenza alla via P.le S. Sofia n.°26 (ex via Adriatico n.°22) posto al piano 4.°, scala C interno 6, categoria A/2, classe 5 di vani 7, superficie catastale di mq. 151 e rendita di €uro 506,13 con annesso locale soffitta di circa mq. 9 sita al piano 10.° il tutto censito al catasto urbano al foglio mappa 46 part. n.°3924 sub 91 (ex n.°504 sub 91)*

- b) *Locale garage sito in Potenza alla via P.le S. Sofia n.°26 (ex via Adriatico n.°22) posto al piano terra, categoria C/6, classe 5 della superficie netta di mq.19, superficie catastale di mq. 21 e rendita di €uro 48,08, il tutto censito al catasto urbano al foglio mappa 46 part. n.° 3924 sub 80 (ex 504 sub 80)*

Riportati in catasto urbano in capo a:

-
-
-
-



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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

> Descrizione dei beni - lotto unico composto dal bene a - b

- a)** *Appartamento sito in Potenza alla via P.le S. Sofia n.°26 (ex via Adriatico n.°22) posto al piano 4.°, scala C interno 6, categoria A/2, classe 5 di vani 7, superficie catastale di mq. 151 e rendita di Euro 506,13 con annesso locale soffitta di circa mq. 9 sita al piano 10.°
il tutto censito al catasto urbano al foglio mappa 46 part. n.° 3924 sub 91 (ex n.°504 sub 91)*
- b)** *Locale garage sito in Potenza alla via P.le S. Sofia n.°26 (ex via Adriatico n.°22) posto al piano terra, categoria C/6, classe 5 della superficie netta di mq. 19, superficie catastale di mq. 21 e rendita*



di Euro 48,08, il tutto censito al catasto urbano al foglio mappa 46 part. n.° 3924 sub 80 (ex 504 sub 80)

o o o

• **Descrizione generale dello stabile**

Le unità immobiliari oggetto del presente procedimento espropriativo, consistono in un'abitazione civile ubicata al piano quarto, della superficie utile di circa mq. 115,00 ed inserita in un più articolato complesso immobiliare residenziale, dislocato su nove livelli fuori terra, situato alla ex via Adriatico n.°22, ora denominata Piazzale S. Sofia n.°26 del Comune di Potenza (Pz), oltre alla rimessa sita al piano terra della superficie di mq. 19,00 e locale soffitta di m1. 9,00 dislocata al piano decimo dello stesso stabile.

Le unità sono inserite in un complesso edilizio più ampio ed articolato, composto da quattro corpi di fabbrica affiancati, situati in un contesto residenziale urbanizzato, realizzato dalla Cooperativa Pulcra Domus s.r.l., su un suolo originario, distinto in catasto terreni al Foglio 46 part. n.°199 mq. 1.842, part. n.°130 mq. 1.300, part. n.°505 mq. 2.100, part. n.°504 mq. 2.198, in virtù di Licenza Edilizia rilasciata dal Comune di Potenza in data 22/10/1973 prat. n.°7/5 prot. n.° 660/657 e domanda di condono edilizio (Legge n.° 47/85) presentata al Comune di Potenza in data 9/1/1986 prot. n.°260.

L'immobile è stato realizzato in conformità alle disposizioni vigenti sulla edilizia economica e popolare di cui al T.U. 28/4/1938 n.°1165 alla località Cocuzzo -Verderuolo, in esecuzione della legge 167/62 ottenendo le agevolazioni di cui al T.U. delle leggi sul credito Fondiario 16/07/1905 n.°646 e regolamenti seguenti dalla Cooperativa su un suolo trasferito dal Comune di Potenza per la "proprietà superficiaria" e per anni 99 poi rinnovabile.

Il corpo edilizio in cui sono site le unità immobiliari che ci occupano è composto da nove livelli fuori terra e da un piano terra adibito a rimesse oltre al piano sottotetto che ingloba i locali soffitta annessi alle abitazioni.

La costruzione risulta prospiciente ad un piazzale antistante, denominato ora piazzale S. Sofia (ex via Adriatico n.°22) che lambisce anche altri due imponenti corpi residenziali realizzati lateralmente.

Il citato piazzale risulta essere un arredo urbano destinato "a verde" per la zona dotato di essenze erbacee ed arboree.

Il fabbricato che ci riguarda è posto centralmente rispetto ai due corpi di fabbrica laterali ed è separato dal piazzale, dalla via comunale che lambisce il prospetto principale dello stabile interamente e consente di agevolmente raggiungere gli ingressi della costruzione e dei locali rimessa, dislocati al piano terra, tutti collegati alla antistante arteria.

L'intero edificio è costituito da un'unica struttura portante realizzata in c.a. poggiata sulle sottostanti fondazioni. La struttura è composta da telai, pilastri e travi in c.a.; i solai piani del fabbricato sono realizzati in latero - cemento costituiti da travetti in c.a. e pignatte unitamente al solaio di copertura a falde inclinate dotato di un sovrastante manto di tegole del tipo marsiglia.

Le tompaganture esterne sono state realizzate con blocchi in laterizio dello spessore adeguato.

Le murature interne, invece, con mattoni forati.

Il fabbricato è ubicato in una zona interamente con destinazione residenziale ma più periferica del Comune, agevolmente raggiungibile dalle arterie cittadine ed è servito di parcheggio comodo nelle vicinanze.

Presenta in pianta una forma regolare più stretta che allungata.

La destinazione d'uso è residenziale per tutti i livelli.



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

La raggiungibilità dell'immobile è garantita dalla strada comunale più importante posta a poca distanza e da strade secondarie di collegamento che consentono il raggiungimento.

La tipologia degli appartamenti dalla forma regolare è standard in tutti i livelli dotati di balconate e verande. Il fabbricato, esternamente, presenta un rivestimento di intonaco rustico tinteggiato in giallo per i piani sovrastanti.

L'accesso alle abitazioni avviene direttamente dalla strada comunale attraverso il vano scala dotato di gradini in marmo collegati ad un pianerottolo di accesso.

I garages, invece, ubicati al piano terra hanno accesso sia dalla strada comunale.

In generale, lo stabile presenta un buono stato di conservazione e manutenzione generale, come pure l'appartamento che ci occupa per effetto di interventi interni di manutenzione apportati nel tempo.

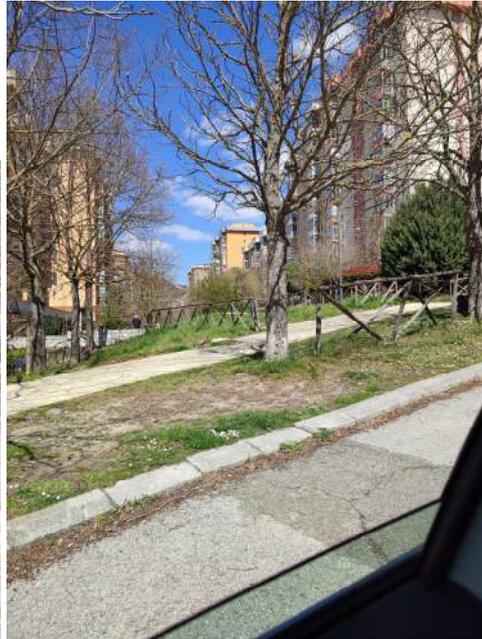
Buona si presenta pure la zona condominiale interna dello stabile con pavimenti realizzati in mattonelle di graniglia e scale realizzate in lastre di marmo. L'immobile è dotato di ascensore.

Le unità immobiliari sono inglobate, nel secondo corpo di fabbrica rispetto al complesso generale.

Prospetto principale fabbricato (lato piazzale S. Sofia)







Prospetto retrostante



- **Descrizione**

- *Appartamento sito in Potenza alla via P.le S. Sofia n.°26 (ex via Adriatico n.°22) posto al piano 4.°, scala C interno 6, categoria A/2, classe 5 di vani 7, superficie catastale di mq. 151 e rendita di Euro 506,13 con annesso locale soffitta di circa mq. 8 sita al piano 10.°
il tutto censito al catasto urbano al foglio mappa 46 part. n.° 3924 sub 91 (ex n.°504 sub 91)*

L'unità immobiliare di cui alla presente descrizione consiste in un appartamento ad uso residenziale di circa 115,00 mq. netti interni oltre a n.° due balconi, per una superficie complessiva di circa mq. 12,50 disposti lungo i due lati liberi dell'immobile.

Il tutto è situato al quarto piano del fabbricato già indicato, realizzato alla meta degli anni 70 dalla Cooperativa Pulcra Domus s.r.l. alla via Piazzale S. Sofia n.°26 (ex via Adriatico n.°22).

L'accesso all'appartamento dall'esterno, avviene dall'esterno, attraverso una ampia vetrata annessa ad un atrio dislocato al piano terra, quest'ultimo collegato alla rampa della scala dotato di gradini in marmo ed al vano ascensore che conduce ai vari livelli dello stabile.

L'abitazione posta al piano quarto si sviluppa su un unico livello e si compone di n.°sei locali; soggiorno, cucina, pranzo, tre camere da letto, corridoio, oltre a n.°due bagni.

Completano la consistenza due balconi che cingono l'immobile a est e ovest con i rispettivi affacci sulle due zone panoramiche che circondano il fabbricato.

Esattamente, il balcone più grande che consente l'affaccio sul piazzale è annesso alla zona giorno, quello più piccolo annesso ad una camera letto consente l'affaccio sul retro dello stabile.

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

L'abitazione, internamente, si presenta in buono stato di conservazione e manutenzione con finiture di buona qualità in quanto oggetto di manutenzione più recente.

La tinteggiata delle pareti è con colori vivaci.

I vani sono ben articolati: la zona giorno si compone di un ampio salone situato alla sinistra dell'ingresso, mentre la cucina e zona pranzo con ingresso dal corridoio è ubicata alla destra .

La zona notte, invece, si articola tutta nella zona più addentrata e marginale dell'appartamento.

Il pavimento in prevalenza in tutti i locali è realizzato con parquet di legno di tipo economico; la zona pranzo, cucina e bagni parimenti ai rivestimenti dei bagni e della cucina è realizzato in piastrelle di gres ceramicato di qualità non attualissima.

I bagni sono dotati di sanitari in porcellana di colore chiaro e sono forniti di vaso, bidet, lavabo e piatto doccia con annessa cabina. Di qualità standard è la rubinetteria e gli accessori.

Gli infissi esterni sono in legno e tipologia standard in tutto il complesso, le tapparelle avvolgibili in PVC di colore bianco.

Le porte interne sono realizzate con pannelli di legno industriale di epoca e fattura più recente.

Il portone d'ingresso è realizzato in pannello di legno rinforzato con idonea serratura.

Le finiture risultano di medio livello.

L'abitazione è fornita di impianto di riscaldamento autonomo con caldaia a gas, radiatori in ghisa, impianto elettrico, idrico, telefonico e per la ricezione della televisione.

Le pareti sono tutte tinteggiate. L'altezza netta dei locali è di mt. 2,70 circa.

Il soggiorno risulta di dimensioni più ampie rispetto all'originario locale poiché comprende ora una modestissima area dell'ingresso, avendo demolito una parziale parete a delimitazione dei due ambienti. I balconi e le finestre consentono una buona luminosità ed areggiamento a tutta l'abitazione. L'esposizione dell'abitazione volge a est ed ovest ove sono presenti anche gli affacci. L'abitazione è servita di parcheggio pubblico nelle immediate vicinanze.

Risulta ubicata in zona residenziale, non molto distante dagli uffici regionali e la zona commerciale di via del Gallitello. Ovviamente è sita in zona più distante rispetto al centro storico cittadino.



• **Descrizione della soffitta**

Trattasi di un modesto locale - soffitto, della superficie di circa mq. 9,00 dislocato al piano decimo dello stesso corpo edilizio dell'appartamento. Trattasi di una pertinenza dell'abitazione non separabile tant'è che risulta individuata con il medesimo numero di particella.

Dalla forma in pianta rettangolare, presenta un soffitto costituito dal solaio di copertura dello stabile con adeguata pendenza.

L'altezza del locale è di circa mt. 1,00 misurata sulla parete più bassa e mt. 2,20 misurata sulla parete più alta. Le pareti sono intonacate.

Dai livelli inferiori dello stabile è raggiungibile attraverso il vano scala.

Ai fini della esatta individuazione in situ il locale è posto nella zona più marginale del livello.

La raggiungibilità è consentita attraversando un corridoio che collega i vari locali dislocati sul livello. La soffitta che ci occupa, pertinenza dell'abitazione è posta alla sommità del corridoio ed ubicata alla sinistra. La porta di accesso è realizzata in lamiera di ferro.

Lo stato di conservazione è soddisfacente.

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

Consistenza e calcolo delle superfici interne nette

Destinazione	Superficie Calpestabile	Coeffic.	Superficie Commerciale	Esposizione	Condizioni
Appartamento					
Ingresso	mq. 5,20	1,00	mq. 5,20	Centrale	Buono
Soggiorno	mq. 32,16	1,00	mq. 32,16	Ovest	Buono
Sala pranzo	mq. 11,74	1,00	mq. 11,74	Est	Buono
Cucina	mq. 5,67	1,00	mq. 5,67	Est	Buono
Corridoio	mq. 9,75	1,00	mq. 9,75	Centrale	Buono
Letto 1	mq. 17,63	1,00	mq. 17,63	Est	Buono
Letto 2	mq. 15,07	1,00	mq. 15,07	Ovest	Buono
Letto 3	mq. 9,66	1,00	mq. 9,66	ovest	Buono
Bagno 1	mq. 5,82	1,00	mq. 5,82	Est	Buono
Bagno 2	mq. 2,39	1,00	mq. 2,39	Nord	Buono
Sommano	mq. 115,00		mq. 115,00		
Balcone 1	mq. 7,19	0,25	mq. 1,80	Est	Buono
Balcone 2	mq. 5,33	0,25	mq. 1,30	Ovest	Buono
Sommano	mq. 12,50		mq. 3,10		
Sommano	mq. 127,50		mq. 118,00		
Soffitta	mq. 9,20	0,30	mq. 2,80	Nord	soddisfacente
Sommano	mq. 136,70		mq. 120,80		

Superficie calpestabile: **mq. 136,70**

Superficie commerciale: **mq. 120,80**

Conformità urbanistica:

Secondo il vigente Regolamento Urbanistico del Comune di Potenza, l'immobile contenente le unità immobiliari ricade in zona di Ambito Urbano.

L'immobile risulta edificato alla metà degli anni 70, con regolare Licenza Edilizia Edilizia rilasciata dal Comune di Potenza in data 22/10/1973 prat. n.°7/5 prot. n.° 660/657 e domanda di condono edilizio (Legge n.° 47/85) presentata al Comune di Potenza in data 9/1/1986 prot. n.°260.

Conformità catastale: Dalle verifiche effettuate presso l'U.T.E. di Potenza, le unità immobiliari risultano regolarmente censite in catasto urbano in data 24/12/1986.

L'accatastamento è stato redatto dall'ing. Emanuele Sapienza.

Per variazione di identificativo catastale per allineamento mappe del 9.9.13 pratica n.°pz 0134165 in atti dal 9.9.13 (n.° 25098.1/2013) l'unità immobiliare, originariamente censita con part. n.°504 sub 91 è passata al nuovo identificativo catastale part. n.°3924 sub 91.



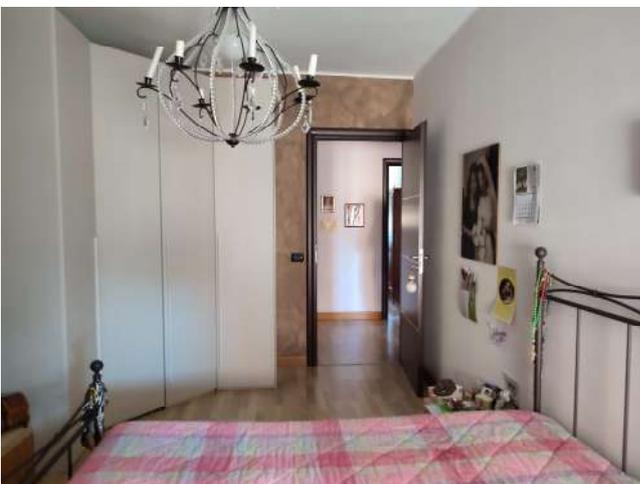
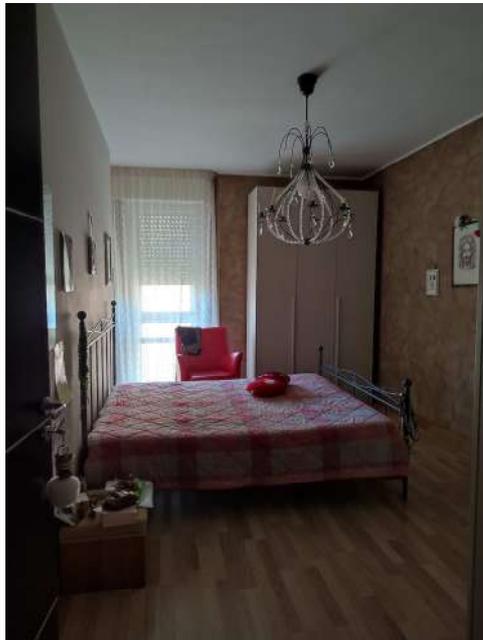
Possesso attuale: Il bene risulta essere in possesso della [REDACTED] eredi del debitore. L'abitazione costituisce la loro stabile dimora.

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

Documentazione Fotografica abitazione



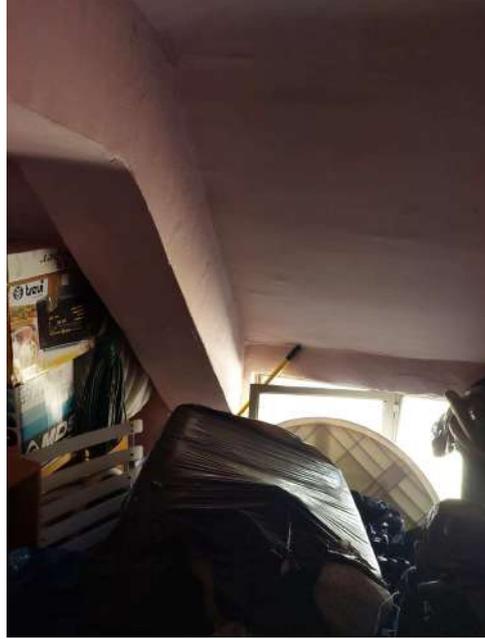




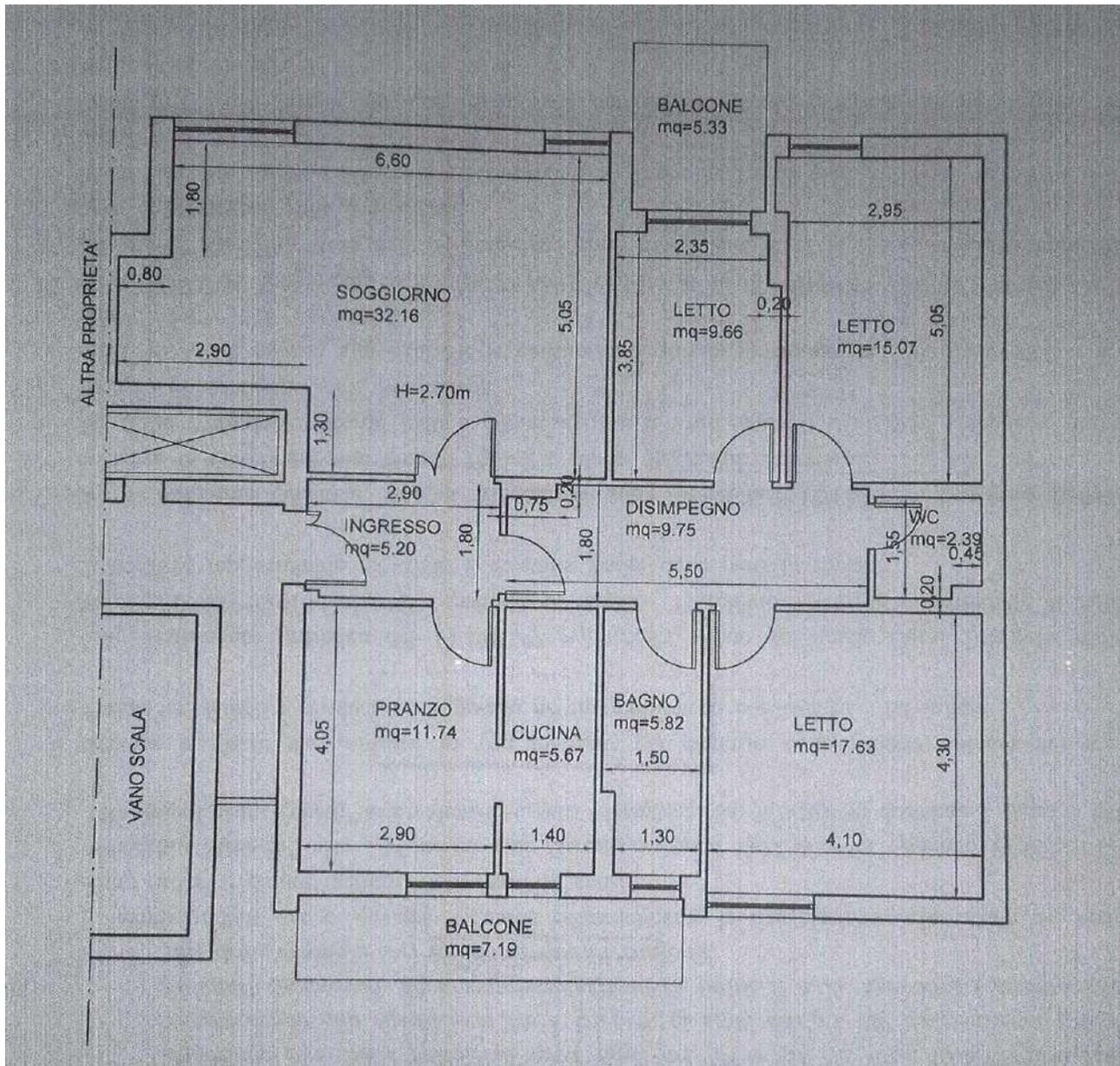




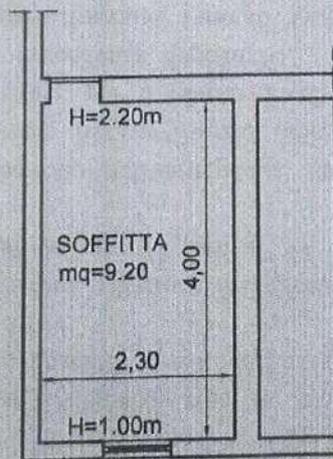
Documentazione Fotografica soffitta



Pianta Appartamento



PIANTA SOFFITTA
scala 1/100



Pianta Appartamento e soffitta catasto

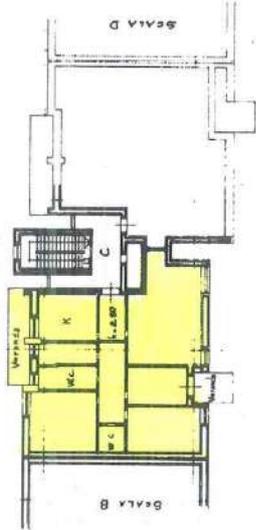
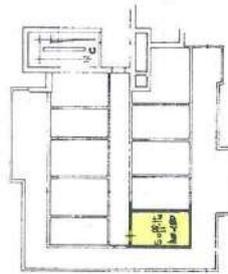
INFORMATICA - P. DELLA FOSCOLOTTA - 00187 ROMA - TEL. 06/478101 - FAX 06/478102

Planimetria dell'immobile situato nel Comune di POTENZA Via ABRUZZICO N°22
 Ditta Coop. I.C.I.L.I.Z.A. "PULCRO DONNA" con sede in POTENZA
 Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Enziale di POTENZA

Piano quarto
 Scala C int. 6

Piano decimo
 Scala C

DITTA INTEREST



Comune di Potenza - Ufficio di POTENZA - Via della Libertà 10 - Tel. 0975/2101 - Fax 0975/2102

ORIENTAMENTO
 Scala int. 600

0517771

Completata dal Ingegnere Superiore
 (Architetto) *[Signature]*
 Iscritta all'Albo di cui ha sede
 della Provincia di POTENZA
 n. 12/10/86
 Firma: *[Signature]*

SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO

DATA
 PROT. N°

F. 46 part. 504/91

Descrizione

- **Locale garage sito in Potenza alla via P.le S. Sofia n.°26 (ex via Adriatico n.°22) posto al piano terra, categoria C/6, classe 5 della superficie netta di mq. 19, superficie catastale di mq. 21 e rendita di Euro 48,08, il tutto censito al catasto urbano al foglio mappa 46 part. n.° 3924 sub 80 (ex 504 sub 80)**

Trattasi di un locale - rimessa della superficie netta di mq. 19,00 ubicato al piano terra dello stabile in cui è sita l'abitazione già descritta, al piazzale S.Sofia n.°26.

Dalla forma stretta ed allungata, l'immobile si compone di un unico vano con ingresso dal prospetto principale del fabbricato ed esamente dalla via antistante.

Il locale, rispetto all'ingresso allo stabile è esattamente posto alla destra ed è attiguo al vano ingresso. La forma in pianta è rettangolare.

Le pareti ed il soffitto sono rivestiti d'intonaco, i pavimenti sono realizzati in marmettoncini in cemento. Il srameramento è realizzato in lamiera zincata.

Il locale è dotato di impianto elettrico con luci. L'altezza interna è di circa 4,00 mt..

A causa della serranda d'ingresso, al momento, non facilmente sollevabile (causa ruggine) l'accesso all'interno non è stato possibile effettuarlo; comunque dalle informazioni delle parti è emerso che al momento attuale, il locale risulta essere in disuso e contiene anche un soppalco realizzato con una struttura metallica con accesso attraverso una scaletta in ferro.

Lo stato di conservazione e manutenzione generale è soddisfacente

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

Consistenza e calcolo delle superfici interne nette reali

Destinazione	Superficie	Coeffic.	Superficie	Esposizione	Condizioni
Locale rimessa	mq. 19,00	1,00	mq. 19,00	est	soddisfacente

Superficie calpestabile: mq. 19,00

Superficie commerciale:mq. 19,00

Conformità urbanistica:

Secondo il vigente Regolamento Urbanistico del Comune di Potenza, l'immobile contenente le unità immobiliari ricade in zona di Ambito Urbano

L'immobile risulta edificato alla metà degli anni 70, con regolare Licenza Edilizia Edilizia rilasciata dal Comune di Potenza in data 22/10/1973 prat. n.°7/5 prot. n.° 660/657 e domanda di condono edilizio (Legge n.° 47/85) presentata al Comune di Potenza in data 9/1/1986 prot. n.°260.

Conformità catastale: Dalle verifiche effettuate presso l'U.T.E. di Potenza, le unità immobiliari risultano regolarmente censite in catasto urbano in data 24/12/1986. L'accatastamento è stato redatto dall'ing. Emanuele Sapienza.

Per variazione di identificativo catastale per allineamento mappe del 9.9.13 oratica n.°pz 0134165 in atti dal 9.9.13 (n.° 25098.1/2013) l'unità immobiliare, originariamente censita con part. n.°504 sub 80 è passata al nuovo identificativo catastale part. n.°3924 sub 80.

Possesso attuale:Il bene risulta essere in possesso della sig.ra [REDACTED] eredi del debitore.

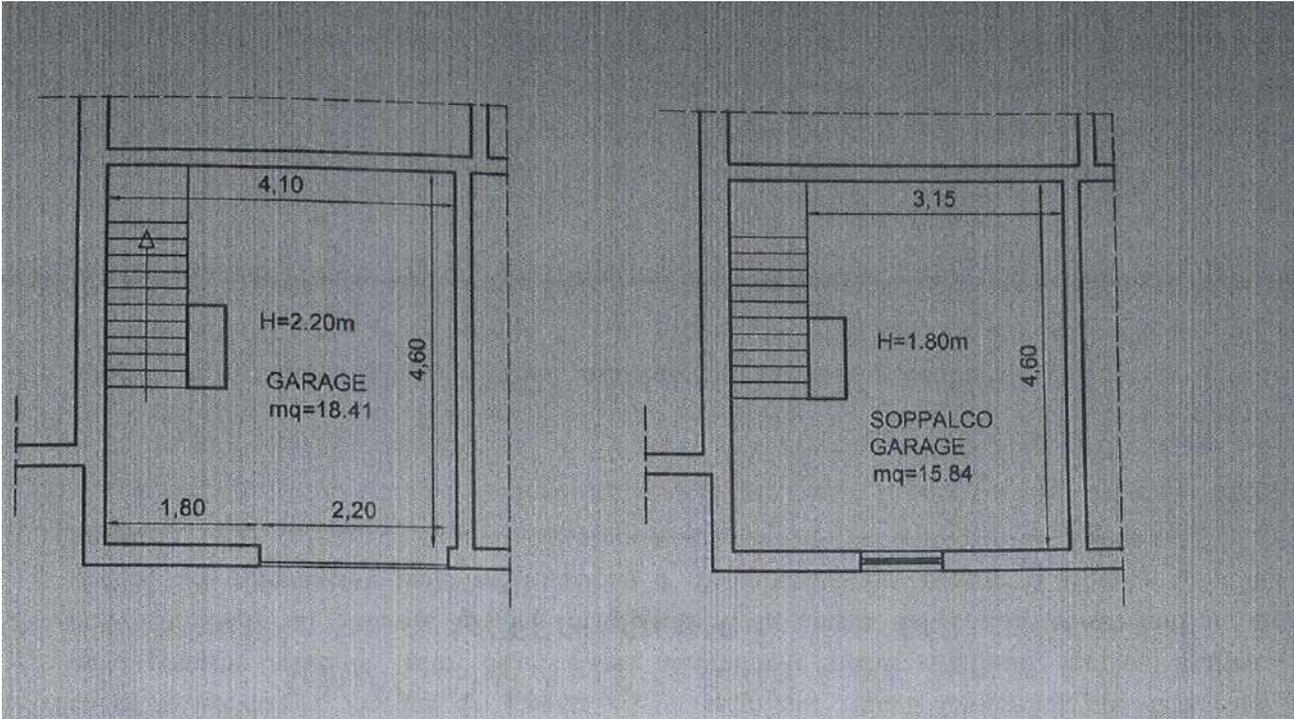
I dati catastali attuali sono quelli riportati nella visura catastale attuale.



Documentazione Fotografica Locale Rimessa



Pianta Garage attuale



Pianta Garage catasto

Data di presentazione: 24/12/1986 - Data: 07/09/2023 - N. pratica: PZ0057306/2023 - Richiedente: LAINO GIOVANNA - Ultima planimetria in atti

MODULARIO
P. - ng. mod. - 467



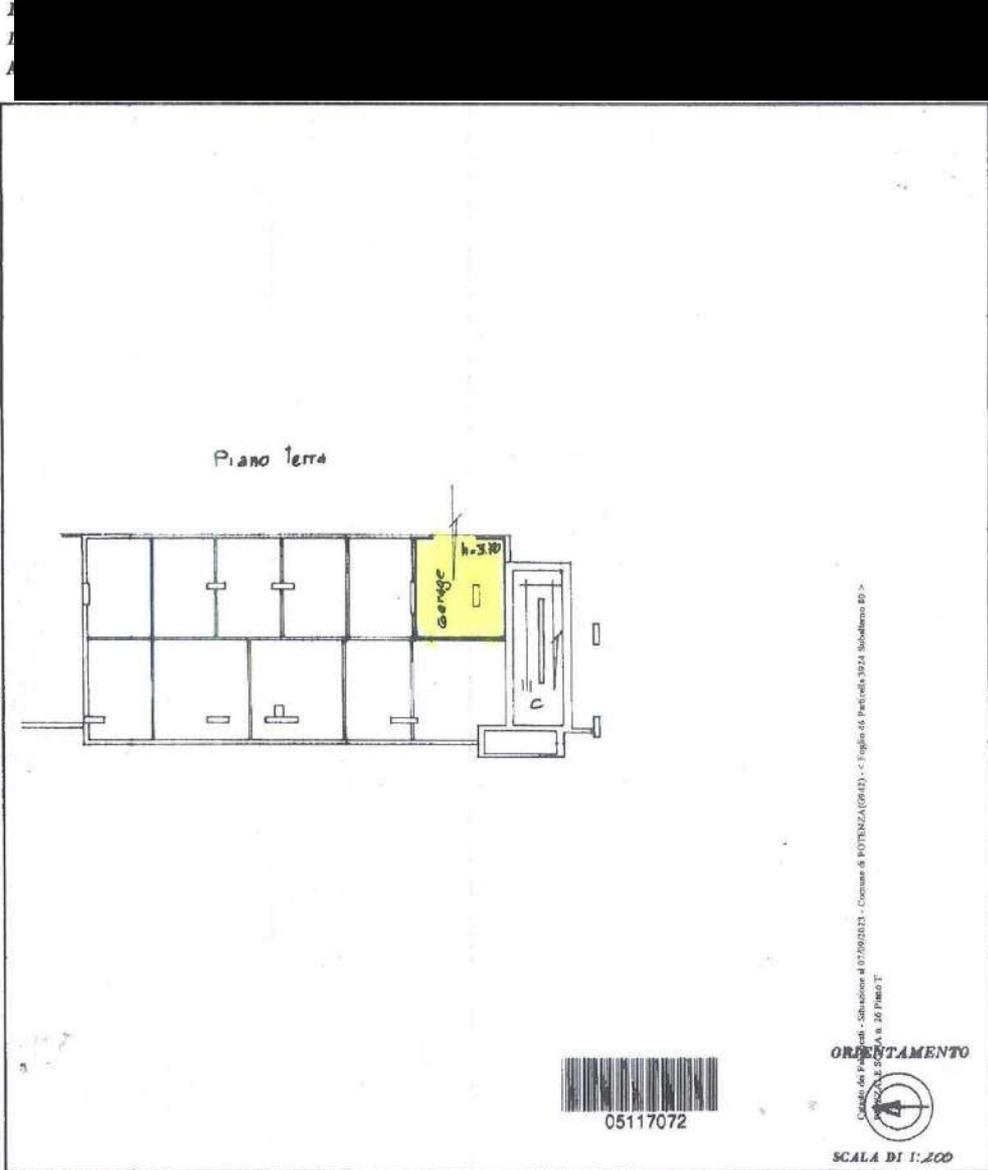
MINISTERO DELLE FINANZE
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI

Mod. B (Nuovo Catasto Edilizio Urbano)

Lire
150

NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO

(R. DECRETO LEGGE 13 APRILE 1998, N. 633)



Catasto dei Fabbricati - Situazione al 07/09/2023 - Comune di POTENZA (0943) - Foglio di Particelle 3924 Suballemo 80 >

ORIENTAMENTO

SCALA DI 1:100

SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO

DATA

PROT. N°

3053

Alto

F. 46 part. 506/80

Compilata dal Ing. Eusebio Sapienza
(Titolo, nome e cognome del tecnico)

Iscritto all'Albo degli Ingegneri
della Provincia di Potenza

DATA

22/12/86

Firma:

[Signature]



Data di presentazione: 24/12/1986 - Data: 07/09/2023 - N. pratica: PZ0057306/2023 - Richiedente: LAINO GIOVANNA - Ultima planimetria in atti
Scheda 1 di 1 - Formato di acq.: A3(297x374) - Fatt. di scala: 1:1

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

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

Al riguardo, l'esperto:

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

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

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

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

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

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

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

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

Al riguardo, l'esperto:

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

- in secondo luogo, nel caso di riscontrate difformità:

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

Con riferimento al cespite pignorato ed in particolare a quello inserito nel:

➤ **Lotto unico costituito dal bene a) - b):**

➤ **Diritti dell'intero della proprietà:**

c) *Appartamento sito in Potenza alla via P.le S. Sofia n.°26 (ex via Adriatico n.°22) posto al piano 4.°, scala C interno 6, categoria A/2, classe 5 di vani 7, superficie catastale di mq. 151 e rendita di Euro 506,13 con annesso locale soffitta di circa mq. 9 sita al piano 10.° il tutto censito al catasto urbano al foglio mappa 46 part. n.° 3924 sub 91 (ex n.°504 sub 91)*

d) *Locale garage sito in Potenza alla via P.le S. Sofia n.°26 (ex via Adriatico n.°22) posto al piano terra, categoria C/6, classe 5 della superficie netta di mq. 19, superficie catastale di*



mq. 21 e rendita di €uro 48,08, il tutto censito al catasto urbano al foglio mappa 46 part. n.° 3924 sub 80 (ex 504 sub 80)

Riportati in catasto urbano in capo a:

-
-
-
-



I dati catastali dei beni riportati nell'atto di pignoramento (Rinnovazione del Pignoramento) corrispondono correttamente a quelli riportati nel catasto urbano attuale quindi sussiste conformità di dati catastali.

In seguito, si riportano rispettivamente l'ortofoto dell'area, la planimetria dell'ingombro del fabbricato e quella relativa alle unità immobiliare riportata in catasto urbano al momento attuale e cioè part. n.°3924 sub 91 e part. n.°3924 sub 80, oggetto di pignoramento precisando che in atti del catasto non è stato reperito l'elaborato planimetrico con la suddivisione dei vari subalterni dello stabile che ci interessa.



Ortofoto Potenza Foglio 46 part. n.° 3924



Planimetrie unità immobiliari censite ---Locale garage part. n.°504 sub 80

Data di presentazione: 24/12/1986 - Data: 07/09/2023 - N. pratica: PZ0057306/2023 - Richiedente: LAINO GIOVANNA - Ultima planimetria in atti

MODULARIO
P. - og. rand. - 407



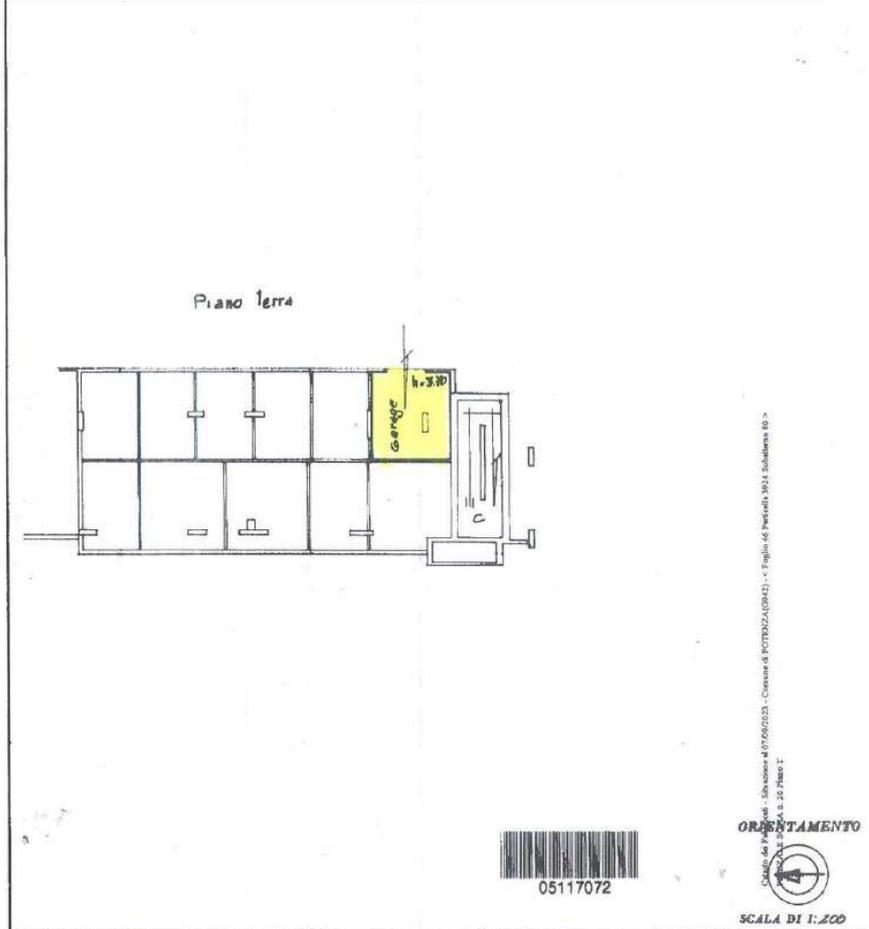
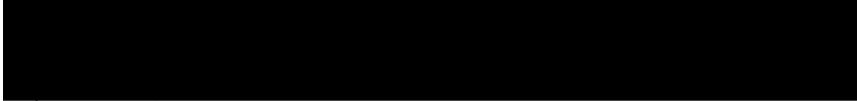
MINISTERO DELLE FINANZE
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI

Mod. B (Nuovo Catasto Edilizio Urbano)

Lire
150

NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO

(R. DECRETO LEGGE 11 APRILE 1986, N. 68)



SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO	
DATA PROT. N°	Al. 1. F. 46 part. 504/80
30/5/23	

Compilato dal Ing. Emanuela Sapicenza
(Titolo, nome e cognome del tecnico)

Iscritto all'Albo degli Ingegneri
della Provincia di Potenza

DATA 22/12/86

Firma: [Signature]

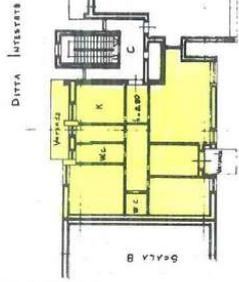
Data di presentazione: 24/12/1986 - Data: 07/09/2023 - N. pratica: PZ0057306/2023 - Richiedente: LAINO GIOVANNA - Ultima planimetria in atti
Scheda 1 di 1 - Formato di acq.: A3(297x374) - Fatt. di scala: 1:1

Planimetrie unità immobiliari censite ---Local soffitta e appartamento part. n.°504 sub 91

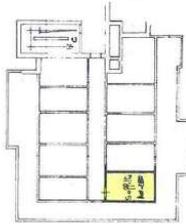
W:\PROG\311 - N. Spazio 75057049220 - Fattidoc - ANNO 12/15/ANNO 17/Impressione v.01

Planimetria dell'immobile situate nel Comune di POTENZA Via ARIATICO N°22
 Ditta Coop. EDILITIA "PULCERA DOMUS" con sede in POTENZA
 Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tributo Erariale di POTENZA

Piano parti
 Scala G INF 6



Piano dacia
 Scala C



Conte dei Misure (Volume e Superficie) - Volume e Superficie (m³ e m²) - INTESTATA

ORIENTAMENTO
 scala 0/100 0/100
 0511771

SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI DUFFEDIO

DATA
 PROF. N°

F 46 part 504/91

Completato dal Ing. E. Scarpicci
 alla Procura di POTENZA
 nel 22/04/78
 Firma: E. Scarpicci

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

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

Al riguardo, l'esperto:

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

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

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

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

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

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

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

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

Al riguardo, l'esperto:

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

- in secondo luogo, nel caso di riscontrate difformità:

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

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

➤ Lotto unico costituito dal bene a) - b):

➤ Diritti dell'intero della proprietà:

a) *Appartamento sito in Potenza alla via P.le S. Sofia n.°26 (ex via Adriatico n.°22) posto al piano 4.°, scala C interno 6, categoria A/2, classe 5 di vani 7, superficie catastale di mq. 151 e rendita di Euro 506,13 con annesso locale soffitta di circa mq. 8 sita al piano 10.°
il tutto censito al catasto urbano al foglio mappa 46 part. n.° 3924 sub 91 (ex n.°504 sub 91)*

b) *Locale garage sito in Potenza alla via P.le S. Sofia n.°26 (ex via Adriatico n.°22) posto al piano terra, categoria C/6, classe 5 della superficie netta di mq. 19, superficie catastale di mq. 21 e rendita*



di Euro 48,08, il tutto censito al catasto urbano al foglio mappa 46 part. n.° 3924 sub 80 (ex 504 sub 80)

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

Per una migliore collocazione degli immobili ai fini catastali, si premette che, le unità immobiliari che ci riguardano individuate dalla **part. n.°3924 sub 91** e **n.°3924 sub 80** derivano dalla soppressione delle originarie **part. n.°504 sub 91** e **n.°504 sub 80**.

Il fabbricato nel quale dette unità immobiliari ricadono, ai fini catastali è individuato dalla part. **n.°504** poi soppressa e sostituita dalla **n.°3924** del catasto terreni del mappale 46.

L'area di sedime del fabbricato, come risulta dal raffronto della mappe censurie originarie investe però, più particelle ed esattamente le originaria al

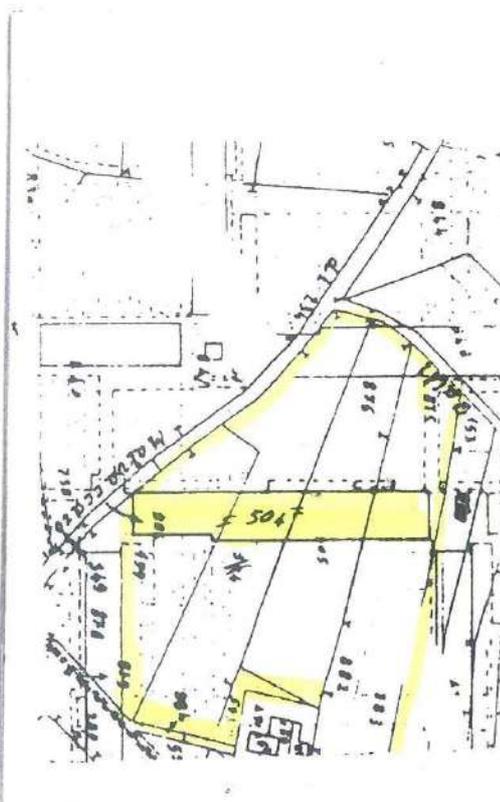
Foglio 46 part. n.°199 mq. 1.842

Foglio 46 part. n.°130 mq. 1.300

Foglio 46 part. n.°505 mq. 2.100

Foglio 46 part. n.°504 mq. 2.198

Mappa originaria



Mappa attuale



Storia catastale:

la **part. n.°3924 sub 91** del foglio mappa 46 cat. A/2 classe 5 consistenza 7 vani, superficie catastale mq. 151 rendita euro 506,13 del catasto urbano deriva dalla part. n.° 504 sub 91.

In particolare, dalla part. n.°504 sub 91 all'atto dell'impianto meccanografico del 30/06/1987.

Per effetto di classamento automatico del 24/12/1986 in atti dal 8/10/1990 (n.°3055/1986 alla part. n.°504 sub 91 veniva attribuita la cat. A/2 classe 5, consistenza 7 vani, rendita di euro 1,64

Con variazione del quadro tariffario alla part. n.° 504 sub 91 veniva attribuita la categoria A/2, classe 5, vani 7 rendita di euro 506,13.

Per effetto di variazione dell'identificativo catastale per allineamento mappe del 9/9/2013 (pratica n.° pz0134165 in atti dal 9/9/2013 n.° 25109.1/2013) la particella n.° 504 sub 91 è stata identificata con una più nuova **part. n.° 3924 sub 91** con categoria A/2 classe 5 vani 7 rendita euro 506,13, il tutto per soppressione della part. n.° 504 sub 91

Per effetto di variazione d'ufficio del 9/11/2015 ed inserimento in visura dei dati di superficie alla **part. n.° 3924 sub 91**, categoria A/2 classe 5 vani 7, rendita euro 506,13 è stata attribuita la superficie catastale di mq 151 totale escluse aree scoperte mq. 147.

Per effetto di variazione toponomastica d'ufficio del 2/10/2018 pratica n.° pz 0084360 in atti dal 2/10/2018 pratica n.° 18711.1/2018 è stata inserita in visura la nuova denominazione stradale che da via Adriatico n.° 22 è passata a piazzale S. Sofia n.°26.

la **part. n.°3924 sub 80** del foglio mappa 46 cat. C/6 classe 5 consistenza 19 mq, superficie catastale mq. 21 rendita euro 48,08 del catasto urbano deriva dalla part. n.° 504 sub 80.



In particolare, dalla part. n.°504 sub 80 all'atto dell'impianto meccanografico del 30/06/1987. Per effetto di classamento automatico del 24/12/1986 in atti dal 8/10/1990 (n.°3055/1986) alla part. n.°504 sub 80 veniva attribuita la cat. C/6 classe 5, consistenza 19 mq., rendita di euro 0,18. Con variazione del quadro tariffario del 1/1/1992 alla part. n.°504 sub 91 veniva attribuita la categoria C/6, classe 5, consistenza mq 19, rendita di euro 48,08. Per effetto di variazione dell'identificativo catastale per allineamento mappe del 9/9/2013 (pratica n.° pz0134165 in atti dal 9/9/2013 n.° 25098.1/2013) la particella n.°504 sub 80 è stata identificata con una più nuova **part. n.° 3924 sub 80** con categoria C/6 classe 5 consistenza mq 19, rendita euro 48,08, il tutto per soppressione della part. n.° 504 sub 80. Per effetto di variazione d'ufficio del 9/11/2015 ed inserimento in visura dei dati di superficie alla **part. n.° 3924 sub 80**, categoria C/6 classe 5, rendita euro 48,08 è stata attribuita la superficie catastale di mq. 21 e consistenza di mq. 19. Per effetto di variazione toponomastica d'ufficio del 2/10/2018 pratica n.° pz 0084350 in atti dal 2/10/2018 pratica n.° 18701.1/2018 è stata inserita in visura la nuova denominazione stradale che da via Adriatico n.° 22 è passata a piazzale S. Sofia n.°26.

-la particella **n.°3924** del catasto terreni che ha dato luogo alle particelle oggetto di pignoramento in catasto urbano deriva dalla n.°3924 "**ente urbano**" della superficie di are 14.77 costituita con Tipo mappale del 9/07/1980 pratica n.°pz 0170607 in atti dal 10/08/2010 T.M. 153/73 (n.° 137.1/1980). Quest'ultima è stata unita di stadio alla **nn.° 3925,3926,3928,3932** con T.M. n.°137/80. In epoca anteriore la part. n.° 3924 ente urbano presentava una superficie di are 01.44 costituita con Tipo mappale del 9/07/1980 pratica n.° pz 0169770 in atti dal 09/08/1980 T.M. 137/80 n.° 137.1/1980. La part. n.°3924 deriva dalla part. **n.°883** seminativo di 2.ª classe con superficie di are 16.00 R.D. 4,14, R.A. 2,89 originatasi con frazionamento n.° 4746. F01/1976 in ditta Comune di Potenza per la proprietà e Cooperativa Edilizia Olimpia con sede in Potenza per la proprietà superficiaria. La particella passava in capo al Comune di Potenza per effetto di Decreto del Presidente della Giunta Regionale del 29/01/1976 rep. n.°89 registrato a Potenza il 12/2/1976 al n.° 556 pratica n.° 4747.1/1976 in atti dal 22/3/1995. La particella n.°883 deriva dalla originaria part. **n.° 130** di are 48.27 seminativo di 2.a classe con R.A. di lire 24.135, R.A. di lire 16.895 in ditta [REDACTED] usufruttuario.

-la particella **n.°3925** del catasto terreni unita alla part. n.°3924 che ha dato luogo alle particelle oggetto di pignoramento in catasto urbano con Tipo mappale del 9/07/1980 pratica n.°pz.0170607 in atti dal 10/08/2010 T.M. 153/73 (n. 137.1/1980) è stata soppressa ed unita alla 3924. La part. n.°3925 di are 01.62 al catasto terreni è stata classata "ente urbano" con Tipo Mappale del 09/07/1980 pratica n.° pz 0170219 in atti dal 10/082010 T.M. 137/80 n. 137.1/1980. La part. n.°3925 deriva dalla part. n.°882 seminativo di 2.ª classe con superficie di are 13.00 R.D. 3,36, R.A. 2,35 originatasi con frazionamento n.°4746. F01/1976 in ditta Comune di Potenza per la proprietà e Cooperativa Edilizia Pulcra con sede in Potenza per la proprietà superficiaria. La particella passava in capo al Comune di Potenza per effetto di Decreto del Presidente della Giunta Regionale del 12/07/1976 rep. n.°672, registrato a Potenza il 14/5/1976 al n.°2031 pratica n.° 4746.1/1976 in atti dal 22/3/1995. La particella n.°882 deriva dalla originaria **part. n.°130** di are 48.27 seminativo di 2.a classe con



R.A. di lire 24.135, R.A. di lire 16.895

-la particella **n.°3926** del catasto terreni unita alla part. n.°3924 che ha dato luogo alle particelle oggetto di pignoramento in catasto urbano con Tipo mappale del 9/07/1980 pratica n.°pz.0170607 in atti dal 10/08/2010 T.M. 153/73 (n. 137.1/1980) è stata soppressa ed unita alla 3924.

La part. n.°3926 di are 04.04 al catasto terreni è stata classata “ente urbano” con Tipo Mappale del 09/07/1980 pratica n.° pz 0169780 in atti dal 09/08/2010 T.M. 137/80 n. 137.1/1980

La part. n.°3926 deriva dalla **part. n.°505** seminativo di 2.ª classe con superficie di are 21.00 R.D. 5,42, R.A. 3,80 originatasi con frazionamento n.°4989. F02/1976 in ditta Comune di Potenza per la proprietà e Cooperativa Edilizia Pulcra con sede in Potenza per la proprietà superficiaria.

In epoca antecedente ed all’atto dell’impianto meccanografico del 25/11/1978

La particella passava in capo al Comune di Potenza per effetto di Decreto del Presidente della Giunta Regionale del 12/07/1976 rep. n.°672 registrato a Potenza il 14/5/1976 al n.°2031 pratica n.° 4746.1/1976 in atti dal 22/3/1995.

-la particella **n.°3928** del catasto terreni unitò alla part. n.°3924 che ha dato luogo alle particelle oggetto di pignoramento in catasto urbano con Tipo mappale del 9/07/1980 pratica n.°pz.0170607 in atti dal 10/08/2010 T.M. 153/73 (n. 137.1/1980) è stata soppressa ed unita alla 3924.

La part. n.°3928 di are 03.63 al catasto terreni è stata classata “ente urbano” con Tipo Mappale del 09/07/1980 pratica n.° pz 0169780 in atti dal 09/08/2010 T.M. 137/80 n. 137.1/1980

La part. n.°3928 deriva dalla **part. n.°504** seminativo di 2.ª classe con superficie di are 21.98 R.D. 5,68, R.A. 3,97 originatasi con frazionamento n.°2102. F01/1968 in ditta Comune di Potenza per la proprietà e Cooperativa Edilizia Olimpia con sede in Potenza per la proprietà superficiaria.

In epoca antecedente ed all’atto dell’impianto meccanografico del 25/11/1978 la particella presentava una superficie di are 34.78 con R.D. lire 17.390 e R.A. lire 12.173.

La particella passava in capo al Comune di Potenza per effetto di Decreto del Presidente della Giunta Regionale del 12/07/1976 rep. n.°672 registrato a Potenza il 14/5/1976 al n.°2031 pratica n.° 4746.1/1976 in atti dal 22/3/1995.

La particella originaria n.°504 di are 34.78 seminativo di 2.a classe con R.A. di lire 17.390, R.A. di lire 12.173 in Mancino Anna per la proprietà e Mancino Nicola usufruttuario.

La part. n.°3928 soppressa ha originato e variato anche le part. nn.° 3924, 3925, 3926, 3932.

-la particella **n.°3932** del catasto terreni unitò alla part. n.°3924 che ha dato luogo alle particelle oggetto di pignoramento in catasto urbano con Tipo mappale del 9/07/1980 pratica n.°pz.0170607 in atti dal 10/08/2010 T.M. 153/73 (n. 137.1/1980) è stata soppressa ed unita alla 3924.

La part. n.°3932 di are 04.04 al catasto terreni è stata classata “ente urbano” con Tipo Mappale del 09/07/1980 pratica n.° pz 0169976 in atti dal 09/08/2010 T.M. 137/80 n. 137.1/1980

La part. n.°3932 deriva dalla **part. n.°199** seminativo di 2.ª classe con superficie di are 18.42 R.D. 4,76, R.A. 3,33 originatasi con frazionamento n.°498876 del 12/05/1976 in atti dal 20/10/1987.

La part. n.°199 all’atto dell’impianto meccanografico del 25/11/1978 presentava una superficie di are 36.92 in ditta Comune di Potenza per la proprietà e Cooperativa Edilizia La Lanterna con sede in Potenza per la proprietà superficiaria riporatata in capo al Comune di Potenza per effetto di Decreto del Presidente della Giunta Regionale del 3/06/1976 rep. n.°717 registrato a Potenza il 7/6/1976 al n.°2398, voltura n.°499376 76 in atti dal 20/10/1987.



La particella originaria n.°199 di are 36.92 seminativo di 2.a classe con R.A. di lire 18.460, R.A. di lire 112.922 [REDACTED]

-la particella n.°3929 del catasto terreni derivata dalla originaria part. n.°504 sul quale ricade l'immobile oggetto di pignoramento alla part. n.°3924 ha avuto luogo con Tipo mappale del 9/07/1980 pratica n.°pz.0169782 in atti dal 09/08/2010 T.M. 137/80 (n. 137.1/1980) con i seguenti dati, seminativo di 2.a classe, superficie di are 01.66 R.D. 0.43, R.A. 0,30

In data 30/06/1993 n.°2102.F01/1968 la particella si è originata con frazionamento della **part. 504** di are 21.08 seminativo di 2.a con R.D di euro 5,68, R.A. di euro 3,97 riportata in ditta Comune di Potenza per la proprietà e Cooperativa Edilizia La Lanterna con sede in Potenza per la proprietà superficaria riportata in capo al Comune di Potenza per effetto di Decreto del Presidente della Giunta Regionale del 12/05/1976 rep. n.°672 registrato a Potenza il 14/5/1976 al n.°2031.

All'impianto meccanografico del 25/11/1978 la particella n.°504 presentava una superficie di are [REDACTED]

-la particella n.°3927 del catasto terreni derivata dalla originaria part. n.°505 sul quale ricade l'immobile oggetto di pignoramento alla part. n.°3924 ha avuto luogo con Tipo mappale del 9/07/1980 pratica n.°pz.0169780 in atti dal 09/07/2010 T.M. 137/80 (n. 137.1/1980) con i seguenti dati, seminativo di 2.a classe, superficie di are 02.89 R.D. 0,75, R.A. 0,52.

In data 22/03/1995 n.°4989.F02/1976 la particella si è originata con frazionamento della **part. 505** di are 21.00 seminativo di 2.a con R.D di euro 5,42, R.A. di euro 3,80 riportata in ditta Comune di Potenza per la proprietà e Cooperativa Edilizia Pulcra Domus con sede in Potenza per la proprietà superficaria riportata in capo al Comune di Potenza per effetto di Decreto del Presidente della Giunta Regionale del 12/05/1976 rep. n.°672 registrato a Potenza il 14/5/1976 al n.°2031.

All'impianto meccanografico del 25/11/1978 la particella n.°504 presentava una superficie di are 2 [REDACTED]
p [REDACTED]

-la particella n.°504 sub 91 categoria A/2, classe 5, vani 7, rendita Euro 506,13 ora soppressa con variazione per allineamento mappe del 09/09/2013 pratica n.° pz 134165 in atti dal 9/9/2013 n.°25109.1/2013 del catasto fabbricati deriva dalla originaria **part. n.° 504** del catasto terreni.

Con variazione del 01/01/1992 veniva variato il quadro tariffario.

All'impianto meccanografico del 30/06/1987 la particella risultava registrata senza categoria, classe e consistenza in ditta [REDACTED]

Alla data del 24/12/1986 in atti dal 8/10/1990 (n.°3055/1986) la part. veniva registrata con categoria A/2, classe 5, consistenza 7 vani rendita Euro 1,64 in ditta [REDACTED]

-la particella n.°504 sub 80 categoria C/6, classe 5, mq. 19, rendita Euro 48,08 ora soppressa con variazione per allineamento mappe del 09/09/2013 pratica n.°pz 134165 in atti dal 9/9/2013 n.°25098.1/2013 del catasto fabbricati deriva dalla originaria **part. n.° 504** del catasto terreni.

Con variazione del 01/01/1992 veniva variato il quadro tariffario.

All'impianto meccanografico del 30/06/1987 la particella risultava senza categoria, classe e consistenza in ditta [REDACTED]

Alla data del 24/12/1986 in atti dal 8/10/1990 (n.°3055/1986) la part. veniva registrata con categoria C/6, classe 5, consistenza mq 19 rendita Euro 0,18 in ditta [REDACTED]



-la particella **n.°504** del catasto terreni di are 16,69, seminativo di 2, R.D. €uro 4,31 e R.A 3,02 costituita con Tipo mappale del 9/07/1980 pratica n.°pz.0169782 in atti dal 09/08/2010 T.M. 137/80 (n. 137.1/1980) deriva dal frazionamento della particella di are 21.98 in atti dal 30/06/1993 n.° 2102.F01/1968.

All'impianto meccanografico del 25/11/78 la particella aveva una superficie di are 34.78, classata seminativo di 2, R.D. lire 17.390, R.A. lire 12.173.

-la particella **n.°505** del catasto terreni di are 14.07, seminativo di 2, R.D. €uro 3,63 e R.A. €uro 2,54 costituita con Tipo mappale del 9/07/1980 pratica n.°pz.0169780 in atti dal 09/08/2010 T.M. 137/80 (n. 137.11/1980) deriva dal frazionamento della particella di are 21.00 in atti dal 22/03/1995 n.° 4989.F02/1976.

All'impianto meccanografico del 25/11/78 la particella aveva una superficie di are 28.60 classata seminativo di 2, R.D. lire 14.300, R.A. lire 10.010.

la particella **n.°130** del catasto terreni di are 14.27, seminativo di 2, R.D. €uro 3,68 e R.A. 2,58 costituita con Frazionamento dal 22703/1995 n.° 4989.F01/1976) deriva dalla originaria particella di are 19.27 frazionata il 22/03/1995 n.° 4746.F01/1976.

All'impianto meccanografico del 25/11/78 la particella aveva una superficie di are 48.27 classata seminativo di 2, R.D. lire 24.135, R.A. lire 16.895.

la particella **n.°199 di are 13.31** del catasto terreni ora soppressa con Frazionamento dal 25/03/2011 pratica n.°pz0197638 in atti dal 25/05/2011 presentato il 20/05/2011 (n.° 197638.1/2011) deriva dalla originaria particella di are 13.31 R.D. €uro 3,44 e R.A. €uro 2,41 con Tipo mappale del 09/07/2010 TM 137/80 n.°137.1/1980.

La particella con Frazionamento dal 12/05/1976 in atti dal 20/10/1987 veniva registrata con superficie di are 18.42 R.D. €uro 4,76 R.A. €uro 3,33

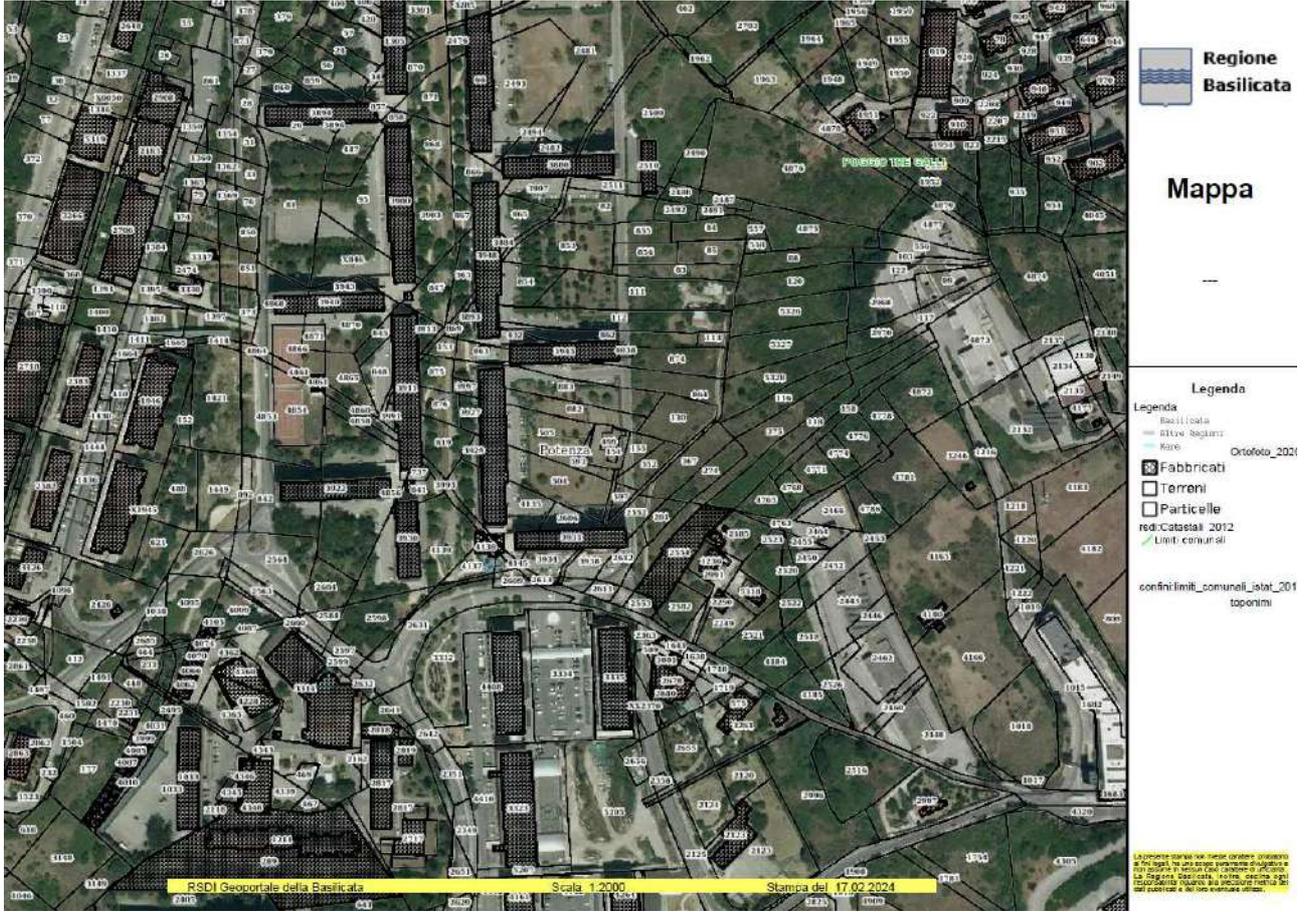
All'impianto meccanografico del 25/11/78 la particella presentava una superficie di are 36.92 classata seminativo di 2, R.D. lire 18.460, R.A. lire 12.922.

○○○○○○

In seguito, si riportano rispettivamente l'ortofoto dell'area, la planimetria dell'ingombro del fabbricato e quella relativa alle unità immobiliare riportata in catasto urbano al momento attuale e cioè part. n.°3924 sub 91 e part. n.°3924 sub 80, oggetto di pignoramento precisando che in atti del catasto non è stato reperito l'elaborato planimetrico con la suddivisione dei vari subalterni dello stabile che ci interessa.

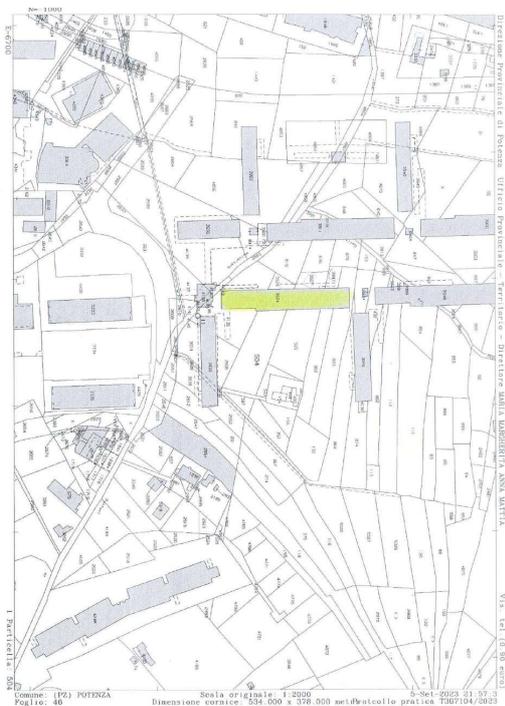


Ortofoto Potenza Foglio 46 part. n.° 3924



Mappa origine

Mappa attuale



Planimetrie unità immobiliari censite ---Locale garage part. n.°504 sub 80

Data di presentazione 24/12/1986 - Data: 07/09/2023 - N. pratica: PZ0057306/2023 - Richiedente: LAINO GIOVANNA - Ultima planimetria in atti

MODULARIO
P. - fig. rend. - 467

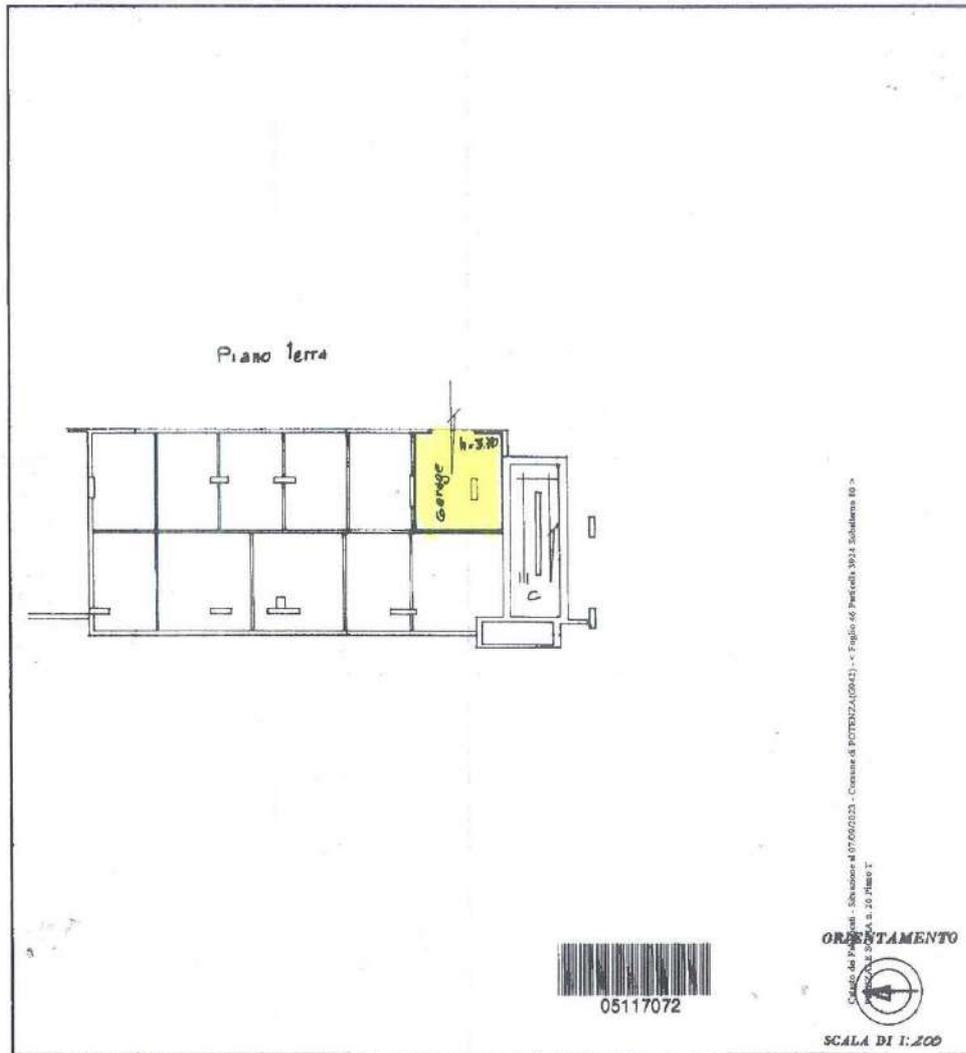
Mod. B (Nuovo Catasto Edilizio Urbano)



MINISTERO DELLE FINANZE
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI
NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO

Lire
150

(R. DECRETO LEGGE 11 APRILE 1980, N. 643)



SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO

DATA PROT. N°	7055
	F. 46 part. 504/00

Compilata dal Ing. Emmanuele Sapiezza
(Titolo, nome e cognome del tecnico)

Iscritto all'Albo degli Ingegneri
della Provincia di Pistoia

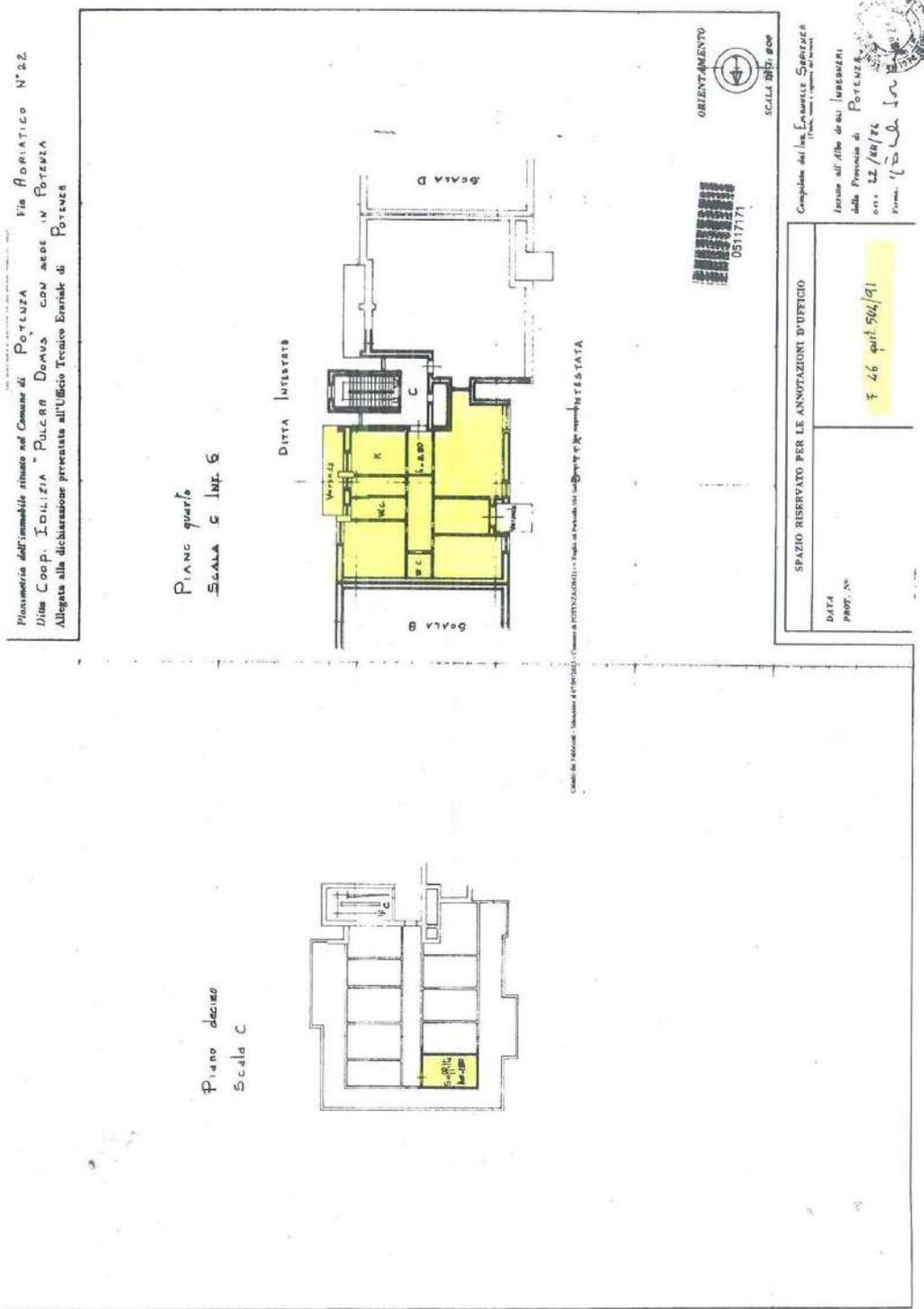
DATA 22/12/06

Firma: [Signature]

Data di presentazione: 24/12/1986 - Data: 07/09/2023 - N. pratica: PZ0057306/2023 - Richiedente: LAINO GIOVANNA - Ultima planimetria in atti
Scheda 1 di 1 - Formato di acq.: A3(297x374) - Fatt. di scala: 1:1

Planimetrie unità immobiliari censite ---Local soffitta e appartamento part. n.°504 sub 91

14/10/2023 - Foglio 7/05759/2023 - Particella: LAINO GIOVANNA - 17889/1823/91



I dati catastali dei beni riportati nell'atto di pignoramento in Rinnovazione del 13/03/2018 regg. nn.° 4640/3727 corrispondono correttamente a quelli riportati nel catasto urbano attuale quindi sussiste conformità di dati catastali.

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

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

➤ **Lotto unico del valore di €uro 133.215,60 costituito dal bene a) - b):**

➤ **Diritti dell'intero della proprietà:**

a) *Appartamento sito in Potenza alla via P.le S. Sofia n.°26 (ex via Adriatico n.°22) posto al piano 4.°, scala C interno 6, categoria A/2, classe 5 di vani 7, superficie catastale di mq. 151 e rendita di €uro 506,13 con annesso locale soffitta di circa mq. 9 sita al piano 10.° il tutto censito al catasto urbano al foglio mappa 46 part. n.°3924 sub 91 (ex n.°504 sub 91)*

b) *Locale garage sito in Potenza alla via P.le S. Sofia n.°26 (ex via Adriatico n.°22) posto al piano terra, categoria C/6, classe 5 della superficie netta di mq. 19, superficie catastale di mq. 21 e rendita di €uro 48,08, il tutto censito al catasto urbano al foglio mappa 46 part. n.° 3924 sub 80 (ex 504 sub 80)*

Riportati in catasto urbano in capo a:

-
-
-
-



Il descritto stato dei luoghi corrisponde fedelmente alla consistenza in situ dell'unità immobiliare, della superficie complessiva calpestabile di circa mq. 115 e circa mq. 12,50 di balconi; la superficie catastale corrisponde a quella riportata in atti del catasto attuale censita al N.C.E.U. sia nelle visure catastali e sia nelle rappresentazioni grafiche (ultima planimetria in atti).

Secondo il vigente Regolamento Urbanistico del Comune di Potenza, l'immobile contenente le unità immobiliari ricade in zona di Ambito Urbano.

Le unità immobiliari unitamente all'intero stabile in cui esse sono inserite sono stati edificati alla meta degli anni 70, con regolare Licenza Edilizia rilasciata dal Comune di Potenza in data 22/10/1973 prat. n.°7/5 prot. n.° 660/657 alla Cooperativa Edilizia Pulcra Domus e domanda di condono edilizio (Legge n.° 47/85) presentata al Comune di Potenza in data 9/1/1986 prot. n.°260.

Non sussistono vincoli di alcuna natura e non è gravato da usi civici, censo, livello.

Lo stato dei luoghi è conforme ai grafici di progetto in allegato alla Licenza Edilizia.

Lo stato dei luoghi è conforme alla disposizione interna dei locali rappresentata all'atto del censimento in catasto urbano eccetto per l'assenza della piccola parete divisoria demolita tra l'ingresso all'appartamento ed alla zona giorno. L'immobile risulta con assenza della veranda.

PREZZO BASE:.....€uro 133.215,60



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

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

A questo riguardo, l'esperto:

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

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

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

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

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

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

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

Ipotesi particolari:

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

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

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

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

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

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

Nel caso in cui il primo atto antecedente di venti anni la trascrizione del pignoramento abbia natura di atto *inter vivos* a carattere non traslativo (ad esempio: divisione), l'esperto dovrà parimenti eseguire ispezione presso i registri immobiliari sui nominativi dei danti causa, individuando l'atto d'acquisto in



favore degli stessi e risalendo ad un atto *inter vivos* a carattere traslativo nei termini anzidetti (ad esempio: compravendita; donazione; permuta; cessione di diritti reali; ecc.).

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

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

4) Beni già in titolarità di istituzioni ecclesiastiche.

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

5) Situazioni di comproprietà.

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

6) Esistenza di diritto di usufrutto sui beni pignorati.

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

• *PROVENIENZE del cespite pignorato:*

Dalla ricostruzione delle risultanze ipotecarie è stato possibile accertare che:

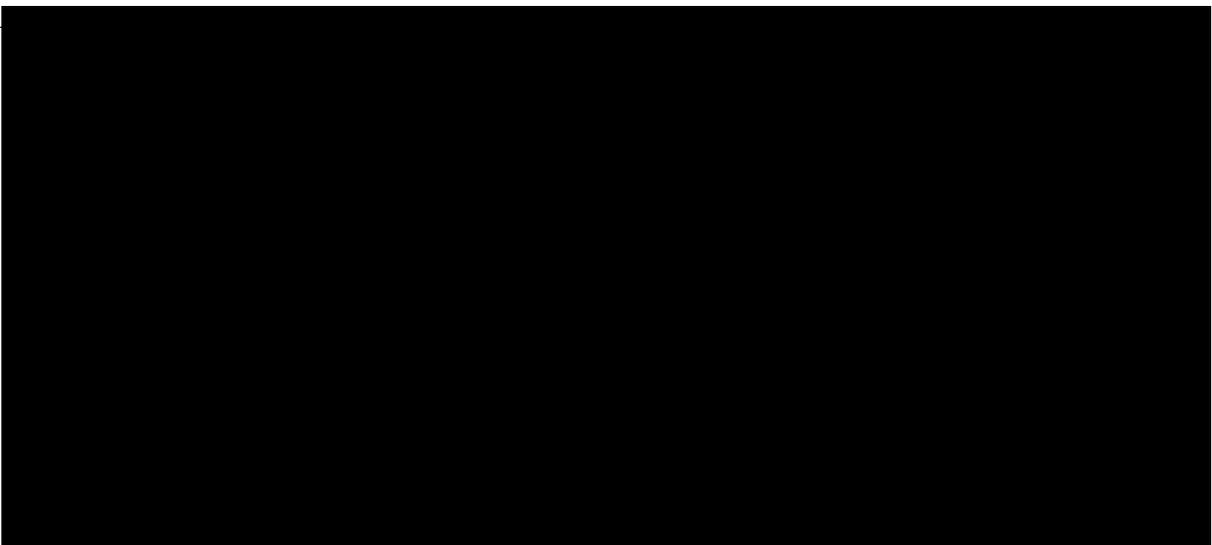
I diritti reali indicati nell'atto di pignoramento corrispondono, correttamente, a quelli in titolarità dell'esecutati.

➤ Al debitore  i cespiti pignorati:

a.) Appartamento sito in Potenza alla via Adriatico n.°22 posto al piano terzo, int. 6 di vani 5 ed accessori con locale soffitta int.5 scala B, il tutto censito al catasto urbano al foglio mappa 46 part. n.°504 sub 91 (ora n.° 3924 sub 91)

b.) Locale garage sito in Potenza alla via Adriatico n.°22 posto al piano terra censito al catasto urbano al foglio mappa 46 part. n.° 504 sub 80 (ora n.° 3924 sub 80)

sono pervenuti in virtù di:

- 

-
-
-
-



➤ Alla società **Società Cooperativa “Pulcra Domus s.r.l.”**, costruttore del fabbricato in cui sono site le unità immobiliari che ci occupa, il suolo sul quale l’immobile insiste perveniva da parte del Comune di Potenza _c.f. 00127040764 per la **“proprietà supeficiaria”** (aree occupate con precedente Decreto di Occupazione Permanente n.°672 del 12/05/1976) per **Convenzione per Concessione di Area con Diritto di Superficie rep. n.°1048 del 27/06/194 registrata il 26/06/1974 al n.°6422.**

Con detta Convenzione il Sindaco del Comune di Potenza ha concesso il “Diritto di Superficie”, ai sensi dell’art. 35 della Legge 22.10.1971 n.°865 alla Cooperativa Ediliza arl Pulcra Domus srl, le quali hanno accettato per se’, loro eredi aventi causa il suolo espropriato ed in corso di espropriazione sito nel Comune di Potenza distinto in catasto come segue:

Foglio 46 part. n.° 199 mq. 1.842

Foglio 46 part. n.° 130 mq. 1.300

Foglio 46 part. n.° 505 mq. 2.100

Foglio 46 part. n.° 504 mq. 2.198

Foglio 46 part. n.° 596 mq. 100

Foglio 46 part. n.° 490 mq. fabb. rurale

Foglio 46 part. n.° 489 mq. “

Foglio 46 part. n.° 154 mq.0,72

Foglio 46 part. n.° 491 mq. 440

Foglio 46 part. n.° 155 mq. 338

Foglio 46 part. n.° 352 mq. 553

Foglio 46 part. n.° 597 mq. 248

Il suolo veniva ceduto per il **“Diritto di superficie”** nello stato di fatto o di diritto in cui si trovava.

Il diritto di superficie veniva concesso per **99 anni** a partire dalla data di acquisizione di ciascun singolo lotto, rinnovabile per un periodo non superiore al precedente a richiesta della Cooperativa.

Il corrispettivo per la concessione del diritto di superficie veniva stabilito come segue:

- una somma pari al costo di acquisizione del terreno determinato ai sensi della legge 865 Titolo II;
- una somma di lire 194.860.000 pari al 4,50 % del costo delle opere di urbanizzazione da eseguire dal Comune;

La cooperativa si impegnava al effettuare il pagamento del corrispettivo come segue:



quanto alla somma di cui alla lettera a) al momento di ogni singolo pagamento e deposito della somma legittimamente dovuta dal Comune per l'acquisizione del terreno,
quanto alla somma di cui alla lettera b) rilasciare una polizza fidejussoria in favore del Comune per l'importo di cui sopra ed al pagamento entro 90 giorni della presentazione alla Cooperativa degli stati di avanzamento relativi a singole opere.

Le indagini effettuate dalla scrivente hanno inoltre rilevato che:

-le unità immobiliari che ci occupa sono inglobate in un fabbricato residenziale più ampio ed articolato, realizzato per effetto di Licenza Edilizia n.°660/657 del 22/10/1973, prat. n.°75, su un suolo originario, distinto in catasto al **foglio mappa 46 part. 504, 505, 596, 883** pervenuto alla citata società **Società Cooperativa "Pulcra Domus s.r.l."** da parte del Comune di Potenza_c.f. 00127040764 per effetto di **Decreto di Occupazione Permanente n.°672 del 12/05/1976** registrato a Potenza il 14/05/1976 al n.°2031 ivi trascritto il 19/05/1976 al regg. nn.° 5770/5239, emesso dal Presidente della Giunta Regionale di Basilicata con la quale viene disposta l'occupazione permanente a favore della Cooperativa in nome e per conto del Comune di Potenza sui seguenti immobili distinti al foglio mappa 46:

- part. n.° 130 della superficie di mq. 1.300 con indennità pagata in lire 867.100
- part. n.° 505 della superficie di mq. 2.100 con indennità pagata in lire 1.400.700
- part. n.° 504 della superficie di mq. 1.200 con indennità pagata in lire 15.418.000
- part. n.° 596 della superficie di mq. 100 con indennità pagata in lire 1.380

Dalle indagini "**pare**" che al citato Decreto di Occupazione Permanente (atto ben diverso dal Decreto di Esproprio e Cessione Volontaria delle Aree) non è seguito il Decreto di Esproprio Definitivo delle aree, come pure risulta dalle visure catastali storiche. Ed Infatti, dalla ricostruzione dei dati e lettura della visura storica risulta registrato, correttamente, il Decreto di Occupazione d'Urgenza n.° 672 del 12/05/1976 ma non anche il Decreto Definitivo di Esproprio o Cessione Volontaria delle Aree.

Il decreto di esproprio deve essere trascritto presso l'ufficio dei registri immobiliari e deve essere curata la voltura catastale. Un estratto del Decreto di esproprio deve essere poi pubblicato sulla Gazzetta Ufficiale della Repubblica o nel Bollettino Ufficiale della Regione nel cui territorio si trova il bene.

L'espropriazione può avvenire nei casi previsti dalla legge (art. 42, c. 3 Cost.), e deve indicare i motivi di interesse generale "legalmente dichiarati" (art. 834 c.c.).

La dichiarazione di pubblica utilità può essere "espresa" - quando è prevista da uno specifico atto legislativo o amministrativo - o "tacita", quando è ritenuta intrinseca e implicita in uno specifico atto legislativo o amministrativo.

A conclusione del procedimento di esproprio, la P.A. acquisisce il bene del privato.

Da taluni l'espropriazione è considerata un modo di acquisto "a titolo originario"; una volta entrata nel patrimonio dell'ente acquista il carattere della demanialità; si acquisisce "libero da ogni vincolo" (art. 25 del D.P.R. 327/2001); l'acquisto del bene avviene anche se il procedimento di esproprio abbia luogo nei confronti di chi non era il reale proprietario, ma tale risulta dal catasto.

Secondo un'altra tesi, l'esproprio è un modo di acquisto "a titolo derivato" della proprietà: ciò, in quanto l'art. 23 del T.U. pone in risalto il carattere derivativo dell'acquisto, ne impone la trascrizione, ne prevede la possibile retrocessione (artt. 46-48 T.U.)

Vige il profilo dell'inefficacia della dichiarazione di pubblica utilità, ove si consideri che al decreto di



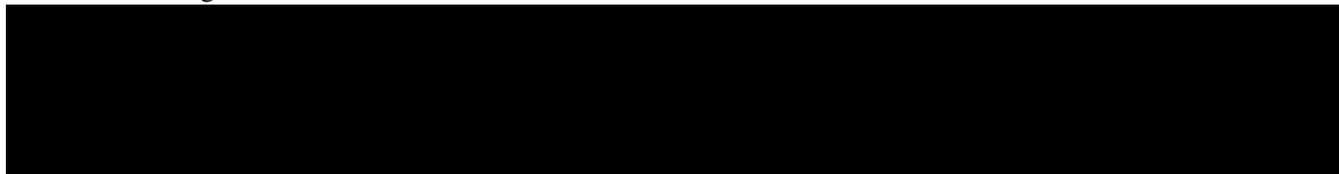
occupazione non ha mai fatto seguito il decreto di esproprio; al riguardo è appena il caso di ribadire che l'art.13, comma 3, della Legge n.°2359/1865 ha riguardo all'inutile spirare del termine entro cui deve compiersi l'espropriazione ed al venir meno del potere dell'Amministrazione nel caso di inosservanza di tale necessario presupposto.

Tale quadro normativo non è stato modificato dal DPR n.°327/2001, il cui art.13, al comma 6, contempla la sanzione dell'inefficacia della dichiarazione di pubblica utilità nel caso di omessa emanazione del decreto di esproprio entro il termine di cinque anni dalla data in cui è diventato efficace l'atto che aveva dichiarato la pubblica utilità dell'opera.

○○○○

Per una puntuale indagine peritale si riferisce, che con la citata Convenzione per Concessione di Area con Diritto di Superficie rep. n.°1048 del 27/06/194, registrata il 26/06/1974 al n.°6422, la cessione da parte del Comune in favore della Cooperativa del suolo, sul quale è stato poi realizzato il fabbricato che ingloba le unità immobiliari che ci occupa, è relativa **NON** alla proprietà piena ma al solo "Diritto di superficie" restando quindi il Comune proprietario del suolo e la Cooperativa della proprietà superficiaria per anni 99.

Di contro si segnala che l'



della **piena proprietà**, come espressamente si legge nell'atto e **NON** alla proprietà superficiaria. Pertanto, *rimandiamo ogni valutazione al sig. Giudice.*

○ ○ ○

La storia catastale delle particelle è stata indicata nel dettaglio in risposta al quesito n.°1



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

L'esperto deve procedere alla verifica della regolarità dei beni sotto il profilo edilizio ed urbanistico, tenuto conto delle modifiche apportate all'art. 172 bis (numeri 7, 8 e 9) dis. Att. c.p.c., che di seguito si riportano: "7) in caso di opere abusive, il controllo della possibilità di sanatoria ai sensi dell'articolo 36 del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n.380 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, la verifica sull'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, la verifica, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'articolo 40, comma sesto, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'art. 46, comma quinto del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria; 8) la verifica che i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero che il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli; 9) l'informazione sull'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, su eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, su eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato²."

Indicherà altresì:

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

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

Tale documentazione deve essere sempre allegata alla relazione di stima.

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

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

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

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

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

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

-

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



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

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

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

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

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

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

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

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

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

- il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza di condono sia stata presentata (segnatamente, indicando se si tratti di istanza ai sensi degli artt. 31 e seguenti della legge n. 47 del 1985; oppure ai sensi dell'art. 39 della legge n. 724 del 1994; oppure ai sensi dell'art. 32 del D.L. n. 269 del 2003 convertito in legge n. 326 del 2003);
 - lo stato della procedura presso gli uffici tecnici competenti (pareri; deliberazioni; ecc.);
 - i costi della sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte e/o ancora da corrispondersi;
 - la conformità del fabbricato ai grafici di progetto depositati a corredo dell'istanza (segnalando, anche in tal caso graficamente, le eventuali difformità);
- in terzo luogo ed in via ulteriormente subordinata, verificherà inoltre – ai fini della domanda in sanatoria che l'aggiudicatario potrà eventualmente presentare – se gli immobili pignorati si trovino o meno nelle condizioni previste dall'art. 40, comma 6, della legge n. 47 del 1985 o dall'art. 46, comma 5 del D.P.R. n. 380 del 2001 (già art. 17, comma 5, della legge n. 47 del 1985).

A quest'ultimo riguardo, l'esperto deve:

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

Al riguardo, l'esperto deve far riferimento al credito temporalmente più antico che sia stato fatto valere nella procedura espropriativa (sia dal creditore pignorante, sia da uno dei creditori intervenuti), quale risultante dagli atti della procedura;



- h) concludere infine – attraverso il combinato disposto delle verifiche sopra indicate – se ed eventualmente in base a quali delle disposizioni di legge sopra indicate l’aggiudicatario possa depositare domanda di sanatoria.**

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

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

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

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

Ai fini urbanistici, secondo il vigente Regolamento Urbanistico del Comune di Potenza, l’immobile contenente le unità immobiliari ricade in zona di Ambito Urbano.

Trattasi di immobili di remota edificazione.

Le unità immobiliari unitamente all’intero stabile in cui esse sono inserite sono stati edificati alla meta degli anni 70, con regolare Licenza Edilizia rilasciata dal Comune di Potenza in data 22/10/1973 prat. n.°7/5 prot. n.°660/657 e domanda di condono edilizio (Legge n.° 47/85) presentata al Comune di Potenza in data 9/1/1986 prot. n.°260.

Non sussistono vincoli di alcuna natura e non è gravato da usi civici, censo, livello.

L’appartamento non risulta dotato di veranda, ancorchè la consistenza è indicata in rappresentazioni grafiche del catasto.

Nel locale rimessa è stata data informazione della sussistenza di un soppalco realizzato con struttura metallica. Trattando i cespiti pignorati di costruzioni realizzate in epoca assai remota e tipologia standars, pare che risulti conforme lo stato dei luoghi rispetto agli atti autorizzati all’epoca della costruzione. Risulta difforme, la realizzazione del soppalco nel locale rimessa è pertanto si procede alla quantificazione del quantum per la rimozione. Trattando di una consistenza modesta si è quantificato a forfait la spesa, pari ad €uro 1.200,00 per la rimozione in luogo di eventuali spese da sostenere per il rilascio del permesso in sanatoria.

Il concetto di opera parzialmente difforme viene conseguentemente individuato per esclusione, facendovi rientrare tutte quelle opere o lavori non riconducibili ai casi di totale difformità, oppure alle ipotesi di variazioni essenziali, la cui individuazione rientra nella competenza legislativa regionale.

Le opere realizzate in parziale difformità rispetto agli atti autorizzativi vengono sanate con il rilascio del Permesso in Sanatoria secondo l’art. 36 del DPr n.°380/2001.

Il rilascio del permesso in sanatoria è subordinato al pagamento, a titolo di oblazione, del contributo concessorio in misura maggiorata a secondo della gravità dell’abuso.

Anche se si fa riferimento al contributo di costruzione per commisurare la sanzione da corrispondere per l’abuso formale, la stessa è quantificata come oblazione. La somma da corrispondere è pari al doppio del contributo di costruzione, ovvero, in caso di gratuità a norma di legge, in misura pari allo stesso. In caso di parziale difformità, l’oblazione è calcolata con riferimento all’opera difforme dal titolo abilitativo.



Espressamente cita:

L'Art. 36 (L) dpr 380 2001 Accertamento di conformità (legge 28 febbraio 1985, n. 47, art. 13)

1. In caso di interventi realizzati in assenza di permesso di costruire, o in difformità da esso, ovvero in assenza di segnalazione certificata di inizio attività nelle ipotesi di cui all'articolo 23, comma 01, o in difformità da essa, fino alla scadenza dei termini di cui agli articoli 31, comma 3, 33, comma 1, 34, comma 1, e comunque fino all'irrogazione delle sanzioni amministrative, il responsabile dell'abuso, o l'attuale proprietario dell'immobile, possono ottenere il permesso in sanatoria se l'intervento risulti conforme alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente sia al momento della realizzazione dello stesso, sia al momento della presentazione della domanda.

2. Il rilascio del permesso in sanatoria è subordinato al pagamento, a titolo di oblazione, del contributo di costruzione in misura doppia, ovvero, in caso di gratuità a norma di legge, in misura pari a quella prevista dall'articolo 16. Nell'ipotesi di intervento realizzato in parziale difformità, l'oblazione è calcolata con riferimento alla parte di opera difforme dal permesso.

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

oooooooo

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

L'agibilità non è rilasciata dal Comune di Potenza.

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



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

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

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

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

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

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

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

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

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

in secondo luogo, indicherà l'ammontare di una eventuale indennità di occupazione da richiedersi al terzo occupante (tenendo conto di tutti i fattori che possano ragionevolmente suggerire la richiesta di una indennità in misura ridotta rispetto al canone di locazione di mercato, quali a titolo di esempio: la durata ridotta e precaria dell'occupazione; l'obbligo di immediato rilascio dell'immobile a richiesta degli organi della procedura; l'esigenza di assicurare la conservazione del bene; ecc.).

Dalle verifiche effettuate e dalla visione dei luoghi le unità immobiliari risultano essere di occupate

[REDACTED]

L'abitazione rappresenta la stabile dimora di costoro e del proprio nucleo familiare.

Per dette circostanze non si ritiene di quantificare il canone di occupazione.

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

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

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

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

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

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

La documentazione così acquisita sarà allegata alla relazione;



- c)acquisire copia di eventuale provvedimento giudiziale di assegnazione al coniuge della casa coniugale;
- d)acquisire copia di provvedimenti impositivi di vincoli storico-artistici;
- e)verificare – per gli immobili per i quali sia esistente un condominio – l'esistenza di regolamento condominiale e la eventuale trascrizione dello stesso;
- f)acquisire copia degli atti impositivi di servitù sul bene pignorato eventualmente risultanti dai Registri Immobiliari.

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

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

In particolare, l'esperto indicherà:

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

Tra questi si segnalano in linea di principio:

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

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

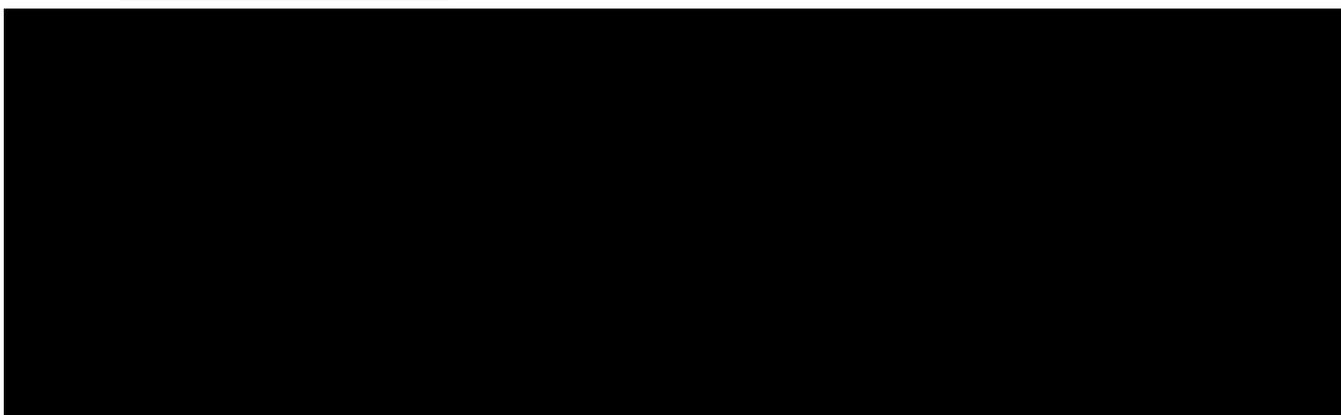
Tra questi si segnalano:

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

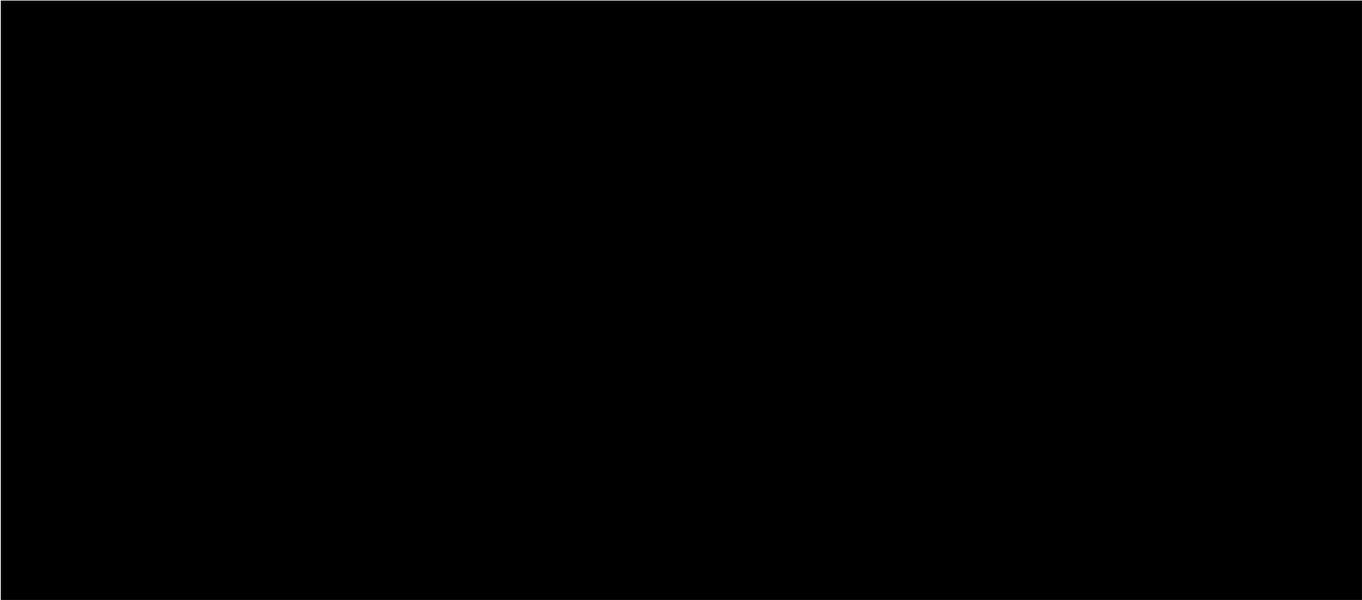
Difformità Catastali (con indicazione del costo della regolarizzazione come determinato in risposta al quesito n. 3 e la precisazione che tale costo è stato detratto nella determinazione del prezzo base d'asta laddove non si sia proceduto alla regolarizzazione in corso di procedura).

Dalla verifica della documentazione ipotecaria presso la CC.RR.II. di Potenza, sugli immobili oggetto di vendita fino alla data attuale sono risultate accese le seguenti formalità:

- **IPOTECHE ISCRITTE:**







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

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

Il cespite non ricade su suolo demaniale e non è soggetto a vincoli.

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

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

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

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

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

Il cespite risulta libero da qualsiasi gravame.

I diritti sul bene pignorato risulta di proprietà e non sono di natura concessoria.

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

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

L'esperto deve fornire ogni informazione concernente:

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

Sul bene pignorato sussistono spese fisse di gestione o manutenzione (spese condominiali ordinarie) di circa € 2.000,00 annue.



QUESITO n. 12: procedere alla valutazione dei beni.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Sulla scorta del valore di mercato determinato come sopra, l'esperto proporrà al giudice dell'esecuzione un prezzo base d'asta del cespite che tenga conto delle **differenze esistenti al momento**



della stima tra la vendita al libero mercato e la vendita forzata dell'immobile, applicando a questo riguardo una riduzione rispetto al valore di mercato come sopra individuato nella misura ritenuta opportuna in ragione delle circostanze del caso di specie (misura in ogni caso compresa tra il 10% ed il 20% del valore di mercato) al fine di rendere comparabile e competitivo l'acquisto in sede di espropriazione forzata rispetto all'acquisto nel libero mercato.

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

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

- Dispositivo dell'art. 568 Codice di Procedura Civile

Nella determinazione del valore degli immobili pignorati, agli effetti dell'espropriazione il relativo valore è determinato avuto riguardo al valore di mercato sulla base degli elementi forniti dalle parti e dall'esperto nominato ai sensi dell'articolo 569, primo comma. Pertanto, l'esperto procede al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, il valore per metro quadro e del valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute.

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

a) Abitazione

Consistenza e calcolo delle superfici interne nette

Destinazione	Superficie Calpestabile	Coeffic.	Superficie Commerciale	Esposizione	Condizioni
Appartamento					
Ingresso	mq. 5,20	1,00	mq. 5,20	Centrale	Buono
Soggiorno	mq. 32,16	1,00	mq. 32,16	Ovest	Buono
Sala pranzo	mq. 11,74	1,00	mq. 11,74	Est	Buono
Cucina	mq. 5,67	1,00	mq. 5,67	Est	Buono
Corridoio	mq. 9,75	1,00	mq. 9,75	Centrale	Buono
Letto 1	mq. 17,63	1,00	mq. 17,63	Est	Buono
Letto 2	mq. 15,07	1,00	mq. 15,07	Ovest	Buono
Letto 3	mq. 9,66	1,00	mq. 9,66	ovest	Buono
Bagno 1	mq. 5,82	1,00	mq. 5,82	Est	Buono
Bagno 2	mq. 2,39	1,00	mq. 2,39	Nord	Buono
Sommano	mq. 115,00		mq. 115,00		
Balcone 1	mq. 7,19	0,25	mq. 1,80	Est	Buono
Balcone 2	mq. 5,33	0,25	mq. 1,30	Ovest	Buono
Sommano	mq. 12,50		mq. 3,10		
Sommano	mq. 127,50		mq. 118,00		
Soffitta	mq. 9,20	0,30	mq. 2,80	Nord	soddisfacente
Sommano	mq. 136,70		mq. 120,80		

Superficie calpestabile: **mq. 136,70**

Superficie commerciale: **mq. 120,80**



b)Locale- rimessa**Consistenza e calcolo delle superfici interne nette reali**

Destinazione	Superficie	Coeffic.	Superficie	Esposizione	Condizioni
Locale rimessa	mq. 19,00	1,00	mq. 19,00	est	soddisfacente

Superficie calpestabile: mq. 19,00

Superficie commerciale:mq. 19,00

- **Aspetti metodologici e criteri di stima**

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

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

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

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

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

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

Si ritiene, quindi, opportuno per la stima dei beni in oggetto, come già indicato, adottare il procedimento “*sintetico - comparativo*”, basato sui dati raccolti su un’area la più vasta possibile e limitrofa ai cespiti oggetto di stima, quindi tenendo conto dei valori medi desunti dalle indagini di mercato.

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

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

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

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



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

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

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

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

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

Le fonti di informazione locali utilizzate per risalire ai prezzi di mercato vigenti nella zona (tecnici agenzie immobiliari) hanno evidenziato che i valori unitari medi in vigore per immobili simili in stato “conservativo normale”, ultimati nelle finiture, in buono stato di manutenzione e conservazione, allo stato attuale, sono fissati rispettivamente in **€/mq 1.000 – €/mq 1.500** di superficie Lorda, per quanto attiene gli appartamenti, valori comunque che tengono conto dello sfavorevole momento economico.

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

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

Le Quotazioni pubblicate dall’Agenzia del Territorio riferiscono che nel **Comune di Potenza** nella: zona periferica c.da Baragiano, c.da Costa della Gaveta, c.da Marrucaro, c.da Gallitello, c.da Dragonara, c.da Serra

i valori delle abitazioni civili in:

- stato conservativo ottimo variano- *da un minimo di € 1.500 ad un massimo di € 1.650 al mq.*
- stato conservativo normale variano- *da un minimo di € 710 ad un massimo di € 1.050 al mq.*

i valori delle abitazioni di tipo economico in:

- stato conservativo normale variano- *da un minimo di € 730 ad un massimo di € 920 al mq.*

i valori delle autorimesse in:

- stato conservativo ottimo variano- *da un minimo di € 630 ad un massimo di € 750 al mq.*

i valori dei box in:

- stato conservativo normale variano- *da un minimo di € 650 ad un massimo di € 1.500 al mq.*

Vi è da rilevare però che i valori contenuti nelle banche dati dell’Agenzia del Territorio notoriamente riportano valutazioni più basse rispetto alle situazioni locali.

Nel caso in esame, dobbiamo precisare che l’unità immobiliare è inglobata in uno stabile residenziale sì di non recentissima fattura, ma buona posizione, buon contesto urbanistico, buono stato di conservazione generale e stato di conservazione interno.

Comoda risulta l’accessibilità, agevolmente collegato alle arterie principali della città.

I vani sono spaziosi, luminosi e funzionali, le finiture utilizzate sono di tipo normale e presenta soddisfacente manutenzione interna. In breve, possiamo concludere che le valutazioni vigenti per la tipologia di immobile in esame, sia per età della costruzione, consistenza, tipologia, posizione, ecc..... possono essere ritenute congrue e rispecchiamo le situazioni dei luoghi.



Fatte le doverose premesse sulla metodologia di stima e di fissazione del valore unitario in €uro 1.050,00 mq/L procederemo ora alla valutazione dei beni:

• **VALUTAZIONE DEL BENE:**

➤ **Diritti dell'intero della proprietà (quota 1/1):**

- a) *Appartamento sito in Potenza alla via P.le S. Sofia n.°26 (ex via Adriatico n.°22) posto al piano 4.°, scala C interno 6, categoria A/2, classe 5 di vani 7, superficie catastale di mq. 151 e rendita di €uro 506,13 con annesso locale soffitta di circa mq. 9 sita al piano 10.°
il tutto censito al catasto urbano al foglio mappa 46 part. n.°3924 sub 91 (ex n.°504 sub 91)*
- b) *Locale garage sito in Potenza alla via P.le S. Sofia n.°26 (ex via Adriatico n.°22) posto al piano terra, categoria C/6, classe 5 della superficie netta di mq. 19, superficie catastale di mq. 21 e rendita di €uro 48,08, il tutto censito al catasto urbano al foglio mappa 46 part. n.° 3924 sub 80 (ex 504 sub 80)*

Valore = S.Lorda x V. mq =

Valore abitazione = mq. 129,40 x €/mq. 1.050,00 =.....	€uro 135.870,00
Valore balconi = mq. 12,50 x 0,25 x €/mq. 1.050,00 =.....	€uro 3.281,30
Valore soffitta = mq. 10,40 x 0,30 €/mq. 1.050,00 =.....	€uro <u>3.2762,00</u>
Valore totale Lotto.....	€uro 142.427,00

A detto valore è necessario detrarre gli oneri da sostenere a cura dell'aggiudicatario :

Valore beni.....	€uro 142.427,00
detrazioni:	
€uro 400,00 per A.P.E	
€uro 600,00 per regolarizzazione catastale	
€uro <u>1.200,00</u> per spese rimozione soppalco	
€uro 2.200,00	- €uro <u>2.200,00</u>
Importo netto del LOTTO	€uro 140.227,00

- VALORE TOTALE DEL BENE-----PREZZO BASE: €uro 140.227,00

Con riferimento al valore di stima determinato, si ritiene di proporre al Sig. Giudice dell'esecuzione un prezzo base d'asta del cespite che tenga conto delle differenze esistenti al momento della stima tra la vendita al libero mercato e la vendita forzata dell'immobile, applicando a tale riguardo una riduzione rispetto al valore di mercato come sopra individuato nella misura del 5% al fine di rendere comparabile e competitivo l'acquisto in sede di espropriazione forzata rispetto all'acquisto nel libero mercato.

Pertanto, il valore di €uro 140.227,00 ridotto del 5 % pari ad €uro 7.011,40 ammonta in c.t. in €uro 133.215,60

- VALORE DEI BENI BASE D'ASTA-----PREZZO BASE: €uro 133.215,60



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

- Nel caso il pignoramento abbia ad oggetto una quota indivisa, l'esperto deve procedere alla valutazione della sola quota.
- L'esperto deve precisare inoltre se la quota in titolarità dell'esecutato sia suscettibile di separazione in natura (attraverso cioè la materiale separazione di una porzione di valore esattamente pari alla quota).
- L'esperto deve infine chiarire già in tale sede se l'immobile risulti comodamente divisibile in porzioni di valore simile per ciascun comproprietario, predisponendo se del caso una bozza di **PROGETTO DI DIVISIONE** o altrimenti esprimendo compiutamente il giudizio di indivisibilità.

Non si ritiene di dover provvedere alla stima della quota indivisa ed alla suddivisione della quota in natura in quanto il cespite, per la quota dell'intero, appartiene ai debitori -eredi .

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

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

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

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

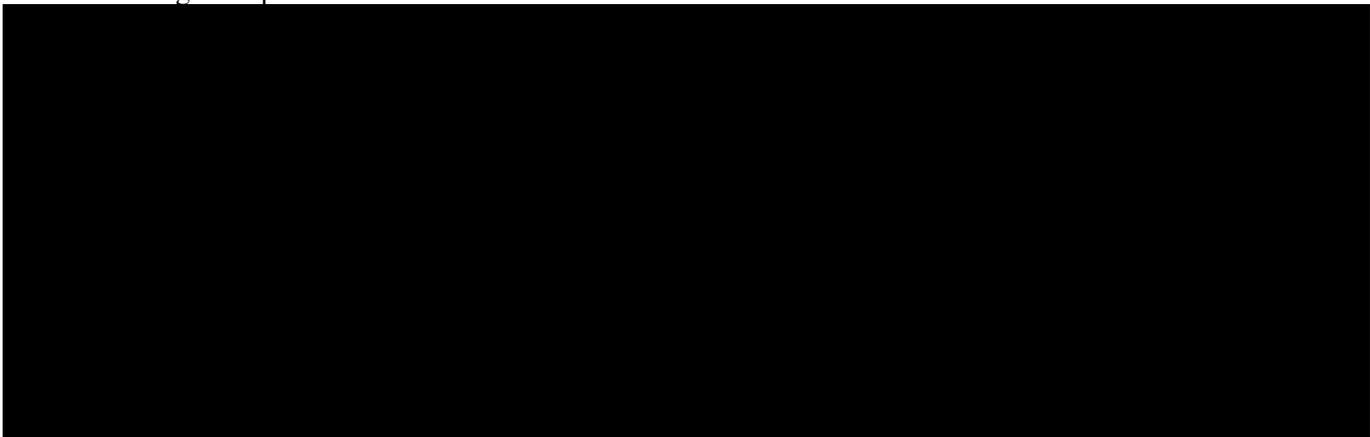
Il regime patrimoniale dell'esecutato deve essere **SEMPRE** verificato alla luce di tali certificazioni.

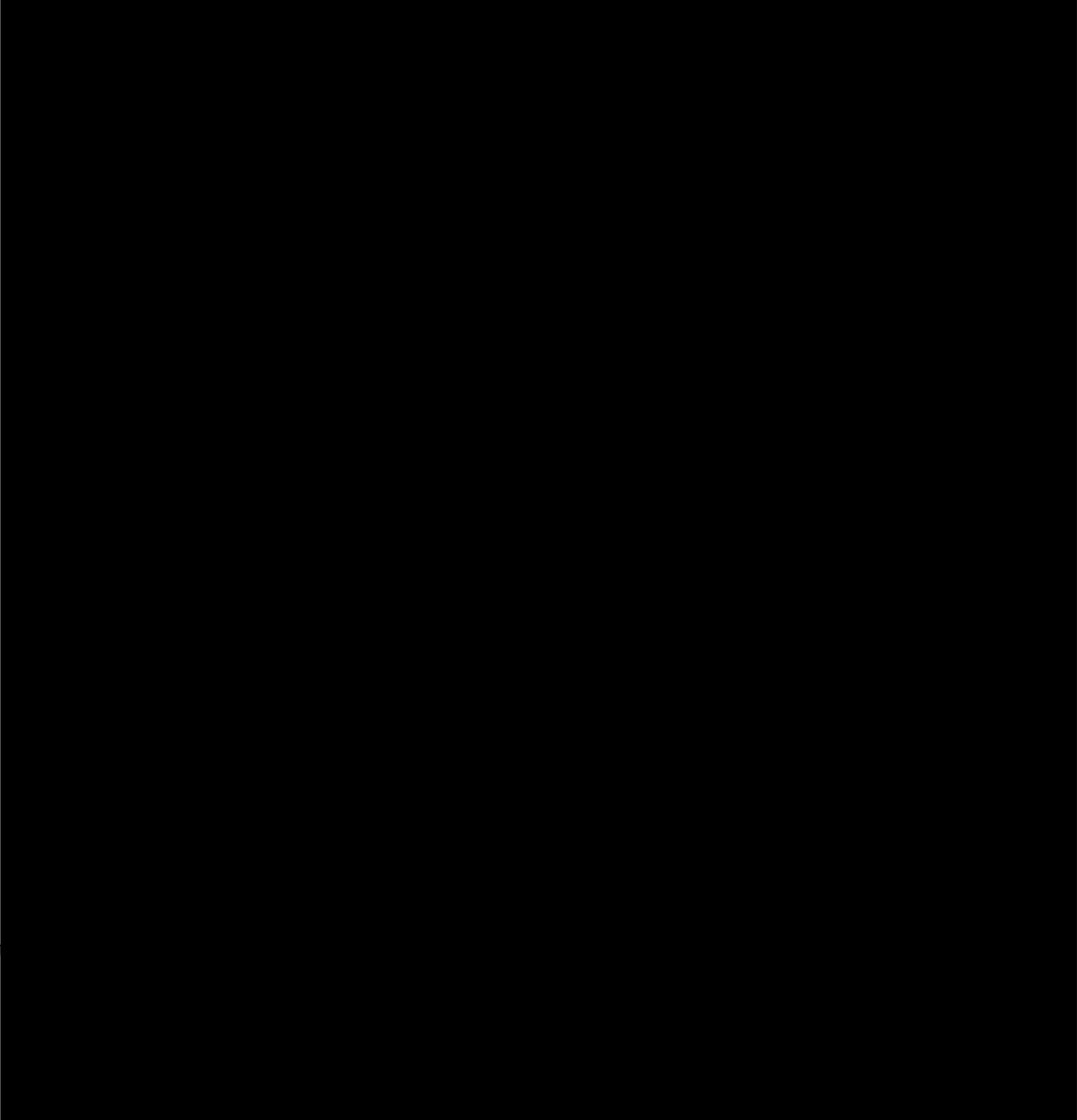
L'esperto non può invece fare riferimento ad elementi quali la dichiarazione di parte contenuta nell'atto d'acquisto del cespite.

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

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

Dalle indagini esperite e dall'estratto di matrimonio è emerso che il debitore:





Per i
seguen

-
-
-

** ** *

La presente relazione scritta viene trasmessa a mezzo pec al Sig. Giudice E. ed alle parti e depositata in copia unitamente agli allegati per l'Ufficio.

Per quanto sopra, la sottoscritta ritiene di aver completamente assolto il mandato ricevuto sulla scorta degli elementi accertati e rimane a completa disposizione del Tribunale e della S.V. per fornire i chiarimenti che fossero eventualmente necessari.

Paterno, li 30/01/2024

**Il C.T.U.
(geom. Giovanna Laino)**

.....



COOPERATIVA EDILIZIA a r.l. PULCRA DOMUS

Via Addone n. 2 POTENZA

Acquif

Potenza, 17.5.76

ALLA CONSERVATORIA DEI REGISTRI IMMOBILIARI DI
POTENZA

NOTA per la trascrizione del decreto di occupazione

permanente n. 672 in data 12 maggio 1976

emesso dal Presidente della Giunta Regionale di

Basilicata con la quale viene disposta l'occupazione

permanente a favore di questa Cooperativa in nome

e per conto del Comune di Potenza dei seguenti

immobili.

Registrato a Potenza il 14.5.76 al n. 2031

A FAVORE

COMUNE DI POTENZA

CONTRO

Reg. cat. 5170
part. 5239

Imposte
Addiz.
Percipi
Iscrit.
C.T.
T.C.
300
300
350
650

*(seguono
cospicue)*

70 V

1170/141
1170/142

[Redacted area]

partita 4575 foglio di mappa 46 particella 130 locali
tà Pantani di Freda Comune di Potenza superficie mq. 035189

1.300 indennità pagata £. 857.100.

~~82/10~~ ~~108/1~~ ~~82/5~~



1) 273/102

2) 1170/157

3) ~~1170/157~~

4) 1170/156

5) 1081/35

6) ~~1170/157~~

7) 1170/157

8) ~~1170/157~~

9) ~~1170/157~~

10) ~~1170/157~~



foglio di mappa 46 particella 505 località Pantani di
Freda Comune di Potenza superficie mq. 2.100 indennità
pagata £. 1.400.700 -



partita 12660 foglio di mappa 46 particella 596 località
Pantani di Freda Comune di Potenza superficie mq. 100
indennità pagata £. 1.380.



27.10.21 proprietaria partita 10011 foglio di mappa 46
particella 504 località Pantani di Freda Comune di Potenza
superficie mq. 1.200 indennità pagata £. 348.000 e mq. 1200
indennità pagata £. 192.000 e fabbricato rurale mq. 147
indennità pagata £. 15.418.000.

IL PRESIDENTE

(Lorusso Michelangelo)
Michelangelo Lorusso

Geom. Giovanna Laino

Via Cappella Vecchia n.°18
Tel. 0975/341382 –347/0943577
85050 –Paterno di Lucania (Pz)

*All'Ill. mo Sig. Giudice delle Esecuzioni immobiliari del Tribunale di
Potenza - Dott. ssa Annachiara Di Paolo*

Oggetto: P

Ill.mo sig. Giudice, Facendo seguito all'elaborato di stima reso nella procedura di cui

otto

➤ **Lotto unico del valore netto di €uro 133.215,60 costituito dal bene a) - b):**

• **Diritti dell'intero della proprieta:**

- a) *Appartamento sito in Potenza alla via P.le S. Sofia n.°26 (ex via Adriatico n.°22) posto al piano 4.°, scala C interno 6, categoria A/2, classe 5 di vani 7, superficie catastale di mq. 151 e rendita di €uro 506,13 con annesso locale soffitta di circa mq. 9 sita al piano 10.° il tutto censito al catasto urbano al foglio mappa 46 part. n.°3924 sub 91 (ex n.°504 sub 91)*
- b) *Locale garage sito in Potenza alla via P.le S. Sofia n.°26 (ex via Adriatico n.°22) posto al piano terra, categoria C/6, classe 5 della superficie netta di mq.19, superficie catastale di mq. 21 e rendita di €uro 48,08, il tutto censito al catasto urbano al foglio mappa 46 part. n.° 3924 sub 80 (ex 504 sub 80)*

Riportati in catasto urbano in capo a:

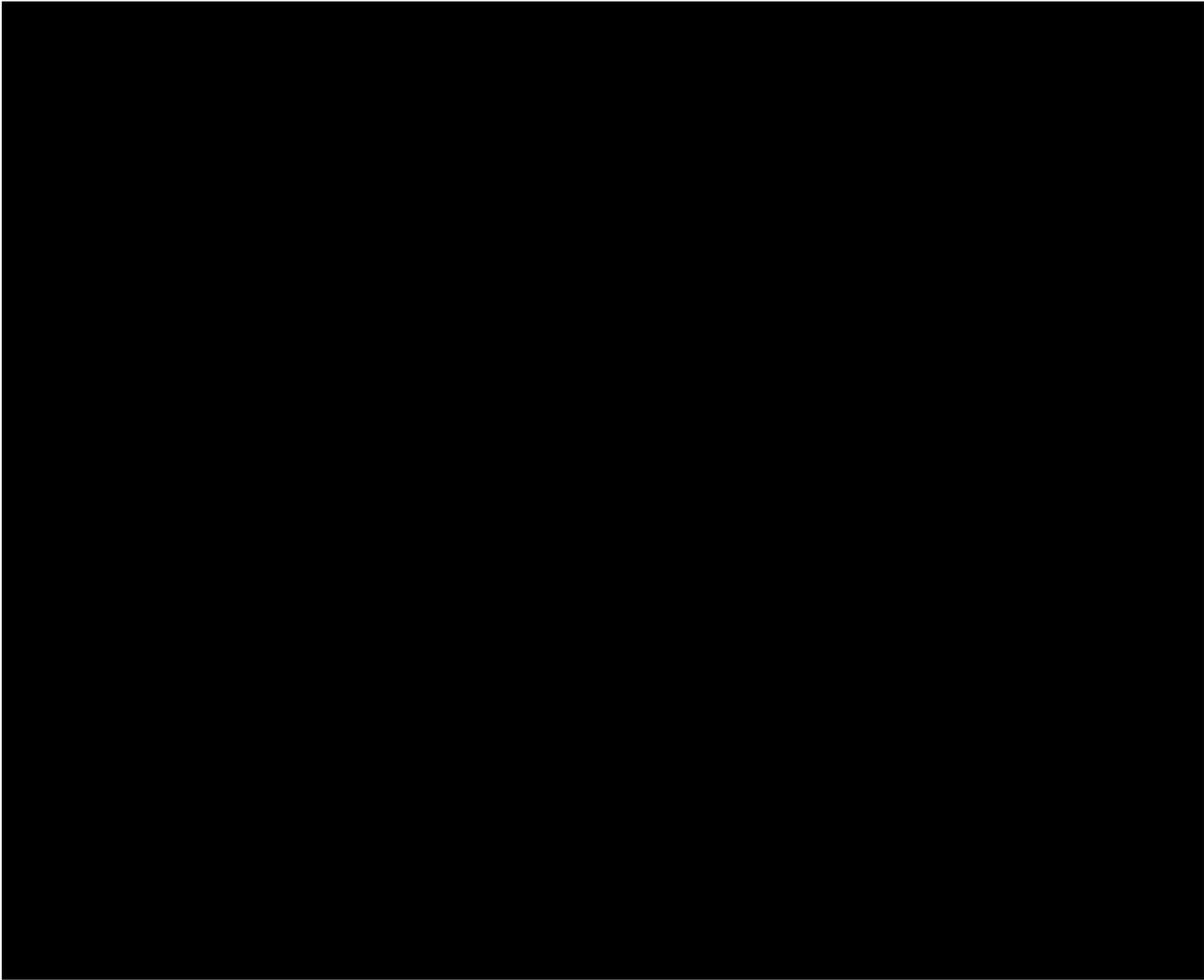
-
-
-
-

oooo

Cio premesso, si riporta in breve, quanto accertato in ordine alla ricostruzione delle provenienze e si allega:

- **Decreto di Occupazione Permanente del 12/5/1976**
- **Concessione per Concessione di area con diritto di Superficie**
- **Atto di Assegnazione Alloggio in proprieta in favore di**

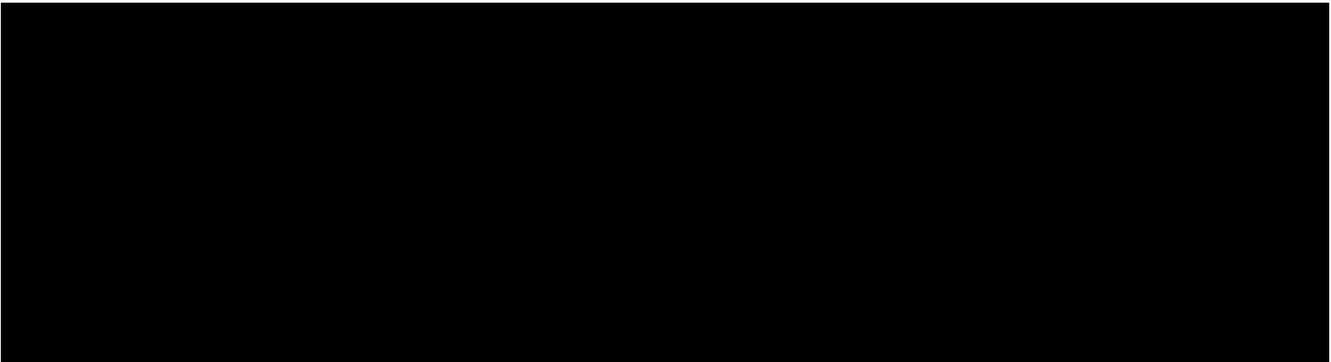




dei beni facente riferimento ai diritti dell'intero della proprietà relativa a:

a.1) Appartamento sito in Potenza alla via Adriatico n.°22 posto al piano terzo, int. 6 di vani 5 ed accessori con locale soffitta int.5 scala B, il tutto censito al catasto urbano al foglio mappa 46 part. n.°504 sub 91 (ora n.° 3924 sub 91)

b.1) Locale garage sito in Potenza alla via Adriatico n.°22 posto al piano terra censito al catasto urbano al foglio mappa 46 part. n.°504 sub 80 (ora n.° 3924 sub 80)



Le indagini effettuate dalla scrivente hanno inoltre rilevato che:



-le unità immobiliari che ci occupa sono inglobate in un fabbricato residenziale più ampio ed articolato, realizzato per effetto di Licenza Edilizia n.°660/657 del 22/10/1973, prat. n.°75, su un suolo originario, distinto in catasto al **foglio mappa 46 part. 504, 505, 596, 883** pervenuto alla citata società **Soocietà Cooperativa “Pulcra Domus s.r.l.”** da parte del Comune di Potenza_c.f. 00127040764 per effetto di **Decreto di Occupazione Permanente n.°672 del 12/05/1976** registrato a Potenza il 14/05/1976 al n.°2031 ivi trascritto il 19/05/1976 al regg. nn.° 5770/5239, emesso dal Presidente della Giunta Regionale di Basilicata con la quale viene disposta l’occupazione permanente a favore della Cooperativa in nome e per conto del Comune di Potenza sui seguenti immobili distinti al foglio mappa 46:

- part. n.° 130 della superficie di mq. 1.300 con indennità pagata in lire 867.100
- part. n.° 505 della superficie di mq. 2.100 con indennità pagata in lire 1.400.700
- part. n.° 504 della superficie di mq. 1.200 con indennità pagata in lire 15.418.000
- part. n.° 596 della superficie di mq. 100 con indennità pagata in lire 1.380

Dalle indagini **“pare”** che al citato Decreto di Occupazione Permanente (atto ben diverso dal Decreto di Esproprio e Cessione Volontaria delle Aree) non è seguito il Decreto di Esproprio Definitivo delle aree, come pure risulta dalle visure catastali storiche. Ed Infatti, dalla ricostruzione dei dati e lettura della visura storica risulta registrato, correttamente, il Decreto di Occupazione d’Urgenza n.° 672 del 12/05/1976 ma non anche il Decreto Definitivo di Esproprio o Cessione Volontaria delle Aree.

Il decreto di esproprio deve essere trascritto presso l’ufficio dei registri immobiliari e deve essere curata la voltura catastale. Un estratto del Decreto di esproprio deve essere poi pubblicato sulla Gazzetta Ufficiale della Repubblica o nel Bollettino Ufficiale della Regione nel cui territorio si trova il bene.

L’espropriazione può avvenire nei casi previsti dalla legge (art. 42, c. 3 Cost.), e deve indicare i motivi di interesse generale “legalmente dichiarati” (art. 834 c.c.).

La dichiarazione di pubblica utilità può essere “espressa” - quando è prevista da uno specifico atto legislativo o amministrativo - o “tacita”, quando è ritenuta intrinseca e implicita in uno specifico atto legislativo o amministrativo.

A conclusione del procedimento di esproprio, la P.A. acquisisce il bene del privato.

Da taluni l’espropriazione è considerata un modo di acquisto “a titolo originario”; una volta entrata nel patrimonio dell’ente acquista il carattere della demanialità; si acquisisce “libero da ogni vincolo” (art. 25 del D.P.R. 327/2001); l’acquisto del bene avviene anche se il procedimento di esproprio abbia luogo nei confronti di chi non era il reale proprietario, ma tale risulta dal catasto.

Secondo un’altra tesi, l’esproprio è un modo di acquisto “a titolo derivato” della proprietà: ciò, in quanto l’art. 23 del T.U. pone in risalto il carattere derivativo dell’acquisto, ne impone la trascrizione, ne prevede la possibile retrocessione (artt. 46-48 T.U.)

Vige il profilo dell’inefficacia della dichiarazione di pubblica utilità, ove si consideri che al decreto di occupazione non ha mai fatto seguito il decreto di esproprio; al riguardo è appena il caso di ribadire che l’art.13, comma 3, della Legge n.°2359/1865 ha riguardo all’inutile spirare del termine entro cui deve compiersi l’espropriazione ed al venir meno del potere dell’Amministrazione nel caso di inosservanza di tale necessario presupposto.

Tale quadro normativo non è stato modificato dal DPR n.°327/2001, il cui art.13, al comma 6, contempla la sanzione dell’inefficacia della dichiarazione di pubblica utilità nel caso di omessa emanazione del decreto di esproprio entro il termine di cinque anni dalla data in cui è diventato efficace l’atto che aveva dichiarato la pubblica utilità dell’opera.

➤ Alla **Soocietà Cooperativa “Pulcra Domus s.r.l.”** pervenivano da parte del Comune di



Potenza _c.f. 00127040764 per la **“proprietà supeficiaria”** le aree occupate (con precedente Decreto di Occupazione Permanente n.°672 del 12/05/1976) per **Convenzione per Concessione di Area con Diritto di Superficie rep. n.°1048 del 27/06/194 registrata il 26/06/1974 al n.°6422.**

Con detta Convenzione il Sindaco del Comune di Potenza ha concesso il “Diritto di Superficie”, ai sensi dell’art. 35 della Legge 22.10.1971 n.°865 alla Cooperativa Ediliza arl Pulcra Domus srl, le quali hanno accettato per se’, loro eredi aventi causa il suolo espropriato ed in corso di espropriazione sito nel Comune di Potenza distinto in catasto come segue:

Foglio 46 part. n.° 199 mq. 1.842

Foglio 46 part. n.° 130 mq. 1.300

Foglio 46 part. n.° 505 mq. 2.100

Foglio 46 part. n.° 504 mq. 2.198

Foglio 46 part. n.° 596 mq. 100

Foglio 46 part. n.° 490 mq. fabb. rurale

Foglio 46 part. n.° 489 mq. “

Foglio 46 part. n.° 154 mq.0,72

Foglio 46 part. n.° 491 mq. 440

Foglio 46 part. n.° 155 mq. 338

Foglio 46 part. n.° 352 mq. 553

Foglio 46 part. n.° 597 mq. 248

Il suolo veniva ceduto per il **“Diritto di superficie”** nello stato di fatto o di diritto in cui si trovava. Il diritto di superficie veniva concesso per **99 anni** a partire dalla data di acquisizione di ciascun singolo lotto, rinnovabile per un periodo non superiore al precedente a richiesta della Cooperativa.

Il corrispettivo per la concessione del diritto di superficie veniva stabilito come segue:

- una somma pari al costo di acquisizione del terreno determinato ai sensi della legge 865 Titolo II;
- una somma di lire 194.860.000 pari al 4,50 % del costo delle opere di urbanizzazione da eseguire dal Comune;

La cooperativa si impegnava al effettuare il pagamento del corrispettivo come segue:

quanto alla somma di cui alla lettera a) al momento di ogni singolo pagamento e deposito della somma legittimamente dovuta dal Comune per l’acquisizione del terreno,

quanto alla somma di cui alla lettera b) rilasciare una polizza fidejussoria in favore del Comune per l’importo di cui sopra ed al pagamento entro **90 giorni** della presentazione alla Cooperativa degli stati di avanzamento relativi a singole opere.

oooo

La ricerca di detta Convenzione, ai fini della continuita delle trascrizioni, non poche difficoltà ha comportato ed il non celere completamento dell’elaborato, poiché trattasi di atti molto datati, rinvenuto soltanto dopo numerosi passaggi, presso il Comune e l’archivio storico del Comune di Potenza (sezione particolare dell’ente in via Danzi) ancorchè la scrivente abbia effettuato le indagini presso la CC.RR.II. di Potenza per la verifica delle trascrizioni e presso il Comune.

Occorre precisare che, sia negli atti del procedimento e sia nella precedente C.T.U. resa altro professionista non vi è alcuna menzione in riferimento alla ricostruzione puntuale dei trasferimenti delle proprietà dei suoli.

Per una puntuale indagine peritale si riferisce, altresì che, che con la citata **Convenzione per Concessione di Area con Diritto di Superficie rep. n.°1048 del 27/06/194, registrata il 26/06/1974**



al n.°6422, la cessione da parte del Comune in favore della Cooperativa del suolo, sul quale è stato poi realizzato il fabbricato che ingloba le unità immobiliari che ci occupa, è relativa **NON** alla proprietà piena ma al solo “**Diritto di superficie**” restando quindi il Comune proprietario del suolo e la Cooperativa della proprietà superficiaria per anni 99.

Di contro si segnala che l’

-Atto di Atto di Assegnazione di alloggi e accollo quote di mutui per Notar Omero Vomero del 2/03/1987 rep. n.°10.156 registrato a Potenza il 16/03/1987 al rep. n.°1321 ivi trascritto il 20/03/1987 al regg. nn.°3838/3363 per cessione da parte della Società Cooperativa “Pulcra Domus s.r.l.” in favore del debitore originario ed altri assegnatari fa, invece, riferimento al trasferimento del diritto della **piena proprietà**, come espressamente si legge nell’atto e **NON** alla proprietà superficiaria.

Pertanto, rimandiamo ogni valutazione al sig. Giudice.

Cordiali saluti.

Paterno li 20.2.24

IL CTU
Geom. Giovanna Laino



**TRIBUNALE DI POTENZA
UFFICIO ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI**

*** * ***

ESECUZIONE IMMOBILIARE

Promossa da



**R.G.E.: n.°131/89
riunite alla R.G.E. n.°96/95, n.°228/95, n.°55/98**

RELAZIONE Integrazione C.T.U.

**GIUDICE ESECUZIONI I: Dott.ssa Annachiara Di PAOLO
CONSULENTE TECNICO: Geom. Giovanna LAINO**

Paterno di Lucania, li 20/05/2024

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



All'Ill.mo Sig. Giudice delle Esecuzioni Immobiliari – Dott.ssa Annachiara Di Paolo

Oggetto



Con riferimento al procedimento di cui all'oggetto, la *S.V. Ill.ma* - ritenuta la necessità di disporre una Integrazione della Consulenza tecnica d'ufficio già in atti -, a seguito delle note del creditore procedente, per mezzo dell'avv.to M. Borraccia, con Ordinanza del 10/04/24 disponeva che, la già nominata *C.T.U. geom. Giovanna Laino*, per la procedura di cui innanzi, procedesse ad una integrazione della perizia, in merito ai punti riportati dal legale nella sua nota, in ordine alla -perfezionata e saldata continuità delle trascrizioni - relative al suolo sul quale il fabbricato contenente le unità immobiliari ricadono, ritenendo definitivo ed efficace il "Decreto di Occupazione Permanente n.°672 del 12/5/1976" già in atti.

Con riferimento occorre rilevare che, il "Decreto di Occupazione Permanente" n. 672 del 12/05/1976 è stato emesso dal Presidente della Giunta Regionale di Basilicata in nome e per conto del Comune di Potenza (trascritto presso la CC.RR.II. in 12/05/1976) secondo le norme all'epoca vigenti.

Si conviene unitamente al legale che, la materia dell'espropriazione per pubblica utilità è stata regolata per la prima volta, in Italia, della legge 25 giugno 1865, n. 2359, che ha rappresentato – fino al D.P.R. 327/2001 (TU delle espropriazioni) – l'unica legge generale ed organica di disciplina del procedimento espropriativo e solo con la Legge 22 ottobre 1971, n. 865 sono state disciplinate le espropriazioni finalizzate alla edilizia residenziale pubblica (come è il nostro caso), alla realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria, alla costruzione di edifici o quartieri distrutti o danneggiati da eventi bellici o da calamità naturali, nonché alla realizzazione di singole opere pubbliche. In virtù di tale normativa, il Comune di Potenza, con "Convenzione per la concessione di area con diritto di superficie" del 04/06/1974, ai sensi dell'art. 35 delle Legge 865/1971 all'epoca vigente, concesse alla Cooperativa Edilizia Pulcra Domus, il diritto di superficie relativamente al suolo sul quale insiste il fabbricato contenente le unità immobiliari oggetto di pignoramento, al fine di realizzare l'edificio residenziale di cui alla Concessione Edilizia rilasciata il 22/10/1973.

La Convenzione Edilizia veniva poi trascritta presso la Conservatoria dei RR.II di Potenza il 27/06/1974.

La Concessione Edilizia alla Cooperativa il 22/10/1973, per realizzare un fabbricato residenziale, veniva rilasciata visto l'art. 35 della Legge 865/1971 ed il regolamento per la Concessione del diritto di superficie.

L'art. 35 della citata Legge attribuiva ai comuni, il potere di espropriare i terreni per la realizzazione di case di tipo economico e popolare e dei relativi servizi di urbanizzazione, indicando criteri e limiti per la sottoscrizione della convenzione.

La stessa norma del 1971, prevedeva, agli art. 10 e ss. la procedura per l'esproprio che culminava con il provvedimento di cui all'art. 13 della L. 865/1971 che, espressamente, prevedeva

"il presidente della giunta regionale, con decreto costituente provvedimento definitivo, dichiara, ove occorra, la pubblica utilità"



nonché la indifferibilità e l'urgenza delle opere e degli interventi previsti nella relazione, ed indica la misura dell'indennità di espropriazione, da corrispondere a titolo provvisorio agli aventi diritto, determinata in base ai criteri di cui al successivo art. 16. Con lo stesso decreto si pronuncia anche sulle osservazioni degli interessati”.

L'art. 14 prevedeva che *“Pronunciata l'espropriazione, e trascritto il relativo provvedimento, tutti i diritti relativi agli immobili espropriati possono essere fatti valere esclusivamente sull'indennità, anche nel caso previsto nell'ultimo comma dell'art. 13”.*

Successivamente alla Convenzione per Concessione di area con diritto di Superficie del 04/06/1974 n.° 2048 di rep. registrata a Potenza il 26/6/1974 al n.°6422 il Comune di Potenza emetteva il *“Decreto di Occupazione Permanente n.°672 del 12/05/1976”* ai sensi dell'art. 13 della L. 865/197.

Per la norma all'epoca vigente, il *“Decreto di Occupazione Permanente n. 672 del 12/05/1976”* emesso dal Presidente della Giunta Regionale di Basilicata costituisce il titolo ablativo definitivo necessario e sufficiente per il perfezionamento della procedura espropriativa.

Il *“decreto di occupazione Permanente”* è stato trascritto, in data 17/05/1976 ai nn. 5770/5239 presso la Conservatoria dei RR.II. di Potenza ai sensi e per gli effetti dell'art. 14 della legge citata.

Emerge dal portato normativo che il Decreto di Occupazione Permanente n.° 672 del 12/05/1976”, costituisce titolo definitivo del processo espropriativo per l'epoca.

Per tale conclusione trova coincidenza anche quanto dal Comune di Potenza è stato acclarato a mezzo di **Attestato del 10/05/24 prot. 0050286/2024.**

L'ufficio preposto con Attestato del Dirigente dell'Ufficio Lavori Pubblici (allegato) ha precisato che **il “Decreto di occupazione Permanente n.° 672 del 12/05/1976” reso dal Presidente della Regione Basilicata ha concluso l'iter espropriativo dei suoli sul quale è stato realizzato il fabbricato.**

Pertanto, alla luce di detta documentazione, rilasciata dal Comune di Potenza si ritiene saldata la continuità delle trascrizioni e superata la criticità relativa alla mancanza del *“decreto definitivo di esproprio”.*

○○○○

Con l'occasione si puntualizza pure in ordine al rilievo esposto dal custode Giudiziario avv.to A. Casulli nella sua relazione del 13/05/2024 al punto B) in riferimento al valore dei beni pignorati già definiti nell'elaborato peritale reso.

Orbene, con riferimento precisiamo che:

➤ Alla società **Soocietà Cooperativa “Pulcra Domus s.r.l.”**, costruttore del fabbricato in cui sono site le unità immobiliari che ci occupa, il suolo sul quale l'immobile insiste perveniva da parte del Comune di Potenza _c.f. 00127040764 per la **“proprietà supeficiaria”** (aree occupate con precedente Decreto di Occupazione Permanente n.°672 del 12/05/1976) per **Convenzione per Concessione di Area con Diritto di Superficie rep. n.°1048 del 27/06/194 registrata il 26/06/1974 al n.°6422.**

Con detta Convenzione il Sindaco del Comune di Potenza ha concesso il *“Diritto di Superficie”*, ai sensi dell'art. 35 della Legge 22.10.1971 n.°865 alla Cooperativa Edilizia arl Pulcra Domus srl, le quali hanno accettato per se', loro eredi aventi causa il suolo espropriato ed in corso di espropriazione sito nel Comune di Potenza distinto in catasto come segue:

Foglio 46 part. n.° 199 mq. 1.842

Foglio 46 part. n.° 130 mq. 1.300



Foglio 46 part. n.° 505 mq. 2.100

Foglio 46 part. n.° 504 mq. 2.198

Foglio 46 part. n.° 596 mq. 100

Foglio 46 part. n.° 490 mq. fabb. rurale

Foglio 46 part. n.° 489 mq. “

Foglio 46 part. n.° 154 mq.0,72

Foglio 46 part. n.° 491 mq. 440

Foglio 46 part. n.° 155 mq. 338

Foglio 46 part. n.° 352 mq. 553

Foglio 46 part. n.° 597 mq. 248

Il suolo veniva ceduto per il “**Diritto di superficie**” nello stato di fatto o di diritto in cui si trovava.

Il diritto di superficie veniva concesso per **99 anni** a partire dalla data di acquisizione di ciascun singolo lotto, rinnovabile per un periodo non superiore al precedente a richiesta della Cooperativa.

Il corrispettivo per la concessione del diritto di superficie veniva stabilito come segue:

- una somma pari al costo di acquisizione del terreno determinato ai sensi della legge 865 Titolo II;
- una somma di lire 194.860.000 pari al 4,50 % del costo delle opere di urbanizzazione da eseguire dal Comune;

La cooperativa si impegnava al effettuare il pagamento del corrispettivo come segue:

quanto alla somma di cui alla lettera a) al momento di ogni singolo pagamento e deposito della somma legittimamente dovuta dal Comune per l’acquisizione del terreno,

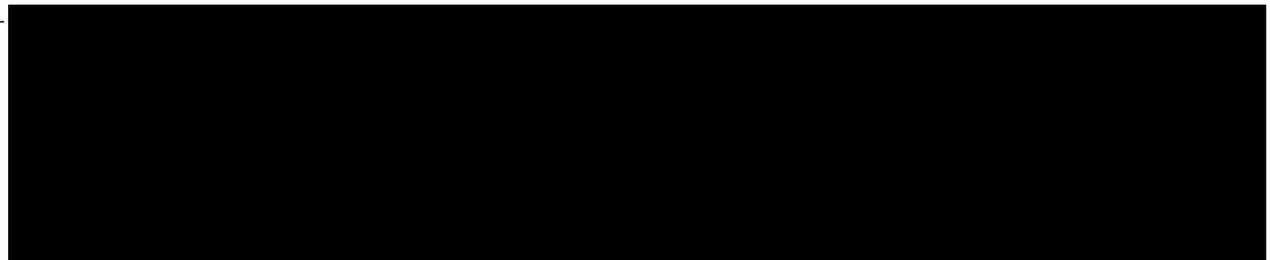
quanto alla somma di cui alla lettera b) rilasciare una polizza fidejussoria in favore del Comune per l’importo di cui sopra ed al pagamento entro 90 giorni della presentazione alla Cooperativa degli stati di avanzamento relativi a singole opere.

➤ Al debitore  i cespiti pignorati:

a.) Appartamento sito in Potenza alla via Adriatico n.°22 posto al piano terzo, int. 6 di vani 5 ed accessori con locale soffitta int.5 scala B, il tutto censito al catasto urbano al foglio mappa 46 part. n.°504 sub 91 (ora n.° 3924 sub 91)

b.) Locale garage sito in Potenza alla via Adriatico n.°22 posto al piano terra censito al catasto urbano al foglio mappa 46 part. n.° 504 sub 80 (ora n.° 3924 sub 80)

sono pervenuti in virtu di:



Dalla lettura minuziosa dell’Atto di Assegnazione e così pure dalla relativa nota di Trascrizione si evince che venivano assegnati definitivamente in proprietà i beni che ci occupano, ancorchè alla cedente

➤ **Società Cooperativa “Pulcra Domus s.r.l.”**, costruttore del fabbricato in



cui sono site le unità immobiliari che ci occupa, il suolo sul quale l'immobile insiste perveniva da parte del Comune di Potenza _c.f. 00127040764 per la **“proprietà superficiaria”** (aree occupate con precedente Decreto di Occupazione Permanente n.°672 del 12/05/1976) per **Convenzione per Concessione di Area con Diritto di Superficie rep. n.°1048 del 27/06/194** **registrarata il 26/06/1974 al n.°6422.**

Per il diritto di proprietà i beni venivano volturati in capo al debitore e registrati in catasto urbano.

Ai fini della valutazione i beni pignorati venivano pertanto stimati dal C.T.U. per i:

➤ **Diritti dell'intero della proprietà (quota 1/1):**

- a) *Appartamento sito in Potenza alla via P.le S. Sofia n.°26 (ex via Adriatico n.°22) posto al piano 4.°, scala C interno 6, categoria A/2, classe 5 di vani 7, superficie catastale di mq. 151 e rendita di Euro 506,13 con annesso locale soffitta di circa mq. 9 sita al piano 10.°
il tutto censito al catasto urbano al foglio mappa 46 part. n.°3924 sub 91 (ex n.°504 sub 91)*
- b) *Locale garage sito in Potenza alla via P.le S. Sofia n.°26 (ex via Adriatico n.°22) posto al piano terra, categoria C/6, classe 5 della superficie netta di mq. 19, superficie catastale di mq. 21 e rendita di Euro 48,08, il tutto censito al catasto urbano al foglio mappa 46 part. n.° 3924 sub 80 (ex 504 sub 80)*

VALORE DEI BENI BASE D'ASTA-----PREZZO BASE: _____ euro
133.215,60

oooo

Tanto premesso, per mera completezza di indagine si riporta in seguito anche la valutazione, qualora si intendesse procedere alla vendita del bene limitato al **Diritto di Superficie.**

A tal fine occorre ricercare il più probabile valore di mercato delle unità immobiliari ma con riferimento alla vendita limitata alla “proprietà superficiaria”.

Il valore di un immobile in diritto di superficie è senza dubbio inferiore a quello di un bene in piena proprietà (1/1) proprio perché il terreno su cui è costruito rimane in proprietà del Comune. Di conseguenza il valore di mercato del bene diminuisce man mano che si avvicina la scadenza del diritto di superficie.

Con la trasformazione del diritto di superficie in diritto di proprietà piena l'assegnatario del lotto usufruisce dei vantaggi:

- diviene proprietario esclusivo dell'area su cui è edificato l'immobile
- non deve pagare nessuna somma allo scadere dei 99 anni per il rinnovo della convenzione.
-

La legge 106/2011 di conversione del DL 70/2011 ha introdotto nell'art. 31 della legge 448/1998 i commi 49 bis -ter al fine di agevolare il trasferimento dei diritti immobiliari, per consentire la rimozione dei vincoli relativi al prezzo massimo di cessione e/o del canone massimo di locazione delle singole unità abitative di edilizia residenziale pubblica o convenzionata.

A decorrere dall'anno 1999 con l'art. 31 della legge 23/12/1998 n.°448 è stata prevista per i Comuni di cedere in proprietà le aree già concesse in diritto di superficie e di eliminare i vincoli contenuti nelle convenzioni stipulate per la cessione delle aree per gli interventi di edilizia residenziale pubblica ai sensi dell'art. 35 della legge 865/71.



La trasformazione del diritto di superficie, a seconda dei casi della convenzione originaria ancora in vigore oppure scaduta, prevede il corrispettivo dovuto per la trasformazione del diritto di superficie in diritto di proprietà e l'eliminazione dei vincoli di godimento gravanti sugli immobili sarà determinato dall'ufficio tecnico del comune ai sensi dell'art. 31 della legge n.°448/1998.

° ° °

Fatta questa doverosa premessa di carattere tecnico, per effetto del vincolo, rilevato che tutte le unità immobiliari saranno in vendita per il diritto della proprietà superficaria, la valutazione dei singoli beni sarà oggetto di un deprezzamento quindi di un minor valore globale che può essere quantificato pari al 30% del valore globale.

Pertanto, il valore della **proprietà superficaria** sarà determinato per differenza del valore riferito alla proprietà piena e del valore relativo al quantum della percentuale del deprezzamento.

Il tutto come segue:

- **VALORE TOTALE DEL BENE al netto delle decurtazioni (pag. 89 rel.)**

-----PREZZO BASE: **€uro 140.227,00**

Valore proprietà superficaria = €uro 140.227,00 - 30 % pari a**€uro 98.158,90**

Valore proprietà superficaria.....**€uro 98.158,90**

- **VALORE TOTALE DEL BENE-----PREZZO BASE: €uro 98.158,90**

Con riferimento al valore di stima determinato, si ritiene di proporre al Sig. Giudice dell'esecuzione un prezzo base d'asta del cespite che tenga conto delle differenze esistenti al momento della stima tra la vendita al libero mercato e la vendita forzata dell'immobile, applicando a tale riguardo una riduzione rispetto al valore di mercato come sopra individuato nella misura del 5% al fine di rendere comparabile e competitivo l'acquisto in sede di espropriazione forzata rispetto all'acquisto nel libero mercato.

Pertanto, il valore di €uro 98.158,90 ridotto del 5 % pari ad €uro 4.907,90 ammonta in c.t. in €uro 93.251,00

- **VALORE DEI BENI BASE D'ASTA----- PREZZO BASE: €uro 93.251,00**

Di seguito la formazione del lotto:

➤ **Lotto unico del valore di €uro 93.251,00 costituito dal bene a) - b):**

➤ **Diritti dell'intero della proprietà superficaria:**

a) *Appartamento sito in Potenza alla via P.le S. Sofia n.°26 (ex via Adriatico n.°22) posto al piano 4.°, scala C interno 6, categoria A/2, classe 5 di vani 7, superficie catastale di mq. 151 e rendita di €uro 506,13 con annesso locale soffitta di circa mq. 9 sita al piano 10.° il tutto censito al catasto urbano al foglio mappa 46 part. n.°3924 sub 91 (ex n.°504 sub 91)*

b) *Locale garage sito in Potenza alla via P.le S. Sofia n.°26 (ex via Adriatico n.°22) posto al piano terra, categoria C/6, classe 5 della superficie netta di mq. 19, superficie catastale di*



mq. 21 e rendita di €uro 48,08, il tutto censito al catasto urbano al foglio mappa 46 part. n.° 3924 sub 80 (ex 504 sub 80)

Riportati in catasto urbano in capo a:

-
-
-
-



** ** *

La presente relazione scritta viene trasmessa a mezzo ptc in un originale per l'Ufficio.
Per quanto sopra, la sottoscritta ritiene di aver completamente assolto il mandato ricevuto sulla scorta degli elementi accertati e rimane a completa disposizione del Tribunale e della S.V. per fornire i chiarimenti che fossero eventualmente necessari.

Paterno, li 20/5/24

*Il C.T.U.
(geom. Giovanna Laino)*

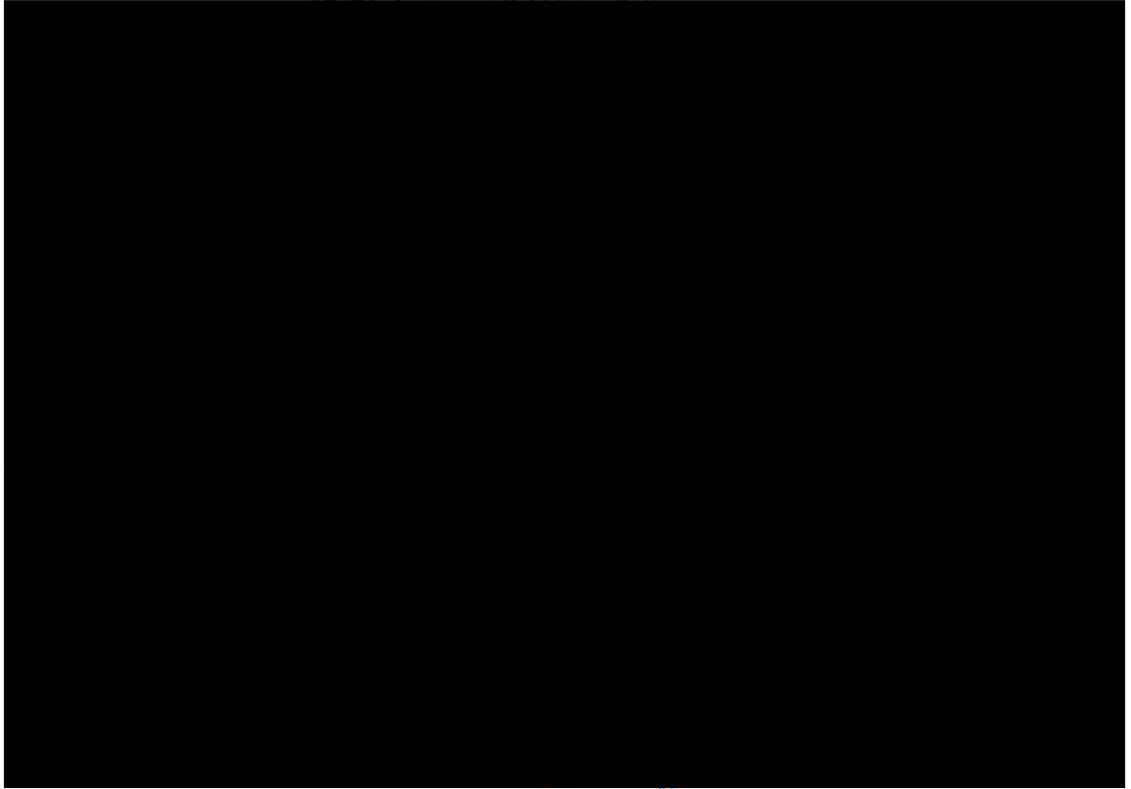
In allegato:

- Nota Trascrizione atto di Cessione alloggio del 2.3.1987
 - Attestato Comune CITTA' DI POTENZA
- Smistamento: U.D. LAVORI PUBBLICI E RETI
Prt.G. 0050286/2024 - U - 10/05/2024 09:34:34





Città di Potenza



Dirigente: ing. Maurizio Albano
tel. 0971.415371
maurizio.albano@comune.potenza.it

Sede: Via Parco S. Antonio la Macchia - 85100 Potenza
Orari ufficio: lun - ven ore 8.00 - 13.45
mar e gio ore 16.00 - 18.45

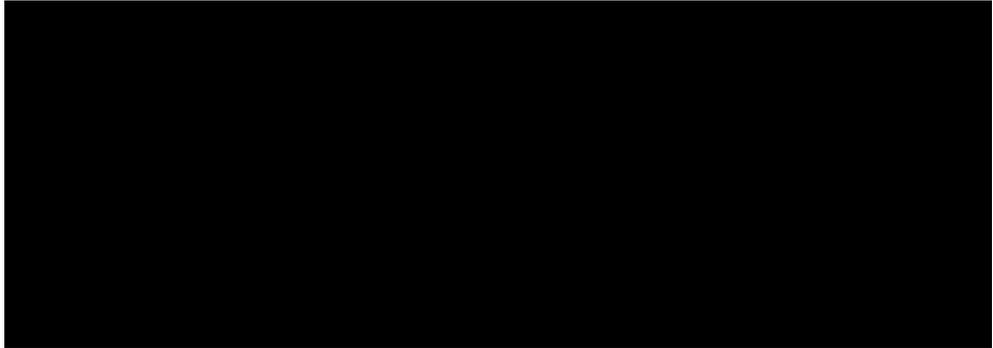


**TRIBUNALE DI POTENZA
UFFICIO ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI**

*** * ***

ESECUZIONE IMMOBILIARE

Promossa da



R.G.E.: n.°131/89

riunite alla R.G.E. n.°96/95, n.°228/95, n.°55/98

RELAZIONE Integrazione C.T.U. bis 2024

**GIUDICE ESECUZIONI I: Dott.ssa Annachiara Di PAOLO
CONSULENTE TECNICO: Geom. Giovanna LAINO**

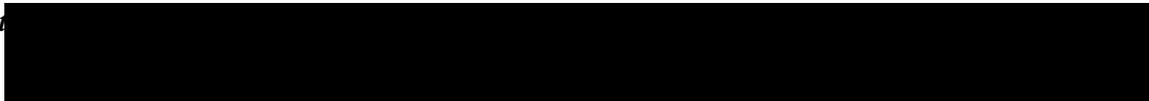
Paterno di Lucania, li 30/09/2024

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



All'Ill.mo Sig. Giudice delle Esecuzioni Immobiliari – Dott.ssa Annachiara Di Paolo

Oggetto



Ill.mo sig. Giudice, facendo seguito alla sua Ordinanza del 22/05/24 con il quale disponeva che:il perito stimatore chiarisca se “*il valore del bene sia riferito alla piena proprietà o alla proprietà superficiaria*” con il presente lavoro si evidenzia che, il valore dei beni inclusi nel **Lotto unico** del valore di **€uro 133.215,60** (al netto delle detrazioni), come riportato nell’elaborato peritale originario dep. il 22/2/24 è riferito alla valutazione degli immobili, relativamente al diritto della “**Piena proprietà**” e non alla “Proprietà superficiaria”.
Ciò premesso il Lotto è stato costituito a pag. 72 come segue:

➤ **Lotto unico del valore di €uro 133.215,60 costituito dal bene a) - b):**

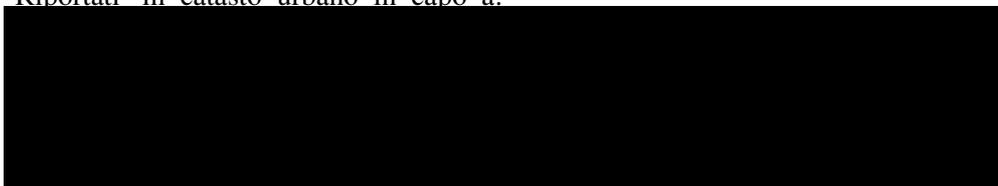
➤ **Diritti dell’intero della proprietà (1/1):**

a) *Appartamento sito in Potenza alla via P.le S. Sofia n.°26 (ex via Adriatico n.°22) posto al piano 4.°, scala C interno 6, categoria A/2, classe 5 di vani 7, superficie catastale di mq. 151 e rendita di €uro 506,13 con annesso locale soffitta di circa mq. 9 sita al piano 10.° il tutto censito al catasto urbano al foglio mappa 46 part. n.°3924 sub 91 (ex n.°504 sub 91)*

b) *Locale garage sito in Potenza alla via P.le S. Sofia n.°26 (ex via Adriatico n.°22) posto al piano terra, categoria C/6, classe 5 della superficie netta di mq. 19, superficie catastale di mq. 21 e rendita di €uro 48,08, il tutto censito al catasto urbano al foglio mappa 46 part. n.° 3924 sub 80 (ex 504 sub 80)*

Riportati in catasto urbano in capo a:

-
-
-
-



oooo

Nell’elaborato peritale Integrativo, depositato il 20/05/24, redatto in seguito alle note del creditore procedente, per mezzo dell’avv.to M. Borraccia, per effetto della Ordinanza del 10/04/24, per una completezza di indagine si riportava, in alternativa, alla valutazione degli immobili già resa, riferita al diritto della “Proprietà” anche la valutazione del Lotto riferito al “**Diritto di Superficie**” o cosidetta “**Proprietà Superficiaria**”, quantificando il valore degli citati immobili ed inseriti nel lotto in **€uro 93.251,00** (al netto delle detrazioni),



In conseguenza, nell'elaborato Integ. (dep. il 20/05/24), considerando il compendio immobiliare staggito da vendere, limitato alla "Proprietà Superficiaria" veniva così identificato il lotto:

➤ **Lotto unico del valore di €uro 93.251,00 costituito dal bene a) - b):**

➤ **Diritti dell'intero della proprietà superficiaria:**

a) *Appartamento sito in Potenza alla via P.le S. Sofia n.°26 (ex via Adriatico n.°22) posto al piano 4.°, scala C interno 6, categoria A/2, classe 5 di vani 7, superficie catastale di mq. 151 e rendita di €uro 506,13 con annesso locale soffitta di circa mq. 9 sita al piano 10.° il tutto censito al catasto urbano al foglio mappa 46 part. n.°3924 sub 91 (ex n.°504 sub 91)*

b) *Locale garage sito in Potenza alla via P.le S. Sofia n.°26 (ex via Adriatico n.°22) posto al piano terra, categoria C/6, classe 5 della superficie netta di mq. 19, superficie catastale di mq. 21 e rendita di €uro 48,08, il tutto censito al catasto urbano al foglio mappa 46 part. n.° 3924 sub 80 (ex 504 sub 80)*

Riportati in catasto urbano in capo a:

-
-
-
-

Ovviamente, il valore di un immobile considerato in "**Proprietà Superficiaria**" è senza dubbio inferiore a quello di un bene in piena proprietà (1/1) proprio perché il terreno su cui è costruito rimane in proprietà del Comune. Di conseguenza, il valore di mercato del bene diminuisce man mano che si avvicina la scadenza del diritto di superficie.

Con la trasformazione del diritto di superficie in diritto di proprietà piena l'assegnatario del lotto usufruisce dei vantaggi:

- diviene proprietario esclusivo dell'area su cui è edificato l'immobile
- non deve pagare nessuna somma allo scadere dei 99 anni per il rinnovo della convenzione.
-

La legge 106/2011 di conversione del DL 70/2011 ha introdotto nell'art. 31 della legge 448/1998 i commi 49 bis -ter al fine di agevolare il trasferimento dei diritti immobiliari, per consentire la rimozione dei vincoli relativi al prezzo massimo di cessione e/o del canone massimo di locazione delle singole unità abitative di edilizia residenziale pubblica o convenzionata.

A decorrere dall'anno 1999 con l'art. 31 della legge 23/12/1998 n.°448 è stata prevista per i Comuni di cedere in proprietà le aree già concesse in diritto di superficie e di eliminare i vincoli contenuti nelle convenzioni stipulate per la cessione delle aree per gli interventi di edilizia residenziale pubblica ai sensi dell'art. 35 della legge 865/71.

La trasformazione del diritto di superficie, a seconda dei casi della convenzione originaria ancora in vigore oppure scaduta, prevede il corrispettivo dovuto per la trasformazione del diritto di superficie in diritto di proprietà e l'eliminazione dei vincoli di godimento gravanti sugli immobili sarà determinato dall'ufficio tecnico del comune ai sensi dell'art. 31 della legge n.°448/1998.

Per effetto del vincolo, la valutazione dei singoli beni sarà oggetto di un deprezzamento quindi di un minor valore globale che può essere quantificato pari al **30%** del valore globale.

Pertanto, il valore della **Proprietà Superficiaria** è determinato per differenza del valore riferito alla Proprietà Piena e del valore relativo al quantum della percentuale del deprezzamento.

Il tutto come segue:



- VALORE TOTALE DEL BENE al netto delle decurtazioni (pag. 89 rel.)
-----PREZZO BASE: €uro 140.227,00

Valore proprietà superficiaria = €uro 140.227,00 - 30 % pari a€uro 98.158,90
Valore proprietà superficiaria.....€uro 98.158,90

- VALORE TOTALE DEL BENE-----PREZZO BASE: €uro 98.158,90

Con riferimento al valore di stima determinato (proprietà superficiaria), si è ritenuto di proporre al Sig. Giudice dell'Esecuzione un prezzo base d'asta del cespite che tenga conto delle differenze esistenti al momento della stima tra la vendita al libero mercato e la vendita forzata dell'immobile, applicando a tale riguardo una riduzione rispetto al valore di mercato come sopra individuato nella misura del 5% al fine di rendere comparabile e competitivo l'acquisto in sede di espropriazione forzata rispetto all'acquisto nel libero mercato.

Pertanto, il valore di €uro 98.158,90 ridotto del 5 % pari ad €uro 4.907,90 ammonta in c.t. in €uro 93.251,00

- VALORE DEI BENI BASE D'ASTA----- PREZZO BASE: €uro 93.251,00

Di seguito la formazione del lotto in "Proprietà Superficiaria":

➤ **Lotto unico del valore di €uro 93.251,00 costituito dal bene a) - b):**

➤ **Diritti dell'intero della "Proprietà Superficiaria":**

a) Appartamento sito in Potenza alla via P.le S. Sofia n.°26 (ex via Adriatico n.°22) posto al piano 4.°, scala C interno 6, categoria A/2, classe 5 di vani 7, superficie catastale di mq. 151 e rendita di €uro 506,13 con annesso locale soffitta di circa mq. 9 sita al piano 10.° il tutto censito al catasto urbano al foglio mappa 46 part. n.°3924 sub 91 (ex n.°504 sub 91)

b) Locale garage sito in Potenza alla via P.le S. Sofia n.°26 (ex via Adriatico n.°22) posto al piano terra, categoria C/6, classe 5 della superficie netta di mq. 19, superficie catastale di mq. 21 e rendita di €uro 48,08, il tutto censito al catasto urbano al foglio mappa 46 part. n.° 3924 sub 80 (ex 504 sub 80)

Riportati in catasto urbano in capo a:

-
-
-
-

Orbene, occorre riferire al sig. Giudice E. che la doppia valutazione dei cespiti pignorati è stata effettuata poiché pare emergere contraddizione tra quanto ceduto dal Comune di Potenza alla soc.

Le indagini accurate hanno fatto rilevare che:

➤ Alla società **Società Cooperativa "Pulcra Domus s.r.l."**, costruttore del fabbricato in



cui sono site le unità immobiliari che ci occupa, il suolo sul quale l'immobile insiste **perveniva** da parte del Comune di Potenza _c.f. 00127040764 per la **“Proprietà supeficiaria”** (aree occupate con precedente Decreto di Occupazione Permanente n.°672 del 12/05/1976) per **Convenzione per Concessione di Area con Diritto di Superficie rep. n.°1048 del 27/06/194 registrarata il 26/06/1974 al n.°6422.**

Con detta Convenzione il Sindaco del Comune di Potenza ha concesso il “Diritto di Superficie”, ai sensi dell'art. 35 della Legge 22.10.1971 n.°865 alla Cooperativa Edilizia arl Pulcra Domus srl, le quali hanno accettato per se', loro eredi aventi causa il suolo espropriato ed in corso di espropriazione sito nel Comune di Potenza distinto in catasto come segue:

Foglio 46 part. n.° 199 mq. 1.842

Foglio 46 part. n.° 130 mq. 1.300

Foglio 46 part. n.° 505 mq. 2.100

Foglio 46 part. n.° 504 mq. 2.198

Foglio 46 part. n.° 596 mq. 100

Foglio 46 part. n.° 490 mq. fabb. rurale

Foglio 46 part. n.° 489 mq. “

Foglio 46 part. n.° 154 mq.0,72

Foglio 46 part. n.° 491 mq. 440

Foglio 46 part. n.° 155 mq. 338

Foglio 46 part. n.° 352 mq. 553

Foglio 46 part. n.° 597 mq. 248

Il suolo veniva ceduto per il **“Diritto di superficie”** nello stato di fatto o di diritto in cui si trovava.

Il diritto di superficie veniva concesso per **99 anni** a partire dalla data di acquisizione di ciascun singolo lotto, rinnovabile per un periodo non superiore al precedente a richiesta della Cooperativa.

Il corrispettivo per la concessione del diritto di superficie veniva stabilito come segue:

- una somma pari al costo di acquisizione del terreno determinato ai sensi della legge 865 Titolo II;
- una somma di lire 194.860.000 pari al 4,50 % del costo delle opere di urbanizzazione da eseguire dal Comune;

La cooperativa si impegnava al effettuare il pagamento del corrispettivo come segue:

quanto alla somma di cui alla lettera a) al momento di ogni singolo pagamento e deposito della somma legittimamente dovuta dal Comune per l'acquisizione del terreno,

quanto alla somma di cui alla lettera b) rilasciare una polizza fidejussoria in favore del Comune per l'importo di cui sopra ed al pagamento entro **90 giorni** della presentazione alla Cooperativa degli stati di avanzamento relativi a singole opere.

Successivamente alla costruzione del fabbricato:

➤ Al debitore  cespiti pignorati:

a.) Appartamento sito in Potenza alla via Adriatico n.°22 posto al piano terzo, int. 6 di vani 5 ed accessori con locale soffitta int.5 scala B, il tutto censito al catasto urbano al foglio mappa 46 part. n.°504 sub 91 (ora n.° 3924 sub 91)

b.) Locale garage sito in Potenza alla via Adriatico n.°22 posto al piano terra censito al catasto urbano al foglio mappa 46 part. n.° 504 sub 80 (ora n.° 3924 sub 80)

sono pervenuti in virtu di:



- *Atto di Assegnazione di alloggi e accollo quote di mutui per Notar Omero Vomero del 2/03/1987 rep. n.°10.156 registrato a Potenza il 16/03/1987 al rep. n.°1321 ivi trascritto il 20/03/1987 al regg. nn.° 3838/3363 per cessione da parte della Società Cooperativa “Pulcra Domus s.r.l.” con sede in Potenza alla via Adriatico n.°22/24/26 - c.f. 001254300769 rappresentata dal sig. Cioffi Salvatore nato a Potenza il 1/01/1950 nella qualità di Presidente del Consiglio di Amministrazione della predetta società.*

Dalla lettura minuziosa dell’Atto di Assegnazione e così pure dalla relativa nota di Trascrizione viene riportato, espressamente, che:

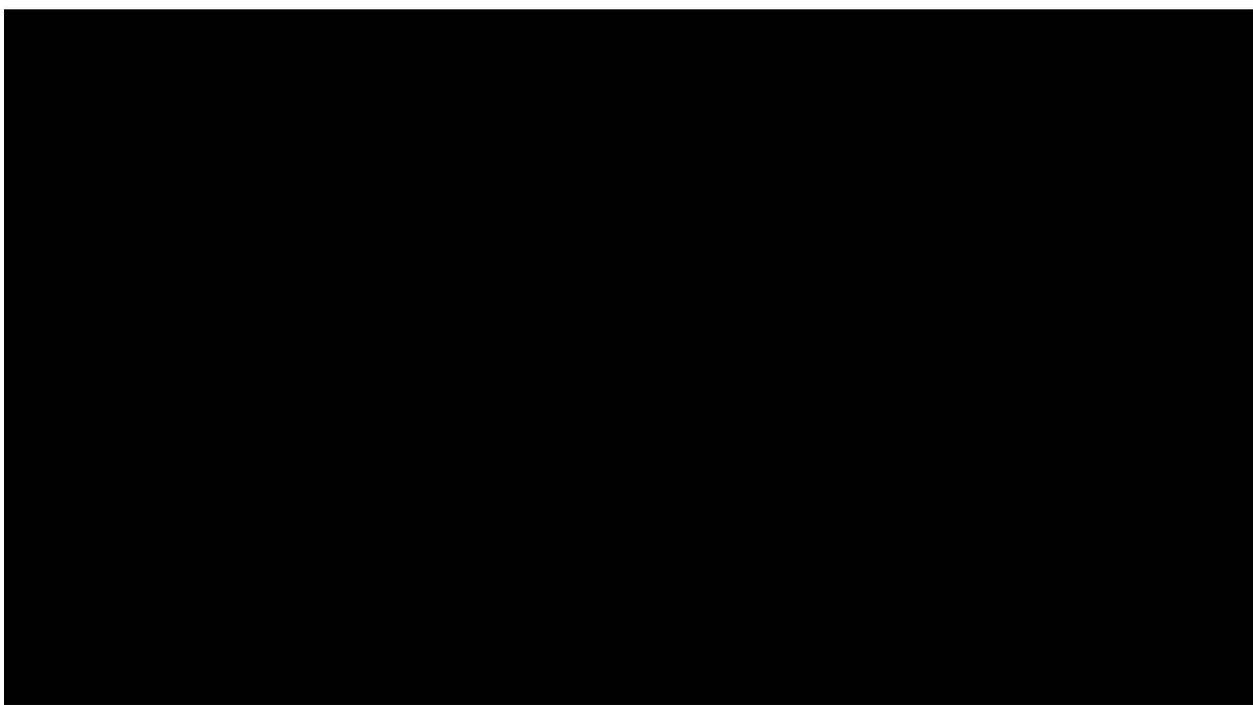
- la Società Cooperativa “Pulcra Domus s.r.l.”, a mezzo del suo rappresentante assegna  che accetta le seguenti unità

Pare in maniera indubbia, dalla lettura dell’atto, che i beni che ci occupa, siano assegnati in Proprietà (1/1), ancorchè alla cedente

➤ Società Cooperativa “Pulcra Domus s.r.l.”, costruttore del fabbricato in cui sono site le unità immobiliari che ci occupa, il suolo sul quale l’immobile insiste perveniva da parte del Comune di Potenza _c.f. 00127040764 per la “Proprietà Superficiaria” (aree occupate con precedente Decreto di Occupazione Permanente n.°672 del 12/05/1976) per **Convenzione per Concessione di Area con Diritto di Superficie rep. n.°1048 del 27/06/194** registrata il 26/06/1974 al n.°6422.

Per il diritto di “Proprietà” i beni venivano volturati in atti del catasto urbano in capo al debitore e registrati in catasto per il suddetto diritto.

E’ così pure, fanno riferimento alla “**Proprieta**” e non, espressamente, alla “Proprietà Superficiaria” anche le identificazioni dei cespiti pignorati, riportati nelle trascrizioni e iscrizioni gravanti sui suddetti e cioè:





o o o

Tanto premesso, rinviando al sig. Giudice E. le opportune valutazioni, riportiamo in seguito, i valori degli immobili pignorati ed il LOTTO, sia nel caso che la vendita riguardi gli immobili con Valore della Piena Proprietà (Ipotesi A) e sia nel caso la vendita riguardi il valore delle “Proprietà Superficiaria” (Ipotesi B). Il tutto, come segue:



• **A) Ipotesi di vendita “Diritto della Proprietà”:**

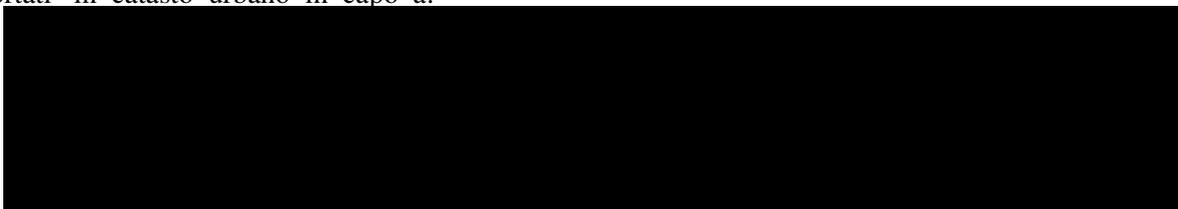
➤ Lotto unico del valore di €uro 133.215,60 costituito dal bene a) - b):

➤ Diritti dell'intero della “Piena Proprietà”:

a) Appartamento sito in Potenza alla via P.le S. Sofia n.°26 (ex via Adriatico n.°22) posto al piano 4.°, scala C interno 6, categoria A/2, classe 5 di vani 7, superficie catastale di mq. 151 e rendita di €uro 506,13 con annesso locale soffitta di circa mq. 9 sita al piano 10.° il tutto censito al catasto urbano al foglio mappa 46 part. n.°3924 sub 91 (ex n.°504 sub 91)

b) Locale garage sito in Potenza alla via P.le S. Sofia n.°26 (ex via Adriatico n.°22) posto al piano terra, categoria C/6, classe 5 della superficie netta di mq. 19, superficie catastale di mq. 21 e rendita di €uro 48,08, il tutto censito al catasto urbano al foglio mappa 46 part. n.° 3924 sub 80 (ex 504 sub 80)

Riportati in catasto urbano in capo a:



o o o o o o o

• **B) Ipotesi di vendita “Diritto della Proprietà Superficiara”:**

➤ Lotto unico del valore di €uro 93.251,00 costituito dal bene a) - b):

➤ Diritti dell'intero della proprietà superficiara:

a) Appartamento sito in Potenza alla via P.le S. Sofia n.°26 (ex via Adriatico n.°22) posto al piano 4.°, scala C interno 6, categoria A/2, classe 5 di vani 7, superficie catastale di mq. 151 e rendita di €uro 506,13 con annesso locale soffitta di circa mq. 9 sita al piano 10.° il tutto censito al catasto urbano al foglio mappa 46 part. n.°3924 sub 91 (ex n.°504 sub 91)

b) Locale garage sito in Potenza alla via P.le S. Sofia n.°26 (ex via Adriatico n.°22) posto al piano terra, categoria C/6, classe 5 della superficie netta di mq. 19, superficie catastale di mq. 21 e rendita di €uro 48,08, il tutto censito al catasto urbano al foglio mappa 46 part. n.° 3924 sub 80 (ex 504 sub 80)

Riportati in catasto urbano in capo a:



** ** *



La presente relazione scritta viene trasmessa a mezzo ptc in un originale per l'Ufficio.
Per quanto sopra, la sottoscritta ritiene di aver completamente assolto il mandato ricevuto sulla scorta degli elementi accertati e rimane a completa disposizione del Tribunale e della S.V. per fornire i chiarimenti che fossero eventualmente necessari.

Paterno, li 30/09/24

*Il C.T.U.
(geom. Giovanna Laino)*

In allegato:

- Nota Trascrizione atto di Cessione alloggio del 2.3.1987
- Visure catasto fabbricati
- Visure catasto terreni
- Trascrizione Pignoramento 16/3/1998
- Trascrizione Pignoramento 13/3/2018
- Ipoteca 26/07/2013

