

TRIBUNALE DI LAGONEGRO

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

CONTENZIOSO: R.G. Es. 14/2013

GIUDICE: Giudice dell'Esecuzione Dr.ssa Alessandra Zingales

ESECUZIONE IMMOBILIARE

Italfondario S.p.A.

C/o

OMISSIS s.r.l.

IL C.T.U.

Dott. Architetto Gaetano Iannini

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

R.G. Es. 14/2013



Ill.mo Sig. Giudice dell'Esecuzione *Dr.ssa Alessandra Zingales* della Sezione Civile-Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Lagonegro.

Premessa :

Con nomina a consulente del 03/08/2017, prestato giuramento in data 17/08/2017, il sottoscritto Arch. Gaetano Iannini con studio in via Salvo d'Acquisto n° 2 di Maratea, veniva nominato Consulente tecnico d'Ufficio nella esecuzione immobiliare promossa da Italfondario S.p.a., contro OMISSIS al fine di espletare il seguente:

Mandato

[CLICCA QUI PER ANDARE ALLO SVOLGIMENTO DELLA PERIZIA](#)

stima degli immobili oggetto di procedura n. 14/2013

Provveda l'esperto a:

CONTROLLI PRELIMINARI:

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

In primo luogo, l'esperto deve precisare 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:
- per il deposito di **certificazione notarile sostitutiva.**

Nel *primo caso (certificati delle iscrizioni e trascrizioni)* l'esperto deve precisare in riferimento a ciascun 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 ciascun 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 precedente abbia depositato l'**estratto catastale attuale** (relativo cioè alla situazione al giorno del rilascio del documento) e l'**estratto catastale storico** (l'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 i dati catastali attuali e storici degli immobili pignorati, siano indicati nella detta certificazione.

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

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

Nel caso di esistenza di rapporto di coniugio, l'esperto deve acquisire il **certificato di matrimonio** rilasciato dal Comune del luogo in cui sia stato celebrato, con indicazione delle annotazioni a margine, indicando le ragioni ostative all'acquisizione in caso negativo.

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

QUESITI:

QUESTITO 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 $\frac{1}{2}$ o di $\frac{1}{4}$, ecc) ed i **beni oggetto del pignoramento**.

In ordine al primo profilo (**diritti reali pignorati**) l'esperto deve precisare se il diritto reale indicato all'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 indicazione di un **diritto di contenuto meno ampio** rispetto a quello di 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 proseguito.



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 al 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 proseguo (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 proseguo (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 quale 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 o modifica), l'esperto informerà immediatamente il G.E. per la determinazione sul proseguo producendo tutta documentazione necessaria per la valutazione del caso;
 - nell'ipotesi di “**difformità sostanziali**” dei dati identificazione catastale (**difformità della situazione di fatto rispetto alla planimetria di cui ai dati di identificazione catastale**, risulti interamente non accatastato al C.F.; vani non indicati nella planimetria o diversa distribuzione dei vani all'interno del fabbricato), l'esperto proseguirà le operazioni di stima assumendo come oggetto del pignoramento effettivamente esistente (rinviando alla risposta al quesito n.3 per l'esatta descrizione delle difformità riscontrate).

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



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

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

Al fine dell'esatta individuazione dei fabbricati e dei terreni oggetto di pignoramento, l'esperto stimatore deve sempre effettuare una **sovrapposizione delle ortofoto o delle foto satelliti**, reperibili anche dal web, con le mappi 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 elaborati alla stessa.

Nel caso in cui i beni oggetto di pignoramento siano interessati (in tutto o 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).

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

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

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

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

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

Nell'ipotesi di beni pignorati in danno al debitore esecutato ma appartenenti alla stesso in regime di **comunione legale con il coniuge**, l'esperto stimatore eseguirà visura ipotecaria anche sul nominativo del coniuge non debitore alla data dell'atto di acquisto, sempreché il pignoramento sia stato eseguito per l'intero, segnalando immediatamente al G.E. l'eventuale pignoramento eseguito su ½ dei beni.

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

L'esperto deve poi procedere alla **formazione** – sulla base delle caratteristiche dei beni pignorati ed in ogni caso in modo da assicurare la maggior 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 identificati attuali).



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

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

Nell'formazione dei lotti (unico o plurimi) l'esperto deve assicurare la maggior 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 costruzione di servitù di passaggio.

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

L'esperto deve procedere alla **descrizione materiale** di ciascun lotto, mediante l'esatta indicazione della **tipologia** di ciascun immobile, della sua **ubicazione** (città, via, numero civico, piano, eventuale numero d'interno) degli **accessi**, delle eventuali **pertinenze** (previo accertamento del vincolo pertinenziale sulla base delle planimetrie allegate alla denuncia di costruzioni presentate di catasto, della scheda catastale, delle indicazioni contenute nell'atto di acquisto, nonché della relativa nota di trascrizione e dei criteri oggettivi/soggettivi di cui all'art. 817c.c.) 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 dei beni dotati di autonomo identificativo catastale (salvo che si tratti di beni censiti come "beni comuni non censibili").

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

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

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.

In risposta al presente quesito, l'esperto deve procedere 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.4 : procedere alla identificazione catastale del bene pignorato.

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

Al riguardo, l'esperto deve:

- ricostruire la **storia catastale** del bene, indicando le variazioni intervenute nel tempo e precisando –nel caso di immobili ripostati 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);

- 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);
- indicare le **variazioni** (riguardanti esclusivamente i dati identificativi essenziali: comune censuario, folio, 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 quale caso l'esperto informerà il G.E. per le determinazioni sul proseguo;
 - 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;
 - quantificare i costi per l'eliminazione delle riscontrate difformità.



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

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

LOTTO n.1 (oppure LOTTO UNICO) : piena ed intera, quota di ½ ,di 1/3, di appartamento (o terreno) ubicato in Via _____; è composta da _____, confina con _____ a sud; con _____ a nord, con _____ a ovest, con _____ ad est; è riportato nel C.F. o C.T. del **Comune di _____** al **foglio _____ p.lla _____** o (ex p.lla _____ o già scheda _____) **sub _____**; il descritto stato dei luoghi corrisponde alla consistenza catastale (oppure, non corrispondente in ordine a _____) vi è concessione edilizia (o in sanatoria) n. ____ del _____, cui è conforme lo stato dei luoghi (oppure, non è conforme in ordine a _____) ; oppure, lo stato dei luoghi è conforme (o difforme _____) rispetto alla istanza di condono n. _____ presentata il _____, oppure, l'immobile è abusivo e a parere dell'esperto stimatore può (o non può) ottenersi sanatoria ex art. _____ (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 costruire 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.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'art. 36 del decreto del Presidente della Repubblica 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 il 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 trovano 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 6 giugno 2001 n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria; 8) la verifica che i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero che il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli; 9) l'informazione sull'importo annuo delle spese fisse di gestione o manutenzione, su eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, su eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato."*

Indicherà altresì:

- **l'epoca di realizzazione dell'immobile;**



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

Al riguardo, l'esperto deve procedere all'acquisizione presso il competente ufficio tecnico comunale la 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 dotazione dell'epoca di costruzione: 1) schede planimetriche catastali; 2) aerofotogrammetrie acquisibili presso gli uffici competenti e società private; 3) informazioni desumibili dagli atti di trasferimento (ad esempio, qualora l'atto contenga l'esatta descrizione del fabbricato); 4) elementi desumibili dalla tipologia costruttiva utilizzata; 5) contesto di ubicazione del bene (ad esempio: centro storico della città).

In nessun caso l'esperto stimatore potrà fare affidamento esclusivo sulla dichiarazione di parte contenuta nell'atto di acquisto secondo cui il fabbricato sarebbe stato edificato in data antecedente al 1.09.1967.

Laddove l'esperto concluda –sulla base dell'accertamento sopra compiuto- per l'edificazione del bene **in data antecedente al 1.09.1967**, 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 1.09.1967**, in difetto di provvedimenti autorizzativi il cespite sarà considerato abusivo e l'esperto procederà agli accertamenti della sanabilità/condonabilità di cui in prosieguo.

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 tale 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 le 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 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. 380 del 2001** e gli eventuali costi della stessa;

in secondo luogo ed in via sub ordinaria, verificherà l'eventuale avvenuta presentazione di **istante 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 dell'art. 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 corrispondere;
- 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 di sanatoria che l'aggiudicatario potrà eventualmente presentare – se gli immobili pignorati si trovino o meno nelle condizioni previste dall'**art. 40, comma 6, della legge n. 47 del 1985 o dell'art. 47, comma 5 del D.P.R. n.380 del 2001** (già art. 17, comma 5, della legge n.47 del 1985).

A quest'ultimo riguardo, l'esperto deve:

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

- **art. 31 e seguenti della legge n.47 del 1985** (in linea di principio, immobili ed opere abusivi ultimati entro la data del 01.10.1983 ed alle condizioni ivi indicate);
- **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 31.03.2003 ed alle condizioni ivi indicate);

- verificare la data delle ragioni del credito per le quali sia stato eseguito il pignoramento o intervento nella procedura espropriativa.

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



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

In tutte le ipotesi di sanatoria di immobili di opere abusive, l’esperto deve indicare – previa assunzione delle opportune informazioni presso i relativi 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. civile.

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 un eventuale indennità di occupazione da richiedersi al terzo occupante (tenendo conto di tutti i fattori che possono 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 del vincolo ed oneri giuridici gravanti sul bene.

In particolare ed a titolo semplificativo, 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 di adottare 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 giudiziario di assegnazione al coniuge** della casa coniugale;
- d) acquisire copia di provvedimento impositivi di **vincoli-artistici**;
- e) verificare – per gli immobili per i quali 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 risultante dal 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'aiuto 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 del provvedimento 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:

- iscrizioni ipotecarie;
- pignoramenti ed altre trascrizioni pregiudizievoli (sequestri conservativi, ecc...);
- difformità urbanistico-edilizia (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).

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 ci sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero se il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà o di natura concessoria in virtù di alcuno degli istituti richiamati.

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

All'uopo, laddove il diritto sia costituito a favore di **sogetto privato** (es. persone fisiche, istituti religiosi privati quali mense vescovili e relativi successori) l'esperto verificherà – acquisendo la relativa documentazione – se sussistano i presupposti per ritenere che vi sia stato acquisto della piena proprietà per usucapione (ad es. laddove l'originario enfiteuta o livellario, od un suo successore, abbia ceduto al 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 di qualunque gravante e siano decorsi almeno venti anni dall'atto di acquisto).

Laddove il diritto sia costituito a favore di **sogetto pubblico**, l'esperto verificherà se il soggetto concedente sia una amministrazione statale od un'azienda autonoma dello Stato (nel qual caso verificherà se sussistano i presupposti per considerare il diritto estinto ai sensi degli art.1 della legge n.16 del 1974 o 60 della legge n. 222 del 1895) oppure a favore di ente locale in forza di provvedimento di quotazione ed assegnazione, eventualmente ai sensi della legge n.1766 del 1927 (acquisendo la relativa documentazione sia presso l'ente locale che presso l'Ufficio Usi Civici della Regione Basilicata).

In tale ultima ipotesi, laddove dovesse risultare l'essenza 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**:



- 1) l'importo annuo delle spese fisse di gestione o manutenzione (es. spese condominiali ordinarie);
- 2) eventuali spese straordinarie già deliberate ma non ancora scadute;
- 3) eventuali spese condominiali scadute ma non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data di perizia;
- 4) 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 del 2015 che riporta (determinazione del valore dell'immobile): *l'esperto deve procedere 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 non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute*" (art. 568 cpc).

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 minimi e massimi 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 rilevati 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 PERSONALI ESPERIENZA, ALLA DOCUMENTAZIONE ACQUISITA, ECC...."

Nella determinazione del valore di mercato l'esperto deve procedere al calcolo delle superficie per ciascun immobile, con indicazione della superficie commerciale, del valore al mq e del valore totale, esponendo analiticamente gli **adeguamenti e le correzioni di 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 differenza 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 comparativo 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;
- nella eventuale diversa modalità fiscali tra gli acquisiti a libero mercato e gli acquisiti 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 (rivalutazioni/svalutazioni), 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 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.

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



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

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

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

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

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

In ogni caso, in ordine al regime patrimoniale dell'esecutato, qualora dagli elementi complessivamente in atti risulti essere intervenuta sentenza di annullamento del matrimonio oppure 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**.

IL GIUDICE DISPONE CHE L'ESPERTO

◇ **Fornisca**, compiuta, schematica e distinta risposta (anche negativa) ai singoli quesiti ed alle indagini svolte redigendo apposita relazione, articolata secondo lo schema dei punti appena esposti;

◇ **Invii**, a mezzo di posta ordinaria o posta elettronica, nel rispetto della normativa, anche regolamentare –concernete la sottoscrizione, la trasmissione e la ricezione dei documenti informatici e teletrasmessi- copia del proprio elaborato ai creditori procedenti ed intervenuti, al debitore, anche se non costituito, ed al custode eventualmente nominato, almeno **trenta** giorni prima dell'udienza fissata per l'emissione dell'ordinanza di vendita ai sensi dell'art. 569 c.p.c. assegnando alle parti un termine non superiore a **quindici** giorni prima delle predetta udienza per far pervenire presso di lui note contenenti osservazioni al suo elaborato;

◇ **Depositi**, la predetta relazione nella cancelleria del giudice dell'esecuzione entro e non oltre i successivi **cinque** giorni, allegando le prove delle spedizioni;

◇ **Intervenga**, comunque all'udienza fissata ex art. 569 c.p.c. per l'emissione dell'ordinanza di vendita al fine di rendere eventuali chiarimenti in ordine al proprio incarico;

◇ **Alleghi**, a ciascuna relazione di stima documentazione fotografica interna ed esterna dell'intero compendio pignorato estraendo immagini di tutti gli ambienti (terrazzi, giardini, accessori, parti comuni ed eventuali pertinenze compresi); la planimetria del bene, la visura catastale attuale, copia



della concessione o della licenza edilizia e degli eventuali atti di sanatoria, copia del contratto di locazione o del titolo legittimante la detenzione e del verbale d'accesso contenente il sommario resoconto delle operazioni svolte e le dichiarazioni rese dall'occupante, nonché tutta la documentazione ritenuta di necessario supporto alla vendita;

◇ **Esegua**, le operazioni in maniera continuativa, senza alcuna sospensione, salvo che questa sia disposta dal giudice, essendo avvertito che in nessun caso può sospendere o anche solo ritardare le sue indagini su richiesta o invito di parte, sia creditrice che debitrice, l'esperto avviserà con raccomandata A.R. i creditori e il debitore esecutato del giorno e dell'ora delle operazioni e, ove nel giorno e nell'ora fissati l'accesso ai beni non sia possibile per assenza o opposizione dell'esecutato o dell'occupante, ne relazionerà immediatamente al Giudice, per l'adozione dei provvedimenti consequenziali (nomina custode, accesso coattivo e rilascio immobile);

◇ **Sospenda**, le operazioni peritali in caso di impossibilità di accedere all'immobile, e avverta il Giudice ed il creditore procedente, ai fini della nomina di un custode giudiziario;

◇ **Riferisca**, immediatamente al Giudice di ogni richiesta di sospensione del corso delle operazioni peritali, informando contestualmente la parte che l'esecuzione potrà essere sospesa solo con provvedimento del giudice su ricordo della medesima parte, cui aderiscano tutti gli altri creditori.

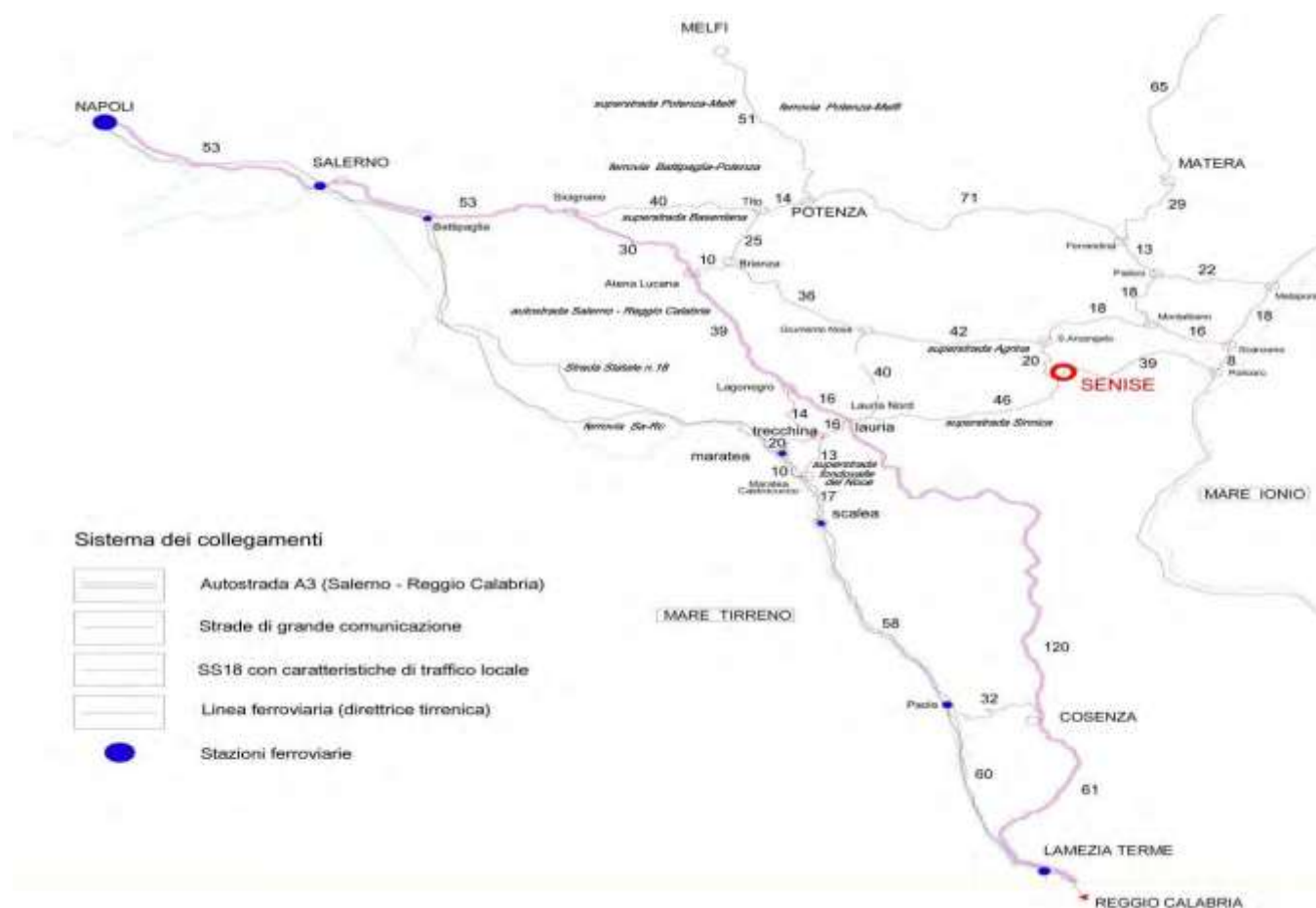
IL GIUDICE DELL'ESECUZIONE

◇ dispone che l'esperto **deponga entro 15 giorni** dalla data dell'accettazione dell'incarico dichiarazione in ordine alle verifiche della documentazione;

◇ concede termine **sino a 30 giorni** prima della prossima udienza per il deposito della relazione e per l'invio delle copie alle parti. Eventuali proroghe devono essere richieste prima della scadenza del termine con motivata istanza dell'Esecutato che saranno concesse solo se relative a cause **oggettive** che rendano impossibile il rispetto dei termini. Non costituisce giustificato motivo il mancato pagamento e il mancato accesso all'immobile (in quanto trattasi di adempimento da effettuare immediatamente e non alla scadenza del mandato). Si segnala, al riguardo, **l'assoluta necessità della tempestiva e completa** redazione dell'elaborato, in quanto ritardo o lacune comporteranno, sotto la personale responsabilità dell'esperto (che, perciò, non verrà più nominato) sensibili differimenti dei tempi processuali, dovuti ai rinvii delle udienze.

◇ rappresenta all'esperto, il quale ne prende atto, che la mancata risposta ad uno solo dei quesiti **impedisce la liquidazione del compenso e delle spese** (l'incarico si considera non espletato) e rende necessario provvedere al suo completamento.





SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI DI CONSULENZA:

Principalmente il sottoscritto ritiene opportuno far presente che le operazioni di accertamento sono state particolarmente impegnative per l'entità e consistenza degli immobili

La complessa documentazione e ricerca dei dati necessari alla elaborazione della consulenza hanno reso particolarmente impegnativo lo svolgimento della presente.

Lo svolgimento delle operazioni di consulenza sono state anche:



- Estrazione e copia del fascicolo d'Ufficio dal polis web ed esame della documentazione in esso rinvenuta.
- Controllo preliminare della completezza della documentazione depositata ex art. 567 c.p.c. e relativa trasmissione telematica in cancelleria dell'avvenuta verifica **(all. 1)**.
- Comunicazioni alle parti per accesso ai luoghi previo comunicazione a mezzo Pec e raccomandata da parte del custode **(all. 2)**.
- Presa visione ed estrazione copia della documentazione utile ai fini degli accertamenti mediante accesso agli uffici pubblici competenti.

Le operazioni di sopralluogo si sono svolte nel modo che segue:

1° sopralluogo: in data 27.09.2017 con inizio alle ore 10,30 contestuale verbale di accesso ed immissione in possesso da parte del Custode Giudiziario dott. Giampiero Petracca; ricognizione dei beni oggetto di pignoramento riprese fotografiche, parziali rilievi metrici, verifica dell'intero compendio pignorato e dei fabbricati. Conclusione del primo sopralluogo alle ore 14,45. **(all. 3)**

2° sopralluogo: in data 02.05.2018 con inizio alle ore 10,45 e contestuale verbale di accesso, sono stati eseguiti ulteriori rilievi metrici degli immobili, ulteriori riprese fotografiche e verifiche delle consistenze. Le operazioni di sopralluogo presso gli immobili sono terminati alle ore 12,40. **(all. 4)**

Gli accertamenti sono continuati con l'accesso presso gli uffici tecnici del Comune di Senise ove il sottoscritto, dopo aver preso visione della documentazione ha richiesto di estrarne copie ma, considerate le speciali dimensioni degli elaborati grafici è stato necessario recarsi a Lagonegro



presso la tipografia “eliografica lucana” non essendo l’Ufficio Tecnico del Comune attrezzato per riprodurre dette copie speciali.

Previo istanza ai competenti Enti, sono stati effettuati gli opportuni accertamenti presso gli Uffici Pubblici del Comune di Senise, allo scopo di accertare la regolarità urbanistica degli immobili. Sono stati effettuati inoltre gli accertamenti presso l’Ufficio del Territorio di Potenza mediante l’estrazione delle certificazioni e delle planimetrie catastali. **(all. 5)**

CONTROLLI PRELIMINARI

Verifica della completezza della documentazione depositata ex art. 567 c.p.c.

Il controllo di cui al presente capitolo è stato effettuato dal sottoscritto e trasmesso al Giudice dell’Esecuzione in data 01.09.2017 **(all. 1)**.

Da verifica effettuata dal sottoscritto è stata riscontrata l’avvenuta completezza dei documenti di cui all’art. 567 secondo comma c.p.c. come si evince dalla certificazione notarile del 05.08.2016 a firma del dott. Eliodoro Giordano notaio in Campobasso Isernia e Larina, allegata agli atti della procedura esecutiva.

In adempimento al mandato conferitogli il sottoscritto ha verificato ed estratto copia delle seguenti documentazioni:

- ispezioni ipotecarie aggiornate presso la Conservatoria dei RR.II. di Potenza; **(all. 6)**



- visure storiche estratte dall' Agenzia delle Entrate Ufficio Territoriale provinciale di Potenza – servizi catastali telematici; fabbricati **(all. 7)** - terreni enti urbani **(all. 8)** - terreni soppressi **(all. 9)**,
- elaborati planimetrici estratti dall' Agenzia delle Entrate Ufficio Territoriale provinciale di Potenza – servizi catastali telematici; **(all. 10)**
- stralci dei fogli di mappa estratte dall' Agenzia delle Entrate Ufficio Territoriale provinciale di Potenza – servizi catastali telematici tramite l'UTC del Comune di Senise; **(all. 11)**

Dalla documentazione catastale estratta ed aggiornata non risultano variazioni rispetto a quanto depositato dal creditore procedente ai sensi dell'ex art. 567 c.p.c.

QUESTITO n.1

Identificazione dei diritti reali e dei beni oggetto del pignoramento.

Gli immobili oggetto di consulenza appartengono al soggetto pignorato per averli acquistati come segue:

1. compravendita per notaio Antonio Polosa di Potenza del 29-06-1989 e trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Potenza in data 29-07-1989 con il n. 9110/7694 a favore della Omissis S.p.A. – con sede in Bari.

E' opportuno comunque precisare che, solo dalla certificazione catastale, il bene individuato in catasto al foglio di mappa n. 55 part. 461 e 462, risulta registrato un diritto di superficie a favore di Omissis S.r.L. con sede in Senise tale diritto non risulta suffragato da alcun atto pubblico.



QUESITO n.2

ricostruzione dei passaggi di proprietà in relazione ai beni pignorati

L'immobile è pervenuto agli esecutati con il seguente atto di compravendita:
compravendita per notaio Polosa del 26-06-1989 e trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Potenza in data 27-07-1989 con i nn.9110/7694 a favore di OMISSIS. S.p.A.

N.B. sui terreni acquistati è stato costituito l'obbligo a destinare gli stessi per la costruzione di un impianto adatto alla produzione di macchinari ed attrezzature destinate all'edilizia movimento terra, lavorazioni agricole diversificate, lavorazioni industriali in genere, nonché di impiegare stabilmente almeno 56 unità lavorative al detto impianto.

QUESITO n.3

Individuazione e descrizione materiale dei beni

La proprietà oggetto di pignoramento comprende un complesso industriale produttivo composto da:



FABBRICATI -A- (rendita € 7.714,00)

1. Fabbricato (A/1) individuato al f. 55 part. 462 comprendente un capannone industriale con struttura metallica prefabbricata avente dimensioni in pianta di ml 80,70 x ml. 20,70 ed un'altezza all'imposta della falda di ml. 8,65; l'interno del capannone comprende un'area di lavorazione di circa 1.629 mq, i locali a destinazione uffici che occupano una superficie di circa mq. 27, ed i servizi igienici che occupano una superficie di circa mq. 14.

Lo schema strutturale è costituito da piedritti incastrati nelle fondazioni; gli elementi strutturali principali sono realizzati con colonne in acciaio zincato, travi trasversali e longitudinali, pannelli di copertura del tipo isoduplex e pannelli di tamponamento con finitura esterna graffiata; il pavimento è costituito da in massetto in cls. armato e rivestito con pavimenti di tipo industriale a quarzo antidrucciolevole; i divisori interni dei locali adibiti a mensa, uffici e servizi sono stati realizzati con pannelli preverniciati coibentati essi sono pavimentati in linoleum.

L'illuminazione e l'aerazione dell'intero fabbricato avviene attraverso le porte e le finestre presenti su tutti i lati del



capannone ed attraverso i lucernai presenti sulla copertura. L'intera struttura è completa di impianti: idrico a doppia mandata di acqua calda, fognante, elettrico, telefonico e di riscaldamento a pompa di calore. **(all. 12)**

Il fabbricato fu autorizzato per la realizzazione di facciate industriali con Permesso di Costruire n. 26 del 15.07.2004 dal dirigente dell'Ufficio Tecnico del Comune di Senise successivamente con segnalazione certificata di inizio attività segnalata al Comune di Senise con prot. n. 8633 del 15.12.2016 pratica edilizia n. 202/2016 veniva variata la destinazione trasformandone l'originaria in attività di vendita all'ingrosso ed al dettaglio di materiale ligneo; tale pratica edilizia veniva conclusa col rilascio del certificato di agibilità rilasciato dal Responsabile dell'U.T.C in data 21.02.2017 prot. n. 1083, pratica edilizia 4/2017. **(all. 13)**

Per quanto accertato, l'opera risulta conforme ai titoli abilitativi; la planimetria catastale è lievemente difforme rispetto allo stato di fatto. **(all. 14)**

2. Fabbricato (A/2)

individuato al f. 55 part. 461 realizzato in aderenza al locale produzione macchine comprendente una tettoia in struttura



metallica costruita con montanti in acciaio, elementi portanti orizzontali anch'essi in acciaio, copertura in lamiera grecate avente un'unica falda; la superficie è di 1.259 mq., la pavimentazione è costituita da massetto in cls. industriale levigato. **(all. 15)**

Tale struttura, dagli atti, risulta autorizzata con permesso di costruire n. 33 del 28.07.2004; **(all. 16)** la planimetria catastale è conforme allo stato di fatto. Dalla verifica effettuata e dall'accertamento eseguito risulta che tale opera non è stata realizzata in conformità dell'autorizzazione bensì risulta ampliata nella superficie e volume nonché nella sagoma **(all. 17)** ne consegue che essa dovrà essere riportata nelle forme e nei volumi di progetto. Considerata la tipologia delle strutture esistenti è conveniente che l'intervento di adeguamento venga effettuato mediante la demolizione dell'intera struttura soprastante il piano pavimento e la ricomposizione della tettoia rispettando la sagoma ed i volumi autorizzati riutilizzando ed adattando i montanti delle strutture verticali e le coperture. La superficie autorizzata misura mq. 1.016 per cui la superficie attuale eccedente è di mq 243.

FABBRICATI B rendita € 29.304,00

- 1. Fabbricato (B/1)** individuato al f. 46 part. 255 sub 1– f. 55 part. 357 sub 1 comprendente un capannone industriale con struttura metallica prefabbricata; l'interno del capannone, comprensivo dell'area di lavorazione e dei servizi, comprende una superficie di circa 9.792 mq.,



soprastante all'area compresa dai magazzini è stato realizzato un solaio con struttura in c.a. che costituisce il piano calpestio di due aree soppalcate, la struttura è tutt'oggi al rustico.

La struttura del capannone è in acciaio ed è costituita da un telaio a quattro campate con capriata da 20 ml ad interasse di ml 10; le fondazioni sono del tipo a plinti con travi di collegamento in c.a., le tamponature sono costituite da pannelli prefabbricati in c.a. posizionati orizzontalmente ed ancorati ai pilastri; il pavimento è costituito da in massetto in cls. armato e rivestito con pavimenti di tipo industriale a quarzo antisdrucchiolevole; i divisori interni dei locali adibiti a magazzini, uffici e

servizi sono stati realizzati con pannelli preverniciati coibentati essi sono pavimentati in grès ceramicato.

L'illuminazione e



e l'aerazione dell'intero fabbricato avviene attraverso le porte e le finestre presenti su tutti i lati del capannone ed attraverso i lucernai presenti sulla copertura. **(all. 18)**

Il fabbricato fu autorizzato per la realizzazione di un capannone industriale con Concessione Edilizia N° 28/A del 4.11.1986 del Comune di Senise e successiva variante in corso d'opera rilasciata dal Sindaco del Comune di Senise in data 03.03.1994. **(all. 19)**



Per quanto accertato, l'opera risulta conforme ai titoli abilitativi; la planimetria catastale è conforme allo stato di fatto. **(all. 20)**

2. Fabbricato (B/2) individuato al f. 46 part. 255 sub 1 – f 46 part. 256 sub 3 –f. 55 part. 355 sub 4 – con destinazione Uffici esso consta di un piano seminterrato e due piani superiori; il piano seminterrato comprende l'autorimessa, il laboratorio di metrologia, gli archivi ed un centro copie; il piano rialzato comprende l'ingresso/centralino, gli uffici commerciali (vendite ed acquisti) una sala riunioni ed una sala conferenze, convegni, riunioni sindacali; il piano primo comprende gli uffici dirigenziali, la sala riunioni del consiglio di amministrazione, l'ufficio tecnico, l'ufficio amministrativo e gli spazi di attesa; tutti i piani sono serviti da servizi igienici; i piani sono collegati tra loro da due scale, una centrale ed una laterale nonché dall'ascensore ubicato accanto alla scala centrale.



L'intera struttura è stata realizzata in cemento armato con tamponature del piano seminterrato e piano rialzato in muratura mentre il piano primo è completamente tamponato con “facciata continua in vetro” ; la superficie coperta, a livello dell'ultimo piano è pari a m. 14,10 x 48,80 = a 680 mq. circa; pavimenti e rivestimenti sono stati realizzati in ceramica; i materiali impiegati risultano di ottima qualità. **(all. 21)**



Il fabbricato per la realizzazione della palazzina uffici fu autorizzato con Concessione Edilizia N° 28/A del 4.11.1986 del Comune di Senise e successiva variante in corso d'opera rilasciata dal Sindaco del Comune di Senise in data 03.03.1994. **(all. 19)**

Per quanto accertato, l'opera risulta conforme ai titoli abilitativa ad eccezione di piccole difformità interne riscontrate nelle tramezzature; le planimetrie catastale sono lievemente difformi rispetto allo stato di fatto. **(all. 22)**

- 3. Fabbricato (B/3)** individuato al f. 46 part. 255 sub 1 – f 55 part. 356 sub 1 – con destinazione Servizi e cabine impianti, esso consta di un unico piano terra comprendente un locale adibito a ricezione, un portico, tre depositi un servizio igienico e due locali ambedue adibiti a cabina elettrica; antistante al locale ricezione trovasi ubicata una pesa a ponte. La struttura è stata realizzata in c.a., la copertura a solaio piano, le tamponature sono in elementi prefabbricati e vetro. **(all. 23)** Per quanto accertato, l'opera risulta conforme ai titoli abilitativi **(all. 19)** ad eccezione della pesa a ponte installata esternamente all'edificio; la planimetria catastale è conforme allo stato di fatto. **(all. 24)**



4. Fabbricato (B/4) individuato al f. 46 part. 255 sub 1 – f 55 part. 354 sub 1 – con destinazione depositi, composto da n. tre locali deposito e due locali impianti nonché un piccolo portico. La struttura è composta da un telaio in c.a., la copertura è in parte coperta in tegole e in parte in lamiere grecate, la tamponatura è in muratura. **(all. 25)** Per quanto accertato, l'opera risulta difforme rispetto ai titoli abilitativi; **(all. 19)** le difformità consistono nella modifica della destinazione d'uso, nella realizzazione di un locale oggi destinato ad impianti e nella chiusura del locale portico; la planimetria catastale è conforme allo stato di fatto ma difforme a quanto autorizzato. **(all. 26)**



5. Fabbricato (B/5) individuato al f. 46 part. 255 sub 1 – f 55 part. 463 con destinazione pollaio; **(all. 27)** tale fabbricato non è riportato in nessun elaborato progettuale per cui è da ritenersi abusivo, **(all. 28)** considerata la sua trascurabile consistenza e destinazione estranea al complesso industriale, dovrà essere oggetto di demolizione.



L'area su cui sorge l'intero complesso industriale risulta totalmente recintata; detta recinzione è costituita, sul prospetto principale e laterale, da pannelli



prefabbricati dell'altezza di circa 70 cm sormontato da ringhiera in ferro e nella parte tergale in rete metallica e paletti in ferro; gli accessi



sono muniti di cancelli in ferro; l'intero piazzale, arredato da aree verdi, è in parte bitumato ed in parte pavimentato in cls..

A migliore individuazione si allega la documentazione fotografica. **(all. 29)**

QUESITO n.4

identificazione catastale dei beni pignorati.

I beni, oggi risultano censiti in catasto come segue:



Catasto Terreni

Comune di Senise (PZ) – foglio n.46
<i>1. particella 255 ente urbano sup. are 12,47;</i>
<i>2. particella 256 ente urbano sup. are 0,78;</i>
<i>3. particella 106 soppressa;</i>
Comune di Senise (PZ) – foglio n.55
<i>1. particella 353 ente urbano sup. ha 02,2381;</i>
<i>2. particella 462 ente urbano sup. are 16,77;</i>
<i>3. particella 357 ente urbano sup. are 97,82;</i>
<i>4. particella 463 ente urbano sup. are 00,32;</i>
<i>5. particella 461 ente urbano sup. are 12,59;</i>
<i>6. particella 354 ente urbano sup. are 01,47;</i>
<i>7. particella 355 ente urbano sup. are 08,60;</i>
<i>8. particella 356 ente urbano sup. are 03,02;</i>
<i>9. particella 3 soppressa;</i>
<i>10. particella 106 soppressa;</i>
<i>11. particella 30 soppressa;</i>
<i>12. particella 31 soppressa;</i>
<i>13. particella 32 soppressa;</i>
<i>14. particella 4 soppressa;</i>
<i>15. particella 33 soppressa;</i>
<i>16. particella 35 soppressa;</i>
<i>17. particella 120 soppressa;</i>
<i>18. particella 134 soppressa;</i>
superficie complessiva dell'intera area ha 03 are 77 ca 75



Catasto Fabbricati

Ditta:

OMISSIS S.P.A. con sede in Bari

Comune di Senise (PZ) –

1. *al foglio 46 particella 255 sub 1 – 256 sub 3,- al foglio 55 particella 353 sub 1 – 355 sub 4 – 356 sub 1 – 357 sub 1- 463; zona industriale s.n.c.; Piano S1 – T – 1 ; categoria D/7 ; Rendita € 29.304,00.-*

Catasto Fabbricati

Ditta:

OMISSIS S.P.A. con sede in Bari proprietà per l'area Ris 1 ditta priva di titolo legale e Omissis s.r.l. con sede in Senise proprietà superficaria per 1/1 Ris ditta priva di titolo legale

Comune di Senise (PZ) -

2. *foglio 55 particelle 461 e 462 - zona industriale snc, - Piano Terra – categoria D/7 – Rendita € 7.714,00.*

QUESITO n.5

procedere alla predisposizione di schema sintetico-descrittivo dei lotti.

prospetto sintetico:

Il complesso industriale è stato autorizzato su un unico suolo di complessivi ha 03 are 77 ca 75, considerato che gli immobili in esso contenuti sono complementari ed accessori come anche i servizi e gli spazi esterni, il lotto



dovrà essere mantenuto unico; esso si compone dell'intero suolo di pertinenza, al netto dell'area di sedime dei fabbricati, di mq. 21.961; due capannoni per lo svolgimento delle attività industriali; un palazzo degli uffici ed altri quattro fabbricati aventi rispettivamente e singolarmente l'utilizzo di depositi, locali servizi, tettoia ad uso manutentivo e collaudo bombole e locale centrale termica.

Tutti gli immobili sono, da tempo, in stato di scarsa manutenzione quindi soggetti ad un progressivo degrado.

- ✓ Come da titoli di provenienza la società OMISSIS ne ha la piena proprietà
- ✓ L'ubicazione dell'intero complesso industriale è: Comune di Senise contrada Chianizzi (Pz)
- ✓ Confini:
N.W. con proprietà del consorzio sviluppo industriale, Omissis e Omissis;
Per gli altri tre lati la proprietà confina con beni del Consorzio di Sviluppo Industriale.



- ✓ Gli abusi e le difformità riscontrati sono parzialmente sanabili.
- ✓ Allo stato non risultano emesse ordinanze di demolizione. **(all. 30)**

PREZZO BASE euro 3.246.733,00

Il prezzo base viene determinato applicando la riduzione del 10% tra la vendita al libero mercato e la vendita forzata dell'immobile (Vendita Libero Mercato = € 3.607.481,00 – € 360.740,00 = € 3.246.733,00).

QUESITO n.6

Verifica della regolarità del bene sotto il profilo edilizio ed urbanistico.

Dalle verifiche effettuate risultano le seguenti irregolarità –

- 1. Fabbricato (A/2 f. 55 part. 461)** è stata rilevata la totale difformità nella superficie e nel volume per cui la legittimazione comporta la demolizione e ricostruzione dell'immobile (tettoia)
- 2. Fabbricato (B/2 f 46 part. 256 sub 3 – f. 55 part. 355 sub 4)** sono state rilevate piccole difformità interne suscettibili di sanatoria;
- 3. Fabbricato (B/5 f. 46 part. 255 sub 1 – f 55 part. 463)** privo di titolo abilitativo, non sanabile e quindi oggetto di demolizione Ente urbano mq. 32.

Regolarità catastale:

catastalmente sono state riscontrate le seguenti difformità:

fabbricato **A/1** – lievi difformità interne;

fabbricato **B/2** – lievi difformità interne;



QUESITO n.7

stato di possesso attuale dell'immobile.

Allo stato attuale, come si evince dal verbale di accesso ed immissione in possesso redatto dal dott. Giampiero Petracca del 27.09.2017 nella qualità custode giudiziario gli immobili oggetto di pignoramento sono detenuti come segue:

unità immobiliare identificata alla part.lla 255 sub 1, part.lla 256 sub 3, part.lla 354 sub 1, part.lla 355 sub 1, part.lla 357 sub 1 e part.lla 463 sono detenuti dalla Omissis srl in forza di contratto di locazione registrato a Salerno il 14.01.2016;

l'unità immobiliare identificata alla part.lla 461 è detenuta dalla Omissis s.r.l. ma senza titolo;

unità immobiliare identificata alla part.lla 462 è detenuta dalla ditta Omissis in forza di contratto di locazione stipulato tra Omissis e Omissis s.r.l.;

QUESITO n.8

vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene.

Dalle documentazioni reperite e dagli accertamenti effettuati non risulta che vi siano maggiori oneri gravanti sugli immobili.

QUESITO n. 9

Verifica se i beni pignorati ricadano su suolo demaniale.



I beni pignorati non ricadono su suolo demaniale.

QUESITO n. 10

Verifica dell'esistenza di pesi od oneri di altro tipo.

Non è stata rilevata l'esistenza di ulteriori pesi od oneri di altro tipo.

QUESITO n. 11

*informazione sulle spese di gestione dell'immobile e su eventuali
procedimento in corso.*

Le spese di gestione in corso sono quelle derivanti dalla custodia giudiziaria e quelli derivanti dagli interventi urgenti di manutenzione come rilevato dal custode giudiziaria all'atto dell'immissione in possesso e precisamente:

- Revisione delle grondaie
- Revisione delle coperture

QUESITO n.12

valutazione dei beni.

E' opportuno precisare che il prezzo di vendita deve tener conto della preminente destinazione dell'intero compendio immobiliare che risulta essere esclusivamente a carattere produttivo – industriale.

Per la valutazione degli immobili si precisa che sono stati adoperati i criteri specifici per i fabbricati ad uso industriale, la valutazione si riferisce ai valori di mercato fornite dall'O.M.I dell'Agenzia delle Entrate **(all. 31)** apportando



ad essi tutte le variazioni mediante l'applicazione degli indici correttivi e detraendo tutti gli oneri gravanti sugli immobile per legittimarli alla vendita; tale valutazione è risultata la più attendibile considerato che i valori dichiarati negli atti pubblici scaturiscono dalle valutazioni automatiche in base alle Rendite Catastali degli immobili; tali valori non rispecchiano la valutazione di mercato in quanto essi assolvono soltanto la funzione di tassazione dell'Imposta di Registro.

Il criterio di stima per la ricerca del valore di mercato degli immobili è stato eseguito nel rispetto dei criteri previsti dall'art. 568 c.p.c. come modificato per effetto del DL 83/2015 convertito nella legge 132 del 2015 come meglio si può rilevare dalle tavole esplicative qui allegate; il criterio di calcolo delle superfici per la determinazione del valore è stato eseguito in conformità di quanto stabilito dal D.P.R. n. 138/98

Stima dei fabbricati:

Il costo di costruzione valutato dal sottoscritto, raffrontato anche con i parametri forniti dalla Banca Dati dell'Agenzia dell'Entrate, varia da € 250,00 ad € 400,00. Valutando, per ciascuno immobile, lo stato manutentivo e di conservazione nonché il costo per la regolarizzazione catastale ed urbanistica, i valori venali dei singoli immobili risultano i seguenti:

Fabbricato individuato e descritto con la lettera A/1 Superficie Coperta mq 1.670, parametro di riferimento, valore di mercato €/mq 300,00, valore di stima € 501.000,00.

Fabbricato (tettoia) individuato e descritto con la lettera A/2 Superficie Coperta mq 1.259, parametro di riferimento, 1/3 del valore di mercato €/mq



250,00, oneri di regolarizzazione e adeguamento strutturale € 51.285,00 (rimozione dell'intera struttura €/mq 15,00 = € 18.885,00), (ricostruzione della tettoia con ricupero del materiale accantonato limitatamente ai montanti ed agli elementi di copertura recuperabili €/mq 25,00 = € 25.400,00), (oneri tecnici e burocratici: diritti concessori, progetto di ripristino, piani di sicurezza, collaudo, pratiche di variazione catastale per un totale di € 7.000,00), valore di stima della tettoia ripristinata: (mq. 1.016 x 250/3 = 84.666,00) € 84.666,00 - € 51.285,00 = € 33.381,00

Fabbricato individuato e descritto con la lettera B/1 Superficie Coperta mq 9.792, parametro di riferimento, valore di mercato €/mq 250,00, valore di stima € 2.448.000,00 - oneri di regolarizzazione e adeguamento strutturale (€/mq 50,00) € 489.000,00 = € 1.958.000,00

Fabbricato individuato e descritto con la lettera B/2 Superficie Coperta mq 1.471,00 parametro di riferimento, valore di mercato €/mq 350,00, valore di stima € 514.850,00 - oneri di regolarizzazione (€/mq 25,00) 37.000,00 = € 477.850,00

Fabbricato individuato e descritto con la lettera B/3 Superficie Coperta mq 276, parametro di riferimento, valore di mercato €/mq 250,00, valore di stima € 69.000,00 - oneri di regolarizzazione e adeguamento strutturale (€ 5.000,00) 5.000,00 = € 64.000,00

Fabbricato individuato e descritto con la lettera B/4 Superficie Coperta mq 125, parametro di riferimento, valore di mercato €/mq 250,00, valore di stima € 31.250,00 - oneri di regolarizzazione e adeguamento strutturale (€ 15.000,00) 15.000,00 = € 16.250,00



Piazzale e aree residuali (tale superficie è accessoria rispetto alla superficie principale per cui segue il criterio di omogeneizzazione il cui coefficiente è il 10%) mq. 21.961 + mq. 243 (area residuale da ripristino tettoia fabbricato Individuato come A/2) + mq. 32,00 pollaio = 22.236/10 = mq. 2.224 (superficie omogeneizzata) x (€/mq 250,00) = € 556.000,00.

Valore totale delle strutture del complesso produttivo € **3.607.481,00**

Valore di mercato € 3.607.481,00

TABELLA RIEPILOGATIVA

Valore dei Fabbricati	
<i>Fabbricato A/1 =</i>	€ 501.000,00
<i>Fabbricato A/2 =</i>	€ 84.666,00
<i>Fabbricato B/1 =</i>	€ 2.448.000,00
<i>Fabbricato B/2 =</i>	€ 514.850,00
<i>Fabbricato B/3 =</i>	€ 69.000,00
<i>Fabbricato B/4 =</i>	€ 31.250,00
<i>Fabbricato B/5 =</i>	
<i>Piazzale e aree residuali =</i>	€ 556.000,00
Totale	€ 4.204.766,00
Detrazione Oneri	
<i>Fabbricato A/2 = €</i>	51.285,00
<i>Fabbricato B/1 = €</i>	489.000,00
<i>Fabbricato B/2 = €</i>	37.000,00
<i>Fabbricato B/3 = €</i>	5.000,00
<i>Fabbricato B/4 = €</i>	15.000,00
Totale	€ 597.285,00



<i>Totale Valore dei Fabbricati</i>	<i>€ 4.204.766,00</i>
<i>Totale detrazioni</i>	<i>€ 597.285,00</i>
<i>Valore Venale</i>	<i>€ 3.607.481,00</i>

<i>VALORE VENALE DEGLI IMMOBILI</i>
<i>€ 3.607.481,00</i>

Ritenendo di aver assolto il compito affidatogli allo scopo, rassegna qui la presente perizia.

Maratea, 10/07/2018

Il C.T.U.

Arch. Gaetano Iannini

