



TRIBUNALE di POTENZA Sezione Civile

PROCEDIMENTO DI ESPROPRIAZIONE IMMOBILIARE

R.G.E. 6/2008

PREMESSA

In data **11 gennaio 2023**, presso il Tribunale di Potenza Sezione Civile, era affidato al sottoscritto, geom. Vito Rocco MOLINARI, regolarmente iscritto all'Albo dei Geometri e dei Geometri Laureati della Provincia di Potenza, e all'Albo dei Consulenti Tecnici d'Ufficio presso il Tribunale di Potenza al n.° **573**, l'incarico di redigere la presente consulenza, *sotto il vincolo del già prestato giuramento, provveda a rinnovare integralmente la perizia di stima già depositata nel 2011 in modo da descrivere compiutamente lo stato attuale dei luoghi in ossequio ai quesiti già posti con il provvedimento del 05 novembre 2011.*

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..

- Il sottoscritto, in riferimento alla verifica riguardante la completezza della documentazione [ex art. 567 c.p.c.](#), [riferisce che la stessa documentazione idonea è completa.](#)
- Il creditore procedente ha scelto il [deposito della Certificazione Notarile sostitutiva](#) (redatta dal [Notaio Dottor Vincenzo CALDERINI](#)).
- I dati catastali attuali e storici degli immobili pignorati sono indicati nella [Certificazione Notarile sostitutiva](#).
- In fase di redazione della presente è stata acquisita agli atti la seguente documentazione:
 - Dalla verifica effettuata riguardante la completezza della [Certificazione Ipocatastale ex art. 567 c.p.c.](#), [depositata](#) in atti, si evince [che vi è la continuità nelle trascrizioni prevista dalla legge.](#)

- SOPRALLUOGO -

Nei giorni successivi al nuovo incarico, lo scrivente CTU dava inizio alle operazioni peritali mediante l'acquisizione di nuova documentazione e dati ([visure - planimetrie - mappe - conformità urbanistica](#) e quant'altro occorrente per l'espletamento dell'incarico, il tutto per verificare, alla data odierna, la [corrispondenza o meno dei dati catastali attuali con quelli riportati nell'Atto di Pignoramento già individuati precedentemente](#)) presso l'Agazia del Territorio e Uffici Comunali di Potenza.

Dagli accertamenti effettuati, nonché dalla documentazione acquisita, si è verificato che i beni oggetto della presente sono ubicati alla [Via Donnadezio, 148](#) (Ex C.da Baragiano, 138) [del comune di Potenza](#).

In riferimento alla comunicazione fatta dal *Custode Giudiziario, nonché Delegato alla vendita Avv. Piergiuseppe METASTASIO*, in data *26 maggio 2023 alle ore 10,00*, si dava inizio alle operazioni peritali. Tale giorno sul luogo convenuto, *Via Papa Giovanni Ventitreesimo (Ex Via Donnadezio, 148 - Ex C.da Baragiano, 138)*, del comune di *Potenza*, oltre al sottoscritto ed il *Custode Giudiziario, nonché Delegato alla vendita, Avv. Piergiuseppe METASTASIO*, erano presenti:

- *Militari dell'Arma dei Carabinieri*
 - *Vice Brigadiere RADO Ivan;*
 - *Carabiniere PIZZINO Massimiliano;*
- *Sig. GIANNINI Raffaele (fabbro);*
- *Sig. _____ (Esecutato);*

Durante il sopralluogo procedevo al riaggiornamento della valutazione della consistenza qualitativa e quantitativa degli immobili (terreni e fabbricati), acquisendo tutta la necessaria documentazione fotografica, e quant'altro occorrente per l'espletamento dell'incarico.

QUESITO 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 $\frac{1}{2}$, 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 superficaria; intera proprietà in luogo della quota di $\frac{1}{2}$; quota di $\frac{1}{2}$ in luogo della minor quota $\frac{1}{4}$, 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 dell'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.º2).

Al riguardo:

- nell'ipotesi di **"difformità formali"** dei dati di identificazione catastale (**dati indicati nell'atto di pignoramento diversi da quelli agli atti del catasto alla data del pignoramento medesimo**), l'esperto dovrà precisare la difformità riscontrata:
 - nel caso in cui l'atto di pignoramento rechi l'indicazione del bene con dati di identificazione catastali completamente errati (indicazione di foglio catastale inesistente o corrispondente ad altra zona, indicazione di p.la catastale inesistente o corrispondente a bene non in titolarità dell'esecutato; indicazione di sub catastale inesistente o corrispondente a bene non in titolarità dell'esecutato), l'esperto sospenderà le operazioni di stima, dandone immediata comunicazione al G.E. per le determinazioni sul prosieguo (depositando altresì la documentazione acquisita);

- nel caso in cui l'atto di pignoramento rechi l'indicazione del bene secondo una consistenza catastale non omogenea rispetto a quella esistente alla data del pignoramento (segnatamente: indicazione del bene con i dati del Catasto Terreni laddove sul terreno vi era già stata edificazione di fabbricato oggetto di autonoma individuazione al Catasto Fabbricati), l'esperto sospenderà le operazioni di stima, dandone immediata comunicazione al G.E. per le determinazioni sul prosieguo (depositando altresì la documentazione acquisita);
- nel caso in cui l'atto di pignoramento rechi l'indicazione del bene secondo una consistenza catastale omogenea ma difforme rispetto a quella esistente alla data del pignoramento (indicazione di p.lla del C.F. o del C.T. già soppressa e sostituita da altra particella; indicazione di sub del C.F. già soppresso e sostituito da altro sub), l'esperto preciserà:
 - se la variazione catastale intervenuta prima del pignoramento abbia avuto *carattere meramente nominale* (nel senso cioè che non abbia comportato variazione della planimetria catastale corrispondente: ad esempio, variazione per modifica identificativo-allineamento mappe), nel qual caso l'esperto proseguirà nelle operazioni di stima;
 - se la variazione catastale intervenuta prima del pignoramento abbia avuto *carattere sostanziale* (nel senso cioè che abbia comportato variazione della planimetria catastale corrispondente: ad esempio, fusione e modifica), l'esperto informerà immediatamente il G.E. per le determinazioni sul prosieguo, producendo tutta la documentazione necessaria per la valutazione del caso;
- nell'ipotesi di "**difformità sostanziali**" dei dati di identificazione catastale (**difformità della situazione di fatto rispetto alla planimetria di cui ai dati di identificazione catastale**: ad esempio, fabbricato interamente non accatastrato al C.F.; vani non indicati nella planimetria; diversa distribuzione di fatto dei vani, ecc.), l'esperto proseguirà nelle operazioni di stima assumendo come oggetto del pignoramento il bene quale effettivamente esistente (rinviando alla risposta al quesito n.º 3 per l'esatta descrizione delle difformità riscontrate).

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

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

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

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

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 o in parte) da procedure di **espropriazione per pubblica utilità**, l'esperto acquisirà la relativa documentazione presso gli uffici competenti e fornirà adeguata documentazione delle porzioni interessate dalle dette procedure (stralciandole dalla descrizione).

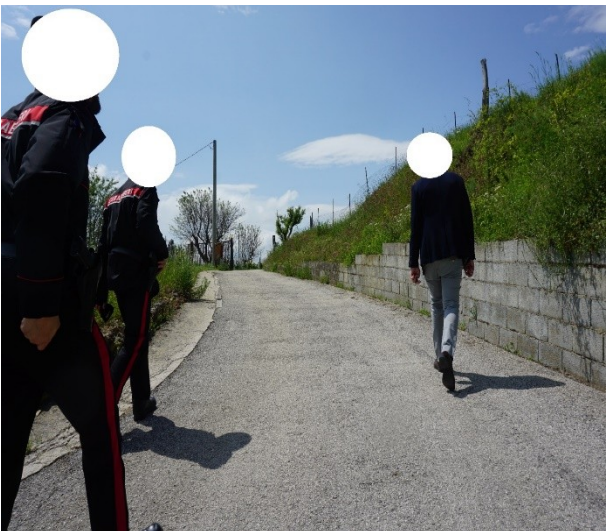
In risposta a tale quesito, l'esperto deve poi procedere alla **formazione** – sulla base delle caratteristiche dei beni pignorati ed in ogni caso in modo da assicurare la maggiore appetibilità sul mercato degli stessi – di **uno o più lotti per la vendita**, indicando per ciascun immobile compreso nel 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 da rivolgersi al G.E. (in cui siano specificatamente indicate e motivate le esigenze di indispensabilità) ed autorizzazione dello stesso, procederà altresì alla realizzazione del frazionamento e dell'accatastramento, 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.

*Da quanto accertato, il diritto reale di proprietà spettante all'esecutato, nonché garante datore d'ipoteca, indicato nell'atto di pignoramento corrisponde a quello in titolarità allo stesso, in forza dei titoli trascritti in suo favore (diritti di piena proprietà **1/1**).*







I dati d'identificazione catastale indicati nell'atto di pignoramento corrispondono a quelli attuali.

QUESITO 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 si 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 dell'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 corso 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 si riferiscono, 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.

Gli immobili oggetto della presente sono ubicati tutti in *Via Papa Giovanni Ventitreesimo* (Ex Via Donnadezio, 148 - Ex C.da Baragiano, 138) del comune di *Potenza*, nella immediata periferia del centro urbano, non si procederà alla loro elencazione ed individuazione in quanto già identificati ed individuati nel *quesito 1*.

In base alla loro ubicazione e conformazione (*fabbricati e terreni*), il sottoscritto procederà alla formazione di *due lotti omogenei* come già riportato nella precedente *CTU*.

DESCRIZIONE LOTTI

LOTTO 1

Si compone di fabbricato con terreno circostante, *ubicato in Via Papa Giovanni Ventitreesimo* (Ex Via Donnadezio, 148 - Ex C.da Baragiano, 138) del comune di *Potenza*, nella immediata periferia del centro abitato





Individuato catastalmente come segue:

- *Fabbricato* - Fg. 31 - Part. 1252 – Via Giovanni Ventitreesimo Piano T - 1 – Cat. A2 – Cl. 3 – Vani 8, 5 (mq. 210, 00).
- *Terreno* - Fg. 31 - Part. 108 – Seminativo - Cl.4 - Are 66.48 – RD. € 6.87 – RA. € 8.58

Si giunge ad esso percorrendo la [Strada Comunale di Via Giovanni Ventitreesimo](#).

Vi si accede attraverso strada privata su cui è posizionato cancello metallico con apertura automatica, tale strada prosegue oltre il cancello fino a giungere al fabbricato.

Da quanto accertato, il predetto accesso è utilizzato sia dell'Esecutato che dal proprietario del fondo attiguo (particelle 1251 – 107 – 1254), tale situazione non crea problemi alla procedura considerato che, nell'atto di [Donazione a firma del Notaio Vomero](#)

del 12 agosto 1987, è stata costituita servitù di passaggio a monte del fabbricato oggetto della presente, servitù gratuita e perpetua a servizio dei predetti terreni.

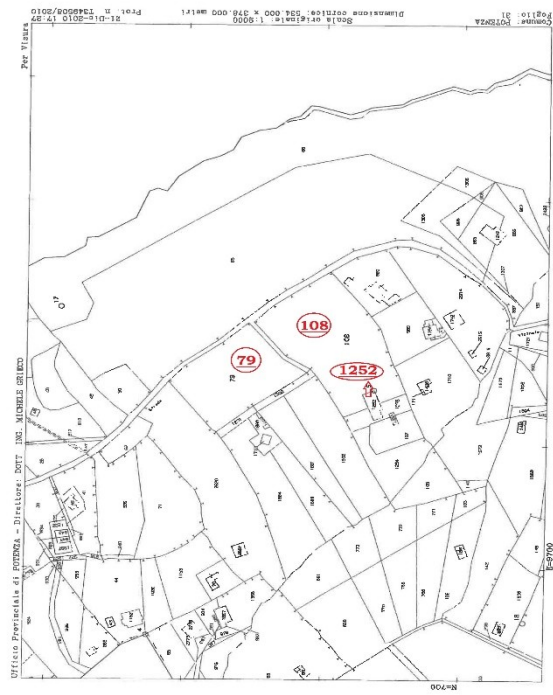
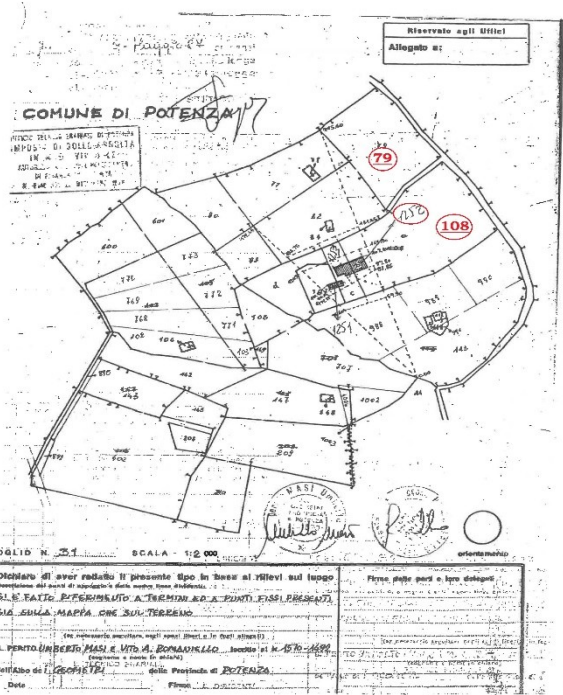
*Esso, come già riferito, si compone di **fabbricato con circostante terreno** (il tutto come di seguito dettagliato):*

- *Terreno ricadente in zona Agricola “E” del vigente Regolamento Urbanistico (vedi attestato di Destinazione Urbanistica allegato) della superficie complessiva di mq. 6.648 (Are 66.48), oltre all’area di sedime del fabbricato.*

*Esso, alla data odierna, in parte è coltivato ad orto/giardino ed in parte è occupato da vari **manufatti** in muratura portante in blocchi di cemento e copertura in coppi di vecchio stampo, in un precario stato d’uso e manutenzione, utilizzati per l’allevamento di animali (polli ed altro), oltre ad una tettoia in legno ubicata nella parte antistante il fabbricato (vedi foto).*

Dagli accertamenti effettuati si è verificato che detti manufatti sono stati realizzati senza nessun titolo autorizzativo.

- *Abitazione (la descrizione di essa considerata tutte le vicissitudini per poter accedere all’interno della proprietà eseguita sarà riferita esclusivamente allo stato in cui si trova esternamente) su due livelli fuori terra in struttura portante verticale ed orizzontale in c.a., il tutto (per quanto si è potuto constatare) in un mediocre stato d’uso e manutenzione.*
 - *Dalla documentazione catastale si è accertato che il piano terra dovrebbe essere adibito ad abitazione (zona giorno H. 3.04) ed il primo piano a zona notte (Hm. 2.55).*



Individuato catastalmente come segue:

- **Terreno** - Fg. 31 - Part. 79 – Seminativo - Cl.4 - **Are 42.71** – RD. € 4.41 – RA. € 5.51

Si giunge ad esso percorrendo la **Strada Comunale di Via Giovanni Ventitreesimo**.

Vi si accede direttamente dalla **Via pubblica**, considerato che uno dei lati del predetto appezzamento confina con la **Via pubblica Via Giovanni Ventitreesimo**).

Esso ricade in zona **Agricola “E”** “del vigente Regolamento Urbanistico (vedi attestato di Destinazione Urbanistica allegato) della superficie complessiva di **mq. 4.271 (Are 42.71)**.

Alla data odierna, non risulta coltivato, vedi foto.

Non è un lotto intercluso.

Esso confina con particelle 2620 – 1691 - 1502 - servitù gratuita e perpetua, Via pubblica (Via Giovanni Ventitreesimo) salvo altri.

QUESITO 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** (precedente 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 nel C.F. – la p.lla del terreno indenticato 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 dall'originaria p.lla del C.T. alla p.lla attuale del C.F. (producendo sempre la relativa documentazione di supporto);
- deve precisare l'**esatta corrispondenza 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 la determinazione sul prosieguo;
 - se a tali variazioni non corrisponda una modifica nella corrispondenza 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

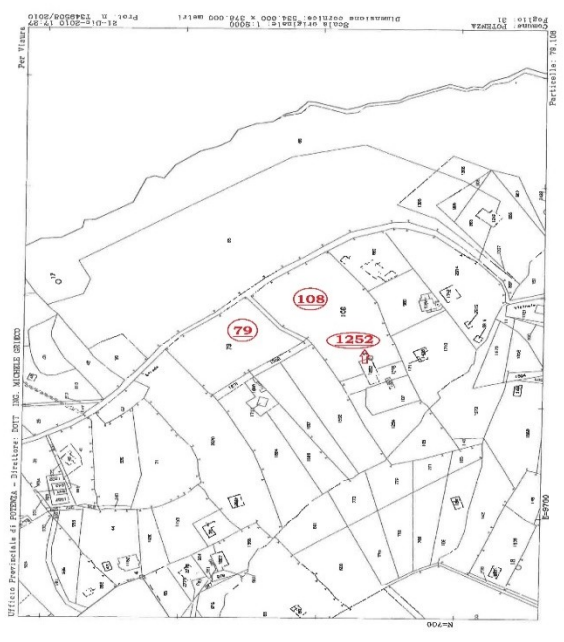
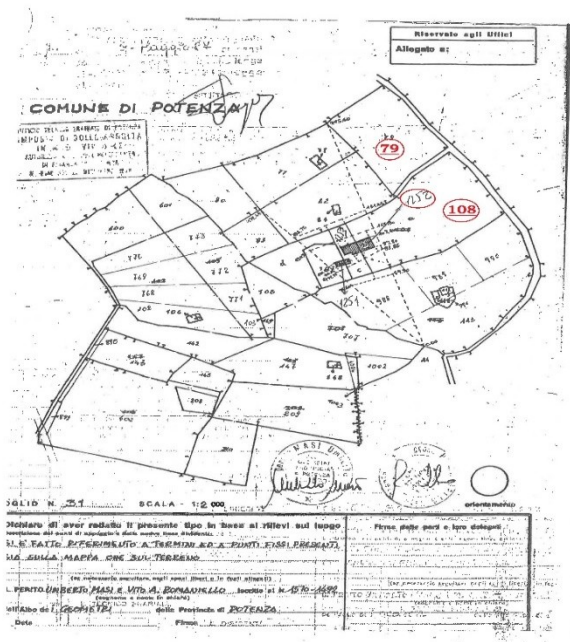
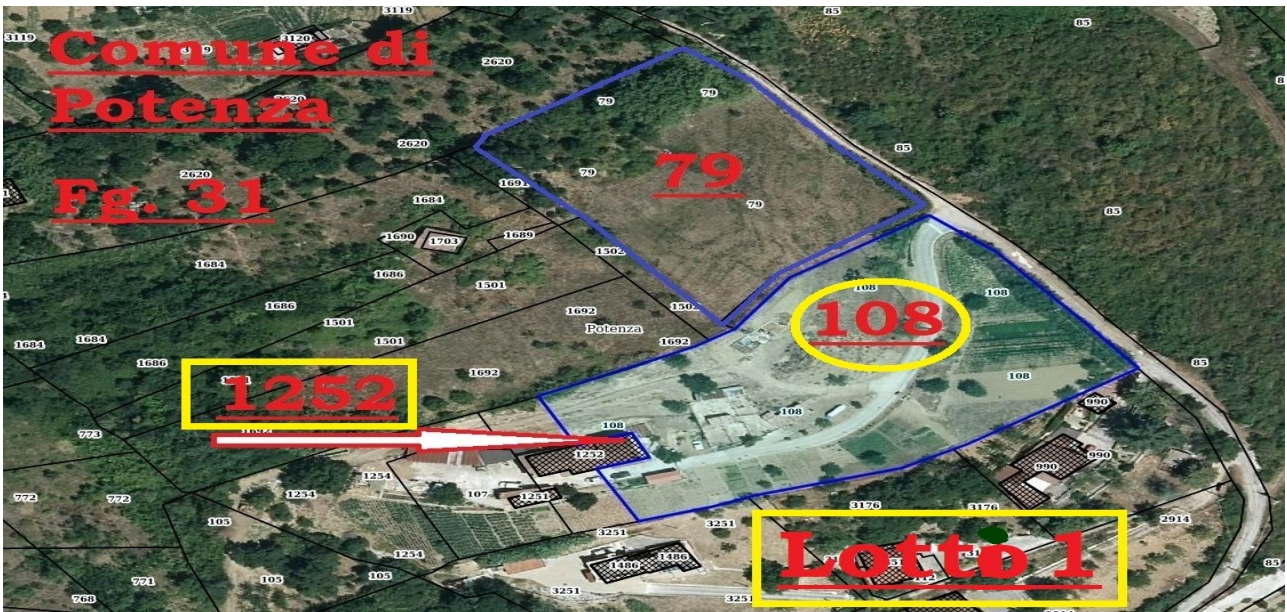
In base alla tipologia ed ubicazione dei beni, lo scrivente, come riportato al quesito n.° 2, ha ritenuto opportuno formare 2 lotti.

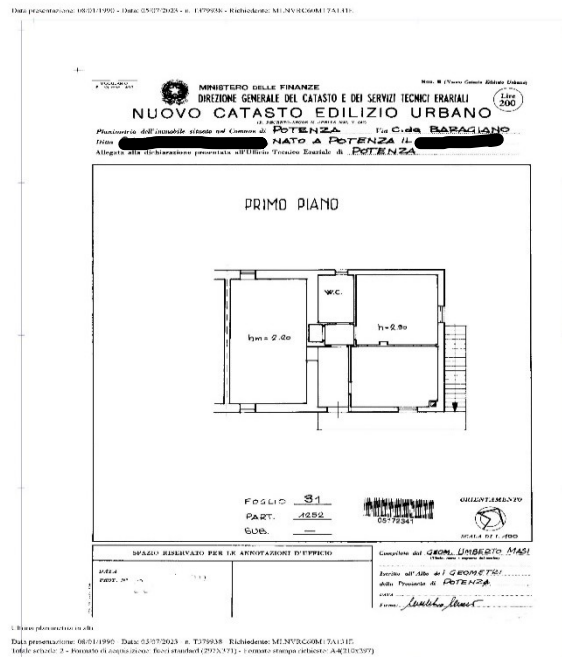
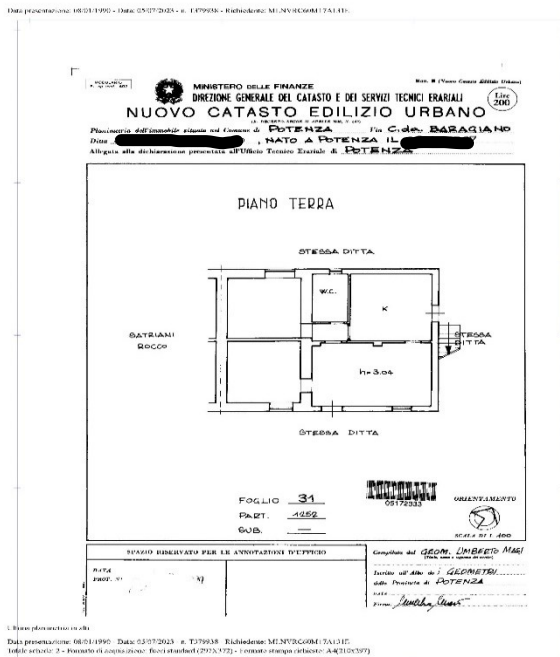
*I beni che compongono i lotti sono tutti ubicati e censiti nel **NCEU e NCT del comune di Potenza**.*

LOTTO 1

Si compone delle seguenti unità immobiliari – censite in mappa al foglio 31

- **Fabbricato** - Fg. 31 - Part. 1252 – Via Giovanni Ventitreesimo Piano T - 1 – Cat. A2 – Cl. 3 – Vani 8, 5 (mq. 210, 00).
- **Terreno** - Fg. 31 - Part. 108 – Seminatoivo - Cl.4 - Are 66.48 – RD. € 6.87 – RA. € 8.58





Il fabbricato, dagli accertamenti effettuati nonché da quanto si evince dalle mappe catastali, era esistente già nel 1967.

Esso ricade sulla originaria particella di terreno, riportata nel [NCT del comune di Potenza al foglio 31 particella 108](#).

Unica autorizzazione/concessione rinvenuta presso i pubblici uffici riguarda l'ampliamento di un fabbricato rurale del 1982 pratica 246 a nome di DE CARLO Paola.

Alla data odierna i dati indicati nell'Atto di Pignoramento, nella nota di trascrizione e nel negozio di acquisto, corrispondono pienamente ai summenzionati risultati catastali.

Si precisa inoltre (per quanto sia stato possibile verificare), che non sussistono difformità tra la situazione reale dei luoghi e quanto riportato nelle planimetrie catastali.

QUESITO 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 (in sanatoria) n.° _____ del____, cui è conforme lo stato dei luoghi (oppure, non è conforme in ordine a _____); oppure, lo stato dei luoghi è conforme (o difforme____) rispetto alla istanza di condono n.° _____ presentata il _____, oppure, l'immobile è abusivo e a parere dell'esperto stimatore può (o non può) ottenersi sanatoria ex artt.____(per il fabbricato); risulta (oppure non risulta) ordine di demolizione del bene, ricade in zona _____(per il terreno);

PREZZO BASE euro_____;

Nella predisposizione del prospetto, l'esperto deve fornire le informazioni sopra indicate in via 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.

LOTTO n.° 1

*Esso è formato dall'intera proprietà quota di **1/1**, in capo all' "ESECUTATO ", di **fabbricato con annesso terreno**, ubicati in **Via Papa Giovanni Ventitreesimo (Ex Via Donnadezio, 148 - Ex C.da Baragiano, 138)** del comune di **Potenza**, nella immediata periferia del centro abitato.*

*Il **fabbricato** si sviluppa su una superficie complessiva di **mq. 210,00**.*

*È censito nel C.F. del **Comune di Potenza** al*

- *Fg. 31 - part. 1252 – Via Giovanni Ventitreesimo Piano T - 1 – Cat. A2 – Cl. 3 – Vani 8, 5 (mq. 210,00).*

*Il **terreno** si sviluppa su una superficie di **mq. 6.648,00**.*

*È censito nel C.T. del **Comune di Potenza** al:*

- *Fg. 31 - part. 108 – Seminativo - Cl.4 - **Are 66.48** – RD. € 6.87 – RA. € 8.58*

Alla data odierna, da quanto accertato, si può soltanto ipotizzare che essi siano utilizzati e detenuti dall'Esecutato.

Non è un lotto intercluso.

Confina con particelle 990 – 3176 – 3251 – 1253 – 1692 del foglio 31 -servitù gratuita e perpetua, salvo altri.

*Il tutto è stato realizzato sulla originaria particella di terreno, riportata nel **NCT** del comune di **Potenza** al foglio 31 particella 108, ante 1967.*

Il descritto stato dei luoghi corrisponde alla consistenza catastale.

PREZZO BASE in C.T. euro 109.700,00

LOTTO n.° 2

Esso è formato dalla piena proprietà di 1/1, in capo all'» ESECUTATO», del terreno ubicato in Via Papa Giovanni Ventitreesimo del comune di Potenza.

Si sviluppa su una superficie complessiva di mq. 4.271,00.

È censito nel C.T. del Comune di Potenza al

- *Terreno - Fg. 31 - Part. 79 – Seminativo - Cl.4 - Are 42.71 – RD. € 4.41 – RA. € 5.51*

Alla data odierna, da quanto accertato, non è stato possibile individuare chi ne detiene il possesso o lo utilizza.

Esso, alla data odierna, non risulta coltivato (vedi foto).

Non è un lotto intercluso.

Confina con particelle 2620 – 1691 - 1502 - servitù gratuita e perpetua, Via pubblica (Via Giovanni Ventitreesimo) salvo altri.

Il descritto stato dei luoghi corrisponde alla consistenza catastale.

PREZZO BASE in C.T. euro 4.300,00

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

L'esperto stimatore deve procedere, sulla base della certificazione ipocatastale in atti 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 di acquisto precedenti** laddove ne sussista l'opportunità (ad esempio: laddove sia in 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, nell'ipotesi di pignoramento di fabbricati, l'esperto deve specificare in termini esatti su quale originaria p.lla di terreno insistono 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 **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 debitore e/o l'esistenza di iscrizioni ipotecarie od altre formalità pregiudizievoli (ad esempio, trascrizioni di sequestro conservativo; trascrizioni 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 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 dei suoli e comunque fornendo ogni informazione utile al riguardo (anche con riguardo ad eventuali contenziosi in atto).

4) 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.

5) 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'usufrutto sia ancora in vita. A tale scopo acquisirà il **certificato di esistenza in vita ed eventualmente di morte** di quest'ultimo.

In riferimento a detto quesito si precisa che i beni oggetto della presente sono pervenuti all'“ESECUTATO” per Atto di Donazione a firma del Notaio Omero Vomero del 12 agosto 1987 – Rep. 11.544.

In merito all'usufrutto riportato nella documentazione, si precisa che, alla data odierna, è decaduto, considerato che l'usufruttuario è deceduto.

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

L'esperto deve procedere alla verifica della **regolarità dei beni sotto il profilo edilizio urbanistico**, indicando:

- **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 di 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 planimetrie catastali; ii)aerofotogrammetrie acquistabili 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.

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:

- o Deve procedere alla **sovrapposizione della planimetria** dello stato reale dei luoghi (predisposta in risposta al quesito n.° 2) con la planimetria di progetto;
- o 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 **istanza 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, verificare 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 dell'art. 46, comma 5 del D.P.R. n.° 380 del 2001** (già art. 17 comma 5, della legge 47 del 1985).

A quest'ultimo riguardo, l'esperto deve:

- determinare la data di edificazione dell'immobile secondo le modalità sopra indicate;
- chiarire se – in ragione della data di edificazione come sopra determinata o comunque delle caratteristiche delle opere abusive – l'immobile avrebbe potuto beneficiare di una delle sanatorie di cui alle disposizioni di seguito indicate:
 - i. **artt. 31 e seguenti della legge n.° 47 del 1985** (in linea di principio, immobili ed opere abusive ultimati entro la data del 1.10.1983 ed alle condizioni ivi indicate);
 - ii. **art. 39 della legge n.° 724 del 1994** (in linea di principio, opere abusive ultimate entro la data del 31.12.1993 ed alle condizioni ivi indicate);
 - iii. **art. 32 del D.L. n.° 269 del 2003 convertito in legge n.° 326 del 2003** (in linea di principio, opere abusive ultimate entro la data del 31.03.2003 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 in sanatoria.

In tutte le ipotesi di sanatoria d'immobili o 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 della 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. .

In riferimento a detto quesito si riferisce quanto segue:

- Il fabbricato è stato realizzato *ante 1967 il tutto come si evince anche dalle mappe aerofotogrammetriche del comune di Potenza*.
- *I terreni anche dal nuovo CDU risultano e ricadono in zona agricola "E"*.

QUESITO 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 allegato 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 il 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, quali a titolo di esempio: la durata ridotta e precaria dell'occupazione; l'obbligo di immediato rilascio dell'immobile a richiesta degli oneri della procedura; l'esigenza di assicurare la conservazione del bene; ecc.).

Alla data odierna non è stato possibile individuare chi utilizza e detiene i beni, considerato che "l'Esecutato" non è stato per nulla **collaborativo**, anzi ha cercato in tutti i modi di **ostacolare le operazioni peritali**.

Si può soltanto ipotizzare che essi siano utilizzati e detenuti dallo stesso.

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

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

In particolare, l'esperto indicherà:

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

Tra questi si segnalano in linea di principio:

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

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

Tra questi si segnalano:

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

In riferimento a detto quesito, dagli accertamenti effettuati, si può affermare che i vincoli che riguardano gli immobili in oggetto sono:

- o **Atto Giudiziario del 08/01/2008** Ufficiale Giudiziario - Potenza – Verbale Pignoramento Immobili a favore di Banca Bancapulia S.p.A. sede San Severo (FG) –.
- o **Ipoteca Volontaria del 29/11/2006** – redatto dal notaio Annamaria RACIOPPI – RG. 26153 – R.P. 7399-

In riferimento ai punti:

- c. *Non vi è nessun provvedimento di assegnazione al coniuge della casa coniugale.*
- d. *Sugli immobili non insistono vincoli storico-artistico.*
- e. *Non vi è nessun regolamento condominiale considerata la tipologia dei beni.*
- f. *Non vi sono atti impositivi di servitù.*

Sui beni non vi sono provvedimenti di sequestro penale.

*In riferimento alla **Sezione A** non esistono **Oneri e Vincoli** che graveranno a carico dell'acquirente.*

*In riferimento alla **Sezione B**, gli **Oneri e i Vincoli** che saranno cancellati, o comunque regolarizzati, nel contesto della procedura, saranno quelli riportati ai punti 1 e 2.*

QUESITO 9: verificare se i beni pignorati ricadono su suolo demaniale

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

In riferimento agli accertamenti effettuati, i beni in oggetto **non ricadono su suolo Demaniale** e non vi è stato nessun **provvedimento di declassamento**.

QUESITO 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 o 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 di 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 sussistono 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 sussistono i presupposti per considerare il diritto estinto ai sensi degli artt. 1 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.

I beni pignorati sono gravati da:

1. Uso civico Enfiteutico (Diritto del CONCEDENTE Comune di Potenza).

2. Usufrutto (decaduto per sopraggiunto decesso dell'usufruttuario).

In riferimento al punto uno si precisa che, dagli accertamenti effettuati presso l'Ufficio Comunale preposto, i costi occorrenti per l'eliminazione del livello sono pari ad Euro 3.800,00 (*Canoni – Capitale di affrancazione – Oneri affrancazione – Atto Notarile*), pratica che potrà essere espletata soltanto dopo aver sanato o rimossi i manufatti realizzati senza titolo abilitativo.

In merito alla cancellazione dell'usufrutto i costi occorrenti sono pari ad Euro 500,00=

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

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

In riferimento a detto quesito, si precisa quanto segue:

- **Non** vi sono spese fisse di gestione o manutenzione, spese condominiali ordinarie, considerato che tutti i beni non fanno parte di condominio.
- **Non** vi sono spese straordinarie.
- **Non** vi sono spese condominiali.
- **Non** vi sono procedimenti giudiziari in corso relativi al cespite pignorato.

QUESITO 12 procedere alla valutazione dei beni

L'esperto deve indicare il **valore di mercato** dell'immobile nel rispetto delle definizioni e dei procedimenti di stima di cui agli standard di valutazione internazionali (in particolare: **International Valuation IVS; European Valuation Standard EVS**) e di cui al **Codice delle Valutazioni Immobiliari di Tecnonoborsa**.

In particolare ed in linea di principio, l'esperto deve utilizzare i metodi del confronto di mercato (**Market Approach**), di capitalizzazione del reddito (**Income Approach**) e del costo (**Cost Approach**), secondo le modalità precisate negli standard sopra citati e giustificando adeguatamente il ricorso all'uno od all'altro metodo in riferimento alle condizioni del caso di specie.

A questo riguardo, l'esperto deve OBBLIGATORIAMENTE procedere all'**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.

Nella determinazione del valore di mercato l'esperto deve procedere al calcolo delle superfici per ciascun immobile, con indicazione della superficie commerciale, del valore a 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 di cancellazione 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 d'immobile che – alla luce delle considerazioni svolte in risposta al quesito n.º 6 – **siano totalmente abusivi ed in alcun modo sanabili**, l'esperto procederà 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 a 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 15% ed il 30% del valore di mercato) al fine di rendere comparabile e competitivo l'acquisto in sede di espropriazione forzata rispetto all'acquisto nel libero mercato) al fine di rendere comparabile e competitivo l'acquisto in sede di espropriazione forzata rispetto all'acquisto nel libero mercato.

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

- nella eventuale **mancata immediata disponibilità** dell'immobile alla data di aggiudicazione;
- nelle eventuali diverse modalità fiscali tra gli acquisti a libero mercato e gli acquisti in sede di vendita forzata;
- nella mancata operatività della **garanzia per vizi e mancanza di qualità** in relazione alla vendita forzata;
- nelle differenze indotte sia 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.

Al fine di stabilire il più probabile [valore venale o di libero mercato](#) (valore che avrebbe la maggior probabilità tra quelli possibili, di segnare il punto d'incontro tra domanda ed offerta, in una libera contrattazione) cui possono essere compravenduti i beni in oggetto, bisogna tener conto principalmente:

[Per i Terreni:](#)

“Dell’eventuale potenzialità edificatoria e considerando non solo le volumetrie realizzabili in base agli strumenti urbanistici vigenti ma anche le caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene, dello stato dei luoghi, superficie dell'appezzamento, distanza dal centro abitato, tipo di coltura, presenza o meno di fabbricati, destinazione urbanistica, eventuali sistemazioni interne, giacitura, collegamento con il centro abitato”.

[Per i Fabbricati:](#)

“Stato di manutenzione e conservazione, vetustà, esposizione, superficie, ubicazione rispetto al centro abitato, eventuale garage o posto auto antistante e/o circostante ad esso, ascensore, cortile o terreno di proprietà, terrazzi - balconi, ecc.”.

Il procedimento che si dovrebbe adottare, quando un mercato è attivo e quindi sono disponibili i dati immobiliari necessari per la valutazione e quello [sintetico-comparativo](#), metodo che si basa sulla [comparazione](#) con altri beni simili e perciò richiede l’acquisizione di una [scala di valori per beni analoghi a quelli da stimare entro cui collocare il bene oggetto](#) di stima o [MCA](#) (Market Comparison Approach).

I dati immobiliari e prezzi di riferimento devono riferirsi a beni per quanto possibili simili a quelli oggetto di valutazione, cui possono essere compravenduti i beni in oggetto, ma, considerato che il mercato immobiliare degli immobili simili a quello in oggetto, in detto periodo è generalmente caratterizzato da un esiguo numero di transazioni e pertanto ad una [carente disponibilità di dati da reperire su mercato immobiliare](#) (in altri periodi , periodi in cui il mercato immobiliare locale era fiorente e vi erano più compravendite si poteva procedere alla valutazione degli stessi con detti procedimenti).

Pertanto, considerata la [scarsità di compravendite immobiliari avente ad oggetto immobili simili](#) a quello per cui è redatta la presente relazione, implica che la stima non può essere eseguita in base al criterio del valore di mercato [“sintetico-comparativo o MCA”](#) (per la scarsità di valori e dati di confronto). Per la valutazione in oggetto si applicheranno i [Valori OMI \(Banca dati dell’Osservatorio Immobiliare dell’Agenzia del Territorio Regione Basilicata per il comune di Potenza riferiti al secondo semestre 2022\)](#) riguardante il più probabile valore di immobili in condizioni normali alla quale vengono applicati i vari coefficienti correttivi e [VAM \(Valori Agricoli Medi per la Regione Basilicata riguardante i terreni\)](#).

In merito al fabbricato facente parte del lotto 1 (uno) lo scrivente per la sua valutazione ritiene giusto applicare una riduzione sul valore OMI a metro quadrato pari al 30% (riduzione dovuta alla non conoscenza delle rifiniture interne ad esso).

LOTTO n.° 1

Esso è formato dall'intera proprietà quota di 1/1, in capo all'Esecutato, di **fabbricato e terreno circostante**, ubicati in *Via Papa Giovanni Ventitreesimo* (Ex *Via Donnadezio, 148 - Ex C.da Baragiano, 138*) del comune di *Potenza*, nella immediata periferia del centro abitato.

- **Fabbricato** - Fg. 31 - Part. 1252 – *Via Giovanni Ventitreesimo Piano T - 1* – Cat. A2 – Cl. 3 – *Vani 8, 5 (mq. 210, 00).*

Dati OMI

- Fascia/zona: **Periferica**
- Codice di Zona: **D1**
- Microzona Catastale n.° **5**
- Tipologia prevalente: **Abitazione tipo economico**
- Destinazione: **Residenziale**
- Stato conservativo: **Normale**
- Valore min. €/mq **730,00**
- Riduzione valore **30%**

Per il calcolo del prezzo base di vendita degli immobili in oggetto è presa in considerazione la *Superficie Commerciale*, per cui avremo:

Superficie Commercialemq. 210,00

Valore al momento della stima

mq. 210,00 x (€/mq. 730,00 x – 30%) = € 107.310,00

- **Terreno** - Fg. 31 - Part. 108 – *Seminativo - Cl.4 - Are 66.48* – RD. € 6.87 – RA. € 8.58

In merito alla valutazione di detto bene, in riferimento a quanto innanzi, si dovrebbe procedere in base ai VAM della Regione Basilicata ma, considerato che sullo stesso non è presente soltanto una varietà colturale (ma tante) lo scrivente ritiene equo e giusto applicare per la sua valutazione un valore a metro quadrato pari ad Euro 1.00, per cui avremo:

- Superficiemq. 6.648
- Valore/mq.....€/mq. 1,00

Valore al momento della stima

mq.6.648 x €/mq. 1.00 = € 6.648,00

Totale Valore del Lotto (107.310,00 + 6.648,00) = € 113.958,00

Euro in C.T. 114.000,00

A detrarre i costi di cui al quesito 10 Euro 4.300,00.

Restano Euro 109.700,00

LOTTO n.° 2

Esso è formato dalla piena proprietà di 1/1, in capo all'” ESECUTATO”, del terreno ubicato in Via Papa Giovanni Ventitreesimo del comune di Potenza.

*Esso si sviluppa su una superficie complessiva di **mq. 4.271,00.***

- **Terreno** - Fg. 31 - Part. 79 – Seminativo - Cl.4 - Are 42.71 – RD. € 4.41 – RA. € 5.51
- *Anche per detto terreno vale quanto riferito per il lotto 1 (lo scrivente ritiene equo e giusto applicare per la sua valutazione un valore a metro quadrato pari ad Euro 1.00), per cui avremo:*
 - Superficiemq. 4.271
 - Valore/mq.....€/mq. 1,00

Valore al momento della stima

mq.4.271 x €/mq. 1.00 = € 4.271,00

Euro in C.T. 4.300,00

TOTALE VALORE STIMATO € 114.000,00

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

Nel caso il pignoramento abbia a 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 del PROGETTO DI DIVISIONE o altrimenti esprimendo compiutamente il giudizio di indivisibilità.

Considerata, la tipologia del bene: piena proprietà **in capo all'esecutato (quota 1/1)**, non si procederà alla valutazione di nessuna quota indivisa.

QUESITO 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 scelto.

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 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 separazione personale e tale sentenza non risulti essere stata annotata a margine dell'atto di matrimonio, l'esperto procederà – laddove possibile – ad acquisire tale sentenza e a verificarne il passaggio in giudicato.

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

In riferimento a detto quesito si riferisce che l'Esecutato:

➤ *È residente dalla nascita nel Comune di Potenza.*

➤ In riferimento al *Regime Patrimoniale* dell'“Esecutato“, egli è coniugato in regime di comunione legale dei beni.

Il sottoscritto consulente tecnico, avendo completato il proprio mandato nel pieno rispetto delle regole processuali rassegna il presente elaborato peritale composto di **n.° 33** pagine e di **n.° 19** allegati che ne costituiscono parte integrante.

L'elaborato peritale è stato depositato in cancelleria telematicamente coerentemente alle disposizioni attuative previste.

IL C.T.U.
Geom. Vito Rocco MOLINARI

