

***TRIBUNALE DI
LAGONEGRO***
PROVINCIA DI POTENZA

OGGETTO

Causa civile n. 164/14 Ruolo Gen.

Tra XXXXXXXXXXXX

contro XXXXXXXXXXXX

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA DI UFFICIO

DATA

18/05/2017

IL C. T. U.
Geom. Saviana Petrazzuolo



RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

Ill.mo Sig. Giudice dell'esecuzione Dott.ssa Alessandra Zingales del Tribunale di Lagonegro (PZ)

1. PREMESSA

Con ordinanza del 27 settembre 2016 la S. V. I. nominava me sottoscritto Geom. Saviana Petrazzuolo, con studio tecnico in Sala Consilina alla via Mezzacapo 221/C ed iscritto all'Albo dei Geometri della Provincia di Salerno col n. 4429, Consulente Tecnico d'Ufficio nella causa promossa da xxxxxxxx contro xxxxxxxxxx , procedura n. 164/2014 R.G.E., invitandomi a comparire per il giuramento di rito avvenuto in data 24/10/2016 e l'affidamento del mandato di cui alla predetta ordinanza.

2. SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI DI CONSULENZA

La sottoscritta C.T.U. ha dato inizio alle operazioni di accesso ai luoghi il giorno 1 dicembre 2016 alle ore 9,30. Nel corso dell'accesso all'immobile la sottoscritta era coadiuvata dall'assistente Geom. Adriano Petrazzuolo; sui luoghi oggetto di contenzioso era presente il proprietario xxxxxxxx. Ho proceduto ad un'accurata ispezione dei luoghi, rilevando le misure ed eseguendo un dettagliato rilievo fotografico. Alle ore 11,00 la sottoscritta ha dichiarato definitivamente concluse le operazioni di sopralluogo, riservandosi di valutare gli elementi raccolti in separata sede **(Cfr. All. 1, Verbali di sopralluogo)**.

Mi sono recata in più fasi presso il Comune di appartenenza dei beni e gli Enti interessati per acquisire tutti gli elementi idonei per poter adempiere nel miglior modo possibile al mandato.

3. CONTROLLI PRELIMINARI:

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

In primo luogo:

Il creditore precedente si è avvalso del deposito di certificazione notarile sostitutiva, la quale risale al ventennio precedente la trascrizione del pignoramento. La stessa riporta una trascrizione in data 12 agosto 1967 riguardante la particella n. 212 ed una successiva trascrizione in data 15 novembre 2006 riferita agli immobili oggetto di pignoramento. Dalle visure catastali eseguite dalla sottoscritta, si è ricostruita la storia delle particelle per risalire al ventennio antecedente il pignoramento, come di seguito riportato:

- 1- La particella n. 212 in catasto nasce all'impianto meccanografico in data 30/06/1973 in testa a xxxxxxxx, nato a xxxxxxxxxxxx il xxxxxxxx, con qualità seminativo di 3^a classe, della superficie di mq. 3.926;
- 2- In data 24/10/1994, la particella 212 fu frazionata con un tipo mappale in atti al Catasto dal 26/10/1994 T. M. 5184/86 (n. 27910.1/1994), che diede vita alla particella 517 di superficie di mq. 2.016, con qualità Ente urbano;



- 3- In data 12/02/1999 in atti dal 12/02/1999 (n. 959.1/1999), con tipo di frazionamento nasce la particella 715 di mq. 497 con qualità ente urbano, unitamente alla 716 di mq. 564, che si distaccano dalla particella 517, che resta di mq. 955;
- 4- Con tipo mappale del 27/10/2006 protocollo n. SA0330291 in atti dal 27/10/2006 (n. 330291.1/2006), vengono censite al catasto fabbricati gli immobili oggetto di pignoramento.

In secondo luogo:

Nella certificazione notarile sostitutiva sono riportati i dati catastali attuali e storici degli immobili pignorati. Si è solo riscontrata una inesattezza nelle note e precisamente con tipo mappale in data 24/10/1994, la particella 212 fu frazionata dando vita alla particella 517 di superficie di mq. 2.016, con qualità Ente urbano e non alla particella 715, la quale è derivata successivamente dal frazionamento della 517 che comunque deriva dalla particella originaria 212.

In terzo luogo:

Nella produzione del creditore precedente manca la documentazione riferita al certificato di stato civile dell'esecutato, per cui la sottoscritta CTU si è recata presso il comune di Atena Lucana per procedere all'acquisizione dei documenti mancanti, consistenti in certificato di residenza storico degli esecutati, estratto per riassunto dei registri degli atti di matrimonio.

4. RISPOSTE AI QUESITI

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

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

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

Al riguardo:

*- qualora l'atto di pignoramento rechi l'indicazione di un **diritto di contenuto più ampio** rispetto a quello in titolarità dell'esecutato (ad esempio: piena proprietà in luogo della nuda proprietà o dell'usufrutto o della proprietà superficaria; intera proprietà in luogo della quota di 1/2; quota di 1/2 in luogo della minor quota di 1/4; ecc.), l'esperto proseguirà nelle operazioni di stima assumendo come oggetto del pignoramento il diritto quale effettivamente in titolarità del soggetto esecutato (anche ai fini della stima);*

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

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



Al riguardo:

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

• nel caso in cui l'atto di pignoramento rechi l'indicazione del bene con dati di identificazione catastali completamente errati (indicazione di foglio catastale inesistente o corrispondente ad altra zona; indicazione di p.lla catastale inesistente o corrispondente a bene non in titolarità dell'esecutato; indicazione di sub catastale inesistente o corrispondente a bene non in titolarità dell'esecutato), l'esperto sospenderà le operazioni di stima, dandone immediata comunicazione al G.E. per le determinazioni sul prosieguo (depositando altresì la documentazione acquisita);

• nel caso in cui l'atto di pignoramento rechi l'indicazione del bene secondo una consistenza catastale non omogenea rispetto a quella esistente alla data del pignoramento (segnatamente: indicazione del bene con i dati del Catasto Terreni laddove sul terreno vi era già stata edificazione di fabbricato oggetto di autonoma individuazione al Catasto Fabbricati), l'esperto sospenderà le operazioni di stima, dandone immediata comunicazione al G.E. per le determinazioni sul prosieguo (depositando altresì la documentazione acquisita);

• nel caso in cui l'atto di pignoramento rechi l'indicazione del bene secondo una consistenza catastale omogenea ma difforme rispetto a quella esistente alla data del pignoramento (indicazione di p.lla del C.F. o del C.T. già soppressa e sostituita da altra p.lla; indicazione di sub del C.F. già soppresso e sostituito da altro sub), l'esperto preciserà:

- se la variazione catastale intervenuta prima del pignoramento abbia avuto carattere meramente nominale (nel senso cioè che non abbia comportato variazione della planimetria catastale corrispondente: ad esempio, variazione per modifica identificativo-allineamento mappe), nel qual caso l'esperto proseguirà nelle operazioni di stima;

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

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

In ogni caso, l'esperto deve assumere come dati di riferimento unicamente l'indicazione del **comune censuario, foglio, p.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 sui 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).

La sottoscritta C.T.U., così come richiesto dal quesito di cui sopra ha proceduto a verificare la documentazione depositata e ad acquisire le necessarie visure catastali per avere certezza della conformità tra queste e gli allegati all'atto di pignoramento. **(Cfr. All. 2, Visure catastali)**

In ordine al primo profilo (**diritti reali pignorati**), il diritto reale indicato nell'atto di pignoramento corrisponde a quello in titolarità dell'esecutato in forza dell'atto di acquisto trascritto in suo favore, che corrisponde alla quota di 1/1 in regime di comunione legale dei beni. **(Cfr. Certificazione notarile)**

In ordine al secondo profilo (**beni pignorati**), l'oggetto del pignoramento riporta i seguenti dati catastali:

Comune	Foglio	Part.	Sub
Atena Lucana	14	715	1
Atena Lucana	14	715	2
Atena Lucana	14	715	3

ORTOFOTO



Il certificato rilasciato dal comune di Atena Lucana, non riporta alcun interessamento dei beni da espropriazione per pubblica utilità. **(Cfr. All. 12, Certificato di destinazione d'uso)**

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

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

*In ogni caso, l'esperto **NON DEVE MAI limitarsi alla pedissequa ripetizione degli accertamenti già riportati nella documentazione ipocatastale o nella certificazione sostitutiva depositate ex art. 567 c.p.c. dal creditore procedente.***

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

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

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

*Nell'ipotesi di beni pignorati in danno 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, sempreché il pignoramento sia stato eseguito per l'intero.*

segnalando immediatamente al GE l'eventuale pignoramento eseguito su 1/2 dei beni.

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

*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.

I passaggi di proprietà relativi ai beni pignorati, così come riportati nelle visure catastali vengono appresso specificati:

- 1- La particella n. 212 in catasto nasce all'impianto meccanografico in data 30/06/1973 in testa a xxxxxxxx, nato a xxxxxxxxxx il xxxxxxxxxx, prop. 1000/1000 con i seguenti dati:

catasto terreni											
N	DATI IDENTIFICATIVI			DATI CLASSAMENTO					DATI DERIVANTI DA		
	foglio	Part	sub	Porz.	Qualità Classe	Sup. (mq.) Ha are ca	Ded	reddito			
								Dom	Agr.		
1	14	212		-	Seminativo 3	39 26		L. 41.223	L. 33.371	Impianto meccanografico del 30/06/1973	
notifica							Partita	5098			

- 2- In data 24/10/1994, la particella 212 fu frazionata con un tipo mappale in atti al Catasto dal 26/10/1994 T. M. 5184/86 (n. 27910.1/1994), che diede vita alla particella 517 di superficie di mq. 2.016, con qualità Ente urbano:

catasto terreni											
N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI CLASSAMENTO					DATI DERIVANTI DA		
	foglio	Part.	sub	Porz.	Qualità Classe	Sup. (mq.) Ha are ca	Ded	reddito			
								Dom	Agr.		
1	14	517		-	Ente urbano	20 16				VARIAZIONE D'UFFICIO del 24/10/1994 in atti dal 26/10/1994 T. M. 5184/86 (n. 27910.1/1994)	
notifica							Partita	1			

- 3- In data 12/02/1999 in atti dal 12/02/1999 (n. 959.1/1999), con tipo di frazionamento nasce la particella 715 di mq. 497 con qualità ente urbano, unitamente alla 716 di mq. 564, che si distaccano dalla particella 517, che resta di mq. 955:

catasto terreni											
N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI CLASSAMENTO					DATI DERIVANTI DA		
	foglio	Part.	sub	Porz.	Qualità Classe	Sup. (mq.) Ha are ca	Ded	reddito			
								Dom	Agr.		
1	14	715		-	Ente urbano	04 97				FRAZIONAMENTO del 12/02/1999 in atti dal 12/02/1999 (n. 959.1/1999)	
notifica							Partita	1			

- 4- Con tipo mappale del 27/10/2006 protocollo n. SA0330291 in atti dal 27/10/2006 (n. 330291.1/2006), vengono censite al catasto fabbricati gli immobili oggetto di pignoramento.



catasto terreni										
N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI CLASSAMENTO						DATI DERIVANTI DA
	foglio	Part.	sub	Porz.	Qualità Classe	Sup. (mq.) Ha are ca	Ded	reddito		
								Dom	Agr.	
1	14	715		-	Ente urbano	04 97				Tipo mappale del 27/10/2006 protocollo n. SA0330291 in atti dal 27/10/2006 (n. 330291.1/2006)
notifica						Partita	1			

Con l'immissione in mappa del fabbricato avvenuta con pratica del 27/10/2006, si è provveduto successivamente a censire le unità immobiliari al Catasto fabbricati così come appresso riportato, costituendo due subalterni che identificano il fabbricato, identificati con i numeri 2 e 3 ed il subalterno 1 che identifica un bene comune non censibile:

5- (SUB1)

catasto fabbricati										
N	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO					DATI DERIVANTI DA
	Sez. Urb	Foglio	Part	Sub	Cat.	Classe	Consist.	Superficie Catastale	Rendita	
1		14	715	1						COSTITUZIONE del 02/11/2006 protocollo n. SA0347403 in atti dal 02/11/2006 COSTITUZIONE (n. 7236.1/2006)
Indirizzo				CONTRADA LIMITONE piano: T						

6/a- (SUB2)

catasto fabbricati										
N	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO					DATI DERIVANTI DA
	Sez. Urb	Foglio	Part	Sub	Cat.	Classe	Consist.	Superficie Catastale	Rendita	
1		14	715	2	A/4	2	8 vani		Euro 301,61	COSTITUZIONE del 02/11/2006 protocollo n. SA0347403 in atti dal 02/11/2006 COSTITUZIONE (n. 7236.1/2006)
Indirizzo				CONTRADA LIMITONE piano: T-1						
Annotazioni				classamento e rendita proposti (D.M. 701/94)						



6/b-

catasto fabbricati										
N	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO					DATI DERIVANTI DA
	Sez. Urb	Foglio	Part	Sub	Cat.	Classe	Consist.	Superficie Catastale	Rendita	
1		14	715	2	A/4	2	8 vani		Euro 301,61	VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 02/11/2007 protocollo n. SA0546627 in atti dal 02/11/2007 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 37962.1/2007)
Indirizzo					CONTRADA LIMITONE piano: T-1					
Annotazioni					classamento e rendita non rettificati entro dodici mesi dalla data di iscrizione in atti della dichiarazione (D.M. 701/94)					

6/c-

catasto fabbricati										
N	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO					DATI DERIVANTI DA
	Sez. Urb	Foglio	Part	Sub	Cat.	Classe	Consist.	Superficie Catastale	Rendita	
1		14	715	2	A/7	1	8 vani		Euro 805,67	VARIAZIONE del 10/07/2008 protocollo n. SA0319692 in atti dal 10/07/2008 VAR. CLASSAMENTO (n. 16123.1/2008)
Indirizzo					CONTRADA LIMITONE piano: T-1					
Notifica effettuata con prot. n. SA0346218/2008 del 25/07/08					Partita	-	Mod. 58	-		
Annotazioni					var. del classamento a seguito di sopralluogo-autot.d'uff.14527 del 25.06.08-					

6/d-

catasto fabbricati										
N	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO					DATI DERIVANTI DA
	Sez. Urb	Foglio	Part	Sub	Cat.	Classe	Consist.	Superficie Catastale	Rendita	
1		14	715	2	A/7	1	8 vani		Euro 805,67	VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 11/12/2009 protocollo n. SA0622843 in atti dal 11/12/2009 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n. 70361.1/2009)
Indirizzo					CONTRADA LIMITONE piano: T-1					
Notifica effettuata con prot. n. SA0346218/2008 del 25/07/08					Partita	-	Mod. 58	-		
Annotazioni					di immobile: var. del classamento a seguito di sopralluogo-autot.d'uff.14527 del 25.06.08-					



6/e- Dal 9 novembre 2015 è entrata in vigore la novità in visura catastale che riporta anche la superficie dell'immobile e i metri quadrati. Anche se non si tratta però di una rivoluzione, visto che la tanto attesa riforma del catasto è rimasta ferma sul tavolo di Palazzo Chigi, la metratura online, quindi, è più che altro una semplificazione amministrativa, che arriva grazie al lavoro fatto dall'Agenzia con lo sviluppo informatico e l'incrocio tra i dati catastali e quelli dei Comuni. Vediamo infatti che dalla variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie, nulla è cambiato rispetto all'ultima se non, come si diceva prima, l'inserimento della superficie dell'immobile e i metri quadrati, come si vede dalla tabella sottostante:

catasto fabbricati											
N	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO					DATI DERIVANTI DA	
	Sez. Urb	Foglio	Part	Sub	Cat.	Classe	Consist.	Superficie Catastale	Rendita		
1		14	715	2	A/7	1	8 vani	Totale: 141 m ² Totale escluse aree scoperte** : 138 m ²	Euro 805,67	VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 11/12/2009 protocollo n. SA0622843 in atti dal 11/12/2009 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n. 70361.1/2009)	
Indirizzo				CONTRADA LIMITONE piano: T-1							
Notifica effettuata con prot. n. SA0346218/2008 del 25/07/08								Partita	-	Mod. 58	-
Annotazioni				di immobile: var. del classamento a seguito di sopralluogo-autot.d'uff.14527 del 25.06.08-							

7/a- (SUB3)

catasto fabbricati										
N	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO					DATI DERIVANTI DA
	Sez. Urb	Foglio	Part	Sub	Cat.	Classe	Consist.	Superficie Catastale	Rendita	
1		14	715	3	C/2	3	85 mq.		Euro 109,75	COSTITUZIONE del 02/11/2006 protocollo n. SA0347403 in atti dal 02/11/2006 COSTITUZIONE (n. 7236.1/2006)
Indirizzo				LOC. LIMITONE piano: S1						
Annotazioni				classamento e rendita proposti (D.M. 701/94)						



7/b-

catasto fabbricati										
N	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO					DATI DERIVANTI DA
	Sez. Urb	Foglio	Part	Sub	Cat.	Classe	Consist.	Superficie Catastale	Rendita	
1		14	715	3	C/2	3	85 mq.		Euro 109,75	VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 02/11/2007 protocollo n. SA0546627 in atti dal 02/11/2007 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 37962.1/2007)
Indirizzo		CONTRADA LIMITONE piano: S1								
Annotazioni		classamento e rendita non rettificati entro dodici mesi dalla data di iscrizione in atti della dichiarazione (D.M. 701/94)								

7/c-

catasto fabbricati										
N	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO					DATI DERIVANTI DA
	Sez. Urb	Foglio	Part	Sub	Cat.	Classe	Consist.	Superficie Catastale	Rendita	
1		14	715	3	C/2	3	85 mq.	Totale: 87 m ²	Euro 109,75	Variatione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.
Indirizzo		CONTRADA LIMITONE piano: S1								
Annotazioni		classamento e rendita non rettificati entro dodici mesi dalla data di iscrizione in atti della dichiarazione (D.M. 701/94)								

Le intestazioni catastali dei beni hanno avuto la seguente storia:

1-

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	xxxxx nato a xxxxx il xxxxxxxx	XXXXXXXXXXXXXX	Proprieta` per 1000/1000 fino al 20/10/2006
DATI DERIVANTI DA		COSTITUZIONE del 02/11/2006 protocollo n. SA0347403 in atti dal 02/11/2006 Registrazione: COSTITUZIONE (n. 7236.1/2006)	

2-

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	Xxxxxxx nato a xxxxxxx il xxxxx	xxxxxxx	Proprieta` per 1/1 in regime di comunione dei beni fino al 20/10/2006
DATI DERIVANTI DA		ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 20/10/2006 Nota presentata con Modello Unico in atti dal 16/11/2006 Repertorio n.: 17560 Rogante: CAPOBIANCO LUIGI Sede: ALTAVILLA SILENTINA Registrazione: Sede: COMPRAVENDITA (Passaggi intermedi da esaminare) (n. 37258.1/2006)	



3-

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	xxxx nato a xxxxxxxx il xxxxxxx	xxxxxxx	Proprietà per 1/1 in regime di comunione dei beni fino al 20/10/2006
DATI DERIVANTI DA		VOLTURA D'UFFICIO del 20/10/2006 protocollo n. SA0388496 Voltura in atti dal 29/11/2006 Repertorio n.: 17560 Rogante: CAPOBIANCO Sede: ALTAVILLA SILENTINA Registrazione: Sede: TRASCRIZIONE N.37258/2006 (n. 37011.1/2006)	

(Cfr. All. 2, Visure catastali)

Di seguito sono riportati i passaggi rilevati dalla certificazione notarile sostitutiva:

1 - Con atto del 18 luglio 1967 per notar Mario Sica di Sassano, trascritto il 12 agosto 1967 N.18746, registrato a Sala Consilina il 21/07/1967 n. 757, il sig. xxxxxxx, nato a xxxxxxxxxx il xxxxxxxx ha donato al sig. xxxxxxxx, nato a xxxxxxxxxxxxxx il xxxxxxxx il fondo rustico sito nel comune di Atena Lucana alla C/da Mascero, riportato in Catasto terreni dello stesso comune al foglio 14 part. 212 di are 39,26;

2- Con atto del 20 ottobre 2006 Rep. N.17560 per notar Luigi Capobianco di Altavilla Silentina, trascritto il 15 novembre 2006 al N.61308 d'ordine e N.37258 particolare, il sig. xxxxx, nato a xxxxxxx il xxxxxxx ha venduto al sig. xxxxxxxxxxx nato a xxxxx il xxxxx, coniugato in regime di comunione legale dei beni, **(Cfr. All. 13, Estratto per riassunto di matrimonio)** gli immobili siti nel comune di Atena Lucana, come appresso specificati:

- a) Unità immobiliare distinta in Catasto fabbricati al foglio 14 part. n. 715 sub 2 - A/2 – vani 8 – piano T/1;
- b) Unità immobiliare distinta in Catasto fabbricati al foglio 14 part. n. 715 sub 3 - C/2 – mq. 85 – piano S1;
- c) Unità immobiliare distinta in Catasto fabbricati al foglio 14 part. 715 sub 1 – natura corte.

Infine si riportano i dati derivanti dall'atto di pignoramento immobiliare:

- “.....Porzione di fabbricato sviluppatasi su tre livelli, con annessa corte pertinenziale dell'estensione di metri quadri 400 circa, composto da piano seminterrato adibito a deposito e cantina con annesso w.c., nonché piano terra e relativa mansarda collegati tramite scala interna ed adibiti ad abitazione; il tutto confinante con strada Vicinale del Limitone, beni melillo Ciro per due lati, beni caporale Pietro, salvo altri.

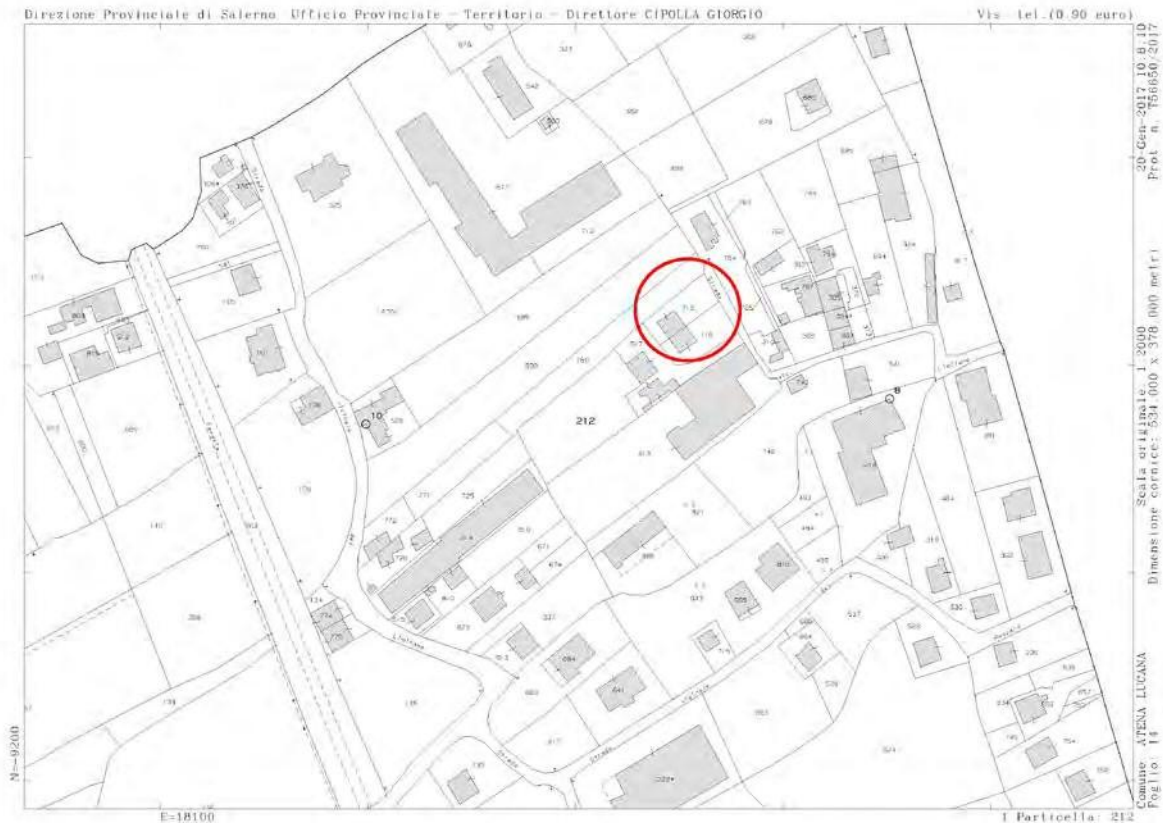
Il fabbricato è censito nel Catasto dei fabbricati del Comune di Atena Lucana così come segue:

- Foglio 14, mappale 715 sub 2, p. T-1, cat. A7, cl. 2, vani 8, R.C. € 301,61;
- Foglio 14, mappale 715 sub 3, p. S-1, cat. C2, cl. 3, mq. 85, R.C. € 109,75;
- La corte è riportata al foglio 14, mappale 715 sub 1.....”.

Dalla ricostruzione così fatta, si può ben vedere che essa consente di comprendere che il bene pignorato corrisponde esattamente ai beni oggetto dei passaggi di proprietà, a parte la rendita catastale del sub 2 che, nel mentre l'atto di pignoramento riporta una rendita di € 301,61, ad oggi la stessa risulta essere, per la variazione del classamento eseguita d'ufficio in data 25.06.08, di € 805,67.



FOGLIO DI MAPPA CATASTALE



Per quanto riguarda la possibilità della formazione di più lotti, in base alle sue caratteristiche precipue, sia di metratura che di disposizione dei locali, non si può procedere alla formazione di più lotti del bene pignorato, anche in considerazione che si verrebbero a costituire servitù di passaggio nella corte comune; quindi la maggiore appetibilità sul mercato dello stesso è garantita sicuramente dalle condizioni attuali in cui si trova. Il bene confina verso nord con la particella n. 796; verso est con strada vicinale Limitone; verso sud con la particella n. 716; verso ovest con la particella n. 517.

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

*L'esperto deve procedere alla **descrizione materiale** di ciascun lotto, mediante l'esatta indicazione della **tipologia** di ciascun immobile, della sua **ubicazione** (città, via, numero civico, piano, eventuale numero d'interno), degli **accessi**, delle eventuali **pertinenze** (previo accertamento del vincolo pertinenziale sulla base delle planimetrie allegate alla denuncia di 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 (salvo che si tratti di beni censiti come "beni comuni non censibili").*



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

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

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

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

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

Le fotografie saranno altresì inserite tra gli allegati alla relazione.

In risposta al presente quesito, l'esperto deve procedere 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;

L'immobile oggetto di pignoramento, censito al catasto con categoria A/7 (abitazioni in villino), si può classificare di sicuro tra la tipologia abitativa. Esso è ubicato nel comune di Atena Lucana, in loc. Limitone, si sviluppa su un piano seminterrato, piano terra e primo piano. Al fabbricato si arriva attraverso la strada vicinale Limitone che parte dalla S.S. 19 delle Calabrie e termina proprio in corrispondenza degli immobili oggetto della presente relazione.

La particella su cui ricade il fabbricato si trova ubicata nella zona "E1" Agricola Normale del Piano regolatore Comunale adottato con delibera di C.C. n. 8 del 24.04.2003 e successive modifiche, **(Cfr. All. 12, Certificato di destinazione d'uso)**. Il bene oggetto di pignoramento è recintato con una recinzione in muratura e metallo nella quale trovano posto un cancello per l'accesso pedonale ed uno per accesso carrabile, entrambi prospicienti la strada vicinale Limitone. **(Cfr. foto n. 1-2)** La zona è ben servita, nelle immediate vicinanze della S.S. 19 delle Calabrie, dello svincolo autostradale SA-RC, della stazione ferroviaria Sicignano-Lagonegro dove, anche se la linea è dismessa, confluiscono gli autobus sostitutivi e di linee private. La zona presenta molteplici attività commerciali, quali bar, ristoranti, distributori di carburante, istituti bancari.



FOTO N. 1

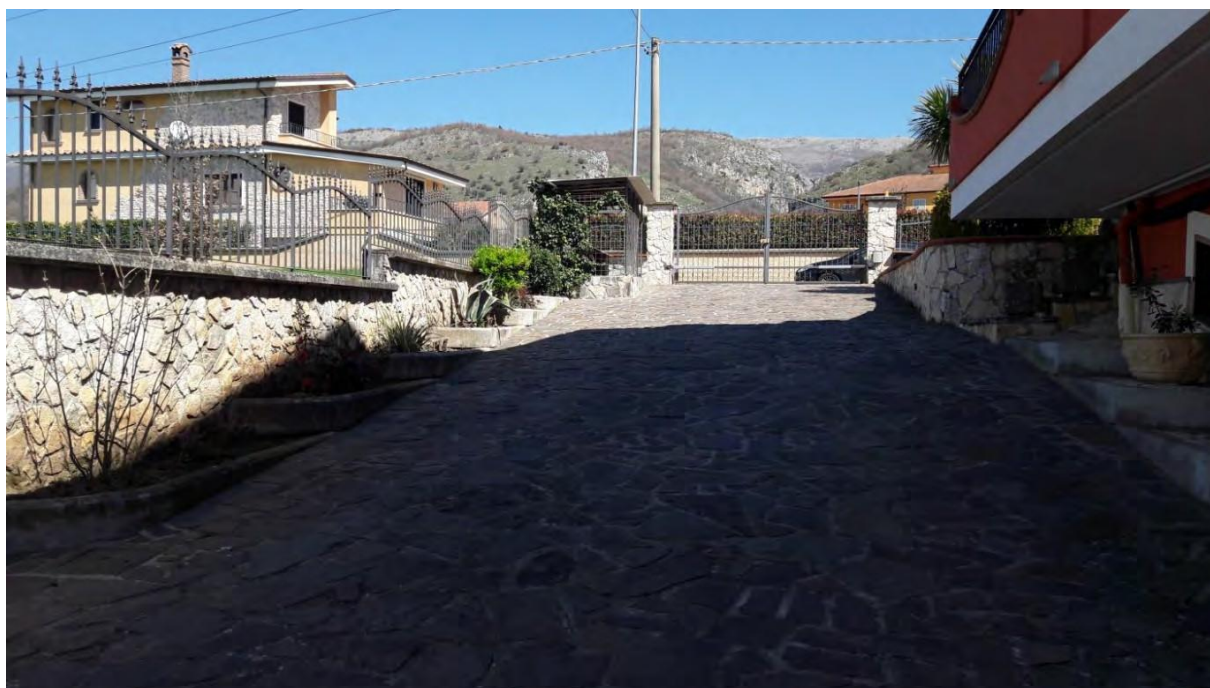
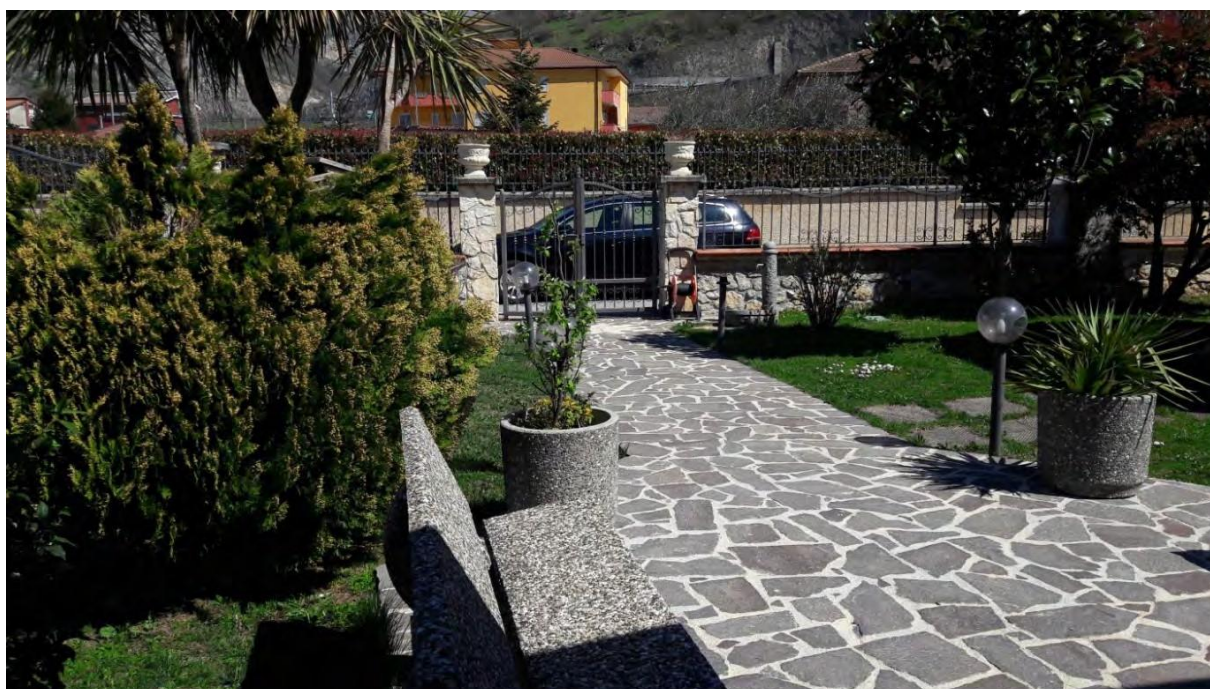


FOTO N. 2



Per quanto riguarda la tipologia, come detto sopra, il bene è classificato come abitazione tipo villino; al piano seminterrato trova spazio un'ampia zona adibita attualmente a cucina rustica e soggiorno, con annessi locali adibiti a deposito e w.c., a fianco del quale è stata ricavata una scala a chiocciola per accedere al piano terra, anche se l'unità è censita con la categoria catastale locale di deposito; il tutto per una superficie netta di mq. 78,72 ed un'altezza utile di ml.3,00. **(Cfr. foto n. 3-4-5-6)**



FOTO N. 3

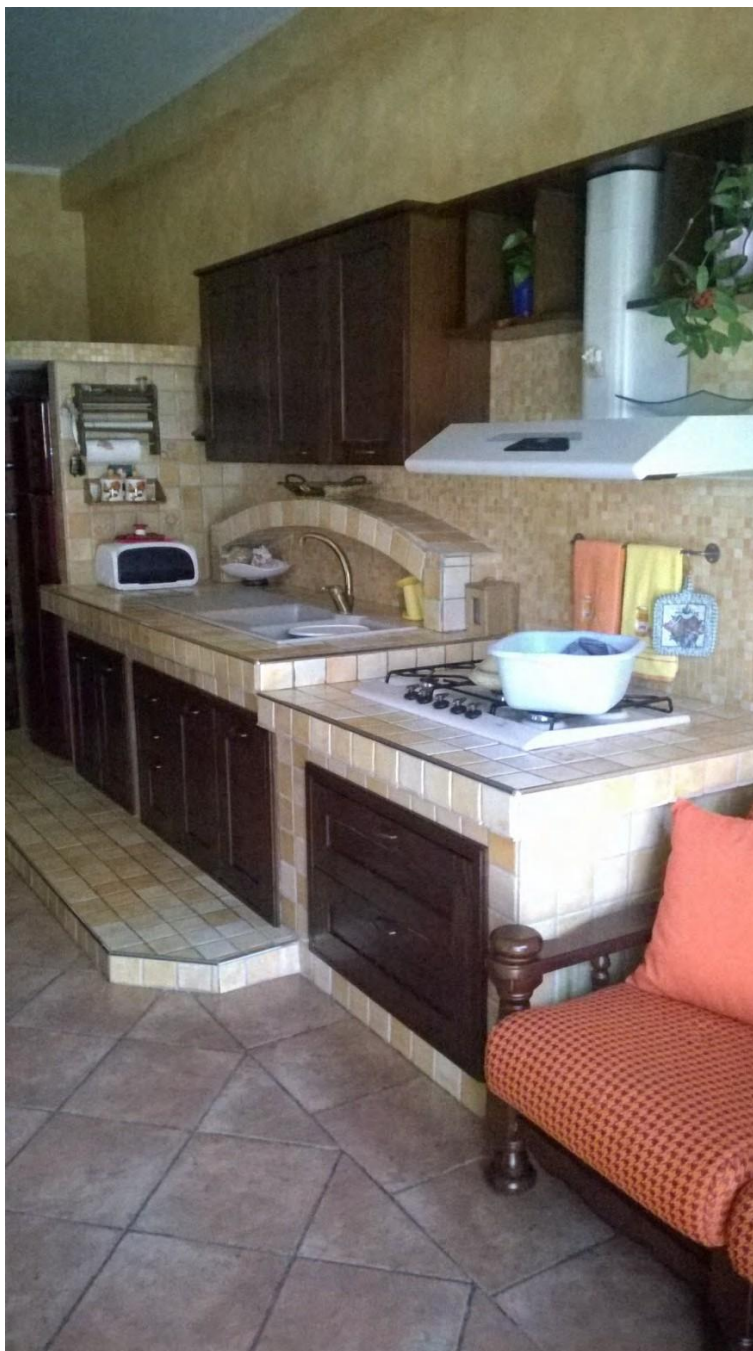


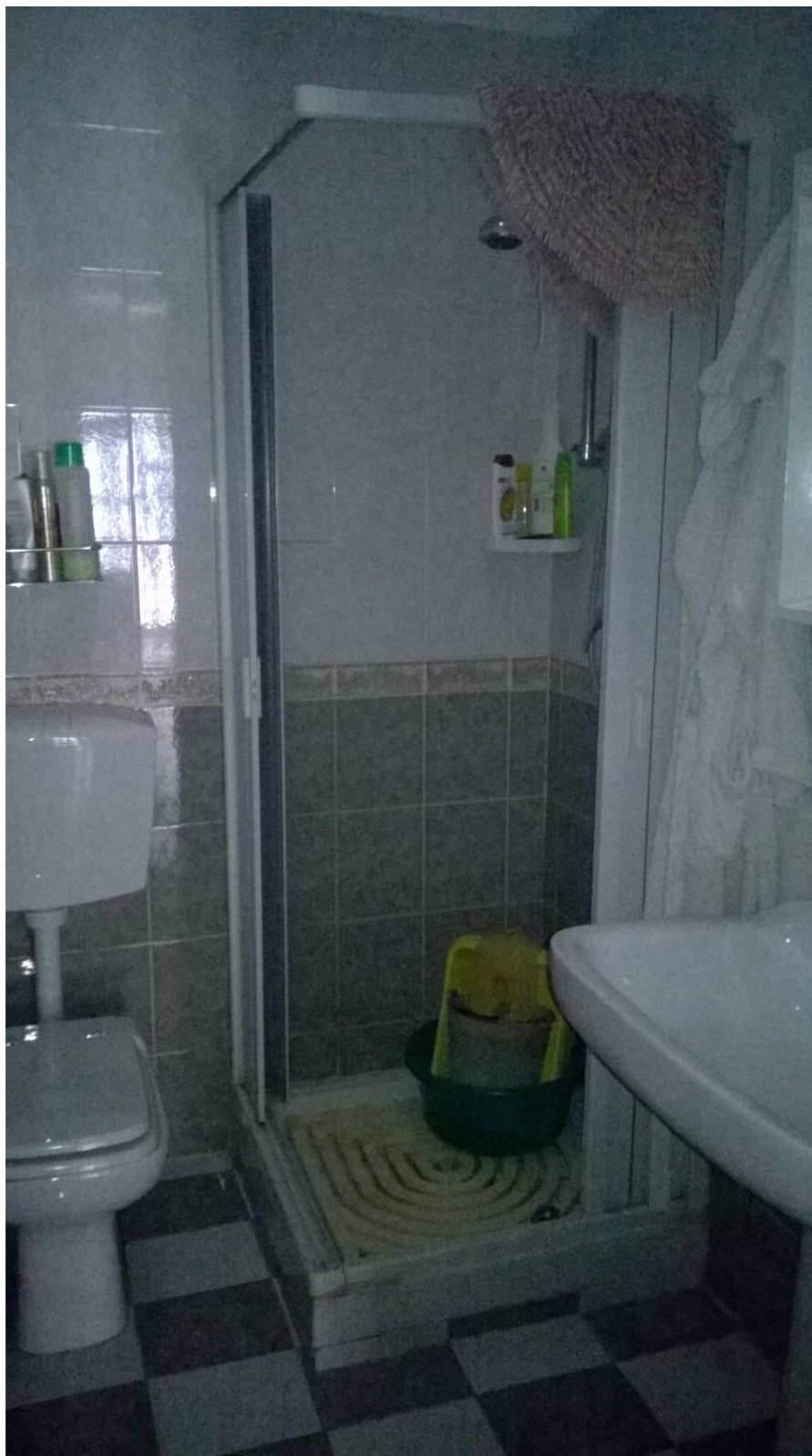
FOTO N. 4



FOTO N. 5



FOTO N. 6



L'ingresso principale si trova al piano terra, attraverso il quale si accede ad un'area destinata a soggiorno e zona camino, unita ad un'altra zona adibita a pranzo con angolo cottura e un locale ripostiglio; al centro si trova un piccolo disimpegno che porta ad una camera da letto e bagno. Una comoda ed elegante scala, a sinistra dell'ingresso, porta al piano primo. La superficie netta ascende a mq. 85,55 con un'altezza utile di ml. 2,80. **(Cfr. foto n. 7-8-9-10-11)**



FOTO N. 7

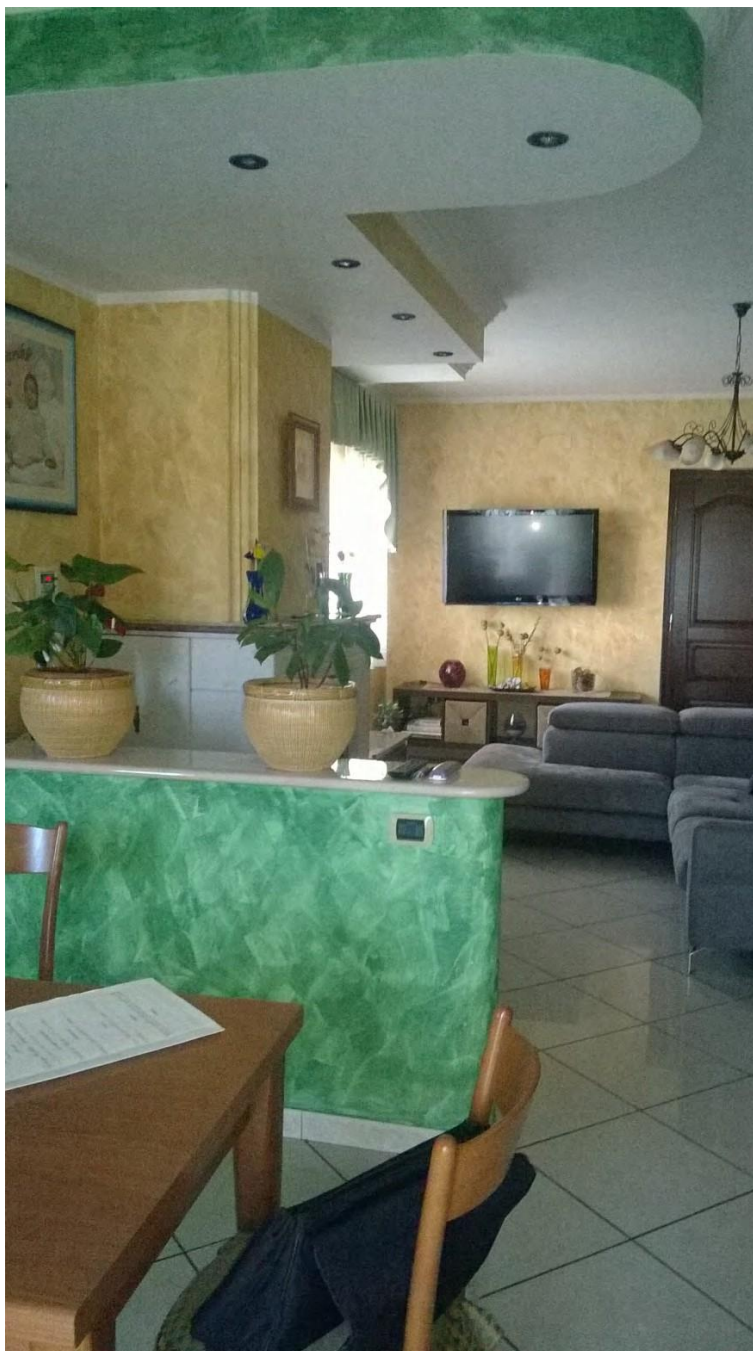


FOTO N. 8

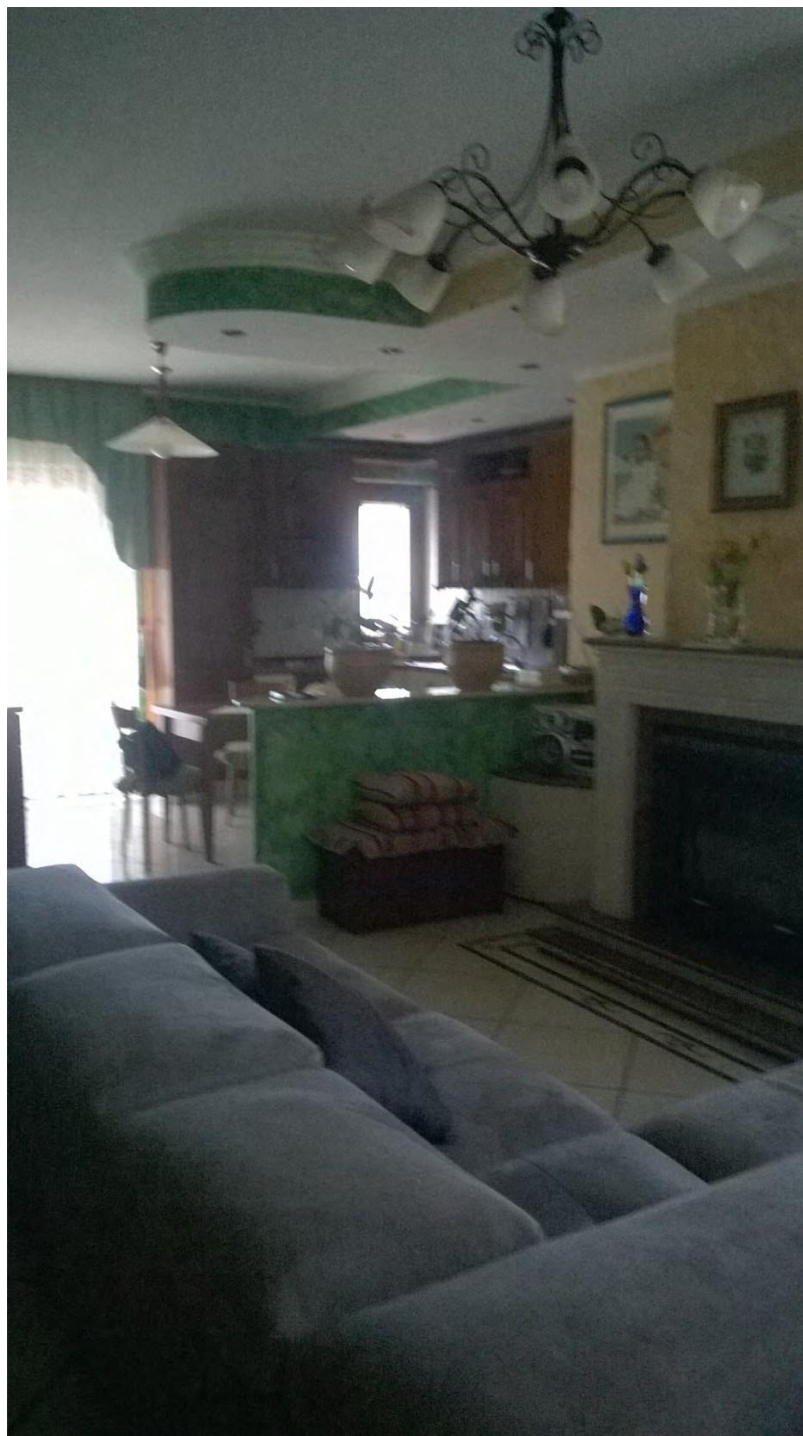


FOTO N. 9

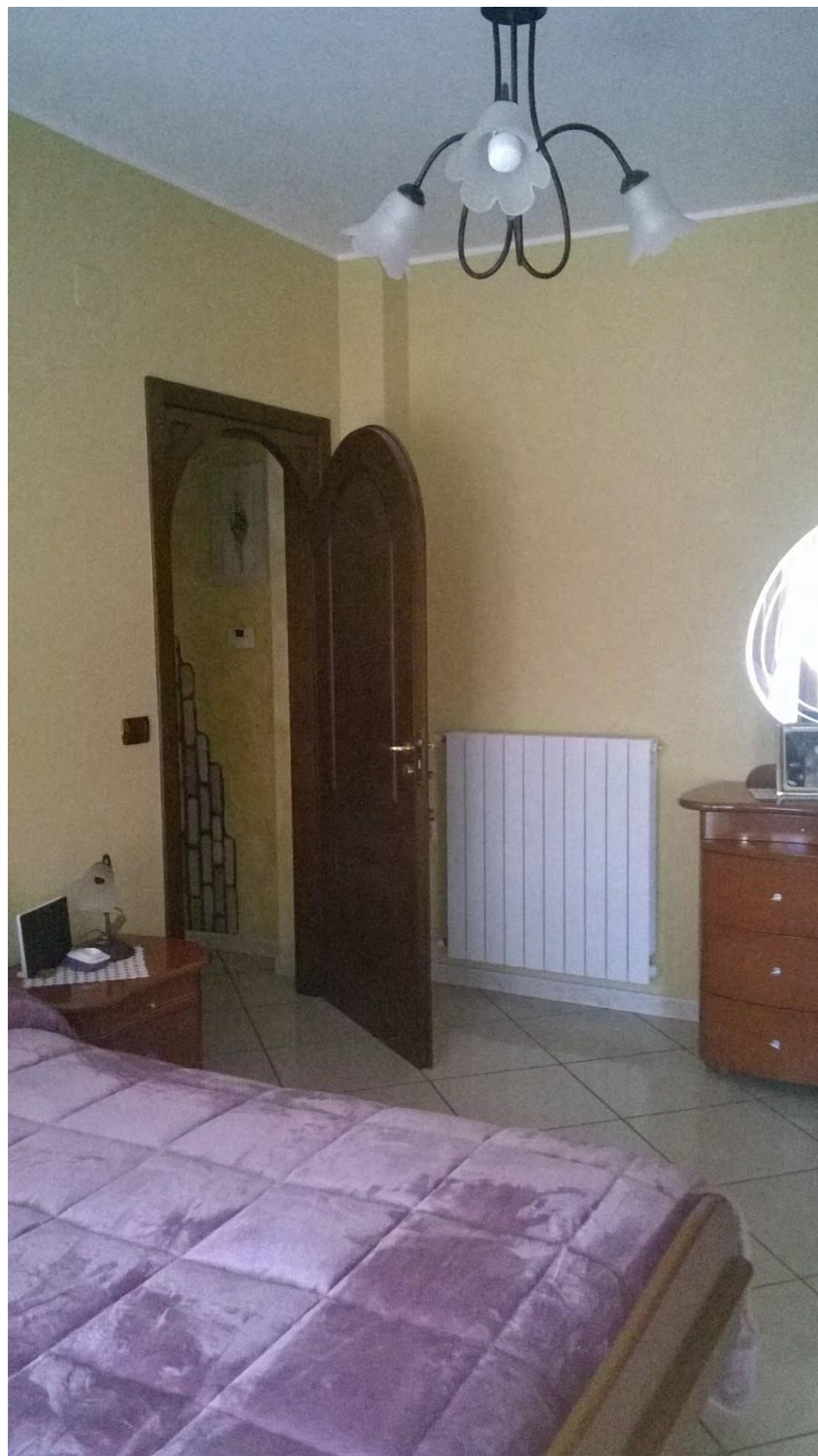


FOTO N. 10

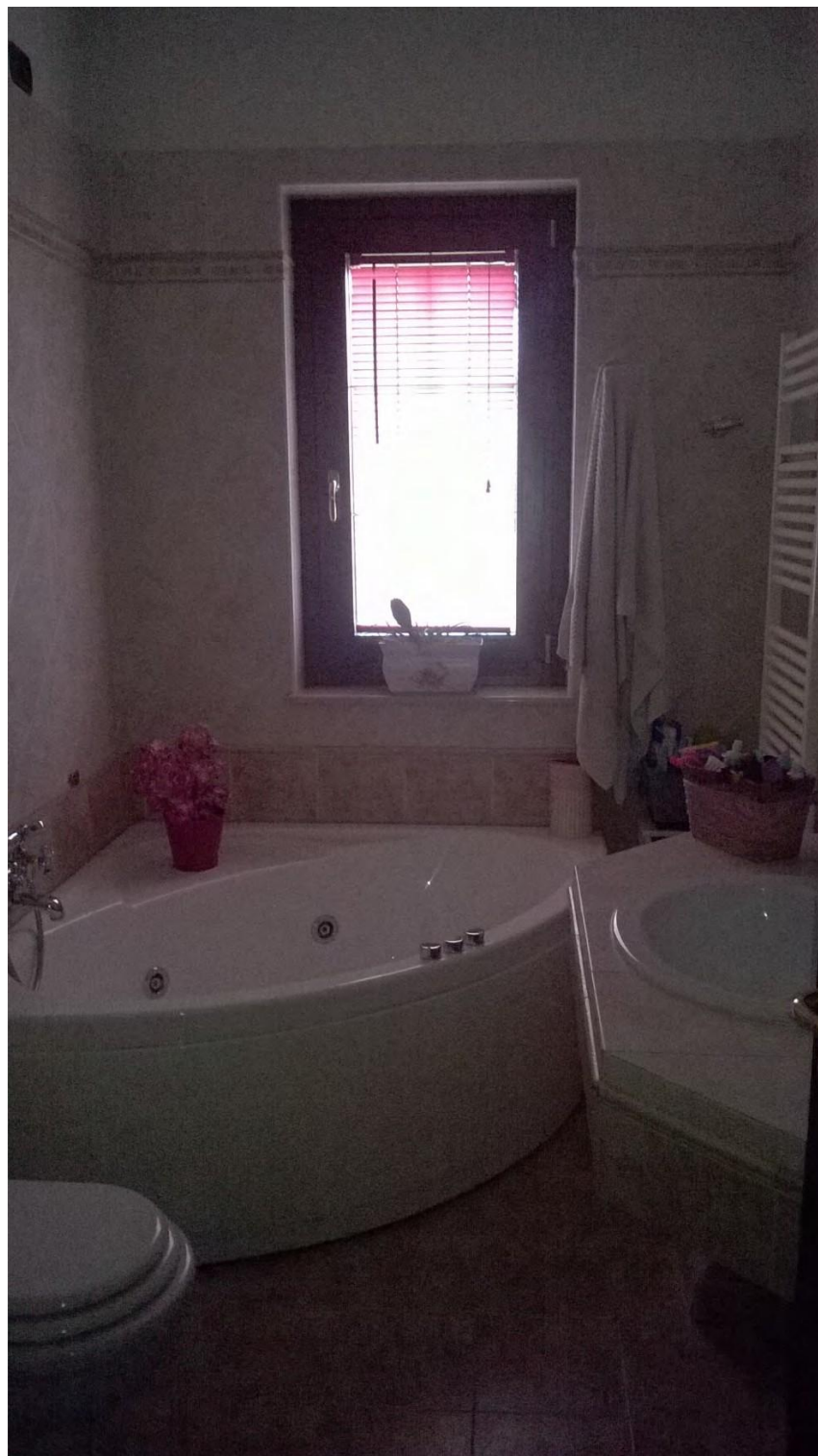
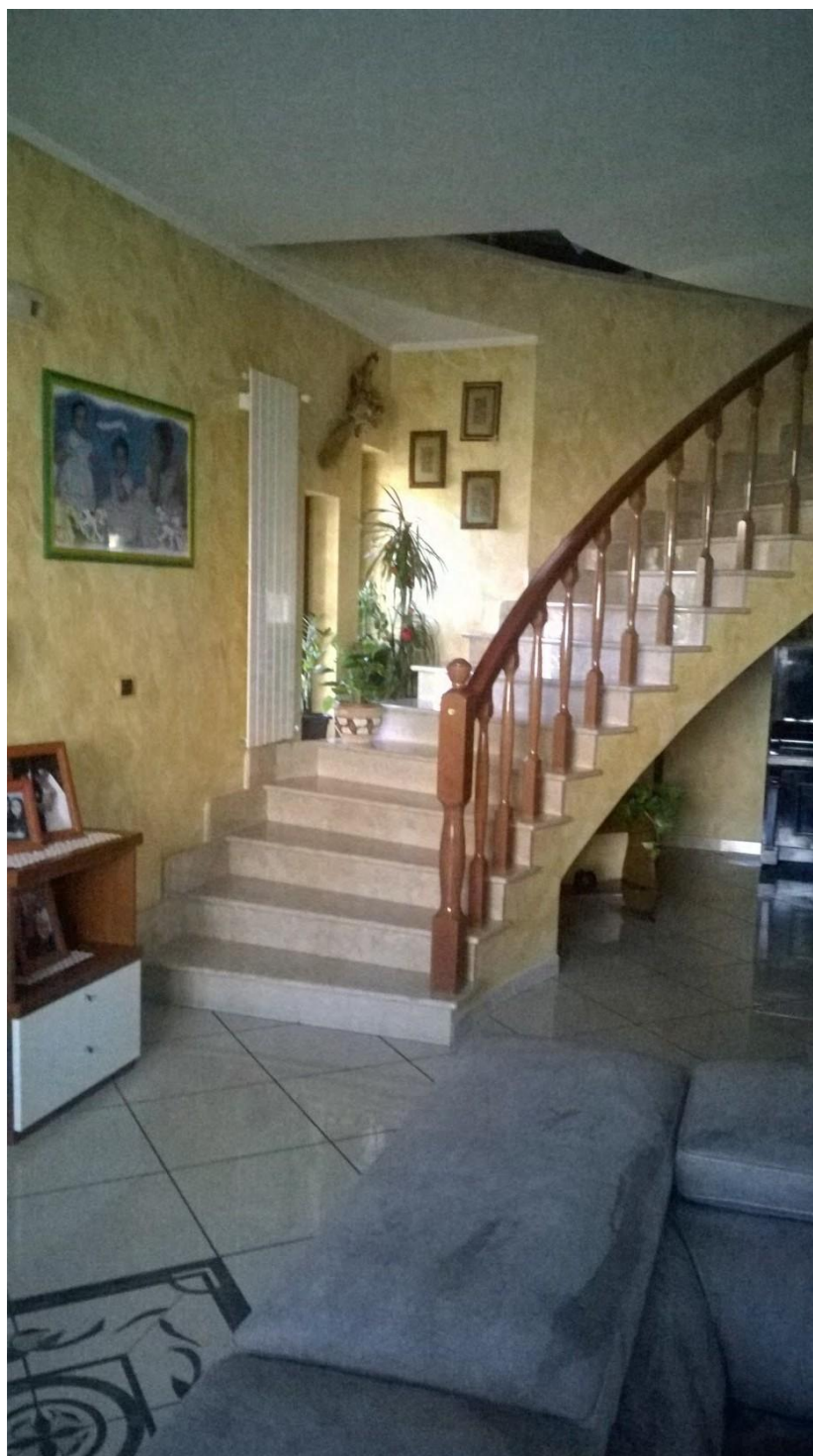


FOTO N. 11



Al primo piano, realizzato a mansarda, è ubicata la zona notte, suddivisa in tre camere da letto, bagno e ripostiglio, con una superficie netta di mq. 72,22. Per quanto riguarda l'altezza interna utile, essendo il piano mansardato, ha altezze diverse ed esattamente la minima da un lato ml. 1,40 e dall'altro 0,75, la massima di ml. 2,80 (Cfr. foto nn. 12-13-14-15-16)



FOTO N. 12

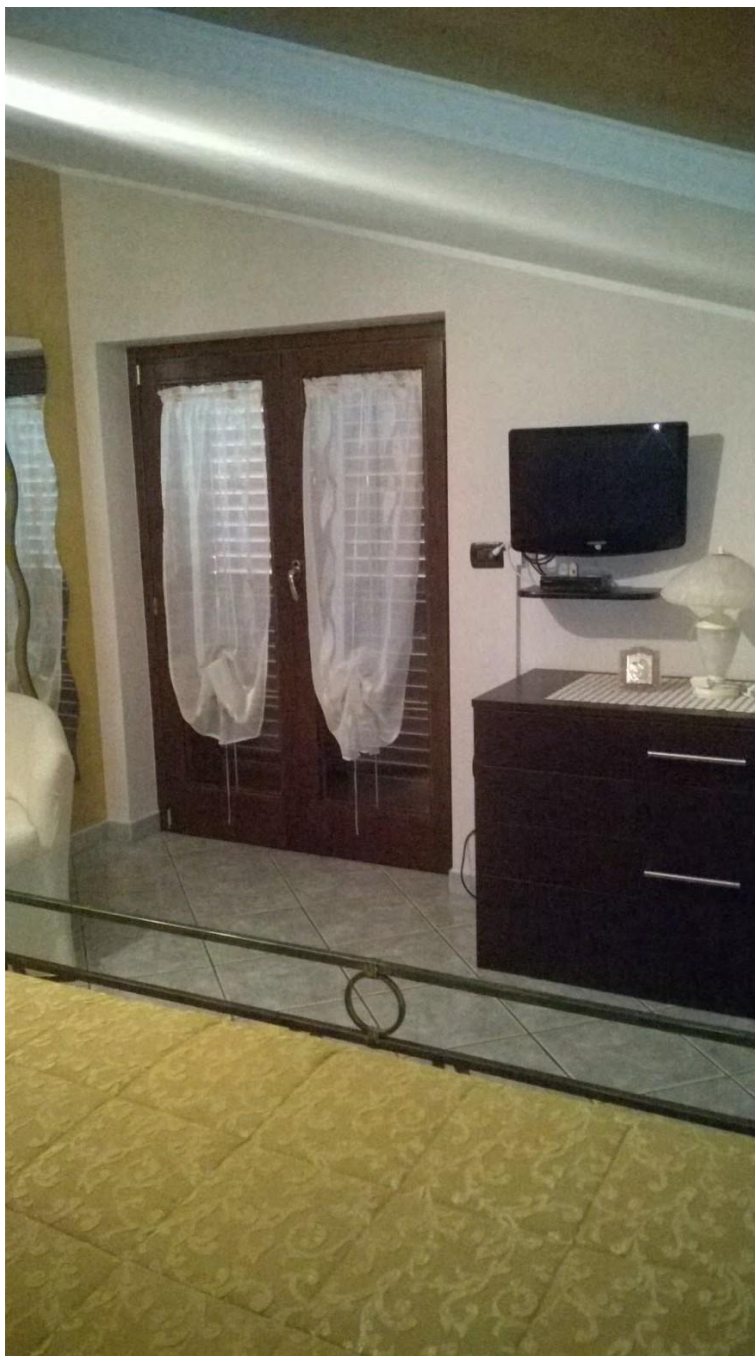


FOTO N. 13



FOTO N. 14



FOTO N. 15

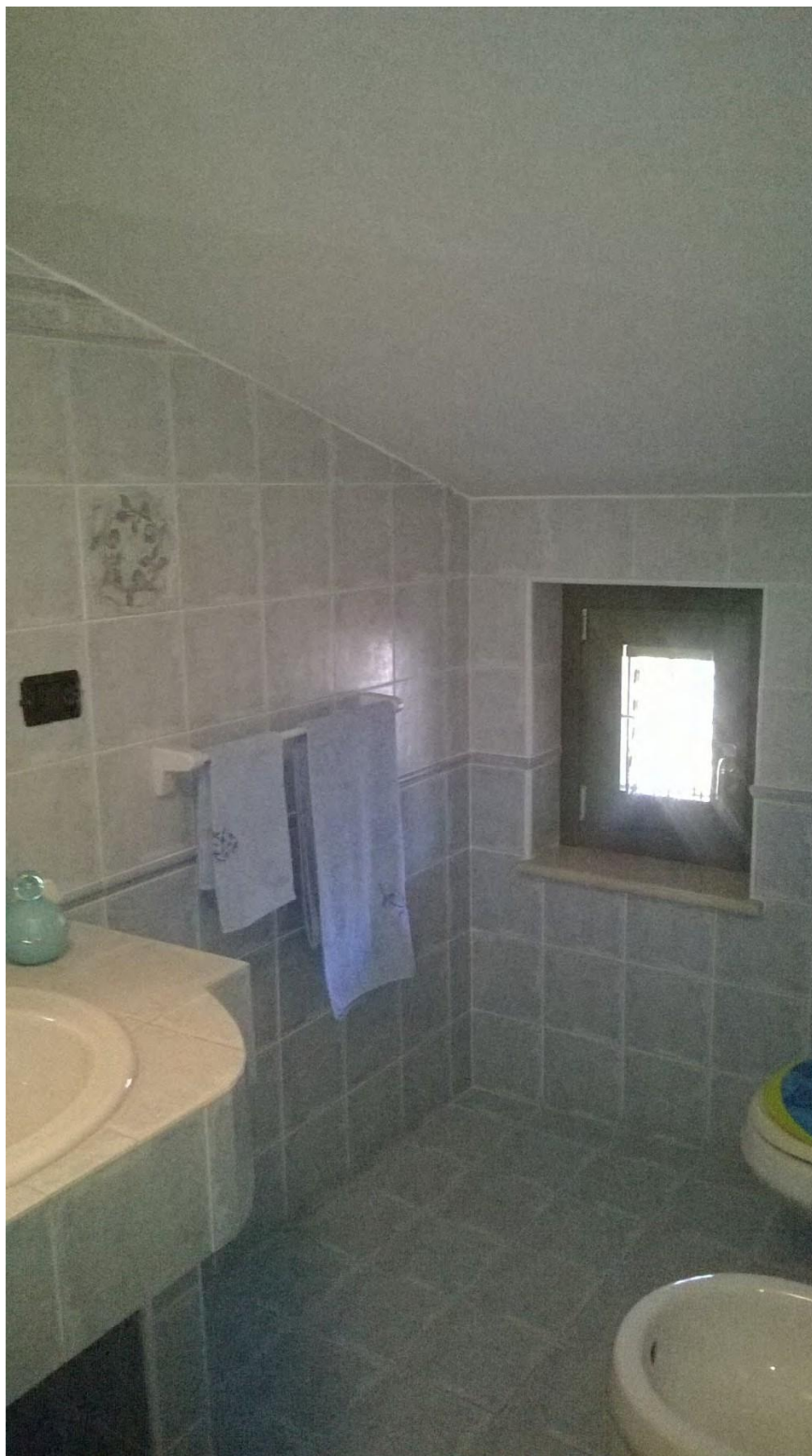


FOTO N. 16



L'immobile è ben esposto su tre lati e precisamente verso nord, nord-ovest e sud-ovest ed un lato è collegato al muro della particella contigua n. 716. Presenta un buon affaccio sia sulla strada che verso il Vallo di Diano con ampi balconi e finestre, che danno su una corte privata che si presenta ben curata e dall'aspetto gradevole. La corte attualmente non è divisa da quella dell'unità



confinante, ma trattandosi di due particelle distinte tale divisione si può sempre operare presentando una pratica di SCIA al comune per la realizzazione di un muro divisorio, il costo della quale si può quantificare in € 700,00 (dicansi euro settecento/00) oltre IVA e previdenza, oltre € 50,00 per diritti di segreteria. (Cfr. foto 2-17-18-19-20-21-22)

FOTO N. 17



FOTO N. 18



FOTO N. 19



FOTO N. 20



FOTO N. 21



FOTO N. 22



La struttura portante è in cemento armato, le divisioni interne sono realizzate con mattoni in laterizi con intonaco del tipo civile. La porta di ingresso è in legno di ottima fattura, le porte interne sono in legno. Gli infissi esterni sono stati realizzati in legno con vetrocamera. Le condizioni di manutenzione in cui si trova il bene sono ottime. L'impianto elettrico è a norma, l'impianto di



riscaldamento è del tipo con radiatori a piastra. Le rifiniture di intonaco, pavimenti e marmi di scala e soglie balconi e finestre sono di buona qualità. *(Cfr. All. 11, Documentazione fotografica)*

L'immobile manca di attestato di prestazione energetica (APE), per la redazione del quale, stante i prezzi in zona si può ritenere congrua una spesa di € 300,00 (dicansi euro trecento/00), oltre IVA e previdenza.

Nella determinazione del valore degli immobili si deve far riferimento alla Superficie Commerciale (SC), con la quale si intende una superficie fittizia data dalla somma della superficie principale e delle superfici secondarie per i relativi indici mercantili e si basa sulla preliminare rilevazione delle superfici reali dell'immobile. Le misurazioni delle superfici sono state eseguite seguendo le indicazioni del Codice delle Valutazioni Immobiliari e le Linee Guida ABI. Entrambe recependo gli standard internazionali, hanno prefigurato uno standard di rilevazione metrica, ovvero un insieme di criteri uniformi e condivisi che, recepiti da tutti gli operatori del mercato immobiliare, possano consentire di adottare una unica metodologia di misurazione. Seguendo questi concetti, si è adottato il Sistema Italiano di Misurazione, considerando la Superficie Esterna Lorda (SEL), determinando la superficie come di seguito:

a) dall'area dell'edificio la cui misurazione comprende anche le pareti perimetrali (per ciascun piano fuori terra dell'edificio medesimo) sino ad uno spessore massimo di cm. 50 per quelle esterne e ½ di quelle interne a confine con altre proprietà o locali condominiali, sino ad uno spessore di cm. 25. Nel caso di proprietà indivisa ovvero di edificio terra-tetto riconducibile ad un medesimo proprietario saranno ricompresi anche: il vano scala (con misurazione per ogni piano della superficie corrispondente alla proiezione orizzontale), l'eventuale vano ascensore, eventuali cavedi.

b) dal dettaglio delle superfici accessorie rilevate per destinazione e pesate secondo specifici coefficienti di ponderazione:

- terrazze a livello dell'alloggio, 35%;
- balconi (con vista) 30%;
- lastrico solare di copertura, di proprietà ed uso esclusivo, accessibile dall'interno dell'alloggio, 15%; accessibile dalla scala condominiale, 5%.
- porticati, patii e scale esterne coperte di accesso all'unità principale, 35%.
- verande dotate di finiture analoghe all'abitazione principale, 80%;
- veranda non abitabile 60%.
- mansarda rifinita, collegata direttamente all'alloggio principale, abitabile (ovvero provvista o che abbia i requisiti per l'ottenimento del certificato di agibilità), con altezza minima superiore a 1,80, 80%.
- mansarda rifinita, collegata direttamente all'alloggio principale, abitabile (ovvero provvista o che abbia i requisiti per l'ottenimento del certificato di agibilità), con altezza minima superiore a 1,50, 70%.

Per gli accessori ubicati nello stesso stabile principale, con agevole accessibilità, potranno essere usati i criteri seguenti:

- locali seminterrati abitabili (taverne, lavanderia/stireria, cantina), 60%;
- soffitta/sottotetto, locali ripostiglio (esterni all'unità immobiliare principale ovvero che costituiscono accessori delle superfici principali dell'edificio), 25%;
- spazi esclusivi di circolazione esterna verticale (quali scale antincendio e assimilabili) e orizzontale (quali ballatoi, ecc.), 15%;
- autorimessa/garage, 50%;
- posto auto coperto, 30%.

Inoltre, nel caso di aree scoperte pertinenziali sono previsti i seguenti criteri:

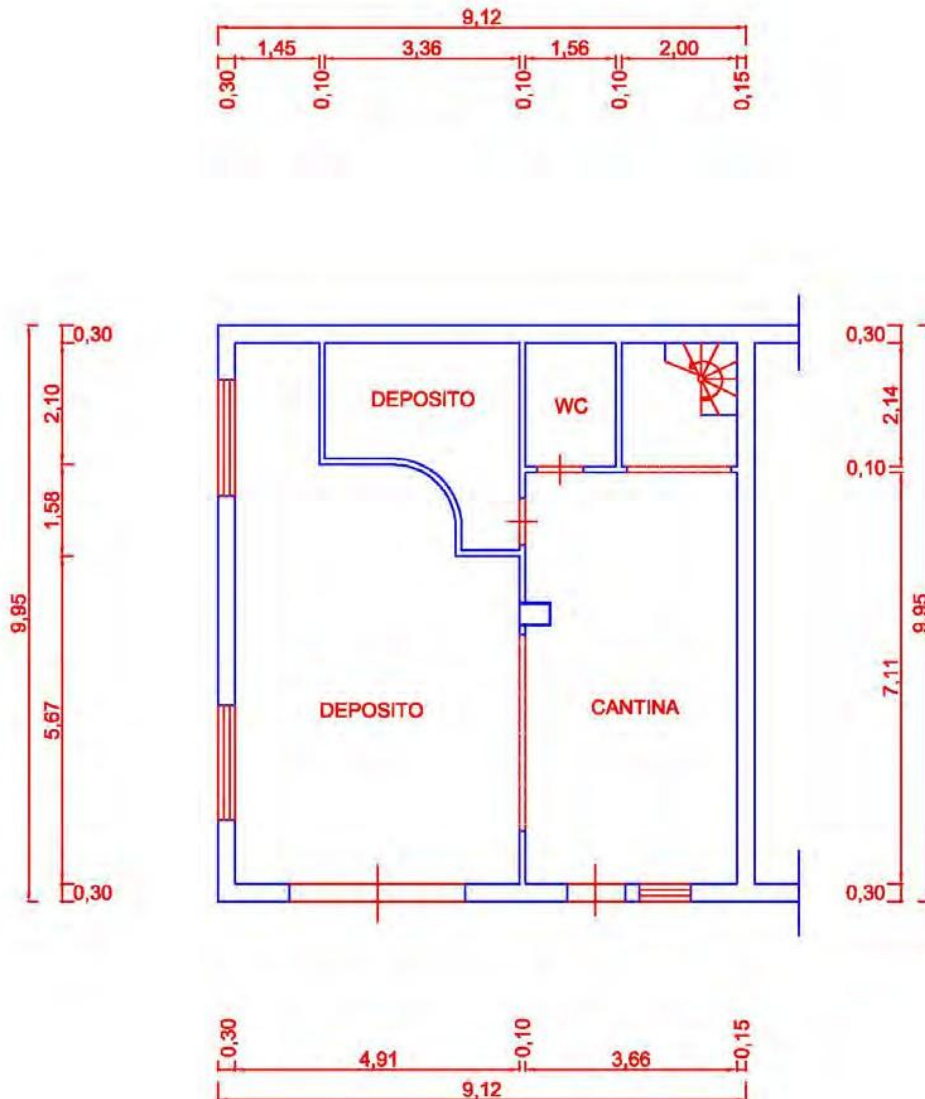


- giardini di appartamento e edifici a schiera (di uso esclusivo), 10%;
- giardini/parchi di case indipendenti (ville, villini), 15% se con alberi ad alto fusto, altrimenti 10%; con un peso massimo non superiore al 30% della superficie coperta abitabile.

I coefficienti di ponderazione previsti dal criterio SIM, come sopra riportati, potrebbero subire delle variazioni (argomentate/esplicitate dal valutatore) in funzione delle caratteristiche del bene nonché in correlazione con la posizione, la qualità ambientale e le peculiarità dei mercati immobiliari locali. **(Cfr. All. 7, Planimetrie stato reale)**

PLANIMETRIA STATO REALE

PIANO SEMINTERRATO



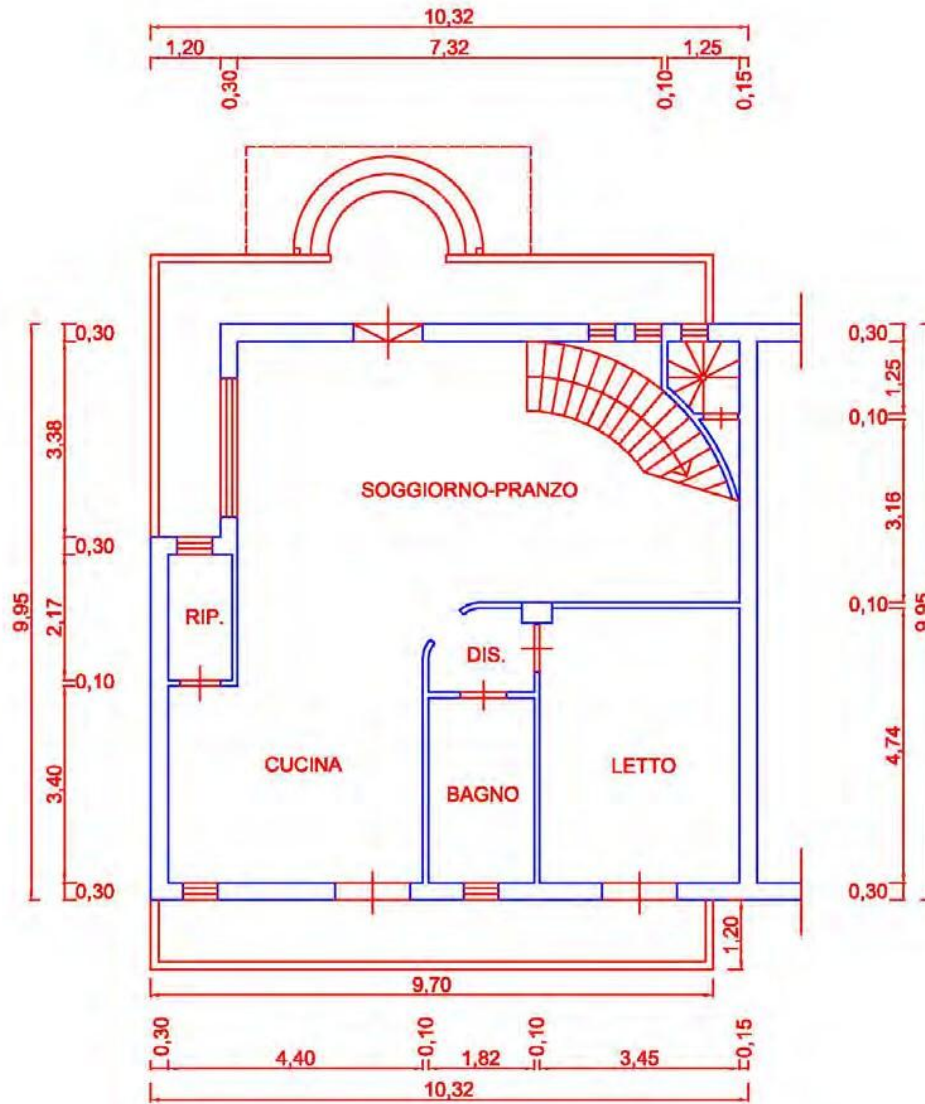
Superficie utile mq. 78,72

Superficie esterna lorda (SEL) mq. 90,74

Superficie commerciale mq. $90,74 \times 60\% = \text{mq. } 54,44$



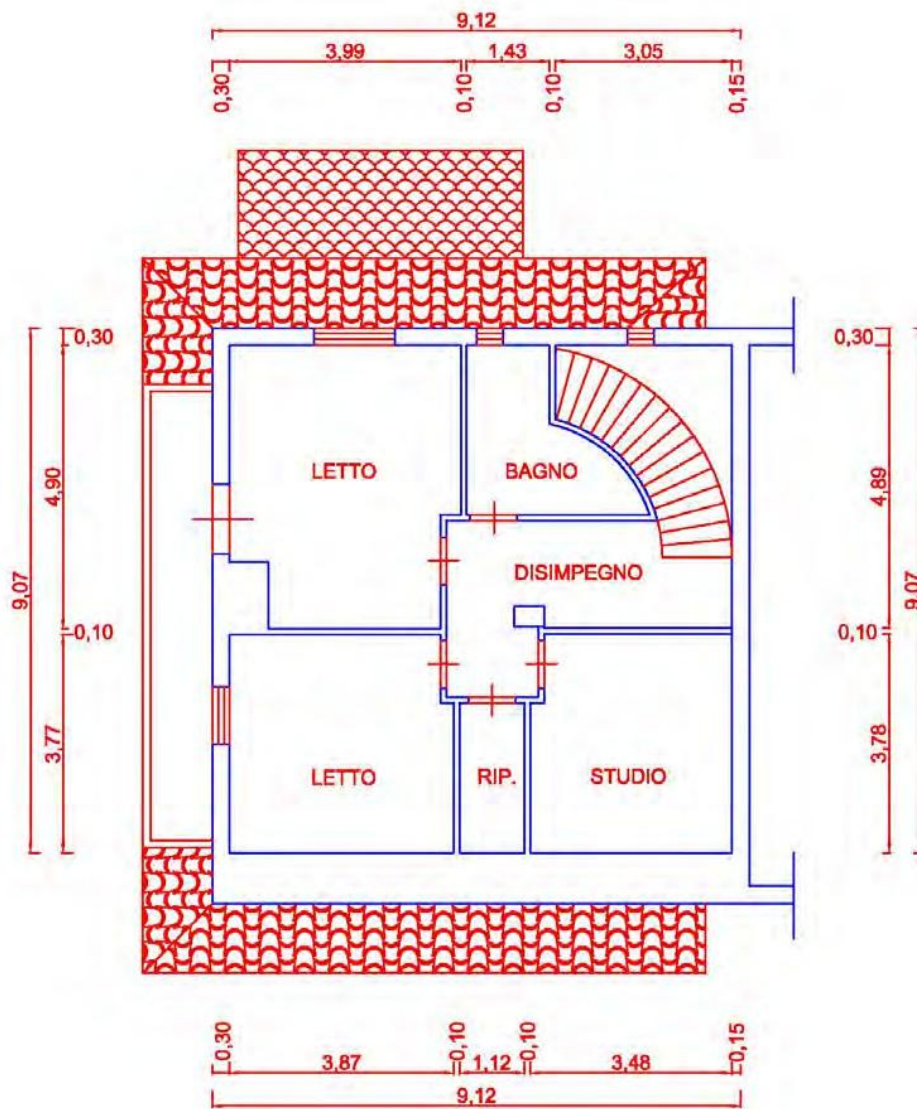
PIANO TERRA



Superficie utile mq. 85,55
Superficie esterna lorda (SEL) mq. 98,27
Balconi mq. 24,16 x 30% = mq. 7,25
Superficie commerciale = mq. 98,27 + 7,25= mq. 105,52



PIANO MANSARDA



Superficie utile mq. 72,22

Superficie esterna lorda (SEL) mq. 87,27

Balconi mq. 8,30 x 30% = mq. 2,49

Superficie commerciale = mq. 87,27 x 80% = mq. 69,82 + 2,49= mq. 72,31



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

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

Al riguardo, l'esperto:

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

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

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

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

pignoramento, precisando:

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

• se a tali variazioni non corrisponda una modifica nella consistenza materiale dell'immobile (ad esempio, riallineamento delle mappe).

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

Al riguardo, l'esperto:

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

- in secondo luogo, nel caso di riscontrate difformità:

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

• deve quantificare i costi per l'eliminazione delle riscontrate difformità.

Si procede, come richiesto dal quesito, all'identificazione catastale, ricostruendo la storia catastale, come appresso specificato:

- 1- La particella n. 212 in catasto nasce all'impianto meccanografico in data 30/06/1973 in testa a xxxxxxxx nato a xxxxxxxx il xxxxxxxx, prop. 1000/1000 con i seguenti dati:



catasto terreni											
N	DATI IDENTIFICATIVI			DATI CLASSAMENTO						DATI DERIVANTI DA	
	foglio	Part	sub	Porz	Qualità Classe	Sup. (mq.) Ha are ca	Ded	reddito			
								Dom	Agr.		
1	14	212		-	Seminativo 3	39 26		L. 41.223	L. 33.371	Impianto meccanografico del 30/06/1973	
notifica						Partita	5098				

- 2- In data 24/10/1994, la particella 212 fu frazionata con un tipo mappale in atti al Catasto dal 26/10/1994 T. M. 5184/86 (n. 27910.1/1994), che diede vita alla particella 517 di superficie di mq. 2.016, con qualità Ente urbano:

catasto terreni											
N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI CLASSAMENTO						DATI DERIVANTI DA	
	foglio	Part.	sub	Porz.	Qualità Classe	Sup. (mq.) Ha are ca	Ded	reddito			
								Dom	Agr.		
1	14	517		-	Ente urbano	20 16				VARIAZIONE D'UFFICIO del 24/10/1994 in atti dal 26/10/1994 T. M. 5184/86 (n. 27910.1/1994)	
notifica						Partita	1				

- 3- In data 12/02/1999 in atti dal 12/02/1999 (n. 959.1/1999), con tipo di frazionamento nasce la particella 715 di mq. 497 con qualità ente urbano, unitamente alla 716 di mq. 564, che si distaccano dalla particella 517, che resta di mq. 955:

catasto terreni											
N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI CLASSAMENTO						DATI DERIVANTI DA	
	foglio	Part.	sub	Porz.	Qualità Classe	Sup. (mq.) Ha are ca	Ded	reddito			
								Dom	Agr.		
1	14	715		-	Ente urbano	04 97				FRAZIONAMENTO del 12/02/1999 in atti dal 12/02/1999 (n. 959.1/1999)	
notifica						Partita	1				

- 4- Con tipo mappale del 27/10/2006 protocollo n. SA0330291 in atti dal 27/10/2006 (n. 330291.1/2006), vengono censite al catasto fabbricati gli immobili oggetto di pignoramento.



catasto terreni											
N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI CLASSAMENTO						DATI DERIVANTI DA	
	foglio	Part.	sub	Porz.	Qualità Classe	Sup. (mq.) Ha are ca	Ded	reddito			
								Dom	Agr.		
1	14	715		-	Ente urbano	04 97				Tipo mappale del 27/10/2006 protocollo n. SA0330291 in atti dal 27/10/2006 (n. 330291.1/2006)	
notifica							Partita	1			

Con l'immissione in mappa del fabbricato avvenuta con pratica del 27/10/2006, si è provveduto successivamente a censire le unità immobiliari al Catasto fabbricati così come appresso riportato, costituendo due subalterni che identificano il fabbricato, identificati con i numeri 2 e 3 ed il subalterno 1 che identifica un bene comune non censibile:

5- (SUB1)

catasto fabbricati										
N	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO					DATI DERIVANTI DA
	Sez. Urb	Foglio	Part	Sub	Cat.	Classe	Consist.	Superficie Catastale	Rendita	
1		14	715	1						COSTITUZIONE del 02/11/2006 protocollo n. SA0347403 in atti dal 02/11/2006 COSTITUZIONE (n. 7236.1/2006)
Indirizzo				CONTRADA LIMITONE piano: T						

6/a- (SUB2)

catasto fabbricati										
N	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO					DATI DERIVANTI DA
	Sez. Urb	Foglio	Part	Sub	Cat.	Classe	Consist.	Superficie Catastale	Rendita	
1		14	715	2	A/4	2	8 vani		Euro 301,61	COSTITUZIONE del 02/11/2006 protocollo n. SA0347403 in atti dal 02/11/2006 COSTITUZIONE (n. 7236.1/2006)
Indirizzo				CONTRADA LIMITONE piano: T-1						
Annotazioni				classamento e rendita proposti (D.M. 701/94)						



6/b-

catasto fabbricati										
N	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO					DATI DERIVANTI DA
	Sez. Urb	Foglio	Part	Sub	Cat.	Classe	Consist.	Superficie Catastale	Rendita	
1		14	715	2	A/4	2	8 vani		Euro 301,61	VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 02/11/2007 protocollo n. SA0546627 in atti dal 02/11/2007 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 37962.1/2007)
Indirizzo				CONTRADA LIMITONE piano: T-1						
Annotazioni				classamento e rendita non rettificati entro dodici mesi dalla data di iscrizione in atti della dichiarazione (D.M. 701/94)						

6/c-

catasto fabbricati											
N	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO					DATI DERIVANTI DA	
	Sez. Urb	Foglio	Part	Sub	Cat.	Classe	Consist.	Superficie Catastale	Rendita		
1		14	715	2	A/7	1	8 vani		Euro 805,67	VARIAZIONE del 10/07/2008 protocollo n. SA0319692 in atti dal 10/07/2008 VAR. CLASSAMENTO (n. 16123.1/2008)	
Indirizzo				CONTRADA LIMITONE piano: T-1							
Notifica effettuata con prot. n. SA0346218/2008 del 25/07/08								Partita	-	Mod. 58	-
Annotazioni				var. del classamento a seguito di sopralluogo-autot.d'uff.14527 del 25.06.08-							

6/d-

catasto fabbricati											
N	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO					DATI DERIVANTI DA	
	Sez. Urb	Foglio	Part	Sub	Cat.	Classe	Consist.	Superficie Catastale	Rendita		
1		14	715	2	A/7	1	8 vani		Euro 805,67	VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 11/12/2009 protocollo n. SA0622843 in atti dal 11/12/2009 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n. 70361.1/2009)	
Indirizzo				CONTRADA LIMITONE piano: T-1							
Notifica effettuata con prot. n. SA0346218/2008 del 25/07/08								Partita	-	Mod. 58	-
Annotazioni				di immobile: var. del classamento a seguito di sopralluogo-autot.d'uff.14527 del 25.06.08-							



6/e- Dal 9 novembre 2015 è entrata in vigore la novità in visura catastale che riporta anche la superficie dell'immobile e i metri quadrati. Anche se non si tratta però di una rivoluzione, visto che la tanto attesa riforma del catasto è rimasta ferma sul tavolo di Palazzo Chigi, la metratura online, quindi, è più che altro una semplificazione amministrativa, che arriva grazie al lavoro fatto dall'Agenzia con lo sviluppo informatico e l'incrocio tra i dati catastali e quelli dei Comuni. Vediamo infatti che dalla variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie, nulla è cambiato rispetto all'ultima se non, come si diceva prima, l'inserimento della superficie dell'immobile e i metri quadrati, come si vede dalla tabella sottostante:

catasto fabbricati											
N	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO					DATI DERIVANTI DA	
	Sez. Urb	Foglio	Part	Sub	Cat.	Classe	Consist.	Superficie Catastale	Rendita		
1		14	715	2	A/7	1	8 vani	Totale: 141 m ² Totale escluse aree scoperte** : 138 m ²	Euro 805,67	VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 11/12/2009 protocollo n. SA0622843 in atti dal 11/12/2009 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n. 70361.1/2009)	
Indirizzo				CONTRADA LIMITONE piano: T-1							
Notifica effettuata con prot. n. SA0346218/2008 del 25/07/08								Partita	-	Mod. 58	-
Annotazioni				di immobile: var. del classamento a seguito di sopralluogo-autot.d'uff.14527 del 25.06.08-							

7/a- (SUB3)

catasto fabbricati										
N	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO					DATI DERIVANTI DA
	Sez. Urb	Foglio	Part	Sub	Cat.	Classe	Consist.	Superficie Catastale	Rendita	
1		14	715	3	C/2	3	85 mq.		Euro 109,75	COSTITUZIONE del 02/11/2006 protocollo n. SA0347403 in atti dal 02/11/2006 COSTITUZIONE (n. 7236.1/2006)
Indirizzo				LOC. LIMITONE piano: S1						
Annotazioni				classamento e rendita proposti (D.M. 701/94)						



7/b-

catasto fabbricati										
N	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO					DATI DERIVANTI DA
	Sez. Urb	Foglio	Part	Sub	Cat.	Classe	Consist.	Superficie Catastale	Rendita	
1		14	715	3	C/2	3	85 mq.		Euro 109,75	VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 02/11/2007 protocollo n. SA0546627 in atti dal 02/11/2007 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 37962.1/2007)
Indirizzo				CONTRADA LIMITONE piano: S1						
Annotazioni				classamento e rendita non rettificati entro dodici mesi dalla data di iscrizione in atti della dichiarazione (D.M. 701/94)						

7/c-

catasto fabbricati										
N	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO					DATI DERIVANTI DA
	Sez. Urb	Foglio	Part	Sub	Cat.	Classe	Consist.	Superficie Catastale	Rendita	
1		14	715	3	C/2	3	85 mq.	Totale: 87 m ²	Euro 109,75	Variatione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.
Indirizzo				CONTRADA LIMITONE piano: S1						
Annotazioni				classamento e rendita non rettificati entro dodici mesi dalla data di iscrizione in atti della dichiarazione (D.M. 701/94)						

Le intestazioni catastali dei beni hanno avuto la seguente storia:

1-

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	xxxxxxx nato a xxxxxxxx	xxxxxxxxxxxxxx	Proprieta` per 1000/1000 fino al 20/10/2006
DATI DERIVANTI DA		COSTITUZIONE del 02/11/2006 protocollo n. SA0347403 in atti dal 02/11/2006 Registrazione: COSTITUZIONE (n. 7236.1/2006)	

2-

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	xxxxxxxxxxx nato a	xxxxxxxxxxxxxx	Proprieta` per 1/1 in regime di comunione dei beni fino al 20/10/2006
DATI DERIVANTI DA		ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 20/10/2006 Nota presentata con Modello Unico in atti dal 16/11/2006 Repertorio n.: 17560 Rogante: CAPOBIANCO LUIGI Sede: ALTAVILLA SILENTINA Registrazione: Sede: COMPRAVENDITA (Passaggi intermedi da esaminare) (n. 37258.1/2006)	



3-

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	xxxxxx nato a xxxxxxxx	xxxxxxx	Proprieta` per 1/1 in regime di comunione dei beni fino al 20/10/2006
DATI DERIVANTI DA		VOLTURA D'UFFICIO del 20/10/2006 protocollo n. SA0388496 Voltura in atti dal 29/11/2006 Repertorio n.: 17560 Rogante: CAPOBIANCO Sede: ALTAVILLA SILENTINA Registrazione: Sede: TRASCRIZIONE N.37258/2006 (n. 37011.1/2006)	

(Cfr. All. 2, Visure catastali)

Dalla ricostruzione catastale sopra riportata, si evince l'esatta rispondenza formale dei dati indicati sia nell'atto di pignoramento che nella nota di trascrizione, nonché nel negozio di acquisto, con le risultanze catastali. Successivamente alla trascrizione del pignoramento, non sono avvenute variazioni nei dati identificativi essenziali.

Dalla sovrapposizione delle planimetrie dello stato reale dei luoghi con la planimetria catastale e dalla verifica delle misure, non si è riscontrata alcuna difformità, a parte piccoli discostamenti delle pareti interne. Cosa che non incide sulla conformità sia per l'irrisoria quantità dello spostamento sia perché questo non modifica affatto ne la consistenza reale e catastale dell'unità ne la distribuzione interna. Comunque, la sanatoria della difformità catastale riscontrata prevede la presentazione di una pratica DOCFA all'Agenzia delle Entrate per un importo di € 600,00, diconsi (euro seicento/00), oltre IVA e previdenza.

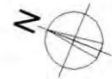
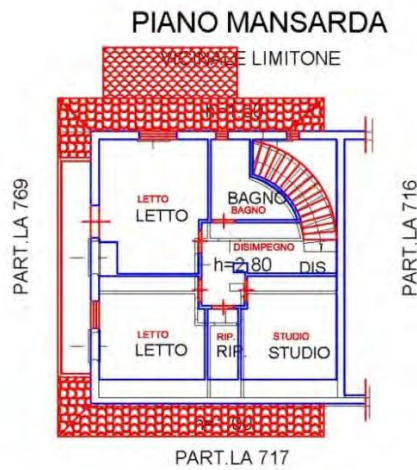
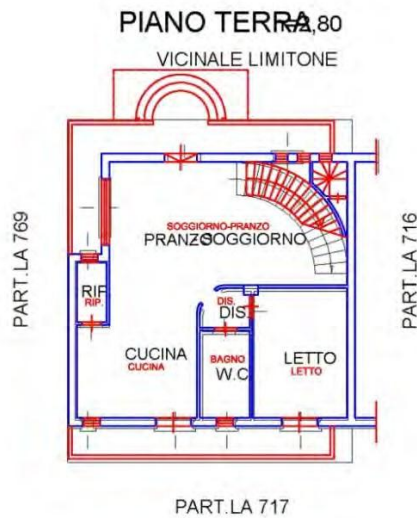
(Cfr. All. 8, Sovrapposizione planimetrie (stato reale e catastale)).



SOVRAPPOSIZIONE PLANIMETRIE STATO REALE E CATASTALE

Data: 30/11/2016 - n. T244533 - Richiedente: PTRSVN77C46L259F

Agenzia del Territorio CATASTO FABBRICATI Ufficio Provinciale di Salerno	Dichiarazione protocollo n. SA0347403 del 02/11/2006 ¹ Planimetria di u.i.u. in Comune di Atena Lucana Loc. Limitone civ.	
	Identificativi Catastali: Sezione: Foglio: 14 Particella: 715 Subalterno: 2	Compilata da: Planzo Daniele Ciro Iscritto all'albo: Geometri Prov. Salerno N. 3608
Scheda n. 1 Scala 1:200		



Catasto dei Fabbricati - Situazione al 30/11/2016 - Comune di ATENA LUCANA (A484) - < Foglio: 14 - Particella: 715 - Subalterno: 2 >
 VIA LIMITONE SNC piano: T-1:

Ultima planimetria in atti

Data: 30/11/2016 - n. T244533 - Richiedente: PTRSVN77C46L259F

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

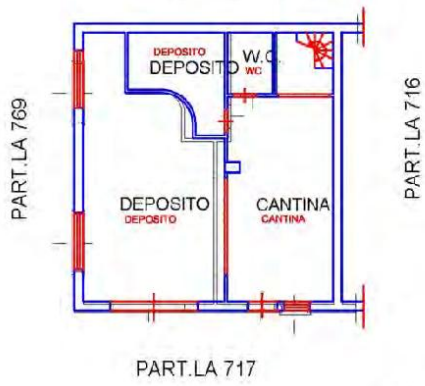


Data: 30/11/2016 - n. T244535 - Richiedente: PTRSVN77C46L259F

Agenzia del Territorio CATASTO FABBRICATI Ufficio Provinciale di Salerno	Dichiarazione protocollo n. SA0347403 del 02/11/2006 Planimetria di u.i.u. in Comune di Atena Lucana Loc. Limitone civ.	
	Identificativi Catastali: Sezione: Foglio: 14 Particella: 715 Subalterno: 3	Compilata da: Planzo Daniele Ciro Iscritto all'albo: Geometri Prov. Salerno N. 3608
Scheda n. 1 Scala 1:200		

PIANO SEMINTERRATO
h=2,80

VICINALE LIMITONE



Catasto dei Fabbricati - Situazione al 30/11/2016 - Comune di ATENA LUCANA (A484) - < Foglio: 14 - Particella: 715 - Subalterno: 3 >
 CONTRADA LIMITONE piano: S1

Ultima planimetria in atti

Data: 30/11/2016 - n. T244535 - Richiedente: PTRSVN77C46L259F

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

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

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

LOTTO n. 1 (oppure LOTTO UNICO): -piena ed intera (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 € _____;

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 ed eccessivamente lunghe.

LOTTO UNICO: - Proprietà per 1/1 in regime di comunione dei beni di appartamento ubicato in Atena Lucana alla Contrada Limitone, piano seminterrato, terra e mansarda; è composto al piano seminterrato da cantina, due depositi e w.c.; al piano terra da cucina, soggiorno-pranzo, letto, w.c. e ripostiglio; al piano mansarda da disimpegno, tre camere da letto, bagno e ripostiglio. Confina verso nord con la particella n. 796; verso est con strada vicinale Limitone; verso sud con la particella n. 716; verso ovest con la particella n. 517. E' riportato nel C.F. del Comune di Atena Lucana al foglio 14, p.lla 715, sub 1, 2, 3. Il descritto stato dei luoghi corrisponde alla consistenza catastale. Il bene oggetto di pignoramento è stato assentito con concessione edilizia n. 53/1996, prot. n. 983 del 3-novembre-1997, per l'esecuzione dei lavori di demolizione e ricostruzione di un fabbricato esistente ad uso agricolo. Successiva denuncia di inizio attività in data 20 ottobre 2000, prot. n. 6579 in variante **che non incide sui parametri urbanistici e sulle volumetrie, che non cambino la destinazione d'uso e la categoria edilizia e non alterino la sagoma e non violino le eventuali prescrizioni contenute nella concessione edilizia suddetta**, (Legge 23 Dicembre 1996 n. 662 - art. 4 comma 7, intervento "g". Ulteriore denuncia di inizio attività in data 28 ottobre 2002, prot. n. 6422 **per lavori di opere interne di singola unità immobiliare che non comportino modifiche della sagoma e dei prospetti e non rechino pregiudizio alla staticità dell'immobile** (Legge Regionale n. 19/2001 art. 2 intervento lettera "e" di cui alla Legge del 23 dicembre 1996 – art. 2 comma 60, intervento "E", **cui non è conforme lo stato dei luoghi in ordine sia alla sagoma che alla destinazione d'uso e alla volumetria.** A parere della sottoscritta non può ottenersi sanatoria prevista dall'**art. 40, comma 6, della legge n. 47 del 1985**; non risulta ordine di demolizione del bene.

Il terreno ricade in zona "E1" agricola normale del Piano Regolatore adottato.

PREZZO BASE EURO 180.866,00:



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 ablazioni 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 ci 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; permessi 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;

- 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 ablazioni già corrisposte e/o ancora da corrisponderci;

- 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. 31e seguenti della legge n. 47 del 1985 (in linea di principio, immobili ed opere abusivi ultimati entro la data dell.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.

Il fabbricato è stato assentito con concessione edilizia n. 53/1996, prot. n. 983 del 03/11/1997, per l'esecuzione dei lavori di demolizione e ricostruzione di un fabbricato esistente ad uso agricolo, ricadente sulla particella 212, (particella originaria) **(Cfr. All. 2, Visure catastali)** consistente in deposito agricolo ubicato al piano terra e un sottotetto. In data 28/10/2000 con prot. n. 6579, fu presentata denuncia di inizio attività al 09/11/2000 per variante alla concessione edilizia n. 53/96, ".....che non incide sui parametri urbanistici, e sulle volumetrie, che non cambino la destinazione d'uso e la categoria edilizia e non alterino la sagoma e non violino le eventuali prescrizioni contenute nella concessione edilizia suddetta....." a norma della Legge N. 662 del 23/12/96 ART. 4 COM. 7, intervento "g". In data 04/10/2002, con prot. n. 6422, fu presentata denuncia di inizio attività al 28/10/2002 per lavori di opere interne al fabbricato, a norma della



Legge Regionale n. 19 del 28/11/2001, art. 2 lettera “a” di cui Legge N. 662 del 23/12/96 ART. 2 COM. 60, con allegata asseverazione del tecnico progettista “Che il progetto relativo alla realizzazione delle opere di cui alla lettera “e” interventi di opere interne di singole unità immobiliari che non comportino modifiche della sagoma e dei prospetti e non rechino pregiudizio alla statica dell’immobile e limitatamente agli immobili compresi nelle zone omogenee A di cui all’articolo 2 del Decreto del Ministro dei lavori pubblici 2 aprile 1968, pubblicato nella Gazzetta ufficiale n. 97 del 16 aprile 1968, e non modifichino la destinazione d’uso” (Cfr. All. 16, Autorizzazioni edilizie) I lavori di demolizione e scavo del progetto originario ebbero inizio in data 14/11/1997, con comunicazione prot. n. 8191 del 14/11/1997. Con ulteriore comunicazione prot. n. 8136 del 10/12/1999 si comunicava al comune l’inizio dei lavori di rifinitura in data 02/11/1999. Dalla sovrapposizione delle planimetrie dello stato di fatto con quelle di progetto, si evince la non rispondenza della costruzione alle previsioni del provvedimento autorizzativo. Infatti lo stesso è stato rilasciato per la demolizione e ricostruzione di un fabbricato esistente ad uso agricolo e, come si vede dall’all. 4 (Progetto d’intervento) dei grafici di progetto, tutto il corpo di fabbrica distinto dalla lettera “C”, nel quale è ubicato il bene oggetto di pignoramento, che allo stato attuale è diviso in due unità abitative separate aventi caratteristiche simili, doveva essere adibito a deposito attrezzi agricoli, deposito mangimi, derrate e concimi, distinti in più locali comunicanti ubicati al piano terra, con annesso sottotetto. (Cfr. All. 16, Autorizzazioni edilizie) Ad oggi invece, il corpo di fabbrica è stato diviso in due particelle separate, in catasto distinte dai numeri 715 e 716. La particella n. 716 confinante, al catasto terreni risulta ente urbano, mentre al catasto fabbricati unità in corso di costruzione. L’unità oggetto di pignoramento è adibita ad abitazione al piano terra e mansarda, e deposito, cantina con wc al piano seminterrato. Orbene, lo stato attuale è difforme alle previsioni del provvedimento autorizzativo in ordine sia alla sagoma e alla volumetria che alla destinazione d’uso; così come appresso specificato:

1) In ordine alla volumetria e sagoma:

- a- Il piano seminterrato nel progetto originario non era previsto;
- b- Il piano terra, verso il lato nord dove è ubicata la cucina, presenta un corpo sporgente, balconi e una pensilina non autorizzati;
- c- Le altezze alla gronda del piano mansarda sono più alte di quelle di progetto ed è stato realizzato un balcone non previsto in progetto.

Con la modifica della sagoma e la realizzazione di aperture di finestre e balconi non previsti in progetto, naturalmente variano anche i prospetti.

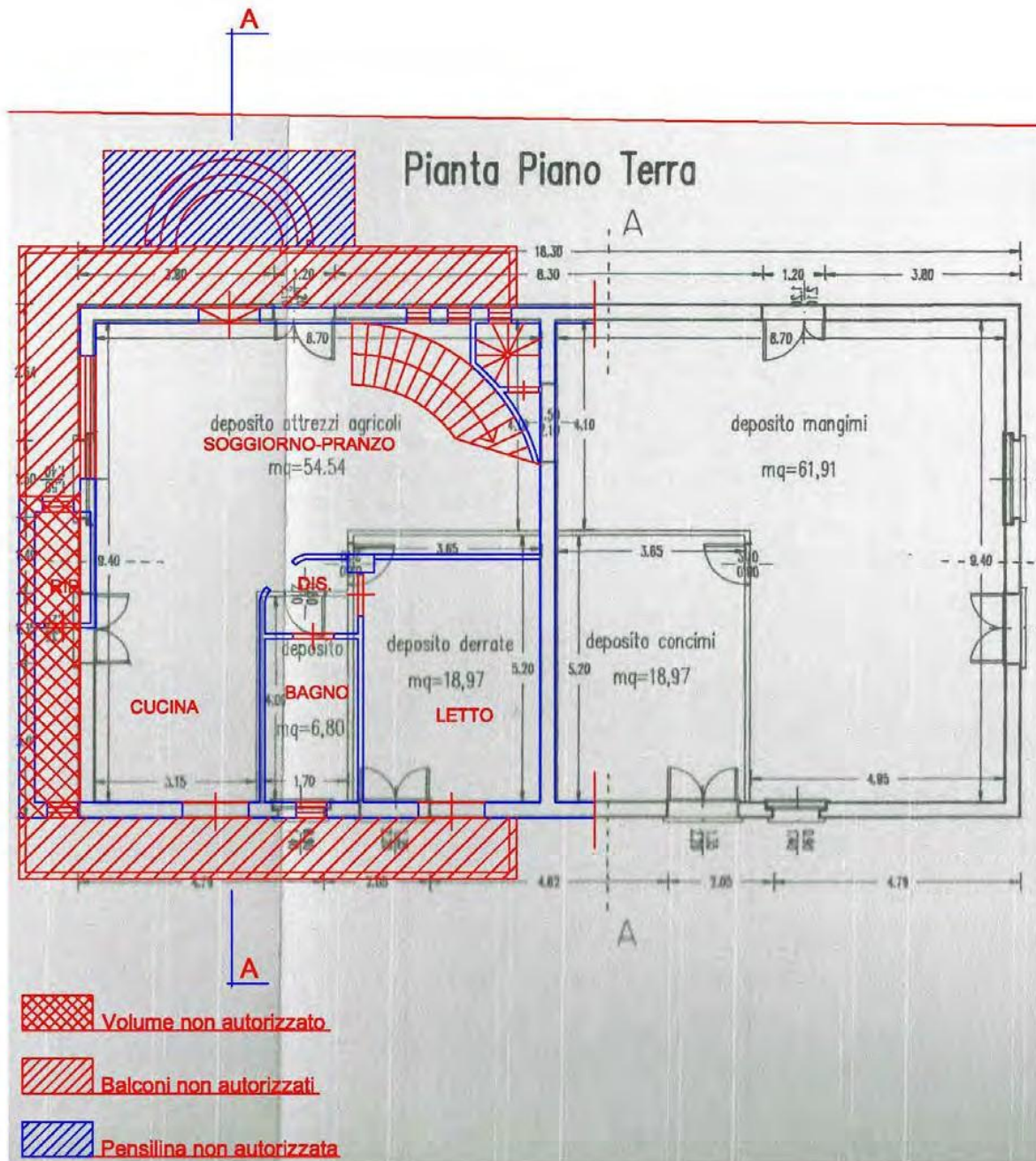
2) In ordine alla destinazione d’uso:

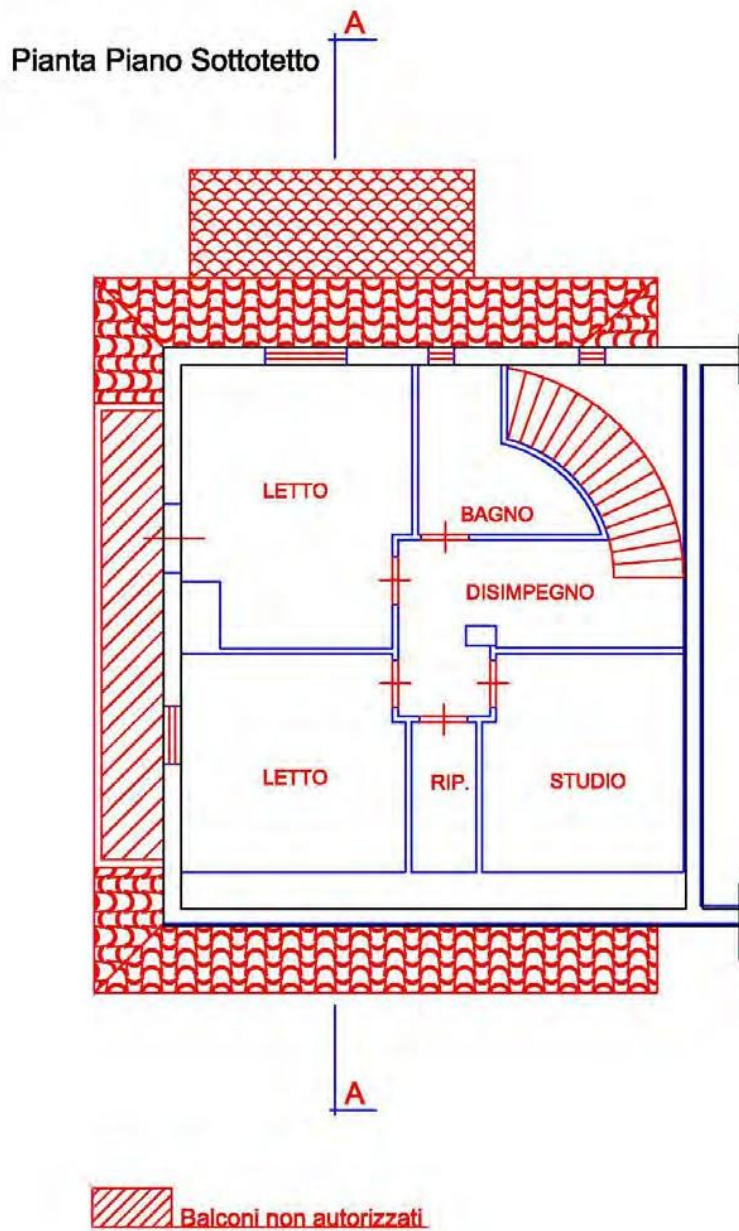
- a- La concessione edilizia è stata rilasciata per un fabbricato ad uso agricolo, mentre all’attualità è destinato ad abitazione con annesso deposito e cantina.

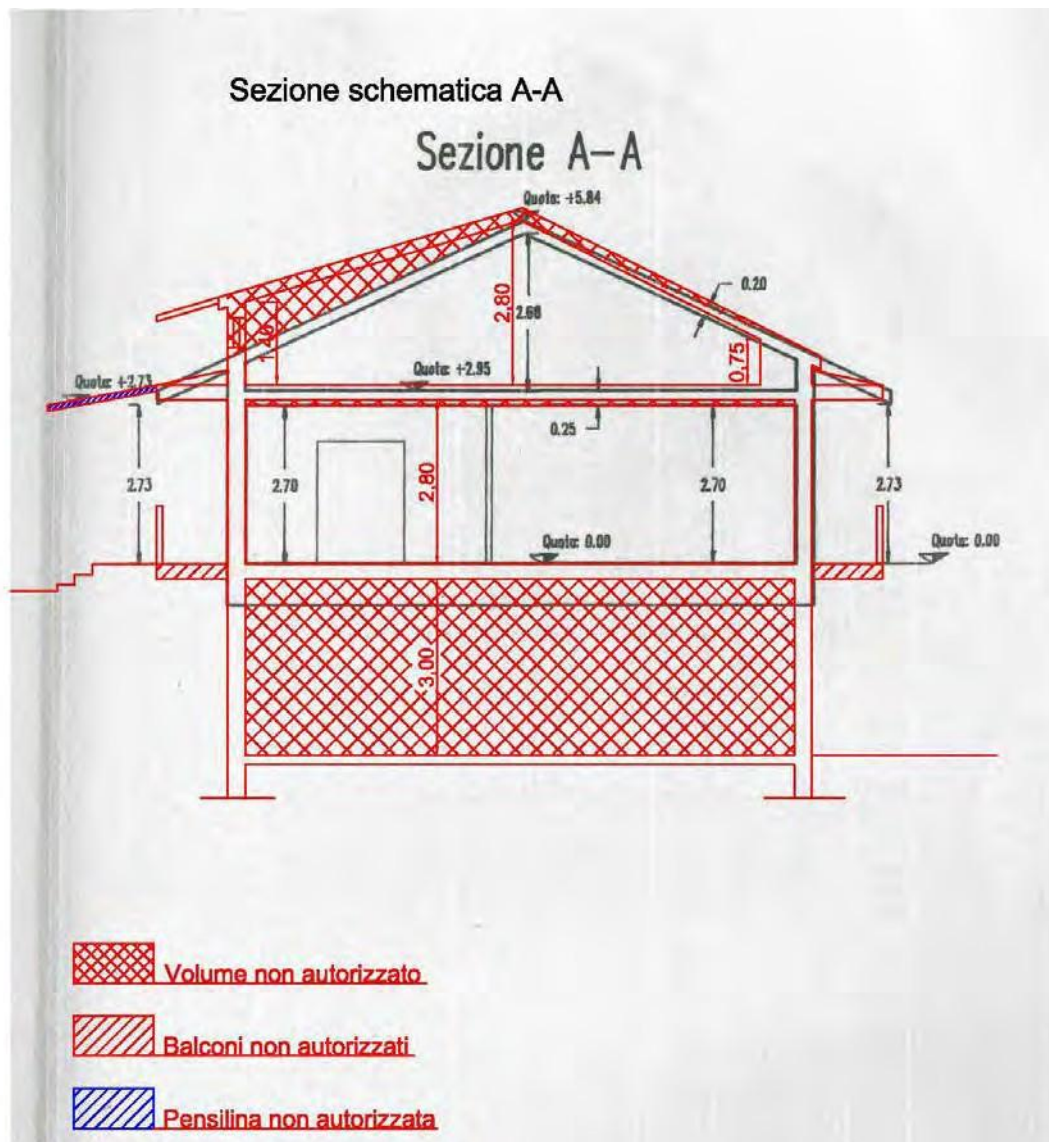
Pertanto, per quanto riguarda la rispondenza della costruzione alle previsioni del provvedimento autorizzativo, si può ritenere che è stato commesso un abuso totale, trattandosi di opere realizzate sia in difformità del titolo abilitativo edilizio per quanto riguarda il cambio di destinazione d’uso da deposito ad abitazione, sia in assenza di esso per quanto riguarda la volumetria realizzata in più.



SOVRAPPOSIZIONE PLANIMETRIE STATO REALE E STATO DI PROGETTO







Si precisa che nella sovrapposizione del piano mansarda con la pianta del progetto originario, non essendo riportata negli allegati la pianta sottotetto, la stessa è stata ricostruita dalla sottoscritta. Non si è proceduto alla sovrapposizione del piano seminterrato in quanto non è previsto negli elaborati di progetto.

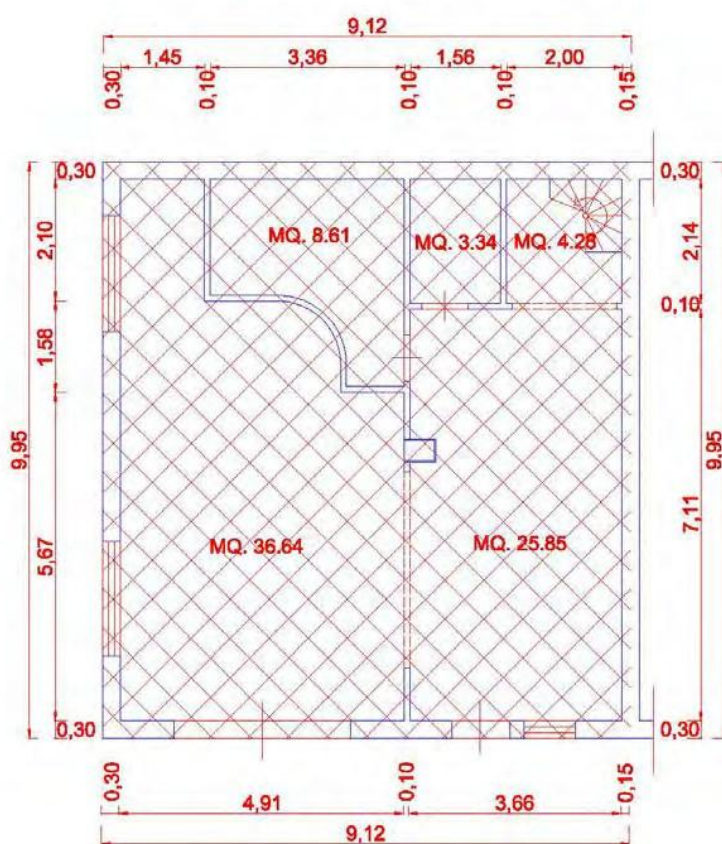
Gli abusi commessi si possono sintetizzare come appresso:

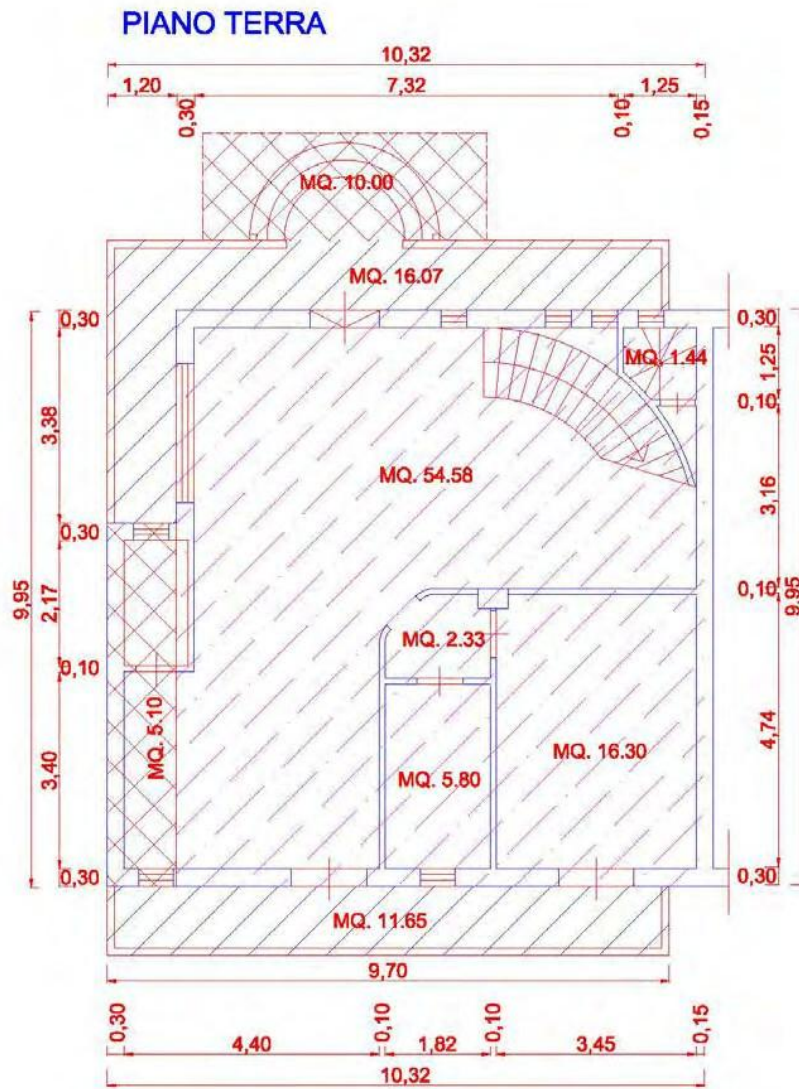
SUPERFICI		VOLUMI	
Totale	mq. 233,40	Totale	mc. 710,74



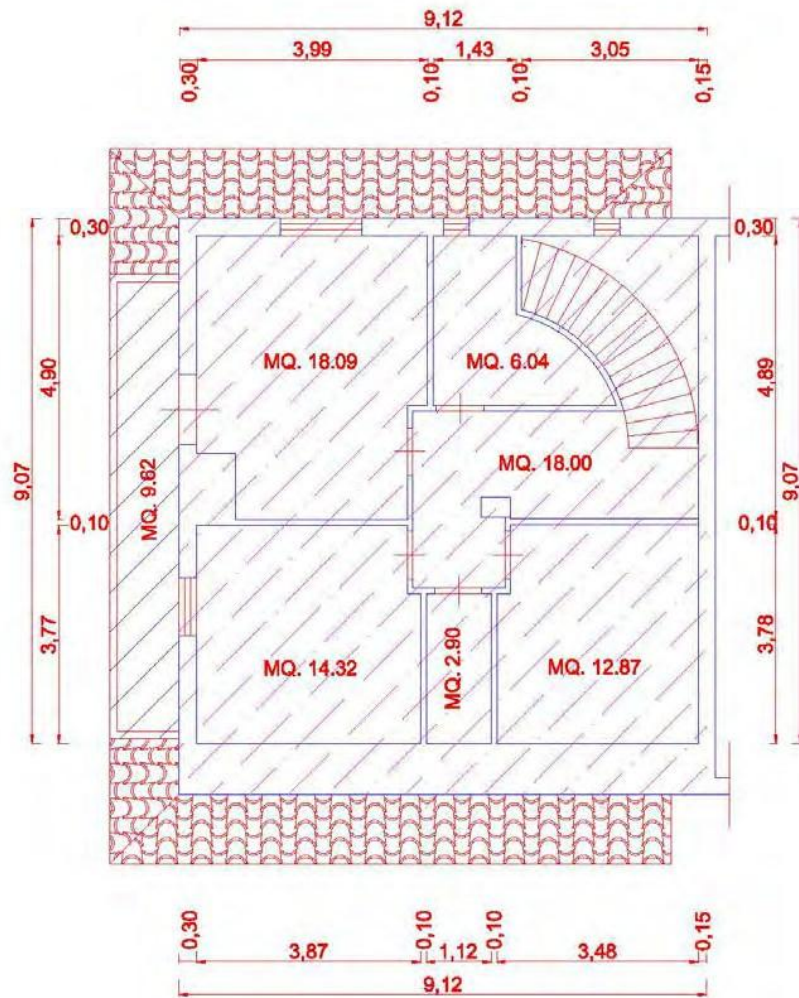
Rispetto al progetto assentito, sono stati realizzati complessivamente mq. 141,90 di superficie in più e mc. 440,81 di volume in più.

PIANO SEMINTERRATO





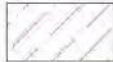
PIANO MANSARDA



LEGENDA:



Superfici coperte non autorizzate



Superfici coperte in difformità



Superfici scoperte non autorizzate

CALCOLO SUPERFICI

PIANO SEMINTERRATO:		mq. 78,72x0,60=	mq. 47,23
PIANO TERRA:			
non autorizzata		5,67x0,90=	mq. 5,10
in difformità			mq. 80,45
pensilina	mq. 10,00x0,60=	mq.	6,00
balconi	mq. 27,72x0,60=	mq.	16,63
PIANO MANSARDA:			=mq. 72,22
balconi	mq. 9,62x0,60=	mq.	5,77
TOTALE			mq. 233,40

CALCOLO VOLUMI

9,95x9,12=	mq. 90,74 x h=	ml. 3,25 =	mc. 294,90		
6,27x1,20=	mq. 7,52 x h=	ml. 3,05 =	mc. 22,94		
9,95x9,12=	mq. 90,74 x h=	ml. 3,05 =	mc. 276,76		
9,95x9,12=			mq. 90,74 x h media=	ml. 1,28 =	mc. 116,14
TOTALE				mc. 710,74	

DIFFERENZA SUPERFICI E VOLUMI

SUPERFICI		VOLUMI				
Stato assentito	10,00x9,15=	mq. 91,50	Stato assentito	91,50xh=	ml. 2,95=	mc. 269,93
Stato di fatto		<u>mq. 233,40</u>	Stato di fatto		<u>mc. 710,74</u>	
DIFFERENZA IN PIU'		mq. 141,90	DIFFERENZA IN PIU'		mc. 440,81	

(Cfr. All.10, Piante e calcolo superfici e volumi abusivi)

Agli atti del comune non risultano atti autorizzativi per tali difformità, che allo stato risultano abusive. Non vi è la possibilità di sanatoria ai sensi dell'art. 36 del decreto del Presidente



della Repubblica del 6 giugno 2001, n. 380, in quanto il comma 1 prevede che: “..... 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”. Orbene, il fabbricato all’attualità non risulta conforme alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente, in quanto nella zona omogenea del PRG in cui ricade il fabbricato, sia la destinazione principale che i parametri urbanistici non permettono di poter sanare sia le superfici che i volumi abusivi realizzati in più. **(Cfr. All.12, Certificato di destinazione d’uso)** Non risultano allo stato agli atti del comune presentazione di istanze di condono.

Gli immobili non si trovano nelle condizioni previste dall’art. 40, comma sesto, della legge 28 febbraio 1985, n.47, in quanto le ragioni di credito per cui si interviene o procede sono di data successiva all’entrata in vigore della legge con la quale gli abusi potrebbero essere sanati. Le ragioni del credito derivano da ipoteca volontaria iscritta in data 19 febbraio 2008 al N.7320 d’ordine ed al N.1139 particolare, accesa per euro trecentottantamila/00 (380.000,00) a garanzia di mutuo di euro centonovantamila/00 (190.000,00), della durata di anni diciotto (18), concesso alla Società xxxxxxxx,, con sede in xxxxxx, codice fiscale xxxxxxxxxxxx, dalla "BANCA x x x x con sede in x x x x x x x , codice fiscale xxxxxxxx, **giusta atto del 15 febbraio 2008** Rep.N.18914 per notar Luigi Capobianco di Altavilla Silentina; formalità eseguita a favore dell’indicata Banca, per la piena proprietà, ed a carico dei sig.ri x x x x x x e x x x x x x x , per i diritti pari ad un mezzo (1/2) ciascuno in proprietà. E pertanto successiva all’entrata in vigore della Legge 326/2003 (pubblicata nella *Gazzetta Ufficiale* n.274 del 25 novembre 2003 - Supplemento Ordinario n. 181), in riferimento particolare alla quale, ai fini dell’applicazione delle norme riguardanti in condoni edilizi, la data presunta (ottobre 2002) di realizzazione degli abusi ne consentirebbe l’applicazione. In conclusione, l’opera abusiva possiede i presupposti di condonabilità, ai sensi della Legge 326/2003, ma la domanda di condono edilizio non può essere presentata perché le ragioni del credito si sono sostanziate in data successiva all’entrata in vigore della suddetta Legge. Conseguentemente non può trovare applicazione l’art. 40 della Legge 47/85, comma 6.

Comunque, a titolo puramente informativo o nell’eventualità di riapertura di termini prima della definizione della pratica, si riportano i costi che sarebbero necessari in un condono edilizio.

Il costo totale per il conseguimento di tale titolo in sanatoria risulta essere di **€ 26.350,66**, secondo i calcoli riportati in basso. Dallo stralcio della tabella C allegata alla LEGGE REGIONALE N. 10 del 18 Novembre 2004

“NORME SULLA SANATORIA DEGLI ABUSI EDILIZI DI CUI AL DECRETO LEGGE 30 SETTEMBRE 2003, N. 269, ARTICOLO 32 COSI’ COME MODIFICATO DALLA

LEGGE DI CONVERSIONE 24 NOVEMBRE 2003, N. 326 E SUCCESSIVE MODIFICHE ED INTEGRAZIONI” sotto riportata, si prendono in considerazione la tipologia di abuso in base alla quale è riportata la misura dell’oblazione se gli immobili sono residenziali o meno.



Tipologia dell'abuso	Misura dell'oblazione euro/mq Immobili non residenziali	Misura dell'oblazione euro/mq Immobili residenziali
1. Opere realizzate in assenza o in difformità del titolo abilitativo edilizio e non conformi alle norme urbanistiche e alle prescrizioni degli strumenti urbanistici	150,00	100,00
2. Opere realizzate in assenza o in difformità del titolo abilitativo edilizio, ma conformi alle norme urbanistiche e alle prescrizioni degli strumenti urbanistici alla data di entrata in vigore del presente provvedimento	100,00	80,00
3. Opere di ristrutturazione edilizia come definite dall'articolo 3, comma 1, lettera d) del d.P.R. 6 giugno 2001 n. 380 realizzate in assenza o in difformità del titolo abilitativo edilizio	80,00	60,00

Si riporta appresso il calcolo del costo per il conseguimento del titolo in sanatoria:

Condono	€ 100,00		Mq. 233,40	€ 23.340,00
Costo costruzione	€ 129,11+ 16% x 5,5%	€ 8,237	Mq. 233,40	€ 1.922,52
Oneri di urbanizzazione	€ 1,32+16%	€ 1,531	Mc. 710,74	€ 1.088,14
Totale costo condono				€ 26.350,66

Si sono calcolati gli oneri concessori in quanto, all'atto del rilascio del titolo abilitativo di un impianto produttivo agricolo, il richiedente risultava essere coltivatore diretto e come tale esente dal pagamento di detti oneri. Gli stessi, da notizie assunte presso il comune, riportati in vecchie lire, sono precisamente £. 2.550 per gli oneri di urbanizzazione e £. 250.000 per il costo di costruzione, che rapportati alla moneta europea attuale, ammontano rispettivamente a € 1,32 e € 129,11, ai quali va aggiunto 16% di aumento sulle tariffe.

(Cfr. All. 10, Piante e calcolo superfici e volumi abusivi)

A questi vanno aggiunti: spese di progettazione (si ipotizza)

€ 2.000,00 progetto, oltre € 80,00 cassa previdenza, € 457,60 IVA al 22% € 2.537,60

Diritti di segreteria (da versare al comune) € 200,00

Sommano **€ 2.737,60**

Considerato che, come si diceva sopra, ad oggi non è possibile presentare una pratica di condono, i costi così calcolati non vengono detratti nella determinazione del prezzo base d'asta.

Dalle opportune informazioni assunte presso i competenti uffici comunali, non è stato emesso da parte del comune ordine di demolizione dell'immobile. La sottoscritta non quantifica in questa sede gli oneri economici necessari per eseguire la demolizione in quanto, a parere della scrivente, la demolizione della parte realizzata in assenza di titolo abilitativo riguardante il piano seminterrato, non è compatibile con la parte difforme il cui volume è comunque stato assentito. In



effetti demolendo la parte non autorizzata, si comprometterebbe sotto il profilo statico anche la restante parte.

La particella n. 715 sulla quale è stato edificato il fabbricato pignorato, da quanto rilasciato dal comune, non risulta gravata da censo, livello o uso civico. **(Cfr. All.12, Certificato di destinazione d'uso)**

Trattandosi di un appartamento singolo, non vi sono spese di condominio.

Agli atti del comune non risultano dichiarazioni di agibilità.

E' stato rilasciato dal comune certificato aggiornato di destinazione d'uso in sostituzione di quello di destinazione urbanistica, trattandosi di particelle edificate.

(Cfr. All.12, Certificato di destinazione d'uso)

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 apponibile 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.).



All'atto dell'accesso l'immobile risultava abitato dal sig. xxxxxx, che ci guidò anche durante le operazioni di sopralluogo, e xxxxxx; situazione che è stata supportata anche dalle informazioni assunte al comune di Atena Lucana e dal certificato di residenza storico, dal quale risulta che i sigg. xxxxxx e xxxxxxxx sono residenti in C/da xxxxxxxx, dove è ubicata via Limitone. Non risultano atti di fitto e simili. **(Cfr. All.17, Attestazione Agenzia delle Entrate)**

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

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

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

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

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

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

La documentazione così acquisita sarà allegata alla relazione;

c) acquisire copia di eventuale **provvedimento giudiziale di assegnazione al coniuge** della casa coniugale;

d) acquisire copia di provvedimenti impositivi di **vincoli storico-artistici**;

e) verificare - per gli immobili per i quali sia esistente un condominio - l'esistenza di regolamento condominiale e la eventuale trascrizione dello stesso;

f) acquisire copia degli **atti impositivi di servitù** sul bene pignorato eventualmente risultanti dai Registri Immobiliari.

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

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

In particolare, l'esperto indicherà:

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

Tra questi si segnalano in linea di principio:

Domande giudiziali;

Atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura;



Convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge;

Altri pesi o limitazioni d'uso (es. oneri reali, obbligazioni propter rem, servitù, uso, abitazione, ecc.), anche di natura condominiale;

Provvedimenti di imposizione di vincoli storico-artistici e di altro tipo.

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

Tra questi si segnalano:

Iscrizioni ipotecarie;

Pignoramenti ed altre trascrizioni pregiudizievoli (sequestri conservativi; ecc.);

Difformità urbanistico-edilizie (con indicazione del costo della regolarizzazione come determinato in risposta al quesito n. 6 e la precisazione che tale costo è stato detratto nella determinazione del prezzo base d'asta laddove non si sia proceduto alla regolarizzazione in corso di procedura);

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

Per rispondere al presente quesito, la sottoscritta ha verificato anche tramite attestazioni e certificati rilasciati dagli uffici competenti, quanto richiesto ai punti da "a" a "f"; in particolare sezione A:

- 1) Da certificati assunti presso le Cancellerie del Tribunale risulta iscritto all'Ufficio Ruolo Generale Affari Civili procedimento n. 505/2015, iscritto in data 14/04/2015, assegnato alla sezione S1 di contenzioso relativo alla causa tra le parti: Attore principale xxxxxx – Convenuto principale: BANCA x x x x (Cfr. All.15 Attestazione Cancelleria civile)
- 2) Dagli atti del comune non risulta la presenza di atti di asservimento urbanistici e concessioni di cubatura;
- 3) Non esiste copia di provvedimento giudiziale di assegnazione al coniuge della casa coniugale, in quanto gli esecutati risultano di aver contratto matrimonio e abitanti ambedue nei locali oggetto di pignoramento. (Cfr. All.13, Estratto per riassunto di matrimonio)
- 4) Non vi sono altri pesi o limitazioni d'uso, neanche di natura condominiale, non trovandosi l'immobile in regime di condominio.
- 5) Non ricade in zona con vincoli storico-artistici (Cfr. All.12, Certificato di destinazione d'uso)

Sezione B:

- 1) Non esistono altre iscrizioni ipotecarie;
- 2) Non esistono trascrizioni di pignoramenti diversi da quello originante la presente procedura espropriativa – la pendenza di altre procedure esecutive relative ai medesimi beni pignorati; (Cfr. All.15, Attestazioni cancellerie)



3) Come si diceva al punto 6, sul bene pignorato esistono difformità di natura urbanistico-edilizie non sanabili con la procedura di condono in quanto le ragioni del credito si sono sostanziate in data successiva all'entrata in vigore della Legge.

4) Al punto 4, e con l'ausilio della sovrapposizione delle planimetrie dello stato reale e catastale, si evince quella piccola differenza nella posizione delle pareti. L'eventuale costo della regolarizzazione presso l'Agenzia delle Entrate (Ufficio del Catasto) ammonta a € 600,00 e unitamente agli altri costi riportati al punto 3, quali SCIA e APE è stato detratto nella determinazione del prezzo base d'asta

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.

I beni pignorati non cadono su suolo demaniale. Tanto non riportato nel certificato rilasciato dal comune. **(Cfr. All.12 , Certificato di destinazione d'uso)**

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

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

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

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

*Laddove il diritto sia costituito a favore di **soggetto pubblico**, l'esperto verificherà se il soggetto concedente sia un'amministrazione statale od un'azienda autonoma dello Stato (nel qual caso verificherà se sussistano i presupposti per considerare il diritto estinto ai sensi degli artt. 1 della legge n. 16 del 1974 o 60 della legge n. 222 del 1985) oppure a favore di ente locale in forza di provvedimento di quotizzazione ed assegnazione, eventualmente ai sensi della legge n. 1766 del 1927 (acquisendo la relativa documentazione sia presso l'ente locale che presso l'Ufficio Usi Civici della Regione Basilicata).*

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.

Non risulta l'esistenza di pesi od oneri di altro tipo, come si vede dalle ispezioni catastali e da quanto attestato dal comune. **(Cfr. All.12, Certificato di destinazione d'uso)**



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.*

Per quanto riguarda le informazioni del presente quesito, come si diceva al quesito n. 6, trattandosi di un appartamento singolo non facente parte di un complesso condominiale, non vi sono spese condominiali o di gestione gravanti sull'immobile.

Da certificati assunti presso le Cancellerie del Tribunale risulta iscritto all'Ufficio Ruolo Generale Affari Civili procedimento n. 505/2015, iscritto in data 14/04/2015, assegnato alla sezione S1 di contenzioso relativo alla causa tra le parti: Attore principale xxxxxxxx – Convenuto principale: BANCA xxxxxxxxxxxxxx. **(Cfr. All.15 Attestazione Cancelleria civile)**

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 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.

CRITERIO DI VALUTAZIONE

Il criterio valutativo adottato si basa sul procedimento del costo (Cost Approach), secondo il Codice delle Valutazioni Immobiliari e gli I.V.S. ed oggi anche l'A.B.I., ed è quel metodo che mira a determinare il valore di un immobile attraverso la somma del valore del suolo e del costo di ricostruzione dell'edificio eventualmente deprezzato.

INDAGINI E RICERCHE DI MERCATO

L'impiego del metodo del costo è suggerito, oltre che nella stima di immobili speciali o complessi (ad esempio aziende agricole o industriali) che hanno quindi un mercato limitato, per gli immobili situati in zone con assenza di mercato, come per l'immobile oggetto della presente valutazione, dove non essendoci altre unità immobiliare nelle vicinanze, non è possibile trovare immobili comparabili per poter adottare il metodo del confronto (market comparison approach).

Il principio di sostituzione afferma che un compratore non è disposto a pagare per un immobile una somma maggiore del costo di costruzione di un immobile sostituto che presenta la stessa utilità funzionale; dunque il compratore è disposto a pagare una somma pari al valore del terreno edificabile e al costo di ricostruzione diminuito del livello di deprezzamento raggiunto dall'immobile esistente. In base al principio di sostituzione, al costo di riproduzione a nuovo si sottrae il deprezzamento maturato al momento della stima.

Per il valore dell'area si è rilevato il valore di un terreno edificabile in un segmento di mercato prossimo a quello dell'immobile da stimare, pari ad € /mq 60,00.

Non si sono rilevati valori nel segmento di mercato dell'immobile da stimare, in quanto lo stesso è destinato nella sua interezza come zona agricola.

Il valore rilevato dei terreni agricoli è di € /mq 15,00.

Essendo, però, la valutazione volta a determinare il valore di un immobile attraverso la somma del valore del suolo e del costo di ricostruzione dell'edificio eventualmente deprezzato (principio di sostituzione), si deve usare per la stima il valore del terreno edificabile nel segmento di mercato più prossimo, e quindi il valore di € /mq 60,00.

L'area da considerare nella stima del valore del terreno è la somma dell'area pertinenziale dell'abitazione e la superficie coperta dell'abitazione stessa, quindi un totale di mq 497,00.

La stima del deprezzamento maturato riguarda il deperimento fisico e funzionale, e l'obsolescenza economica della costruzione.

Il deperimento fisico è dato dall'uso e dal conseguente logorio delle parti dell'immobile con il trascorrere del tempo, dove per alcune parti il deperimento può essere recuperato con interventi di manutenzione, mentre per altre parti può non esservi la giustificazione economica ad intervenire.

L'obsolescenza funzionale è legata alla tipologia e agli standard costruttivi dell'immobile non più idonei alle esigenze dei fruitori;



L'obsolescenza economica-esterna è relativa alle condizioni esterne all'immobile quali cambiamenti nelle destinazioni delle aree di insediamento, inquinamento e congestioni, urbanizzazione della zona, ecc.

Per il calcolo del deprezzamento maturato, si applica la seguente formula (calcolo del deprezzamento lineare): $C_t = C \times (1 - t/n)$.

CONSISTENZA

In base alle misurazioni effettuate in loco e con l'ausilio di planimetrie catastali - scala 1:200 che si allegano in copia, unitamente alle planimetrie dello stato dei luoghi attuali in scala 1:100, si ottengono le superfici come sotto riportate. Si fa presente che, anche se l'immobile in catasto è suddiviso in due subalterni, la valutazione è stata fatta tenendo a base l'immobile come una sola unità, trattandosi di un'abitazione con accessori comunicanti e non potendosi dividere in lotti separati. **(Cfr. All. 4, Planimetrie catastali immobile); (Cfr. All. 7, Planimetrie stato reale)**

Superficie lorda vendibile:

Come si è detto al quesito n. 3, nella determinazione del valore dell'immobile si è fatto riferimento alla Superficie Commerciale (SC), quindi quella superficie fittizia che è data dalla somma della superficie principale e delle superfici secondarie per i relativi indici mercantili. Le superfici accessorie nel nostro caso sono date da:

- balconi (con vista) 30%;
- mansarda rifinita, collegata direttamente all'alloggio principale, abitabile (ovvero provvista o che abbia i requisiti per l'ottenimento del certificato di agibilità), con altezza minima superiore a 1,80, 80%.
- locali seminterrati abitabili (taverne, lavanderia/stireria, cantina), 60%;

UNITA': PART. 715 SUB 1-2-3

piano	unità <i>m2</i>	coeff. ragguaglio	tot.sup ragguagl.
terra	98,27		98,27
balconi	24,16	30%	7,25
mans.	87,27	80%	69,82
balconi	8,30	30%	2,49
semint.	90,74	60%	<u>54,44</u>
superficie totale			232,27
corte			497,00



TAB. A

Superficie area	mq. 497,00	Valore area	€/mq.	60,00
Sup. costruzione	mq. 232,27	Costo costruzione	€/mq.	850,00
	Incidenza su costo di costr.	Vetustà anni	Vita utile anni	
strutture	40%	17	80	
impianti	25%	15	30	
finiture	35%	15	35	
Oneri di urbanizzazione	7% del costo di costruzione			
Spese tecniche	8% del costo di costruzione			
Utile del promotore	10% del costo di costruzione			

TAB. B

Valore dell'area				
mq. 497,00x € mq. 60,00			€ 29.820,00	a
Costo di costruzione	mq. 232,27 x €/mq.850,00		€ 197.429,50	
Incidenze				
strutture	197.429,50 x 40%	€ 78.971,80		
impianti	197.429,50 x 25%	€ 49.357,37		
finiture	197.429,50 x 35%	€ 69.100,33		
	TOTALE		€ 197.429,50	
Deprezzamenti				
strutture	€ 78.971,80 x [1-(17/80)]	€ 62.190,29		
impianti	€ 49.357,37 x [1-(15/30)]	€ 24.678,68		
finiture	€ 69.100,33 x [1-(15/35)]	€ 39.485,90		
	TOTALE		€ 126.354,87	b
Oneri di urbanizzazione	€ 197.429,50 x 7%	€ 13.820,06		
Spese tecniche	€ 197.429,50 x 8%	€ 15.794,36		
Utile del promotore	€ 197.429,50 x 10%	€ 19.742,95		
	TOTALE		€ 49.357,37	c
Valore dell'immobile		a+b+c	€ 205.532,24	

TOTALE VALORE DI MERCATO (arrotondato) € 205.530,00

Da un raffronto con le quotazioni eseguite da operatori professionali, si vede chiaramente che la valutazione della sottoscritta è perfettamente in linea con queste, che lascia tranquilla la sottoscritta sulla bontà della valutazione stessa.



Il rapporto immobiliare 2016 a cura dell'Ufficio Statistiche e Studi sul mercato immobiliare della Direzione Centrale Osservatorio Mercato Immobiliare e Servizi Estimativi - Agenzia delle Entrate, rileva che "..... nel 2015 il mercato immobiliare delle abitazioni, dopo la lunga e ripida discesa osservata dal 2007, sembra essere tornato su un sentiero di crescita, confermando e superando il dato positivo dell'anno precedente. Le cause di questa ripresa del mercato residenziale dipendono da quattro fattori già evidenziati nello scorso Rapporto.

1. In primo luogo dal fatto che per un bene d'uso come l'abitazione è inevitabile che oltre certi livelli è difficile scendere, in quanto le necessità alla base dell'acquisto, per quanto rinviabile, imporranno prima o poi la realizzazione dell'acquisto medesimo.

2. In secondo luogo, la complessiva congiuntura economica inizia a dare segnali, seppure non esaltanti, di ripresa che si riflettono, in particolare, sui diversi indicatori che misurano la fiducia delle famiglie; al riguardo, un indice utile a comprendere la propensione ad affrontare acquisti che richiedono una forte esposizione nel lungo periodo, come è tipicamente l'acquisto di un'abitazione, è quello che l'ISTAT elabora come Clima Futuro. Tale indice è passato da una media di 108,7 nel 2014, ad una 120,7 nel 2015.

3. In terzo luogo, i tassi di interessi sono ulteriormente diminuiti ed il credito delle banche è aumentato. I dati contenuti nel Rapporto al riguardo mostrano che nel 2015 gli acquisti effettuati con mutuo ipotecario (limitando l'osservazione a quegli acquisti effettuati con ipoteca iscritta sull'abitazione acquistata) sono incrementati del 19,5% ed il tasso di interesse medio (calcolato sulla prima rata) si è ridotto di 0,65 punti percentuali attestandosi al 2,75% in media nel 2015.

4. Infine, l'ulteriore flessione dei prezzi delle abitazioni, seppure avvenuta nel corso del 2015 a tassi inferiori rispetto agli anni precedenti, disincentiva il "rinvio" all'acquisto potendo essere percepita dai potenziali acquirenti come una condizione "da non perdere" per la previsione di una ripresa anche dal lato dei prezzi e questo induce ad una maggiore propensione all'acquisto.

Questi fattori sono alla base della ripresa che ha contrassegnato il mercato residenziale nel 2015. Allo stato attuale non sembrano esservi motivi per una deviazione da questo trend ora finalmente positivo... ..".

Da quanto esposto, a parere della scrivente è evidente che verosimilmente i prezzi non dovrebbero scendere oltre certi livelli e considerata la ripresa se pur debole della congiuntura economica, in questo momento, al fine di rendere comparabile e competitivo l'acquisto in sede di espropriazione forzata all'acquisto nel libero mercato, la riduzione da applicare al valore di mercato si può ritenere congrua intorno al 12% e non di più, date le caratteristiche precipue del bene ed in quanto gli acquirenti al momento sono maggiormente incentivati all'acquisto. La riduzione del valore di mercato all'attualità è stato calcolato tenendo a base i seguenti elementi:

- a. la mancata disponibilità immediata dell'immobile alla data di aggiudicazione;
- b. le diverse modalità fiscali fra gli acquisti a libero mercato e gli acquisti all'asta, che in questo caso sono a vantaggio dell'acquisto all'asta;
- c. la mancanza di garanzie postume, che nella fattispecie sono a vantaggio dell'acquisto a libero mercato;
- d. le diversità indotte sia dalle fasi cicliche del segmento di mercato (rivalutazione/svalutazione) sia dalle caratteristiche e dalle condizioni dell'immobile (deperimento fisico, obsolescenze funzionali e obsolescenze esterne) che possono intervenire fra la data di stima e la data di aggiudicazione;
- e. nella necessità che l'asta si svolga per rilanci;
- f. in ogni altra differenza che il perito ritiene utile indicare quali, nella fattispecie, spese per regolarizzazione pratica Agenzia Entrate.



Tutti questi elementi hanno concorso a quantificare il prezzo di base d'asta in € 161.082,66. Ma ritenuto che, come richiesto dal quesito, la misura deve essere in ogni caso compresa tra il 10% ed il 20% del valore di mercato e, per le considerazioni esposte sopra, a parere dello scrivente tale riduzione si deve attestare sul 12%, **il prezzo a base d'asta è quantificato in € 180.866,40 arrotondato a € 180.866,00 diconsi (euro centottantamilaottocentosessantasei/00).**

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

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

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

L'esperto deve infine chiarire già in tale sede se l'immobile risulti comodamente divisibile in porzioni di valore simile per ciascun comproprietario, predisponendo se del caso una bozza di progetto di divisione.

L'atto di pignoramento ha ad oggetto l'intera quota del bene, intestata metà ad ognuno dei coniugi. Data la natura e le caratteristiche precipue del bene, lo stesso non risulta essere divisibile in porzioni di valore simile per ciascun comproprietario.

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

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

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

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

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

L'esperto non può invece fare riferimento ad elementi quali la dichiarazione di parte contenuta nell'atto 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**.*



Come si evince dal certificato di residenza storico, xxxx e xxxxx risultano residenti nel comune di xxxxxxxxxxxx e abitanti in xxxxx (Cfr. All.14, *Certificato di residenza storico*)

Dall'estratto per riassunto dai registri degli atti di matrimonio, risulta che i sig.ri xxxxx e xxxxx hanno contratto matrimonio in xxxxx il giorno xxxxx e nelle annotazioni risulta che gli stessi hanno costituito un fondo patrimoniale ai sensi degli artt. 167 e segg. del codice civile. (Cfr. All.13, *Estratto per riassunto di matrimonio*)

Non è stato possibile acquisire il certificato della Camera di Commercio in quanto non essendo la ditta in regola con i pagamenti contributivi, l'Ente non ha potuto emettere il detto certificato.

CONCLUSIONI

Nella certezza di aver svolto il mandato affidatomi, ringrazio la S.V.I. per la fiducia accordatami e rassegno la presente relazione, restando a disposizione per qualsiasi chiarimento dovesse necessitare.

La presente relazione si compone di n. 291 pagine.

Sono allegati alla presente relazione, e ne costituiscono parte integrante, n. 20 elaborati.

- 1- Verbali di sopralluogo;
- 2- Visure catastali;
- 3- Foglio di mappa catastale;
- 4- Planimetrie catastali immobile;
- 5- Aerofotogrammetria aggiornata;
- 6- Ortofoto;
- 7- Planimetrie stato reale;
- 8- Sovrapposizione planimetrie (stato reale e catastale);
- 9- Sovrapposizione planimetrie (stato reale e stato di progetto);
- 10- Piante e calcolo superfici e volumi abusivi;
- 11- Documentazione fotografica;
- 12- Certificato di destinazione d'uso;
- 13- Estratto per riassunto di matrimonio;
- 14- Certificato di residenza storico;
- 15- Attestazioni cancellerie;
- 16- Autorizzazioni edilizie;
- 17- Attestazione Agenzia delle Entrate;
- 18- Quotazione borsino immobiliare;
- 19- Dimostrazione spese;
- 20- Parcella.

Sala Consilina, 18/05/2017

Il C.T.U.
Geom. Saviana Petrazzuolo

