

TRIBUNALE DI POTENZA

ESECUZIONE IMMOBILIARE PROCEDIMENTO N. 12/2022 R.G.E.

ELABORATO PERITALE ESPERTO STIMATORE

Potenza, 31.08.2025

Il tecnico

Ing. Giuseppe FERRARA

(f.to digitalmente)



Indice

SEZIONE A: CONTENUTO DELL'INCARICO DELL'ESPERTO STIMATORE.....	3
Premessa:	17
CONTROLLO PRELIMINARE: verificare la completezza della documentazione depositata ex art. 567 c.p.c.	18
QUESITO n. 1: identificare i diritti reali ed i beni oggetto del pignoramento:	20
QUESITO n. 2: elencare ed individuare i beni componenti ciascun lotto e procedere alla descrizione materiale di ciascun lotto:	22
QUESITO n. 3: procedere all'identificazione catastale del bene pignorato:	33
QUESITO n. 4: procedere alla predisposizione di schema sintetico-descrittiva del lotto:	55
QUESITO n. 5: procedere alla ricostruzione dei passaggi di proprietà in relazione al bene pignorato:.....	56
QUESITO n. 6: verificare la regolarità del bene o dei pignorati sotto il profilo edilizio ed urbanistico:.....	57
QUESITO n. 7: indicare lo stato di possesso attuale dell'immobile:.....	77
QUESITO n. 8: specificare i vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene:	78
QUESITO n. 9: verificare se i beni pignorati ricadono su suolo demaniale:	81
QUESITO n. 10: verificare l'esistenza di pesi ed oneri di altro tipo:	82
QUESITO n. 11: fornire ogni informazione utile sulle spese di gestione dell'immobile e su eventuali procedimenti in corso:	83
QUESITO n. 12: procedere alla valutazione dei beni:.....	84
QUESITO n. 13: procedere alla valutazione di quota indivisa per gli immobili pignorati per la sola quota:.....	101
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:.....	102





TRIBUNALE DI POTENZA
SEZIONE CIVILE
ESECUZIONI IMMOBILIARI

SEZIONE A: CONTENUTO DELL'INCARICO DELL'ESPERTO STIMATORE

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

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

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

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

oppure:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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



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

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

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

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 ½; quota di ½ in luogo della minor quota di ¼; 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 ½ in luogo dell'intera proprietà; quota di ¼ in luogo della maggior quota di ½; ecc.), l'esperto sospenderà le operazioni di stima, dandone immediata comunicazione al G.E. per le determinazioni sul prosieguo.

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

Al riguardo:

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



fusione e modifica), l'esperto informerà immediatamente il G.E. per le determinazioni sul prosieguo, producendo tutta la documentazione necessaria per la valutazione del caso;

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

In ogni caso, l'esperto deve assumere come dati di riferimento unicamente l'indicazione del **comune censuario, foglio, p.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 od in parte) da procedure di **espropriazione per pubblica utilità**, l'esperto acquisirà la relativa documentazione presso gli uffici competenti e fornirà adeguata descrizione delle porzioni interessate dalle dette procedure (stralciandole dalla descrizione).

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

I confini del bene devono essere menzionati con precisione, preferibilmente mediante l'esatta indicazione dei dati catastali degli immobili confinanti (foglio, p.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'accatastamento, allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale.

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

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

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



oggettivi e soggettivi di cui all'art. 817 c.c.), degli accessori, degli eventuali millesimi di parti comuni, specificando anche il contesto in cui essi si trovano, le caratteristiche e la destinazione della zona e dei servizi da essa offerti nonché le caratteristiche delle zone confinanti.

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

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

In particolare, l'esperto deve verificare se l'immobile sia dotato di **attestato di prestazione energetica** (acquisendolo se esistente) e – in caso di assenza – provvederà ad acquisirlo. Il compenso per l'acquisizione del certificato, forfettariamente predeterminato, è pari ad euro 250,00.

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

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

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

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

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

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

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

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

Al riguardo, l'esperto:

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

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

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



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

- deve precisare l'**esatta rispondenza formale** dei dati indicati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione, nonché nel negozio di acquisto, con le risultanze catastali, analiticamente indicando le eventuali difformità (quanto a foglio, p.lla e subalterno);
- deve indicare le **variazioni** (riguardanti esclusivamente i dati identificativi essenziali: comune censuario, foglio, p.lla e subalterno) che siano state eventualmente richieste dall'esecutato o da terzi o disposte di ufficio e che siano intervenute in un momento successivo rispetto alla trascrizione dei dati riportati correttamente nel pignoramento, precisando:
 - se a tali variazioni corrisponda una modifica nella consistenza materiale dell'immobile (ad esempio, scorporo o frazionamento di un vano o di una pertinenza dell'unità immobiliare che vengono accorpate ad un'altra; fusione di più subalterni), nel qual caso l'esperto informerà il G.E. per le determinazioni sul prosieguo;
 - se a tali variazioni non corrisponda una modifica nella consistenza materiale dell'immobile (ad esempio, riallineamento delle mappe).

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

Al riguardo, l'esperto:

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

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

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

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

PREZZO BASE euro _____ ;

LOTTO n. 2 : ecc.

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

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



Inoltre l'esperto riporterà la risposta di cui al presente quesito, oltre che all'interno della relazione di stima secondo l'ordine dei quesiti, anche in apposito separato allegato, separatamente dalle risposte altri quesiti.

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

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

A questo riguardo, l'esperto:

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

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

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

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

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

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

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

Ipotesi particolari:

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

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

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



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

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

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

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

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

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

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

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

5) **Situazioni di comproprietà.**

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

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

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

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

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



ancora scaduto, su eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato¹.”

Indicherà altresì:

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

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

Tale documentazione deve essere sempre allegata alla relazione di stima.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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



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

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

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

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

- il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza di condono sia stata presentata (segnatamente, indicando se si tratti di istanza ai sensi degli artt. 31 e seguenti della legge n. 47 del 1985; oppure ai sensi dell'art. 39 della legge n. 724 del 1994; oppure ai sensi dell'art. 32 del D.L. n. 269 del 2003 convertito in legge n. 326 del 2003);
- lo stato della procedura presso gli uffici tecnici competenti (pareri; deliberazioni; ecc.);
- i costi della sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte e/o ancora da corrispondersi;
- la conformità del fabbricato ai grafici di progetto depositati a corredo dell'istanza (segnalando, anche in tal caso graficamente, le eventuali difformità);

in terzo luogo ed in via ulteriormente subordinata, verificherà inoltre – ai fini della domanda in sanatoria che l'aggiudicatario potrà eventualmente presentare – se gli immobili pignorati si trovino o meno nelle condizioni previste dall'**art. 40, comma 6, della legge n. 47 del 1985 o dall'art. 46, comma 5 del D.P.R. n. 380 del 2001** (già art. 17, comma 5, della legge n. 47 del 1985).

A quest'ultimo riguardo, l'esperto deve:

- 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 31.3.2003 ed alle condizioni ivi indicate);

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

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

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

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

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

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



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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

La documentazione così acquisita sarà allegata alla relazione;

- c) acquisire copia di eventuale **provvedimento giudiziale di assegnazione al coniuge** della casa coniugale;
d) acquisire copia di provvedimenti impositivi di **vincoli storico-artistici**;



- e) verificare – per gli immobili per i quali sia esistente un condominio – l’esistenza di **regolamento condominiale** e la eventuale trascrizione dello stesso;
- f) acquisire copia degli **atti impositivi di servitù** sul bene pignorato eventualmente risultanti dai Registri Immobiliari.

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

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

In particolare, l’esperto indicherà:

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

Tra questi si segnalano in linea di principio:

- 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. 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. 3 e la precisazione che tale costo è stato detratto nella determinazione del prezzo base d’asta laddove non si sia proceduto alla regolarizzazione in corso di procedura).

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

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

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

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

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

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



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

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

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

- 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 non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della 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 132/2015, il cui testo novellato qui si riporta: (Determinazione del valore dell'immobile). *“Agli effetti dell'espropriazione il valore dell'immobile è determinato dal giudice avuto riguardo al valore di mercato sulla base degli elementi forniti dalle parti e dall'esperto nominato ai sensi dell'articolo 569, primo comma. Nella determinazione del valore di mercato l'esperto procede al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, del valore per metro quadro e del valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici”*

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

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

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

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

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



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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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



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

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

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

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

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



Premessa:

Scopo del presente elaborato peritale è quello di effettuare i dovuti accertamenti sull'immobile oggetto del procedimento di esecuzione immobiliare numero 12/2022 R.G.E., per il quale si è ricevuta nomina di esperto stimatore in data 06/07/2023 dall'Ill.mo Giudice dell'Esecuzione Dott. Davide Visconti e per il quale si è assolto agli adempimenti previsti dall'ex art. 173 bis disposizioni di attuazione del codice di procedura civile.

Il primo accesso al compendio pignorato è avvenuto in data 05/10/2023, durante il quale sono state effettuate operazioni di rilievo su parte dell'immobile. Successivamente sono stati effettuati ulteriori sopralluoghi avvenuti in data 12/10/2023 ed in data 09/09/2024, durante i quali sono state continuate le operazioni di rilievo sui beni pignorati. Nel corso delle operazioni peritali sono stati redatti i relativi verbali (allegato 01).

Nel seguito sono descritti nel dettaglio le operazioni eseguite ed il relativo riscontro.



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

In merito al controllo preliminare su tale documentazione, dalla consultazione del fascicolo telematico, si riscontra che è stata depositata certificazione notarile sostitutiva redatta da Notaio dott.ssa Giulia Messina Vitrano sottoscritta in data 11 aprile 2022, in cui predispone certificazione notarile sostitutiva del certificato ipocatastale sui seguenti immobili:

- Appartamento sito nel Comune di Potenza (PZ) alla Via Tiera s.n.c. identificato catastalmente al foglio 22, particella 512, subalterno 1.
- Appartamento sito nel Comune di Potenza (PZ) alla Via Tiera s.n.c. identificato catastalmente al foglio 22, particella 512, subalterno 2 .
- Autorimessa/rimessa sita nel Comune di Potenza (PZ) alla Via Tiera s.n.c. identificato catastalmente al foglio 22, particella 511, subalterno 1.
- Terreno sito nel Comune di Potenza (PZ) alla Via Tiera s.n.c. identificato catastalmente al foglio 22, particella 1605.
- Terreno sito nel Comune di Potenza (PZ) alla Via Tiera s.n.c. identificato catastalmente al foglio 22, particella 1608.
- Terreno sito nel Comune di Potenza (PZ) alla Via Tiera s.n.c. identificato catastalmente al foglio 22, particella 511.
- Terreno sito nel Comune di Potenza (PZ) alla Via Tiera s.n.c. identificato catastalmente al foglio 22, particella 512.

La trascrizione del pignoramento per gli immobili oggetto di esecuzione è avvenuta, presso la Conservatoria dei

La certificazione notarile risale sino al seguente atto di acquisto:

atto di compravendita rep. n. 38407 del **07/05/1975** a rogito del Notaio dott. Pierluigi Giuliani, trascritto presso

Pertanto la certificazione risale sino ad un atto di acquisto derivativo trascritto in data antecedente di venti anni la trascrizione del pignoramento.

Nella certificazione notarile sono indicati i dati catastali alla data del pignoramento degli immobili pignorati. In data 14/10/2024 il bene censito al foglio 22 particella 512 sub 1 viene soppresso originando i seguenti beni: foglio 22 particella 512 sub 4, foglio 22 particella 512 sub 5, foglio 22 particella 512 sub 6.



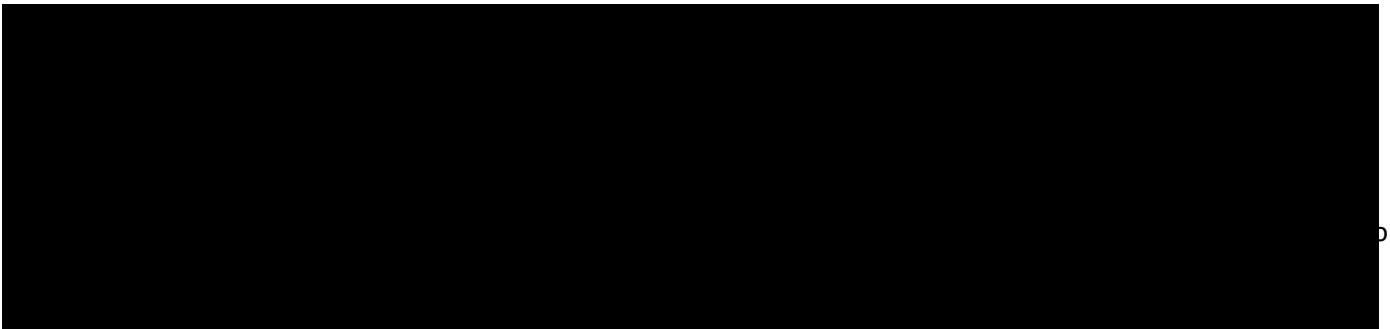
[...] l'esperto deve precisare se il creditore procedente abbia depositato il certificato di stato civile dell'esecutato

In difetto, l'esperto deve procedere all'immediata acquisizione dello stesso, precisando nel modulo di controllo 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 creditore procedente non ha depositato il certificato di stato civile dell'esecutato che è stato acquisito presso



In risposta a quanto richiesto nel presente quesito si precisa che:

L'acquisto dei terreni oggetto di procedimento di esecuzione immobiliare, su cui sono stati edificati fabbricati anch'essi oggetto di procedimento di esecuzione, come si evince da atto di compravendita repertorio n. 38407 (allegato 04) è avvenuto in data 07/05/1975, pertanto antecedente alla data di entrata in vigore della riforma del diritto di famiglia di cui alla legge 19 maggio 1975, n. 151, che all'art. art. 240 prevede l'entrata in vigore della stessa centoventi giorni dopo la sua pubblicazione nella Gazzetta Ufficiale del 19 maggio 1975.



abitazione familiare. La disposizione degli spazi e la loro connessione diretta tra i piani conferiscono alla villa un'unità funzionale che ne valorizza l'intera struttura.

La vendita dell'immobile nella sua interezza rappresenta la soluzione più interessante sul mercato, poiché consente di preservare la coerenza e la continuità degli spazi, rendendo la villa più adatta a soddisfare le esigenze di una famiglia. La presenza del terreno circostante aumenta ulteriormente l'appeal dell'immobile, offrendo ampi spazi esterni che completano l'abitazione.

Il lotto, meglio descritto nel successivo quesito n.2 è formato dalla piena proprietà di un'unità immobiliare di tipologia "abitazione in villino" disposta su tre livelli, identificata catastalmente al foglio 22 particella 512 subb. 2,4,5,6, con annesso box auto identificato catastalmente al foglio 22, particella 511 sub 1 e con annessi terreni identificati catastalmente al foglio 22, particelle 511, 512, 1605, 1608, tutti ubicati nel Comune di Potenza.

Fisicamente l'appartamento ed il box auto, ubicati all'interno delle particelle di terreno costituenti il lotto, confinano a nord con la particella di terreno 1605 del foglio 22, mentre i restanti lati con la particella di terreno 512 del medesimo foglio catastale.

Nel complesso il lotto di vendita confina a nord con le particelle di terreno 464 e 469 del foglio 22. Confina a sud con le particelle 467, 459, 1582, 462 e 470 del foglio 22, ad est con le particelle 470 e 466 del foglio 22 ed a ovest con la particella 468 del medesimo foglio.



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

Il lotto di vendita è costituito da un'unità immobiliare per civile abitazione di tipologia a villetta isolata, con annessi rimessa auto e terreno, ubicati nel comune di Potenza, in Via Costa della Gaveta 327 – LAT.: 40.66622335741711, LONG.: 15.859810328731449.

L'unità per civile abitazione si articola su tre livelli collegati internamente da una scala così composti:

- Primo livello (foglio 22, particella 512, subb. 4 e 5) di altezza pari a 2,85 metri circa, costituito da un salone, un soggiorno, un bagno, una cucina e tre locali deposito la cui parete perimetrale esterna è contro-terra. Il piano terra presenta un ampio piazzale antistante l'ingresso dal quale si accede all'immobile. Nel locale soggiorno è presente una scala interna di collegamento con i piani superiori.
- Secondo livello (foglio 22, particella 512, sub 2) di altezza pari a 2,83 metri circa, composto da tre camere, due bagni, un terrazzo chiuso ed adibito ad ulteriore locale ed un balcone. Il secondo livello presenta anche ulteriore accesso indipendente sul lato a monte con ampio piazzale antistante.
- Terzo livello (foglio 22, particella 512, sub 6), piano mansardato composto da un ambiente centrale con altezza minima pari a 2,30 metri, un bagno e locali deposito. La copertura a falde inclinate presenta un'altezza massima pari a 3,45 metri sulla linea centrale di colmo ed un'altezza minima pari a zero sulla linea perimetrale di gronda .

Nel complesso la villetta è un fabbricato in cemento armato risalente agli anni '70/'80. Dal punto di vista visivo lo stabile presenta caratteristiche costruttive e finiture che risultano semplici e non recenti. Alcune parti della struttura evidenziano condizioni manutentive non ottimali. Si evidenzia inoltre la presenza di una fossa Imhoff è di un bombolone GPL per l'approvvigionamento energetico. Circa l'impianto elettrico si presume di vecchia generazione ed andrebbe fatta una verifica di rispondenza alle norme attuali.

Il locale censito al foglio 22 particella 511 sub 1 presenta due ambienti con accesso indipendente, di cui uno utilizzato come rimessa auto e l'altro come deposito, si trova in un corpo separato dall'unità abitativa. Ha un'altezza di 3,15 metri circa. Il locale presenta copertura a terrazza praticabile. Sono presenti segni di infiltrazione d'acqua e di umidità.

I terreni oggetto di pignoramento, censiti al foglio 22, particelle 511, 512, 1605, 1609, sono recintati e circondano i beni precedentemente elencati e sono pertinenze di quest'ultimi.

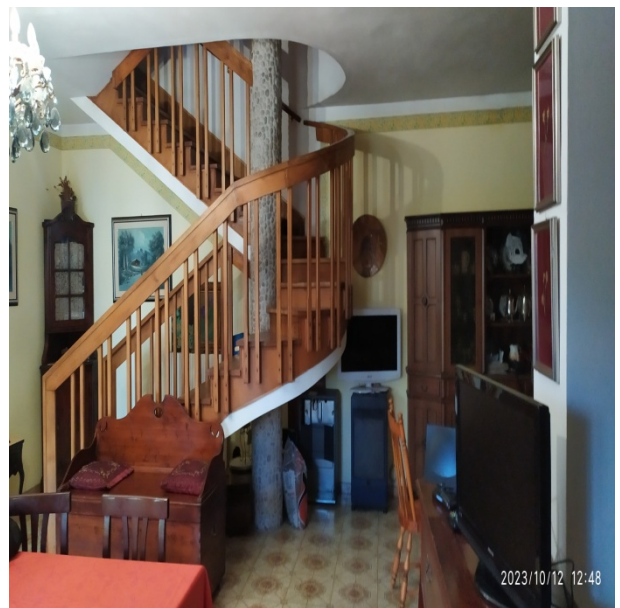
Per i dati relativi alle superfici si rimanda al quesito n. 12 .

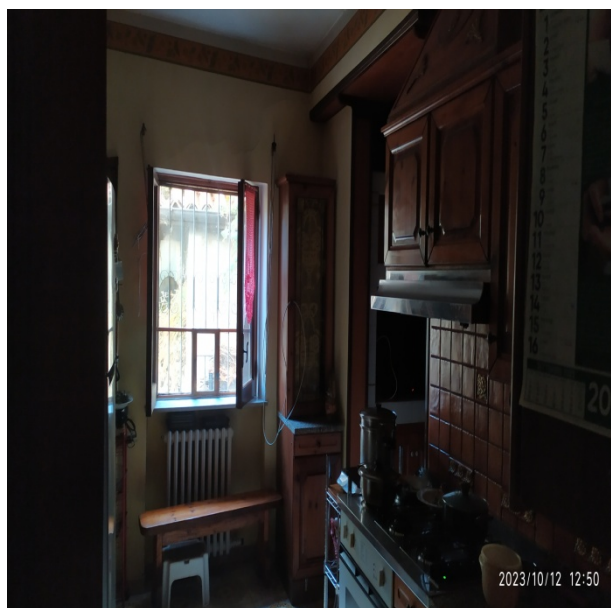
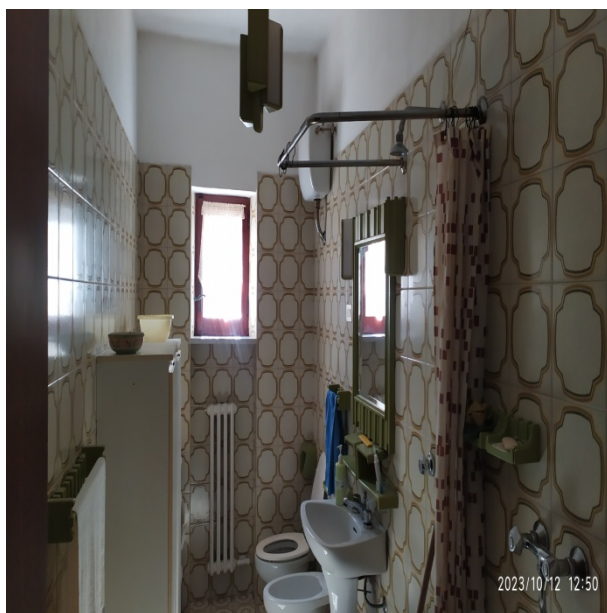
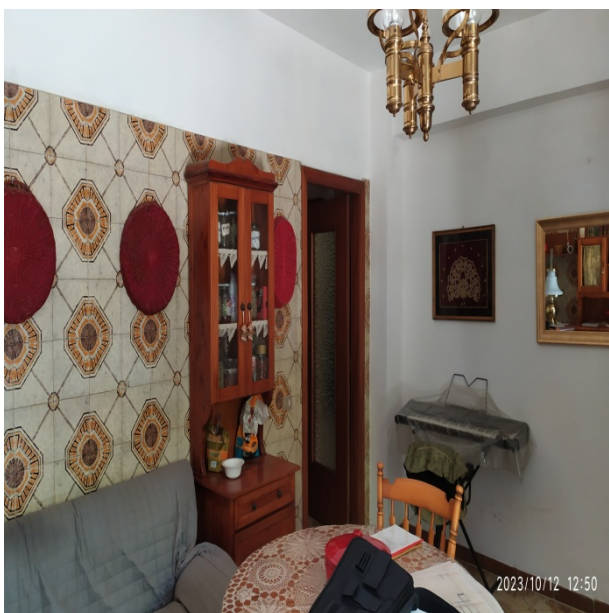
Relativamente alla presenza di un attestato di prestazione energetica sull'immobile (APE) da ricerche effettuati presso gli archivi dell'ufficio Energia della Regione Basilicata, Ufficio predisposto a detenere tale attestato, non risulta presente tale elaborato (allegato 06), pertanto sarà necessario farlo redigere prima della vendita.

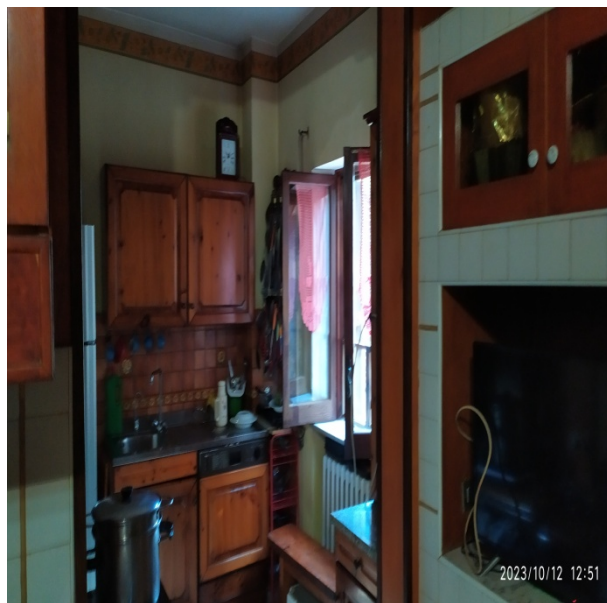


DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA – FOGLIO 22 PARTICELLA 512 SUBB. 4.5,6 – EX SUB 1 (allegato 07)









DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA – FOGLIO 22 PARTICELLA 512 SUB 2 (allegato 08)

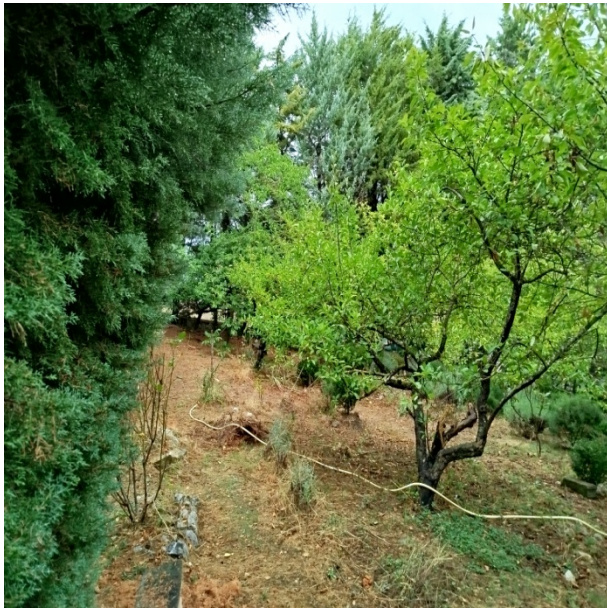




DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA – FOGLIO 22 PARTICELLA 511 SUB 1 (allegato 09)

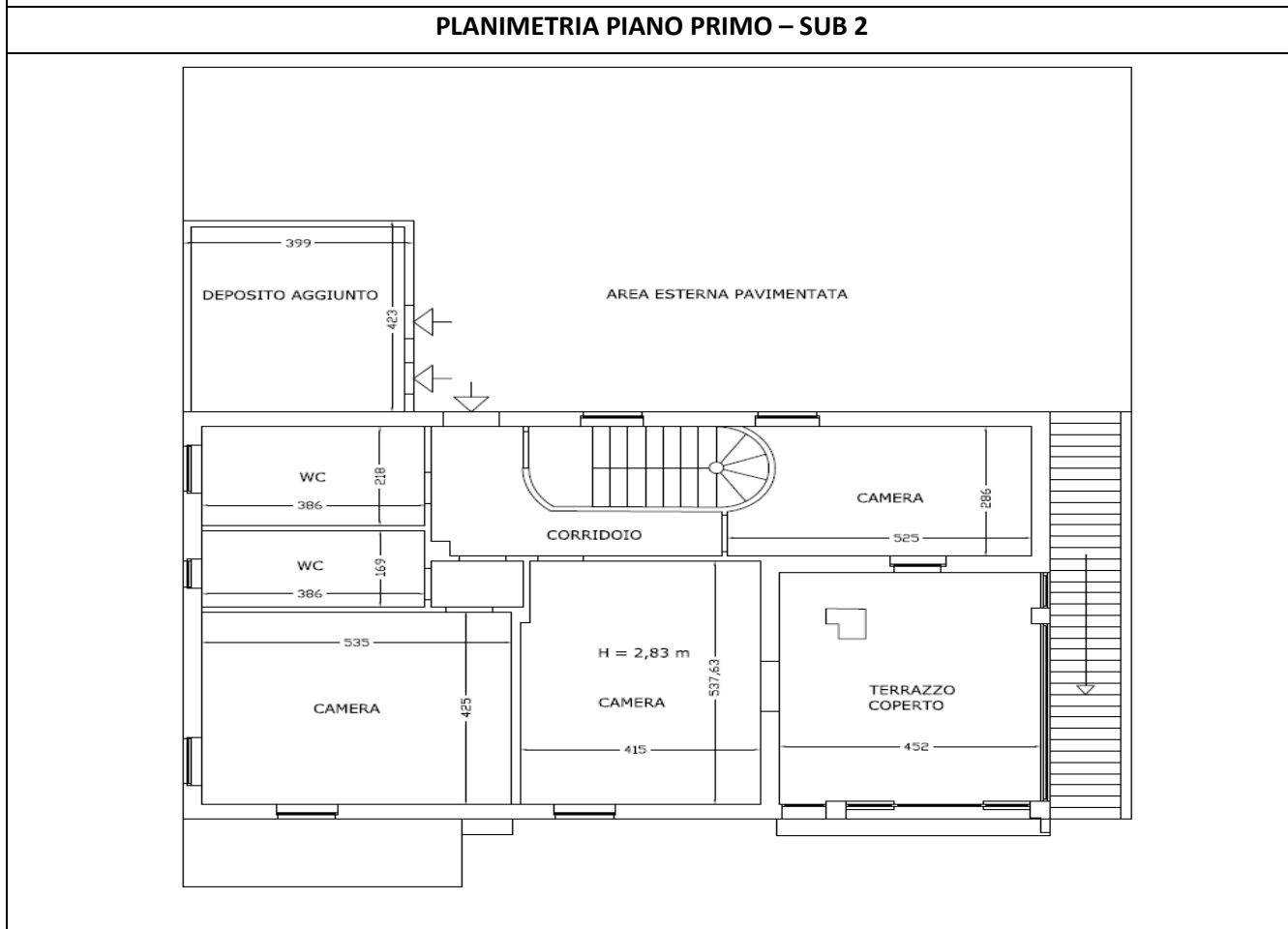
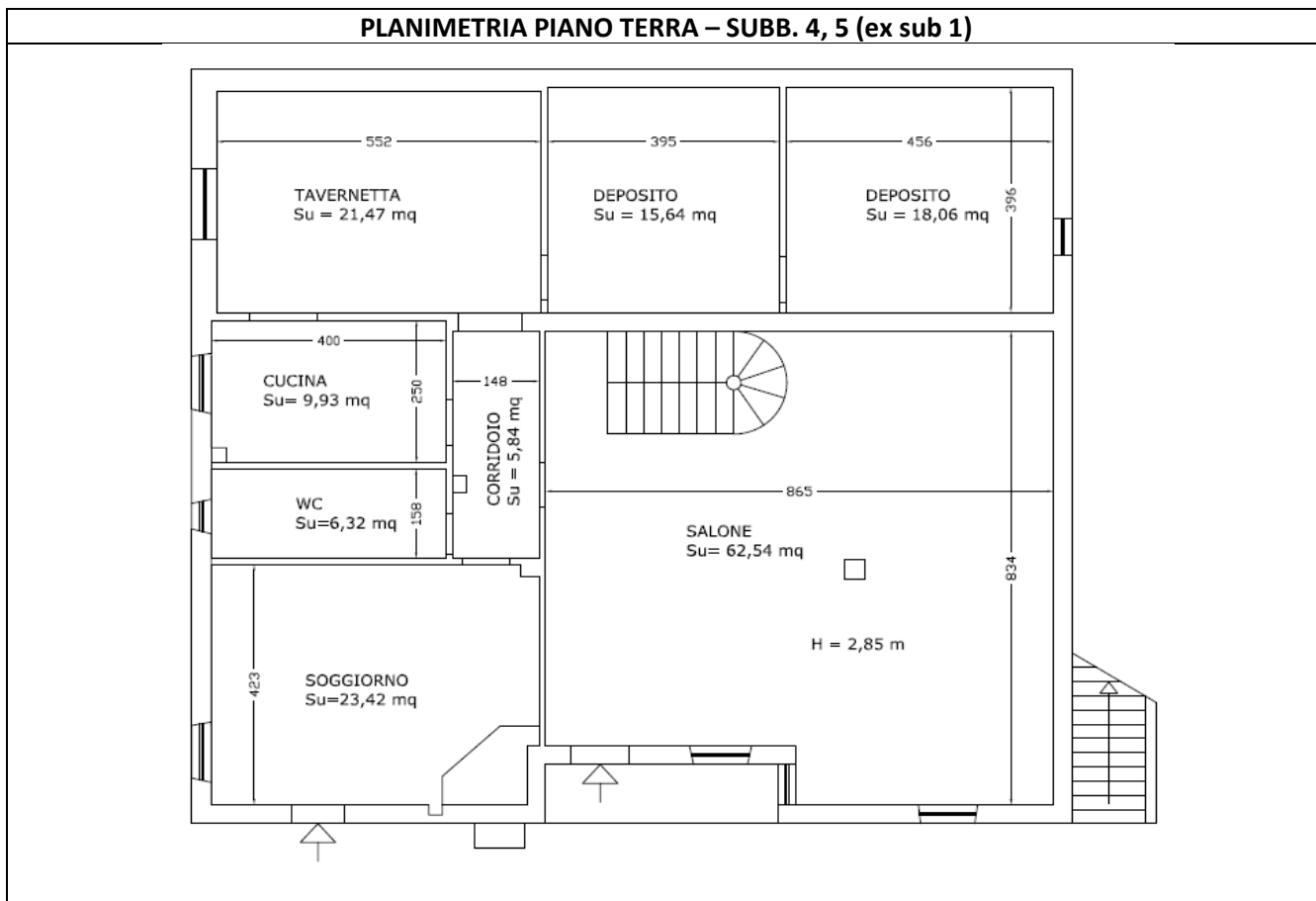


DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA – FOGLIO 22 PARTICELLE 511 512 1605 1608 (allegato 10)

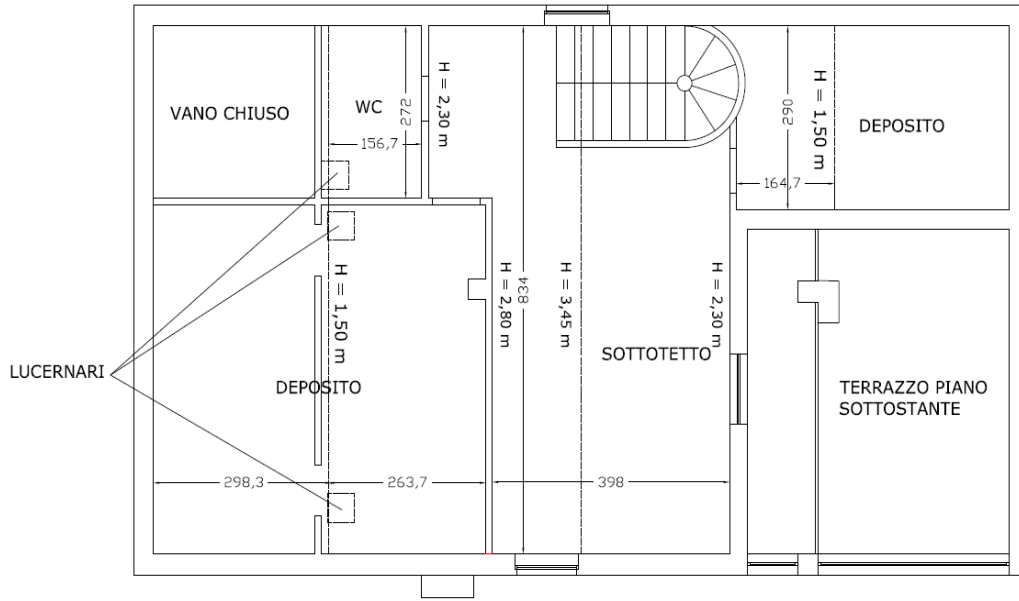




PLANIMETRIE RILEVATE – IMMOBILI FOGLIO 22 PARTICELLA 512 (allegato 11)

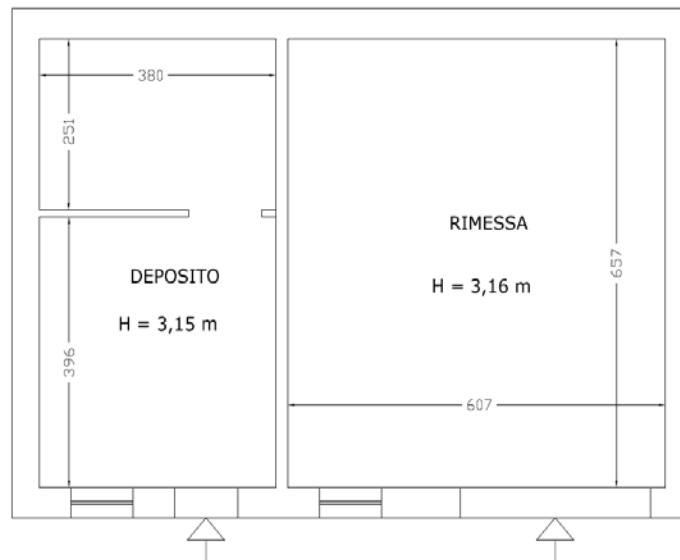


PLANIMETRIA PIANO SECONDO – SUB 6 (ex sub 1)



PLANIMETRIA RILEVATA – FOGLIO 22 PARTICELLA 511 (allegato 12)

PLANIMETRIA PIANO TERRA – SUB 1



QUESITO n. 3: procedere all'identificazione catastale del bene pignorato:

RICOSTRUZIONE CATASTO FABBRICATI

foglio 22 particella 512 sub 4,5,6 (ex sub 1)

La particella 512 sub 1 a cui fa riferimento il procedimento di esecuzione immobiliare è stata soppressa in data 14/10/2024 originando i subalterni 4, 5, 6. Di seguito viene schematizzata la situazione catastale attuale riportando i dati indicati nelle rispettive visure (allegato 13):

SITUAZIONE CATASTALE ATTUALE - DAL 14/10/2024 AL 29/08/2025				
INDIRIZZO: VIA TIERA S.N.C. - PIANO S1		FOGLIO 22	PARTICELLA 512	SUBALTERNO 4
CATEGORIA A/7	CLASSE 1	CONSISTENZA 2,5 vani	SUPERFICIE tot. 53 mq	RENDITA 219,49 €
INTESTATARI DAL 09/01/2024				

SITUAZIONE CATASTALE ATTUALE - DAL 14/10/2024 AL 29/08/2025				
INDIRIZZO: VIA TIERA S.N.C. - PIANO S1		FOGLIO 22	PARTICELLA 512	SUBALTERNO 5
CATEGORIA C/2	CLASSE 1	CONSISTENZA 127 mq	SUPERFICIE tot. 144 mq	RENDITA 190,21 €
INTESTATARI DAL 09/01/2024				

SITUAZIONE CATASTALE ATTUALE - DAL 14/10/2024 AL 29/08/2025				
INDIRIZZO: VIA TIERA S.N.C. - PIANO 1		FOGLIO 22	PARTICELLA 512	SUBALTERNO 6
CATEGORIA C/2	CLASSE 3	CONSISTENZA 87 mq	SUPERFICIE tot. 110 mq	RENDITA 179,73 €
INTESTATARI DAL 09/01/2024				

Dal 09/01/2024 l'intestazione catastale passa per la quota di 1/6 alle figlie dell'esecutato mediante certificato di denunciata successione a seguito della morte della moglie.



La particella 512 sub 1 è stata costituita nel 2019 tramite DIVISIONE del 16/10/2019 - Pratica n. PZ0082594- in atti dal 17/10/2019 DIVISIONE (n. 24108.1/2019). Da visura storica risulta (allegato 14):

SITUAZIONE CATASTALE DAL 17/10/2019 al 07/10/2020				
INDIRIZZO: VIA TIERA n. SNC Piano T-2		FOGLIO 22	PARTICELLA 512	SUBALTERNO 1
CATEGORIA A/2	CLASSE 4	CONSISTENZA 11,5 vani	SUPERFICIE tot. 262 mq	RENDITA 712,71 €
INTESTATARIO				

SITUAZIONE CATASTALE DAL 07/10/2020 AL 18/05/2021				
INDIRIZZO: VIA TIERA n. SNC Piano T-2		FOGLIO 22	PARTICELLA 512	SUBALTERNO 1
CATEGORIA A/7	CLASSE 1	CONSISTENZA 11,5 vani	SUPERFICIE tot. 262 mq	RENDITA 1.009,67 €
INTESTATARIO				

SITUAZIONE CATASTALE - DAL 18/05/2021 AL 14/10/2024				
INDIRIZZO: VIA TIERA S.N.C. - PIANO T-2		FOGLIO 22	PARTICELLA 512	SUBALTERNO 1
CATEGORIA A/7	CLASSE 1	CONSISTENZA 11,5 vani	SUPERFICIE tot. 104 mq	RENDITA 1.009,67 €
INTESTATARIO				

Precedentemente l'immobile era individuato al foglio 22 particelle 511 e 512.

SITUAZIONE CATASTALE DAL 16/06/1989 AL 08/10/1990				
INDIRIZZO: CORSO DA TIERA TUFAROLI Piano T - 1 - 2		FOGLIO 22	PARTICELLA 511-512	SUBALTERNO /
CATEGORIA A/7	CLASSE 2	CONSISTENZA 14 vani	SUPERFICIE tot. /	RENDITA 2.758 lire
INTESTATARIO	/			
PROPRIETA'	/			

SITUAZIONE CATASTALE DAL 08/10/1990 AL 01/01/1992				
INDIRIZZO: CORSO DA TIERA TUFAROLI Piano T - 1 - 2		FOGLIO 22	PARTICELLA 511-512	SUBALTERNO /
CATEGORIA A/7	CLASSE /	CONSISTENZA /	SUPERFICIE tot. /	RENDITA /
INTESTATARIO				
PROPRIETA'				



SITUAZIONE CATASTALE DAL 01/01/1992 AL 12/05/1998				
INDIRIZZO: CORSO DA TIERA TUFAROLI Piano T - 1 - 2		FOGLIO 22	PARTICELLA 511-512	SUBALTERNO /
CATEGORIA A/7	CLASSE 2	CONSISTENZA 14 vani	SUPERFICIE tot. /	RENDITA 2.800.000 lire
INTESTATARIO	[REDACTED]			
PROPRIETA'				

SITUAZIONE CATASTALE DAL 12/05/1998 AL 09/11/2015				
INDIRIZZO: CORSO DA TIERA TUFAROLI Piano S1-T - 1-2		FOGLIO 22	PARTICELLA 511-512	SUBALTERNO /
CATEGORIA A/7	CLASSE 1	CONSISTENZA 13,5 vani	SUPERFICIE tot. /	RENDITA 1.185,27 €
INTESTATARIO	[REDACTED]			
PROPRIETA'				

SITUAZIONE CATASTALE DAL 09/11/2015 AL 17/10/2019				
INDIRIZZO: VIA TIERA Piano S1-T - 1-2		FOGLIO 22	PARTICELLA 511-512	SUBALTERNO /
CATEGORIA A/7	CLASSE 1	CONSISTENZA 13,5 vani	SUPERFICIE tot. 284 mq	RENDITA 1.185,27 €
INTESTATARIO	[REDACTED]			
PROPRIETA'				



ULTIMA PLANIMETRIA ALI ATTI - FABBRICATO CENSITO AL FOGLIO 22 PARTICELLA 512 SUB 4 (allegato 15)

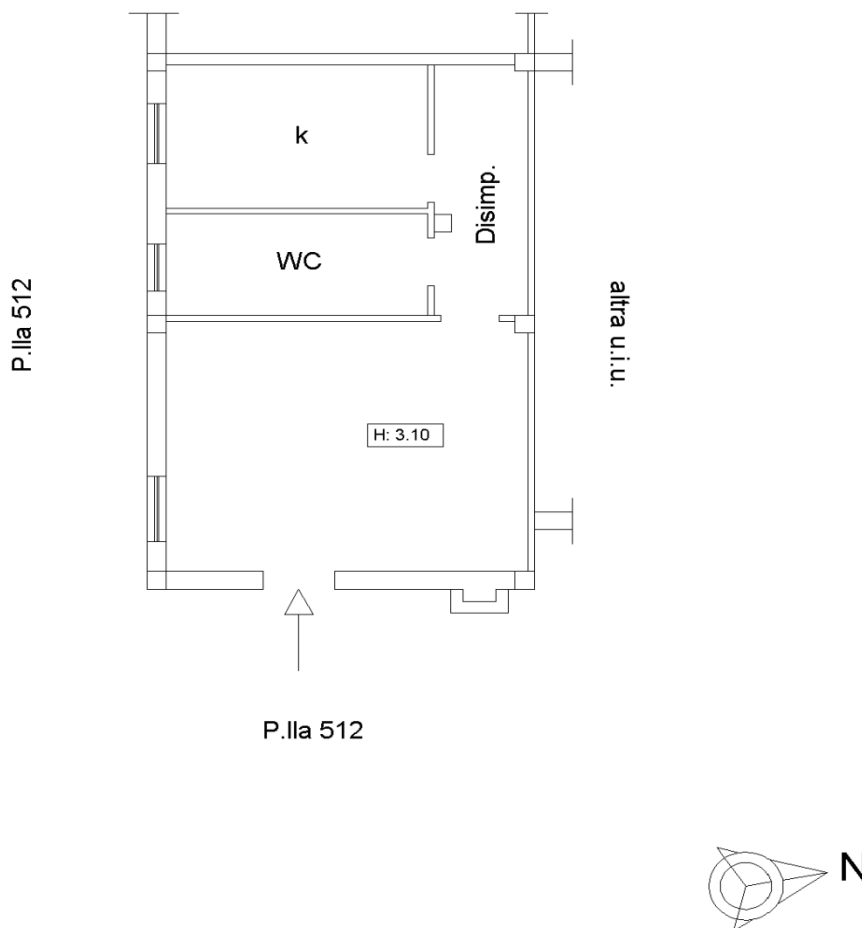
Data: 04/11/2024 - n. T154756 - Richiedente: FRRGPP79C23C619L

Agenzia delle Entrate CATASTO FABBRICATI Ufficio Provinciale di Potenza	Dichiarazione protocollo n. PZ0074663 del 14/10/2024 Comune di Potenza Via Tiera civ. SNC	
	Identificativi Catastali: Sezione: Foglio: 22 Particella: 512 Subalterno: 4	Compilata da: Festa Graziano Salvatore G Iscritto all'albo: Geometri Prov. Potenza N. 2678

Planimetria
Scheda n. 1 Scala 1:100

PIANO PRIMO SEMINTERRATO

altra u.i.u.



Catasto dei Fabbricati - Situazione al 04/11/2024 - Comune di POTENZA(G942) - < Foglio 22 - Particella 512 - Subalterno 4 >
VIA TIERA n. SNC Piano S1

Ultima planimetria in atti

Data: 04/11/2024 - n. T154756 - Richiedente: FRRGPP79C23C619L

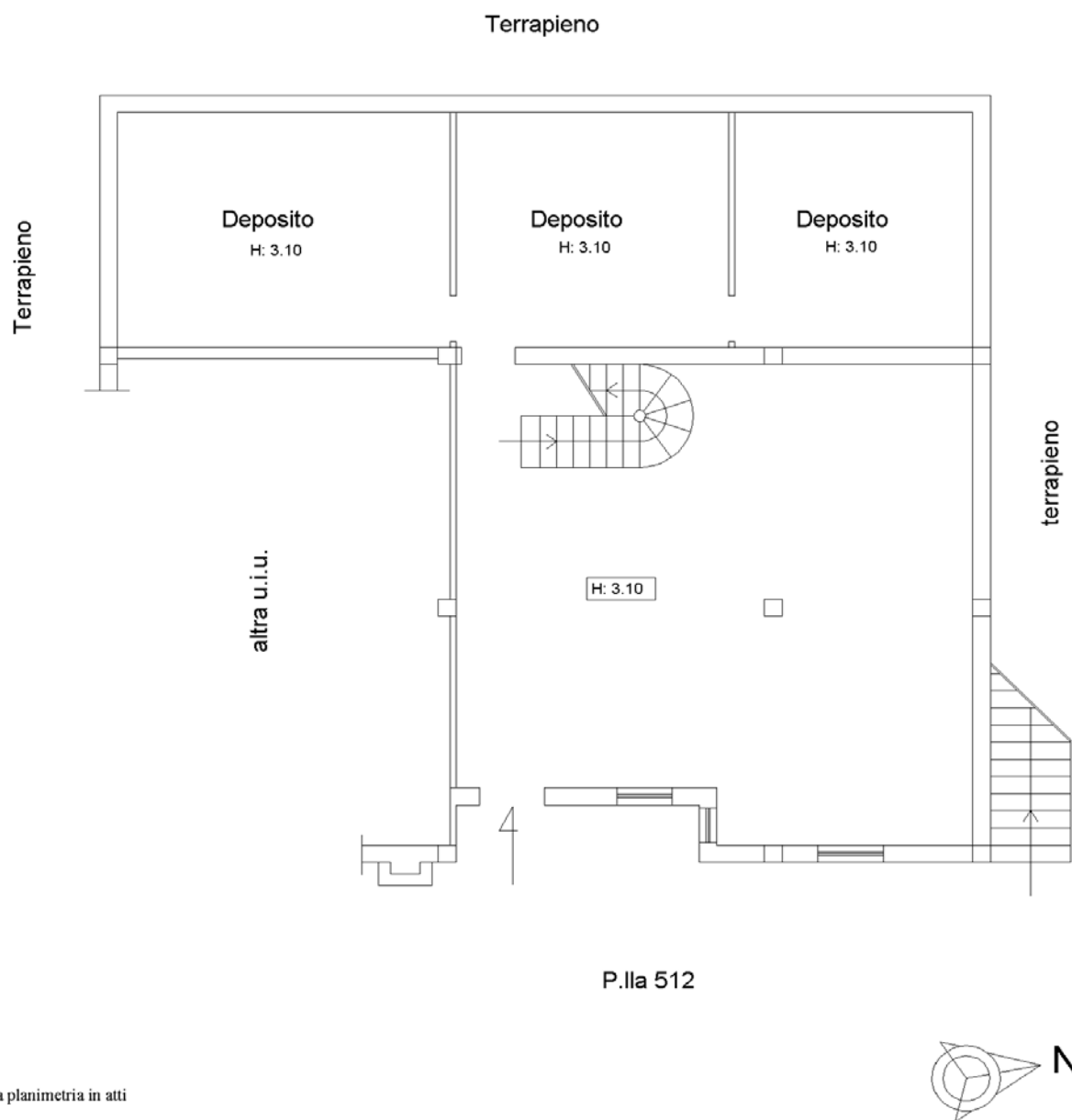
Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

ULTIMA PLANIMETRIA ALI ATTI - FABBRICATO CENSITO AL FOGLIO 22 PARTICELLA 512 SUB 5 (allegato 16)

Data: 04/11/2024 - n. T154758 - Richiedente: FRRGPP79C23C619L

<p>Agenzia delle Entrate CATASTO FABBRICATI Ufficio Provinciale di Potenza</p>	Dichiarazione protocollo n. PZ0074663 del 14/10/2024	
	Comune di Potenza Via Tiera	civ. SNC
Identificativi Catastali: Sezione: Foglio: 22 Particella: 512 Subalterno: 5	Compilata da: Festa Graziano Salvatore G Iscritto all'albo: Geometri Prov. Potenza N. 2678	
Planimetria Scheda n. 1 Scala 1:100		

PIANO PRIMO SEMINTERRATO



Catasto dei Fabbricati - Situazione al 04/11/2024 - Comune di POTENZA(G942) - < Foglio 22 - Particella 512 - Subalterno 5 >
VIA TIERA n. SNC Piano S1

Ultima planimetria in atti

Data: 04/11/2024 - n. T154758 - Richiedente: FRRGPP79C23C619L

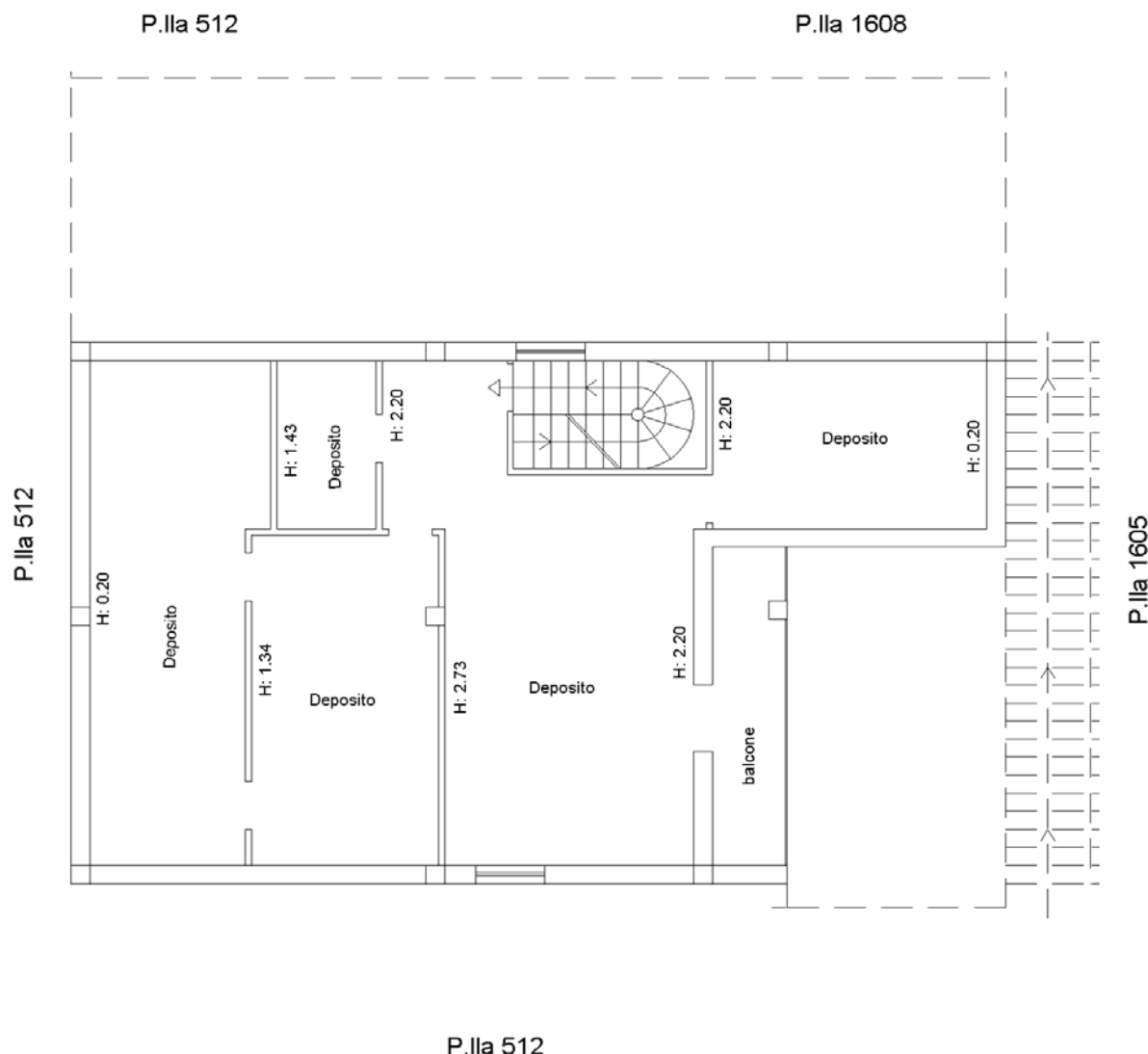
Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

ULTIMA PLANIMETRIA ALI ATTI - FABBRICATO CENSITO AL FOGLIO 22 PARTICELLA 512 SUB 6 (allegato 17)

Data: 04/11/2024 - n. T154759 - Richiedente: FRRGPP79C23C619L

Agenzia delle Entrate CATASTO FABBRICATI Ufficio Provinciale di Potenza	Dichiarazione protocollo n. PZ0074663 del 14/10/2024 Comune di Potenza Via Tiera civ. SNC	
	Identificativi Catastali: Sezione: Foglio: 22 Particella: 512 Subalterno: 6	Compilata da: Festa Graziano Salvatore G Iscritto all'albo: Geometri Prov. Potenza N. 2678
Planimetria Scheda n. 1 Scala 1:100		

PIANO PRIMO
(SOTTOTETTO)



Catasto dei Fabbricati - Situazione al 04/11/2024 - Comune di POTENZA(G942) - < Foglio 22 - Particella 512 - Subalterno 6 >
 VIA TIERA n. SNC Piano 1

Ultima planimetria in atti

Data: 04/11/2024 - n. T154759 - Richiedente: FRRGPP79C23C619L

Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

foglio 22 particella 512 sub 2

Mediante i dati reperibili da visura storica è stato possibile ricostruire la storia dell'immobile a partire dal 08/10/1990, data in cui viene costituito (COSTITUZIONE in atti dal 08/10/1990 - n. 188/1989).

Di seguito viene schematizzata la storia catastale dal 08/10/1990 alla data del 29/08/2025 così come risultante da visura storica (allegato 18).

La particella 512 sub 2 è venuta a costituirsi nel 2019 tramite DIVISIONE del 16/10/2019 - Pratica n. PZ0082594- in atti dal 17/10/2019 DIVISIONE (n. 24108.1/2019).

SITUAZIONE CATASTALE DAL 17/10/2019 al 07/10/2020				
INDIRIZZO: VIA TIERA n. SNC Piano T-2		FOGLIO 22	PARTICELLA 512	SUBALTERNO 2
CATEGORIA A/2	CLASSE 4	CONSISTENZA 4,5 vani	SUPERFICIE tot. 111 mq	RENDITA 278,89 €
INTESTATARIO	[REDACTED]			
PROPRIETA'				

SITUAZIONE CATASTALE DAL 07/10/2020 AL 18/05/2021				
INDIRIZZO: VIA TIERA n. SNC Piano T-2		FOGLIO 22	PARTICELLA 512	SUBALTERNO 2
CATEGORIA A/7	CLASSE 1	CONSISTENZA 4,5 vani	SUPERFICIE tot. 111mq	RENDITA 395,09 €
INTESTATARIO	[REDACTED]			
PROPRIETA'				

SITUAZIONE CATASTALE - DAL 18/05/2021 AL 16/10/2024				
INDIRIZZO: VIA TIERA S.N.C. - PIANO 1		FOGLIO 22	PARTICELLA 512	SUBALTERNO 2
CATEGORIA A/7	CLASSE 1	CONSISTENZA 4,5 vani	SUPERFICIE tot. 103 mq	RENDITA 395,09 €
INTESTATARIO	[REDACTED]			
PROPRIETA'				

SITUAZIONE CATASTALE - DAL 16/10/2024 AL 29/08/2025				
INDIRIZZO: VIA TIERA S.N.C. - PIANO 1		FOGLIO 22	PARTICELLA 512	SUBALTERNO 2
CATEGORIA A/7	CLASSE 1	CONSISTENZA 5 vani	SUPERFICIE tot. 123 mq	RENDITA 438,99 €
INTESTATARI DAL 09/01/2024	[REDACTED]			

Dal 09/01/2024 l'intestazione catastale passa per la quota di 1/6 alle figlie dell'esecutato mediante certificato di denunciata successione a seguito della morte della moglie.



Precedentemente l'immobile era individuato al foglio 22 particelle 511 e 512. Di seguito la ricostruzione storica:

SITUAZIONE CATASTALE DAL 16/06/1989 AL 08/10/1990				
INDIRIZZO: CORSO DA TIERA TUFAROLI Piano T - 1 - 2		FOGLIO 22	PARTICELLA 511-512	SUBALTERNO /
CATEGORIA A/7	CLASSE 2	CONSISTENZA 14 vani	SUPERFICIE tot. /	RENDITA 2.758 lire
INTESTATARIO	/			
PROPRIETA'	/			

SITUAZIONE CATASTALE DAL 08/10/1990 AL 01/01/1992				
INDIRIZZO: CORSO DA TIERA TUFAROLI Piano T - 1 - 2		FOGLIO 22	PARTICELLA 511-512	SUBALTERNO /
CATEGORIA A/7	CLASSE /	CONSISTENZA /	SUPERFICIE tot. /	RENDITA /
INTESTATARIO	[REDACTED]			
PROPRIETA'	[REDACTED]			

SITUAZIONE CATASTALE DAL 01/01/1992 AL 12/05/1998				
INDIRIZZO: CORSO DA TIERA TUFAROLI Piano T - 1 - 2		FOGLIO 22	PARTICELLA 511-512	SUBALTERNO /
CATEGORIA A/7	CLASSE 2	CONSISTENZA 14 vani	SUPERFICIE tot. /	RENDITA 2.800.000 lire
INTESTATARIO	[REDACTED]			
PROPRIETA'	[REDACTED]			

SITUAZIONE CATASTALE DAL 12/05/1998 AL 09/11/2015				
INDIRIZZO: CORSO DA TIERA TUFAROLI Piano S1-T - 1-2		FOGLIO 22	PARTICELLA 511-512	SUBALTERNO /
CATEGORIA A/7	CLASSE 1	CONSISTENZA 13,5 vani	SUPERFICIE tot. /	RENDITA 1.185,27 €
INTESTATARIO	[REDACTED]			
PROPRIETA'	[REDACTED]			

SITUAZIONE CATASTALE DAL 09/11/2015 AL 17/10/2019				
INDIRIZZO: VIA TIERA Piano S1-T - 1-2		FOGLIO 22	PARTICELLA 511-512	SUBALTERNO /
CATEGORIA A/7	CLASSE 1	CONSISTENZA 13,5 vani	SUPERFICIE tot. 284 mq	RENDITA 1.185,27 €
INTESTATARIO	[REDACTED]			
PROPRIETA'	[REDACTED]			

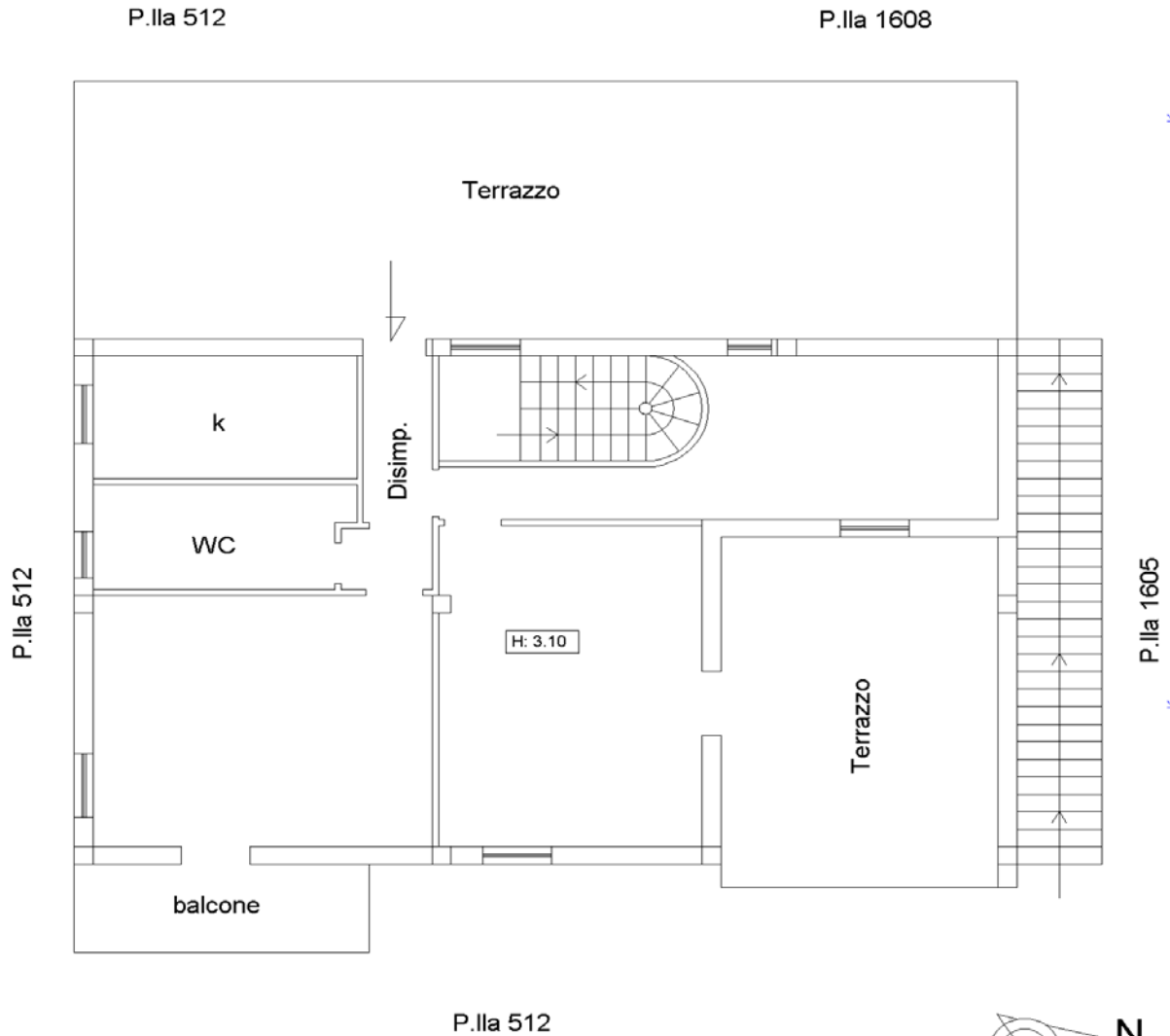


ULTIMA PLANIMETRIA - FABBRICATO CENSITO AL FOGLIO 22 PARTICELLA 512 SUB 2 (allegato 19)

Data: 04/11/2024 - n. T128745 - Richiedente: FRRGPP79C23C619L

<p>Agenzia delle Entrate CATASTO FABBRICATI Ufficio Provinciale di Potenza</p>	Dichiarazione protocollo n. PZ0074690 del 15/10/2024 Comune di Potenza Via Tiera civ. SNC	
	Identificativi Catastali: Sezione: Foglio: 22 Particella: 512 Subalterno: 2	Compilata da: Festa Graziano Salvatore G Iscritto all'albo: Geometri Prov. Potenza N. 2678
Planimetria Scheda n. 1 Scala 1:100		

PIANO TERRA



Catasto dei Fabbricati - Situazione al 04/11/2024 - Comune di POTENZA(A(G942)) - < Foglio 22 - Particella 512 - Subalterno 2 >
 VIA TIERA n. SNC Piano T

Ultima planimetria in atti

Data: 04/11/2024 - n. T128745 - Richiedente: FRRGPP79C23C619L

Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

foglio 22 particella 511 sub 1

Mediante i dati reperibili da visura storica è stato possibile ricostruire la storia dell'immobile a partire dal 08/10/1990, data in cui viene costituito (COSTITUZIONE in atti dal 08/10/1990 - n. 188/1989).

Di seguito viene schematizzata la storia catastale dal 08/10/1990 alla data del 29/08/2025 così come risultante da visura storica (allegato 20).

La particella 511 sub 1 è venuta a costituirsi nel 2019 tramite DIVISIONE del 16/10/2019 - Pratica n. PZ0082594- in atti dal 17/10/2019 DIVISIONE (n. 24108.1/2019).

SITUAZIONE CATASTALE DAL 17/10/2019 al 07/10/2020				
INDIRIZZO: VIA TIERA n. SNC Piano T-2		FOGLIO 22	PARTICELLA 511	SUBALTERNO 1
CATEGORIA C/6	CLASSE 2	CONSISTENZA 65 mq	SUPERFICIE tot. 57 mq	RENDITA 100,71 €
INTESTATARIO				
PROPRIETA'				

SITUAZIONE CATASTALE - DAL 7/10/2020 AL 02/09/2024				
INDIRIZZO: VIA TIERA S.N.C. - PIANO S1		FOGLIO 22	PARTICELLA 511	SUBALTERNO 1
CATEGORIA C/6	CLASSE 2	CONSISTENZA 65 mq	SUPERFICIE tot. 57 mq	RENDITA 100,71 €
INTESTATARIO				
PROPRIETA'				

SITUAZIONE CATASTALE - DAL 02/09/2024 AL 29/08/2025				
INDIRIZZO: VIA TIERA S.N.C. - PIANO S1		FOGLIO 22	PARTICELLA 511	SUBALTERNO 1
CATEGORIA C/6	CLASSE 2	CONSISTENZA 65 mq	SUPERFICIE tot. 80 mq	RENDITA 100,71 €
INTESTATARI DAL 09/01/2024				

Dal 09/01/2024 l'intestazione catastale passa per la quota di 1/6 alle figlie dell'esecutato mediante certificato di denunciata successione a seguito della morte della moglie.



Precedentemente l'immobile era individuato al foglio 22 particelle 511 e 512. Di seguito la ricostruzione storica:

SITUAZIONE CATASTALE DAL 16/06/1989 AL 08/10/1990				
INDIRIZZO: CORSO DA TIERA TUFAROLI Piano T - 1 - 2		FOGLIO 22	PARTICELLA 511-512	SUBALTERNO /
CATEGORIA A/7	CLASSE 2	CONSISTENZA 14 vani	SUPERFICIE tot. /	RENDITA 2.758 lire
INTESTATARIO	/			
PROPRIETA'	/			

SITUAZIONE CATASTALE DAL 08/10/1990 AL 01/01/1992				
INDIRIZZO: CORSO DA TIERA TUFAROLI Piano T - 1 - 2		FOGLIO 22	PARTICELLA 511-512	SUBALTERNO /
CATEGORIA A/7	CLASSE	CONSISTENZA vani	SUPERFICIE tot.	RENDITA
INTESTATARIO	[REDACTED]			
PROPRIETA'	[REDACTED]			

SITUAZIONE CATASTALE DAL 01/01/1992 AL 12/05/1998				
INDIRIZZO: CORSO DA TIERA TUFAROLI Piano T - 1 - 2		FOGLIO 22	PARTICELLA 511-512	SUBALTERNO /
CATEGORIA A/7	CLASSE 2	CONSISTENZA 14 vani	SUPERFICIE tot. /	RENDITA 2.800.000 lire
INTESTATARIO	[REDACTED]			
PROPRIETA'	[REDACTED]			

SITUAZIONE CATASTALE DAL 12/05/1998 AL 09/11/2015				
INDIRIZZO: CORSO DA TIERA TUFAROLI Piano S1-T - 1-2		FOGLIO 22	PARTICELLA 511-512	SUBALTERNO /
CATEGORIA A/7	CLASSE 1	CONSISTENZA 13,5 vani	SUPERFICIE tot. /	RENDITA 1.185,27 €
INTESTATARIO	[REDACTED]			
PROPRIETA'	[REDACTED]			

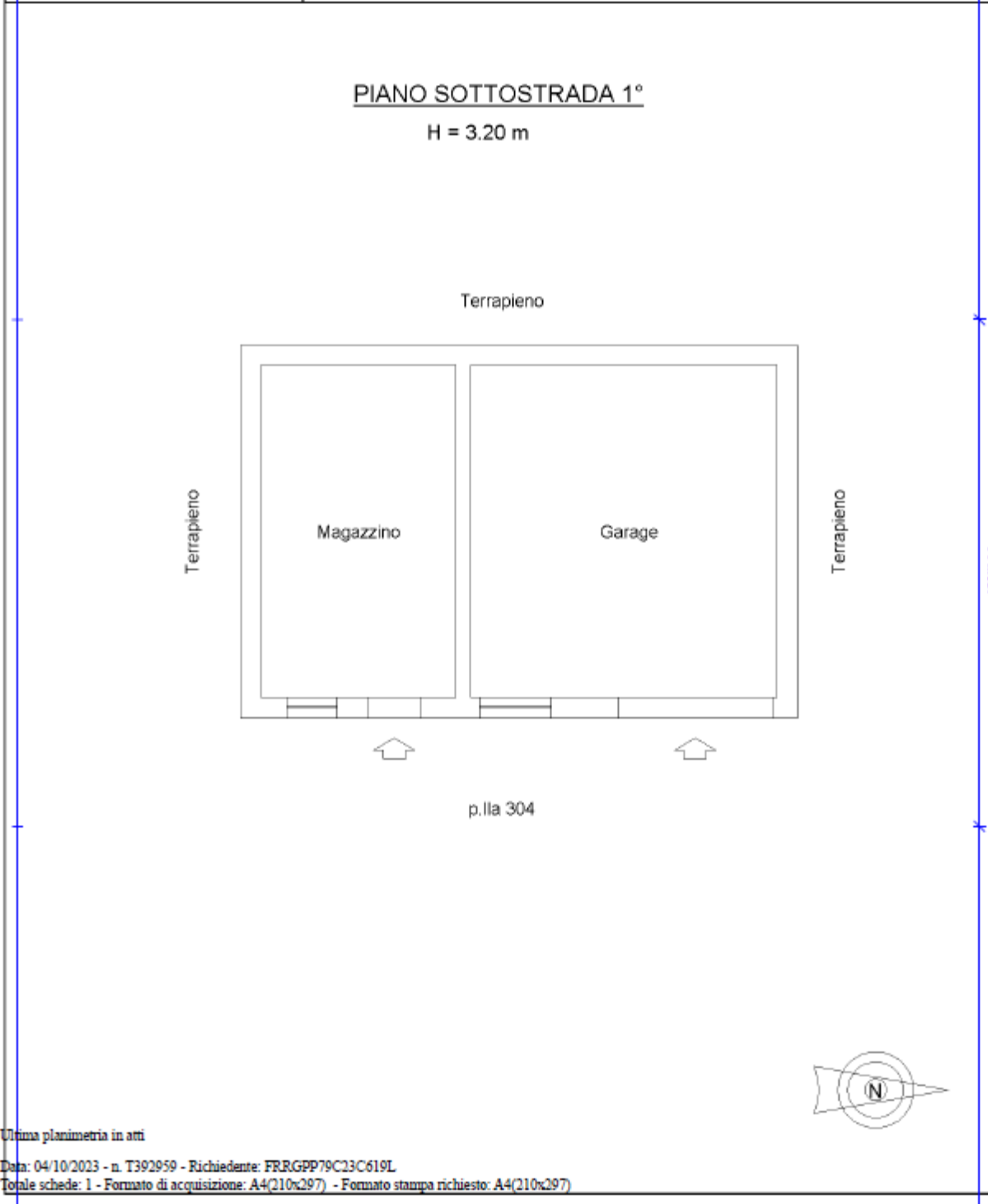
SITUAZIONE CATASTALE DAL 09/11/2015 AL 17/10/2019				
INDIRIZZO: VIA TIERA Piano S1-T - 1-2		FOGLIO 22	PARTICELLA 511-512	SUBALTERNO /
CATEGORIA A/7	CLASSE 1	CONSISTENZA 13,5 vani	SUPERFICIE tot. 284 mq	RENDITA 1.185,27 €
INTESTATARIO	[REDACTED]			
PROPRIETA'	[REDACTED]			



PLANIMETRIA ASSOCIATA AL FABBRICATO CENSITO AL FOGLIO 22 PARTICELLA 511 SUB 1 (allegato 21)

Data: 04/10/2023 - n. T392959 - Richiedente: FRRGPP79C23C619L

Agenzia delle Entrate CATASTO FABBRICATI Ufficio Provinciale di Potenza	Dichiarazione protocollo n. PZ0082594 del 17/10/2019	
	Comune di Potenza Via Tiera	civ. SNC
Identificativi Catastali: Sezione: Foglio: 22 Particella: 511 Subalterno: 1	Compilata da: De Bonis Donato Iscritto all'albo: Geometri	Prov. Potenza
Scheda n. 1 Scala 1:100	N. 2047	



Ultima planimetria in atti

Data: 04/10/2023 - n. T392959 - Richiedente: FRRGPP79C23C619L
 Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)



RICOSTRUZIONE CATASTO TERRENI

foglio 22 particella 511

Per tale particella di terreno da visura storica (allegato 22) risulta che è stata costituita nel 1993 mediante FRAZIONAMENTO del 03/03/1993 in atti dal 13/04/1993 VRU - 393 - 92/93 (n. 393.1/1992).

SITUAZIONE CATASTALE DAL 03/03/1993 AL 29/08/2025			
FOGLIO 22	PARTICELLA 511	SUPERFICIE 81 mq	QUALITA' Ente urbano
INTESTATARI	Aree di enti urbani e promiscui - Partita speciale 1 *		

* L'ente urbano sta ad indicare che su di un determinato terreno (o vicino ad esso) è stato edificato un fabbricato. Il passaggio della particella dal catasto terreni ad ente urbano avviene con l'accatastamento del relativo fabbricato. Come ente urbano, il terreno perde la sua qualità, il reddito e l'intestazione.

Pertanto la particella di terreno 511 è la particella di terreno su cui è stato edificato il fabbricato identificato al foglio 22, particella 511, sub 1.

La particella 511 del foglio 22 trae origine dalla particella 304 del medesimo foglio tramite FRAZIONAMENTO del 07/05/1975 in atti dal 20/10/1987 PIERLUIGI GIULIANI (n. 412775).

FOGLIO 22 PARTICELLA 304 – particella precedente

SITUAZIONE CATASTALE DAL 07/05/1975 al 26/11/1984			
FOGLIO 22	PARTICELLA 304	SUPERFICIE 1608 mq	QUALITA' SEMINATIVO di classe 04
INTESTATARI 07/05/1975 - 31/05/2021			
INTESTATARI 07/05/1975 - 07/05/1975			

La particella 304 ha subito nel 1984 il frazionamento del 26/11/1984 in atti dal 21/10/1987 VOMERO (n. 360885) dal 03/11/1992 con riduzione di superficie.

SITUAZIONE CATASTALE DAL 26/11/1984 al 03/03/1993			
FOGLIO 22	PARTICELLA 304	SUPERFICIE 1558 mq	QUALITA' SEMINATIVO di classe 04
INTESTATARI 07/05/1975 - 31/05/2021			
INTESTATARI 07/05/1975 - 07/05/1975			



La particella 304 trae origine dalla particella 114 mediante FRAZIONAMENTO del 07/05/1975 in atti dal 20/10/1987 PIERLUIGI GIULIANI (n. 412775).

foglio 22 particella 114 – particella precedente

SITUAZIONE CATASTALE ANTECEDENTE 07/05/1975			
FOGLIO 22	PARTICELLA 114	SUPERFICIE 24.635 mq	QUALITA' SEMINATIVO ARBOR di classe 04
INTESTATARI dall'impianto al 05/12/1984			
INTESTATARI 05/12/1984 - 26/11/1984			



foglio 22 particella 512

Per tale particella di terreno da visura storica (allegato 23) risulta che è stata costituita nel 1993 mediante FRAZIONAMENTO del 03/03/1993 in atti dal 13/04/1993 VRU - 393 - 92/93 (n. 393.1/1992).

SITUAZIONE CATASTALE DAL 03/03/1993 AL 31/05/2021			
FOGLIO 22	PARTICELLA 512	SUPERFICIE 135 mq	QUALITA' Ente urbano
INTESTATARI	Aree di enti urbani e promiscui - Partita speciale 1 *		

Dal 2021 la particella 512 comprende le particelle 1606,1607,1609,307,308 del foglio 22 mediante "Tipo Mappale del 31/05/2021 Pratica n. PZ0029322 in atti dal 31/05/2021 presentato il 31/05/2021 (n. 29322.2/2021)".

SITUAZIONE CATASTALE DAL 31/05/2021 AL 29/08/2025			
FOGLIO 22	PARTICELLA 512	SUPERFICIE 1104 mq	QUALITA' Ente urbano
INTESTATARI	Aree di enti urbani e promiscui - Partita speciale 1 *		

* L'ente urbano sta ad indicare che su di un determinato terreno (o vicino ad esso) è stato edificato un fabbricato. Il passaggio della particella dal catasto terreni ad ente urbano avviene con l'accatastamento del relativo fabbricato. Come ente urbano, il terreno perde la sua qualità, il reddito e l'intestazione.

Pertanto la particella di terreno 512 è la particella di terreno su cui è stato edificato il fabbricato identificato al foglio 22, particella 512, sub 1 e 2.

La particella 512 del foglio 22 trae origine dalla particella 304 del medesimo foglio tramite FRAZIONAMENTO del 07/05/1975 in atti dal 20/10/1987 PIERLUIGI GIULIANI (n. 412775).

foglio 22 particella 304 – particella precedente

SITUAZIONE CATASTALE DAL 07/05/1975 al 26/11/1984			
FOGLIO 22	PARTICELLA 304	SUPERFICIE 1608 mq	QUALITA' SEMINATIVO di classe 04
INTESTATARI 07/05/1975 - 31/05/2021			
INTESTATARI 07/05/1975 - 07/05/1975			



La particella 304 ha subito nel 1984 il frazionamento del 26/11/1984 in atti dal 21/10/1987 VOMERO (n. 360885) dal 03/11/1992 con riduzione di superficie.

SITUAZIONE CATASTALE DAL 26/11/1984 al 03/03/1993			
FOGLIO	PARTICELLA	SUPERFICIE	QUALITA'
22	304	1558 mq	SEMINATIVO di classe 04
INTESTATARI 07/05/1955 - 31/05/2021			
INTESTATARI 07/05/1975 - 07/05/1975			

La particella 304 trae origine dalla particella 114 mediante FRAZIONAMENTO del 07/05/1975 in atti dal 20/10/1987 PIERLUIGI GIULIANI (n. 412775).

foglio 22 particella 114 – particella precedente

SITUAZIONE CATASTALE ANTECEDENTE 07/05/1975			
FOGLIO	PARTICELLA	SUPERFICIE	QUALITA'
22	114	24.635 mq	SEMIN ARBOR di classe 04
INTESTATARI dall'impianto al 05/12/1984			
INTESTATARI 05/12/1984 - 26/11/1984			



foglio 22 particella 1608

Per tale particella di terreno da visura storica (allegato 24) risulta che è stata costituita nel 2021 mediante "Tipo Mappale del 31/05/2021 Pratica n. PZ0029322 in atti dal 31/05/2021 presentato il 31/05/2021 (n. 29322.1/2021)".

SITUAZIONE CATASTALE DAL 31/05/2021 AI 09/01/2024			
FOGLIO 22	PARTICELLA 1608	SUPERFICIE 1532 mq	QUALITA' SEMINATIVO di classe 03
INTESTATARI		- Diritto di Proprietà per 1000/1000 in regime di comunione dei beni	

SITUAZIONE CATASTALE DAL 09/01/2024 AI 29/08/2025			
FOGLIO 22	PARTICELLA 1608	SUPERFICIE 1532 mq	QUALITA' SEMINATIVO di classe 03
INTESTATARI DAL 09/01/2024			

Dal 09/01/2024 l'intestazione catastale passa per la quota di 1/6 alle figlie dell'esecutato mediante certificato di denunciata successione a seguito della morte della moglie.

La particella 1608 del foglio 22 trae origine dalla particella 306 del medesimo foglio

foglio 22 particella 306 – particella precedente

SITUAZIONE CATASTALE DAL 26/11/1984 al 31/05/2021			
FOGLIO 22	PARTICELLA 306	SUPERFICIE 1905 mq	QUALITA' SEMINATIVO di classe 03
INTESTATARI 07/05/1975 - 31/05/2021		- Diritto di Proprietà per 1000/1000 in regime di comunione dei	
INTESTATARI 07/05/1975 - 07/05/1975			

La particella 306 ha subito FRAZIONAMENTO del 26/11/1984 in atti dal 21/10/1987 VOMERO (n. 360885) con riduzione di superficie.

SITUAZIONE CATASTALE DAL 07/05/1975 AL 26/11/1984			
FOGLIO 22	PARTICELLA 306	SUPERFICIE 2250 mq	QUALITA' SEMINATIVO di classe 03
INTESTATARI 07/05/1955 - 31/05/2021		- Diritto di Proprietà per 1000/1000 in regime di comunione dei	
INTESTATARI 07/05/1975 - 07/05/1975			

La particella 306 trae origine dalla particella 45 mediante FRAZIONAMENTO del 07/05/1975 in atti dal 20/10/1987 PIERLUIGI GIULIANI (n. 412775).



foglio 22 particella 45 – particella precedente

SITUAZIONE CATASTALE ANTECEDENTE 07/05/1975			
FOGLIO 22	PARTICELLA 45	SUPERFICIE 68.001 mq	QUALITA' SEMIINATIVO di classe 03
INTESTATARI dall'impianto al 05/12/1984			
INTESTATARI 05/12/1984 - 26/11/1984			

foglio 22 particella 1605

Per tale particella di terreno da visura storica (allegato 25) risulta che è stata costituita nel 2021 mediante “Tipo Mappale del 31/05/2021 - Pratica n. PZ0029322 in atti dal 31/05/2021 - presentato il 31/05/2021 (n. 29322.1/2021)”.

SITUAZIONE CATASTALE DAL 31/05/2021 AI 09/01/2024			
FOGLIO 22	PARTICELLA 1605	SUPERFICIE 938 mq	QUALITA' SEMINATIVO di classe 04
INTESTATARI		- Diritto di Proprietà per 1000/1000 in regime di comunione dei beni	

SITUAZIONE CATASTALE DAL 09/01/2024 AI 29/08/2025			
FOGLIO 22	PARTICELLA 1605	SUPERFICIE 938 mq	QUALITA' SEMINATIVO di classe 04
INTESTATARI DAL 09/01/2024			

Dal 09/01/2024 l'intestazione catastale passa per la quota di 1/6 alle figlie dell'esecutato mediante certificato di denunciata successione a seguito della morte della moglie.

Nella visura storica non ci sono informazioni circa la provenienza della particella 1605. Si riporta che dalla sua costituzione sono stati variati/soppressi le particelle 304, 306, 511.

E' stata pertanto effettuata visura storica sulla particella di terreno 304 del foglio 22 (allegato 26), dalla quale si riscontra che la stessa è stata soppressa il 31/05/2021 tramite “Variazione in soppressione del 31/05/2021, pratica n. PZ0029322, in atti dal 31/05/2021 - Tipo Mappale -presentato il 31/05/2021(n.29322.1/2021)”.

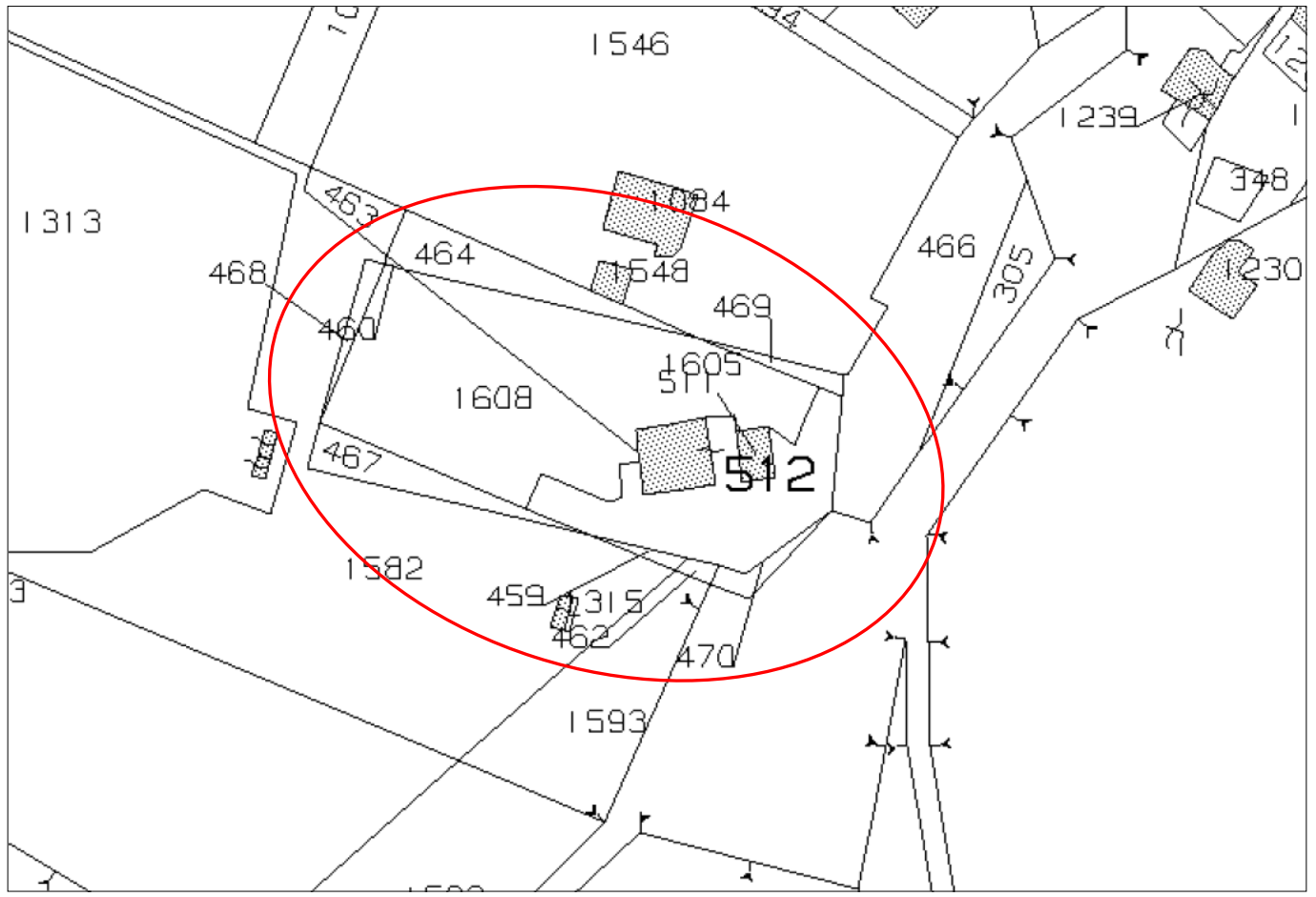
La dichiarazione di Tipo Mappale presentata il 31/05/2021 ha:

- costituito i seguenti immobili: Foglio 22 Particella 1605, Foglio 22 Particella 1606, Foglio 22 Particella 1607,
- soppresso i seguenti immobili: Foglio 22 Particella 304,
- variato i seguenti immobili: Foglio 22 Particella 511.

Pertanto si deduce che la particella 1605 deriva dalla particella 304.

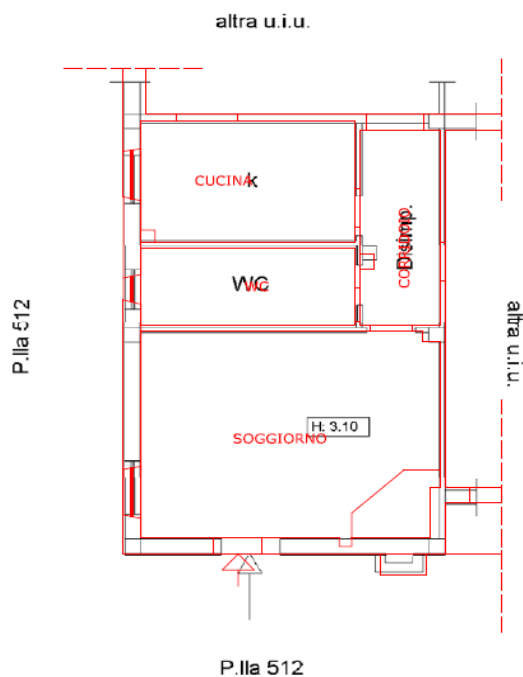


ESTRATTO FOGLIO DI MAPPA 22 - STATO ATTUALE CATASTO TERRENI (allegato 27)

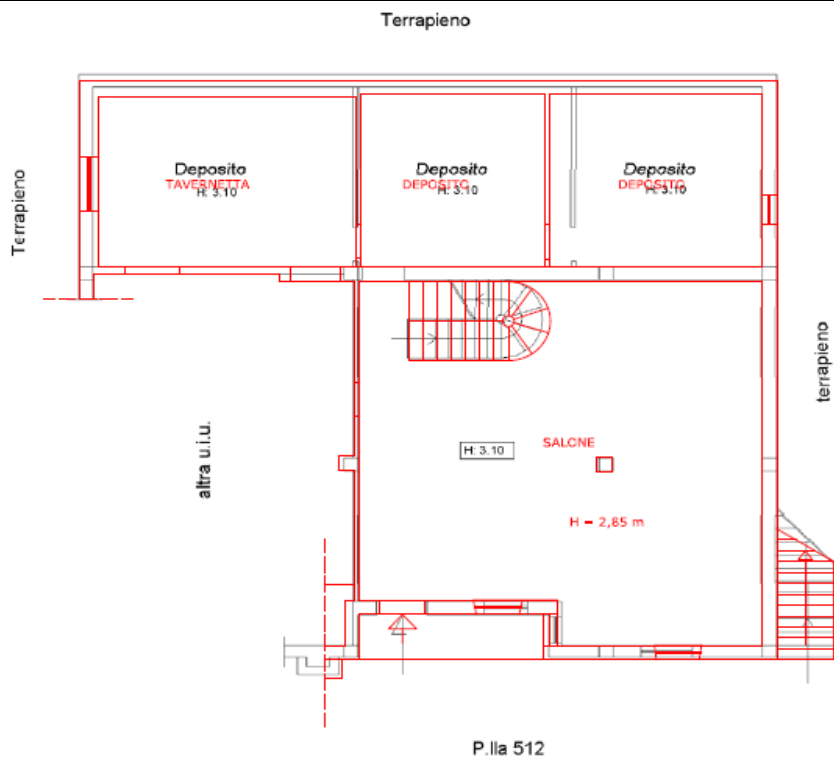


SOVRAPPOSIZIONE STATO DEI LUOGHI CON PLANIMETRIE CATASTALI (allegato 28)

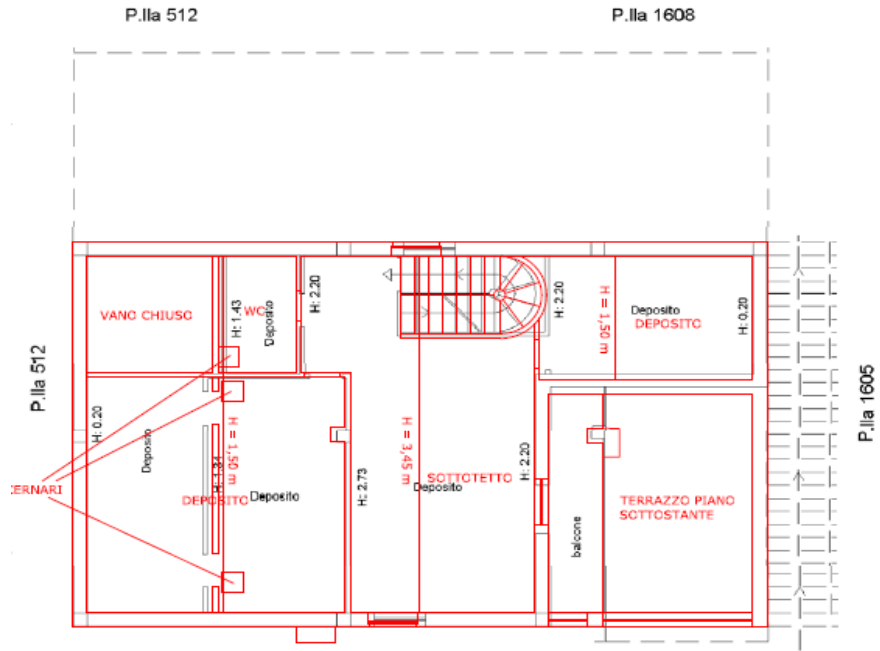
PLANIMETRIA FOGLIO 22 PARTICELLA 512 SUB 4



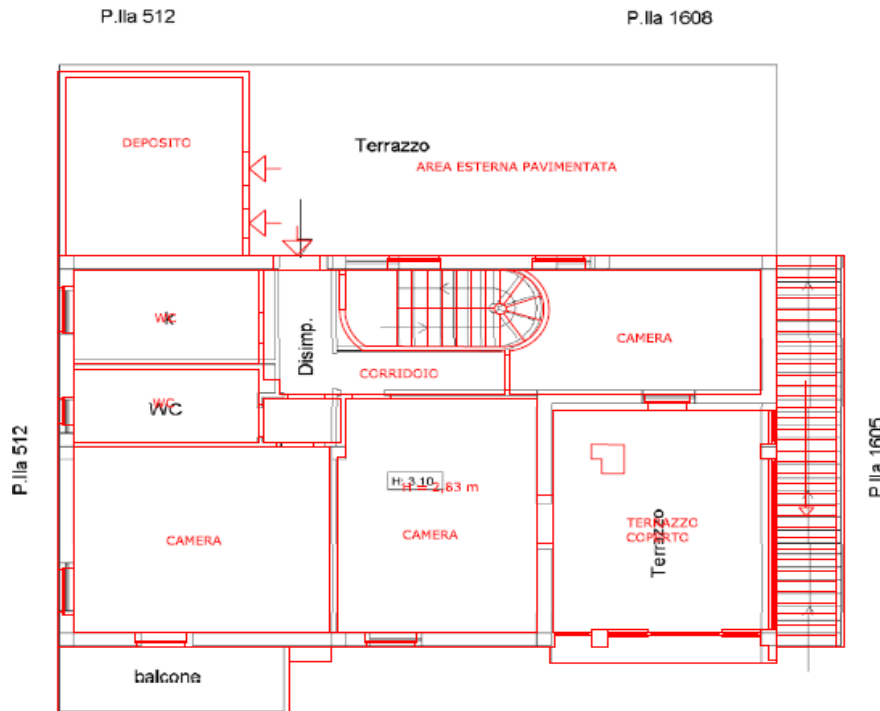
PLANIMETRIA FOGLIO 22 PARTICELLA 512 SUB 5



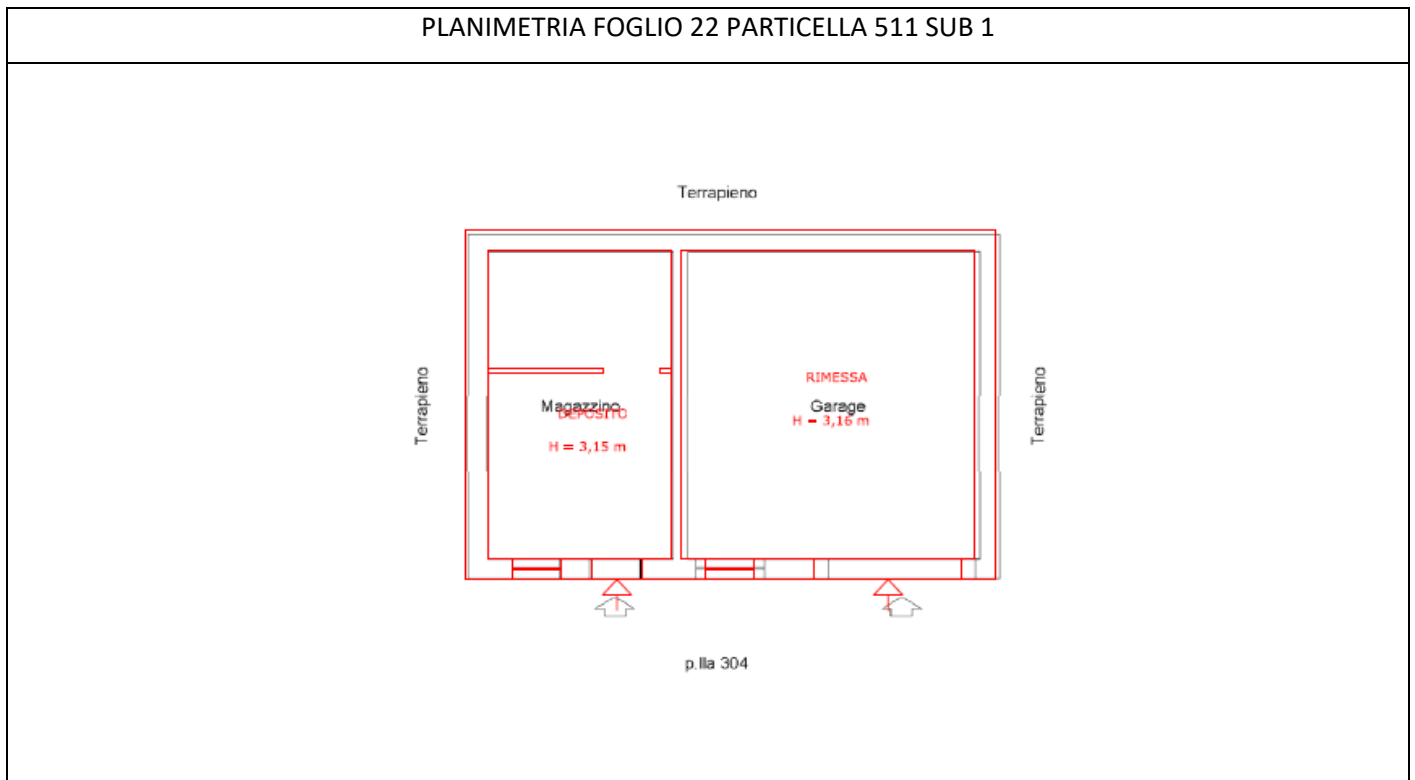
PLANIMETRIA FOGLIO 22 PARTICELLA 512 SUB 6



PLANIMETRIA FOGLIO 22 PARTICELLA 512 SUB 2



PLANIMETRIA FOGLIO 22 PARTICELLA 511 SUB 1



Dal confronto tra lo stato dei luoghi rilevato e le relative planimetrie catastali, emergono le seguenti difformità:

- Gli immobili al piano terra, censiti al foglio 22, particella 512, subalterni 4 e 5, risultano oggetto di una divisione catastale avvenuta successivamente alle operazioni di rilievo. Al momento del rilievo, le due porzioni risultavano fisicamente unite. La divisione è stata realizzata mediante la chiusura di alcune porte e l'apertura di altre. Pertanto, pur risultando difformità nella rappresentazione grafica, queste modifiche, essendo intervenute dopo il rilievo, non vengono considerate rilevanti ai fini della presente perizia.
- Nel subalterno 5 si riscontra la mancata rappresentazione delle finestre nei locali ad uso deposito e una non corretta indicazione di una parete divisoria.
- Nell'unità censita al subalterno 6, si rileva l'indicazione del locale bagno come "deposito" e la mancata rappresentazione dei lucernari in copertura.
- Nel subalterno 2 si notano alcune differenze minori nella posizione di elementi interni, nonché la mancata rappresentazione della chiusura della terrazza, attualmente trasformata in vano/veranda, e la mancata indicazione del deposito esterno.
- Per l'unità immobiliare censita al foglio 22, particella 511, subalterno 1, si segnala la mancata indicazione di una parete divisoria nella porzione di fabbricato destinata a magazzino.

Per le difformità riscontrate si rende necessario procedere con la presentazione di una pratica di aggiornamento catastale.

Il costo stimato per tale aggiornamento, comprensivo degli oneri catastali, è quantificabile in euro 800.



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

LOTTO UNICO: Piena proprietà di unità immobiliare di tipologia a villetta, articolata su tre livelli collegati da scala interna, con annesso garage e terreno pertinenziale, ubicata in Potenza, Via Costa della Gaveta n. 327. Catastalmente l'unità a villetta è censita presso il N.C.E.U. della Provincia di Potenza al foglio 22 particella 512 subb. 2,4,5,6.

Necessita di presentazione di sanatoria per cambio di destinazione d'uso a civile abitazione, nonché di integrazione della richiesta di condono edilizio ai sensi della L. 47/1985, attualmente non definita per carenza di documentazione.

Il garage annesso al fabbricato principale è censito presso il NCEU della Provincia di Potenza al foglio 22 particella 511 sub 1. Necessita di regolazione edilizio-urbanistica mediante presentazione di istanza di condono ai sensi dell'art. 40, comma 6, della legge n. 47 del 1985, che dovrà essere presentata entro centoventi giorni dall'atto di trasferimento dell'immobile.

I fabbricati sono circondati da terreni recintati facenti parte del lotto di vendita ed identificati catastalmente al foglio 22 particelle 1605 1608 511 512.

Nel complesso il lotto di vendita confina a nord con particelle 464 e 469; a sud con particelle 467, 459, 1582, 462 e 470; a est con particelle 470 e 466; a ovest con particella 468.

Prezzo base di vendita: 201.190 Euro

(allegato 29)



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

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

Trascrizione pignoramento 02/03/2022.

Per i fabbricati oggetto di pignoramento, ovvero per i fabbricati censiti in catasto al foglio 22 particella 511 sub 1 e 512 subb. 1 e 2, del Comune di Potenza, non esistono trascrizioni di passaggi di proprietà in quanto gli stessi sono stati costruiti dal debitore esecutato su terreno di sua proprietà. Per il terreno sul quale sono stati costruiti i fabbricati oggetto di pignoramento e per gli altri terreni oggetto del presente procedimento di esecuzione il primo passaggio di proprietà trascritto reperito risale al 1975:

- Proprietà terreni dal 1975 ad oggi (

I terreni censiti al foglio 22, particelle 304, 306, 307, 308, sono stati acquistati mediante atto di compravendita, rep. n. 38407 del 07/05/1975, a rogito del Notaio dott. Pierluigi Giuliani, trascritto presso l'Agenzia del Territorio di Potenza in data 24 maggio 1975 ai nn. 5679/5139. (allegato 04)

(primo passaggio di proprietà trascritto in data antecedente di venti anni alla trascrizione del pignoramento)

- Proprietà terreni dal 1941 al 1975

Dal citato atto di compravendita risulta che i terreni sono pervenuti al venditore mediante atto a rogito del Notaio Marotta di Potenza del 17/08/1941 trascritto a Potenza il 18/08/1941 all'articolo 162815.

- Integrazione alla Ricostruzione dei Passaggi di Proprietà: - dal 09.01.2024 ad oggi (

A seguito di un aggiornamento delle visure catastali, è emerso che, a causa della recente morte della moglie del debitore esecutato, la proprietà di una quota dei beni in questione è stata trasferita alle figlie del debitore tramite la procedura di successione.

Secondo la visura catastale, risulta che, con atto del 09/01/2024, è stata registrata la denuncia di successione



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

REGOLARITA' EDILIZIO URBANISTICA IMMOBILI CENSITI AL FOGLIO 22 PARTICELLA 512 SUBB. 1, 2:

Gli immobili oggetto del procedimento di esecuzione immobiliare, censiti al foglio 22 particella 512 subalterno 2 e al foglio 22 particella 512 subalterno 1 (attualmente suddiviso nei subalterni 4, 5 e 6), fanno parte di un unico corpo di fabbrica, oggetto di un progetto edilizio unitario.

Tali immobili risultano autorizzati con licenza edilizia n. 160 del 1976, prot. n. 8218/A, e successiva variante n. 146 del 1979, prot. nn. 2809 e 5416/A (allegato 30), documentazione fornita dall'esecutato durante le operazioni peritali.

È stata inoltrata richiesta al Comune di Potenza al fine di verificare la corrispondenza dei titoli edilizi agli originali depositati, nonché per accertare l'eventuale presenza di ulteriori titoli abilitativi.

A seguito del riscontro con l'Ente, è stata rinvenuta la pratica di condono edilizio n. 5853 del 1986, presentata ai sensi della Legge n. 47/1985 e identificata al protocollo n. 5888 (allegato 31). Tale pratica risulta allo stato sospesa, in quanto il Comune ha richiesto integrazioni documentali che non sono mai state presentate.

Le concessioni edilizie citate autorizzavano l'ampliamento di un fabbricato rurale, mentre la domanda di condono riguardava il cambio di destinazione d'uso di parte dei locali posti al primo piano.

Lo stato legittimato dalla concessione n. 146 del 1979, prot. nn. 2809/5416/A, è di seguito rappresentato:

REGOLARITA' EDILIZIO URBANISTICA IMMOBILE CENSITO AL FOGLIO 22 PARTICELLA 511 SUB 1:

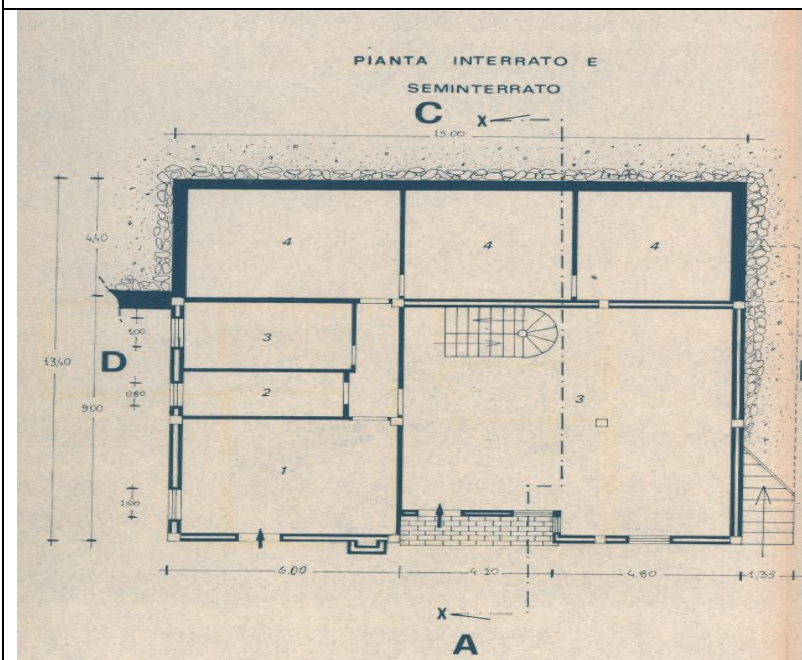
L'immobile identificato al foglio 22, particella 511, subalterno 1, consiste in un locale destinato in parte a deposito e in parte ad autorimessa, pertinenziale ai locali principali ad uso residenziale.

Catastalmente, l'unità è stata costituita nel 1989, contestualmente all'abitazione principale, alla quale risultava unita. Nel 2019 è avvenuto il distacco formale, con conseguente attribuzione di un identificativo catastale autonomo, attualmente in uso.

Tale immobile non risulta compreso nella concessione edilizia reperita e, pertanto, dovrà essere oggetto di regolarizzazione mediante sanatoria.



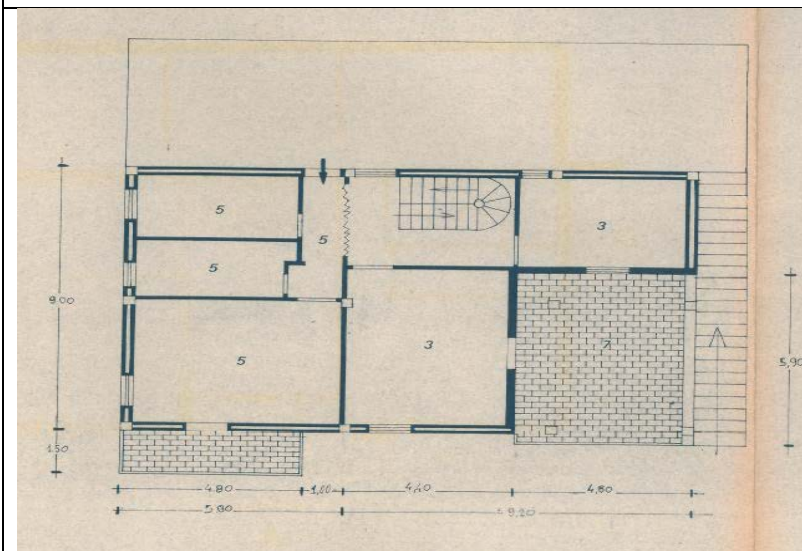
FOGLIO 22 PARTICELLA 512 SUB 4, SUB 5 (EX SUB 1)



LEGENDA

- 1) Locale di lavoro
- 2) Lavatoio We
- 3) Deposito
- 4) Cantina
- 5) *Alloggio custode VANO APPOGGIO*
- 6) Deposito materiale di sgombero
- 7) Terrazza

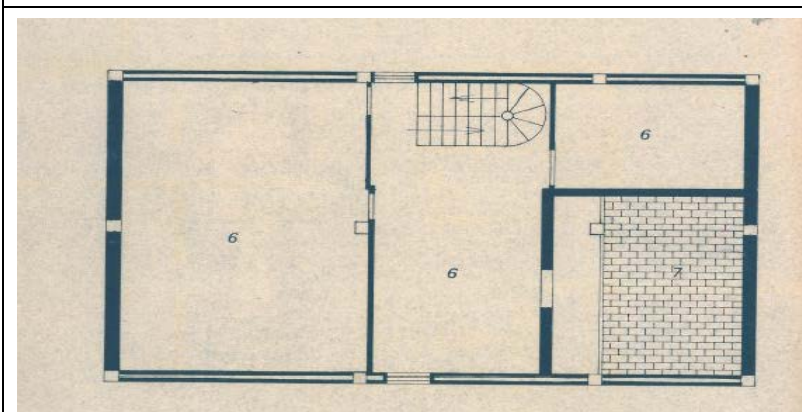
FOGLIO 22 PARTICELLA 512 SUB 2



LEGENDA

- 1) Locale di lavoro
- 2) Lavatoio We
- 3) Deposito
- 4) Cantina
- 5) *Alloggio custode VANO APPOGGIO*
- 6) Deposito materiale di sgombero
- 7) Terrazza

FOGLIO 22 PARTICELLA 512 SUB 6 (EX SUB 1)



LEGENDA

- 1) Locale di lavoro
- 2) Lavatoio We
- 3) Deposito
- 4) Cantina
- 5) *Alloggio custode VANO APPOGGIO*
- 6) Deposito materiale di sgombero
- 7) Terrazza

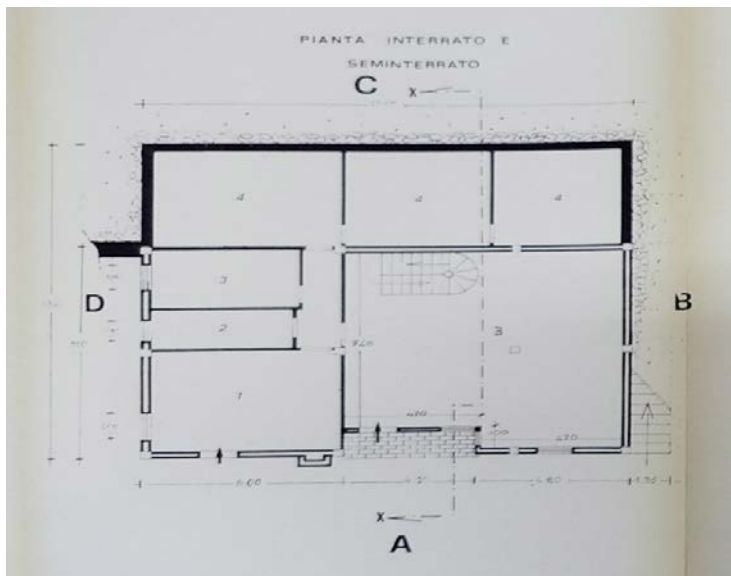


La variante n. 146 del 1979, prot. nn. 2809 e 5416/A, alla licenza per opere edilizie n. 160 del 1976, prot. n. 8218/A, prevedeva la realizzazione di vani deposito a servizio dell'attività agricola al piano terra, vani ad uso alloggio/appoggio e ulteriori vani deposito al primo livello, nonché vani deposito al terzo livello. Successivamente, con la pratica di condono edilizio n. 5853 del 1986, protocollo n. 5888, è stato richiesto il cambio di destinazione d'uso di una parte dei vani deposito posti al primo livello in uso residenziale.



STATO DA CONDONO EDILIZIO N.5853 DEL 1986 NON ANCORA RILASCIATO PER MANCANZA DI INTEGRAZIONI –
 FOGLIO 22 PARTICELLA 512 SUB 1, SUB 2

FOGLIO 22 PARTICELLA 512 SUB 4, SUB 5 (EX SUB 1)

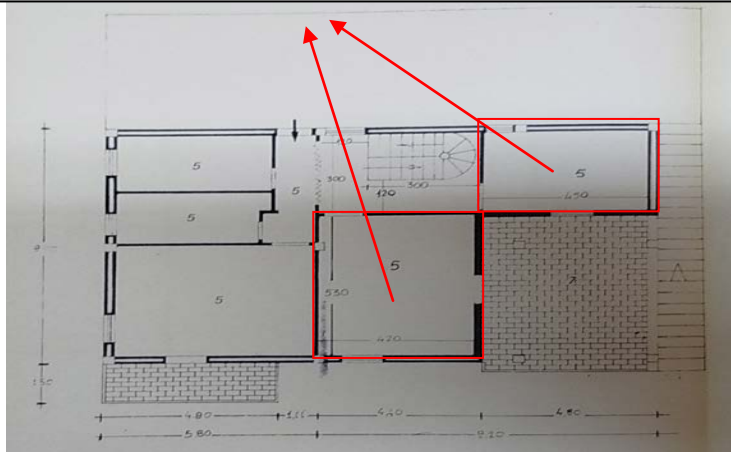


- LEGENDA
- 1) Locale di lavoro
 - 2) Lavatoio
 - 3) Deposito
 - 4) Cantina
 - 5) Alloggio
 - 6) Deposito materiale di sgombero
 - 7) Terrazza

FOGLIO 22 PARTICELLA 512 SUB 2

PIANTA PIANO TERRA

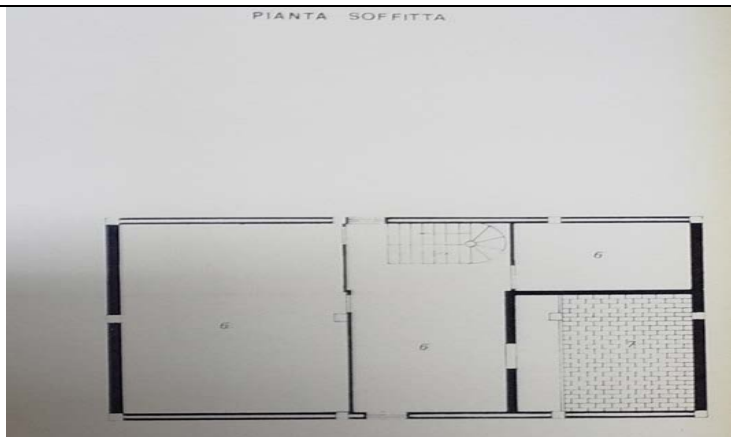
PARTE DEL FABBRICATO OGGETTO DI CAMBIO D'USO DA DEPOSITO A RESIDENZIALE



- LEGENDA
- 1) Locale di lavoro
 - 2) Lavatoio
 - 3) Deposito
 - 4) Cantina
 - 5) Alloggio
 - 6) Deposito materiale di sgombero
 - 7) Terrazza

FOGLIO 22 PARTICELLA 512 SUB 6 (EX SUB 1)

PIANTA SOFFITTA



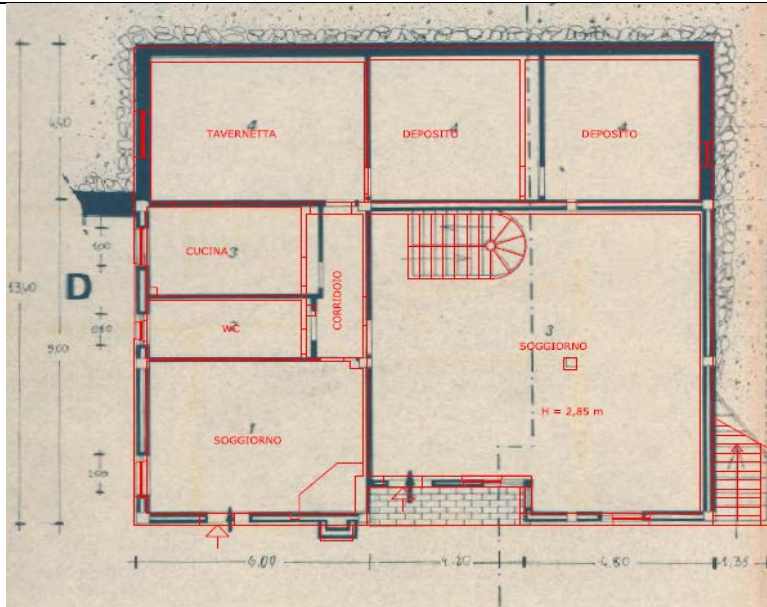
- LEGENDA
- 1) Locale di lavoro
 - 2) Lavatoio
 - 3) Deposito
 - 4) Cantina
 - 5) Alloggio
 - 6) Deposito materiale di sgombero
 - 7) Terrazza



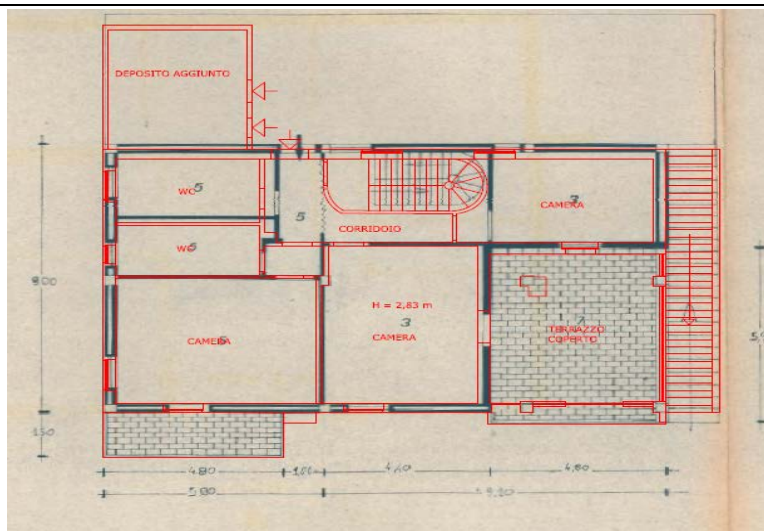
CONFRONTO RILEVATO CON AUTORIZZATO (allegato 32)

Il confronto è stato effettuato con quanto assentito dalla variante n. 146 del 1979, prot. n. 2809 e 5416/A in quanto l'ultimo titolo edilizio, ovvero il condono edilizio n.5853 del 1986, risulta allo stato sospeso.

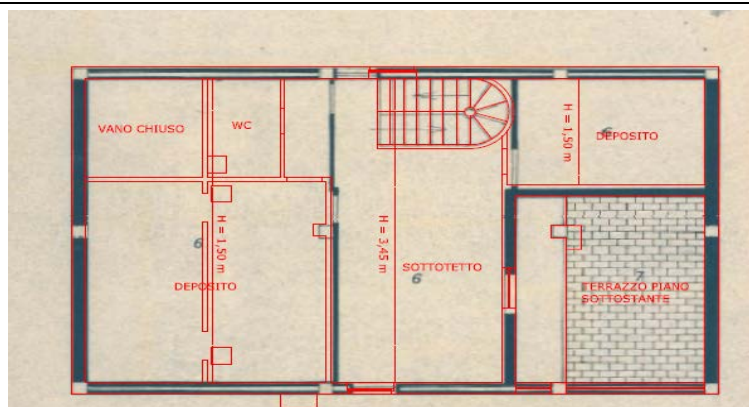
FOGLIO 22 PARTICELLA 512 SUB 4, SUB 5 (EX SUB 1)



FOGLIO 22 PARTICELLA 512 SUB 2



FOGLIO 22 PARTICELLA 512 SUB 6 (EX SUB 1)



Dal confronto tra il rilevato e l'autorizzato si riscontrano le seguenti difformità:

IMMOBILI CENSITI AL FOGLIO 22 PARTICELLA 512 SUBB. 2,4,5,6

Piano terra – particella 512 sub 4 e 5 (ex sub 1)

- Apertura di finestre/lucernari nella parte seminterrata e realizzazione di una porta di collegamento con il locale cucina;
 - Piccolo scostamento nella posizione di alcune tramezzature rispetto a quanto previsto nel progetto autorizzato;
 - Cambio di destinazione d'uso dei locali da annessi agricoli a uso abitativo: gli ambienti, autorizzati originariamente come locali deposito, presentano oggi caratteristiche tipiche dell'uso residenziale (pavimentazioni, intonaci, impianti elettrici e idrico-sanitari), come documentato dalle fotografie allegate.
-

Piano primo – particella 512 sub 2

- Variazione della posizione di alcune tramezzature rispetto a quanto previsto nel progetto autorizzato;
 - Cambio d'uso di parte dei vani da deposito a residenziale, già oggetto della pratica di condono edilizio n. 5853 del 1986, attualmente sospesa per mancanza di integrazioni;
 - Scostamento della posizione di alcune aperture rispetto a quanto previsto nel progetto;
 - Ampliamento volumetrico mediante chiusura del terrazzo con infissi e trasformazione in vano abitabile;
 - Realizzazione di una tettoia in legno chiusa con blocchetti in pietra e vetrate.
-

Piano secondo – particella 512 sub 6 (ex sub 1)

- Demolizione di parte di parete divisoria interna, con realizzazione di nuove tramezzature e di un piccolo bagno;
 - Scostamento della posizione di una finestra rispetto a quanto previsto nel progetto;
 - Cambio di destinazione d'uso di parte del sottotetto da deposito a uso abitativo: anche in questo caso, lo stato attuale evidenzia rifiniture e impianti tipici dell'uso residenziale (pavimentazioni, intonaci, impianti tecnologici), come documentato dal rilievo fotografico.
-

IMMOBILE CENSITO AL FOGLIO 22 PARTICELLA 511 SUB 1

Deposito/autorimessa: foglio 22 particella 511 sub 1

- In assenza di titoli autorizzativi, non è possibile effettuare il confronto con lo stato rilevato.



Rispondenza della costruzione alle previsioni del provvedimento autorizzativo:

IMMOBILE CENSITO AL FOGLIO 22 PARTICELLA 512 SUBB. 2,4,5,6,

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

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

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

Per le difformità riscontrate è necessario presentare una pratica di sanatoria in quanto soggette ad autorizzazione.

La principale difformità riscontrata è il cambio di destinazione d'uso da locali deposito a locali ad uso residenziale. Tale cambio di destinazione d'uso si configura come variazione essenziale come previsto all'art. 32 del D.P.R. 380 del 2001, per le quali l'art. 36 bis prevede:

Art. 36-bis. Accertamento di conformità nelle ipotesi di parziali difformità e di variazioni essenziali (articolo introdotto dall'art. 1, comma 1, lettera h) del decreto-legge n. 69 del 2024, convertito dalla legge n. 105 del 2024)

1. In caso di interventi realizzati in parziale difformità dal permesso di costruire o dalla segnalazione certificata di inizio attività nelle ipotesi di cui all'articolo 34 ovvero in assenza o in difformità dalla segnalazione certificata di inizio attività nelle ipotesi di cui all'articolo 37, fino alla scadenza dei termini di cui all'articolo 34, comma 1 e comunque fino all'irrogazione delle sanzioni amministrative, il responsabile dell'abuso, o l'attuale proprietario dell'immobile, possono ottenere il permesso di costruire e presentare la segnalazione certificata di inizio attività in sanatoria se l'intervento risulti conforme alla disciplina urbanistica vigente al momento della presentazione della domanda, nonché ai requisiti prescritti dalla disciplina edilizia vigente al momento della realizzazione. Le disposizioni del presente articolo si applicano anche alle variazioni essenziali di cui all'articolo 32.

La disciplina urbanistica attualmente vigente nella zona in cui sono ubicati gli immobili oggetto di procedimento di esecuzione immobiliare, come si evince dal certificato di destinazione urbanistica dei terreni reperito presso il Comune di Potenza (allegato 33), prevede, per l'ambito extra-urbano (area agricola) in cui ricadono gli immobili, le seguenti norme:

Art. 59 Individuazione e Norme generali dell'Ambito Extraurbano

[...] 59.3 In riferimento alle possibilità di cambio d'uso, si specifica che la variazione di destinazione d'uso da annesso agricolo a residenza è sempre consentito, anche in presenza di areali PAI di tipo R1, R2, R3 ed R4, nell'ambito dello stesso corpo di fabbrica e senza che si dia luogo ad una nuova unità abitativa[...]

Art. 60 Territorio aperto

[...] 60.5 Sempre per incentivare il riuso del patrimonio edilizio esistente, al fine di realizzare superficie residenziale, è consentito il cambio di destinazione d'uso di locali, anche non facenti parte di un immobile in cui



sono presenti locali con destinazione d'uso residenziale e anche attraverso un intervento di demolizione e ricostruzione di più locali, legittimamente destinati ad usi diversi dalla residenza, previo asservimento di suoli nell'ambito dell'intero territorio comunale, nella misura di 0,03 mc/mq, salvo verifica degli asservimenti già in essere[...]

Poiché i diritti edificatori legati alle particelle di terreno annesse all'immobile da sanare sono già stati sfruttati, secondo quanto prospettato nel calcolo dei volumi relativi alla licenza per opere edilizie n. 160 del 1976, prot. n. 8218/A e da quanto si evince dal certificato di destinazione urbanistico dei terreni, il cambio d'uso potrà essere effettuato mediante asservimento di suoli di proprietà del Comune.

Con deliberazione di Consiglio Comunale n.21 del 8 aprile 2009, successivamente integrata dalla deliberazione di C.C. n. 92 del 17 maggio 2010, è stata approvata la cessione da parte del Comune di diritti edificatori, sino ad esaurimento delle superfici disponibili, da effettuarsi seguendo il protocollo operativo legato alla cessione dei diritti edificatori di proprietà comunale di seguito riportato:

[...] Art. 1 Il presente Protocollo Operativo disciplina le varie fasi del procedimento per la cessione dei diritti edificatori di proprietà comunale, sulla base di quanto approvato dal Comune di Potenza con delibera C.C. n. 21 del 8/04/2009, delibera C.C. n. 92 del 17/05/2010, delibera G.C. n. 154 del 11/10/2010, delibera G.C. n. 212 del 28/12/2010.

Art. 2 Il Comune di Potenza cede, in via onerosa e sino ad esaurimento delle superfici disponibili, i diritti edificatori, conservando la proprietà, di aree ricadenti in Territorio Esterno all'Ambito Urbano del vigente Regolamento Urbanistico, approvato con delibera C.C. n. 13 del 31/03/2009. Dette aree sono incluse nell'allegato A di cui alla delibera C.C. n. 92/2010. Il Comune si riserva la possibilità di individuare, con successivi atti, ulteriori aree di proprietà da assoggettare ad alienazione dei relativi diritti edificatori.

Art. 3 La cessione dei diritti edificatori è onerosa, sulla base del prezzo unitario determinato dal Comune di Potenza, come di seguito riportato: - € 1,55 per mq di superficie fondiaria per destinazione abitativa (0,03 mc/mq). Il suddetto valore unitario sarà soggetto annualmente, con decorrenza 1° ottobre, a rivalutazione monetaria sulla base degli indici ISTAT.

Art. 4 Possono presentare richiesta di acquisto della capacità edificatoria relativa ai terreni di proprietà comunale di cui al precedente art. 2, i soggetti che presentino al Comune un progetto per realizzare un intervento in Territorio Esterno all'Ambito Urbano del vigente Regolamento Urbanistico, ai sensi dei seguenti articoli delle Norme di Attuazione: - artt. 57.6, 60.3 (ampliamento AM per uso residenziale); - artt. 57.7, 57.8, 60.4, 60.5 (cambio di destinazione d'uso a residenza); - art. 60.6 (nuovo impianto NI per uso residenziale). Ai fini dell'attivazione della procedura di cui al presente Protocollo, tutti gli interventi edilizi sopra elencati sono assoggettati a rilascio di permesso di costruire.



Art. 5 La capacità edificatoria messa a disposizione dal Comune, per singola pratica edilizia, deve comunque garantire il rispetto, per ognuno degli interventi di cui al precedente art. 4, dei limiti massimi di cubatura fissati con delibera G.C. n. 177 del 16/10/2009* [...]

**Estratto delibera G.C. n. 177 del 16/10/2009: Per adeguamento abitativo si adotti quello utilizzato per il dimensionamento del Regolamento Urbanistico e precisamente quello di 132 mc per abitante, considerando come minimo facoltativo il numero medio di componenti per famiglia nell'area agricola di 2.89 censito dall'ISTAT per il Comune di Potenza per una cubatura pari a mc. 382,00 e come massimo 5 componenti per una cubatura di mc. 660,00, oltre alle volumetrie per superfici di parcheggio e per superfici accessorie, in ogni caso non superiori alla superficie utile abitativa di cui sopra qualora siano seminterrate o interrato. Esclusivamente per i nuclei storicamente residenti nella zona agricola l'adeguamento può essere esteso ai componenti reali dello stesso.*

Da confronto con l'Ufficio Patrimonio del Comune di Potenza alla data attuale il Comune ha ancora aree cedibili. Per tali aree il costo di 1,55 € per mq di superficie, secondo la rivalutazione monetaria sulla base degli indici ISTAT, è attualmente pari a circa 2 € per mq.

Pertanto si potrebbe valutare una sanatoria facendo riferimento ai citati articoli del Regolamento Urbanistico e al Protocollo Operativo "Cessione dei diritti edificatori di proprietà comunale", che disciplina le varie fasi del procedimento per la cessione dei diritti edificatori di proprietà comunale, sulla base di quanto approvato dal Comune di Potenza con delibera C.C. n. 21 del 8/04/2009, delibera C.C. n. 92 del 17/05/2010, delibera G.C. n. 154 del 11/10/2010, delibera G.C. n. 212 del 28/12/2010. deliberazione di Consiglio Comunale n.21 del 8 aprile 2009 ed alle successive integrazioni.

Stima dei costi della sanatoria ordinaria:

A) Cambio d'uso

- *piano terra*

Volumetria da sanare sub 4 = 53,25 mq x 3,10 m = 165,075 mc

Volumetria da sanare sub 5 = 75,61 mq x 3,10 m = 234,39 mc

Totale volumetria da sanare piano terra = 399,47 mc

- *piano primo*

Volumetria da sanare sub 2 = 57,79 mq x 3,10 m = 179,15 mc

- *piano secondo*

Volumetria da sanare sub 6 = 41 mq x (h media = 3,15 m) = 129,15 mc

**Per il cambio d'uso ai fini residenziali del piano sottotetto è stata considerata solo la volumetria che rispetta i requisiti di idoneità previsti dal regolamento urbanistico relativamente alle altezze minime e medie.*

Totale volumetria da sanare = 399,47 mc + 179,15 mc + 129,15 mc = 707,77 mc



Poiché la *delibera G.C. n. 177 del 16/10/2009 prevede che* la massima volumetria sanabile è pari a 660 mc e poiché la parte dell'unità al primo piano, ovvero la volumetria di 179,15 mc è oggetto di un condono edilizio da definire, si esclude tale volumetria dal computo dei costi mediante asservimento di terreni e si valuta nel paragrafo successivo il costo per la definizione del condono.

Volumetria da sanare mediante asservimento = 399,47 mc + 129,15 mc = 528,62 mc

Terreno da asservire per cambio d'uso = 528,62 mc / 0,03 mc/mq = 17.620 mq

Costo terreno da asservire = 2 €/mq x 17.620 mq = 35.241 €

Sanzione amministrativa

Art. 36-bis. Accertamento di conformità nelle ipotesi di parziali difformità e di variazioni essenziali

5. Il rilascio del permesso e la segnalazione certificata di inizio attività in sanatoria sono subordinati al pagamento, a titolo di oblazione, di un importo:

a) pari al doppio del contributo di costruzione ovvero, in caso di gratuità a norma di legge, determinato in misura pari a quella prevista dall'articolo 16, incrementato del 20 per cento in caso di interventi realizzati in parziale difformità dal permesso di costruire, nelle ipotesi di cui all'articolo 34, e in caso di variazioni essenziali ai sensi dell'articolo 32. Non si applica l'incremento del 20 per cento nei casi in cui l'intervento risulti conforme alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente sia al momento della realizzazione dello stesso, sia al momento della presentazione della domanda;

In base all'art. 32 del D.P.R. 380/2001 il cambio di destinazione d'uso ricade nelle variazioni essenziali ed è soggetto al costo di costruzione, determinato sulla base del costo degli interventi, come specificato nella deliberazione del consiglio comunale n.119 del 26/05/2011, ed alla maggiorazione degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria determinati facendo riferimento alla tabella allegata alla delibera di Consiglio Comunale n. 87 del 31.07.2013.

a) costo di costruzione

L'ufficio tecnico comunale ha indicato che, ai fini della sanatoria ordinaria ai sensi dell'art. 36 del D.P.R. 380/2001, il costo di costruzione dovuto viene determinato in misura pari al 7% dell'importo dei lavori necessari alla regolarizzazione, come previsto dalla tabella allegata alla deliberazione del consiglio comunale n.119 del 26/05/2011.

Tuttavia, la redazione di un computo metrico estimativo analitico implicherebbe una valutazione tecnica di dettaglio tipica della fase progettuale, non richiesta dal quesito posto né coerente con i limiti dell'attività peritale. Il perito estimatore, infatti, è chiamato a fornire una valutazione tecnico-economica basata sullo stato rilevato, senza entrare nel merito delle scelte progettuali future che saranno eventualmente definite nella successiva pratica edilizia.



Per tali ragioni e per evitare stime arbitrarie o soggettive, si è preferito adottare un criterio parametrico basato su costi unitari aggiornati e documentati, ritenuto idoneo a rappresentare in modo prudente e trasparente il valore dei lavori necessari alla regolarizzazione.

In particolare, in assenza di un riferimento ufficiale per la Regione Basilicata, si è fatto riferimento al "Prezzario dei Costi di Costruzione 2024" approvato dagli Ordini Professionali della Provincia di Grosseto (Architetti e Ingegneri), che per le ristrutturazioni leggere — considerate assimilabili all'intervento di cambio di destinazione d'uso oggetto della presente perizia — prevede un costo pari a € 486,00/mq.

Considerata la natura limitata delle opere, senza interventi strutturali e consistenti solo in finiture e impianti, e la diversa realtà territoriale con costi di costruzione più bassi rispetto al centro-nord, è stata applicata una riduzione prudenziale del 30%, portando il costo parametrico a 340,20 €/mq.

Sulla base di questo valore è stato calcolato l'importo presunto dei lavori, da cui si determina il contributo di costruzione pari al 7% della somma stessa. Tale metodologia, pur in assenza di computi progettuali, garantisce una stima attendibile, coerente con i principi di prudenza, trasparenza e proporzionalità.

Costo di costruzione da versare = 169,86 mq x €/mq 340,20 = 57.786,37 € x 7% = 4.045,04 €

b) oneri di urbanizzazione

Secondo quanto riportato nella tabella allegata alla delibera di Consiglio Comunale n. 87 del 31.07.2013 il costo relativo agli oneri di urbanizzazione, legato alla trasformazione ad uso residenziale, è pari a 6,84 €/mc per gli oneri di urbanizzazione primaria e 2,11 €/mc per quelli di urbanizzazione secondaria.

Oneri di urbanizzazione da versare = 8,95 €/mc x 528,62 mc = 4.731,15 €

Totale oneri da versare = 4.045,04 € + 4.731,15 € = 8.776,19 €

Seguendo l'art. 36 bis del D.P.R. 380/2001 tale importo è raddoppiato:

Oneri da versare = 8.776,19 € x 2 = 17.552,38 €

B) Ampliamento mediante chiusura di terrazza con infissi

Volumetria da sanare piano primo sub 2 (terrazza trasformata in vano abitabile) = 25,46 mq x 3,10 m + (25,46 mq x 2,45 m)/2 = 110.12 mc

Terreno da asservire per ampliamento = 110,12 mc /0,03 mc/mq = 3.671 mq

Costo terreno da asservire = 2 €/mq x 3.671 mq = 7.341 €

a) costo di costruzione

Il costo di costruzione dovuto viene determinato in misura pari al 10% dell'importo dei lavori necessari alla regolarizzazione, come previsto dalla tabella allegata alla deliberazione del Consiglio Comunale n. 119 del 26/05/2011 per la tipologia di intervento "nuovo impianto".



Il costo della realizzazione della superficie chiusa, stimata in 27 mq, è stato calcolato mediante l'applicazione della voce parametrica B.18.022 del Prezzario della Regione Basilicata 2025, relativa alla fornitura e posa in opera di finestre e portefinestre in legno lamellare, ritenuta tecnicamente comparabile con la tipologia di infisso presente. Tale voce prevede un costo unitario di 377,28 €/mq.

Pertanto:

Importo lavori: $27 \text{ mq} \times 377,28 \text{ €/mq} = 10.186,56 \text{ €}$

Costo di costruzione da versare (10%): 1.018,66 €

b) oneri di urbanizzazione

Secondo quanto riportato nella tabella allegata alla Delibera di Consiglio Comunale n. 87 del 31/07/2013, il costo relativo agli oneri di urbanizzazione per interventi di "nuovo impianto" è pari a 13,68 €/mc per gli oneri di urbanizzazione primaria e 4,22 €/mc per quelli di urbanizzazione secondaria, per un totale di 17,90 €/mc.

Sulla base di un volume urbanistico pari a 106,55 mc, si determina il seguente importo:

Oneri di urbanizzazione da versare = $17,90 \text{ €/mc} \times 110,12 \text{ mc} = 1.971,15 \text{ €}$

Totale oneri da versare = $1.018,66 \text{ €} + 1.971,15 \text{ €} = 2.989,81 \text{ €}$

Seguendo l'art. 36 bis del D.P.R. 380/2001 tale importo è raddoppiato:

Oneri da versare = $2.989,81 \text{ €} \times 2 = 5.979,62 \text{ €}$

Imposte e spese accessorie

Imposta di registro: Dal 1° gennaio 2025, dalle indicazioni contenute nella circolare dell'Agenzia delle entrate n. 2/E del 14 marzo 2025i, per i contratti che trasferiscono diritti edificatori, qualunque sia la loro denominazione – inclusi i casi più noti di cessione di cubatura – sono soggetti a nuove regole fiscali: l'imposta di registro sarà applicata in misura proporzionale al 3%, salvo i casi in cui l'operazione sia soggetta a IVA, per i quali si applica la misura fissa di 200 euro. L'imposta ipotecaria, invece, sarà sempre dovuta in misura fissa, pari a 200 euro.

imposta di registro = $(35.241 \text{ €} + 7.341 \text{ €}) \times 3\% = 1.277 \text{ €}$

imposta ipotecaria = 50 €

imposta catastale = 50 €

parcella notarile per la redazione dell'atto (variabile a seconda della scelta del notaio) stimata in 1.000 €

spese tecniche per presentazione di pratica di sanatoria = 2.000 €

Totale costo stimato sanatoria cambio d'uso + ampliamento = $35.241 \text{ €} + 17.552,38 \text{ €} + 7.341 \text{ €} + 5.979,62 \text{ €} +$

$1.277 \text{ €} + 50 \text{ €} + 50 \text{ €} + 1.000 \text{ €} + 2.000 = 70.491 \text{ €}$



C) Realizzazione tettoia chiusa

Per quanto riguarda la presenza di una tettoia in prossimità dell'accesso al primo livello dello stabile, censito al subalterno 2, il Regolamento Urbanistico del Comune di Potenza stabilisce, all'art. 60, che è possibile realizzare:

- **Legnaia:** Per ogni 50 mq di unità abitativa regolarmente realizzata e accatastata, è consentita la realizzazione di una legnaia di 10 mq, con struttura stabile, coperta in tegole (come l'abitazione), completamente aperta su un lato e chiusa per 2/3 sugli altri due. La legnaia è aggiuntiva alla volumetria esistente e non viene computata nel calcolo volumetrico.
- **Tettoia:** Per ogni 50 mq di unità abitativa regolarmente realizzata e accatastata, è consentita la realizzazione di una tettoia di 15 mq, con struttura stabile, coperta in tegole (come l'abitazione), completamente aperta su un lato. Anche la tettoia è aggiuntiva alla volumetria esistente e non incide nel calcolo volumetrico.

La tettoia attualmente esistente non rispetta le disposizioni del Regolamento Urbanistico, in quanto è chiusa su tutti i lati, mentre il regolamento prevede che la tettoia sia aperta su almeno un lato. Pertanto, per renderla conforme alla normativa, sarà necessario procedere con la modifica della struttura, aprendo almeno un lato, come previsto dal regolamento. Il costo stimato per tale intervento è di circa 200 euro.

Poiché sono stati già identificati altri abusi edilizi (cambio d'uso e ampliamento), e le spese tecniche per la regolarizzazione di tali abusi sono già state contabilizzate, non sarà necessario aprire una nuova pratica di sanatoria ad hoc per la tettoia. La tettoia verrà inclusa nella pratica di sanatoria complessiva già prevista per gli altri abusi edilizi, relativi al cambio d'uso e all'ampliamento, che sono già stati valutati in precedenza.

Spese regolarizzazione tettoia = 200 €

Nel terreno circostante l'immobile sono presenti diversi manufatti, tra cui tettoie, pollai e un piccolo deposito, che risultano non essere accatastati, come evidenziato dal portale geocartografico della Regione Basilicata. Questi edifici sembrano essere stati realizzati con materiali di recupero. Sebbene non sia possibile determinare con certezza la loro stabilità senza una valutazione tecnica approfondita, la tipologia di materiali impiegati e la mancanza di una progettazione strutturale adeguata potrebbero sollevare dubbi sulla loro conformità alle normative edilizie e sulla sicurezza complessiva.

In considerazione di questi aspetti, potrebbe essere necessario intervenire per la rimozione di queste strutture, in quanto non conformi alle normative edilizie e urbanistiche.

In base alle disposizioni del Regolamento Urbanistico, i manufatti precari e non autorizzati sono soggetti a rimozione obbligatoria. L'intervento di bonifica del sito, che comporta la rimozione delle strutture e il ripristino dell'area, sarebbe necessario per garantire la sicurezza del terreno e la sua conformità alle normative urbanistiche e ambientali.

A titolo prudenziale, considerando lo stato di degrado e la qualità dei materiali utilizzati per la costruzione dei manufatti, si stima che il valore intrinseco di tali strutture potrebbe essere inferiore al costo necessario per la loro



sanatoria, che comprenderebbe anche una verifica statica approfondita. L'investimento richiesto per rendere tali strutture conformi alle normative di sicurezza e edilizie potrebbe, quindi, risultare non conveniente, soprattutto se paragonato al costo di rimozione e alla realizzazione di una nuova costruzione che rispetti pienamente le normative di sicurezza.

La bonifica includerà:

- La rimozione delle strutture precarie e non autorizzate.
- Il recupero ambientale dell'area, che dovrà essere riportata a una condizione conforme agli standard edilizi e di sicurezza.

Si stima che il costo per la rimozione e la bonifica dell'area possa aggirarsi intorno ai 5.000 euro, come cifra indicativa per coprire i costi di manodopera, smaltimento dei materiali e sistemazione dell'area. Tale cifra potrebbe variare in base alla complessità dell'intervento, ma offre una stima approssimativa delle spese previste per riportare il sito alla piena conformità.

Costo stimato per rimozioni manufatti non autorizzati = 5.000 €



IMMOBILE CENSITO AL FOGLIO 22 PARTICELLA 511 SUB 1

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

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

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

Poiché per l'immobile non sono stati reperiti titoli autorizzativi, la possibilità di avviare una sanatoria ordinaria ricade nell'art. 36 del D.P.R. 380/2001:

Art. 36 (L) - Accertamento di conformità nelle ipotesi di assenza di titolo o totale difformità

1. In caso di interventi realizzati in assenza di permesso di costruire, o in difformità da esso, ovvero in assenza di segnalazione certificata di inizio attività nelle ipotesi di cui all'articolo 23, comma 01, o in totale difformità da essa e comunque fino alla scadenza dei termini di cui agli articoli 31, comma 3, 33, comma 1, e comunque fino all'irrogazione delle sanzioni amministrative, il responsabile dell'abuso, o l'attuale proprietario dell'immobile, possono ottenere il permesso in sanatoria se l'intervento risulti conforme alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente sia al momento della realizzazione dello stesso, sia al momento della presentazione della domanda. (comma così modificato dall'art. 1, comma 1, lettera g), numero 1), del decreto-legge n. 69 del 2024 convertito dalla legge n. 105 del 2024)

Per l'unità immobiliare la sanatoria ordinaria può essere attuata solo se l'intervento risulti conforme alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente sia al momento della realizzazione dello stesso, sia al momento della presentazione della domanda.

La disciplina urbanistica attualmente vigente, nello specifico disciplinano gli interventi per la zona di interesse gli art. 53,54,59 e 60 del Regolamento Urbanistico del Comune di Potenza, prevede:

[...] art. 60.6 Ai sensi dell'Art. 16 comma 2 punto e), e dell'Art. 44 comma 7 della LUR, nel territorio aperto è consentita la realizzazione di nuovi edifici, previa dimostrazione della loro funzionalità all'attività agricola e previa specifico controllo degli asservimenti già in essere sui suoli, sulla base dei seguenti indici e parametri:

- 0,03 mc/mq di superficie aziendale per l'uso R1 e R3

- 0,07 mc/mq di superficie aziendale per edifici e strutture funzionali all'attività agricola, comprese le superfici non residenziali (autorimesse o depositi pertinenziali alle Sul con Destinazione d'uso di tipo R3) [...]

[...] Gli interventi di cui al precedente comma, relativi alla realizzazione di Sul con destinazione d'uso di tipo R1 sono consentiti solo qualora la superficie disponibile di un unico appezzamento interessato dalla edificazione consenta la realizzazione di Sul non inferiore a mq 45. [...]



[...] Gli interventi di cui al precedente comma, relativi alla realizzazione di Sul con destinazione d'uso di tipo R3, sono consentiti solo qualora la superficie disponibile in un unico appezzamento interessato dalla edificazione consenta la realizzazione di Sul non inferiore a mq 45 [...]

La delibera di G.C. n. 177 del 16/10/2009 (reperibile sul portale web del Comune di Potenza), contenente istruzioni interpretative relative alle disposizioni contenute nell'art. 60 in merito ai cambi di destinazione d'uso ed alle nuove costruzioni (R1-R3), prevede che:

[...] 1. a) Per quanto riguarda l'uso residenziale R1 (abitazioni residenziali) è consentita la nuova costruzione generalizzata a tutti con indice fondiario 0.03 mc/mq qualora la superficie disponibile di un unico appezzamento interessato dalla edificazione consenta la realizzazione di **Sul** non inferiore a mq 45. [...]

[...] 1. b) È consentito inoltre l'indice fondiario di 0.07 mc/mq di superficie aziendale (per l'intera estensione dell'azienda anche se formata in lotti non contigui) per edifici e strutture funzionali all'attività agricola, comprese le superfici non residenziali (autorimesse o depositi pertinenziali alle Sul con destinazione d'uso R3). In tali casi va dimostrata la loro funzionalità all'attività agricola, comunque previo specifico controllo degli asservimenti già in essere sui suoli interessati. [...]

In base a quanto previsto dal Regolamento Urbanistico vigente e dalla Delibera di Giunta Comunale n. 177 del 16/10/2009, nella zona oggetto di interesse risulta consentita la realizzazione di nuove edificazioni solo a condizione che:

- il lotto di terreno abbia una superficie minima di 4.500 mq, necessaria per garantire la Superficie Utile Lorda (SUL) minima di 45 mq, come stabilito per le nuove costruzioni residenziali;
- oppure, nel caso di edifici non residenziali (depositi, rimesse, autorimesse, ecc.), che sia dimostrata la funzionalità all'attività agricola.

Nel caso specifico, non risulta disponibile una superficie fondiaria sufficiente a garantire il lotto minimo richiesto. Inoltre, dalle verifiche effettuate in sede di sopralluogo non emergono elementi che attestino l'esistenza di un'attività agricola in essere.

Pertanto, non sussistono le condizioni urbanistiche e funzionali necessarie per procedere a una sanatoria edilizia ordinaria, ai sensi dell'art. 36 del D.P.R. 380/2001.

*[...] in terzo luogo ed in via ulteriormente subordinata, verificherà inoltre – ai fini della domanda in sanatoria che l'aggiudicatario potrà eventualmente presentare – se gli immobili pignorati si trovino o meno nelle condizioni previste dall'**art. 40, comma 6, della legge n. 47 del 1985** o dall'**art. 46, comma 5 del D.P.R. n. 380 del 2001** (già art. 17, comma 5, della legge n. 47 del 1985).*

A quest'ultimo riguardo, l'esperto deve:

- *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:*

iv. artt. 31 e seguenti della legge n. 47 del 1985 (in linea di principio, immobili ed opere abusivi ultimati entro la data del 1.10.1983 ed alle condizioni ivi indicate);

v. 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);

vi. art. 32 del D.L. n. 269 del 2003 convertito in legge n. 326 del 2003 (in linea di principio, opere abusive ultimate entro la data del 31.3.2003 ed alle condizioni ivi indicate);

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

Data di edificazione dell’immobile:

Dalla visura catastale storica relativa all’immobile in oggetto, risulta che la data di costituzione è l’8 ottobre 1990.

Tuttavia, dal confronto tra:

- la planimetria generale allegata alla variante n. 146 del 1979, (prot. n. 2809 e 5416/A), e
- la planimetria generale allegata alla domanda di condono edilizio n.5853 del 1986,

emerge la presenza di un manufatto nella stessa posizione, che verosimilmente può essere ricondotto all’immobile in oggetto.

Pertanto, nonostante la registrazione catastale sia successiva, esistono elementi documentali precedenti che fanno ipotizzare un’edificazione anteriore al 1990, potenzialmente già presente in forma stabile entro il 1986.

Data delle ragioni del credito:

Dall’esame del fascicolo della procedura esecutiva, in particolare dal contenuto del decreto ingiuntivo n. 575/1995 del 15.09.1995, si rileva che il credito azionato è riferito a due esposizioni debitorie:

- Importo di lire 269.491.470, relativo a uno scoperto di conto corrente esistente alla data del 28/11/1994;
- Importo di lire 290.667.174, relativo a uno scoperto di conto corrente esistente alla data del 27/09/1994.

Tali circostanze consentono di ritenere che le ragioni del credito siano sorte in epoca antecedente al 31 dicembre 1994, data limite prevista per poter rientrare nell’ambito applicativo dell’art. 39 della legge n. 724/1994, ai fini dell’eventuale presentazione di una domanda di sanatoria da parte dell’aggiudicatario.

Valutazione della sanabilità ai sensi dell’art. 40, comma 6, della L. 47/1985 e dell’art. 46, comma 5, del D.P.R. 380/2001

In relazione alla possibile sanabilità del manufatto ai sensi dell’art. 40, comma 6, della legge 47/1985, si osserva quanto segue:

- L’abuso, per epoca di realizzazione, potrebbe rientrare tra quelli sanabili ai sensi dell’art. 39 della legge 724/1994 e dell’art. 32 del D.L. 269/2003, convertito in legge 326/2003;



- Tuttavia, la Legge Regionale Basilicata n. 18/2004, applicativa del condono 2003, limita la volumetria sanabile a 210 mc, mentre il manufatto in oggetto presenta un volume stimato pari a circa 282 mc, eccedendo quindi tale limite;
- Con riferimento al condono del 1994, si rileva che il manufatto è compatibile in termini temporali, essendo stato ultimato entro il 31 dicembre 1993. Inoltre, le ragioni del credito alla base della procedura esecutiva risalgono a prima del 31 dicembre 1994, rendendo quindi compatibile la richiesta di sanatoria ai sensi dell'art. 39 della legge n. 724/1994.

Si evidenzia che l'art. 47 della legge 724/1994 stabilisce che le disposizioni della legge si applicano con decorrenza dal 1° gennaio 1995, e quindi le ragioni del credito devono essere sorte prima di tale data per poter essere ammesse al condono.

Pertanto, la disposizione di cui all'art. 40, comma 6, della L. 47/1985 è applicabile, e l'immobile potrebbe essere sanato tramite il condono del 1994.

Stima dei costi sanatoria immobile censito al foglio 22 particella 511 sub 1

Volume da sanare = 81,76 mq x 3,45 m = 282 mc

Superficie utile non residenziale = 65 mq x 60% = 39 mq

Dal riscontro con l'Ufficio Tecnico per la sanatoria tramite Legge 724/94 sono da corrispondere i seguenti oneri:

- Oneri di urbanizzazione 12.180 lire/mc = 6,29 €/mc

Oneri di urbanizzazione da versare = 282 mc x 6,29 €/mc = 1.773,78 €

- Costo di costruzione 294.000 lire/mq x 10% = 151,83 €/mq x 10% = 15,18 €/mq

Costo di costruzione da versare = 39 mq x 15,18 €/mq = 592,02 €

- Oblazione 108.000 lire/mq = 55,77 €/mq

Oblazione da versare = 39 mq x 55,77 €/mq = 2.175,03 €

Sugli importi così determinati dovranno essere valutati gli interessi legali maturati:

Gli Interessi legali applicati sugli importi determinati sono stati determinati con le scadenze previste all'art. 39, commi 5 e 9, della Legge 724/94 e mediante l'ausilio del sito avvocatoandrea.it



- Oblazione = 2.175,03 €

Importo fisso per opere edilizie fino a 400 metri cubi → 4.000.000 £ = 2.065.83 € - da pagare entro il 31.03.1995

interessi legali = 1.624 €

Importo residuo = 2.175,83 € - 2.065.83 € = 110 € - da pagare entro il 15 dicembre 1995

interessi legali = 78,68 €

- Oneri comunali = 2.365,80 € - da pagare entro il 15 dicembre 1995

Interessi legali = 1.691,94 €

Totale interessi maturati = 1.624 € + 78,68 € + 1.691,94 € = 3.394,62 €

Spese tecniche e diritti di segreteria

- Diritti tecnici 100 €
- Diritti di segreteria 100 €
- Spese tecniche 3000 €

Totale costo sanatoria condono 724/1994 : 1.773,78 € + 592,02 € + 2.175,03 € + 3.394,62 € + 100 € + 100 € + 3000 € = 11.135,45 €

TOTALE SANATORIA ABUSI EDILIZI:

- Totale costo stimato sanatoria cambio d'uso + ampliamento (particella 512 subb. 4,5,6) =..... 70.491 €
- Spese regolarizzazione tettoia = 200 €
- Costo stimato per rimozioni manufatti non autorizzati =5.000 €
- Totale stimato per la definizione del condono (particella 512 sub 2) = 5.208,29 €
- Totale costo sanatoria condono 724/1994 (particella 511 sub 1)=11.135,45 €

TOTALE SANATORIA = 92.034,74 €



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

Durante le operazioni peritali l'immobile era occupato dal debitore esecutato che dichiara, come si evince dal verbale del nominato custode, di occuparlo insieme ai componenti della sua famiglia.



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

Ispezioni ipotecarie

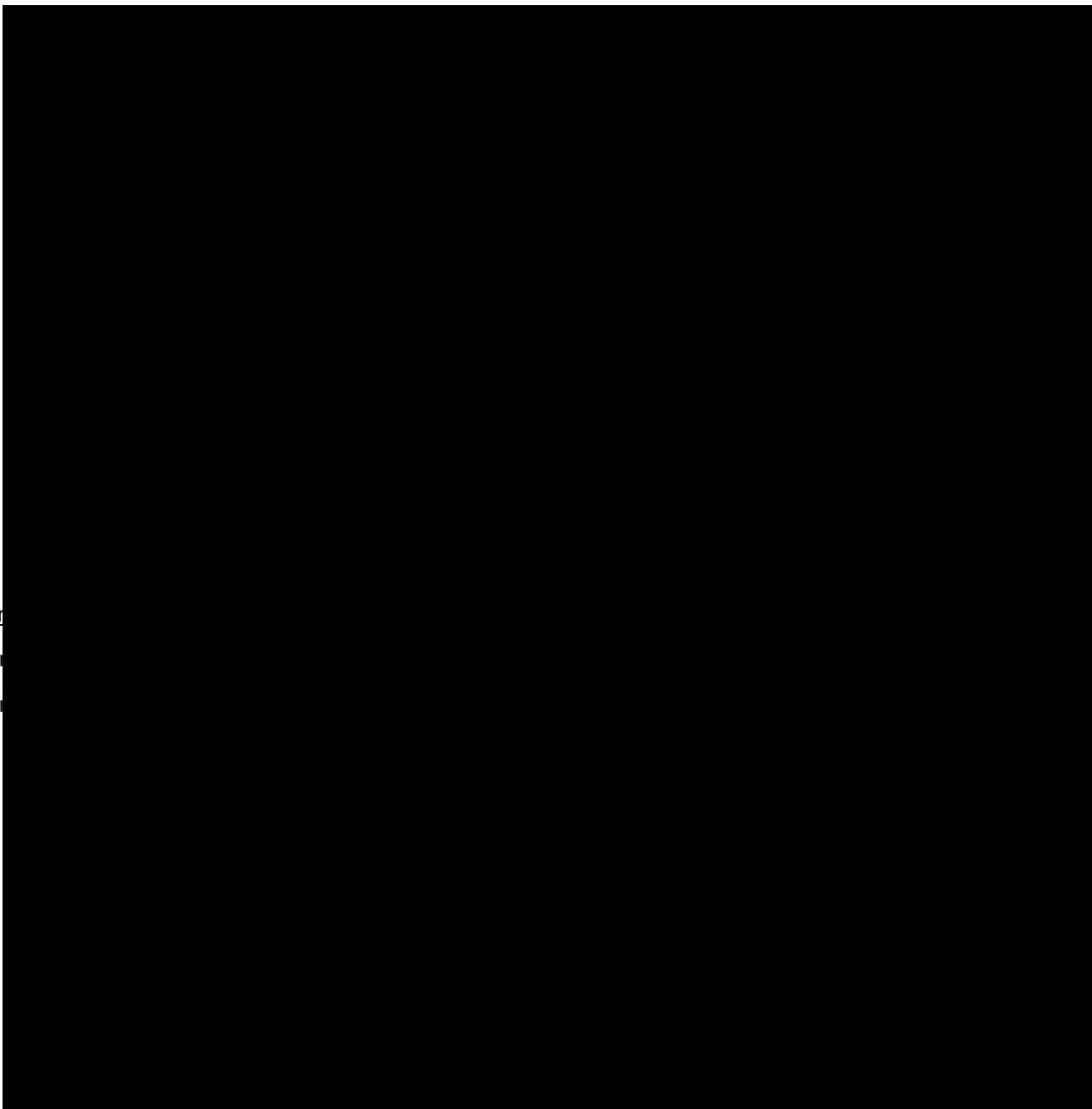
Dalle seguenti ispezioni ipotecarie condotte nel periodo informatizzato che va dal 22/05/1996 al 30/01/2024, risultano le seguenti formalità inerenti i vincoli e gli oneri giuridici gravanti sui seguenti beni:

ispezione ipotecaria su fabbricato censito al foglio 22, particella 511 sub 1, ispez. n. T420263 del 2024 (allegato 34);

ispezione ipotecaria su fabbricato censito al foglio 22, particella 512 sub 1 e 2, ispez. n. T420936 del 2024 (allegato 35);

ispezione ipotecaria su terreno censito al foglio 22, particella 1605, ispez. n. 5044/3 del 2024 (allegato 36);

ispezione ipotecaria su terreno censito al foglio 22, particella 1608, ispez. n. T434759 del 2024 (allegato 37);



Risultar

ispezio

ispezio



Da ispezione sui terreni censiti al foglio 22, particella 511 e 512, risultano invece le seguenti formalità:
ispezione ipotecaria **terreno censito al foglio 22 particella 511**, ispez. n. T434181 del 2004 (allegato 40);
ispezione ipotecaria **terreno censito al foglio 22 particella 512**, ispez. n. T434508 del 2004 (allegato 41);

SEZIONE A: ONERI E VINCOLI A CARICO DELL'ACQUIRENTE:

Sono a carico dell'acquirente i seguenti oneri e vincoli:

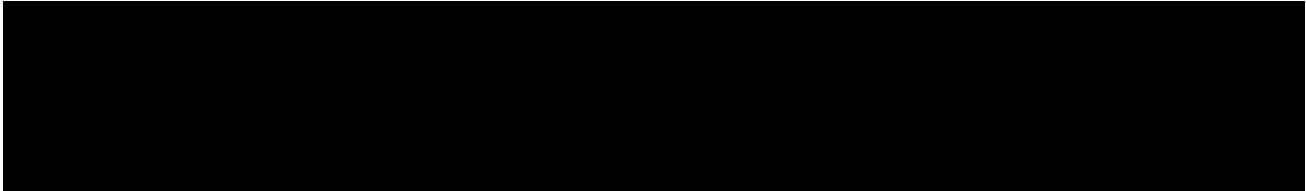
- Presentazione di pratica di sanatoria per regolarizzare il cambio d'uso di parte del fabbricato;
- Definizione di istanza di condono mediante presentazione di integrazioni documentali;
- Presentazione, entro 120 giorni dall'atto di trasferimento dell'immobile oggetto di vendita giudiziaria, della domanda di concessione in sanatoria degli abusi edilizi ai sensi dell'art. 40, comma 6, L. 47/85.
- Rimozione opere non autorizzate;
- Regolarizzazione catastale.

SEZIONE B: ONERI E VINCOLI CANCELLATI O COMUNQUE REGOLARIZZATI NEL CONTESTO DELLA PROCEDURA:

Iscrizioni ipotecarie:

Le iscrizioni ipotecarie attualmente gravanti sull'immobile che saranno cancellate o comunque regolarizzate nel contesto della procedura sono:





Diffformità edilizio-urbanistiche:

Le diffformità urbanistico - edilizie, così come specificato nel quesito n.6 e per le quali non si è proceduto alla regolarizzazione in corso d'opera, sono quantizzate in 92.034,74 euro. Tale costo è stato detratto dalla determinazione del prezzo a base d'asta.

Diffformità catastali:

Le diffformità catastali, così come specificato nel quesito n.3 e per le quali non si è proceduto alla regolarizzazione in corso d'opera, sono quantizzate in 800 euro. Tale costo è stato detratto dalla determinazione del prezzo a base d'asta.

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

L'immobile oggetto del presente procedimento di esecuzione immobiliare ricade su un suolo la cui proprietà è stata acquisita dal debitore esecutato mediante atto di compravendita rep. n. 38407 del 07/05/1975 a rogito del Notaio dott. Pierluigi Giuliani e trascritto presso l'Agenzia del Territorio – servizio pubblicità immobiliare – di Potenza in data 24 maggio 1975 ai nn. 5679/5139 (allegato 04).

I beni pignorati pertanto non ricadono su suolo demaniale.



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

A seguito di specifica richiesta inoltrata alla Direzione Generale per le Politiche Agricole, Alimentari e Forestali – Ufficio Sostegno alle Imprese Agricole, alle Infrastrutture Rurali e S.P. della Regione Basilicata, è stato accertato che i terreni censiti al foglio 22, particelle 511, 512, 1605 e 1608 risultano estranei al Demanio Civico Comunale, e pertanto non gravati da uso civico.

Tale riscontro è stato formalizzato con apposita certificazione rilasciata dall'Ente, allegata alla presente perizia (allegato 43).

Dagli atti di proprietà esaminati e dalle visure catastali storiche, non emergono elementi che indichino la presenza di gravami quali censo, livello o uso civico.

In particolare, i titoli di provenienza attestano la piena proprietà dei beni, senza menzione di oneri concessori o riserve di diritti a favore di terzi.

Si precisa, inoltre, che i fabbricati insistenti sui suddetti terreni sono stati realizzati dal proprietario del fondo e che la titolarità degli stessi deriva per accessione ai sensi dell'art. 934 del Codice Civile. Tale circostanza conferma la piena proprietà anche delle costruzioni, in assenza di diritti di terzi o oneri di natura reale gravanti su di esse.



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

I beni pignorati risultano autonomi e indipendenti e, non essendo inseriti in un contesto condominiale, non sono soggetti a spese fisse di gestione.

Con riferimento allo smaltimento dei reflui del fabbricato adibito a civile abitazione, si dà atto di quanto riferito dall'esecutato, che ha indicato la presenza di una fossa Imhoff, la cui gestione comporta costi periodici di manutenzione.

Si segnala inoltre che l'immobile è servito da un bombolone GPL per l'approvvigionamento energetico. Presumibilmente, l'immobile non è allacciato alla rete del metano, sebbene non sia stata verificata la disponibilità della rete nella zona. Essendo la zona agricola, è ragionevole ipotizzare che il metano non sia facilmente accessibile, ma è consigliabile verificarne la disponibilità con l'ente competente per avere conferma.

L'acquirente dovrà considerare la possibilità di continuare a utilizzare il GPL per il riscaldamento e la cucina o, qualora la rete del metano sia disponibile nella zona, procedere con l'allaccio al metano, tenendo conto dei costi e della disponibilità del servizio.



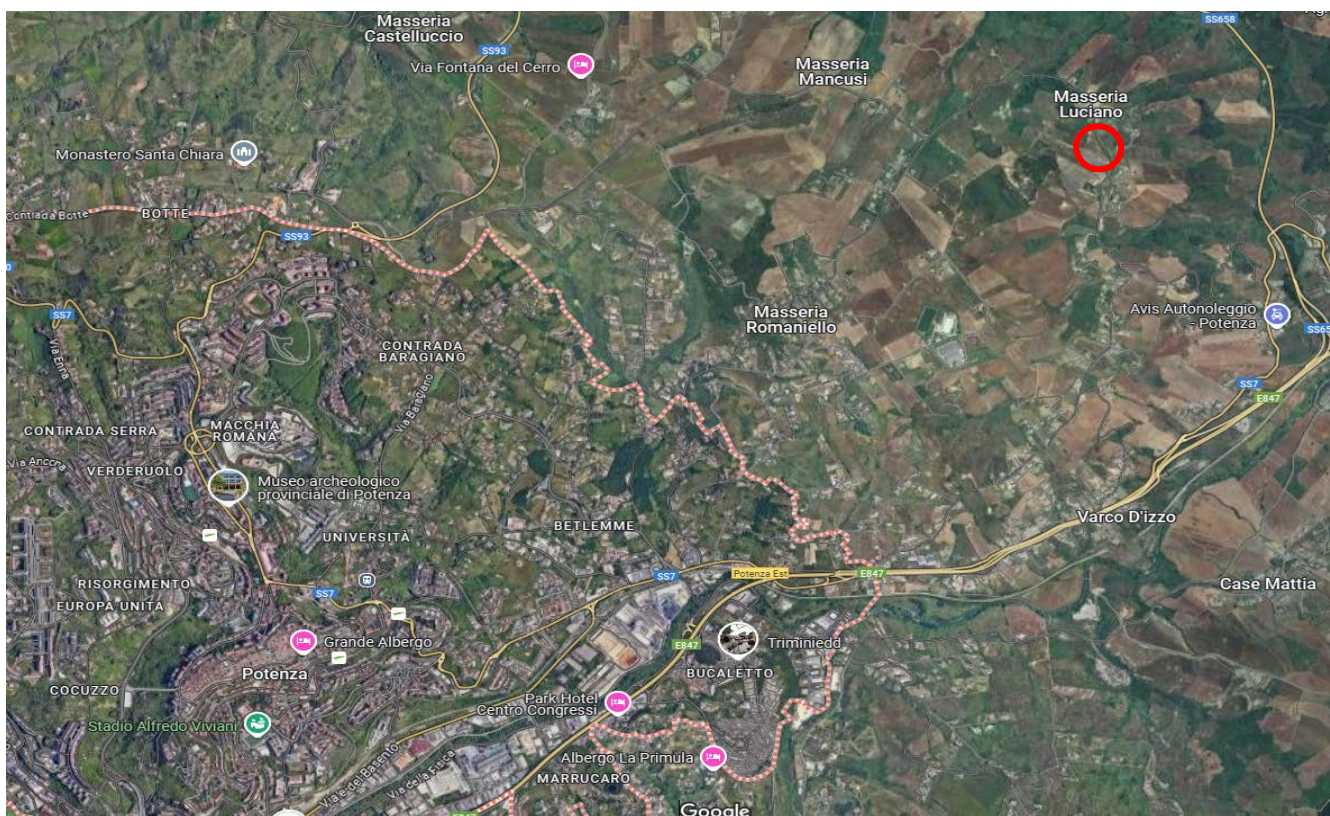
QUESITO n. 12: procedere alla valutazione dei beni:

STIMA DEL PIÙ PROBABILE VALORE DI MERCATO (allegato 44)

STIMA DI UN IMMOBILE RESIDENZIALE DI TIPOLOGIA VILLINO, CON ANNESSI LOCALI ACCESSORI E TERRENI PERTINENZIALI

Ubicato in Via Costa della Gaveta, 327- 85100 Potenza (PZ)

LATITUDINE: 40.66625176768842 - LONGITUDINE: 15.859809963661474

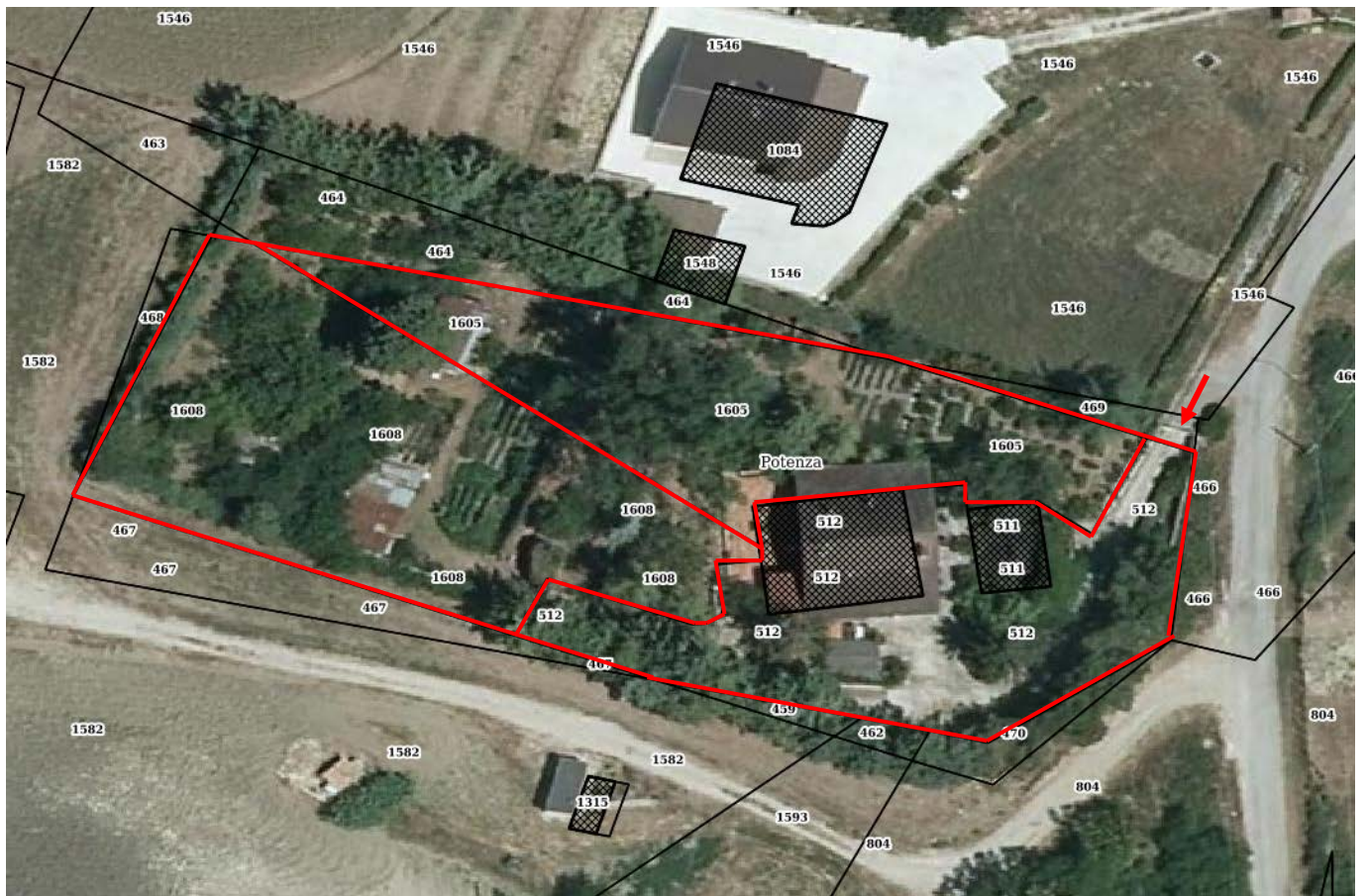


STIMA DEL PIÙ PROBABILE VALORE DI MERCATO

INDIRIZZO

Via Costa della Gaveta 327 - 85100 Potenza

INQUADRAMENTO LOTTO



Firmato Da: GIUSEPPE FERRARA Emesso Da: ARUBAPECEU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 1f85fed021610f9c



STIMA DEL PIÙ PROBABILE VALORE DI MERCATO

INDIRIZZO

Via Costa della Gaveta 327 - 85100 Potenza

CALCOLO DELLA SUPERFICIE COMMERCIALE

La stima del più probabile valore del compendio pignorato è stata effettuata a partire dalle superfici costituenti le varie parti dell'immobile. Tali superfici sono state desunte da rilievo in situ relativamente ai fabbricati e dalle visure catastali relativamente ai terreni. Il calcolo della superficie commerciale è stato effettuato seguendo i dettami del D.P.R. n. 138/98, del relativo allegato C e delle linee guida indicate nell'allegato 5 del Manuale della Banca Dati Quotazioni dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare - "Istruzioni per la determinazione della consistenza degli immobili urbani per la rilevazione dei dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare". In particolare la superficie commerciale, utile ai fini della stima, è stata suddivisa in:

- Superficie dei vani principali;
- Superficie dei vani accessori a servizio diretto o indiretto dei vani principali;
- Superfici scoperte;
- Superficie con altezza inferiore ad 1,5 metri.

Le superfici sono state computate fino al filo esterno delle murature o contorno esterno, ovvero al lordo delle murature perimetrali. Nello specifico i muri interni e quelli perimetrali esterni vengono computati per intero fino ad uno spessore massimo di 50 cm, mentre i muri in comunione nella misura del 50 % fino ad uno spessore massimo di 25 cm.

La superficie dei locali principali e degli accessori, ovvero loro porzioni, aventi altezza utile inferiore a 1,50 metri, non è stata considerata nel computo della superficie da stimare.

La superficie commerciale dell'immobile è stata determinata facendo riferimento all'allegato C al D.P.R. n. 138/98, che prevede per gli immobili di categoria R/2 - Abitazioni in villino e in villa, le seguenti frazioni percentuali:

- Superficie vani principali e accessori a servizio diretto dei vani principali (quali bagni, ripostigli, ingressi, corridoi e simili) considerata al 100%;
- Superfici pertinenze accessorie a servizio indiretto dei vani principali (cantine soffitte e assimilate) considerate al 50 % se comunicanti con i vani principali, considerate al 25% se non comunicanti;
- Superficie dei balconi, terrazze e simili, di pertinenza esclusiva della singola unità immobiliare, computata nella misura del 30 %, fino a metri quadrati 25 e del 10 % per la quota eccedente qualora dette pertinenze siano comunicanti con i vani principali ed i vani accessori a servizio diretto, del 15 %, fino a metri quadrati 25, e del 5 % per la quota eccedente qualora non comunicanti.



STIMA DEL PIÙ PROBABILE VALORE DI MERCATO

INDIRIZZO

Via Costa della Gaveta 327 - 85100 Potenza

- della superficie dell'area scoperta o a questa assimilabile, che costituisce pertinenza esclusiva della singola unità immobiliare, computata nella misura del 10 %, fino alla superficie dei vani principali e dei vani accessori a servizio diretto di quelli principali e del 2 % per le superfici eccedenti detto limite. Per parchi, giardini, corti e simili, che costituiscono pertinenze di unità immobiliari di categoria R/2 (Abitazioni in villino e in villa), la relativa superficie è da computare, con il criterio sopra indicato, solo per la quota eccedente il quintuplo della superficie catastale dei vani principali e dei vani accessori a servizio diretto di quelli principali:

(Dal Manuale della Banca Dati Quotazioni dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare: Parchi, giardini, corti e simili considerate al 10% della superficie, fino al quintuplo della superficie della superficie dei vani principali e degli accessori diretti, comprensiva della quota delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali; al 2% per superfici eccedenti detto limite)

*Le superfici delle pertinenze e dei vani accessori a servizio indiretto di quelli principali, definite con le modalità dei precedenti commi, entrano nel computo della superficie catastale fino ad un massimo pari alla metà della superficie dei vani principali e accessori a servizio diretto dei vani principali.

*La superficie degli elementi di collegamento verticale, quali scale, rampe, ascensori e simili, interni alle unità immobiliari sono computati in misura pari alla loro proiezione orizzontale, indipendentemente dal numero di piani collegati. Nello specifico la superficie occupata dal vano scala è stata computata nel calcolo della superficie commerciale del primo livello ed esclusa nel calcolo delle superfici dei livelli superiori.

Utilizzando i criteri sopra esposti è stato possibile determinare la superficie commerciale sulla base della quale si è stabilito il valore di mercato dell'immobile.

Si riportano le superfici rilevate e quelle considerate ai fini della stima:



STIMA DEL PIÙ PROBABILE VALORE DI MERCATO

INDIRIZZO

Via Costa della Gaveta 327 - 85100 Potenza

FABBRICATO FOGLIO 22 PARTICELLA 512 SUBB. 4,5,6 – EX FOGLIO 22 PARTICELLA 512 SUB 1

UNITÀ AL PIANO TERRA: SUB 4 E SUB 5

Superficie coperta rilevata = 195,36 mq di cui:

- 128,91 mq vani principali e accessori a servizio diretto (valutata al 100%)
- 66,45 mq vani accessori a servizio indiretto comunicanti (valutata al 50%)

Superficie da D.P.R. 138/98 = 162,14 mq

UNITÀ AL SECONDO PIANO: SUB 6

Superficie coperta rilevata = 109,32 mq + 6,44 mq (balcone coperto) di cui:

- 36 mq vani principali e accessori a servizio diretto (valutata al 100%)
- 26,85 mq vani accessori a servizio indiretto comunicanti con $h > 1,5m$ (valutata al 50%)
- 6,44 mq balcone chiuso vani accessori a servizio indiretto comunicanti (valutata al 50%)

Superficie da D.P.R. 138/98 = 52,65 mq

FABBRICATO FOGLIO 22 PARTICELLA 512 SUB 2

UNITA' AL PRIMO PIANO

Superficie coperta rilevata = 109,63 mq + 24,48 mq (terrazza chiusa) di cui:

- 102 mq vani principali e accessori a servizio diretto (valutata al 100%)
- 24,48 mq vani accessori a servizio indiretto comunicanti (valutata al 50%)

Superfici scoperte

- 10 mq balconi (valutata al 30%)

Superficie da D.P.R. 138/98 = 117,24 mq

FABBRICATO FOGLIO 22 PARTICELLA 511 SUB 1

UNITA' AL PRIMO PIANO

Superficie coperta rilevata = 81,76 mq di cui:

- 81,76 mq accessori a servizio indiretto non comunicanti (valutata al 25 %)

Superficie scoperta da D.P.R. 138/98 = 20,44 mq



STIMA DEL PIÙ PROBABILE VALORE DI MERCATO

INDIRIZZO

Via Costa della Gaveta 327 - 85100 Potenza

TERRENI FOGLIO 22 PARTICELLA 512 – FOGLIO 22 PARTICELLA 511

SUPERFICI ESTERNE considerate come giardini, corti e simili

Superficie catastale particella 511 = 81 mq

Superficie catastale particella 512 = 1.104 mq

Area di sedime particella 512 = 135 mq

Totale superficie esterne = 1.104 mq + 81 mq – 135 mq = 1.050 mq

*come area di sedime è stata considerata solo la parte non interrata della struttura che si estende in elevazione ai piani superiori, in modo da includere tra le superfici adibite a corte anche il piazzale antistante l'ingresso esterno al secondo livello dell'immobile, ovvero quello censito al subalterno 2.

*La particella 511, sebbene occupata dal fabbricato censito al foglio 22, particella 511 sub 1, presenta una copertura praticabile continua con la particella 512 e, pertanto, viene considerata come una corte esterna, da computare nel calcolo della superficie come tale.

Superficie vani principali e accessori a servizio diretto = 267 mq

Quintuplo superficie vani principali e accessori diretti = 1.335 mq

Superficie da considerare al 10% = 1.050 mq

Superficie scoperta da D.P.R. 138/98 = 105 mq

La particella 511, sebbene occupata dal fabbricato censito al foglio 22, particella 511 sub 1, presenta una copertura praticabile continua con la particella 512 e, pertanto, viene considerata come una corte esterna, da computare nel calcolo della superficie come tale.

TERRENI FOGLIO 22 PARTICELLA 1605 e 1608

SUPERFICI ESTERNE

Totale superficie catastale particella 1605 = 938 mq

Totale superficie catastale particella 1605 = 1.535 mq

Totale superfici esterne = 2.473 mq

Le superfici delle particelle 1605 e 1608 non sono assimilabili a corte di pertinenza della villa, poiché la loro destinazione d'uso e le caratteristiche fisiche le rendono più congrue con la classificazione di terreno agricolo. In considerazione della tipica ubicazione rurale dell'immobile e della sua storicità come abitazione rurale, tali terreni sono da considerarsi come terreni agricoli e pertanto valutati sulla base dei valori agricoli medi, in quanto non destinati a fini residenziali o di servizio diretto alla villa.



STIMA DEL PIÙ PROBABILE VALORE DI MERCATO

INDIRIZZO

Via Costa della Gaveta 327 - 85100 Potenza

Si riporta di seguito la superficie rilevata e quella considerata seguendo il D.P.R. 138/98

CALCOLO SUPERFICIE COMMERCIALE – CRITERIO DI CALCOLO D.P.R. 138/98 – ALLEGATO C

Superficie al 100 %	Vani principali e accessori diretti	266,91 mq
Superficie al 50 %	Vani accessori a servizio indiretto comunicanti con i vani principali.	62,11 mq
Superficie al 25 %	Vani accessori a servizio indiretto non comunicanti con i vani principali.	20,44 mq
Superficie al 30 %	Balconi, terrazze e simili, di pertinenza esclusiva.	3 mq
Superficie al 10 %	giardini, corti e simili considerate al 10% della superficie, fino al quintuplo della superficie dei vani principali e degli accessori diretti.	105 mq
<u>Superficie commerciale arrotondata all'unità</u>		457 mq



STIMA DEL PIÙ PROBABILE VALORE DI MERCATO

INDIRIZZO

Via Costa della Gaveta 327 - 85100 Potenza

CRITERIO DI DETERMINAZIONE DEI VALORI DI RIFERIMENTO: METODO DI STIMA COMPARATIVO

Una volta determinata la superficie commerciale alla base della stima, se ne è determinato il valore di mercato impiegando il metodo del confronto.

La stima è stata effettuata mettendo in relazione le caratteristiche dell'immobile con le quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate riguardo alla zona dell'immobile e alle sue condizioni normali. In questa maniera è stato possibile esprimere il valore in €/m² della superficie commerciale lorda.

La metodologia, quindi, è basata sulla rilevazione dei dati immobiliari facendo riferimento alla banca dati delle quotazioni immobiliari dell'agenzia delle entrate (banca dati OMI)

L'OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare) cura la rilevazione e l'elaborazione delle informazioni di carattere tecnico economico relative ai valori immobiliari, al mercato degli affitti ed ai tassi di rendita, nonché alla diffusione di studi ed elaborazioni.

L'attività di rilevazione ed elaborazione dei dati sul territorio nazionale ai fini della determinazione delle quotazioni immobiliari è svolta dagli Uffici Provinciali del Territorio, dove operano tecnici rilevatori del mercato immobiliare stesso.

La metodologia di determinazione delle quotazioni è riferita alla divisione del territorio in zone omogenee, dette zone omogenee OMI o zona OMI. Essa riflette un comparto omogeneo del mercato immobiliare locale nel quale si registra una sostanziale uniformità di apprezzamento per condizioni economiche e socio-ambientali.

Le fonti di rilevazione dell'OMI sono le agenzie immobiliari, le stime interne all'Agenzia, le aste, gli atti di compravendita se indicanti valori significativamente diversi dal valore catastale, le offerte pubbliche. Detti valori sono riferiti al metro quadrato di superficie commerciale lorda per il mercato delle compravendite.

Nello specifico l'immobile ricade nella zona omogenea R dell'OMI (zona rurale) nel quale il più recente dato di riferimento per le valutazioni immobiliari contiene i valori di mercato relativi al secondo semestre del 2024.

Di seguito si riportano i valori di mercato risultati dall'interrogazione della banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate per la zona di riferimento:



STIMA DEL PIÙ PROBABILE VALORE DI MERCATO

INDIRIZZO

Via Costa della Gaveta 327 - 85100 Potenza



Banca dati delle quotazioni immobiliari – Risultato (allegato 45)

Risultato interrogazione: Anno 2024 - Semestre 2

Provincia: POTENZA

Comune: POTENZA

Fascia/zona: Extraurbana/AGRICOLA - C.DA GIULIANO, C.DA CERRETA, C.DA CORTESE, C.DA LAVANGONE, C.DA GIARROSSA, C.DA CAPRAIA

Codice di zona: R

Microzona catastale n.: 6

Tipologia prevalente: non presente

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	Normale	750	920	L	2	2,8	L
Abitazioni di tipo economico	Normale	580	720	L	1,8	2,3	L
Autorimesse	Normale	270	330	L	0,8	1,1	L
Box	Normale	280	340	L	0,8	1,1	L
Ville e Villini	Normale	1100	1350	L	3	4	L

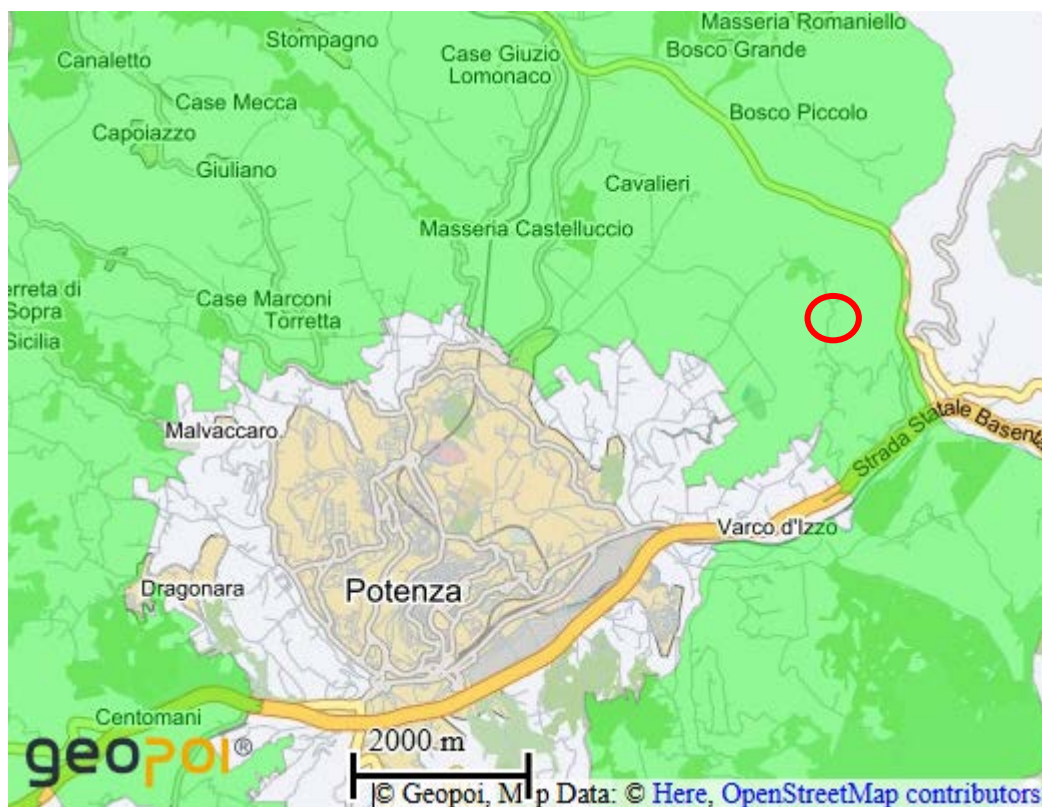


STIMA DEL PIÙ PROBABILE VALORE DI MERCATO

INDIRIZZO

Via Costa della Gaveta 327 - 85100 Potenza

ZONA OMI DI RIFERIMENTO



La zona censuaria di riferimento per l'immobile oggetto di stima, estrapolata dalla banca dati OMI dell'Agenzia delle Entrate, è la zona censuaria R (rurale) evidenziata in verde nella foto. Gli immobili oggetto di stima sono stati valutati nella categoria ville e villini in stato conservativo normale, avendone le caratteristiche per essere considerati tale, assumendo per esso un valore di mercato dato dalla media tra il valore minimo e quello massimo di zona e pari a 1.225 Euro/mq.

Da questo valore di partenza, che rappresenta il valore medio di mercato di riferimento per quella tipologia di abitazioni ubicate nella zona censuaria R, corretto in base alle caratteristiche dell'immobile rispetto ad altri della stessa zona censuaria, si è determinato il valore di mercato reale dell'immobile.



STIMA DEL PIÙ PROBABILE VALORE DI MERCATO

INDIRIZZO

Via Costa della Gaveta 327 - 85100 Potenza

DEFINIZIONE DEI COEFFICIENTI CORRETTIVI DEL VALORE DI MERCATO

Il valore del prezzo di mercato riferito ad abitazioni di tipologia ville e villini in stato di conservazione e manutenzione normale desunto dalla banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle entrate è stato opportunamente rettificato mediante l'impiego di coefficienti correttivi atti ad adeguare, aumentare o deprezzare, il valore di mercato in base ad aspetti critici o peculiarità sia intrinseche dell'immobile che rapportate a quelle degli immobili situati nella stessa zona censuaria.

L'immobile oggetto di valutazione, rientrante nella tipologia "Ville e Villini", presenta caratteristiche costruttive e finiture che risultano semplici e non recenti. Alcune parti della struttura evidenziano condizioni manutentive non ottimali. Si evidenzia inoltre la presenza di una fossa Imhoff, impianto di trattamento delle acque reflue che, rispetto alla rete fognaria pubblica, comporta oneri di gestione e manutenzione a carico della proprietà.

Si segnala che l'immobile è servito da un bombolone GPL per l'approvvigionamento energetico. Presumibilmente, l'immobile non è allacciato alla rete del metano, sebbene non sia stata verificata la disponibilità della rete nella zona. Essendo la zona agricola, è ragionevole ipotizzare che il metano non sia facilmente accessibile, ma è consigliabile verificarne la disponibilità con l'ente competente per avere conferma.

Con riferimento alla localizzazione, l'immobile risulta ubicato in posizione periferica rispetto ad altri fabbricati ricadenti nella medesima zona censuaria OMI ("Potenza – Zona R"). Si precisa che tale zona si estende a partire dalla prima periferia del centro abitato del Comune di Potenza, dove si rilevano valori immobiliari sensibilmente più elevati. La maggiore distanza dell'immobile dai principali servizi e infrastrutture incide negativamente sulla valutazione complessiva, determinando una minore appetibilità rispetto ad altri immobili della stessa zona di riferimento.

Inoltre, si segnala che le condizioni di accesso all'immobile potrebbero non risultare pienamente agevoli, in quanto il percorso stradale si sviluppa in parte su viabilità secondaria, con caratteristiche che possono influire, seppur moderatamente, sulla fruibilità complessiva dell'unità.

In ragione di quanto sopra esposto, si ritiene congruo l'applicazione di un coefficiente di deprezzamento finalizzato a tenere conto sia delle condizioni manutentive e costruttive dell'immobile, sia della posizione meno favorevole all'interno della zona censuaria.

Si specifica, infine, che non è stato applicato alcun coefficiente di vetustà, in quanto il valore di mercato di riferimento adottato nella presente stima è desunto da compravendite di immobili usati e non di nuova costruzione, pertanto già rappresentativo dello stato di vetustà medio del patrimonio edilizio considerato.



STIMA DEL PIÙ PROBABILE VALORE DI MERCATO

INDIRIZZO

Via Costa della Gaveta 327 - 85100 Potenza

In ragione delle valutazioni tecnico-qualitative di quanto sopra, si è ritenuto congruo applicare i seguenti coefficienti correttivi al valore di riferimento della zona OMI:

COEFFICIENTI CORRETTIVI DEL VALORE DI MERCATO

Manutenzione e finiture	0,80×
Posizione nella zona censuaria	0,70×
Coefficiente correttivo complessivo	0,56

CALCOLO DEL PIÙ PROBABILE VALORE DI MERCATO DELL'IMMOBILE

Il coefficiente correttivo ottenuto moltiplicato per il prezzo medio di zona determina il reale prezzo di mercato dell'immobile. Moltiplicandolo per la superficie commerciale è stato determinato il più probabile valore di mercato:

Valore di mercato = Valore medio di zona x Coefficienti merito x Superficie commerciale

Valore medio di zona per mq	1.225 €
	x
Coefficiente correttivo	0,56
	=
Valore di mercato per mq	686 €

PIU' PROBABILE VALORE DI MERCATO COMPENDIO = 686 €/mq x 457 mq = 313.502 Euro



STIMA DEL PIÙ PROBABILE VALORE DI MERCATO

INDIRIZZO IMMOBILE

Via Costa della Gaveta 327 - 85100 Potenza

PRESENZA DI IRREGOLARITA' O DIFFORMITA' INFLUENTI SUL VALORE DI MERCATO:

Al più probabile valore di mercato dell'immobile inoltre dovranno essere detratti i costi stimati ai quesiti n.3 e n.6:

1) Regolarità catastale - legge n° 52 del 1985 art. 29 comma 1bis:

Il costo stimato per la regolarizzazione catastale mediante predisposizione della planimetria è di euro 800.

2) Regolarità edilizio - urbanistica:

Il costo stimato per la regolarizzazione edilizio - urbanistica dell'immobile è di euro.

PIU' PROBABILE VALORE DI MERCATO	313.502 €
COSTO REGOLARIZZAZIONE CATASTALE	- 800 €
COSTO REGOLARIZZAZIONE EDILIZIO URBANISTICA	- 92.034,74_€
VALORE IMMOBILE AL NETTO DEI COSTI PER REGOLARIZZARE	Tot = 220.667,26 €



STIMA DEL PIÙ PROBABILE VALORE DI MERCATO

INDIRIZZO

Via Costa della Gaveta 327 - 85100 Potenza

STIMA TERREBI AGRICOLI CENSITI AL FOGLIO 22 PARTICELLA 1605 e 1608

Totale superficie catastale particella 1605 = 938 mq – tipologia seminativo

Totale superficie catastale particella 1605 = 1.535 mq – tipologia seminativo

Totale superfici esterne = 2.473 mq

Poiché per l'area oggetto di stima la volumetria edificabile risulta già interamente sfruttata, la valutazione è effettuata esclusivamente con riferimento al valore agricolo, senza considerazione di alcun potenziale edificatorio residuo, facendo riferimento ai Valori Agricoli Medi per la Regione Basilicata, di seguito riportati: (allegato)

REGIONE BASILICATA - Provincia di POTENZA -													
COMMISSIONE PROVINCIALE PER LA DETERMINAZIONE DELL'INDENNITA' DI ESPROPRIAZIONE E DEL VALORE AGRICOLO MEDIO DEI TERRENI													
Valori Agricoli Medi per Ettaro espressi in €. (euro) - ANNO 2022 - (valevoli per anno 2023)													
TIPO DI COLTURA	REGIONI AGRARIE												
	MONTAGNA DI AVIGLIANO E MURO LUCANO	MONTAGNA DI POTENZA	MONTAGNA DEL MELANDRO	ALTO BASENTO	ALTO AGRI	MONTAGNA DEL MEDIO AGRI	ALTO SINNI	VERSANTE SETTENTRIONALE DEL POLLINO	MONTAGNA LITORANEA DI MARATEA	COLLINE DEL VULTURE	COLLINE DI VENOSA	COLLINE DELL'ALTO BRADANO	COLLINE DEL MEDIO SINNI
	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13
Seminativo	7.999	11.633	9.251	6.447	9.506	6.332	6.913	6.296	7.556	13.294	15.103	12.201	7.908
Seminativo arborato	9.025	13.126	10.436	7.276	10.034	7.767	7.800	7.295	8.768	15.000	16.241	13.767	8.625
Seminativo irriguo	13.210	14.250	13.561	10.401	23.191	11.720	12.204	11.506	16.271	23.203	25.305	21.848	19.291
Seminativo arborato irriguo	13.392		13.716	12.812	23.271	12.838	13.015	13.120	16.361				19.357
Preto			7.000										
Orto	14.633	19.985								22.763	22.626		
Orto irriguo	21.193	24.996	22.199	17.794	29.323	19.262	22.926	24.264	25.676	30.237	32.975	28.471	22.926
Agrumeto									45.615				
Frutteto	12.048			11.383			11.991	12.453	19.567	14.712	14.803		17.698
Frutteto irriguo													31.460
Vigneto	9.665	12.172	11.723	7.596	10.378	8.378	7.980	8.446	8.615	14.203	13.724	12.535	10.231
Vigneto - Uliveto	10.230	11.234	12.104	8.630	10.613	9.262	9.665		9.887	13.143	13.337	10.188	9.719
Vigneto in zona D.O.C.										28.510	28.114	24.344	
Aglianico del Vulture										24.751	24.468	21.784	
Vigneto alto intelaiato					34.042					36.289	36.210	32.356	31.417
Castagneto da Frutto	6.402	6.797	7.485	5.942		7.226	5.889	6.165	6.459	7.372			6.102
Querceto	5.215	5.759	5.950			5.253	5.614	6.086	6.300				6.006
Carrubeto									6.853				
Canneto	5.721	6.377		5.669						6.312	6.517	5.243	5.964
Pascolo	3.153	3.248	3.166	2.753	3.065	3.001	2.635	3.085	3.065	3.474	3.903	3.688	3.688
Pascolo arborato	3.409	3.732	3.704	3.221	3.474	3.474	3.282	3.409	3.476	3.960	4.430	4.186	4.186
Pascolo cespugliato	2.914	2.720	2.914	2.450	2.728	2.671	2.523	2.726		3.065	3.474	3.282	3.282
Pascolo produttivo		2.323											
Incolto produttivo	2.323	2.323	2.323	2.195	2.368	2.368	2.256	2.323	2.368	2.368	2.368	2.256	2.256
Bosco alto fusto	5.882	5.667	5.352	4.993	5.250	4.720	4.587	5.352	4.912	4.912	4.568	4.374	4.641
Bosco ceduo	6.266	6.378	6.482		6.300	6.153	6.454	6.831	6.765				
Uliveto	9.303	9.697	10.015	7.062	8.818	8.672	8.193	7.475	8.412	12.391	10.017	10.260	11.291

STIMA DEL PIÙ PROBABILE VALORE DI MERCATO

INDIRIZZO IMMOBILE

Via Costa della Gaveta 327 - 85100 Potenza

Valori Agricoli Medi di Riferimento

In base al prospetto redatto dalla Commissione Provinciale per la Determinazione dell'Indennità di Espropriazione e del Valore Agricolo Medio dei Terreni (anno 2022 - validi per il 2023), il valore agricolo medio per la tipologia "seminativo" nella zona agraria "Montagna di Potenza" (colonna evidenziata in giallo) è pari a:
€ 11.633 / ettaro

Da cui risulta:

€ 11.633 / 10.000 = € 1,1633 al mq

Calcolo del Valore Complessivo

- Particella 1605 (938 mq):
 $938 \text{ mq} \times € 1,1633/\text{mq} = € 1.091,18$
 - Particella 1608 (1.535 mq):
 $1.535 \text{ mq} \times € 1,1633/\text{mq} = € 1.785,67$
-

VALORE TOTALE STIMATO DEI TERRENI: € 2.876,85



STIMA DEL PIÙ PROBABILE VALORE DI MERCATO

INDIRIZZO IMMOBILE

Via Costa della Gaveta 327 - 85100 Potenza

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

TOTALE VALORE LOTTO = 220.667,26 € + 2.876,85 € = 223.544,11 €

Al fine di rendere comparabile e competitivo l'acquisto in sede di espropriazione forzata rispetto all'acquisto nel libero mercato e di tener conto delle differenze esistenti al momento della stima tra la vendita al libero mercato e la vendita forzata dell'immobile, si propone al G.E. un prezzo a base d'asta con una riduzione del valore di mercato del 10%.

RIDUZIONE DEL VALORE DEL 10% = 223.544,11 € X 10% = 22.354,41 Euro.

Il prezzo a base d'asta sarà dunque pari al valore dell'immobile determinato meno la riduzione del 10%. Si ottiene il seguente prezzo a base d'asta:

PREZZO BASE D'ASTA PROPOSTO = 223.544,11 € - 22.354,41€ = 201.190 €



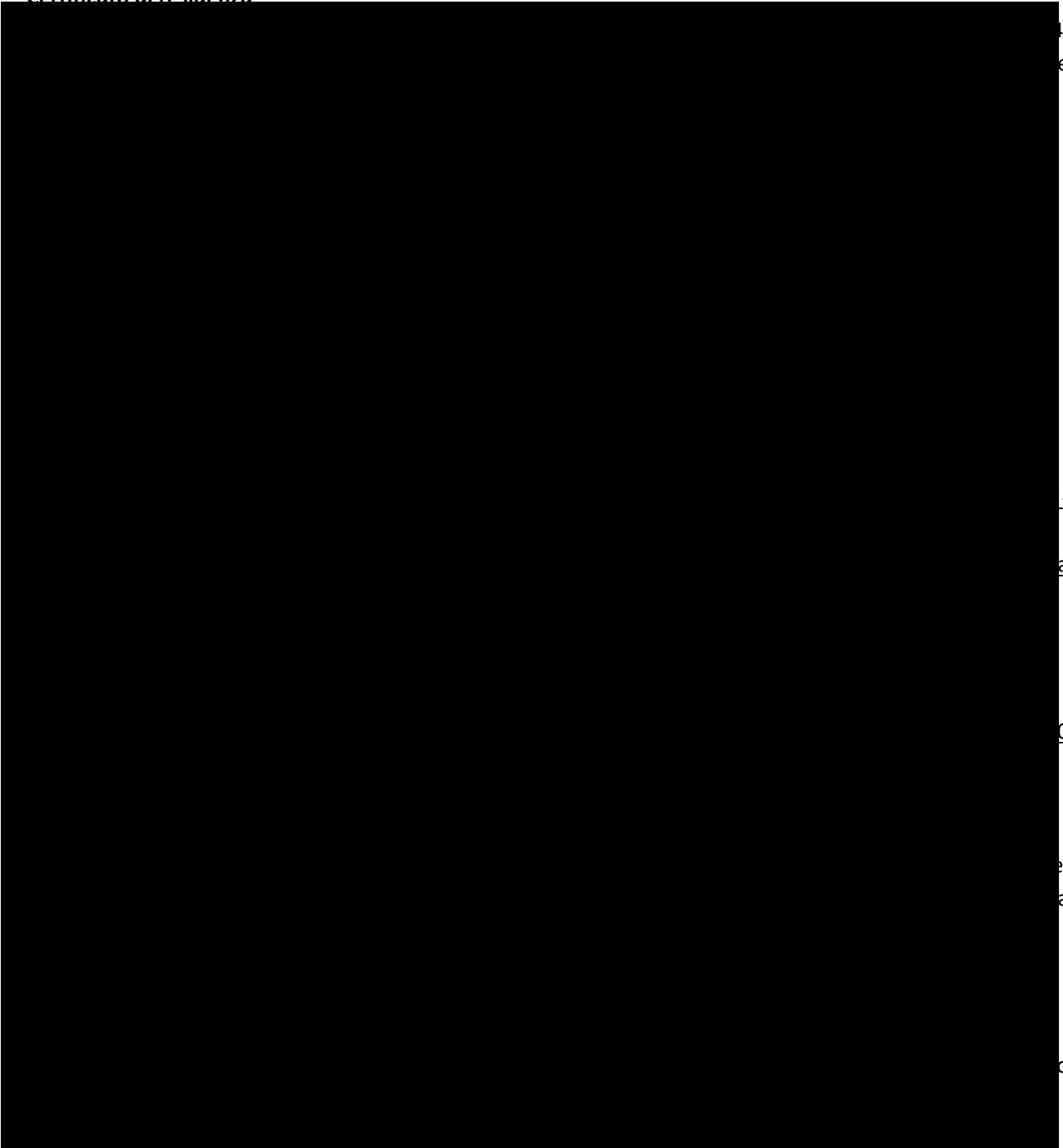
QUESITO n. 13: procedere alla valutazione di quota indivisa per gli immobili pignorati per la sola quota:

Nel procedimento di esecuzione immobiliare si fa riferimento al pignoramento delle intere unità immobiliari, pertanto non ci sono quote indivise da valutare.



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:

Certificato di residenza



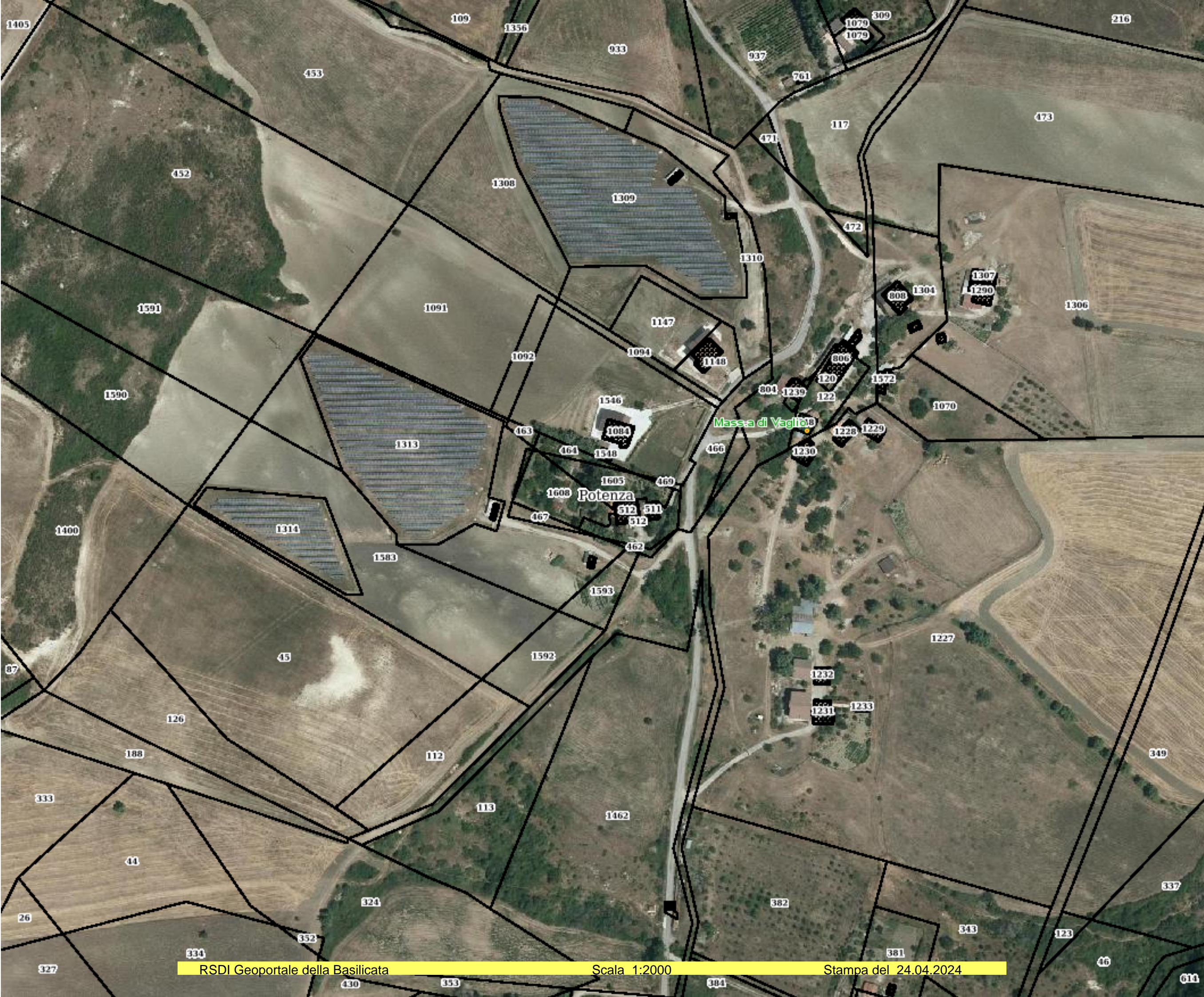
Conclusioni:

Con il deposito del presente elaborato peritale e la trasmissione alle rispettive Parti, l'esperto ritiene di aver svolto il mandato conferitogli e rimane a disposizione per ulteriori chiarimenti, delucidazioni, osservazioni ed accertamenti tecnici che il Giudice dell'Esecuzione e/o le parti interessate ritenessero opportuni.

Potenza, 31/08/2025

Il tecnico
Ing. Giuseppe FERRARA
(f.to digitalmente)





Mappa

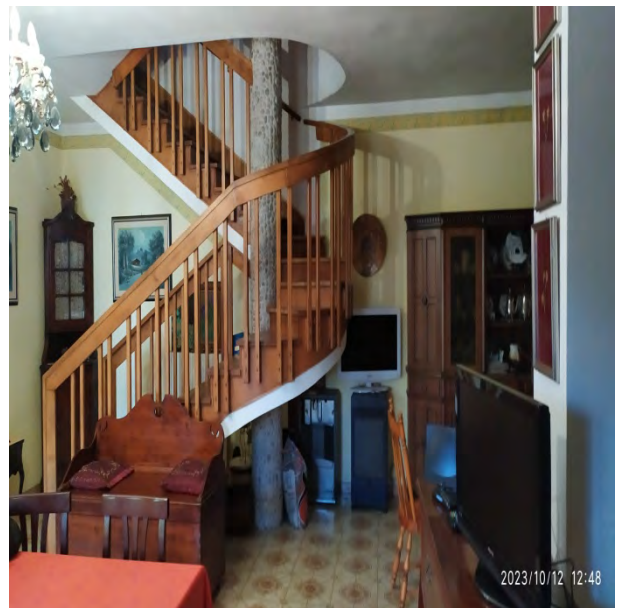
Legenda

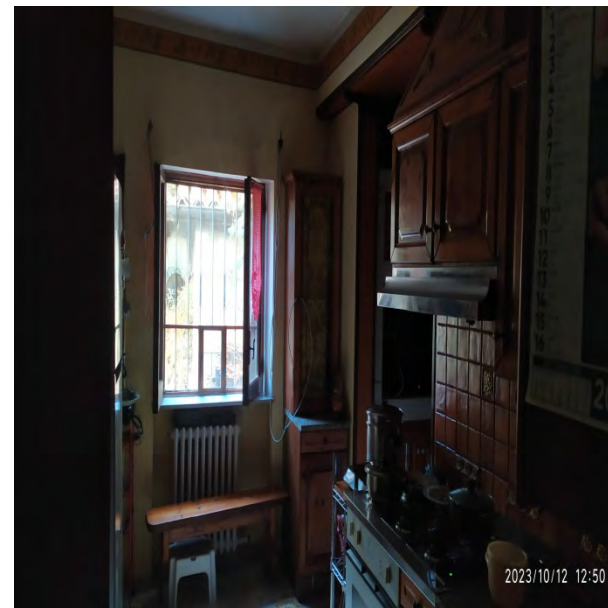
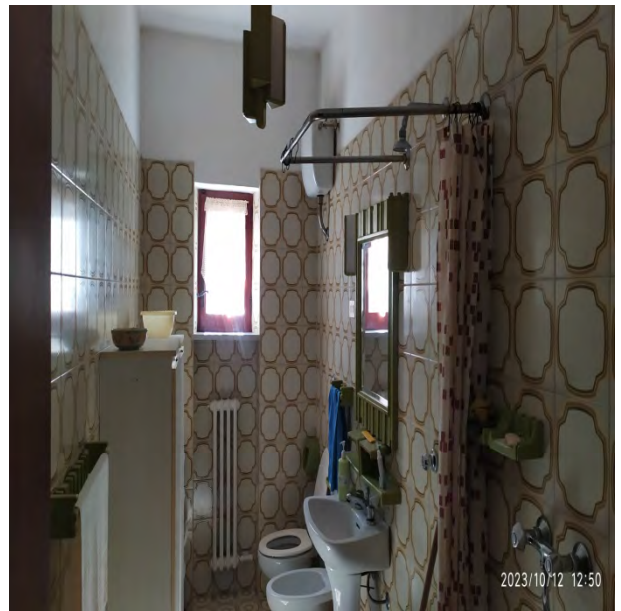
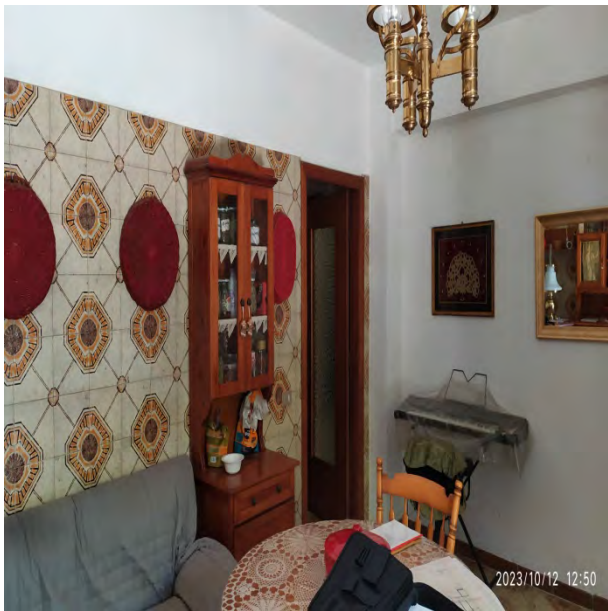
- Legenda
-  Basilicata
 -  Altre Regioni
 -  Mare
 -  Fabbricati
 -  Terreni
 -  Particelle
 -  rsd: Catastali_2012
 -  Limiti comunali
- Ortofoto_2020
- confini: limiti_comunali_istat_2011
toponimi

La presente stampa non riveste carattere probatorio ai fini legali, ha uno scopo puramente divulgativo e non assume in nessun caso carattere di ufficialità. La Regione Basilicata, inoltre, declina ogni responsabilità riguardo alla precisione metrica dei dati pubblicati e del loro eventuale utilizzo.

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA – FOGLIO 22 PARTICELLA 512 SUBB. 4.5,6 – EX SUB 1 (allegato 07)

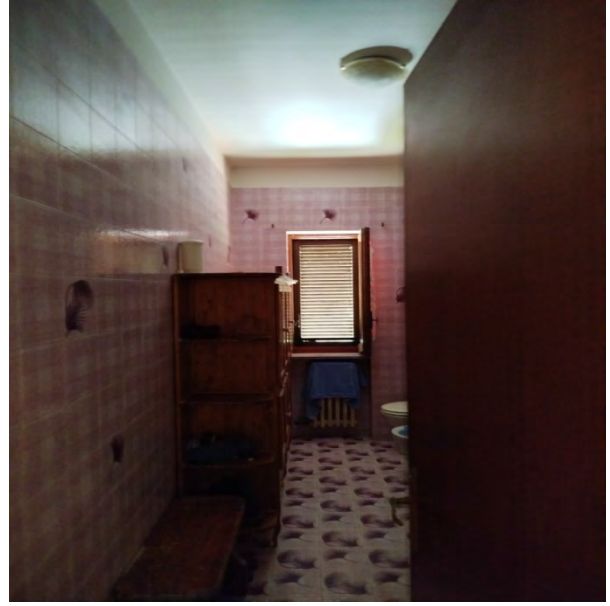




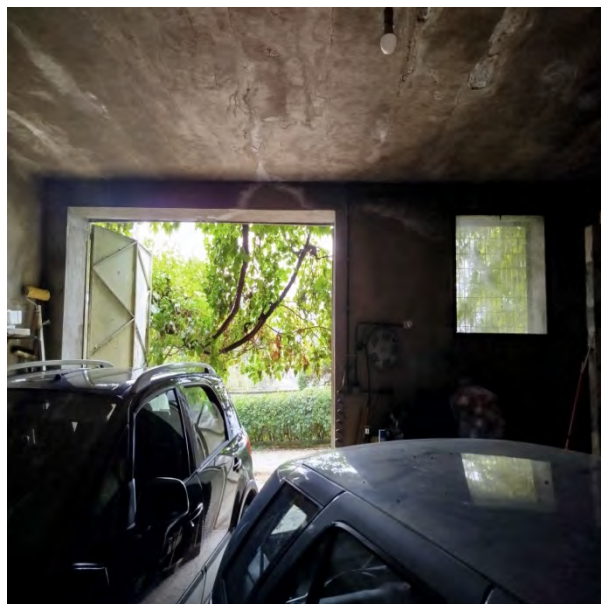
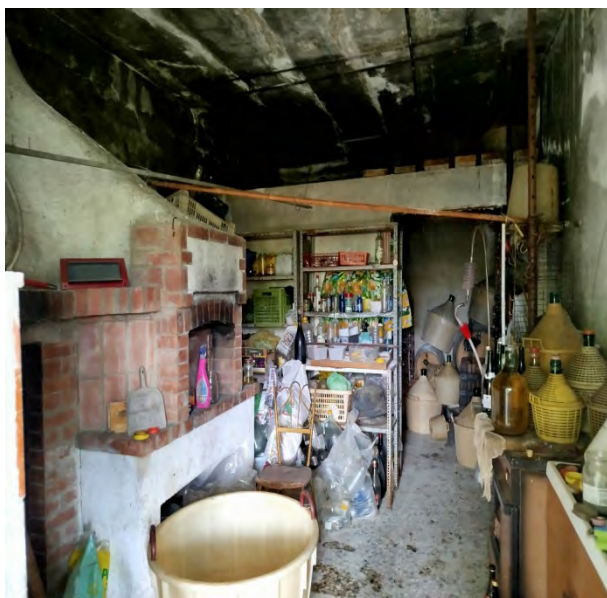








DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA – FOGLIO 22 PARTICELLA 511 SUB 1 (allegato 09)



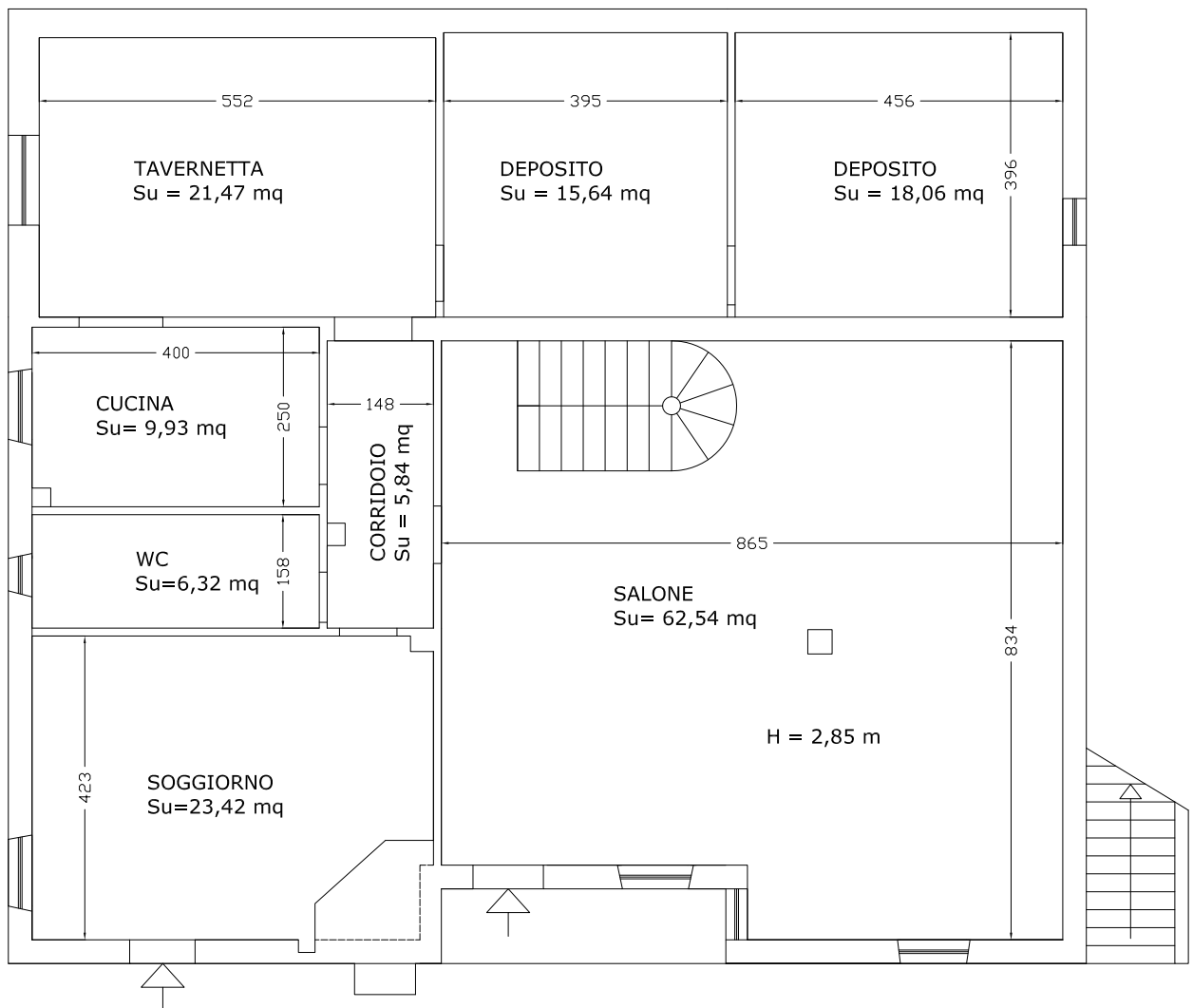
DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA – FOGLIO 22 PARTICELLE 511 512 1605 1608 (allegato 10)





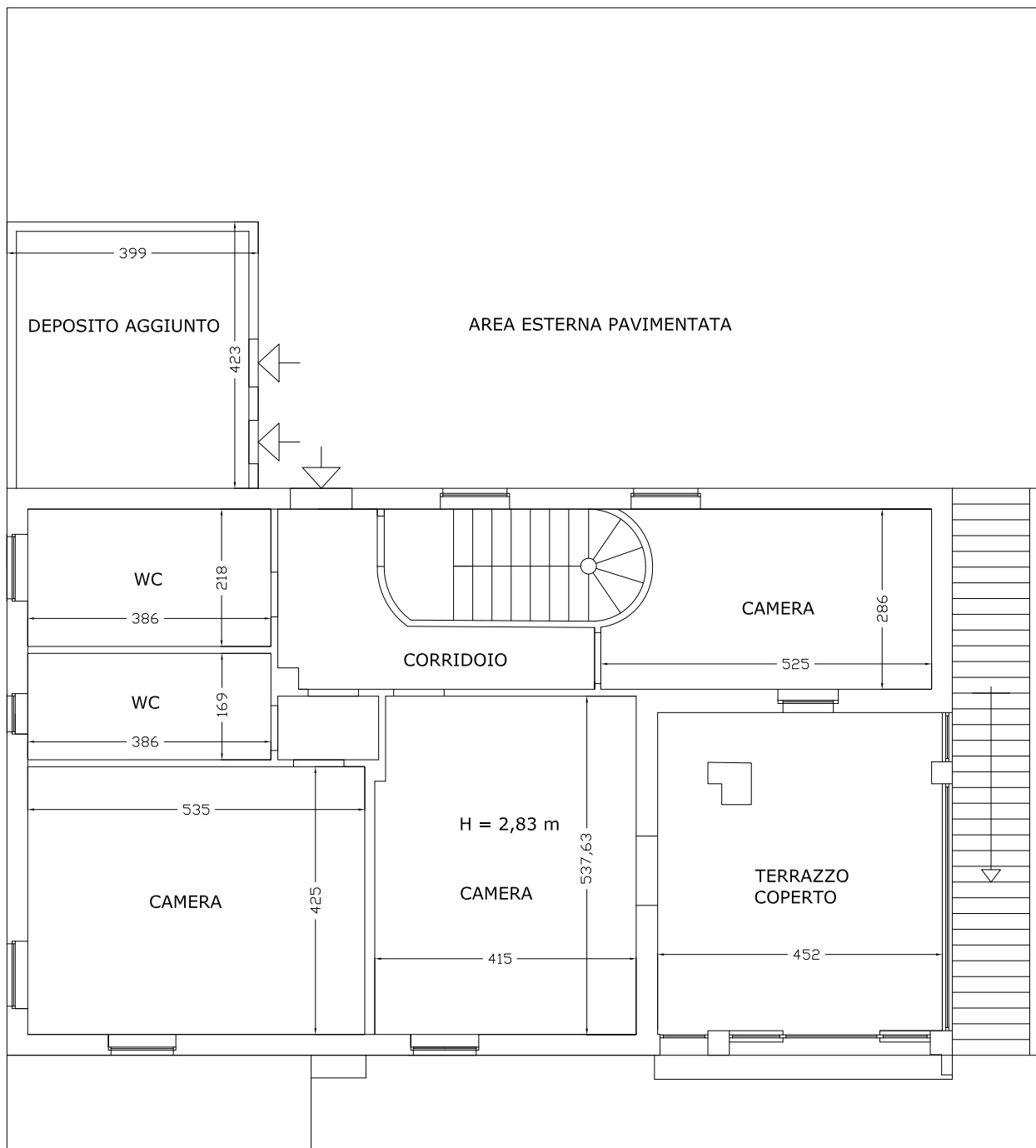
PLANIMETRIA FOGLIO 22 PARTICELLA 512 SUB 1 (attuali sub 4 e 5)
- PLANIMETRIA PIANO TERRA -

SCALA 1:100



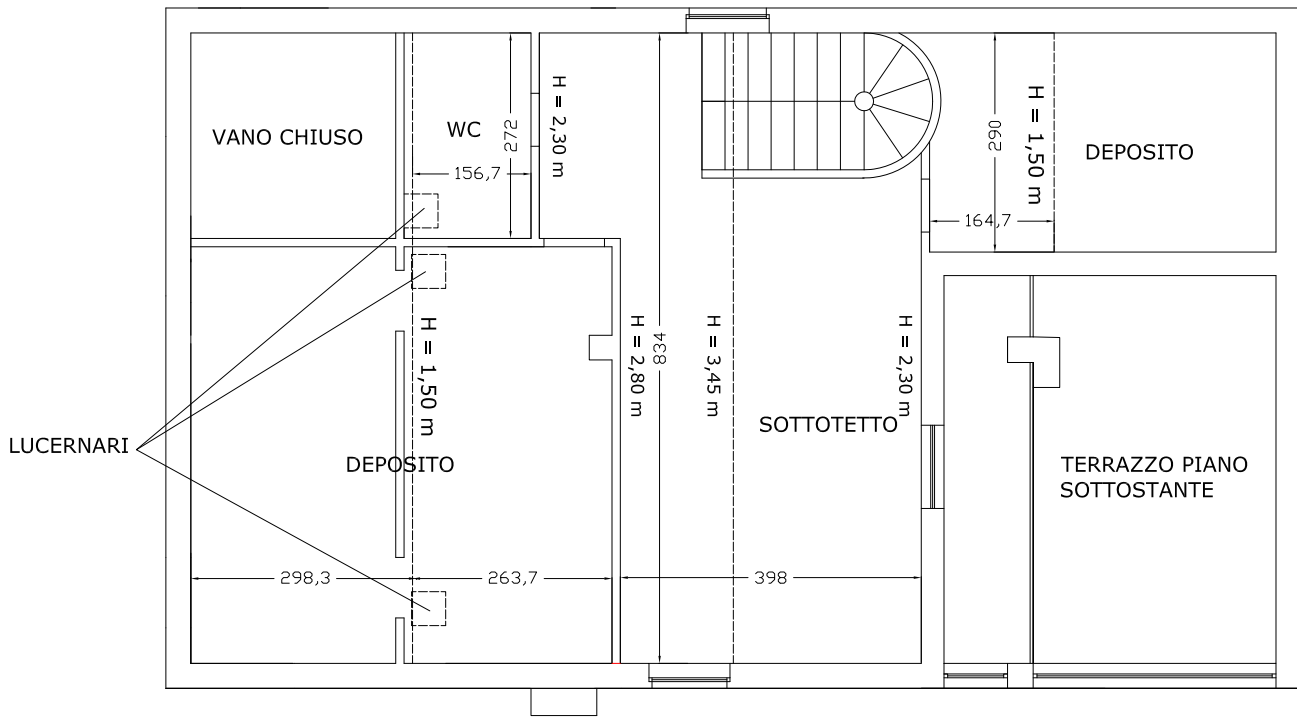
PLANIMETRIA FOGLIO 22 PARTICELLA 512 SUB 2
- PLANIMETRIA PIANO PRIMO -

SCALA 1:100



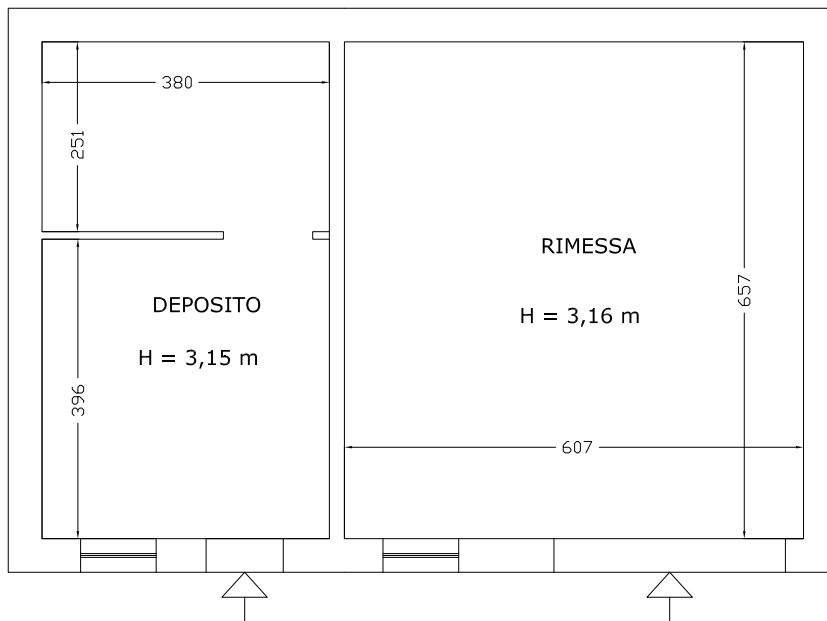
PLANIMETRIA FOGLIO 22 PARTICELLA 512 SUB 1 (attuale sub 6)
- PLANIMETRIA PIANO SECONDO -

SCALA 1:100



PLANIMETRIA FOGLIO 22 PARTICELLA 511 SUB 1

SCALA 1:100



Agenzia delle Entrate
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Potenza

Dichiarazione protocollo n. PZ0074663 del 14/10/2024

Comune di Potenza

Via Tiera

civ. SNC

Identificativi Catastali:

Sezione:

Foglio: 22

Particella: 512

Subalterno: 4

Compilata da:

Festa Graziano Salvatore G

Iscritto all'albo:

Geometri

Prov. Potenza

N. 2678

Planimetria

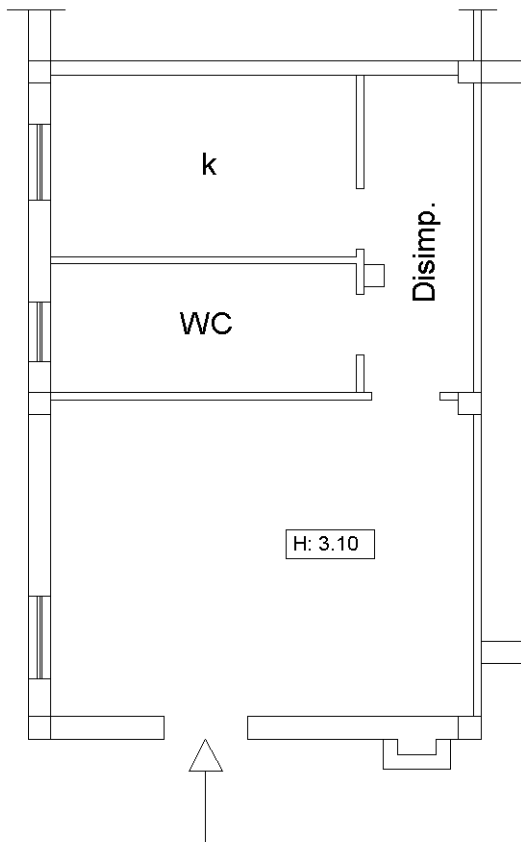
Scheda n. 1

Scala 1:100

PIANO PRIMO SEMINTERRATO

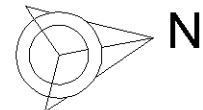
altra u.i.u.

P.lla 512



altra u.i.u.

P.lla 512



Ultima planimetria in atti

Agenzia delle Entrate
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Potenza

Dichiarazione protocollo n. PZ0074663 del 14/10/2024

Comune di Potenza

Via Tiera

civ. SNC

Identificativi Catastali:

Sezione:

Foglio: 22

Particella: 512

Subalterno: 5

Compilata da:

Festa Graziano Salvatore G

Iscritto all'albo:

Geometri

Prov. Potenza

N. 2678

Planimetria

Scheda n. 1

Scala 1:100

PIANO PRIMO SEMINTERRATO

Terrapieno

Terrapieno

Deposito

H: 3.10

Deposito

H: 3.10

Deposito

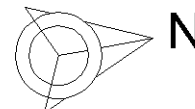
H: 3.10

altra u.i.u.

H: 3.10

terrapieno

P.Ila 512



Ultima planimetria in atti

Agenzia delle Entrate
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Potenza

Dichiarazione protocollo n. PZ0074663 del 14/10/2024

Comune di Potenza

Via Tiera

civ. SNC

Identificativi Catastali:

Sezione:

Foglio: 22

Particella: 512

Subalterno: 6

Compilata da:

Festa Graziano Salvatore G

Iscritto all'albo:

Geometri

Prov. Potenza

N. 2678

Planimetria

Scheda n. 1

Scala 1:100

PIANO PRIMO

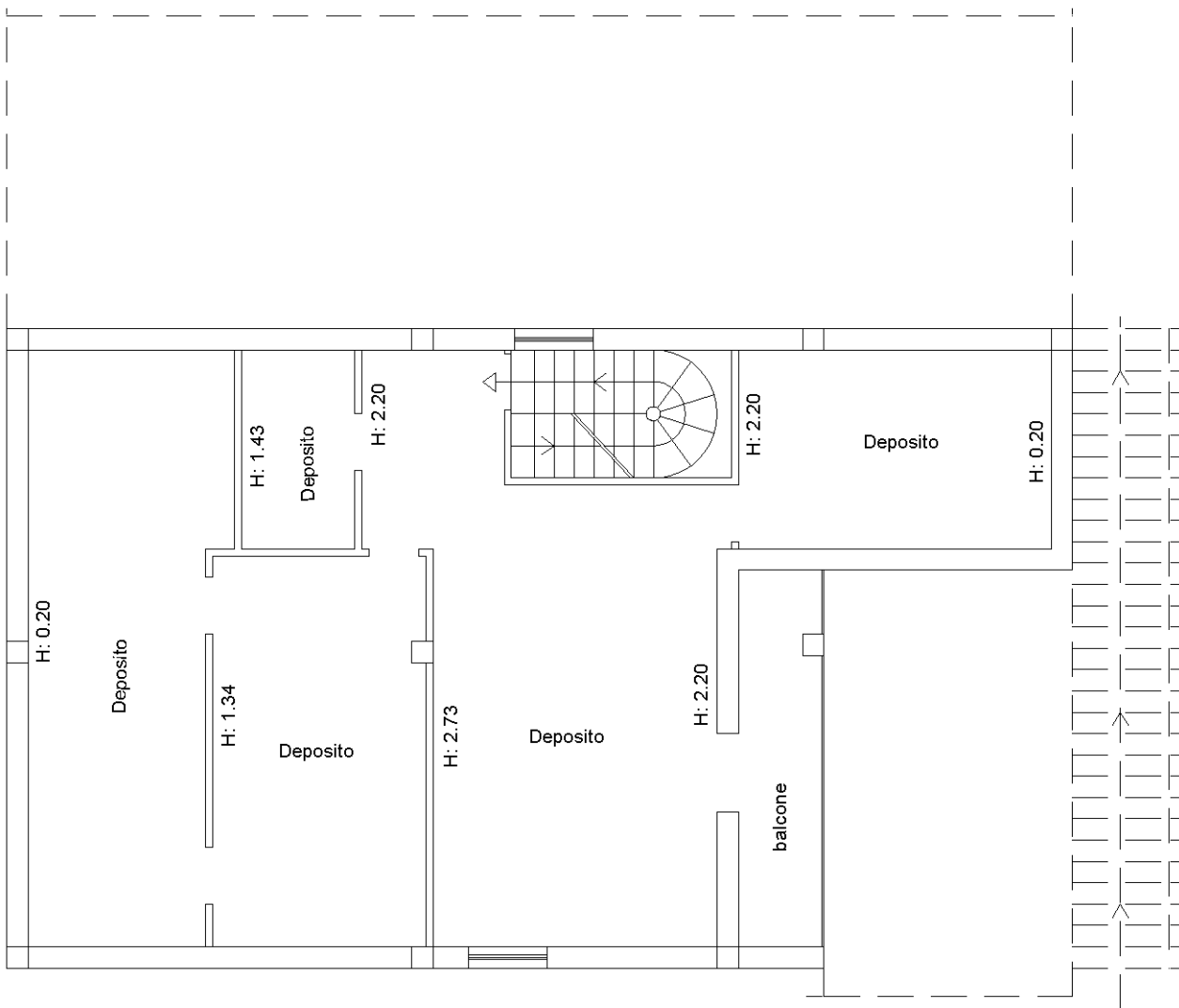
(SOTTOTETTO)

P.Ila 512

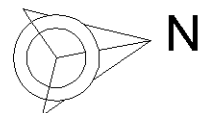
P.Ila 1608

P.Ila 512

P.Ila 1605



P.Ila 512



Ultima planimetria in atti

Agenzia delle Entrate
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Potenza

Dichiarazione protocollo n. PZ0074690 del 15/10/2024

Comune di Potenza

Via Tiera

civ. SNC

Identificativi Catastali:

Sezione:

Foglio: 22

Particella: 512

Subalterno: 2

Compilata da:

Festa Graziano Salvatore G

Iscritto all'albo:

Geometri

Prov. Potenza

N. 2678

Planimetria

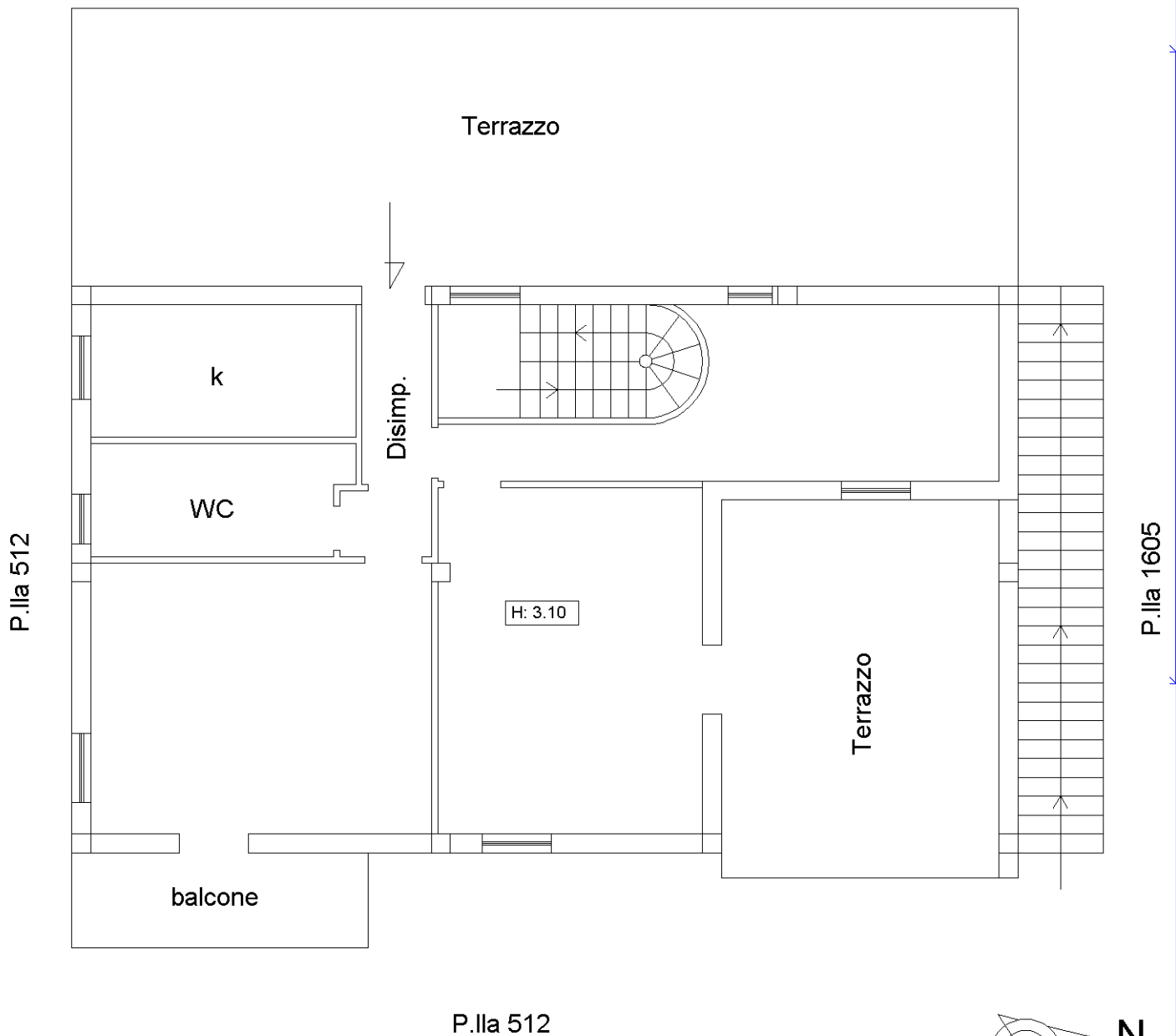
Scheda n. 1

Scala 1:100

PIANO TERRA

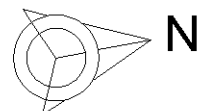
P.Ila 512

P.Ila 1608



P.Ila 512

P.Ila 1605



Ultima planimetria in atti

Agenzia delle Entrate
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Potenza

Dichiarazione protocollo n. PZ0082594 del 17/10/2019

Comune di Potenza

Via Tiera

civ. SNC

Identificativi Catastali:

Sezione:

Foglio: 22

Particella: 511

Subalterno: 1

Compilata da:

De Bonis Donato

Iscritto all'albo:

Geometri

Prov. Potenza

N. 2047

Planimetria

Scheda n. 1

Scala 1:100

PIANO SOTTOSTRADA 1°

H = 3.20 m

Terrapieno

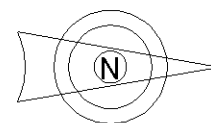
Terrapieno

Magazzino

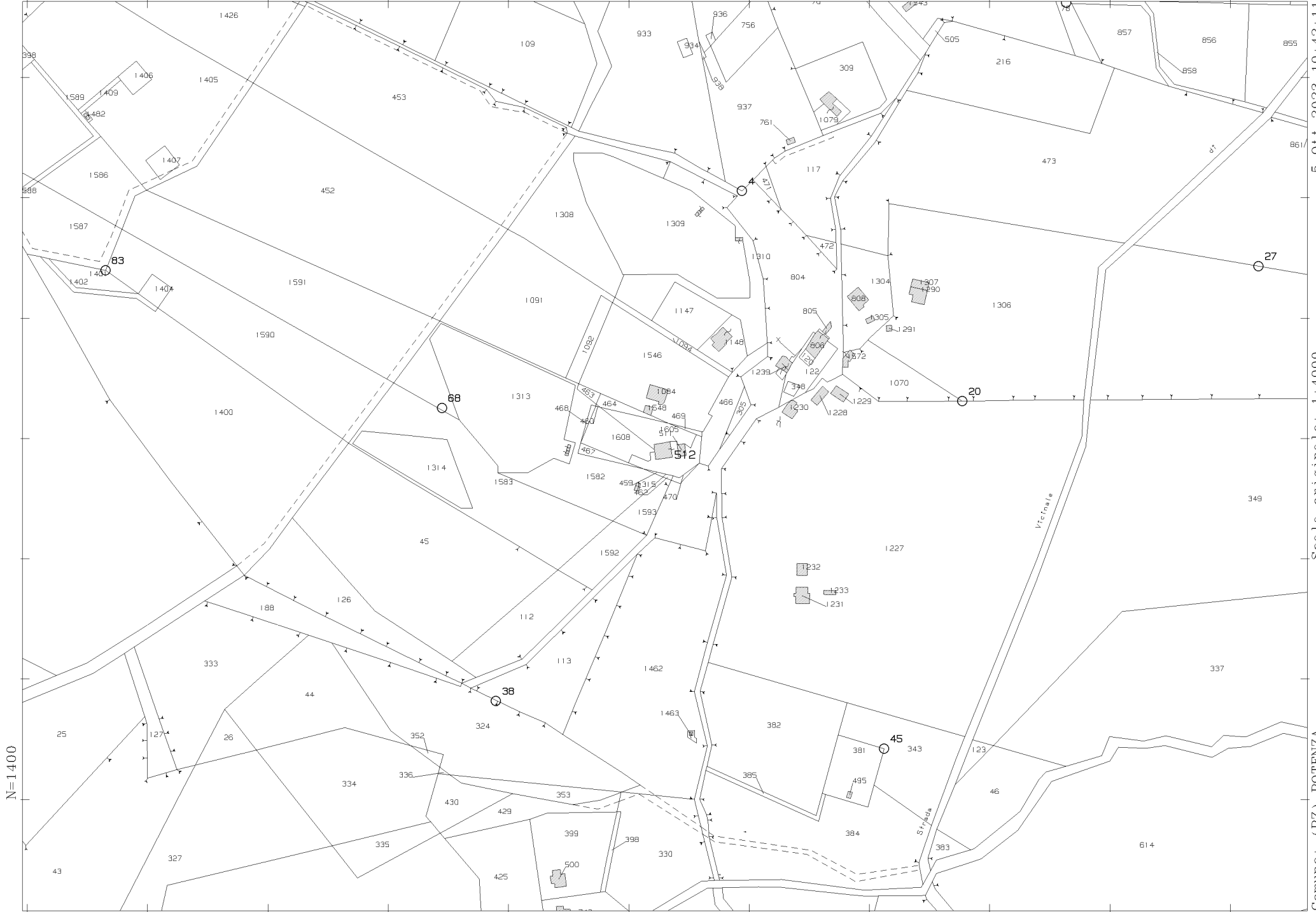
Garage

Terrapieno

p.lla 304



Ultima planimetria in atti



N=1400

E=12300

1 Particella: 512

Comune: (PZ) POTENZA
Foglio: 22
Scala originale: 1:4000
Dimensione cornice: 1068.000 x 756.000 metProtocollo pratica T108481/2023
5-Ott-2023 10:42:11

**Agenzia delle Entrate
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Potenza**

Dichiarazione protocollo n. PZ0074663 del 14/10/2024

Comune di Potenza

Via Tiera

civ. SNC

Identificativi Catastali:

Sezione:

Foglio: 22

Particella: 512

Subalterno: 4

Compilata da:

Festa Graziano Salvatore G

Iscritto all'albo:
Geometri

Prov. Potenza

N. 2678

Planimetria

Scheda n. 1

Scala 1:100

PIANO PRIMO SEMINTERRATO

altra u.i.u.

P.lla 512

CUCINA

WC

co. Disimp.

altra u.i.u.

SOGGIORNO

H. 3.10

P.lla 512



Ultima planimetria in atti

**Agenzia delle Entrate
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Potenza**

Dichiarazione protocollo n. PZ0074663 del 14/10/2024

Comune di Potenza

Via Tiera

civ. SNC

Identificativi Catastali:

Sezione:

Foglio: 22

Particella: 512

Subalterno: 5

Compilata da:

Festa Graziano Salvatore G

Iscritto all'albo:

Geometri

Prov. Potenza

N. 2678

Planimetria

Scheda n. 1

Scala 1:100

PIANO PRIMO SEMINTERRATO

Terrapieno

Terrapieno

Deposito
TAVERNETTA
H. 3.10

Deposito
DEPOSITO
H. 3.10

Deposito
DEPOSITO
H. 3.10

altra u.i.u.

H. 3.10

SALONE

H = 2,85 m

terrapieno

P.lla 512



Ultima planimetria in atti

**Agenzia delle Entrate
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Potenza**

Dichiarazione protocollo n. PZ0074690 del 15/10/2024

Comune di Potenza

Via Tiera

civ. SNC

Identificativi Catastali:

Sezione:

Foglio: 22

Particella: 512

Subalterno: 2

Compilata da:

Festa Graziano Salvatore G

Iscritto all'albo:

Geometri

Prov. Potenza

N. 2678

Planimetria

Scheda n. 1

Scala 1:100

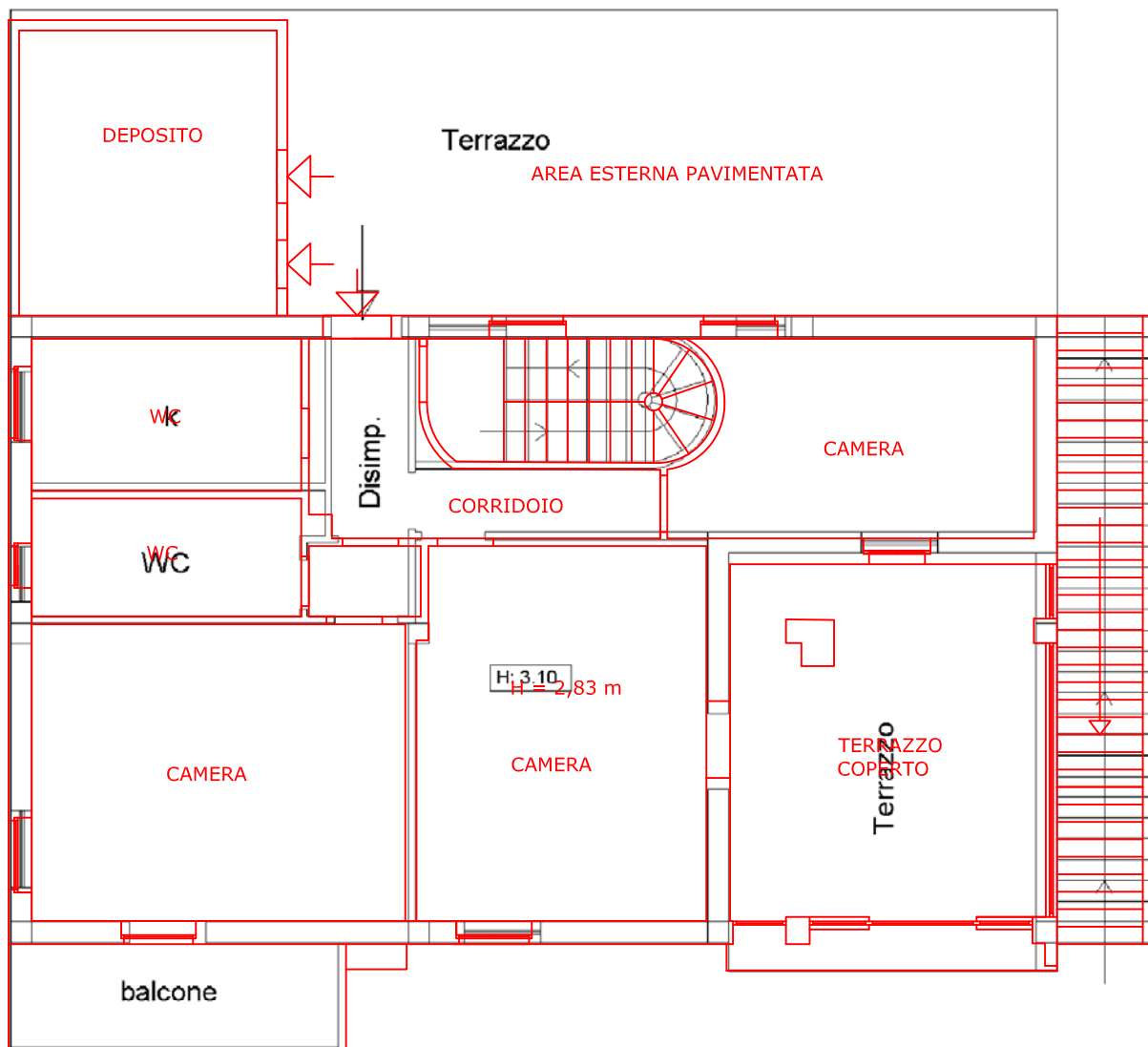
PIANO TERRA

P.Ila 512

P.Ila 1608

P.Ila 512

P.Ila 1605



Ultima planimetria in atti

Agenzia delle Entrate
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Potenza

Dichiarazione protocollo n. PZ0074663 del 14/10/2024

Comune di Potenza

Via Tiera

civ. SNC

Identificativi Catastali:

Sezione:

Foglio: 22

Particella: 512

Subalterno: 6

Compilata da:

Festa Graziano Salvatore G

Iscritto all'albo:
Geometri

Prov. Potenza

N. 2678

Planimetria

Scheda n. 1

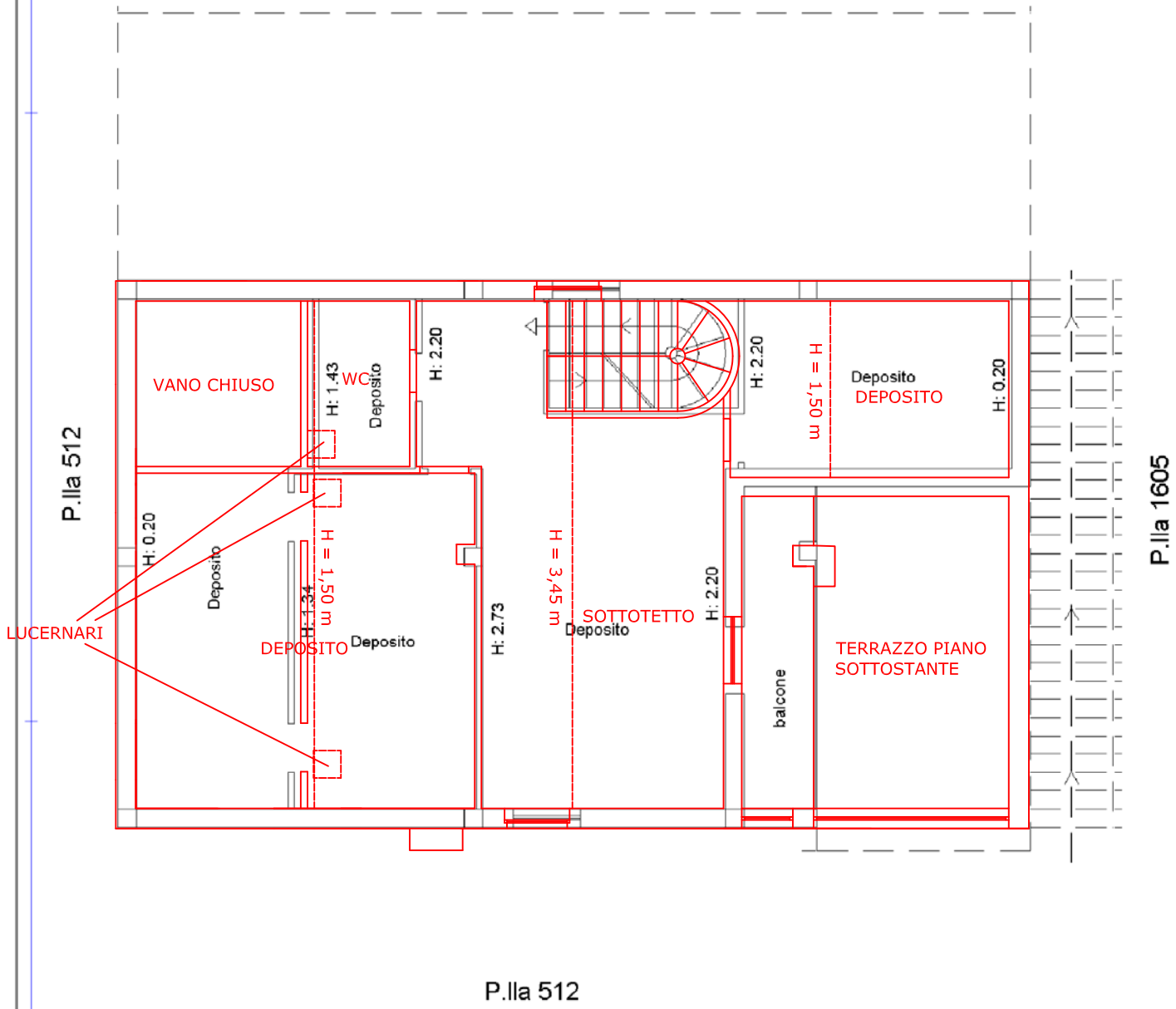
Scala 1:100

PIANO PRIMO

(SOTTOTETTO)

P.Ila 512

P.Ila 1608



LUCERNARI

P.Ila 512

P.Ila 1605



Ultima planimetria in atti

**Agenzia delle Entrate
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Potenza**

Dichiarazione protocollo n. PZ0082594 del 17/10/2019

Comune di Potenza

Via Tiera

civ. SNC

Identificativi Catastali:

Sezione:

Foglio: 22

Particella: 511

Subalterno: 1

Compilata da:

De Bonis Donato

Iscritto all'albo:

Geometri

Prov. Potenza

N. 2047

Planimetria

Scheda n. 1

Scala 1:100

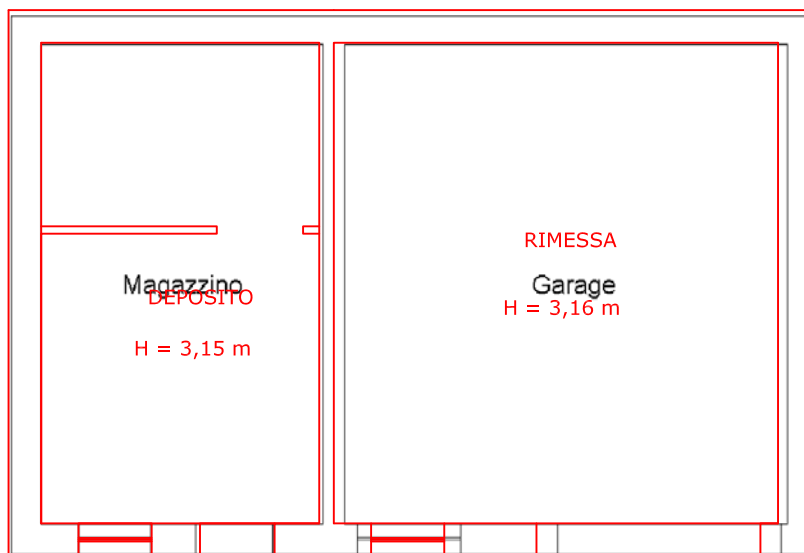
PIANO SOTTOSTRADA 1°

H = 3.20 m

Terrapieno

Terrapieno

Terrapieno



Magazzino
DEPOSITO

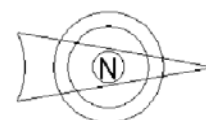
H = 3,15 m

RIMESSA

Garage

H = 3,16 m

p.lla 304



Ultima planimetria in atti