

**TRIBUNALE DI POTENZA**  
**UFFICIO ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI**

**\* \* \***

**ESECUZIONE IMMOBILIARE**

*Promossa da*

**IFITALIA s.p.a**  
**INTERNATIONAL FACTORS ITALIA s.p.a.**  
*(rappresentata e difesa dagli Avv.ti Vincenzo A. Spezziga e Salomone Bevilacqua)*

*Contro*

*Contro*

*R.G.E.: n.°176/13*

\*\*\*\*\*

**RAPPORTO DI STIMA DEL COMPENDIO IMMOBILIARE**

\*\*\*\*\*

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

*Paterno di Lucania, li 3/02/2025*

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

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

*All'Ill.mo Sig. Giudice delle Esecuzioni Immobiliari – Dott.ssa Annachiara DiPaolo.*

*Oggetto: Procedimento di espropriazione immobiliare contro \_\_\_\_\_  
promossa da IFITALIA s.p.a. rappresentata e difesa dagli avv.ti Vincenzo Spezziga e  
Salomone Bevilacqua*

La scrivente *geom. Giovanna Laino*, iscritta all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Potenza e con studio in Paterno (Pz) alla via Cappella Vecchia n.º18, per il procedimento di espropriazione immobiliare di cui all'oggetto, in sostituzione di altro esperto, veniva nominata *C.T.U. dal* Giudice delle Esecuzioni Immobiliari - Dott. Ssa Daniela Di Gennaro, fissando l'udienza per le determinazioni in ordine alle modalità della vendita dei beni staggiti, il conferimento dell'incarico e la precisazione dei seguenti quesiti, riportati di seguito da *pag. 2) a pag. 16)*.

Il tutto come segue:

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

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

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

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

oppure:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Al riguardo:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Al riguardo, l'esperto:

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

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

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

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

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

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

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

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

Al riguardo, l'esperto:

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

- in secondo luogo, nel caso di riscontrate difformità:

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

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

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

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

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

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

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

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

A questo riguardo, l'esperto:

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

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

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

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

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

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

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

**Ipotesi particolari:**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

5) **Situazioni di comproprietà.**

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

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

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

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

L'esperto deve procedere alla verifica della **regolarità dei beni sotto il profilo edilizio ed**

**urbanistico**, tenuto conto delle modifiche apportate all'art. 172 bis (numeri 7, 8 e 9) dis. Att. c.p.c.,

che di seguito si riportano: "7) *in caso di opere abusive, il controllo della possibilità di sanatoria ai sensi dell'articolo 36 del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n.380 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, la verifica sull'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, la verifica, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'articolo 40, comma sesto, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'art. 46, comma quinto del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria; 8) la verifica che i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero che il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli; 9) l'informazione sull'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, su eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, su eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato<sup>1</sup>."*

Indicherà altresì:

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

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

Tale documentazione deve essere sempre allegata alla relazione di stima.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

- deve procedere alla **sovrapposizione della planimetria** dello stato reale dei luoghi (predisposta in risposta al quesito n. 2) con la planimetria di progetto;
  - nel caso di riscontrate difformità:
- deve predisporre apposita **planimetria dello stato reale dei luoghi con opportuna indicazione grafica delle riscontrate difformità**, inserendo la detta planimetria sia in formato ridotto nel testo della relazione in risposta al presente quesito, sia in formato ordinario in allegato alla relazione medesima; deve poi precisare l'eventuale possibilità di sanatoria delle difformità riscontrate ed i costi della medesima secondo quanto di seguito precisato.

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

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

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

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

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

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

A quest'ultimo riguardo, l'esperto deve:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

- a) verificare – in presenza di trascrizioni di pignoramenti diversi da quello originante la presente procedura espropriativa – la pendenza di **altre procedure esecutive** relative ai medesimi beni pignorati, riferendo lo stato delle stesse (assumendo le opportune informazioni presso la cancelleria del Tribunale). Nel caso in cui sia ancora pendente precedente procedura espropriativa, l'esperto ne darà immediata segnalazione al giudice dell'esecuzione al fine dell'adozione dei provvedimenti opportuni relativi alla riunione;
- b) verificare – in presenza di trascrizioni di domande giudiziali sugli immobili pignorati – la pendenza di **procedimenti giudiziari civili** relativi ai medesimi beni pignorati, acquisendo copia dell'atto introduttivo e riferendo circa lo stato del detto procedimento (assumendo le opportune informazioni presso la cancelleria del Tribunale). La documentazione così acquisita sarà allegata alla relazione;
- c) acquisire copia di eventuale **provvedimento giudiziale di assegnazione al coniuge** della casa coniugale;
- d) acquisire copia di provvedimenti impositivi di **vincoli storico-artistici**;
- e) verificare – per gli immobili per i quali sia esistente un condominio – l'esistenza di **regolamento condominiale** e la eventuale trascrizione dello stesso;
- f) acquisire copia degli **atti impositivi di servitù** sul bene pignorato eventualmente risultanti dai Registri Immobiliari.

In particolare, nell'ipotesi in cui sul bene risultino essere stati eseguiti provvedimenti di **sequestro penale** (anche in data successiva alla trascrizione del pignoramento), l'esperto acquisirà – con l'ausilio del custode giudiziario – la relativa documentazione presso gli uffici competenti, depositando

copia del provvedimento e del verbale di esecuzione del sequestro (nonché, eventualmente, copia della nota di trascrizione del provvedimento di sequestro), informandone tempestivamente il G.E. per l'adozione dei provvedimenti circa il prosieguo delle operazioni di stima.

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

**In particolare, l'esperto indicherà:**

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

Tra questi si segnalano in linea di principio:

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

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

Tra questi si segnalano:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

## **OGGETTO ESECUZIONE IMMOBILIARE**

Il presente lavoro e la conseguente richiesta di vendita dal quale è scaturita la procedura esecutiva iscritta al **R.G.E. n.º176/13**, riguarda il pignoramento dei diritti dell'intero (1/1) della **“piena proprietà”** relativa a più unità immobiliari, situate sul territorio del **Comune di Rionero in Vulture (Pz)**, in varie località, composte da **fabbricati** e **terreni** nonché nel tenimento di **Atella e Barile (Pz)** di appartenenza dei debitori:

➤ **omissis**

il tutto, ciascuno per i propri diritti

- – *all'atto del pignoramento immobiliare trascritto presso la CC.RR.II. di Potenza in data 21/01/2014 al Rep. n.º853/730 a favore di Ifitalia - Internationla Factors s.p.a con sede in Milano p.i. 09509260155*

In particolare - a seguito dell'atto di precetto, notificato il 40/10/13 -, con il quale si intimava di pagare ai debitori la somma di **€uro 1.336.760,23** a far data dal 5/09/13 il tutto derivante da **Sentenza n.º2512 del 20/02/13 depositata il 22/02/13, emessa dal Tribunale di Milano XII Sez. Civ.** con il quale è stato dichiarato:

*“accertato il credito vantato dall’opposta IFITALIA Interantional Factors s.p.a. in relazione al contratto di factoring per cui causa nell’importo di €uro 792.152,16 alla data del 31/03/2005 con condanna degli opposenti XXXX e altri.....a pagare in solido tra loro alla parte opposta IFITALIA International Factors Italia s.p.a la somma innanzi indicata e condanna degli opposenti a rimborsare in solido tra loro alla parte opposta le spese .....ecc.....”*, sono stati sottoposti a pignoramento i seguenti immobili:

• **A) diritti dell'intero (1000/1000) dei beni di seguito indicati riportati in capo a:**

- XXXXXXXXXXXXXXXX per i diritti di 3/9 della proprietà
- XXXXXXXXXXXXXXXX per i diritti di 2/9 della proprietà
- XXXXXXXXXXXXXXXX per i diritti di 2/9 della proprietà
- XXXXXXXXXXXXXXXX per i diritti di 2/9 della proprietà

siti nel Comune di **Rionero in Vulture** (Pz), relativamente ad

- **1. Abitazione di tipo civile** distinta in N.C.E.U. al foglio 19 part. n.º221 sub 13 cat. A/2 vani 6,5, piano 3, alla via strada Statale n.º93;
- **2. Autorimessa** distinta in N.C.E.U. al foglio 19 part. n.º 281 sub. 6 cat, C/6 piano T, mq. 14, alla via strada Statale n.º93;
- **3. Fabbricato diruto (opificio)** distinto in N.C.E.U. al foglio 31 particella 7, alla c.da La Francesca;
- **4. Fabbricato diruto (opificio)** distinto in N.C.E.U. al foglio 31 particella 8, alla c.da La Francesca;
- **5. Fabbricato diruto (opificio)** distinto in N.C.E.U. al foglio 31 part. 9, alla c.da La Francesca;
- **6. Fabbricato diruto (opificio)** distinto in N.C.E.U. al foglio 31 part. 10, alla c.da La Francesca;
- **7. Fabbricato diruto (opificio)** distinto in N.C.E.U. al foglio 31 part. 430, alla c.da La Francesca;
- **8. Fabbricato diruto (opificio)** distinto in N.C.E.U. al foglio 31 part. 431, alla c,da La Francesca;
- **9. Terreno** di are 53.23 distinto in C.T. al foglio mappa 31 part. 5 di are 53.23
- **10. Terreno** di are 29.83 distinto in C.T. al foglio mappa 31 part. 6
- **11. Terreno** di are 07.20 distinto in C.T. al foglio mappa 31 part. 7
- **12. Terreno** di are 14,68 distinto in C.T. al foglio mappa 31 part. 8
- **13. Terreno** di are 03.48 distinto in C.T. al foglio mappa 31 part. 10

• **B) diritti dell'intero (1000/1000) dei beni di seguito indicati riportati in capo a:**

- XXXXXXXXXXXXXXXX per i diritti di 6/9 della proprietà
- XXXXXXXXXXXXXXXX per i diritti di 1/9 della proprietà
- XXXXXXXXXXXXXXXX per i diritti di 1/9 della proprietà
- XXXXXXXXXXXXXXXX per i diritti di 1/9 della proprietà

siti nel Comune di **Barile (Pz)**, relativamente ad

- **14. Terreno** di are 54.58 distinto in C.T. al foglio mappa 9 part. 71 con sovrastante fabbricato rurale della superficie di circa mq.38 mq. non censito in atti del catasto urbano
- **15. Terreno** di are 19.00 distinto in C.T. al foglio mappa 9 part. 198 con sovrastante fabbricato rurale della superficie di circa mq. 34 non censito in atti del catasto urbano

siti nel Comune di **Atella (Pz)**, relativamente ad

- **23. Terreno** di are 38.82 distinto in C.T. al foglio mappa 26 part. 74

• **C) diritti di 36/54 dei beni di seguito indicati riportati in capo a:**

- XXXXXXXXXXXXX per i diritti di 9/54 della proprietà
- XXXXXXXXXXXXX per i diritti di 6/54 della proprietà
- XXXXXXXXXXXXX per i diritti di 6/54 della proprietà
- XXXXXXXXXXXXX per i diritti di 6/54 della proprietà
  
- XXXXXXXXXXXXX per i diritti di 3/54 della proprietà
- XXXXXXXXXXXXX per i diritti di 2/54 della proprietà
- XXXXXXXXXXXXX per i diritti di 2/54 della proprietà
- XXXXXXXXXXXXX per i diritti di 2/54 della proprietà

siti nel Comune di **Rionero in Vulture (Pz)**, relativamente

- **24. Magazzino o locale deposito** distinto in N.C.E.U. al foglio 18 particella 28 sub 28 cat. C/2 mq 176, piano T, alla via Foggia;

• **D) diritti di 306/324 dei beni di seguito indicati riportati in capo a:**

- XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX per i diritti di 54/324 della proprietà
- XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX per i diritti di 36/324 della proprietà
- XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX per i diritti di 29/324 della proprietà
- XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX per i diritti di 36/324 della proprietà
  
- XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX per i diritti di 57/324 della proprietà
- XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX per i diritti di 29/324 della proprietà
- XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX per i diritti di 36/324 della proprietà
- XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX per i diritti di 29/324 della proprietà

siti nel Comune di **Rionero in Vulture (Pz)**, relativamente ad

- **25. Terreno** di are 05.54 distinto in C.T. al foglio mappa 31 part. 82
- **26. Terreno** di are 10.29 distinto in C.T. al foglio mappa 31 part. 209
- **27. Terreno** di are 05.54 distinto in C.T. al foglio mappa 31 part. 33
- **28. Terreno** di are 02.85 distinto in C.T. al foglio mappa 31 part. 37
- **29. Terreno** di are 06.30 distinto in C.T. al foglio mappa 30 part. 302

➤ **30. Terreno** di are 02.30 distinto in C.T. al foglio mappa 30 part. 360

• **E) diritti di 9/18 dei beni di seguito indicati riportati in capo a:**

- XXXXXXXXXXXX per i diritti di 3/18 della proprietà
- XXXXXXXXXXXX per i diritti di 2/18 della proprietà
- XXXXXXXXXXXX per i diritti di 2/18 della proprietà
- XXXXXXXXXXXX per i diritti di 2/18 della proprietà

siti nel Comune di Rionero in Vulture (Pz), relativamente ad

- **31. Terreno** di are 29.90 distinto in C.T. al foglio mappa 31 part. 42
- **32. Terreno** di are 01.78 distinto in C.T. al foglio mappa 31 part. 43

In data 19/02/2014 veniva dalla IFITalia spa depositato in atti telematici il titolo esecutivo ed il precetto e la trascrizione del pignoramento.

In data 06/06/2014 veniva depositato dalla IFITalia spa la relazione notarile

In data 11/02/15 veniva depositato l'avviso ai creditori iscritti ed ai comproprietari.

o o o

Nella procedura sono intervenuti i seguenti creditori:

1. Con intervento del **22/10/2014** interveniva nella procedura la **Garda Plast spa**, corrente in Polpenazze del Garda (Bs) via Borrine n.°27, in persona del legale rappresentante pro-tempore per un credito di **€uro 222.739,76** per effetto di Decreto Ingiuntivo n.°324/2011 emesso dal Tribunale di Milano.  
In data 3/01/2012 a garanzia del proprio credito la Garda Plast spa iscriveva ipoteca giudiziale in danno di XXXXXXXXXXXXXXXX giusta nota iscritta il 3/1/12 al reg. nn.°164/8 sugli immobili di cui al pignoramento.
2. Con intervento del **10/03/2015** interveniva nella procedura **Equitalia Sud s.pa.** in persona del legale rappresentante domiciliato in Matera al vico XX Settembre 10/20 per un credito di **€uro 3.189,73** oltre interessi e spese maturati sino alla data del 24/02/15 per ruoli non pagati nei confronti di XXXXXXXXXXXX.
3. Con intervento del 8/04/2015 interveniva nella procedura **Equitalia Sud s.pa.** in persona del legale rappresentante domiciliato in Matera al vico XX Settembre 10/20 per un credito di **€uro 36.383,18** oltre interessi e spese maturati sino alla data del 24/02/15 per ruoli non pagati nei confronti di XXXXXXXXXXXXXXXX.
4. Con intervento del 08/04/2015 interveniva nella procedura **Equitalia Sud s.pa.** in persona del legale rappresentante domiciliato in Matera al vico XX Settembre 10/20 per un credito di **€uro 36.383,18** oltre interessi e spese maturati sino alla data del 24/02/15 per ruoli non pagati nei confronti di XXXXXXXXXXXXXXXX.
5. Con intervento del 14/05/2015 interveniva nella procedura il **“Condominio Plastino”** sito in Rionero in Vulture alla V. Potenza n.°10, in persona del suo amministratore pro-tempore, rappresentato in giudizio dall'Avv.to D. Derevizis per il recupero di un credito pari ad

- €uro 4.378,16** per effetto di decreto ingiuntivo n. 169/14 del 23/12/2005 emesso dal Giudice di Pace di Melfi il 2/1/15 approvato dalla delibera condominiale del 25/11/2013 e 28/11/2013 per spese di manutenzione straordinaria del riscaldamento centralizzato, relativamente all'immobile pignorato ubicato in abitato di Rionero in Vulture, censito al **foglio mappa 19 part. 221 sub 13** nei confronti di XXXXXXXXXXXXXXXX.
6. Con intervento del 09/11/2015 interveniva nella procedura **Equitalia Sud s.pa.** in persona del legale rappresentante domiciliato in Matera al vico XX Settembre 10/20 per un credito di **€uro 2.385,85** oltre interessi e spese maturati sino alla data del 24/02/15 per ruoli non pagati nei confronti di XXXXXXXXXXXXXXXX.
  7. Con intervento del 26/09/2016 interveniva nella procedura **Equitalia Sud s.pa.** in persona del legale rappresentante domiciliato in Matera al vico XX Settembre 10/20 per un credito di **€uro 868,97** oltre interessi e spese maturati per ruoli non pagati nei confronti di XXXXXXXXXXXXXXXX.
  8. Con intervento del 13/12/2016 interveniva nella procedura il **“Condominio Plastino”** sito in Rionero in Vulture alla V. Potenza n.°10, in persona del suo amministratore pro-tempore, rappresentato in giudizio dall'Avv.to D. Derevizis per il recupero di un credito pari ad **€uro 6.112,92** approvato dalla delibera condominiale del 28/11/2016 e 25/11/2013 per spese di manutenzione straordinaria del riscaldamento.
  9. Con intervento del 12/09/2017 interveniva nella procedura **Equitalia Sud s.pa.** in persona del legale rappresentante domiciliato in Matera al vico XX Settembre 10/20 per un credito di **€uro 149.014,45** oltre interessi e spese maturati per ruoli non pagati nei confronti di XXXXXXXXXXXXXXXX
  10. Con intervento del 24/04/2018 interveniva nella procedura **Equitalia Sud s.pa.** in persona del legale rappresentante domiciliato in Matera al vico XX Settembre 10/20 per un credito di **€uro 152.631,57** oltre interessi e spese maturati per ruoli non pagati nei confronti di XXXXXXXXXXXXXXXX.
  11. Con intervento del 11/12/2018 interveniva nella procedura **Equitalia Sud s.pa.** in persona del legale rappresentante domiciliato in Matera al vico XX Settembre 10/20 per un credito di **€uro 170.091,78** oltre interessi e spese maturati per ruoli non pagati nei confronti di XXXXXXXXXXXXXXXX.
  12. Con intervento del 19/03/2019 interveniva nella procedura **Equitalia Sud s.pa.** in persona del legale rappresentante domiciliato in Matera al vico XX Settembre 10/20 per un credito di **€uro 260.785,81** oltre interessi e spese maturati per ruoli non pagati nei confronti di XXXXXXXXXXXXXXXX.
  13. Con intervento del **17/02/2020** interveniva nella procedura il **“Condominio Plastino”** sito in Rionero in Vulture alla V. Potenza n.°10, in persona del suo amministratore pro-tempore, rappresentato in giudizio dall'Avv.to D. Derevizis per il recupero di un credito pari ad

**€uro 6.112,92** approvato dalla delibera condominiale del 28/11/2016 e 25/11/2013 per spese di manutenzione straordinaria del riscaldamento

14. Con intervento del **30/11/2020** interveniva nella procedura la **Penelope spv srl** per un credito di complessive **€uro 203.620,562**
15. Con intervento del **25/02/2021** interveniva nella procedura **Equitalia Sud s.pa.** in persona del legale rappresentante domiciliato in Matera al vico XX Settembre 10/20 per un credito di **€uro 266.434,40** oltre interessi e spese maturati per ruoli non pagati nei confronti di XXXXXXXXXXXX.
16. Con intervento del **11/03/2021** interveniva nella procedura il **Complesso Immobiliare Residenziale Palace 2 Sestriere**, in persona del legale rappresentante domiciliato in Sestriere alla via Monterotta n.°16 per un credito di **€uro 839,26** oltre interessi e spese maturati per ruoli non pagati nei confronti di XXXXXXXXXXXX.

Nel contempo seguiva il periodo di emergenza sanitaria è con Ordinanza del G.E. del 15/10/20 veniva dichiarata la **sospensione della procedura, limitatamente, all'abitazione sita in Rionero in Vulture censita al foglio mappa 19 part. n.° 221 sub 13**

La sospensione è stata prorogata sino al 30/06/21.

In data, 28/06/2021 successivamente al periodo di emergenza sanitaria veniva avanzata istanza di riassunzione del procedimento da parte del creditore procedente ed in data 8/1/2022 veniva nominato il custode giudiziario, limitatamente, all'abitazione sita alla strada Statale n.°93 del Comune di Rionero in Vulture (Pz).

Con Nota del 12/11/21 è stata richiesta la riassunzione della procedura dal creditore procedente ed il prosieguo della stessa anche dalle parti intervenute.

#### **PREMESSA**

Esaminati gli atti del procedimento ed effettuata la preliminare verifica della documentazione di cui all'art. 567, in esecuzione all'incarico affidato dal *Sig. Giudice*, la scrivente *C.T.U.* per il giorno *15 maggio 2018* la data del primo sopralluogo al fine di effettuare la verifica dei beni oggetto del pignoramento. Il tutto avveniva mediante comunicazione agli interessati.

In detta sede veniva effettuata la verifica delle unità immobiliari site in via Potenza n.10 (strada Statale ) e via Foggia. Intervenivano alle operazioni peritali, oltre alla scrivente professionista nominata dal G.E. anche la debitrice sig.ra XXXXXXXXXXXX e la di lei madre XXXXXXXXXXXX occupante dell'immobile adibito ad abitazione sito in Rionero in Vulture (Pz) alla via Potenza n.°10 al piano III (strada Statale) ivi residente, costei invalida con necessità di assistenza continua, giusto verbale di accertamento del 13/11/13 della Commissione Medica di Roma.

Unitamente alle parti è stata effettuata la ricognizione del compendio immobiliare pignorato e la verifica interna dei beni innanzi indicati.

Un secondo sopralluogo veniva effettuato per il giorno *28 dicembre 2018* per la verifica dei terreni siti in agro di Atella, Barile, ove è stata accertata altresì la presenza sugli stessi di un modesto fabbricato rurale, non censito in atti del catasto urbano non riportato espressamente in atto del pignoramento.

In detta sede veniva, altresì effettuata la ricognizione e verifica in situ di tutti i beni siti alla c.da La Francesca del Comune di Rionero in Vulture (Pz); in particolare dei terreni e del vecchio

fabbricato (Opificio) destinato all'imbottigliamento delle acque minerali, facente parte dell'originario stabilimento denominato "Fonte Pompei" in stato di abbandono, pessimo stato di conservazione e degrado e fatiscenti condizioni strutturali tant'è che non è stato possibile accedere all'interno.

Ai lavori peritali interveniva oltre alla scrivente la debitrice sig.ra XXXXXXXX.

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

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

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

o o o

Prima di passare alla esplicitazione dei quesiti, occorre riportare, in riferimento agli immobili pignorati le particolari problematiche accertate durante i lavori e la complessità delle questioni che non hanno consentito una celere conclusione dell'elaborato peritale.

➤ **Problematiche rilevate dal C.T.U.:**

Con riferimento al bene pignorato n.º3 ed in particolare al:

1)- **Magazzino o locale deposito** distinto in N.C.E.U. al foglio 18 particella 28 sub 28 cat. C/2 mq 176, piano T, alla via Foggia:

dalle operazioni peritali è emerso che **sussiste discordanza tra l'ubicazione del cespite pignorato e la** rappresentazione grafica nella planimetria disegnata dal geom. xxxxx in data 18/12/82, con scheda catastale n.º15.

Per una corretta identificazione catastale occorre effettuare la regolarizzazione catastale.

Con riferimento ad altre problematiche abbiamo accertato sui beni:

2) la sussistenza di un **"Sequestro Preventivo per Equivalente"** emesso dall'Ufficio Giudice delle Indagini Preliminari del Tribunale di Potenza in data 28/10/2014 rep. nn.º 943/2011, trascritto il 01/07/2015 al regg, nn.º 10955/9589 (sino all'importo di Euro 474.162,00) sull'intero compendio immobiliare oggetto di pignoramento del 22/01/2014 regg. nn.º853/730 a favore del Demanio dello Stato su richiesta della Guardia di Finanza - Nucleo di Polizia Tributaria di Potenza a carico dell'ese-cutato tale XXXXXXXXXX.

Dalle indagini ipotecarie recentissime è emerso che per quanto innanzi, in data 04/03/2019 regg. nn.º3124/241 è stata riportata nel quadro "A" della trascrizione la **"Restituzione"** in virtù di Atto giudiziario del 22/11/2018 regg. nn.º 1411/2018.

Detta circostanza è stata accertata anche con le indagini documentali effettuate dal C.T.U. previo incarico del G.E. dott.ssa D. di Gennaro con il reperimento degli atti di riferimento regolarmente in atti depositati.

2) Con riferimento al compendio immobiliare pignorato, ubicato alla c.da La Francesca del comune di Rionero in Vulture, pervenuto al dante causa dei debitori esecutati tale xxxxx e deceduto il xxx (giusta denuncia di Successione n.º29 vol. 239 trascritta il 22/04/1997 al regg. nn.º 5588/4980) per effetto di Decreto di Trasferimento depositato il 18/08/1986 del Tribunale di Melfi

registrato il 30/07/1986 al n.°297, patrimonio facente capo alla società fallita “Pompei spa”, dalle ricostruzioni dei dati catastali (visure storiche) con riferimento alle part. lle nn.°6-8-10 del mappale 31, è emerso che queste in epoca anteriore al Decreto di trasferimento dell’autorità giudiziaria erano riportate in capo alla società fallita “██████ █████” con sede in Rionero in Vulture p.i 00096500764 in qualità di “livellario” ed in capo alla Mensa Vescovile di Melfi per il diritto del “concedente”.

E stato reperito presso l’Ufficio Fallimenti il relativo carteggio.

**Successivamente alla morte di XXXXXXXXXXXX** detti cespiti sono passati per successione legittima, in capo ai suoi eredi:

**OMISSIS**

per i rispettivi diritti. In atti del catasto i cespiti risultano registrati in capo a costoro per i diritti di proprietà e non per il “diritto di livello”.

Il predetto gravame (livello) sussiste pure con riferimento alle part. n.°42-43 del mappale 31.

Quale concedente risulta essere la Congregazione di Carità di Atella.

La verifica presso l’ufficio regionale dell’Usi Civi ha fatto rilevare che per quanto attiene la natura giuridica degli immobili per il Comune di Rionero in Vulture (Pz) non è mai stata compiuta operazione di accertamento, verifica e sistemazione demaniale, né è stato mai emesso Decreto dichiarativo da parte del Commissario per la liquidazione degli usi civici di Basilicata.

Cio richiede verifiche presso la Mensa Vescovile di Melfi.

3) Per quanto attiene i cespiti pervenuti al dante causa xxxxxxxx (giusta denuncia di Successione n.°29 vol. 239 trascritta il 22/04/1997 al regg. nn.°5588/4980) per i diritti di ½, vi è da precisare che la residua porzione del diritto di ½ veniva acquistata in comune ed indiviso da tale - xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx (giusta denuncia di Successione n.°100 vol. 242 trascritta il 08/04/1999 al regg. nn.°4568/3652).

Alla morte di costui, nel patrimonio di xxxxxxxxxx subentravano per successione i suoi eredi:

**OMISSIS**

Di questi soggetti, **xxxxx (figlio di xxxxxx) nato il xxxxx moriva in data xxxxxx (giusta denuncia di Successione n.°553 vol. 7 trascritta il 18/02/2006 al regg. nn.°3650/2379)** ed a costui, nel patrimonio ereditato dal padre subentravano la coniuge xxxxxxxx nonché

- xxxxxxxx - madre
- xxxxxxxx - fratello
- xxxxxxxxX - fratello
- xxxxxxxx – fratello
- xxxxxxxx-fratello

I beni in comunione di XXXXXXXXXXXX (dante causa dei debitori esecutati) rispetto al complesso immobiliare pignorato risultavano i seguenti:

- **3. Magazzino o locale deposito** distinto in N.C.E.U. al foglio 18 particella 28 sub 28 cat. C/2 mq 176, piano T, alla via Foggia;
- **15. Terreno** di are 05.54 distinto in C.T. al foglio mappa 31 part. 82
- **16. Terreno** di are 10.29 distinto in C.T. al foglio mappa 31 part. 209

- 17. **Terreno** di are 05.54 distinto in C.T. al foglio mappa 31 part. 33
- 18. **Terreno** di are 02.85 distinto in C.T. al foglio mappa 31 part. 37
- 19. **Terreno** di are 06.30 distinto in C.T. al foglio mappa 30 part. 302
- 20. **Terreno** di are 02.30 distinto in C.T. al foglio mappa 30 part. 360
- 21. **Terreno** di are 29.90 distinto in C.T. al foglio mappa 31 part. 42
- 22. **Terreno** di are 01.78 distinto in C.T. al foglio mappa 31 part. 43

Con riferimento alle rispettive Denunce di Successione dei defunti sig.ri

**XXXXXXXXXXXXXXXXXX**

vi è da precisare che dalle indagini ipotecarie non sono risultate trascritte in favore degli eredi le relative **“Accettazioni dell’eredità”**.

4) La relazione notarile resa dal dott. Nicola Guerriero del 16/04/2014 si estende per un periodo ventennale a ritroso dalla data del pignoramento trascritto il 21/01/2014 regg. nn.° 853/730 **ma non riporta con riferimento ai beni pignorati i titoli originari di acquisto dei cespiti da parte dei dante causa dei debitori anteriori al ventennio (eccetto per pochi appezzamenti)** tali:

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX (giusta denuncia di Successione n.°29 vol. 239 trascritta il 22/04/1997 al regg. nn.°5588/4980)

- XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX (giusta denuncia di Successione n.°100 vol. 242 trascritta il 08/04/1999 al regg. nn.°4568/3652.

E’ pertanto la ricostruzione assai complessa è effettuata dalla scrivente con reperimento dei relativi titoli ed anticipazione delle spese.

5) Per quanto attiene i terreni siti in agro di Barile e sul quale insiste un piccolo fabbricato rurale di circa mq. 38 in pianta, realizzato in assenza di titoli autorizzativi, occorre rilevare che ancora ad oggi il Comune di Barile nonostante i reiterati solleciti, non ha trasmesso al C.T.U. la documentazione inerente la sanabilità o meno di detto bene.

Occorre precisare che, su relazione preliminare del C.T.U. ed Ordinanza del G.E. dott.ssa A. Di Paolo, il creditore procedente ha prodotto le relative trascrizioni dell’**Accettazione della eredità** dei defunti:

- **XXXXXXXXXXXXXXXXXX** trascritta il 8/8/2023 al regg. nn.° 13500/11191, limitatamente all’abitazione censita al foglio mappa 19 part. n.°221 sub 13 e locale garage censito al foglio mappa 19 part. 281 sub 6
- **XXXXXXXXXXXXXXXXXX** trascritta il 22/2/2024 al regg. nn.°2912/2516,
- **XXXXXXXXXXXXXXXXXX** trascritta il 22/2/2024 al regg. nn.°2913/2517,
- **XXXXXXXXXXXXXXXXXX** trascritta il 22/2/2024 al regg. nn.°2914/2518,

6) Con riferimento ad alcuni terreni siti nel tenimento del Comune di Rionero in Vulture (Pz) è stato accertato che sono oggetto di coltivazione mineraria di acque minerali per la durata di anno 30.

oooo

Tanto premesso passeremo a esplicitare i quesiti, con le attività peritali relative alla stima di:

- **Appartamento per civile abitazione** censito in Catasto Fabbricati del Comune di Rionero in V. (PZ) al **Foglio 19 Particella 221 sub 13**, posto al piano 3.°, categoria A/2, classe 3 vani 6,5, superficie catastale mq. 159, Rendita Euro 469,98
- **Locale Garage** censito in Catasto Fabbricati del Comune di Rionero in V. (PZ) al **Foglio 19 Particella 281 sub 6**, posto al piano Terra, categoria C/6, classe 3, consistenza mq. 14, superficie catastale mq.16, Rendita Euro 21,69

Riportati in ditta:

- XXXXXXXXXXXX per i diritti di 3/9 della proprietà;
- XXXXXXXXXXXX per i diritti di 2/9 della proprietà;
- XXXXXXXXXXXX per i diritti di 2/9 della proprietà;
- XXXXXXXXXXXX per i diritti di 2/9 della proprietà,

poiché oggetto di custodia, a mezzo dell'avv.to Carmela Nolè e poiché i cespiti non presentano problematiche per la vendita, rinviando ad un separato elaborato la relazione in ordine ai restanti cespiti.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

o o o

Dalla verifica della documentazione relativa al procedimento iscritto al R.G.E. n.°176/13 contro XXXXXX (vedova XXXXXXXXX) ed altri soggetti esecutati è emerso che il creditore precedente ha depositato in data 13/03/2015 la "relazione notarile", redatta dal Notaio Nicola Guerriero il 16/04/2014, relativa alle iscrizioni e trascrizione anteriori al ventennio che precede la trascrizione del pignoramento di cui al presente lavoro, del 21/01/14 al Rep. n.°853/730 in favore della Ifitalia-International s.p.a..

Occorre rilevare che, con riferimento ai cespiti:

- **Appartamento per civile abitazione in Catasto Fabbricati del Comune di Rionero in V. (PZ) Foglio 19 Particella 221 sub 13;**
- **Locale Garage distinti in Catasto Fabbricati del Comune di Rionero in V. (PZ) al Foglio 19 Particella 281 sub 6;**

la relazione Notarile del 16.04.2014 resa dal Notaio Nicola Guerriero, in atti riporta, nella storia ipotecaria, quale unica formalità di provenienza in favore dei debitori esecutati tali

XXXXXXXXXXXXXXXXXX la:

- **Successione Legittima** in morte di **XXXXXX nato a XXXXXXXX e deceduto il XXXXXXXX**, giusta Denuncia di Successione Registrata a Melfi (PZ) il 13.12.1996 al nr. 29 del vol. 239 e **trascritta ai RR.II. di Potenza in data 22.04.1997 ai nn. 4980/5588;**

E' stata accertata la carenza nella Relazione Notarile della mancata copertura del ventennio *ante* pignoramento, è pertanto, ai fini della ricerca della provenienza dei beni in è stata integrata l'indagine presso la Conservatoria RR.II. di Potenza mediante l'estrazione di certificati catastali storici e visure ipotecarie accertando che, gli immobili in esame sono pervenuti a:

- **XXXXXXXXXX nato a XXXXXXXXXX (de cuius) per:**
- **Atto di Compravendita del 18/06/1970 per Notar Consalvo Giuratrabocchetti registrato a Rionero in V. il 06.07.1970 al nr. 397 Mod. I e Trascritto alla CC. RR.II. di Potenza in data 09.07.1970 ai nn. 12303/13715 per acquisto da XXXXXXXXXX**

Con il citato atto perveniva al de cuius XXXXXXXXXX un appartamento facente parte del fabbricato di nuova costruzione sito in Rionero in Vulture (Pz) alla via Statale n.°93 (ora via Potenza n.°10) e precisamente:

- Appartamento sito al terzo piano, composto da quattro vani ed accessori interno 11, confinante con XXXXXXXXX, distacco proprietà Agip, cortile di pertinenza e vano scala con numero 1 box al piano terra, confinante con cortile di pertinenza, terrapieno, strada comunale via di Mezzo, XXXXXXXXXX, e XXXXXXXXXX, il tutto non ancora riportato in catasto Comune di Rionero in Vulture, denunciato per l'accertamento all'U.T.E. di Potenza giusta

scheda n.°209953 ed il box giusta scheda n.° 202882 registrato ai num. 123 e 101 in data 6/04/1970.

All'appartamento ed al box è annessa la comunione di tutte le parti condominiali del fabbricato di cui fanno parte.

**La vendita viene effettuata per il prezzo di lire 6.700.000 con tutti i diritti, accessioni, dipendenze e pertinenze, servità attive e passive con tutti i diritti, ragioni ed azioni.**

Con riferimento, vi è da rilevare che la relativa trascrizione dell'atto presso i pubblici registri immobiliari non riporta i dati catastali dei beni pignorati poiché al tempo non ancora censito al catasto urbano. Tuttavia,

**Quanto accertato ci consente di poter rilevare che sussiste quindi la continuità delle trascrizioni oltre il ventennio, anteriore alla data della trascrizione del pignoramento riconducibile al 21/01/2014 regg. nn.° 853/730.**

Il creditore precedente non ha depositato la documentazione riguardante le visure catastali attuali e storiche dei cespiti pignorati e non pure il certificato di matrimonio dei debitori e le planimetrie relative alle unità immobiliare, queste ultime acquisite dalla scrivente.

Dall'estratto di matrimonio si evince che:

➤ **XXXXXXXXXX** nata a **XXXXXXXX** e **XXXXXXX** nato **XXXXXXXXXX** hanno contratto matrimonio in regime di separazione dei beni.

Con Atto trascritto in data 6/1/1978 al n.° 13 P.II. s.c. lo sposo ha scelto il regime patrimoniale ai sensi del primo comma dell'art. 228 della legge 19/05/1975 n.°151.

In allegato estratto di matrimonio

**OMISSIS**

Dalle indagini è emerso che **xxxxxxx** nata a **xxxxxx** è **deceduta a Roma in data xxxxx.**

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

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

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

Al riguardo:

- qualora l'atto di pignoramento rechi l'indicazione di un diritto di contenuto più ampio rispetto a quello in titolarità dell'esecutato (ad esempio: piena proprietà in luogo della nuda proprietà o dell'usufrutto o della proprietà superficaria; intera proprietà in luogo della quota di ½; quota di ½ in luogo della minor quota di ¼;

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

- qualora l'atto di pignoramento rechi l'indicazione di un diritto di contenuto meno ampio rispetto a quello in titolarità dell'esecutato (ad esempio: nuda proprietà in luogo della piena proprietà conseguente al consolidamento dell'usufrutto; quota di ½ in luogo dell'intera proprietà; quota di ¼ in luogo della maggior quota di ½; ecc.), l'esperto sospenderà le operazioni di stima, dandone immediata comunicazione al G.E. per le determinazioni sul prosieguo.

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

Al riguardo:

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

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

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

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

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

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

Nel caso in cui i beni oggetto di pignoramento siano interessati (in tutto od in parte) da procedure di espropriazione per pubblica utilità, l'esperto acquisirà la relativa documentazione presso gli uffici

competenti e fornirà adeguata descrizione delle porzioni interessate dalle dette procedure (stralciandole dalla descrizione).

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

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

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

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

Con il pignoramento trascritto in data 21/01/2014 regg. nn.°853/730 in favore di Ifitalia-International Factor Italia s.p.a. sono stati sottoposti a gravame i:

- i diritti dell'intero (1000/1000) di:

- a) **Appartamento per civile abitazione** sito alla **via Potenza n. 10 del Comune di Rionero in Vulture (Pz)**, censito in Catasto Fabbricati al **Foglio mappa 19 Part. n.°221 sub 13** posto al piano 3.° categoria A/2 classe 3 vani 6,5, superficie catastale mq. 159 Rendita Euro 469,98
- b) **Locale Garage** sito alla **via Potenza n. 10 del Comune di Rionero in vulture (Pz)**, censito in Catasto Fabbricati al **Foglio mappa 19 Part. n.° 281 sub 6** posto al piano Terra categoria C/6 classe 3, consistenza mq. 14, superficie catastale mq.16, Rendita Euro 21,69

Riportati in ditta:

-XXXXXXXXXX per i diritti di 3/9 della proprietà;

-XXXXXXX per i diritti di 2/9 della proprietà;

-XXXXXXX per i diritti di 2/9 della proprietà;

-XXXXXXXXXX per i diritti di 2/9 della proprietà;

*ivi comprese tutte le pertinenze, accessioni, eventuali nuove costruzioni, ampliamenti e tutto quanto sia ritenuto gravabile ai sensi di legge.*

I diritti reali indicati nell'atto di pignoramento corrispondono, correttamente, a quelli in titolarità degli esecutato in forza dell'atto d'acquisto trascritto in favore del de cuius XXXX e cioè:

- *Atto di Compravendita del 18/06/1970 per Notar Consalvo Giuratrabocchetti registrato a Rionero in V. il 06.07.1970 al nr. 397 Mod. I e Trascritto alla CC. RR.II. di Potenza in data 09.07.1970 ai nn. 12302/13715 per acquisto da XXXXX.*

I dati catastali dei beni riportati nell'atto di pignoramento citato inoltre corrispondono a quelli riportati nel catasto urbano attuale quindi sussiste conformità di dati catastali.



**Planimetria catastale origine --Rionero in Vulture - foglio 19 part. n.°221-218**



**Planimetria unità immobiliare:  
Abitazione piano III.° censita al foglio 19 part. n.°221 sub 13**

presentazione: 06/04/1970 - Data: 07/12/2017 - n. PZ0192527 - Richiedente LAINO GIOVANNA

Mod. B (Nuovo Catasto Edilizio Urbano)

**MINISTERO DELLE FINANZE**  
**DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI**  
**CATASTO EDILIZIO URBANO**  
(IN DECRETI LEGGE 12 APRILE 1968, N. 841)

Lire 20

sentata all'Ufficio Tecnico Erariale di POTENZA

ACCERTAMENTO GENERALE DELLA PROPRIETA' IMMOBILIARE URBANA  
Legge 11 aprile 1926, n. 1728 mod. dalla L. n. 4 aprile 1948, n. 514

COMUNE

Talloncino di riscontro DELLA SCHEDA NUMERO **N**  
**N° 202953**

AVVERTENZA. Il presente talloncino deve essere collato e l'adempimento delle formalità deve essere compiuto entro la data indicata. Non è ammessa la presentazione di istanze di modifica con la presente. I procedimenti di competenza del tecnico erariale sono disciplinati dal D. L. n. 30 del 28/2/1970, n. 455.

**3° PIANO**

cattedra di potenza

00133447

**MINISTERO DELLE FINANZE**  
**REGIONE ABRUZZO**

SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO

DATA PROT. N°

al 07/12/2017 - Rionero in Vulture (M.P.) - Foglio 19 Part. 211 - Sub. 13

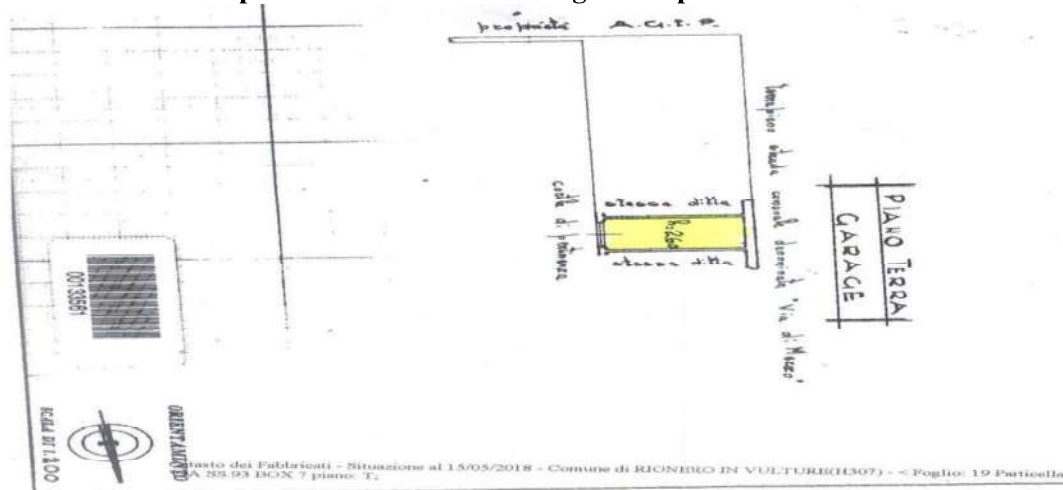
Compilato dal P. Ing. Marco Izella

Iscritto all'Albo degli ingegneri della Provincia di SALERNO

DATA 25-3-90

Marco Izella

**Planimetria unità immobiliare:  
Box piano terra censito al foglio 19 part. n.º281 sub 6**



Come espressamente richiesto nel quesito, di seguito si procede alla formazione dei lotti.  
A tal punto, determinato il valore complessivo del compendio immobiliare pignorato e stimato in **€uro 143.938,50** al lordo delle detrazioni come meglio spiegato nel relativo capitolo ed invece pari ad **€uro 130.938,50** al netto delle detrazioni, è necessario addivenire alla costituzione dei lotti al fine di consentire una agevole vendita dei beni.

Le caratteristiche delle unità immobiliari che ci occupa, oggetto di pignoramento, e cioè:

> **part. n.º221 sub 13 (abitazione al III. Piano) e locale box (part. n.º281 sub 6)**

ossia rispettivamente, una abitazione di tipo civile, realizzata per lo sfruttamento della stessa da parte di un unico nucleo familiare unitamente alle pertinenze collegate e cioè **locale box -rimessa**, per destinazione d'uso, collocazione, disposizione dei vani e composizione, funzionalità delle strutture e collegamento delle unità immobiliari tra loro ai fini funzionali ed utilizzativi, non ci consentono di smembrare la proprietà al fine di costituire più lotti di più esiguo valore.

In altri termini, ipotizzando un frazionamento della proprietà "per singole unità immobiliari" si andrebbe a pregiudicare la funzionalità, la fruibilità dei beni e soprattutto la destinazione attuale dei luoghi e d'uso. Risulta pertanto evidente che sussiste uno stretto collegamento tra tutte e due le unità immobiliari pignorate e le finalità per cui esse sono state realizzate.

In altri termini, la ubicazione e la destinazione d'uso delle consistenze ci consigliano di non separare la proprietà.

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

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

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

➤ **Lotto unico del valore di Euro 130.938,50 costituito dai beni nn.ºa) b):**

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

- c) **Appartamento per civile abitazione** sito alla via Potenza n.º10 del Comune di Rionero in Vulture (Pz), censito in Catasto Fabbricati al **Foglio mappa 19 Part. n.º221 sub 13** posto al piano 3.º categoria A/2, classe 3, vani 6,5, superficie catastale mq. 159, Rendita Euro 469,98  
Confini:proprietà XXXX, vano scala
- b) **Locale Garage** sito alla via Potenza n. 10 del Comune di Rionero in vulture (Pz), censito in Catasto Fabbricati al **Foglio mappa 19 Part. n.º281 sub 6** posto al piano Terra categoria C/6 classe 3, consistenza mq. 14, superficie catastale mq.16, Rendita Euro 21,69  
Confini: proprietà XXXXXX  
*ivi comprese tutte le pertinenze, accessioni, eventuali nuove costruzioni, ampliamenti e tutto quanto sia ritenuto gravabile ai sensi di legge.*

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

**> Descrizione dei beni:**

**Lotto unico composto dall'abitazione bene n.ºa) + box -rimessa bene b)**

- a) **Appartamento per civile abitazione** sito alla via Potenza n.º10 del Comune di Rionero in Vulture (Pz), censito in Catasto Fabbricati al **Foglio mappa 19 Part. n.º221 sub 13** posto al piano 3.º categoria A/2 classe 3 vani 6,5, superficie catastale mq. 159 Rendita Euro 469,98
- b) **Locale Garage** sito alla via Potenza n.º10 del Comune di Rionero in vulture (Pz), censito in Catasto Fabbricati al **Foglio mappa 19 Part. n.º 281 sub 6** posto al piano Terra categoria C/6 classe 3, consistenza mq. 14, superficie catastale mq.16, Rendita Euro 21,69  
*ivi comprese tutte le pertinenze, accessioni, eventuali nuove costruzioni, ampliamenti e tutto quanto sia ritenuto gravabile ai sensi di legge.*

o o o

**• Descrizione generale dello stabile situato in via Potenza n.º10**

Le unità immobiliari oggetto del presente procedimento espropriativo iscritto al R.G.E. n.º176/13 sono inserite in un più articolato e complesso immobiliare residenziale, rappresentato da un nuovo fabbricato, diposto su più livelli, realizzato alla fine degli anni '60 (tra il 1965-70) dal proprietario dell'area tale XXXXX alla via Potenza n.º10.

Costui che aveva acquistato l'area, realizzava un complesso fabbricato residenziale, alla via Potenza n.º10 (ex Stada Statale n.93) con struttura portante in c.a., sviluppato con due corpi laterali collegati al vano scala centrale, composto da un piano terreno, quattro piani superiori abitabili, un piano sottotetto dotato di lastrico solare.

La costruzione veniva effettuata in virtù di Licenza Edilizia n.º3370 del 16/07/1965 resa dal Sindaco del Comune di Rionero in Vulture (Pz).

Le abitabilità sono state accordate con certificato del 19/02/1970.

Il nuovo fabbricato in cui sono dislocate le unità immobiliari che ci occupa, è costituito da una struttura portante realizzata in c.a. poggiata sulle sottostanti fondazioni.

La struttura è costituita da telai, pilastri e travi in c.a.; i solai piani del fabbricato sono realizzati in latero - cemento costituiti da travetti in c.a. e pignatte unitamente al solaio di copertura in piano.

Le tompaganture esterne sono state realizzate con mattoni forati dal consistente spessore mentre le divisioni interne con mattoni in laterizi dello spessore di cm. 8.

Il fabbricato sito in via ex strada Statale n.º93, al civico n.º10 è ubicato in una zona residenziale è centrale del comune di Rionero in Vulture, non molto distante dalla piazza, dal municipio, chiese,

attività commerciali, in breve è ubicato in ottima posizione, ma soprattutto, agevolmente raggiungibile dalle arterie cittadine. L'immobile è attiguo all'area di servizio e vendita carburanti. L'ingresso allo stabile ed alle abitazioni avviene direttamente dal piano terra, ossia da via Strada Statate, attraversando dalla arteria, un cortile condominiale e poi l'ingresso del fabbricato dotato di un portone in alluminio e vetro e dal vano scala.

L'accesso ai box-rimesse, ubicate al piano terra, invece, avviene attraverso un viottolo che fiancheggia l'imponente fabbricato residenziale. Queste ultime sono ubicate in un corpo di fabbrica autonomo posto sul retro della costruzione.

Il fabbricato residenziale e le rimesse sono collocate su di un'area interamente recintata con muretti in c.a e ringhiera in ferro.

L'ingresso al cortile utilizzato anche ad area di sosta condominiale è dotata di un cancello con collegamento alla via pubblica.

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

L'accessibilità è garantita dagli spazi esterni e dalla via pubblica attigua.

L'immobile è dotato di ascensore che collega tutti i livelli.

La tipologia degli appartamenti dalla forma regolare è standard in tutti livelli.

Buono risulta lo stato di manutenzione e conservazione dello stabile, in generale, oggetto di recentissimi interventi di ristrutturazione delle facciate e del lastrico solare.

Curata risulta anche la zona in comune dell'ingresso e del vano scala.

#### **Prospetto principale fabbricato (lato principale) dalla Strada Statate:**



**Prospetto principale box- rimesse (lato principale):**



• **Descrizione dell'appartamento ubicato al piano III.º**

- a) **Appartamento per civile abitazione** sito alla via Statale n.º10 del Comune di Rionero in Vulture (Pz), censito in Catasto Fabbricati al **Foglio mappa 19 Part. n.º221 sub 13** posto al piano 3.º categoria A/2 classe 3 vani 6,5, superficie catastale mq. 159 Rendita Euro 469,98

L'unità immobiliare di cui alla presente descrizione consiste in un appartamento ad "uso residenziale" di circa **150,00 mq.** netti oltre ad un balcone di circa mq. 15,00 ed una veranda di circa mq. 5,00, ed altro piccolissimo balcone di minore superficie, per una superficie complessiva di circa mq. 165,00.

Il tutto è situato al **terzo piano** del fabbricato già indicato, realizzato alla fine degli anni '60 (1967-70) dal proprietario dello stabile. Ubicato, alla ex Strada Statale n.º93 (ora via Potenza n.º10) del comune di Rionero in Vulture, l'appartamento in esame è ubicato sull'ala sinistra dell'imponente stabile (guardando dalla strada, cioè di fronte il fabbricato) ed è posto alla sinistra del pianerottolo del vano scala. L'accesso all'interno è consentito attraverso la rampa della scala e ascensore che collega i vari livelli al corridoio d'ingresso del piano terra.

L'ingresso al piano terra, ubicato sul prospetto principale del fabbricato con ingresso dalla via pubblica antistante è dotato di un ampio portone in alluminio e lastre di vetro.

Il fabbricato sia esternamente e sia internamente denota un buono stato di conservazione e manutenzione, poiché oggetto di interventi ristrutturativi recentissimi.

Curata è anche la zona condominiale interna con pavimenti e scale realizzate in lastre di marmo.

Tutti i prospetti esterni dell'immobile sono rivestiti con intonaco tinteggiato (pareti gialle e rosa antico) e rivestimento con piastrelle di pietra per esterni di colore ocre al piano terra.

L'abitazione si presenta in buono stato di conservazione ed anche ben rifinita internamente, si sviluppa su un unico livello e si compone di n.ºcinque locali; salone, locale attiguo, cucina, due camere da letto, due bagni, ingresso, disimpegno e piccolo ripostiglio.

Completano la consistenza, come già detto, un balcone e una veranda, rispettivamente, disposti lungo i prospetti ovest e sud.

L'immobile è ubicato, rispetto all'articolato complesso immobiliare, nell'ala più addentrata del fabbricato, con affaccio laterale sul piazzale dell'area di servizio.

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

L'abitazione internamente, si presenta in buono stato di conservazione con finiture di buona qualità e gusto estetico se pur sempre datata. Risulta spaziosa, luminosa ed areata, panoramica e ben posizionata. I vani sono ben articolati tra loro: la zona giorno si disloca alla sinistra di una parte del corridoio che per effetto della demolizione di una porzione di parete, oggi risulta essere un unico ampio ambiente.

L'unità immobiliare si compone di una zona di ingresso collegata al pianerottolo e zona condominiale, ampio salone ed angolo studio collegato il vano ad altro locale per mezzo di una ampia porta a scomparsa. Il corridoio è posizionato centralmente ai locali.

La cucina risulta collegata alla zona giorno (salone) mentre le due camere da letto sono allocate più marginalmente al piano. I due bagni sono posti alla destra del corridoio, in prosieguo della cucina che contiene al suo interno anche un piccolissimo rispostigno.

Il pavimento è realizzato in piastrelle di marmo lucido nel corridoio e nel salone di gradevole effetto estetico ed impatto visivo.

E' realizzato in piastrelle di ceramica nella cucina e nelle camere da letto, con qualità dei materiali e tinte in uso negli anni '70. Nei bagni, parimenti ai rivestimenti risultano in ceramica ed invece in parquet di legno, di più recente fattura nel locale annesso al salone.

Dei due bagni, quello più grande risulta essere stato interessato da interventi di ristrutturazione ed ammodernamento con piastrelle e pavimenti di più recente realizzo, dotato anche di una vasca idromassaggio di buona qualità.

I sanitari sono incassati in muretti di abbellimento con piani in marmo.

Curata è la rubinetteria e gli accessori. Di nuovo realizzo è l'impianto di riscaldamento nel bagno con elementi recenti installati a parete ed altezza da terra.

I sanitari sono in porcellana in tinta bianca, parimenti a quelli del bagno più piccolo dotato di sanitari e piatto doccia con cabina.

Il pavimento risulta in tinta celeste ed i rivestimenti murari non risultano di recente posa.

Gli infissi esterni dell'appartamento sono in legni di remota installazione, e le tapparelle avvolgibili in PVC. Risultano installati i doppi infissi in alluminio.

Il portone d'ingresso è realizzato con pannello in legno rinforzato con idonea serratura., mentre le porte interne sono realizzate con pannelli di legno e vetro, di buona qualità e fattura ma non di attuale epoca di posa. Le pareti sono tutte tinteggiate. L'altezza netta dei locali è di mt. 3,00.

L'abitazione è fornita di impianto di riscaldamento centralizzato, con centrale termica da poco installata, radiatori in ghisa, impianto elettrico, idrico, telefonico e per la ricezione della televisione.

I balconi e le finestre consentono una ottima luminosità a tutta l'abitazione, i pavimenti sono realizzati in piastrelle per esterni.

Risulta dotato di un balcone con affaccio sul retro dello stabile verso le rimesse e veranda chiusa da elementi in vetro e alluminio di remota epoca, come risulta dalla qualità e tipologia di materiali accertati. Rispetto al progetto approvato per effetto di licenza Edilizia il 30/06/1971, la disposizione interna dei vani risulta appena appena variata.

L'esposizione dell'abitazione volge a ovest, nord ed a sud, ove sono presenti anche gli affacci. L'appartamento confina con altra unità immobiliare a est, quest'ultima con affaccio sulla via pubblica. E' servito di parcheggio sulla via pubblica ed all'interno dell'area condominiale.

Buone risultano le caratteristiche e la conservazione nel complesso, se pur trattasi di un immobile realizzato alla fine degli anni '60.

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

**Consistenza e calcolo delle superfici interne nette**

Destinazione	Superficie Calpestabile		Coeffic.	Superficie Commerciale		Esposizione	Condizioni
	mq.			mq.			
Ingresso/Corridoio	mq.	22,60	1,00	mq.	22,60	centrale	Buono
Salone	mq.	41,00	1,00	mq.	41,00	Sud	Buono
Cucina/ripostiglio	mq.	20,00	1,00	mq.	20,00	Nord	Buono
Bagno 1	mq.	5,40	1,00	mq.	5,40	Nord	Buono
Bagno 2	mq.	8,90	1,00	mq.	8,90	Nord	Buono
Locale 1	mq.	16,00	1,00	mq.	16,00	Sud	Buono
Locale 2	mq.	20,00	1,00	mq.	20,00	Ovest	Buono
Locale 3	mq.	15,90	1,00	mq.	15,90	Ovest	Buono
<b>Sommano</b>	<b>mq.</b>	<b>150,00</b>		<b>mq.</b>	<b>150,00</b>		
Balcone 1	mq.	10,50	0,25	mq.	2,60	Ovest	Buono
Veranda	mq.	4,80	0,60	mq.	2,90	Sud	Buono
<b>Sommano</b>	<b>mq.</b>	<b>15,30</b>		<b>mq.</b>	<b>5,50</b>		
<b>Sommano</b>	<b>mq.</b>	<b>165,00</b>		<b>mq.</b>	<b>155,50</b>		

Superficie calpestabile: **mq. 165,00**

Superficie commerciale: **mq. 155,00**

Superficie catastale: **mq. 159,00**

**Conformità urbanistica:**

Il fabbricato nel complesso risulta edificato alla fine degli anni 60, con regolari atti autorizzativi. In particolare per effetto di Licenza Edilizia n.°3370 del 16/07/1965 resa dal Sindaco del Comune di Rionero in Vulture (Pz).

Le abitabilità sono state accordate con certificato del 19/02/1970.

**Conformità catastale:** Dalle verifiche effettuate presso l'U.T.E. di Potenza, l'unità immobiliare risulta regolarmente censita in catasto urbano con scheda catastale n.° 202953 del 6/04/1970.

Lo stato attuale risulta conforme allo stato rappresentato nell'accatastamento eccetto per una diversa disposizione del salone che risulta più ampio, rispetto alla rappresentazione censita per effetto della demolizione di una parziale parete del corridoio.

**Possesso attuale:** Il bene risultava in possesso della debitrice sig.ra XXXX, costituente la sua stabile dimora sino alla data della sua morte avvenuta il 17/10/24.

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

ooooo

L'abitazione pignorata (part. n.°1436/10) non risulta munita di certificazione energetica poiché di remota epoca di edificazione. Detta certificazione ai sensi del D.L. 63/2013 convertito dalla legge 90/2013 è infatti indispensabile in caso di nuova costruzione di un immobile; a lavori ultimati un tecnico dovrà redigere l'APE ex ACE che verrà poi allegato alla pratica per la richiesta di agibilità dell'edificio.

L'agibilità è stata rilasciata dal Comune di Rionero in Vulture.

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

**Documentazione fotografica relativa all'appartamento:**

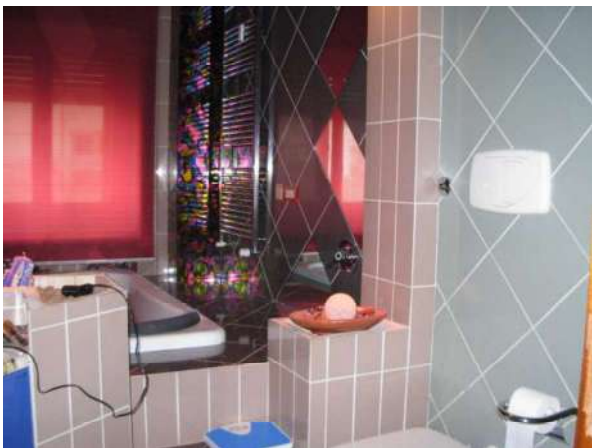


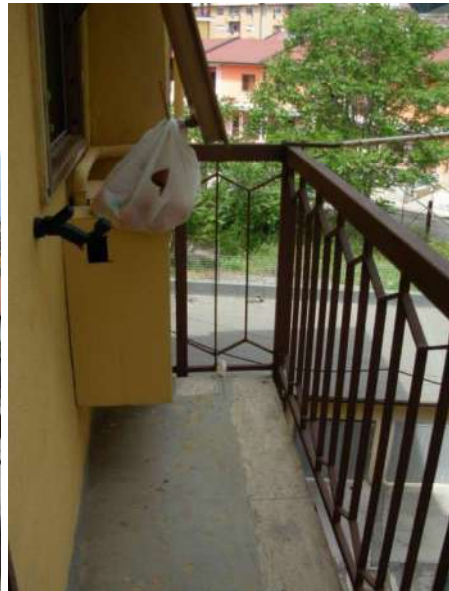
**vista interni**











## Planimetria appartamento censita in catasto urbano



- **Descrizione della rimessa ubicata al piano Terra**

**b) Locale Garage sito alla via Statale n. 93 del Comune di Rionero in vulture (Pz), censito in Catasto Fabbricati al Foglio mappa 19 Part. n.° 281 sub 6 posto al piano Terra categoria C/6 classe 3, consistenza mq. 14, superficie catastale mq.16, Rendita Euro 21,69**

Il bene trattasi di un locale box- rimessa, della superficie netta di mq.14, ubicato al piano Terra di via Potenza n.°10 del Comune di Rionero in Vulture ed essere pertinenza dell'abitazione già descritta.

La consistenza è ubicata sul retro del fabbricato residenziale, inserita in un corpo di fabbrica più ampio, disposto al piano terra, composto di più locali attigui.

Il corpo di fabbrica contenente una moltitudine di locali box si presenta in pianta stretta ed allungata, raggiungibile dall'area pertinenziale annessa al citato fabbricato, ubicato a pochissimi metri. Il box che ci occupa è il sesto guardando dalla strada ed a partire dal lato sinistro.

Il corpo di fabbrica contenente le rimesse risulta realizzato in epoca ante 1967, epoca riscontrabile anche dallo stato di conservazione e qualità dei materiali utilizzati nel realizzo.

Ed infatti, per detta opera alcun titolo autorizzativo è stato accertato in Comune.

Di tale epoca anteriore al 1967 è stato fatto, riferimento, anche in altro atto di vendita di unità immobiliari inserite nello stesso corpo di fabbrica, stipulato in data 30/07/2004 registrato il 3/08/2004 in favore di altri condomini.

L'immobile che ci occupa, in atti del catasto urbano risulta censito con planimetria presentata in data 25/03/1970, con scheda catastale n.°202882 con rappresentazione a firma dell'ing. Manlio Trotta. Dalla forma stretta ed allungata, l'immobile in atti del censimento si compone di un vano adibito a rimessa, della superficie di circa mq. 14. In situ, dalla verifica dei luoghi, è emerso che il citato immobile si compone anche di una modesta porzione in ampliamento, ricavata più perimetralmente ed arretrata a confine con il terrapieno, della superficie di circa 8,50 mq. Quest'ultima consistenza collegata e confinante non risulta essere riportata in atti del censimento del 25/03/1970 è pertanto, risulta essere, senza dubbio abusiva, realizzata in epoca successiva.

L'accesso ai locali è consentito, attraversando l'area pertinenziale del fabbricato residenziale. L'altezza interna del locale è di circa mt. 2,60.

La struttura portante è realizzata in muratura con sovrastante copertura in leggero pendio.

Parimenti è la struttura della porzione in ampliamento più nuova ma sprovvista di intonaco.

La porzione più vecchia presenta pareti con rivestimento di intonaco rustico all'esterno e civile all'interno dotato di tinteggiatura.

Il pavimento è realizzato in getto di cemento. Il locale è dotato di impianto elettrico.

La porta d'ingresso è costituita da una serranda realizzata in lamiera zincata con apertura a scomparsa al soffitto. L'esposizione del locale è orientata verso ovest.

Lo stato di conservazione e manutenzione generale è soddisfacente; sulle pareti, localizzate ai piedi, sono però presenti localizzate aree di umidità riveniente dal terreno.

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

#### **Consistenza e calcolo delle superfici interne nette reali**

Destinazione	Superficie	Coeffic.	Superficie	Esposizione	Condizioni
Locale box 1	mq. 14,00	1,00	mq. 14,00	ovest	soddisfacente
Locale box ampl.	mq. 8,50	1,00	mq. 8,50	ovest	Soddisfacente

Superficie calpestabile: mq. 22,50

Superficie commerciale:mq. 22,50

#### **Conformità urbanistica:**

L'immobile risulta edificato in epoca anteriore al 1967. Come detto, in atti del comune non è stata riscontrata alcuna documentazione al riguardo.

**Conformità catastale:** Dalle verifiche effettuate presso l'U.T.E. di Potenza, l'unità immobiliare risulta regolarmente censita in catasto urbano in data 25/03/1970 con scheda catastale n.° 202882.

Non risulta censita la porzione realizzata in epoca successiva in ampliamento.

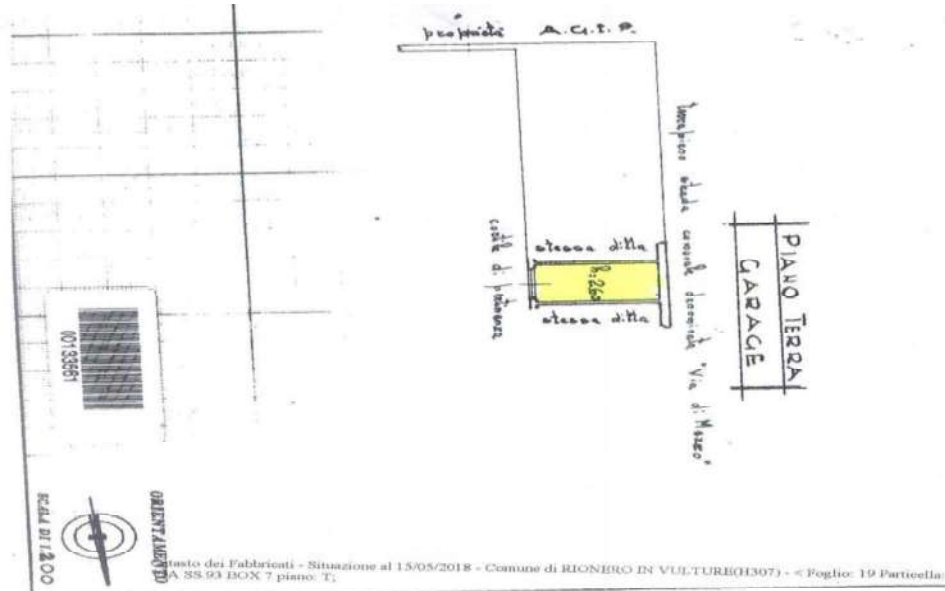
**Possesso attuale:** Il bene risulta in possesso dei debitori.

#### **Documentazione fotografica relativa alla rimessa:**





**Planimetria rimessa censita in catasto**



urbano

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

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

Al riguardo, l'esperto:

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

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

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

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

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

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

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

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

Al riguardo, l'esperto:

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

- in secondo luogo, nel caso di riscontrate difformità:

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

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

➤ **Lotto unico del valore di €uro 130.938,50 costituito dai beni nn.ºa) b):**

- **diritti dell'intero (1000/1000) della piena proprietà di:**

d) **Appartamento per civile abitazione** sito alla via Potenza n.º10 del Comune di Rionero in Vulture (Pz), censito in Catasto Fabbricati al **Foglio mappa 19 Part. n.º221 sub 13** posto al piano 3.º categoria A/2 classe 3 vani 6,5, superficie catastale mq. 159 Rendita €uro 469,98  
Confini: proprietà xxxxx, vano scala

b) **Locale Garage** sito alla via Potenza n. 10 del Comune di Rionero in vulture (Pz), censito in Catasto Fabbricati al **Foglio mappa 19 Part. n.º 281 sub 6** posto al piano Terra categoria C/6 classe 3, consistenza mq. 14, superficie catastale mq.16, Rendita €uro 21,69  
Confini: proprietà xxxxxxxx

Il tutto riportato in catasto urbano in capo a:XXXXXXXXXXXX

o o o

Dalla verifica degli atti possiamo accertare che al momento i dati catastali attuali identificano correttamente i dati dei beni riportati nel pignoramento *trascritto presso la CC.RR.II. di Potenza in data 21/1/2014 al Rep. n.°853/730 a favore di Ifitalia International Factors s.p.a.*

Tutte le variazioni catastali intervenute sono antecedenti a tale epoca, come meglio di seguito è riportato:

**I diritti reali indicati nell'atto di pignoramento corrispondono, correttamente, a quelli in titolarità degli esecutato in forza dell'atto d'acquisto trascritto in loro favore più recente e cioè per:**

**Appartamento per civile abitazione** in Catasto Fabbricati del Comune di Rionero in V. (PZ) censito al **Foglio 19 Particella n.°221 sub 13;**

**Locale Garage** censito in Catasto Fabbricati del Comune di Rionero in V. (PZ) al **Foglio 19 Particella n.°281 sub 6;**

la:

- **Successione Legittima** in morte di **XXXXXXXXXXXX** e **deceduto il XXXXX**, giusta Denuncia di Successione Registrata a Melfi (PZ) il 13.12.1996 al nr. 29 del vol. 239 e **trascritta ai RR.II. di Potenza in data 22.04.1997 ai nn. 4980/5588;**

**I dati catastali dei beni riportati nell'atto di pignoramento citato inoltre corrispondono a quelli riportati nel catasto urbano attuale quindi sussiste conformità di dati catastali.**

• **STORIA CATASTALE:**

Di seguito si riporta la storia catastale relative alle particelle - unità immobiliari oggetto di vendita:

Le part. n.°211 sub 13 e n.°281 sub 6 del foglio mappa 19 Comune di Rionero in Vulture (Pz) identificano correttamente le unità immobiliari oggetto di pignoramento site in via Potenza n.°10 registrate in catasto urbano all'atto della costituzione in epoca anteriore all'impianto meccanografico 30/06/1976.

Le unità immobiliari, venivano registrate in data 26/01/1971 al catasto urbano alla partita n.°3986 in ditta XXXXX. In particolare, l'abitazione distinta al foglio mappa 19 part. n.°221 sub 13 piano III era all'impianto meccanografico del 30/06/1976 classata con categoria A/2 classe 3 vani 6,5, rendita di Euro 0,47. Successivamente, nel tempo, la particella non ha subito variazioni se non per l'aggiornamento della rendita catastale.

Con variazione del 5/06/2020 pratica n.°pz 0027999 in atti in pari data per variazione d'ufficio i dati catastali sono i seguenti:

**Abitazione distinta al Foglio mappa 19 Part. n.°221 sub 13 posto al piano 3.° categoria A/2 classe 3 vani 6,5, superficie catastale mq. 159 Rendita Euro 469,98**

La particella n.°221 che identifica il fabbricato al catasto terreni, deriva dalla originaria part. n.° 221 del catasto terreni di are 17.74 all'impianto meccanografico del 12/06/1979.

Con variazione del 11/11/2013 pratica n.°pz 0168992, in atti in pari data è stata registrata la bonifica dell'identificativo catastale n.°8001.1/13

La rimessa (box) distinta al foglio mappa 19 part. n.°281 sub 6, piano terra era all'impianto meccanografico del 30/06/1976, classata con categoria C/6, classe 3, consistenza mq. 14 rendita di €uro 0,04. Successivamente, nel tempo, la particella non ha subito variazioni se non nell'aggiornamento della rendita catastale.

Con variazione del 23/08/2018 pratica n.°pz 0071457 in atti in pari data per variazione d'ufficio i dati catastali sono i seguenti:

**rimessa distinta al Foglio mappa 19 Part. n.°281 sub 6 post1 al piano terra categoria C/6 classe 3 consistenza mq. 14, superficie catastale mq. 16 Rendita €uro 21,69**

La particella n.°281 di are 06.11 identifica il fabbricato al catasto terreni e deriva dalla originaria part. n.°218 del catasto terreni di are 06.11 all'impianto meccanografico del 12/06/1979 di are 07.75.

Con variazione del 2/12/2009 pratica n.°pz 0316581 n.°316581.1/2009 in atti in pari data, per la superficie di are 06.11 la part. è passata al catasto fabbricati e registrata ente urbano.

In data 2/12/2009 pratica n.° pz 0316581 n.°316581.1/2009 è stato registrato in atti del catasto il Tipo mappale.

La part. n.°218 di are 07.75 alla data dell'impianto meccanografico con variazione del 2/12/2009 pratica n.° pz 0316581 (n.°316581.1/2009) è stata frazionata originando la part. n.°281 di are 06.11 e la n.°2135 di are 01.64. Entrambe rappresentano in mappa l'area di pertinenza del corpo di fabbrica contenente le rimesse ed il fabbricato residenziale.

Dalla verifica degli atti catastali, si rileva che non risulta registrato in mappa il Tipo mappale del 2/12/2009 pratica n.°pz 0316581 n.°316581.1/2009 relativo al corpo di fabbrica inglobanti le rimesse. In breve non è rappresentata la costruzione nella mappa catasto terreni.

Non sono stati reperiti in catasto, l'elaborato planimetrico relativi al frazionamento della part. n.°221 fabbricato in subalterni e della n.°281 rimesse.

Non sussistono variazioni catastali successivi alla trascrizione del pignoramento che ci occupa.

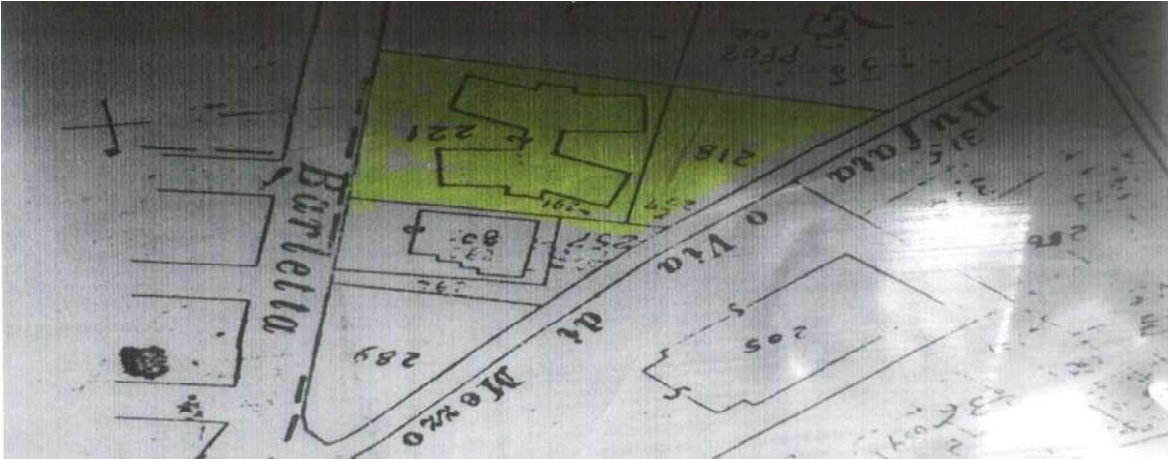
Al fine dell'esatta individuazione del fabbricato contenente le unità immobiliari oggetto di pignoramento è stata effettuata anche una sovrapposizione delle ortofoto con le mappe catastali.

Si rileva al riguardo la conformità tra i dati catastali, le ortofoto ed i luoghi.

### Ortofoto Comune Rionero in Vulture fabbricato part. n.°288 box n.°281



Mappa catasto origine foglio 19 part. n.°221 -218

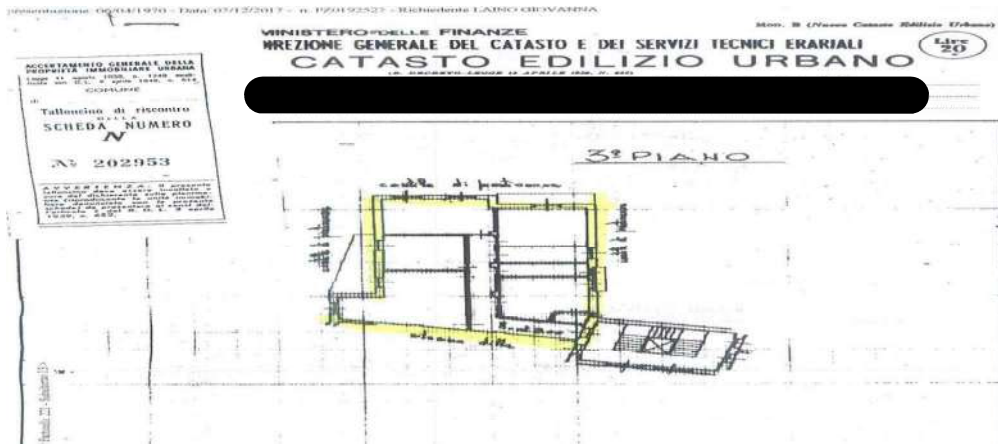


Mappa attuale foglio 19 part. n.°221 -218

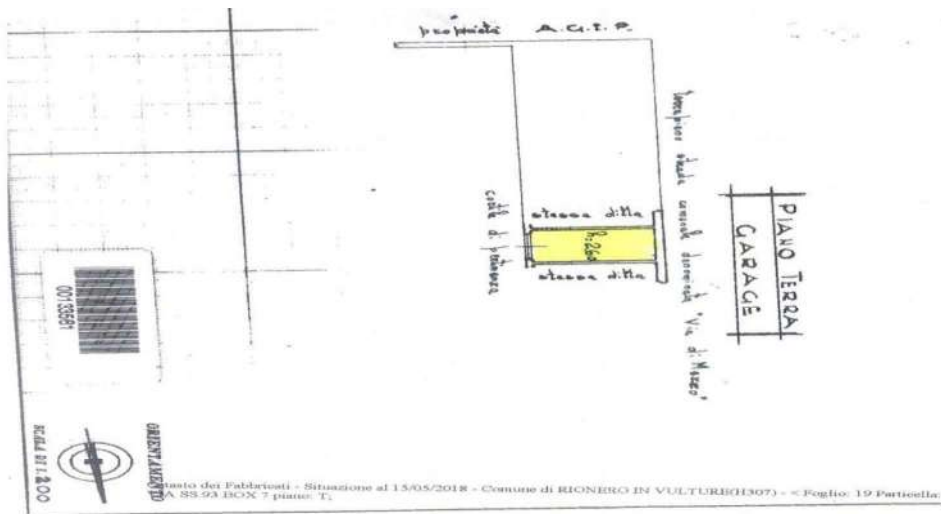


**Planimetrie unità immobiliari:**

Abitazione piano III.° censita al foglio 19 part. n.°221sub 13



Rimessa piano T censita al foglio 19 part. n.°281sub 6



Con riferimento all' abitazione e locale rimessa precisiamo che, sono state riscontrate difformità tra le planimetrie relative alle singole unità immobiliari dichiarate in atti del catasto urbano, rappresentazioni a firma dell'ing. Manlio Trotta (ritirate dal catasto) e lo stato attuale dei luoghi.

o o o

Con riferimento, dobbiamo evidenziare che talune difformità interne alle unità sono state riscontrate dal raffronto tra le planimetrie relative all'abitazione sita al piano III.° dichiarata in atti del catasto urbano in data 06/04/1970 con scheda catastale n.° 202953 rappresentazione a firma dell'ing. XXX (ritirate in catasto) e lo stato attuale dei luoghi.

Analizzando la singola unità immobiliare rileviamo in quanto a difformità riscontrate, nella:

➤ **unità immobiliare individuata dalla part. 221 sub 13 :**

- 1) la demolizione della parete parziale del locale salone
- 2) la chiusura della porta della cucina e spostamento della stessa
- 3) la chiusura della porta con innesto sul corridoio della porta del locale attiguo al salone ed apertura sulla parete in collegamento del salone
- 4) realizzo di paretina nel corridoio di suddivisione tra zona giorno e notte
- 5) realizzo ripostiglio in cucina
- 6) aperture locali a bagno

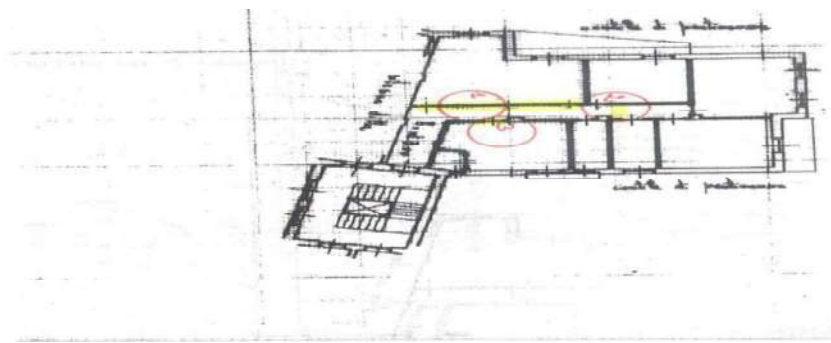
➤ **unità immobiliare individuata dalla part. n.° 281 sub 6:**

- 1) la creazione di un piccolo locale più arretrato e collegato al locale rimessa principale ed apertura di varco di collegaento. Il tutto è stato realizzato in assenza di titoli autorizzativi è pertanto non verranno considerate dette variazioni.

Per la regolarizzazione catastale delle opere realizzate nelle unità censite è necessario, a mezzo di professionista incaricato dall'assegnatario o a mezzo del C.T.U., la redazione di una pratica "Docfa".

Il costo dell'adempimento con riferimento alla sola abitazione è quantificato in circa €uro 1.200,00 complessive.

**Planimetrie unità immobiliari con indicazione delle difformità:**



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

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

➤ **Lotto unico del valore di €uro 130.938,50 costituito dai beni nn.°a) b):**

- **diritti dell'intero (1000/1000) della piena proprietà di:**

a) **Appartamento per civile abitazione**, sito alla via Potenza n.°10 del Comune di Rionero in Vulture (Pz), censito in Catasto Fabbricati al **Foglio mappa 19 Part. n.°221 sub 13** posto al piano 3.°, categoria A/2, classe 3, vani 6,5, superficie catastale mq. 159, Rendita €uro 469,98 - Confini: proprietà XXX, vano scala

b) **Locale Garage** sito alla via Potenza n. 10 del Comune di Rionero in vulture (Pz), censito in Catasto Fabbricati al **Foglio mappa 19 Part. n.°281 sub 6**, posto al piano Terra categoria C/6, classe 3, consistenza mq. 14, superficie catastale mq.16, Rendita €uro 21,69  
Confini: XXXX

*ivi comprese tutte le pertinenze, accessioni, eventuali nuove costruzioni, ampliamenti e tutto quanto sia ritenuto gravabile ai sensi di legge.*

Il descritto stato dei luoghi corrisponde fedelmente alla consistenza in situ delle unità immobiliari, rispettivamente della superficie calpestabile di circa mq. 150,00 (escluso i n.°tre balconi) e rimessa di circa mq. 22,50.

La superficie catastale corrisponde a quella riportata in atti del catasto urbano attuale censita al N.C.E.U. in data 7/04/1970 con scheda catastale n.° 202953 per l'abitazione e scheda catastale n.°202882 per la rimessa, precisando che quest'ultimo immobile, risulta in situ, di una maggiore superficie (circa mq. 8,50) per aver il debitore realizzato, un ampliamento in attinenza al terrapieno, non autorizzato dal comune.

Il varco d'ingresso del predetto ampliamento sarà oggetto di chiusura avendone previsto i costi.

Il fabbricato in cui è inserita l'abitazione risulta edificato in virtù di Licenza Edilizia n.°3370 del 16/07/1965 resa dal Sindaco del Comune di Rionero in Vulture (Pz) al proprietario dell'area.

Il parere favorevole del Genio Civile è stato rilasciato il 16/3/1965 al n.° 1301 e del 30/08/1969 n.° 16460/19939.

In data 21/07/1971 è stata approvata variante architettonica con Licenza Edilizia n. 5913.

Le abitabilità sono state accordate con certificato del 17/02/1970 previa visione del certificato rilasciato dalla Prefettura di Potenza n.° 1803 del 4/02/1970 .

Dalla verifica degli atti progettuali dell'epoca, e raffronto consistenza attuale dell'appartamento rileviamo che, sussistono talune difformità interne di tipo divisionali, riscontrate dal raffronto tra le planimetrie in allegato al progetto originario e lo stato attuale.

Le difformità sono da sanare. Non risulta l'immobile munito di APE.

Per quanto attiene, il corpo di fabbrica contenente le rimesse, Non è stato accertato alcun titolo autorizzativo presso l'ente. Pare che risulti edificato in epoca antecedente al 1967, epoca riscontrabile anche dallo stato di conservazione e qualità dei materiali utilizzati nel realizzo.

Di tale epoca, anteriore al 1967 è stato fatto, espresso riferimento, anche in altro Atto pubblico di vendita, di unità immobiliari simili, inserite nello stesso corpo di fabbrica della rimessa in esame, stipulato in data 30/07/2004 registrato il 3/08/2004 in favore di altri condomini.

L'immobile che ci occupa, in atti del catasto urbano risulta censito con planimetria presentata in data 25/03/1970, con scheda catastale n.°202882.

Dalla verifica dei luoghi il bene risulta essere però di superficie maggiore rispetto a quella facente riferimento alla scheda catastale.

In situ l'immobile si compone anche di un piccolo corpo attiguo, di circa mq. 8,50 realizzato in ampliamento, e ricavato in adiacenza ad terrapieno, realizzato in epoca più recente è pertanto da chiudere con muratura, in quanto, realizzato in assenza di titoli autorizzativi.

Tutti i costi da sostenere l'aggiudicatario sono stati detratti dal valore di stima dei beni.

**PREZZO BASE:**.....€uro 130.938,50

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

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

A questo riguardo, l'esperto:

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

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

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

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

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

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

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

**Ipotesi particolari:**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

**5) Situazioni di comproprietà.**

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

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

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

**• PROVENIENZE dei cespiti pignorati:**

Dalla ricostruzione delle risultanze ipotecarie è stato possibile accertare che i beni di cui al pignoramento e cioè:

- **1. Abitazione di tipo civile** distinta in N.C.E.U. al foglio 19 particella 221 sub.13, posta al piano III
- **2. Locale rimessa** distinta in N.C.E.U. al foglio 19 particella 281 sub.6 cat, C/6, posta al piano terra

pervenivano a:

- XXXXXXXXXXXXXXXXXX per:
- *Atto di Compravendita del 18/06/1970 per Notar Consalvo Giuratrabocchetti registrato a Rionero in V. il 06.07.1970 al nr. 397 Mod. I e Trascritto alla CC. RR.II. di Potenza in data 09.07.1970 ai nn. 12302/13715 per acquisto da XXXXXXXX*

Con il citato atto perveniva al de cuius XXXXXXXX un appartamento facente parte del fabbricato di nuova costruzione, sito in Rionero in Vulture (Pz) alla via Statale n.º93 (ora via Potenza n.º10) e precisamente:

- Appartamento sito al terzo piano, composto da quattro vani ed accessori interno 11, confinante con XXXXXX, distacco proprietà Agip, cortile di pertinenza e vano scala con numero 1 box al piano terra, confinante con cortile di pertinenza, terrapieno, strada comunale via di Mezzo, XXXXXX, e XXXXXXXX, il tutto non ancora riportato in catasto Comune di Rionero in Vulture, denunciato per l'accertamento all'U.T.E. di Potenza giusta scheda n.º209953 ed il box giusta scheda n.º 202882 registrato ai num. 123 e 101 in data 6/04/1970.

All'appartamento ed al box è annessa la comunione di tutte le parti condominiali del fabbricato di cui fanno parte.

La vendita viene effettuata per il prezzo di lire 6.700.000 con tutti i diritti, accessioni, dipendenze e pertinenze, servità attive e passive con tutti i diritti, ragioni ed azioni.

> XXXXXXXXXXXXXXX i cespiti sono pervenuti ai suoi eredi:

-XXXXXXXX per i diritti di 3/9 della proprietà;

-XXXXXXXX per i diritti di 2/9 della proprietà;

-XXXXXXXX per i diritti di 2/9 della proprietà;

-XXXXXXXX per i diritti di 2/9 della proprietà;

per effetto di

➤ *Successione Legittima in morte di XXXXXXXXX, giusta Denuncia di Successione Registrata a Melfi (PZ) il 13.12.1996 al nr. 29 del vol. 239 trascritta in CC.RR.II. di Potenza in data 22.04.1997 al regg. nn.° 4980/5588;*

➤ *Accettazione tacita di eredità in morte di XXXXXXXXX è stata trascritta in data 8/08/2023 al regg. nn.°13500/11191 in favore degli eredi del de cuius*

OMISSIS

limitatamente, ad abitazione censita al foglio mappa 19 part. n.°221 sub 13 e rimessa cenista al foglio mappa 19 part. n.° 281 sub 6

Quanto accertato ci consente di poter rilevare che sussiste quindi la continuità delle trascrizioni oltre il ventennio, anteriore alla data della trascrizione del pignoramento riconducibile al 21/01/2014 regg. nn.°853/730.

o o o

La storia catastale delle particelle è stata indicata nel dettaglio in risposta al quesito n.°1 ed anche in seguito nel presente lavoro.

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

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

*spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato<sup>2</sup>.”*

Indicherà altresì:

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

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

Tale documentazione deve essere sempre allegata alla relazione di stima.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

A quest'ultimo riguardo, l'esperto deve:

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

Al riguardo, l'esperto deve far riferimento al credito temporalmente più antico che sia stato fatto valere nella procedura espropriativa (sia dal creditore pignorante, sia da uno dei creditori intervenuti), quale risultante dagli atti della procedura;
- h) concludere infine – attraverso il combinato disposto delle verifiche sopra indicate – se ed eventualmente in base a quali delle disposizioni di legge sopra indicate l'aggiudicatario possa depositare domanda di sanatoria.

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

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

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

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

Ai fini urbanistici, secondo il vigente Regolamento Urbanistico del comune di Rionero in Vulture,

approvato con Delibera di Consiglio Comunale n.°46 del 19/07/2010 del Comune, gli immobili di cui ci occupa ricadono in zona C di Completamento.

Dalle verifiche effettuate, il più articolato fabbricato residenziale, in cui è inserita l'abitazione sita al piano III, risulta edificato in virtù di Licenza Edilizia n.°3370 del 16/07/1965 resa dal Sindaco del Comune di Rionero in Vulture (Pz) al proprietario dell'area.

Il progetto è stato redatto dall'ing. xxx.

Il parere favorevole del Genio Civile è stato rilasciato il 16/3/1965 al n.°1301 e del 30/08/1969 n. 16460/19939.

In data 21/07/1971 veniva approvata variante architettonica con Licenza Edilizia n. 5913 redatta dall'ing. Arcangelo Brenna.

La licenza edilizia veniva rilasciata per l'intero immobile, composto da n.°25 appartamenti di differente superficie.

Le abitabilità sono state accordate con certificato del 17/02/1970 previa visione del certificato rilasciato dalla Prefettura di Potenza n.° 1803 del 4/02/1970 .

Le opere sono state collaudate in data 22/03/1988.

Dalla verifica degli atti progettuali dell'epoca, e raffronto consistenza attuale dell'appartamento rileviamo che, sussistono talune difformità interne di "tipo divisionali", riscontrate dal raffronto tra le planimetrie in allegato al progetto originario e lo stato attuale.

Nella unità immobiliare individuata dalla part. 221 sub 13 (appartamento III.°piano) occorre rilevare che, dalla verifica dei luoghi è stata accertata:

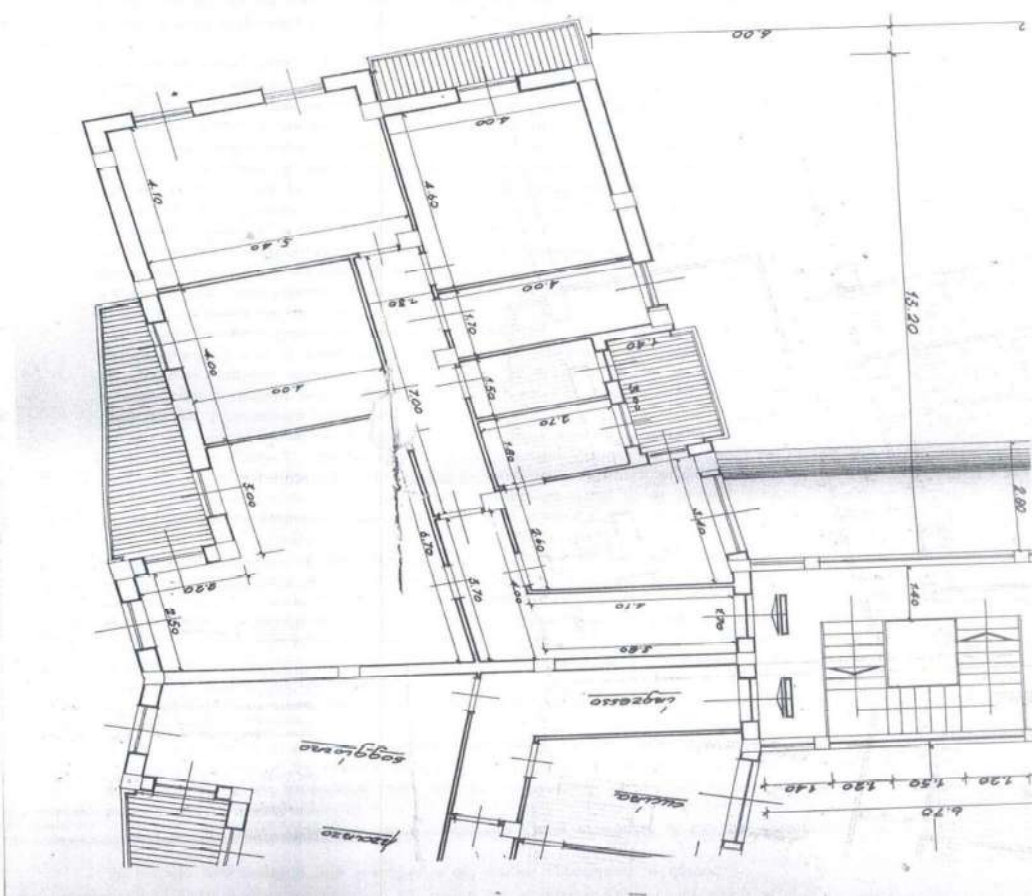
- 1) la demolizione della parete parziale di suddivisione corridoio e locale salone
- 2) la chiusura della porta della cucina e spostamento della stessa
- 3) la chiusura della porta del locale attiguo al salone sul corridoio ed apertura sulla parete in collegamento del salone
- 4) realizzo di paretina nel corridoio di suddivisione tra zona giorno e notte
- 5) realizzo ripostiglio in cucina
- 6) ampliamento locali a bagno ed aperture

Dalla verifica della pianta allegata al progetto, è riportato un balcone annesso ai locali bagno.

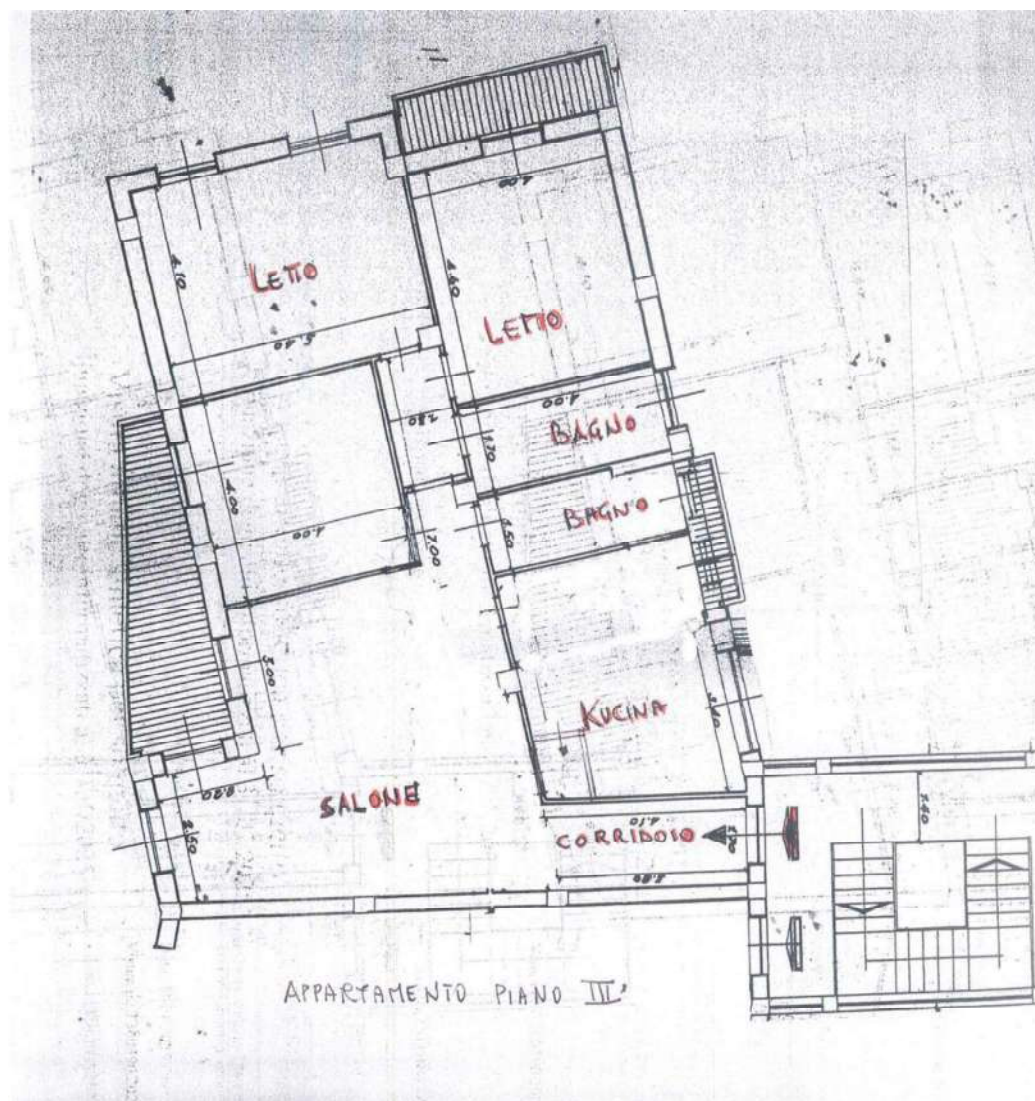
In situ i locali sembrano ampliati sul balcone.

Al riguardo occorre riferire che in data 21/07/1971 veniva approvata variante architettonica con Licenza Edilizia n. 5913.

In allegato: Pianta Progetto 1965



In allegato: Pianta Stato attuale



o o o

Le difformità costruttive accertate non sostanziali, tra lo stato di fatto rispetto agli atti progettuali allegati alle Licenze E. approvate possono essere regolarizzate a mezzo di istanza di sanatoria volta ad ottenere il Permesso in Sanatoria, ai sensi del combinato disposto dagli art. 46, comma 5 del DPR 6/06/2001 n.°380 e art. 40 comma 6 della legge 28 febbraio 1985 n.47.

Il nostro ordinamento consente al creditore di vendere e all'aggiudicatario di acquistare in sede esecutiva concorsuale o individuale un immobile che presenti abusi in tutto o in parte. Tale disposizione deroga a quanto previsto dal DPR 380/2001, che vieta gli atti di trasferimento di immobili realizzati senza concessione edilizia (ritenuti abusivi), statuendo che gli atti sono nulli e non possono essere stipulati, ove dagli stessi non risultino, per dichiarazione dell'alienante, gli estremi del permesso di costruire o del permesso in sanatoria.

Il divieto di trasferire immobili che presentano in tutto o in parte abusi non si applica, invece, alle vendite esecutive immobiliari, in quanto, in base al combinato disposto dagli artt. 46, comma 5, del DPR 6 giugno 2001, n.380 e 40, comma 6 della L. 28 febbraio 1985 n.47, nel caso di sanabilità degli abusi,

l'aggiudicatario è rimesso nei termini per la presentazione della domanda della concessione in sanatoria.

Il deposito della domanda della Concessione in Sanatoria deve avvenire entro centoventi (120) giorni dall'emissione del decreto di trasferimento, così come disposto dal DL 23 aprile 1985 n.°146 e dai successivi interventi legislativi che hanno lasciato fermo tale termine.

Sulla decorrenza del termine, si segnala che il TAR Basilicata, con sentenza del 19 giugno 2001, n.° 604, ha statuito che i centoventi giorni decorrono dalla data della notificazione del decreto di trasferimento.

Del medesimo orientamento risulta il TAR Lazio che, con Sentenza del 14 febbraio 2007 - n. 1366, ha statuito che il termine decorre dal momento in cui, per effetto del trasferimento, il nuovo proprietario è stato posto concretamente in grado di prendere conoscenza degli eventuali abusi edilizi da sanare e, quindi, di predisporre la documentazione necessaria.

Nel caso in cui l'abuso non risulti sanabile, l'immobile viene trasferito nello stato di fatto in cui si trova e l'aggiudicatario ha l'obbligo di ripristinare lo stato dei luoghi.

Il costo di tale attività verrà decurtato dal prezzo di stima. Viceversa, se l'immobile si trova nelle condizioni previste per il rilascio del permesso di costruire in sanatoria, l'aggiudicatario è rimesso nei termini e deve procedere al deposito della relativa domanda.

La richiesta di sanatoria deve essere presentata, per gli immobili costruiti senza licenza edilizia ovvero in difformità dalla stessa, in presenza di autorizzazione annullata, decaduta o divenuta inefficace, ovvero per la quale sia in corso procedimento di annullamento o di declaratoria di decadenza in sede giudiziaria o amministrativa e ancora nelle aree sottoposte a vincolo. In tale ultimo caso, la concessione può essere rilasciata solo a seguito del parere favorevole da parte delle amministrazioni preposte alla tutela del vincolo stesso.

Non è nulla la vendita all'asta di un immobile abusivo in quanto le nullità di cui all'articolo 46 del Testo Unico dell'edilizia non si estendono ai trasferimenti derivanti da procedure esecutive immobiliari individuali; sicché, resta fermo l'onere dell'acquirente di attivarsi entro 120 giorni dal decreto di aggiudicazione per l'ottenimento della sanatoria edilizia. Quest'ultimo è il principio formulato dalla Sentenza della Suprema Corte di Cassazione n.°23140 dell'11 ottobre 2013, poiché le nullità di cui al secondo comma dell'articolo 434 della legge del 28 febbraio 1947 non si estendono ai trasferimenti derivanti da procedure esecutive immobiliari individuali (come confermato dall'articolo 46 del Dpr 380/2001: in entrambe le norme citate, la facoltà di sanatoria non è concessa all'acquirente in via automatica, ma è subordinata all'esistenza delle relative condizioni). Di conseguenza, l'immobile abusivo non sanabile può costituire oggetto di vendita forzata, purché ciò sia stato dichiarato nel bando di vendita. In caso contrario, si sarebbe, difatti, in presenza di un'alienazione di aliud pro alio rispetto alla quale non opera l'esclusione della garanzia per i vizi della cosa di cui all'articolo 2922 secondo comma Codice Civile.

In sintesi, gli abusi edilizi compiuti entro il 31 marzo 2003 su immobili acquistati all'asta possono essere sanati purché rispettino i limiti indicati nella norma appena citata, così pure quelli per i quali non è possibile effettuarne la demolizione debbono essere sanati applicando le sanzioni pari al doppio del costo di produzione (residenziale) e al doppio del valore venale ( non residenziale).

Per concludere, la sanatoria di un'opera può essere concessa se:

a) l'opera abusiva risulta conforme allo strumento urbanistico vigente sia al tempo della commissione dell'abuso che al momento della presentazione della domanda (Cds doppia conformità art.46);

b) le ragioni del credito sono precedenti all'entrata in vigore della legge sul condono (ultima legge del 2003 - art.40).

c) se le opere abusive –che sono parte dell'immobile- non possono essere demolite e, quindi , vanno indennizzate come innanzi descritto, senza che l'intervento crei pregiudizio della parte eseguita in conformità.

In seguito si riporta il calcolo di massima relativo ai costi della sanatoria (oneri di urbanizzazione e oblazione) per le opere interne realizzate in difformità alle L.E. e che l'aggiudicatario dovrà sostenere. Ovviamente detti costi saranno decurtati dal prezzo di stima dei cespiti.

#### **Beni in via Potenza n.°10**

Appartamento part. n.°221 sub 13 - Difformità divisionale .....	€uro 2.000,00
Spese progettuali.....	<u>€uro 1.200,00</u>
Totale complessivo.....	€uro 3.200,00

Per quanto attiene, il corpo di fabbrica contenente le rimesse, Non è stato accertato alcun titolo autorizzativo presso l'ente. Tuttavia, pare che risulti edificato in epoca antecedente al 1967, epoca riscontrabile anche dallo stato di conservazione e qualità dei materiali utilizzati nel realizzo.

Di tale epoca, anteriore al 1967 è stato fatto, espresso riferimento, anche in altro Atto pubblico di vendita, di unità immobiliari simili, inserite nello stesso corpo di fabbrica della nostra rimessa, stipulato in data 30/07/2004 registrato il 3/08/2004 in favore di altri condomini.

Anche per tale circostanza riteniamo che, l'immobile possa essere realizzato in epoca remota e ante 1967.

L'immobile che ci occupa, in atti del catasto urbano risulta censito con planimetria presentata in data 25/03/1970, con scheda catastale n.°202882 con rappresentazione a firma dell'ing. Manlio Trotta. Occorre precisare che, dalla verifica dei luoghi il bene risulta essere di superficie maggiore rispetto a quella facente riferimento alla scheda catastale.

Ed infatti, in situ l'immobile si compone di un piccolo corpo attiguo di circa mq. 8,50 realizzato in ampliamento e ricavato in adiacenza ad terrapieno.

Riteniamo che detta opera, realizzata in epoca più recente, risulti realizzata in assenza di titoli autorizzativi è pertanto, non verranno considerate dette variazioni ai fini di una ipotetica sanatoria.

Si ritiene necessario, invece, provvedere alla chiusura del varco di collegamento, della larghezza di mt. 1.90 ed altezza di mt. 2,00 circa con una struttura muraria in blocchetti, per il ripristino dei luoghi ante opera. I costi relativi ai lavori saranno decurtati dal prezzo di stima del cespite.

#### **Beni in via Potenza n.°10**

Locale rimessa part. n.°81 sub 6 - Chiusura varco .....	€uro 1.000,00
---	---------------

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Dalle verifiche effettuate e dalla visione dei luoghi, le unità immobiliari risultano essere di proprietà dei debitori esecutati ed essere nel loro possesso.

In particolare, l'abitazione sita al piano III sino al momento della sua morte avvenuta il 17/10/24 risultava essere la stabile dimora della debitrice xxxxx e da costei occupata.

Il locale rimessa risulta essere nella disponibilità dei debitori.

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

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

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

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

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

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

La documentazione così acquisita sarà allegata alla relazione;

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

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

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

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

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

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

In particolare, l'esperto indicherà:

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

Tra questi si segnalano in linea di principio:

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

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

Tra questi si segnalano:

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

Dalla verifica della documentazione ipotecaria presso la CC.RR.II. di Potenza, sugli immobili oggetto di vendita e cioè, su unità immobiliari, censite al foglio mappa 19 part. n.°221 sub 13 e part. n.°281 sub 6 fino alla data del 31/01/2025 sono risultate accese le seguenti formalità:

1. ISCRIZIONE di Ipoteca Giudiziale del 07.09.2009 – R.P. 1885/ R.G. 15654  
IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO Rep. 71152 del 09.12.2008
2. ISCRIZIONE di Ipoteca Giudiziale del 03.01.2012 – R.P. 8/ R.G. 164  
IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO - TRIBUNALE DI BRESCIA  
SEZ. DISTACCATA SALO' Rep. 530/2011 del 08/10/2011
3. TRASCRIZIONE Verbale di Pignoramento Immobili del 21.01.2014 – R.P. 730 / R.G. 853  
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE Rep. 2841 del 12.12.2013
4. TRASCRIZIONE Sequestro Preventivo per Equivalente del 01.07.2015 – R.P. 9589 R.G. 10955 -  
UFFICIO GIUDICE INDAGINI PRELIMINARI Repertorio 942/2011 del 28.10.2014  
- Annotazione n. 241 del 04/03/2019 (RESTITUZIONE)
5. ISCRIZIONE di Ipoteca Conc. Amministrativa/Riscossione del 04.09.2017 – R.P. 1295 R.G. 16153  
- AGENZIA DELLE ENTRATE-RISCOSSIONE Rep. 1174/9217 del 04.09.2017
6. TRASCRIZIONE Accettazione Tacità di Eredità del 8/8/2023 R.P. 11191 R.G. 13500  
Atto notar Zotta F. del 15/11/2025 rep. n.° 4738

- ALTRE FORMALITA' TRASCritte

Nessuna

**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 cespiti non ricadono su suolo demaniale e non sono soggetti a vincoli.

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

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

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

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

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

I cespiti sono liberi da qualsiasi gravame.

I diritti sui beni pignorati sono di proprietà e non sono di natura concessoria.

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

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

L'esperto deve fornire ogni informazione concernente:

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

Con riferimento ai beni pignorati:

La tabella millesimale del Condominio Plastino sito in – via Potenza n.°10 di Rionero in Vulture (PZ) assegna alla proprietà dei debitori 41.86 millesimi.

Dai dati forniti dall'amministratore del Condominio Plastino ing. Francesco LaSala,

le spese condominiali per l'unità immobiliare oggetti di pignorento ammontano ad una quota bimestrale di **€uro 134,00**, escluso il metano (impianto di riscaldamento centralizzato).

L'edificio è stato costruito negli anni 60' ha un involucro esterno caratterizzato da una parete a cassa vuota, quindi non isolata e presenta un impianto di riscaldamento centralizzato a metano con caldaie a condensazione di recente installazione ma, con gravi problemi sulla distribuzione che spesso presenta perdite poiché le tubazioni sono deteriorate.

Il condominio è stato oggetto di lavori di manutenzione ordinaria sia in copertura che in facciata.

La copertura non presenta più infiltrazioni e i prospetti nord, est e sud est e sud si presentano rinnovati grazie al tonachino tinteggiato e, pertanto, si prevede in futuro prossimo di procedere con la riqualificazione.

Per quanto concerne le morosità nei confronti del condominio queste ultime ammontano ad:

- **€uro 15.571,63** per spese ordinarie ed **€uro 14.756,95** per i lavori di manutenzione eseguiti allo stabile.

Relativamente ai consumi dell'acqua il Condominio ha un debito di **€uro 15.692,56** dovuto all'Acquedotto per una perdita occulta. Al riguardo si è in attesa dell'abbattimento della somma da parte dell'ente è quindi della quota a carico dei condomini.

Le spese per lavori straordinari deliberati per installazione dei ripartitori d'acqua per l'unità immobiliare in oggetto pari ad **€uro 928,10**.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

**- Dispositivo dell'art. 568 Codice di Procedura Civile**

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

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

1)Abitazione part. n.º221 sub 13

**Consistenza e calcolo delle superfici interne nette**

Destinazione	Superficie Calpestabile	Coeffic.	Superficie Commerciale	Esposizione	Condizioni
Ingresso/Corridoio	mq. 22,60	1,00	mq. 22,60	centrale	Buono
Salone	mq. 41,00	1,00	mq. 41,00	Sud	Buono
Cucina/ripostiglio	mq. 20,00	1,00	mq. 20,00	Nord	Buono
Bagno 1	mq. 5,40	1,00	mq. 5,40	Nord	Buono
Bagno 2	mq. 8,90	1,00	mq. 8,90	Nord	Buono
Locale 1	mq. 16,00	1,00	mq. 16,00	Sud	Buono
Locale 2	mq. 20,00	1,00	mq. 20,00	Ovest	Buono
Locale 3	mq. 15,90	1,00	mq. 15,90	Ovest	Buono
<b>Sommano</b>	<b>mq. 150,00</b>		<b>mq. 150,00</b>		
Balcone 1	mq. 10,50	0,25	mq. 2,60	Ovest	Buono
Veranda	mq. 4,80	0,60	mq. 2,90	Sud	Buono
<b>Sommano</b>	<b>mq. 15,30</b>		<b>mq. 5,50</b>		
<b>Sommano</b>	<b>mq. 165,00</b>		<b>mq. 155,50</b>		

Superficie calpestabile: mq. 165,00

Superficie commerciale: mq. 155,00

Superficie catastale: mq. 159,00

2)Rimessa part. n.º281 sub 6

**Consistenza e calcolo delle superfici interne nette reali**

Destinazione	Superficie	Coeffic.	Superficie	Esposizione	Condizioni
Locale box 1	mq. 14,00	1,00	mq. 14,00	ovest	soddisfacente
Locale box ampl.	mq. 8,50	1,00	mq. 8,50	ovest	Soddisfacente

Superficie calpestabile: mq. 22,50

Superficie commerciale:mq. 22,50

Superficie catastale: mq. 25,00

• Aspetti metodologici e criteri di stima

Per quanto attiene il criterio di stima utilizzato al fine di addivenire al valore complessivo dei beni oggetto di vendita si è ritenuto opportuno adottare il procedimento “*sintetico – comparativo*” che consente di formulare il giudizio sul più probabile valore di mercato del bene oggetto di stima.

A tal fine, si è tenuto conto della attuale e concreta destinazione dei beni, dello stato di conservazione, consistenza, vetustà nonché appetibilità sul mercato.

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

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

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

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

Allo stato attuale, cui deve riferirsi la presente stima, è da escludersi che possa essere applicato il

metodo analitico perché la situazione di mercato è tale che non c'è rispondenza tra il reddito di un bene economico ed il valore capitale corrispondente; esiste, in altri termini, incertezza sul reddito ordinario da capitalizzare con un saggio adeguato, anch'esso difficilmente individuabile.

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

I criteri di stima, in genere, variano con il variare della natura dell'immobile da stimare. La stima dei beni in esame sarà basata sulla comparazione con i valori desunti dalle indagini di mercato svolte per accertamenti diretti di immobili simili e ricadenti nella medesima zona.

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

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

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

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

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

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

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

Le fonti di informazione locali utilizzate per risalire ai prezzi di mercato vigenti nella zona (tecnici e agenzie immobiliari) hanno evidenziato, innanzitutto che le vendite al momento attuale sono fortemente contratte e comunque i valori unitari medi in vigore degli immobili variano in funzione delle caratteristiche.

Nel Comune di Rionero in Vulture, in genere, i valori delle abitazioni ubicate in nuove costruzioni distanti dalla zona centrale, variano da Euro/mq. 1.300 -1.500. Nel caso in esame, dobbiamo fare delle precisazioni di carattere tecnico con riferimento alla valutazione delle unità immobiliari, al fine di fissare con la maggiore veridicità il valore di mercato.

Per quanto attiene l'appartamento sito alla via Potenza n.°10, quest'ultimo è senza dubbio meritevole di una valutazione sopra la media. Infatti, gode di ottima posizione, è situato in zona residenziale, non distante dal centro è quindi piazza comunale, municipio, chiesa, palazzi pubblici, banche, uffici, ecc....ecc..., risulta agevolmente accessibile sia a piedi che con automezzi. E' dotato di parcheggi pubblici vicini, gode di una posizione panoramica e visibilità.

La struttura è stata realizzata in c.a. e presenta, in generale, un buono stato di conservazione e manutenzione. Internamente, se pur trattasi di un immobile realizzato alla fine degli anni '70, presenta un più che buono stato di conservazione e le finiture risultano di buon livello e buon gusto. Il tutto è di gradevole effetto estetico. Un bagno risulta dotato di vasca idromassaggio. Tra l'altro è dotato anche di ascensore e la zona condominiale è ben tenuta.

L'appartamento presenta ingresso e camere spaziose, luminose ed arieggiate dotate di balconi che consentono una ottimale luminosità.

Presenta caratteristiche che contribuiscono alla conservazione di un buon valore commerciale nello stato di fatto in cui versa.

Tale valore, trattando di un immobile datato deve sempre però tener conto della ristrutturazione a farsi. In particolare della sostituzione degli infissi datati e della rivisitazione degli impianti ancorchè efficienti e funzionanti.

Per quanto attiene il locale rimessa, dobbiamo evidenziare che, per posizione, ampiezza del vano, comoda accessibilità, buone caratteristiche potrebbe trovare immediata collocazione all'interno del mercato immobiliare delle locazioni o vendite per un suo utilizzo, anche venduto in forma autonoma, è pertanto il valore non è del tutto deprezzato.

In breve, possiamo concludere che le valutazioni assegnate in seguito, per la qualità e tipologia di immobili in esame, per età delle costruzioni, consistenza, grado di finiture interne, qualità dei materiali, ecc..... possono essere ritenute congrue e rispecchiamo le situazioni dei luoghi, valori comunque che tengono conto dello sfavorevole momento economico.

In definitiva verrà fissato ai fini della stima un valore unitario di:

-€/mq **820,00** di superficie lorda, per quanto attiene l'appartamento posto al piano III

--€/mq **530,00** di superficie lorda per quanto attiene la rimessa

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

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

Le indagini ci riferiscono che i valori contenuti nella Banca dati sono comunque valori che attengono alle situazioni locali.

Le Quotazioni pubblicate dall'Agenzia del Territorio riferiscono che nel *Comune di Rionero in Vulture*,

nella zona periferica via G. Rossa, via Foggia, via U. La Malfa, c.da Cascione, c.da Fontana Maruggia, c.da Piazzolla

i valori delle abitazioni civili di tipo normale variano:

- da un minimo di € 580,00 ad un massimo di € 820,00 al mq.

i valori delle abitazioni civili di tipo ottimo variano:

- da un minimo di € 970,00 ad un massimo di € 1.300,00 al mq.

i valori dei box variano:

- da un minimo di € 400,00 ad un massimo di € 530,00 al mq.

Il tutto come tab. Agenzia delle Entrate

Logo Agenzia delle Entrate

Ti trovi in: Home / Servizi / Risultato

## Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato Interrogazione: Anno 2024 - Semestre 1

**Ti invitiamo a compilare il questionario di gradimento per aiutarci a migliorare la qualità del servizio che offriamo. Grazie per il tuo contributo. Qui il link**

Provincia: POTENZA  
 Comune: RIONERO IN VULTURE  
 Fascia/zona: Periferica/VA GROSSA - VA FOGGIA - VA ULLA MALFA - C.DA SCASCIONE - C.DA FONTANA MARUGGIA - C.DA PIAZZOLLA -  
 Codice di zona: D1  
 Microzona catastale n.2  
 Tipologia prevalente: Abitazioni civili  
 Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	Ottimo	970	1300	L	2,4	3,3	L
Abitazioni civili	NORMALE	580	820	L	2,2	2,8	L
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	485	600	L	1,7	2,2	L
Autorimesse	NORMALE	370	490	L	1,1	1,6	L
Box	NORMALE	400	530	L	1,3	1,8	L
Ville e Villini	NORMALE	790	980	L	2,6	3,4	L

Fatte le doverose premesse sulla metodologia di stima e di fissazione del valore unitario, procederemo ora alla valutazione dei beni:

➤ **Valutazione dei beni:**

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

a) Appartamento per civile abitazione, sito alla via Potenza n.°10 del Comune di Rionero in Vulture (Pz), censito in Catasto Fabbricati al Foglio mappa 19 Part. n.°221 sub 13 posto al piano 3.° categoria A/2 classe 3 vani 6,5, superficie catastale mq. 159 Rendita Euro 469,98

Confini: [REDACTED], vano scala

Valore = S.com. x V. mq =

Valore = mq. 159,00 x €/mq. 820,00 = **Euro 130.380,00**

- a) Locale Garage sito alla via Potenza n.10 del Comune di Rionero in vulture (Pz), censito in Catasto Fabbricati al Foglio mappa 19 Part. n.° 281 sub 6 posto al piano Terra categoria C/6 classe 3, consistenza mq. 14, superficie catastale mq.16, Rendita Euro 21,69

Valore = S.com. x V. mq =

Valore = mq. 25,00 x €/mq. 530,00 = €uro 13.250,00

➤ In breve:

a) bene a valore n.°a.....**€uro 130.380,00**

b) bene a valore n.°b.....**€uro 13.250,00**

valore Totale.....**€uro 143.630,00**

A detrarre dal valore delle unità immobiliari le seguenti somme per spese a carico dell'aggiudicatario:

€uro 3.200,00 per sanatoria e spese tecniche

€uro 1.200,00 per regolarizzazione catastale

€uro 400,00 per A.P.E

€uro 1.000,00 chiusura varco rimessa

**€uro 5.800,00**

Valore Totale beni .....€uro 143.630,00

Spese ..... €uro 5.800,00

**Importo netto del LOTTO n.°1.....€uro 137.830,00** (al netto delle detrazioni)

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

- il valore del lotto di Euro 137.830,00 ridotto del 5% pari ad Euro 6.891,50 ammonta in c.t. Euro 130.938,50

**- VALORE DEI BENI BASE D'ASTA-----PREZZO BASE: € 130.938,50**

• **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).

