

TRIBUNALE DI POTENZA
UFFICIO ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

* * *

ESECUZIONE IMMOBILIARE

Promossa da

[REDACTED]

contro

[REDACTED]

R.G.E.: n.°15/17

RAPPORTO DI STIMA DEL COMPENDIO IMMOBILIARE

GIUDICE DELEGATO: *Dott.ssa Daniela Di GENNARO*
CONSULENTE TECNICO: *Geom. Giovanna LAINO*

Paterno di Lucania, li 30/08/2019

Il C.T.U.
Geom. Giovanna Laino



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

All'Ill.mo Sig. Giudice delle Esecuzioni Immobiliari – Dott.ssa Daniela Di Gennaro.

Oggetto: Procedimento di espropriazione immobiliare contro [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

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.°18, per il procedimento di espropriazione immobiliare di cui all'oggetto, con Ordinanza del **10/07/2018** veniva nominata **C.T.U. dal Giudice delle Esecuzioni Immobiliari - Dott. Ssa Daniela Di Gennaro**, unitamente al custode giudiziario *Avv.To Anna Sbailo* fissando l'udienza del **24/01/19** rinviata al **12/09/2019** 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:

I> 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 procedente ed al G.E..

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

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

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

Al riguardo:

- qualora l'atto di pignoramento rechi l'indicazione di un **diritto di contenuto più ampio** rispetto a quello in titolarità dell'esecutato (ad esempio: piena proprietà in luogo della nuda proprietà o dell'usufrutto o della proprietà superficiaria; intera proprietà in luogo della quota di $\frac{1}{2}$; quota di $\frac{1}{2}$ in luogo della minor quota di $\frac{1}{4}$; ecc.), l'esperto proseguirà nelle operazioni di stima assumendo come oggetto del pignoramento il diritto quale effettivamente in titolarità del soggetto esecutato (anche ai fini della stima);
- qualora l'atto di pignoramento rechi l'indicazione di un **diritto di contenuto meno ampio** rispetto a quello in titolarità dell'esecutato (ad esempio: nuda proprietà in luogo della piena proprietà conseguente al consolidamento dell'usufrutto; quota di $\frac{1}{2}$ in luogo dell'intera proprietà; quota di $\frac{1}{4}$ in luogo della maggior quota di $\frac{1}{2}$; ecc.), l'esperto sospenderà le operazioni di stima, dandone immediata comunicazione al G.E. per le determinazioni sul prosieguo.

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

Al riguardo:

- nell'ipotesi di **“difformità formali”** dei dati di identificazione catastale (**dati indicati nell'atto di pignoramento diversi da quelli agli atti del catasto alla data del pignoramento medesimo**), l'esperto dovrà precisare la difformità riscontrata:
- nel caso in cui l'atto di pignoramento rechi l'indicazione del bene con dati di identificazione catastali completamente errati (indicazione di foglio catastale inesistente o corrispondente ad altra zona; indicazione di p.lla catastale inesistente o corrispondente a bene non in titolarità dell'esecutato; indicazione di sub catastale inesistente o corrispondente a bene non in titolarità dell'esecutato), l'esperto sospenderà le operazioni di stima, dandone immediata comunicazione al G.E. per le determinazioni sul prosieguo (depositando altresì la documentazione acquisita);
- nel caso in cui l'atto di pignoramento rechi l'indicazione del bene secondo una consistenza catastale non omogenea rispetto a quella esistente alla data del pignoramento (segnatamente: indicazione del bene con i dati del Catasto Terreni laddove sul terreno vi era già stata edificazione di fabbricato oggetto di autonoma individuazione al Catasto Fabbricati), l'esperto sospenderà le operazioni di



stima, dandone immediata comunicazione al G.E. per le determinazioni sul prosieguo (depositando altresì la documentazione acquisita);

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Nella **formazione dei lotti**, laddove sia indispensabile e comunque previa istanza scritta da rivolgersi al G.E. (in cui siano specificamente indicate e motivate le esigenze di indispensabilità) ed autorizzazione dello stesso, procederà altresì alla realizzazione del frazionamento e



dell'accatastamento, allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale.

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

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

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

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

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

In particolare, l'esperto deve verificare se l'immobile sia dotato di **attestato di prestazione energetica** (acquisendolo se esistente) 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 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.

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 pignorato¹."*

Indicherà altresì:

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

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

Tale documentazione deve essere sempre allegata alla relazione di stima.

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

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

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

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

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

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



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);

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 abusivi 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 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:

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

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

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

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

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

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

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

Laddove il diritto sia costituito a favore di **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.

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

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

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

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

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

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

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

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

Nella determinazione del valore di mercato di immobili che – alla luce delle considerazioni



svolte in risposta al quesito n. 6 – siano **totalmente abusivi ed in alcun modo sanabili**, l'esperto procederà ex art. 173 bis disp. att. c.p.c. e come segue:

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

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

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

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

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

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

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

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

L'esperto deve infine chiarire già in tale sede se l'immobile risulti comodamente divisibile in porzioni di valore 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, da cui è scaturita la procedura esecutiva iscritta al R.G.E. n.°15/17, riguarda i diritti dell'intero relativi ad un fabbricato adibito ad “uso residenziale” (trattasi in particolare di villetta a schiera), situato sul territorio del *Comune di Genzano di Lucania*, alla ex via San Francesco, ora denominata via S. Pio di Pietralcina n.°46 [REDACTED]

[REDACTED] a –
all'atto del pignoramento immobiliare trascritto presso la CC.RR.II. di Potenza in data 23/02/2017 al Rep. n.°3119/2586 [REDACTED]

In particolare - a seguito dell'atto di precetto, [REDACTED]

- i diritti dell'intero della piena proprietà (1000/1000) in capo [REDACTED]

all'atto della provenienza del bene a lui pervenuto del:

a)– *Fabbricato della superficie catastale di mq. 217,00 dislocati tra piano sottostrada, piano terra (o rialzato), primo, secondo ed annessa corte situati nel Comune Genzano di Lucania (Pz) alla via alla ex via San Francesco, ora denominata via S. Pio di Pietralcina n.°46, riportato in N.C.E.U. al foglio di mappa 42 part. n.°1015 sub 5, con 7,5 vani, categoria A/2, classe 2, rendita di Euro 542,28.*

[REDACTED]
ivi compresi ogni accessione, dipendenza, pertinenza, diritti, azione e ragioni, servitù attive e passive, i proporzionali diritti di condominiali pari ad 1/18 parte sulle parti comuni o di uso comune ai sensi degli art. 1117-1118 cod. civ. in particolare sull'area di cui alle Convezioni con il Comune residua dalla costruzione e sulle seguenti unità immobiliari distinte in catasto al foglio di mappa 42 part. n.° 1018 e 1015 sub 1 beni comuni non censibili, il tutto come riportato nell'Atto di Assegnazione a società [REDACTED] rep. n.°9511/4572 per notar Francesco Zotta del 20/10/2007 trascritto presso la CC.RR.II. di Potenza il 15/11/2007 al n.°25365/14773

° ° °

Nella procedura è intervenuto quale creditore interventore:

– 1) [REDACTED]

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]



[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

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.* fissava per il giorno *13 dicembre 2018* la data del sopralluogo al fine di effettuare la verifica del bene oggetto del pignoramento. Il tutto avveniva mediante comunicazione agli interessati.

Al sopralluogo interveniva la debitrice di persona, nonché l'Avv.to Anna Sbailo in qualità di custode giudiziario, giusta nomina del Giudice dell'Esecuzione Immobiliare del 10/07/18.

Data lettura agli intervenuti del mandato peritale, la scrivente ha proceduto alla individuazione, all'ispezione interna ed esterna del bene, alla rilevazione metrica e fotografica dello stesso.

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 Gernzano di Lucania sul cui territorio ricade l'immobile.

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.



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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

◦ ◦ ◦

■ alla verifica della documentazione relativa al procedimento iscritto al R.G.E. n.°15/17 contro [REDACTED] è emerso che il creditore procedente ha depositato in data 04/04/2017 la "relazione notarile", redatta dal Notaio Cesare Bignami il 27/03/2017, relativa alle iscrizioni e trascrizione anteriori al ventennio che precede la trascrizione del pignoramento di cui al presente lavoro, effettuato in data 23/02/2017 al regg. n.°3119/2586 in favore [REDACTED]

Occorre rilevare che la relazione resa dal Notaio dott. Stefano Bignami riporta quale ultimo titolo di provenienza, relativamente alla proprietà dell'unità immobiliare sita in Genzano di Lucania (Pz) alla via alla ex via San Francesco, ora denominata via S. Pio di Pietralcina n.°46, riportata in



N.C.E.U. al foglio di mappa 42 part. n.°1015 sub 5, con 7,5 vani, categoria A/2, classe 2, rendita di €uro 542,28:

- Atto di Assegnazione a [REDACTED] per notar Francesco Zotta del 20/10/2007 rep. n.°9511/4572 trascritto presso la CC.RR.II. di Potenza il 15/11/2007 al n.°25365/14773 da parte [REDACTED] con sede in Genzano di Lucania con sede in via S. Francesco cod. fis. 00642760763, costituitasi il 6/05/1982 con Atto costitutivo di società a.r.l. per notra Antonio Zotta registrato a Potenza il 11/06/1982.

Le indagini effettuate dalla scrivente hanno inoltre rilevato che:

- l'unità immobiliare che ci occupa, composta, in particolare, da un fabbricato ad "uso residenziale" dislocato su più livelli è stato realizzato su un suolo distinto in catasto terreno al foglio di mappa 42 **part. nn.° 961, 964, 967, 969, 973** pervenuto alla [REDACTED]

➤ La costruzione del fabbricato, più ampio ed articolato, nel quale insiste il corpo di fabbrica del debitore, denominato in atti "corpo "A", del progetto per la realizzazione di un programma costruttivo di n.°18 alloggi alla via S. Francesco del Comune di Genzano di Lucania, nell'ambito delle opere di Edilizia Residenziale pubblica (leggi n.°457/78 e n.°179/92 - Delibere del C.R. n.°154/01 e della G.R. n.° 2706/01) è stata realizzata dalla [REDACTED] in virtù di Concessione Edilizia del 28/01/2003 n.°5, pratica n.°3/2003 e successive D.I.A. (Denunce di inizio attività) per l'esecuzione dei lavori in variante al progetto, rispettivamente del 25/07/2003 n.°40 prot. n.°6956 e del 02/08/2005 n.° 89 sul un suolo (già indicato) identificato in catasto terreni alle **part. nn.° 961, 964, 967, 969, 973** del foglio mappa 42 pervenuto al Comune di Genzano di Lucania in virtù di:

➤-- *Convenzione di cessione volontaria rep. n.°703 del 29/01/2003 (art. 12 della legge n.°865 del 22/10/1971, art. 6 del D.L. n.°115 del 2/05/1974, art. 14 L. n.°10 del 28/01/1977 e art.5 bis della Legge n.°352/1992)* da parte [REDACTED]

Con il citato contratto di cessione volontaria [REDACTED] cedevano al Comune di Genzano di Lucania (Pz) un comprensorio di terreno in catasto al foglio mappa 42 part. n.°960 di are 03.87, part. n.°961 di are 07.58, part. n.°963 di are 05.55, part. n.°964 di are 17.69, part. n.°966



• **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 $\frac{1}{2}$, $\frac{1}{4}$; ecc.) ed i beni oggetto del pignoramento.

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

Al riguardo:

- qualora l'atto di pignoramento rechi l'indicazione di un diritto di contenuto più ampio rispetto a quello in titolarità dell'esecutato (ad esempio: piena proprietà in luogo della nuda proprietà o dell'usufrutto o della proprietà superficiaria; intera proprietà in luogo della quota di $\frac{1}{2}$; quota di $\frac{1}{2}$ in luogo della minor quota di $\frac{1}{4}$;

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

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

In ordine al secondo profilo (beni pignorati), in risposta al presente quesito l'esperto deve precisare unicamente l'oggetto del pignoramento assumendo come riferimento i dati 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.l.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.l.la del C.F. o del C.T. già soppressa e sostituita da altra p.l.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 accatastato al C.F.; vani non indicati nella planimetria; diversa distribuzione di fatto



dei vani, ecc.), l'esperto proseguirà nelle operazioni di stima assumendo come oggetto del pignoramento il bene quale effettivamente esistente (rinviando alla risposta al quesito n. 3 per l'esatta descrizione delle difformità riscontrate).

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

Con il pignoramento trascritto presso la CC.RR.II. di Potenza in data 23/02/2017 al Rep. n.°3119/2586 a favore di [REDACTED] stato sottoposto a gravame:

- i diritti dell'intero della piena proprietà (1000/1000) [REDACTED]

all'atto della provenienza del bene a lui pervenuto del:

a)– *Fabbricato della superficie catastale di mq. 217,00 dislocati tra piano sottostrada, piano terra (o rialzato), primo, secondo ed annessa corte situati nel Comune Genzano di Lucania (Pz) alla via alla ex via San Francesco, ora denominata via S. Pio di Pietraltina n.°46, riportato in N.C.E.U. al foglio di mappa 42 part. n.°1015 sub 5, con 7,5 vani, categoria A/2, classe 2, rendita di €uro 542,28.*

[REDACTED]
ivi compresi ogni accessione, dipendenza, pertinenza, diritti, azione e ragioni, servitù attive e passive, i



proporzionali diritti di condominiali pari ad 1/18 parte sulle parti comuni o di uso comune ai sensi degli art. 1117-1118 cod. civ. in particolare sull'area di cui alle Convenzioni con il Comune residua dalla costruzione e sulle unità immobiliari distinte in catasto al foglio di mappa 42 part. n.° 1018 e 1015 sub 1 beni comuni non censibili

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

- Atto di Assegnazione a [REDACTED] per notar Francesco Zotta del 20/10/2007 rep. n.°9511/4572 trascritto presso la CC.RR.II. di Potenza il 15/11/2007 al n.°25365/14773 da parte [REDACTED]

Con il citato rogito, al sig. [REDACTED] con la nova Assegnazione veniva attribuita, espressamente, come indicato nell'atto:

a)– Casa per civile abitazione non di lusso composta da un locale autorimessa della superficie di circa mq. 39 nonché giardino di circa mq. 63 al primo piano sottostrada; da un vano utile ed accessori (cucina, bagno e due disimpegni) nonché giardino di circa mq. 18 al piano terra; da tre vani utili ed accessori (bagno, ripostiglio e corridoio) al primo piano e da un ripostiglio e bagno al secondo piano. Il tutto situato nel Comune Genzano di Lucania (Pz) alla via alla ex via San Francesco, ora denominata via S. Pio di Pietralcina n.°46, riportato in N.C.E.U. al foglio di mappa 42 part. n.°1015 sub 5, con 7,5 vani, mq. 217 di superficie catastale, categoria A/2, classe 2, rendita di €uro 542,28. Confini: via [REDACTED]

I dati catastali del bene riportati nell'atto di pignoramento citato corrispondono correttamente a quelli riportati nel catasto urbano attuale quindi sussiste conformità di dati catastali.

Di seguito si riporta la storia catastale della particella relativa al fabbricato oggetto di vendita:

>Storia catastale:

Il fabbricato di proprietà del [REDACTED] di cui al pignoramento è individuato in catasto urbano al foglio di mappa 42 **part. n.°1015 sub 5**, categoria A/2, classe 2, vani 7,5, superficie catastale mq. 217, rendita €uro 542,28 ed è riportato in [REDACTED] 76 per i diritti dell'intero (1000/1000).

La part. n.°1015 sub 5 del N.C.E.U. deriva dal frazionamento della part. n.°1015 e dall'introduzione in mappa del fabbricato assai più ampio contenente l'unità immobiliare che ci riguarda ed altre (ben n.°15 unità immobiliari).

La costituzione della part. n.°1015 sub 5 è stata originata con costituzione del 22/06/2006 prot. n.° pz 0072293 in atti dal 22/06/2006 n.° 1449.1/2006 (mappale n.°63349 del 1/06/2006).

In data 11/10/2006 prot. pz 0110833 in atti da 11/10/2006 n.°5872.1/2006 è stato variato dall'ufficio il classamento e rendita di quest'ultima particella.

La particella indicata deriva dalla originaria **part. n.°1015** di are 33.13 (ente urbano) dichiarata al catasto terreni con tipo mappale del 22/06/2006 prot. n.° pz 0072254 in atti dal 22/06/2006 n.° 72254.1/2006 è che ha inoltre variato le part. n.°104 -1018.

A sua volta, la **part. n.°1015** deriva dalla variazione delle originarie particelle n.°961 di are 07.58, n.°964 di are 17.69, n.°967 di are 04.44, n.°969 di are 09.96, n.°973 di are 04.64 del mappale 42



tutte pervenute al Comune di Genzano di Lucania con Atto di Cessione Volontaria del 29/01/2003 rep. n.°703.

La **part. n.°961 di are 07.58** per effetto di frazionamento del 26/08/2004 n.°pz 0131945 in atti dal 26/08/2004 n.°131945 .1/2004 è stata soppressa originando le part. n.°987 e 988. [REDACTED]

[REDACTED] per i diritti dell'intero, deriva dal frazionamento della originaria **part. n.°182 di are 77.84** del 22/01/2003 prot. n.°12131 in atti dal 22/01/223 n.°182.1/2003 riportata in catasto terreni [REDACTED]

La **part. n.°964 di are 17.69** ora soppressa, per effetto di frazionamento del 26/08/2004 n.°pz 0131945 in atti dal 26/08/2004 n.°131945 .1/2004 ha originato e variato le part. n.°992 - 993. Riportata in ditta [REDACTED] per i diritti dell'intero deriva dal frazionamento della originaria **part. n.°182 di are 77.84** del 22/01/2003 prot. n.°12131 in atti dal 22/01/223 n.°182.1/2003 riportata in ditta [REDACTED]

La **part. n.°967 di are 04.44** ora soppressa, per effetto di farzionamento del 26/08/2004 n.°pz 0131945 in atti dal 26/08/2004 n.°131945 .1/2004 ha originato e variato le part. n.° 994-995. Riportata in ditta società [REDACTED] per i diritti dell'intero deriva dal frazionamento della originaria **part. n.°183 di are 23.65** del 22/01/2003 prot. n.°12131 in atti dal 22/01/223 n.°182.1/2003 riportata in ditta [REDACTED]

La **part. n.°969 di are 09.96** ora soppressa, per effetto di farzionamento del 26/08/2004 n.°pz 0131945 in atti dal 26/08/2004 n.°131945 .1/2004 ha originato e variato le part. n.°998-999. Riportata in ditta [REDACTED] per i diritti dell'intero deriva dal frazionamento della originaria **part. n.°183 di are 23.65** del 22/01/2003 prot. n.° 12131 in atti dal 22/01/223 n.°182.1/2003 riportata in ditta [REDACTED]

La **part. n.°973 di are 04.64** ora soppressa, per effetto di farzionamento del 26/08/2004 n.°pz 0131945 in atti dal 26/08/2004 n.°131945 .1/2004 ha originato e variato le part. n.° 1000- 1001. Riportata in ditta società [REDACTED] per i diritti dell'intero deriva dal frazionamento della originaria **part. n.°186 di are 14.86** del 22/01/2003 prot. n.° 12131 in atti dal 22/01/223 n.°182.1/2003 riportata in [REDACTED]



In seguito si riportano l'Ortofoto, le mappe catastali attuali ed originarie, le planimetrie unità immobiliari.

Ortofoto Genzano di Lucania

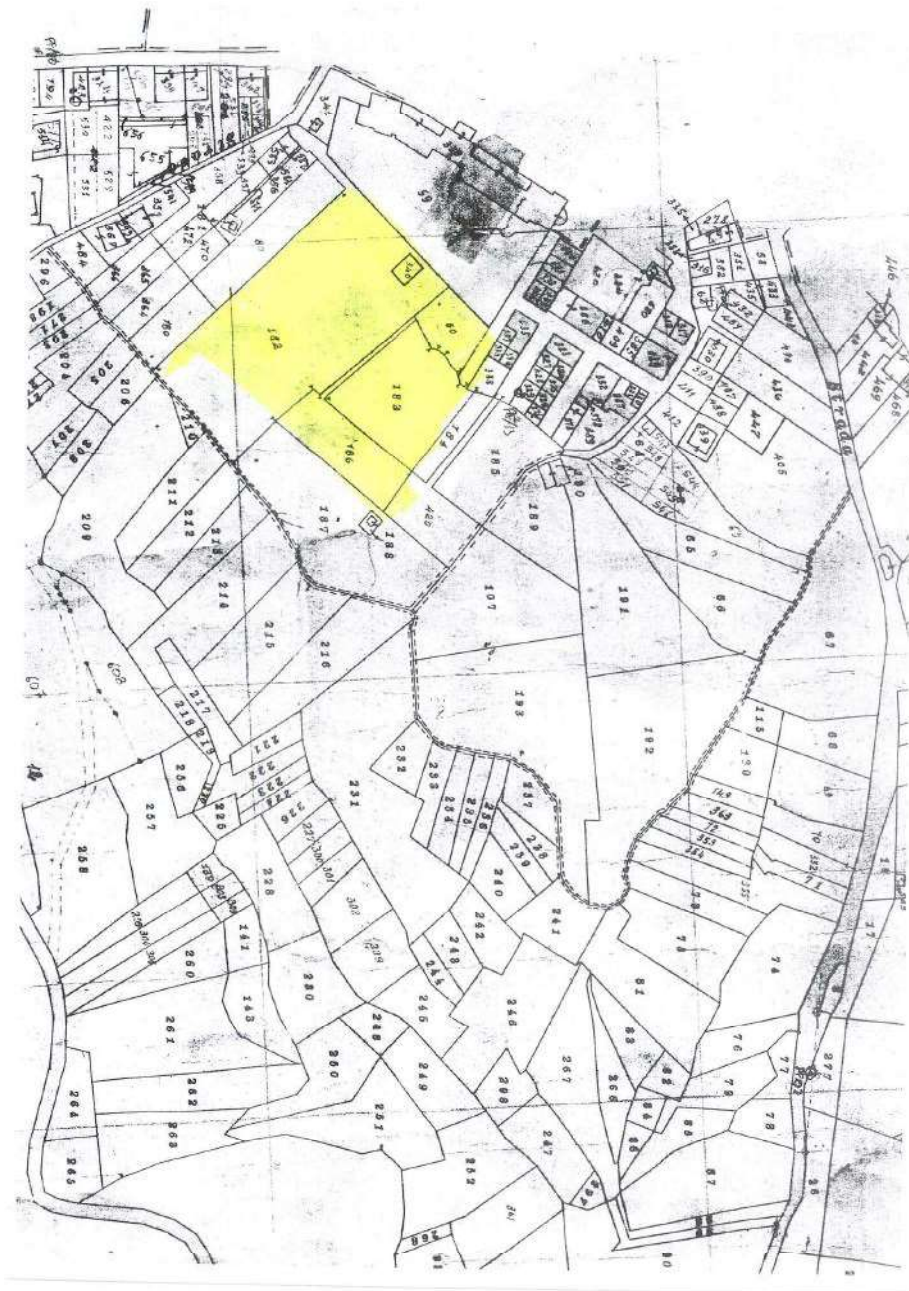


Planimetria catastale comune Genzano di Lucania foglio 42 part. n.°1015



Planimetria catastale originaria particelle pervenute al comune Genzano di Lucania foglio 42

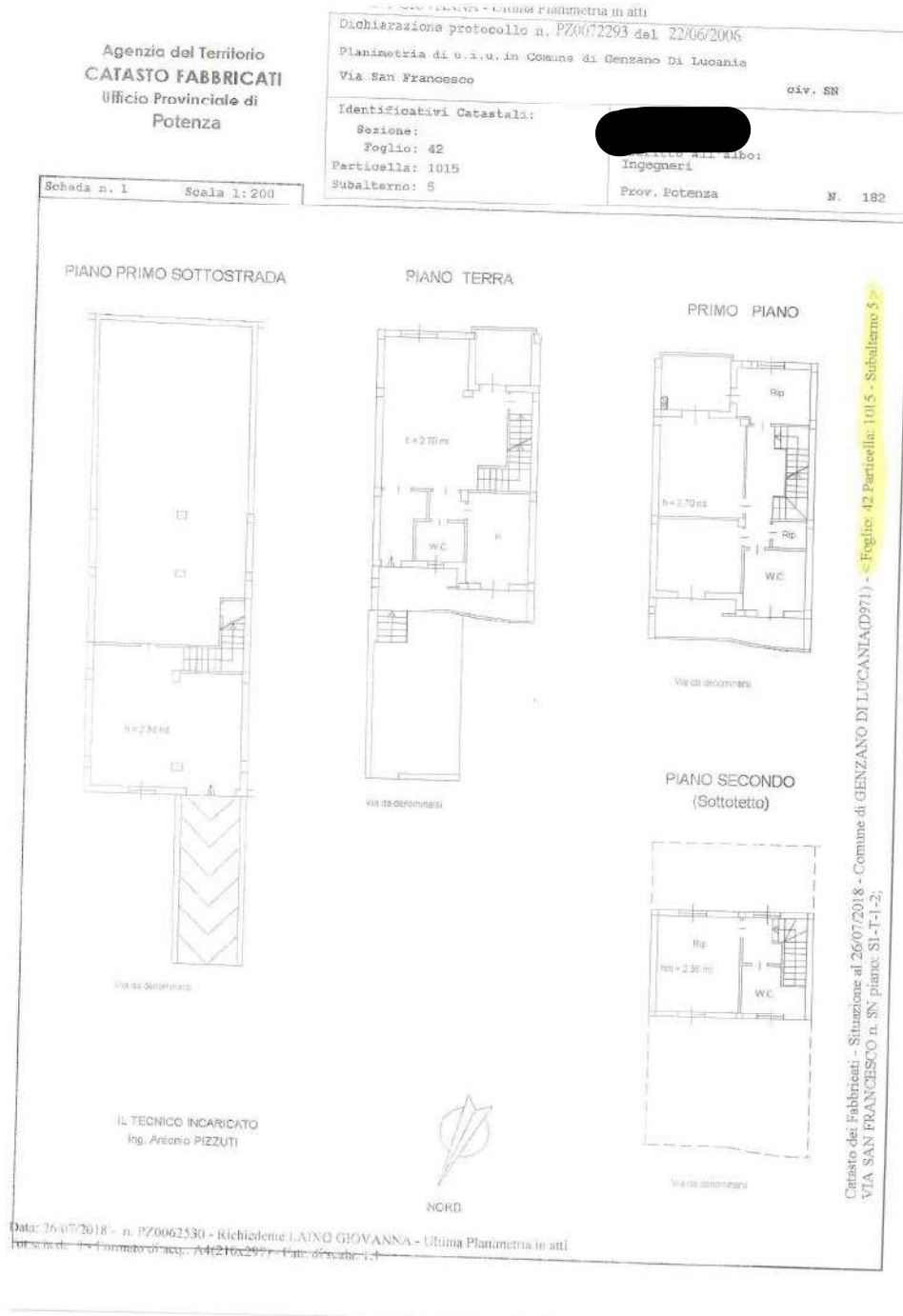


Planimetria catastale impianto foglio 42 part. 182-183-186

Frazionamento lotto del 2003

Riservato agli UNIL Allegato a:	
COMUNE DI SERRAVALLE DI LUCANIA Reg. U.T. N. 01/03 Al sensi dell'art. 18 della Legge N. 46/1999, si attesta che il presente atto è stato depositato presso questo Comune il 20/01/2003. Luciano di Lucania, li 20/01/2003 IL RESPONSABILE DELL'AREA TECNICA (Prof. Carlo G. Gatti)	
	
FOGLIO N. 62 SCALA 1:2000 orientamento	
Dichiaro di aver redatto il presente tipo in base ai rilievi sul luogo Descrizione dei punti di appoggio e delle nuove linee stridenti VEDI LIBRETTINO DELLE MISURE E SCHEMA DEL RILIEVO. Il PERITO [REDACTED] iscritto al N. 182. dell'Albo dei GLI INGEGNERI della Provincia di POTENZA Data 20/01/2003 Firma [Signature]	Firma delle parti o loro delegati Il Presidente della Cooperativa "Eneide Benzinese" Rocco Benzinese

**Planimetrie unità immobiliari censite in cataso urbano:
al foglio 42 part. n.°1015 sub 5**



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 279.250,00** (al lordo) meglio spiegato nel relativo capitolo, è necessario addivenire alla costituzione del lotto al fine di consentire una agevole vendita del bene quantificata con le dovute detrazioni in complessivi €uro 250.965,00 (prezzo d'asta).

Le caratteristiche del manufatto edilizio, ossia una unica abitazione di tipo civile (esattamente un villino a schiera), dislocata su più livelli (piano seminterrato, rialzato, primo e secondo), realizzata per lo sfruttamento della stessa da parte di un unico nucleo familiare, la composizione per zone, la destinazione d'uso originaria, la disposizione dei vani, la funzionalità originaria della struttura 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, l'autonomia, la fruibilità del bene e soprattutto la destinazione attuale dei luoghi e d'uso. Lo smembramento dell'immobile in più porzioni immobiliari, in altri termini, in modestissime consistenze abbatterebbe il valore del singolo locale e sarebbe meno posizionabile sul mercato. Tale soluzione non gioverebbe agli interessi della procedura né indirettamente a quelli dei debitori.

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:

➤ **Lotto unico del valore di €uro 250.965,00 costituito dal bene a):**

- **diritti dell'intero (1000/1000) della piena proprietà (1000/1000) i** [REDACTED]
[REDACTED] **eni all'atto della provenienza del bene a lei donato del:**

*a)– **Fabbricato della superficie catastale di mq. 217,00 dislocati tra piano sottostrada, piano terra (o rialzato), primo, secondo ed annessa corte situati nel Comune Genzano di Lucania (Pz) alla via alla ex via San Francesco, ora denominata via S. Pio di Pietralcina n.°46, riportato in N.C.E.U. al foglio di mappa 42 part. n.°1015 sub 5, con 7,5 vani, categoria A/2, classe 2, rendita di €uro 542,28.***

[REDACTED]
ivi compresi ogni accessione, dipendenza, pertinenza, diritti, azione e ragioni, servitù attive e passive, i proporzionali diritti di condominiali pari ad 1/18 parte sulle parti comuni o di uso comune ai sensi degli art. 1117-1118 cod. civ. in particolare sull'area di cui alle Convenzioni con il Comune residua dalla costruzione e sulle seguenti unità immobiliari distinte in catasto al foglio di mappa 42 part. n.° 1018 e 1015 sub 1 beni comuni non censibili, il tutto come riportato nell'Atto di Assegnazione [REDACTED] rep. n.°9511/4572 per notar Francesco Zotta del 20/10/2007 trascritto presso la CC.RR.II. di Potenza il 15/11/2007 al n.°25365/14773

- **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 del bene: lotto unico composto dall'abitazione bene a):

a)– Fabbricato della superficie catastale di mq. 217,00 dislocati tra piano sottostrada, piano terra (o rialzato), primo, secondo ed annessa corte situati nel Comune Genzano di Lucania (Pz) alla via alla ex via San Francesco, ora denominata via S. Pio di Pietralcina n.°46, riportato in N.C.E.U. al foglio di mappa 42 part. n.°1015 sub 5, con 7,5 vani, categoria A/2, classe 2, rendita di Euro 542,28.

• Descrizione generale dello stabile

L'unità immobiliare oggetto del presente procedimento espropriativo, consiste esattamente in una "villetta a schiera" inserita in un complesso immobiliare più ampio formato da n.°18 alloggi distribuiti in n.°3 fabbricati: fabbricato "A" composto da 7 villette a schiera, ciascuna destinata ad un alloggio singolo, fabbricato "B" identico al precedente e fabbricato "C" composto da 4 alloggi singoli 2 per ogni piano.

Le scelte progettuali del complesso edilizio sono state finalizzate alla realizzazione di opere gradevoli dal punto di vista estetico, urbanistico e dell'impatto ambientale e con il pieno rispetto della normativa urbanistica vigente al momento del realizzo dell'opera.

Ogni villetta è composta quattro livelli: da garage al piano seminterrato, da locali giorno al piano rialzato (o terra), e da locali notte al primo piano realizzando una razionale utilizzazione degli spazi



e degli ambienti ed evitando ogni possibile interferenza nei percorsi.

Il piano sottotetto è dotato di due vani: un piccolo bagno ed un locale deposito. L'altezza di quest'ultimo segue le falde della copertura.

Il fabbricato che ci occupa, secondo gòli di progetto, è dislocato nel corpo "A", interposto tra altre due costruzioni laterali. Il complesso immobiliare guardando dalla strada situata a monte dello struttura è posto nell'ala destra.

La villetta è dotata altresì di un piccolo giardino antistante il prospetto principale interposto tra il viottolo di accesso e la rampa che raggiunge il piano seminterrato ed un altro giardino ubicato in adiacenza il prospetto retrostante dello stabile (sul retro).

L'immobile risulta di recente edificazione e risale come epoca di realizzo all'anno 2006 con struttura portante in calcestruzzo armato costituito da pilastri e travi formanti telai.

Le fondazioni sono state realizzate con travi rovesce ordite nelle due direzioni ortogonali. I solai di interpiano nonché di sottotetto e copertura realizzati a struttura mista in laterizio e cemento armato.

Le strutture sono state realizzate nel rispetto della normativa sismica.

La copertura è dotata di più falde inclinate.

Le tamponature sono realizzate con muratura a cassetta, con parete esterna in forati da cm. 13 ed interna da cm 8, i divisori realizzati in forati, gli intonaci interni con premiscelato, quelli interni in malta cementizia. Le facciate esterne è rivestite con cotto a faccia vista.

Le pareti interne sono tinteggiate, quelle esterne rivestite con piastrelle di cotto.

L'immobile è inserito in un'area residenziale ed

effetto di Concessione Edilizia rilasciata dal Sindaco di Genzano di Lucania in data 28/01/2003 n.°5 prat. n.°3/2003 e successive denuncia di attività per l'esecuzione di Lvori in variante al progetto rispettivamente del 25/07/2003 n.°40 prot. n.°6956 e 2/08/2005 n.°89.

I lavori del complesso immobiliare sono stati ultimati il 28/02/2006, come risulta dalla comunicazione depositata il 15/03/2006.

Il fabbricato è ubicato in una zona residenziale del comune, agevolmente raggiungibile dalle arterie cittadine ed è servito di parcheggio nelle vicinanze.

Presenta in pianta una forma regolare più stretta che allungata.

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 dalla strada comunale antistante che lambisce il prospetto principale dello stabile e da spiazzi adibiti a parcheggio.

In generale, lo stabile presenta un buono stato di conservazione e manutenzione generale.

Prospetto principale:





• Descrizione del fabbricato

Il corpo di fabbrica di cui alla presente descrizione consiste, in concreto, in un “villino a schiera” adibito ad uso residenziale di circa mq. 240 netti dislocati sui quattro livelli, oltre a n.° due balconi ubicati al piano rialzato (o terra) ed al piano primo, per una superficie complessiva di circa mq. 35,00, questi ultimi disposti lungo i due lati liberi del fabbricato dotato, altresì, di due modesti giardini della superficie di mq. 39,00, quello lungo adiacente il retrostante ed invece di mq. 18,00 quello disposto lungo il prospetto antistante (verso la via).

Il fabbricato di cui ci occupa, frapposto tra due altre due costruzioni laterali è situato in una zona residenziale del Comune Genzano di Lucania (Pz), alla via alla ex via San Francesco, ora denominata via S. Pio di Pietralcina n.°46. Risulta attiguo alla citata via da cui hanno accesso sia il garage ubicato al piano sottostrada, attraverso una rampa in pendio, e sia l'ingresso principale.

La forma in pianta del fabbricato risulta essere rettangolare con i lati di massima estensione che si estendono dalla strada verso il retro dello stesso.

L'ingresso all'interno dello stabile, dalla strada antistante, è consentito attraverso un viottolo pavimentato con piastrelle di cemento, laterale al piccolo giardino di mq. 18 interamente recintato ed ubicato allo stesso livello del piano viario. Detto giardino è collegato verso la strada da cancello in ferro e più internamente, invece, ad una scalinata formata da n.°6 gradini rivestiti con lastre di marmo. L'ingresso all'interno è consentito per mezzo di un portone in legno massiccio di buona qualità e fattura.

La costruzione si sviluppa esattamente su quattro livelli: piano seminterrato, piano rialzato (o terra), piano primo e secondo collegati tutti da una scalinata interna.

Il piano seminterrato della superficie netta di mq. 81,70 si compone di due vani: un garage



collegato alla rampa di accesso esterna, attigua alla via antistante ed un locale deposito sprovvisto di una parete muraria, collegato al giardino situato sul retro del manufatto, dotato altresì di un piccolo bagno realizzato al di sotto del vano scala e provvisto di un vaso ed un lavello in porcellana.

L'altezza dei locali e' di circa mt. 2,30. Le pareti sono provviste di intonaco civile, e pavimentazione in piastrelle (risulta in getto di cemento).

La porta del garage è realizzata in lamiera zincata.

Il giardino dalla forma regolare, non presenta, al momento attuale, terreno nudo ma è dotato di un sovrastante pavimento in getto di cemento; perimetralmente risulta delimitato dalle altre proprietà da un muretto in calcestruzzo con sovrastante rete metallica rigida.

Il piano rialzato (o terra) della superficie di mq. 75,40 si compone, esattamente, di una ampio salone utilizzato a sala pranzo-salotto con affacci sul retro dello stabile; il locale è collegato ad un disimpegno raggiungibile dall'ingresso principale. Il disimpegno funge da zona di collegamento anche alla cucina laterale ed al bagno dislocato nello stesso livello.

Le finiture interne risultano di buona qualità e gusto estetico.

I pavimenti sono in ceramica parimenti ai rivestimento della cucina e del bagno dotato di vaso, bidet, lavabo e piatto doccia con cabina in pvc. Pareti e soffitti sono dotati di intonaco civile e tinteggiatura.

Il piano funge da zona giorno ed è dotato, altresì, di un balcone dalla forma regolare con affaccio sulla zona posteriore ed arretrata del fabbricato dal salone. Un altro balcone realizzato lungo il prospetto principale dello stabile annesso alla cucina, di larghezza pari al prospetto della costruzione. funge sia da affaccio e sia da pianerottolo di ingresso all'immobile.

La scalinata interna è realizzata marginalmente al salone con pedate ed alzate in marmo pregiato mentre la ringhiera è realizzata in ferro battuto artigianale.

Il piano primo della superficie di circa mq. 60,10 trattasi, invece, della zona notte. Si compone di un corridoio collegato alla scalinata intorno ai quali si articolano tre camere da letto ed un bagno.

Completano la consistenza, parimenti al piano inferiore un balcone con affaccio sulla zona posteriore ed un balcone realizzato lungo il prospetto principale, di lunghezza pari a quello del piano sottostante. I locali sono dotati di finiture, tinteggiatura ed in parte rivestiti con carte da parati.

Il pavimento in questo livello è realizzato in lastre di legno scuro (Parquet). Il bagno, invece presenta un pavimento in piastrelle in uno ai rivetimenti murari ed è dotato di vaso, bidet, vasca, lavabo in porcellana. Curata è la rubinetteria e gli accessori.

Il piano secondo (o sottotetto) della superfie di circa mq. 24,60 si compone, di un vano deposito ed un bagno entrambi collegati ad un disimpegno centrale ed al vano scala. Detto livello ultimato nelle finiture non occupa tutta la superficie di ingombro del solaio ma si eleva nella zona più centrale per effetto delle altezze della copertura. L'altezza dei locali è di circa mt. 2,64 misurata sulla parete più alta e di mt. 2,10 misurata sulle pareti più basse.

L'altezza interna dei vani deri due livelli sottostanti è di circa mt. 2,70.

La disposizione dei vani risulta organica e funzionale; i locali consentono un ottimale utilizzo degli ambienti che risultano luminosi ed areati.

L'abitazione, internamente, si presenta in ottimo stato di conservazione e manutenzione con finiture di buona qualità e gusto estetico, circostanza legata sia alla qualità dei materiali utilizzati ma anche alla recente epoca di realizzazione. La tinteggiatura è realizzati con colori chiari.

Gli infissi esterni sono in legno di buona qualità e nuova fattura e le tapparelle esterne ad ante apribili in alluminio di colore scuro.

Le porte interne sono realizzate con pannelli di legno di noce, di buona qualità unitamente alle



maniglie. L'immobile è dotato di ogni confort.

L'abitazione è fornita di impianto di riscaldamento autonomo con caldaia a gas, radiatori in ghisa, impianto elettrico, idrico, telefonico e per la ricezione della televisione.

I balconi e le finestre consentono una ottima luminosità ed arieggiamento a tutta l'abitazione.

Rispetto al progetto approvato la disposizione interna dei vani risulta conforme.

L'esposizione dell'abitazione volge a nord, sud ove sono presenti anche gli affacci.

L'abitazione è servita di parcheggio pubblico nelle immediate vicinanze. Risulta ubicata in zona residenziale a poca distanza anche dal centro storico ed attività commerciali.

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	
Piano seminterrato							
Garage	mq.	41,50	0,50	mq.	41,50	Sud	ottimo
Locale	mq.	40,20	0,50	mq.	40,20	Nord	ottimo
Sommano	mq.	81,70		mq.	41,10		ottimo
Giardino	mq.	63,00	0,20	mq.	12,60	Nord	buono
Piano rialzato (o terra)							
Disimpegno	mq.	7,50	1,00	mq.	7,50	Nord	ottimo
Wc	mq.	4,00	1,00	mq.	4,00	Nord	ottimo
Cucina	mq.	11,50	1,00	mq.	11,50	Nord	ottimo
Soggiorno	mq.	47,00	1,00	mq.	47,00	Sud	ottimo
Scala	mq.	5,40	1,00	mq.	5,40	Est	
Sommano	mq.	75,40	1,00	mq.	75,40		ottimo
Balcone 1	mq.	6,50	0,25	mq.	1,60	Sud	ottimo
Balcone 2	mq.	10,80	0,25	mq.	2,70	Nord	ottimo
Sommano	mq.	17,30		mq.	4,30		ottimo
Giardino	mq.	18,00	0,20	mq.	3,60	Nord	buono
Piano primo							
Disimpegno/scala	mq.	13,10	1,00	mq.	13,10	Est	ottimo
Letto 1	mq	7,90	1,00	mq.	7,90	Sud	ottimo
Letto 2	mq.	17,10	1,00	mq.	17,10	Ovest	ottimo
Letto 3	mq.	12,50	1,00	mq.	12,50	Ovest	ottimo
Bagno 1	mq.	9,50	1,00	mq.	9,50	Nord	ottimo
Sommano	mq.	60,10		mq.	60,10		
Balcone 1	mq.	6,50	0,25	mq.	2,70	Sud	ottimo
Balcone 2	mq.	10,80	0,25	mq.	1,60	Nord	ottimo
Sommano	mq.	17,30		mq.	4,30		
Piano sottotetto							
Disimpegno	mq.	4,00	0,90	mq.	3,60	Nord	ottimo
Scala	mq.	3,20	0,90	mq.	2,90	Est	
Deposito	mq.	14,20	0,90	mq.	12,80	Ovest	ottimo
Bagno	mq.	3,20	0,90	mq.	2,90	Nord	ottimo
Sommano	mq	24,60		mq.	22,20		

Superficie calpestabile: **mq. 357,40**

Superficie commerciale: **mq. 223,40**

Conformità urbanistica:

Secondo il vigente Piano Regolatore del Comune di Genzano di Lucania, l'immobile ricade in zona classificata "C1" residenziale di espansione" secondo il vigente P.R.G. approvato con D.P.G.R.



n.°195/2004. Risulta realizzato dalla Società [REDACTED] per effetto di Concessione Edilizia rilasciata dal Sindaco di Genzano di Lucania in data 28/01/2003 n.°5 prat. n.°3/2003 e successive denuncia di attività per l'esecuzione di Lavori in variante al progetto rispettivamente del 25/07/2003 n.°40 prot. n.°6956 e 2/08/2005 n.°89.

I lavori del complesso immobiliare sono stati ultimati il 28/02/2006 come risulta dalla comunicazione depositata il 15/03/2006.

Conformità catastale: Dalle verifiche effettuate presso l'U.T.E. di Potenza, l'unità immobiliare risulta regolarmente censita in catasto urbano in data 22/06//1971 n.°pz0072293.

Possesso attuale: Il bene risulta essere in possesso del debitore e del proprio nucleo familiare.

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

Documentazione fotografica relativa al piano seminterrato:

vista interni





Documentazione fotografica relativa al piano rialzato:

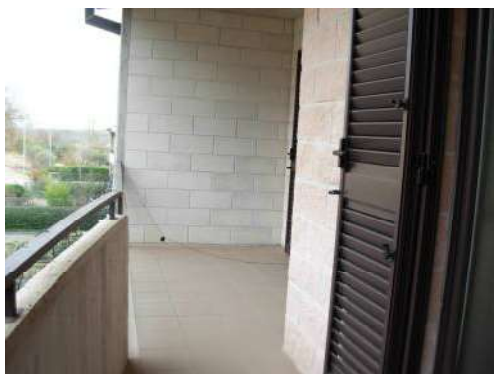
vista interni





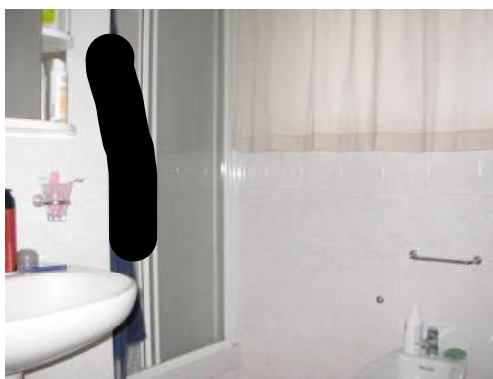
Documentazione fotografica relativa al piano primo: vista interni





Documentazione fotografica relativa al piano sottotetto:

vista interni



Il bene pignorato non risulta munito 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.

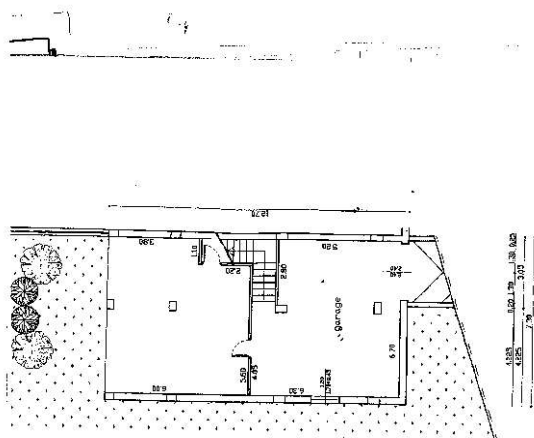
L'agibilità non è stata rilasciata dal Comune di Genzano di Lucania.

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.

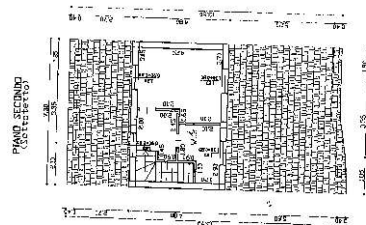
Di seguito si riporta la planimetria attuale relativa allo stato di fatto del bene.



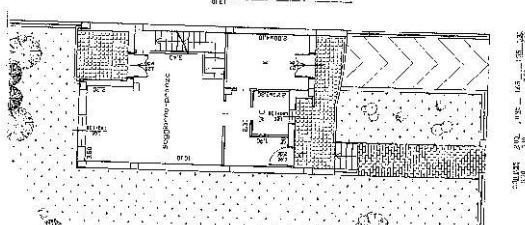
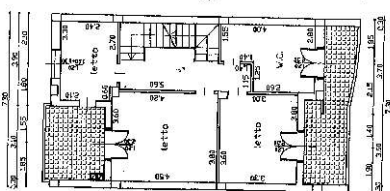
Piano seminterrato



Piano sottotetto



PRIMO PIANO



Piano Primo

Piano rialzato o terra

- **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 il pignoramento trascritto presso la CC.RR.II. di Potenza in data 23/02/2017 al Rep. n.°3119/2586 a favore di Cargill s.r.l. è stato sottoposto a gravame:

- i diritti dell'intero della piena proprietà (1000/1000) in capo [REDACTED]

all'atto della provenienza del bene a lui pervenuto del:

a)– *Fabbricato della superficie catastale di mq. 217,00 dislocati tra piano sottostrada, piano terra (o rialzato), primo, secondo ed annessa corte situati nel Comune Genzano di Lucania (Pz) alla via alla ex via San Francesco, ora denominata via S. Pio di Pietralcina n.°46, riportato in N.C.E.U. al foglio di mappa 42 part. n.°1015 sub 5, con 7,5 vani, categoria A/2, classe 2, rendita di Euro 542,28.*

[REDACTED]
ivi compresi ogni accessione, dipendenza, pertinenza, diritti, azione e ragioni, servitù attive e passive, i



[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

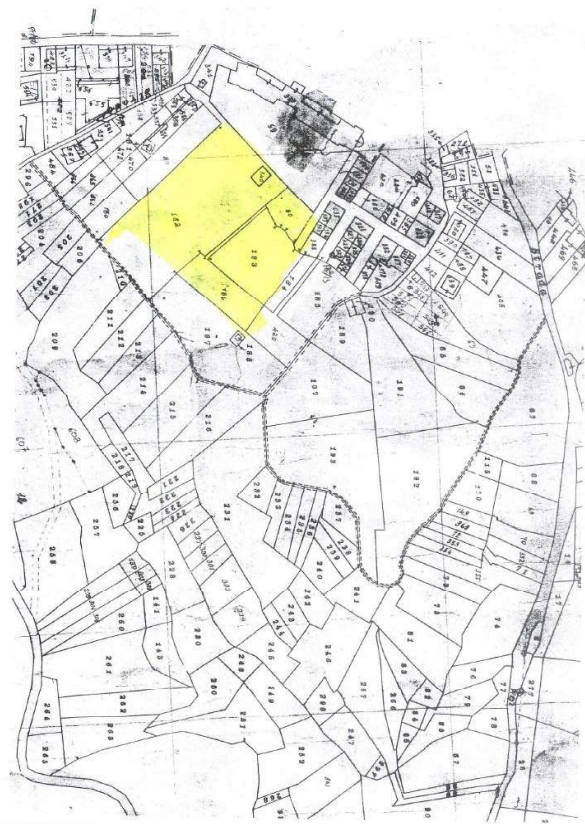


In seguito si riportano le mappe catastali attuali ed originarie, le planimetrie unità immobiliari.

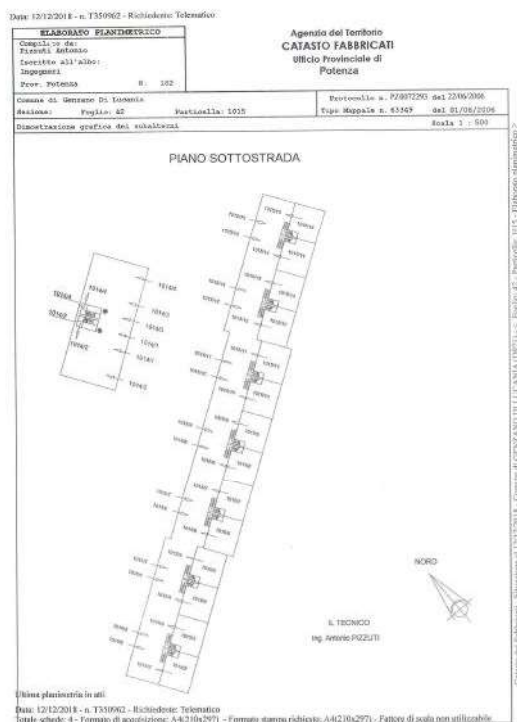
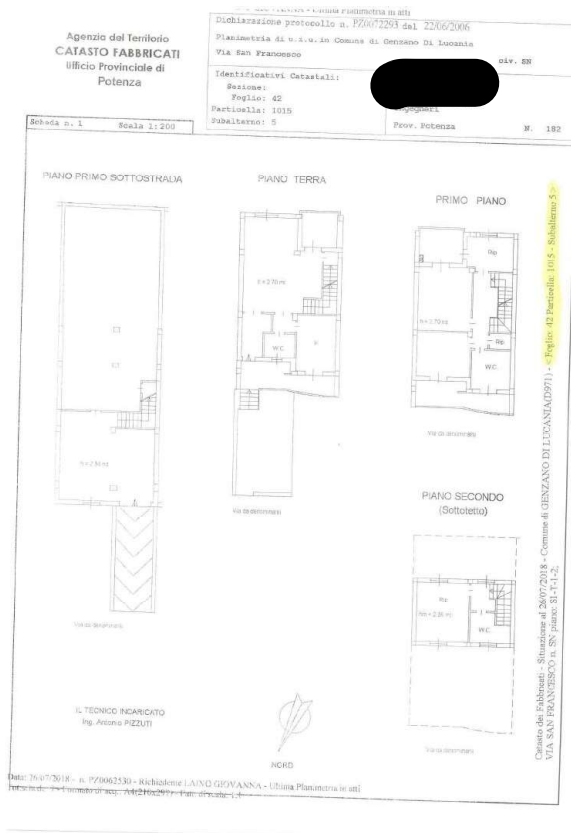
Planimetria catastale Genzano di Lucania foglio 42 part. n.°1015



Planimetria catastale originaria



Planimetria unità immobiliare dichiarata



Elaborato planimetrico

- **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 costituito dal bene a):**

- **i diritti dell'intero della piena proprietà (1000/1000) in capo a [REDACTED]**
all'atto della provenienza del bene a lui pervenuto del:

a)– *Fabbricato (villino a schiera) della superficie catastale di mq. 217,00 dislocati tra piano sottostrada, piano terra (o rialzato), primo, secondo ed annessa corte situati nel Comune Genzano di Lucania (Pz) alla via alla ex via San Francesco, ora denominata via S. Pio di Pietralcina n.°46, riportato in N.C.E.U. al foglio di mappa 42 part. n.°1015 sub 5, con 7,5 vani, categoria A/2, classe 2, rendita di €uro 542,28.*

[REDACTED]
ivi compresi ogni accessione, dipendenza, pertinenza, diritti, azione e ragioni, servitù attive e passive, i proporzionali diritti di condominiali pari ad 1/18 parte sulle parti comuni o di uso comune ai sensi degli art. 1117-1118 cod. civ. in particolare sull'area di cui alle Convenzioni con il Comune residua dalla costruzione e sulle seguenti unità immobiliari distinte in catasto al foglio di mappa 42 part. n.° 1018 e 1015 sub 1 beni comuni non censibili, il tutto come riportato nell'Atto di Assegnazione a socio [REDACTED] rep. n.°9511/4572 per notar Francesco Zotta del 20/10/2007 trascritto presso la CC.RR.II. di Potenza il 15/11/2007 al n.°25365/14773

Il descritto stato dei luoghi corrisponde fedelmente alla consistenza in situ dell'unità immobiliare, della superficie complessiva calpestabile di circa mq. 242,00, di circa mq. 22,00 di balconi e circa mq. 81,00 di giardini; la superficie catastale corrisponde a quella riportata in atti del catasto attuale censita al N.C.E.U. in data 22/06/2006 prot. n. pz 0072293 (ultima planimetria in atti).

L'unità immobiliare, unitamente all'intero stabile in cui essa è inserita, sono stati edificati nell'anno 2005; i lavori ultimati in data 28/02/2006. In particolare, il complesso immobiliare è stato edificato dalla [REDACTED] per effetto di Concessione Edilizia rilasciata dal Sindaco di Genzano di Lucania in data 28/01/2003 n.°5 prat. n.°3/2003 e successive denuncia di attività per l'esecuzione di Lavori in variante al progetto, rispettivamente del 25/07/2003 n.°40 prot. n.°6956 e 2/08/2005 n.°89.

Secondo il vigente Piano Regolatore del Comune di Genzano di Lucania, approvato con D.P.G.R. n.°195/2004, l'immobile ricade in zona classificata "C1" residenziale di espansione".

Lo stato dei luoghi corrisponde agli atti progettuali autorizzati.

Non risulta rilasciato per l'immobile che ci occupa il Certificato di Abitabilità, ancorchè in data 17/12/2007 è stata presentata istanza al Comune di Genzano di Lucania dal Presidente e legale rappresentante [REDACTED]

Il collaudo delle opere è stato depositato al Genio Civile di Potenza in data 27/01/2005 prot. n.°14824.

PREZZO BASE D'ASTA:.....€uro 250.965,00



- **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 del cespite pignorato:***

Dalla ricostruzione delle risultanze ipotecarie è stato possibile accertare che:

I diritti reali del bene indicati nell'atto di pignoramento corrispondono, correttamente, a quelli in titolarità dell'esecutato.

< Al [redacted] il cespite pignorato, riportato in N.C.E.U. al foglio di mappa 42 part. n.°1015 sub 5 perveniva per effetto di:

- Atto di Assegnazione a socio [redacted] per notar Francesco Zotta del 20/10/2007 rep. n.°9511/4572 trascritto presso la CC.RR.II. di Potenza il 15/11/2007 al n.°25365/14773 da parte della [redacted]

Con il citato rogito, al sig. [redacted] con la nova Assegnazione veniva attribuita, espressamente come indicato nell'atto:

a)– Casa per civile abitazione non di lusso composta da un locale autorimessa della superficie di circa mq. 39 nonché giardino di circa mq. 63 al primo piano sottostrada; da un vano utile ed accessori (cucina, bagno e due disimpegni) nonché giardino di circa mq. 18 al piano terra; da tre vani utili ed accessori (bagno, ripostiglio e corridoio) al primo piano e da un ripostiglio e bagno al secondo piano. Il tutto situato nel Comune Genzano di Lucania (Pz) alla via alla ex via San Francesco, ora denominata via S. Pio di Pietralcina n.°46, riportato in N.C.E.U. al foglio di mappa 42 part. n.°1015 sub 5, con 7,5 vani, mq. 217 di superficie catastale, categoria A/2, classe 2, rendita di €uro 542,28. Confini: [redacted]

Con il medesimo Atto venivano cedute dalla Cooperativa altre unità immobiliari ad altri soggetti.



Nella vendita come indicato all'art. 3 era

ivi compreso ogni accessione, dipendenza, pertinenza, diritti, azione e ragioni, servitù attive e passive, i proporzionali diritti di condominiali pari ad 1/18 parte sulle parti comuni o di uso comune ai sensi degli art. 1117-1118 cod. civ. in particolare sull'area di cui alle Convezioni con il Comune residua dalla costruzione e sulle unità immobiliari distinte in catasto al foglio di mappa 42 part. n.° 1018 e 1015 sub 1 beni comuni non censibili

all'art. 5 dell'Atto veniva altresì precisato che:

la Cooperativa assegnante a mezzo del suo legale rappresentante dichiara e garantisce che gli immobili oggetto dell'atto sono di esclusiva proprietà e libera disponibilità, ne garantisce la libertà di iscrizioni o trascrizioni pregiudizievoli, da privilegi anche fiscali, da vincoli e da diritti reali, parziali spettanti a terzi, ad eccezione delle seguenti formalità:

- Iscrizione ipotecaria in favore [REDACTED] annotata di erogazione, di riduzione di importo o di frazionamento indicata in premessa con i relativi dati di riferimento;
- Ordinanza di sequestro conservativo trascritta presso l'Ufficio del Territorio di Potenza in data 1 dicembre 2006 ai n.° 15270 R.P. e 26165 R.G. a favore dell'impresa L [REDACTED]

Con riferimento a tale ultima formalità pregiudizievole, ciascuna parte assegnataria in proprio nome e come rappresentata, seppur resa edotta dell'esistenza della stessa ha dichiarato di non averla ritenuta pregiudizievole all'esecuzione dell'atto di assegnazione, benché consapevole dell'inefficacia nei confronti del creditore sequestrante ai sensi dell'art. 2906 c.c.

➤ *Alla Soc.* [REDACTED]

il suolo identificato in catasto terreni alle **part. nn.° 961, 964, 967, 969, 973** del foglio mappa 42 sul quale è stata realizzata la costruzione molto più ampia, nel quale insiste l'unità immobiliare di proprietà del debitore è pervenuto al Comune di Genzano di Lucania in virtù di:

- a) - Convenzione per assegnazione di Area in proprietà del 3/02/2003 rep. n.°704 registrato a Potenza il 06/02/2003 al n.°333/IT ed ivi trascritto il 12/02/2003 ai nn.° R.P/R.G. 3061/4170*

[REDACTED]

- b) - Convenzione di Conferma e rinnovazione di convenzione per assegnazione di area in proprietà del 18/11/2003 rep. n.°742 registrato a Potenza il 19/11/2003 al n.°2345/IT*

[REDACTED]





Il comune di Genzano di Lucania con Deliberazione di C.C. n.° 67 del 27/12/2002 ha localizzato il programma costruttivo ai sensi dell'art. della Legge n.°865/71 e successive modificazioni e integrazioni ed ha assegnato l'area oggetto di intervento sita in c.da S. Francesco censita al foglio mappa 42 part. n.° 960, 966,961,971, 967, 963, 968, 964,969,973.

Il comune di Genzano di Lucania ha emesso il Decreto di Occupazione d'urgenza n.°4/2003 del 16/01/2003 per l'immissione in possesso dell'area di cui trattasi ed ha proceduto con Deliberazione di G.C. n.°6 del 27/01/2003 all'approvazione di stima della indennità e del verbale per cessione volontaria.

Con determina del Responsabile area tecnica n.°53 del 28/01/2003 è stato approvato lo schema tipo di cessione volontaria.

Da quanto innanzi riportato si rileva che emerge la continuita delle trascrizioni in riferimento al fabbricato ed al suolo sul quale l'immobile è stato costruito dalla

o o o

La storia catastale delle particelle è stata indicata nel dettaglio in risposta al quesito n.°1

• **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 pignorato²."*

Indicherà altresì:

- l'epoca di realizzazione dell'immobile;

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



- 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);

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 abusivi 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.

L'unità immobiliare, unitamente all'intero stabile in cui essa è inserita, sono stati edificati nell'anno 2005; i lavori ultimati in data 28/02/2006. In particolare, il complesso immobiliare è stato edificato dalla Società [REDACTED] per effetto di Concessione Edilizia rilasciata dal Sindaco di Genzano di Lucania in data 28/01/2003 n.°5 prat. n.°3/2003 e successive D.I.A. - Denuncia di attività per l'esecuzione di Lavori in variante al progetto, rispettivamente del 25/07/2003 n.°40 prot. n.°6956 e 2/08/2005 n.°89.



Secondo il vigente Piano Regolatore del Comune di Genzano di Lucania, approvato con D.P.G.R. n.°195/2004, l'immobile ricade in zona classificata "C1" residenziale di espansione".

L'intervento autorizzato dall'Ente ha riguardato la realizzazione di un programma costruttivo di ben 18 alloggi (opere di edilizia residenziale) da ubicare in c.da S. Francesco del Comune di Genzano di L. da destinare a civile abitazione. Detto complesso immobiliare è formato da n.°18 alloggi, distribuiti in n.°3 fabbricati: fabbricato "A" composto da 7 villette a schiera, ciascuna destinata ad un alloggio singolo, fabbricato "B" identico al precedente e fabbricato "C" composto da 4 alloggi singoli 2 per ogni piano. L'unità immobiliare che ci occupa riguarda il corpo "A".

Il Certificato di collaudo è stato redatto dal Collaudatore in corso d'opera e finale dall'arch. ■■■■■

■■■■■ depositato all'ufficio Difesa del Suolo di Potenza il 26/01/2006 al n.°10341/c.

La comunicazione di ultimazione lavori a firma del Direttore Lavori In. A. Pizzuti e del Presidente della ■■■■■ stata acquisita al Comune il 16/03/2006 al prot. n.° 2511.

Durante i lavori del complesso edilizio sono state realizzate delle difformità, come relazionato dall'ing. ■■■■■ Responsabile dell'ufficio tecnico con nota del 16/04/2007 prot. n.°3191 limitatamente a:

- a. maggiore cubatura del fabbricato condominiale (quattro alloggi) ubicato su terreno distinto al foglio mappa 42 part. n.°1042,
- b. maggiori dimensioni dell'area di ingombro del fabbricato condominiale (quattro alloggi) ubicato su terreno distinto al foglio mappa 42 part. n.°1042,
- c. modeste variazioni afferenti l'alloggio ubicato all'estremità sx del primo corpo di fabbrica che compone il fabbricato (14 alloggi) ubicato su terreno censito al foglio 42 part. n.°1015 relativamente al numero dei gradini che compongono la rampa di accesso dell'alloggio e forma e dimensioni delle tramezzature interne,
- d. modeste variazioni della forma e dimensioni delle tramezzature interne relativamente all'alloggio sito al secondo piano estremità dx del fabbricato condominiale (4 alloggi) ubicato su terreno distinto al foglio mappa 42 part. n.°1042,
- e. modeste variazioni delle opere di sistemazione esterna afferenti il fabbricato composto da n.°4 corpi di fabbrica adiacenti e separati da giunti tecnici (14 alloggi) ubicato su terreno censito al foglio 42 part. n.°1015 relativamente alla esecuzione di alcuni marciapiedi esterni ed aiuole in cls.

Relativamente a dette irregolarità, come attestato dall'ufficio tecnico con nota del 3/10/2006 dal Comune di Genzano di Lucania, queste sono state regolarizzate con D.I.A. n.°89/05.

La nota riferisce quanto segue:

-con D.I.A. n.°89 del Reg. acquisita agli atti dell'ente il 2/08/2005 prot. n.°7223 relativa all'intervento di assestamento del programma costruttivo autorizzato con C.E. n.° 5/03 e D.I.A. n.° 40/03 sottoscritta dall'impresa esecutrice ■■■■■ riporta la relazione tecnica asseverata e la dichiarazione del progettista ing. ■■■■■ che dichiara tra l'altro "che le opere consistono in: assestamento del programma costruttivo di 18 alloggi in via S. Francesco di proprietà della ■■■■■ autorizzato con C.E. n.° 5/03 e D.I.A. n.° 40/03. Tale assestamento non altera l'originario progetto autorizzato dal punto di vista strutturale, architettonico e urbanistico ma lo adegua alla modifica dello stato dei luoghi. Adeguata altresì la distribuzione interna degli alloggi alle singole esigenze dei soci assegnatari,senza alterare il numero, la consistenza e la destinazione di uso degli ambienti.....il tutto è ben compatibile con la normativa ed i parametri urbanistici del vigente P.R.G.

Tale programma costruttivo è localizzato dal comune di Genzano di Lucania con Deliberazione del



Consiglio comunale n.°67/2002 determinando tra l'altro gli indici, i limiti di densità edilizia, di altezza, di distanza fra fabbricati nonché i rapporti massimi tra spazi destinati agli insediamenti e spazi pubblici o riservati alle attività collettive, a verde pubblico ed a parcheggio, ecc.....

Riporta la nota:

Si evidenzia che l'elaborato di progetto "verifica del rispetto delle prescrizioni urbanistiche" allegato alla D.I.A. n.° 89/2005 evidenzia il rispetto delle previsioni progettuali alle norme degli indici e dei parametri edilizi ed urbanistici vigenti per la zona".

Si rappresenta che la D.I.A. n.° 89/2005 del reg. 2/08/2006 è stata rilasciata con la seguente prescrizione speciale" conformità e rispetto degli strumenti urbanistici approvati, ai regolamenti edilizi vigenti, nonché rispetto delle norme di sicurezza e di quelle igienico sanitarie....." restando comunque impregiudicati ulteriori accertamenti che si dovessero eventualmente rendere necessari.

Dagli atti dell'ufficio non risulta rilasciato, per l'immobile che ci occupa ed altre unità, il Certificato di Abitabilità, ancorchè in data 17/12/2007 è stata presentata istanza al Comune di Genzano di Lucania dal Presidente e legale rappresentante della [REDACTED]

Il collaudo delle opere è stato depositato al Genio Civile di Potenza in data 27/01/2005 prot. n.°14824. Non sussistono vincoli sul bene.

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 l'unità immobiliare risulta essere di proprietà del per la quota dell'intero. L'abitazione rappresenta la stabile dimora di costui e del proprio nucleo



familiare.

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 fino alla data del 10/09/2019 sono risultate accese le seguenti formalità:

- **IPOTECHE ISCRITTE:**

- 1) - *Ipoteca volontaria*

Iscritta in data 18/03/2004 al Rep. n.° 6001/1586 [REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

- 2) - *Ipoteca giudiziale*

Iscritta in data 06/08/2015 al Rep. n.° 13396/904 [REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

- 3) - *Ipoteca giudiziale*

Iscritta in data 24/11/2015 al Rep. n.° 20798/1407 [REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

- **PIGNORAMENTI TRASCRITTI**

- 1) - *Pignoramento immobiliare*

Trascritto presso la CC.RR.II. di Potenza in data 23/02/2017 al Rep. n.°3119/2586 a favore

[REDACTED]

[REDACTED]

- **ALTRE FORMALITA' TRASCRITTE**

- 1) - *Sequestro conservativo*

Trascritto presso la CC.RR.II. di Potenza in data 01/12/2006 al Rep. n.°26165/15270 a favore di I [REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]



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.

Il cespite non ricade su suolo demaniale e non è soggetto 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.

Il cespite risulta libero da qualsiasi gravame, oltre quelli indicati.

I diritti sul bene pignorato risulta 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.

Sul bene pignorato non sussistono spese fisse di gestione o manutenzione (spese condominiali ordinarie).

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:

Piano seminterrato			
Garage	mq. 41,50	0,50	mq. 41,50
Locale	mq. 40,20	0,50	mq. 40,20
Sommano	mq. 81,70		mq. 41,10
Giardino	mq. 63,00	0,20	mq. 12,60
Piano rialzato (o terra)			
Disimpegno	mq. 7,50	1,00	mq. 7,50
Wc	mq. 4,00	1,00	mq. 4,00
Cucina	mq. 11,50	1,00	mq. 11,50
Soggiorno	mq. 47,00	1,00	mq. 47,00
Scala	mq. 5,40	1,00	mq. 5,40
Sommano	mq. 75,40	1,00	mq. 75,40
Balcone 1	mq. 6,50	0,25	mq. 1,60
Balcone 2	mq. 10,80	0,25	mq. 2,70
Sommano	mq. 17,30		mq. 4,30
Giardino	mq. 18,00	0,20	mq. 3,60
Piano primo			
Disimpegno/scala	mq. 13,10	1,00	mq. 13,10
Letto 1	mq. 7,90	1,00	mq. 7,90
Letto 2	mq. 17,10	1,00	mq. 17,10
Letto 3	mq. 12,50	1,00	mq. 12,50
Bagno 1	mq. 9,50	1,00	mq. 9,50
Sommano	mq. 60,10		mq. 60,10
Balcone 1	mq. 6,50	0,25	mq. 2,70
Balcone 2	mq. 10,80	0,25	mq. 1,60
Sommano	mq. 17,30		mq. 4,30
Piano sottotetto			
Disimpegno	mq. 4,00	0,90	mq. 3,60
Scala	mq. 3,20	0,90	mq. 2,90
Deposito	mq. 14,20	0,90	mq. 12,80
Bagno	mq. 3,20	0,90	mq. 2,90
Sommano	mq. 24,60		mq. 22,20
a) Superficie calpestabile:	mq. 357,40		
b) Superficie commerciale:	mq. 223,40		



- 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 agenzie immobiliari) hanno evidenziato che i valori unitari medi per appartamenti di nuova costruzione, stato “conservativo normale”, ultimati nelle finiture, in buono stato di manutenzione e conservazione, allo stato attuale, sono fissati rispettivamente in €/mq 1.000 – €/mq 1.200 di superficie netta, valori comunque che tengono conto dello sfavorevole momento economico. Nel caso specifico però trattasi di un villino.

Per la valutazione si è fatto riferimento 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 Quotazioni pubblicate dall’Agenzia del Territorio riferiscono che nel *Comune di Genzano di Lucania*, nella:

zona periferica i valori delle abitazioni in:

- stato conservativo normale variano- da un minimo di € 650 ad un massimo di € 780 al mq.
- stato conservativo ottimo variano- da un minimo di € 800 ad un massimo di € 950 al mq.

Vi è da rilevare però che i valori contenuti nelle banche dati dell’Agenzia del Territorio notoriamente riportano valutazioni più basse rispetto alle situazioni locali di circa il 30%.

Nel caso in esame, dobbiamo precisare che l’unità immobiliare trattasi di un “villino a schiera”, di recente fattura ubicato in zona residenziale, buona posizione, buono stato di conservazione generale ed ottimo stato di conservazione interno. Comoda risulta l’accessibilità agevolmente collegato alle arterie principali dell’abitato. I vani sono spaziosi, luminosi e funzionali, le finiture utilizzate dal debitore sono di buon livello e qualità ed ottimo gusto estetico; dotato altresì di ogni confort.

Il corpo edilizio è dotato di garages ed anche due giardini che rendono il tutto di gradevole effetto. In breve, possiamo concludere che le valutazioni fissate per la stima in **€uro/ mq. 1.250** per la tipologia di immobile in esame, sia per età della costruzione, consistenza, tipologia, ecc..... possono essere ritenute congrue e rispecchiamo le situazioni dei luoghi.

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

• VALUTAZIONE DEL BENE:

- piena ed intera proprietà (quota di 1000/1000) di:

a)– Casa per civile abitazione non di lusso composta da un locale autorimessa della superficie di circa mq. 39 nonché giardino di circa mq. 63 al primo piano sottostrada; da un vano utile ed accessori (cucina, bagno e due disimpegni) nonché giardino di circa mq. 18 al piano terra; da tre vani utili ed accessori (bagno, ripostiglio e corridoio) al primo piano e da un ripostiglio e bagno al secondo piano. Il tutto situato nel Comune Genzano di Lucania (Pz) alla via alla ex via San Francesco, ora denominata via S. Pio di Pietraltina n.°46, riportato in N.C.E.U. al foglio di mappa 42 part. n.°1015 sub 5, con 7,5 vani, mq. 217 di superficie catastale, categoria A/2, classe 2, rendita di €uro 542,28.

(descrizione come in Atto di assegnazione)

$$\text{Valore} = S.com. \times V.mq =$$

$$\text{Valore} = mq. 223,40 \times €/mq. 1.250,00 = \dots\dots\dots \text{€uro } 279.250,00$$



A detto valore è necessario detrarre gli oneri da sostenere a cura dell'aggiudicatario :

valore bene.....	€uro	279.250,00
detrazioni:		
€uro 4 00,00 per A.P.E		
€uro 400,00	- €uro	400,00
Importo netto del LOTTO		€uro 278.850,00

- VALORE TOTALE DEL BENE-----: €uro 278.850,00

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 10% al fine di rendere comparabile e competitivo l'acquisto in sede di espropriazione forzata rispetto all'acquisto nel libero mercato.

Pertanto, il valore di €uro 278.850,00 ridotto del 10 % pari ad €uro 27.885,00 ammonta in c.t. in €uro ,00

- VALORE DEI BENI BASE D'ASTA-----PREZZO BASE: € 250.965,00

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

- Nel caso il pignoramento abbia ad oggetto una quota indivisa, l'esperto deve procedere alla valutazione della sola quota.
- L'esperto deve precisare inoltre se la quota in titolarità dell'esecutato sia suscettibile di separazione in natura (attraverso cioè la materiale separazione di una porzione di valore esattamente pari alla quota).
- L'esperto deve infine chiarire già in tale sede se l'immobile risulti comodamente divisibile in porzioni di valore simile per ciascun comproprietario, predisponendo se del caso una bozza di PROGETTO DI DIVISIONE o altrimenti esprimendo compiutamente il giudizio di indivisibilità.

Non si ritiene di dover provvedere alla stima della quota indivisa ed alla suddivisione della quota in natura in quanto il cespite, per la quota dell'intero, appartiene al debitore.

• **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.



