

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

OGGETTO

Causa civile n. 17/2019 Ruolo Gen.

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

***RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA DI
UFFICIO***

DATA

14/03/2022

IL C. T. U.
*Geom. Saviana
Petrazzuolo*

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

Ill.mo Sig. Giudice dell'esecuzione Trotta Giuliana Santa del Tribunale di Lagonegro (PZ)

1. PREMESSA

Con ordinanza del 09 Marzo 2021 la S. V. I. nominava me sottoscritto Geom. Saviana Petrazzuolo, con studio tecnico in Sala Consilina alla via Matteotti 174 ed iscritto all'Albo dei Geometri della Provincia di Salerno col n. 4429, Consulente Tecnico d'Ufficio nella causa promossa da [REDACTED], procedura n. 17/2019 R.G.E., invitandomi a comparire per il giuramento di rito avvenuto in data 16/03/2022 e l'affidamento del mandato di cui alla predetta ordinanza.

2. SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI DI CONSULENZA

La sottoscritta C.T.U. ha dato inizio alle operazioni di accesso ai luoghi con un primo sopralluogo il giorno 13 Aprile 2021 alle ore 10,30. Nel corso dell'accesso all'immobile la sottoscritta si è recata sui luoghi oggetto di contenzioso coadiuvata dal Geom. Adriano Petrazzuolo alla presenza della [REDACTED] era altresì presente l'Avvocato Fabio Sorrento quale custode. Ho proceduto ad un'accurata ispezione dei luoghi, rilevando le misure ed eseguendo un dettagliato rilievo fotografico. Alle ore 12,30 la sottoscritta ha dichiarato concluse le operazioni di sopralluogo, riservandosi di valutare gli elementi raccolti in separata sede. In data 01 Maggio 2021 la sottoscritta CTU si è recata sui luoghi oggetto di contenzioso per ulteriori verifiche. Erano presenti sui luoghi il Signor [REDACTED]. Alle ore 12,00 si sono dichiarate chiuse le operazioni.

(Cfr. All. 1, Verbali di sopralluogo).

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

3. CONTROLLI PRELIMINARI:

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

In primo luogo:

Il creditore precedente si è avvalso del deposito di certificazione notarile sostitutiva, la quale risale al ventennio precedente la trascrizione del pignoramento. La stessa riporta che l'immobile è pervenuto al signor [REDACTED] in virtù di atto di compravendita ai rogiti del Notaio [REDACTED] in data 24/07/1996, trascritto il 29/07/1996 ai n.ri 18117/14568, da vendita della signora [REDACTED] a favore di [REDACTED] del terreno particella 883 (da verificare il regime patrimoniale).

Sul seguente immobile sito nel comune di Sassano (SA) Via Macchia Mezzana e precisamente:

Intero fabbricato da cielo a terra, destinato ad attività produttive, costituito da:

- Locale artigianale al piano terra di mq 93 circa (sub 2);
- Locale deposito di mq 209 tra piano terra e piano primo (sub 3); il tutto con annessa area scoperta pertinenziale di mq 3490 circa di cui mq 611 (compresa l'area di sedime) graffati al fabbricato e mq 2879 riportati in catasto terreni.

Confini:

- Via Macchia Mezzana per due lati, beni [REDACTED].

Dati catastali:

l'immobile è riportato nel catasto fabbricati del comune di Sassano, foglio 8:

- Particella 905 sub 2 Via Macchia Mezzana snc, piano T, cat. C/3 cl.1 mq 93;
- Particella 905 sub 3 Via Macchia Mezzana snc, piano T-1, cat. C/2 cl.1 mq 209;

giusto Tipo mappale prot. 1726/1998 del 12/03/1998 da cui risulta intero fabbricato è stato edificato su terreno particella 905 (ex p.lla 883, già p.lla 42) di mq 611;

Nel catasto terreni di Sassano foglio 8 p.lla 904 (ex p.lla 883, già p.lla 42) are 28.79 natura e classe semin. Irrig. Di 3.

La consistenza immobiliare in oggetto è pervenuta in virtù di atto del Notaio [REDACTED] [REDACTED] in data 24/07/1996 (tr. A Salerno il 29/07/1996 ai nn. 18117/14568) contenente vendita da [REDACTED] a favore di [REDACTED] del terreno 883.

Pertanto i suddetti immobili risultano, alla data sopra indicata di piena proprietà e libera disponibilità di [REDACTED] i senza alcun vincolo, peso, censo, livello, onere reale, servitù passiva e vincoli di piano regolatore e di qualsiasi natura, iscrizioni, trascrizioni, annotazioni ed annotamenti che possono pregiudicare la suddetta piena proprietà o libera disponibilità fatta eccezione per:

- Iscrizione del 24/06/1999 ai nn. 18920/3517 a favore della "[REDACTED] [REDACTED]", per Euro 140.000,00, a garanzia di un mutuo di Euro 70.000,00, nascente da atto del Notaio [REDACTED] in data 18/06/1999 sui cespiti particelle 904, 905/2 e 905/3;
- Iscrizione del 4/05/2009 ai nn. 19985/2340 a favore della "[REDACTED] [REDACTED]" per euro 280.000,00 a garanzia di un mutuo di euro 140.000,00, nascente da atto del Notaio [REDACTED] in data 27/04/2009, sui cespiti particelle 904, 905/2 e 905/3;
- Trascrizione del 15/09/2014 ai nn. 30905/25970, per costituzione di fondo patrimoniale

- tra [REDACTED] nascente da atto del Notaio [REDACTED]
[REDACTED] in data 12/09/2014, sui cespiti particelle 904,905/2 e 905/3;
- Trascrizione del 21/04/2011 ai nn. 15831/11943, a favore di [REDACTED]
[REDACTED], nascente da verbale di Pignoramento immobili del Tribunale di Sala Consilina in data 05/11/2010, sui cespiti particelle 904, 905/2 e 905/3;
 - Trascrizione del 12/03/2019 ai nn. 10018/7759, a favore della "[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED] nascente da Verbale di Pignoramento Immobili del tribunale di Lagonegro in data 19/02/2019, sui cespiti particelle 904, 905/2 e 905/3.

In secondo luogo:

Nella certificazione notarile sostitutiva sono riportati i dati catastali attuali e storici degli immobili pignorati.

In terzo luogo:

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

4. RISPOSTE AI QUESITI

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

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

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

Al riguardo:

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

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

- dandone immediata comunicazione al G.E. per le determinazioni sul prosieguo.

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

Al riguardo:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

stessa.

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

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

In ordine al primo profilo (**diritti reali pignorati**), il diritto reale indicato nell'atto di pignoramento corrisponde a quello in titolarità dell'esecutato in forza dell'atto di acquisto trascritto in suo favore, che corrisponde alla quota di piena proprietà per l'intero. (Cfr. **Certificazione notarile**)

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

Comune	Foglio	Part.	Sub
Sassano	8	905	2
Sassano	8	905	3
Sassano	8	904	

Il certificato rilasciato dal comune di Sassano riporta che la zona ricade in E1 (seminativo e frutteto) - agricola (Cfr. All.8, **Certificato di destinazione urbanistica**).

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

L'esperto stimatore deve procedere alla ricostruzione di tutti i passaggi di proprietà relativi ai beni pignorati intervenuti fra la trascrizione del pignoramento e risalendo, a ritroso, al primo passaggio di proprietà trascritto in data antecedente di venti anni alla trascrizione del pignoramento. In ogni caso, l'esperto NON DEVE MAI limitarsi alla pedissequa ripetizione degli accertamenti già riportati nella documentazione ipocatastale o nella certificazione sostitutiva depositate ex art. 567 c.p.c. dal creditore procedente.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

- 1- La particella n. 905 in catasto nasce da impianto meccanografico in data 30/09/1976 al numero 42 in testa a

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

con i seguenti dati:

Catasto terreni											
N	DATI IDENTIFICATIVI			DATI CLASSAMENTO						DATI DERIVANTI DA	
	foglio	Part	sub	Porz	Qualità Classe	Sup. (mq.) Ha are ca	Ded	reddito			
								Dom	Agr.		
1	8	42		-	Semin. Irrig. 3	55 90		L. 117.390	L. 53.105	Impianto meccanografico del 30/09/1976	
notifica							Partita	1528			

2- In data 27/06/1996, la particella 42 fu soppressa con frazionamento e furono costituite le particelle 883 e 884 con i seguenti dati:

catasto terreni											
	DATI IDENTIFICATIVI			DATI CLASSAMENTO						DATI DERIVANTI DA	
	foglio	Part	sub	Porz	Qualità Classe	Sup. (mq.) Ha are ca	Ded	reddito			
								Dom	Agr.		
	8	883		-	Semin irr. 3	34 90		L. 73.290	L. 33.155	Frazionamento del 27/06/1996 in atti dal 27/06/1996 (n.3335.1/1996)	
notifica							Partita	13284			

3- In data 24/07/1996 con atto pubblico rep. N. 970 la particella 883 viene venduta al signor

4- In data 12/03/1998, la particella 883 fu frazionata e furono costituite le particelle 883 e 905 con i seguenti dati:

catasto terreni											
	DATI IDENTIFICATIVI			DATI CLASSAMENTO						DATI DERIVANTI DA	
	foglio	Part	sub	Porz	Qualità Classe	Sup. (mq.) Ha are ca	Ded	reddito			
								Dom	Agr.		
	8	905		-	Semin irr. 3	06 11		L. 12.831	L. 5.805	Frazionamento del 12/03/1998 in atti dal 12/03/1998 (n.1726.1/1998)	
notifica							Partita	13838			

5- In data 12/03/1998, la particella 905 passa ad ente urbano con tipo mappale con i seguenti dati:

catasto terreni											
	DATI IDENTIFICATIVI			DATI CLASSAMENTO						DATI DERIVANTI DA	
	foglio	Part	sub	Porz	Qualità Classe	Sup. (mq.) Ha are ca	Ded	reddito			
								Dom	Agr.		
	8	905		-	Ente urbano	06 11		L. 73.290	L. 33.155	Tipo Mappale del 12/03/1998 in atti dal 12/03/1998 (n.1726.1/1998)	
notifica							Partita	1			

- 6- Al catasto fabbricati l'immobile risulta suddiviso in due subalterni e precisamente 905 sub 2 e 3 dal 01/07/1999 in testa a:



catasto fabbricati										
N	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO					DATI DERIVANTI DA
	Sez. Urb	Foglio	Part	Sub	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita	
1		8	905	2		C/3	1	93 mq	Euro 86,45	Costituzione del 01/07/1999 in atti dal 01/07/1999 n. 630228.1/1999
Indirizzo				Via Macchia Mezzana Piano T						
Notifica				Partita 1597						

catasto fabbricati										
N	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO					DATI DERIVANTI DA
	Sez. Urb	Foglio	Part	Sub	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita	
1		8	905	3		C/2	1	209 mq	Euro 161,91	Costituzione del 01/07/1999 in atti dal 01/07/1999 n. 630228.1/1999
Indirizzo				Via Macchia Mezzana piano T						
Notifica				Partita 1597						

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

catasto fabbricati										
N	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO					DATI DERIVANTI DA
	Sez. Urb	Foglio	Part	Sub	Cat.	Classe	Consist.	Superficie Catastale	Rendita	
1		8	905	2	C/3	1	93 mq	Totale:103mq	Euro 86,45	Variazione del 09/11/2015 - inserimento in visura dei dati di superficie
Indirizzo				Via Macchia Mezzana Piano T						

catasto terreni									
DATI IDENTIFICATIVI			DATI CLASSAMENTO					DATI DERIVANTI DA	
foglio	Part	sub	Porz	Qualità Classe	Sup. (mq.)	Ded	reddito		
					Ha are ca		Dom	Agr.	
8	883		-	Semin irr. 3	34 90		L. 73.290	L. 33.155	Frazionamento del 27/06/1996 in atti dal 27/06/1996 (n.3335.1/1996)
notifica						Partita	13284		

10- In data 24/07/1996 con atto pubblico rep. N. 970 la particella 883 viene venduta al signor [REDACTED]

11- In data 12/03/1998, la particella 883 fu frazionata e furono costituite le particelle 883 e 904 con i seguenti dati:

catasto terreni									
DATI IDENTIFICATIVI			DATI CLASSAMENTO					DATI DERIVANTI DA	
foglio	Part	sub	Porz	Qualità Classe	Sup. (mq.)	Ded	reddito		
					Ha are ca		Dom	Agr.	
8	904		-	Semin irr. 3	28 79		L. 60.459	L. 27.351	Frazionamento del 12/03/1998 in atti dal 12/03/1998 (n.1726.1/1998)
notifica						Partita	13838		

(Cfr. All. 2, Visure catastali)

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

La stessa riporta che l'immobile è pervenuto al signor [REDACTED] in virtù di atto del notaio [REDACTED] in data 24/07/1996 (tr. A Salerno il 29/07/1996 ai nn. 18117/14568) contenente vendita da [REDACTED] in favore di [REDACTED] del terreno particella 883. Pertanto i suddetti immobili risultano, alla data sopra indicata di piena proprietà e libera disponibilità di [REDACTED] senza alcun vincolo, censo, livello, onere reale, servitù passiva e vincoli del piano regolatore e di qualsiasi natura, iscrizioni, trascrizioni, annotazioni ed annotamenti che posso pregiudicare la suddetta piena proprietà fatta eccezione per:

- Iscrizione del 24 Giugno 1999 ai nn. 18920/3517 a favore della [REDACTED] [REDACTED] sui cespiti particelle 904, 905/2 e 905/3;
- Iscrizione del 4 maggio 2009 ai nn. 19985/2340 a favore della [REDACTED] [REDACTED] sui cespiti particelle 904, 905/2 e 905/3;
- Trascrizione del 15 Settembre 2014 ai nn. 30950/25970, per costituzione di fondo patrimoniale [REDACTED] [REDACTED] sui cespiti particelle 904, 905/2 e 905/3;
- Trascrizione del 21 aprile 2011 ai nn. 15831/11943, a favore di [REDACTED] [REDACTED] nascente da verbale di pignoramento immobili del Tribunale di Sala Consilina in data 05 novembre 2010, sui cespiti particelle 904, 905/2 e 905/3;
- Trascrizione del 12 marzo 2019 ai nn. 10018/7759, a favore della [REDACTED] [REDACTED]

nascente da verbale di pignoramento immobili del tribunale di Lagonegro in data 19 febbraio 2019, sui cespiti particelle 904, 905/2 e 905/3.

Dalla ricostruzione così fatta, si può ben vedere che essa consente di comprendere che il bene pignorato corrisponde esattamente ai beni oggetto dei passaggi di proprietà.

Per quanto riguarda la possibilità della formazione di più lotti, in base alle sue caratteristiche precipue, sia di metratura che di disposizione dei locali ed essendo il fabbricato già diviso in subalterni non si può procedere alla formazione di più lotti del bene pignorato, con piazzale esterno comune.

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

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

*Con riguardo alle **pertinenze** ed in linea di principio, l'esperto non procederà alla descrizione di beni dotati di autonomo identificativo catastale (salvo che si tratti di beni censiti come "beni comuni non censibili").*

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

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

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

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

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

Le fotografie saranno altresì inserite tra gli allegati alla relazione.

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

Anche la planimetria deve essere inserita sia in formato ridotto nel testo della relazione

(in modo da rendere agevole la comprensione della descrizione fornita), sia in formato ordinario in allegato alla relazione medesima;

L'immobile oggetto di pignoramento, censito al catasto con il subalterno 2 ed il subalterno 3 è ubicato nel comune di Sassano, si sviluppa su un piano solo.

La particella su cui ricade il fabbricato si trova ubicata in zona agricola E1 (Cfr. All. 8, Certificato di destinazione urbanistica). Come si evince dalle visure allegata ed anche dal CDU il fabbricato ricade sulla particella 905 Sull'estratto di mappa è riportato il fabbricato, La zona dista circa 4,00 km dal centro abitato di Sassano.

Per quanto riguarda la tipologia, il bene è suddiviso in più subalterni, il sub 2 è riportato in catasto con categoria C/3 e precisamente laboratorio per arti e mestieri.

Il bene oggetto di pignoramento è in aderenza con il fabbricato censito con il sub 3 (Cfr. foto n. 1)

FOTO N. 1



L'ingresso dell'immobile si trova al piano terra attraverso il quale si accede ai locali adibiti a laboratorio. (Cfr. foto n. 2-3-4)

FOTO N.2



FOTO N. 3



FOTO N. 4



Per quanto concerne il subalterno 3 l'immobile è censito al catasto con categoria C/2, in realtà sul posto l'immobile è stato adibito ad abitazione con sottotetto [REDACTED] [REDACTED]. (Cfr. foto n. 5-6-7-8-9-10-11-12-13-14)

FOTO N. 5



FOTO N. 6



FOTO N. 7



FOTO N. 8



FOTO N. 9



FOTO N. 10



FOTO N.11



FOTO N.12



FOTO N.13



FOTO N.14



La struttura portante è in cemento armato, le divisioni interne sono realizzate con mattoni in laterizi con intonaco del tipo civile. La porta di ingresso è di tipo alluminio, le porte interne sono in legno tamburato. Gli infissi esterni sono stati realizzati in pvc. Il fabbricato si trova in buone condizioni di manutenzione, l'impianto di riscaldamento è del tipo con radiatori in ghisa. Le rifiniture interne sono del tipo con intonaco civile, pavimenti e soglie balconi e finestre sono di normale qualità ed in buone condizioni di conservazione.

Per quanto concerne il cambio di destinazione d'uso, va presentata una scia in sanatoria per le divisioni interne, il costo di tale operazione è di circa € 1.500,00 compresi oneri al comune. Per il cambio di destinazione d'uso va presentato un Piano casa che permette la modifica da deposito ad abitativo. Per tali modifiche il costo delle variazioni comprensivo degli oneri di costruzione ed oneri di urbanizzazione da versare al comune e variazione catastale è pari ad € 6.000,00 (diconsi euro seimila/00) oltre iva e previdenza, per la variazione catastale va presentata una pratica docfa, per la redazione del quale, stante i prezzi in zona si può ritenere congrua una spesa di € 300,00 (diconsi euro trecento/00), oltre IVA e previdenza.

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

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

determinando la superficie come di seguito:

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

b) della superficie corrispondente alla proiezione orizzontale), l'eventuale vano ascensore, eventuali cavedi.

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

- terrazze a livello dell'alloggio, 35%;

- balconi (con vista) 30%;

- lastrico solare di copertura, di proprietà ed uso esclusivo, accessibile dall'interno dell'alloggio, 15%; accessibile dalla scala condominiale, 5%.

- porticati, patii e scale esterne coperte di accesso all'unità principale, 35%.

- verande dotate di finiture analoghe all'abitazione principale, 80%;

- veranda non abitabile 60%.

- mansarda rifinita, collegata direttamente all'alloggio principale, abitabile (ovvero provvista o che abbia i requisiti per l'ottenimento del certificato di agibilità), con altezza minima superiore a 1,80, 80%.

- mansarda rifinita, collegata direttamente all'alloggio principale, abitabile (ovvero provvista o che abbia i requisiti per l'ottenimento del certificato di agibilità), con altezza minima superiore a 1,50, 70%.

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

- locali seminterrati abitabili (taverne, lavanderia/stireria, cantina), 60%;

- soffitta/sottotetto, locali ripostiglio (esterni all'unità immobiliare principale ovvero che costituiscono accessori delle superfici principali dell'edificio), 25%;

- spazi esclusivi di circolazione esterna verticale (quali scale antincendio e assimilabili) e orizzontale (quali ballatoi, ecc.), 15%;

- autorimessa/garage, 50%;

- posto auto coperto, 30%.

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

- giardini di appartamento e edifici a schiera (di uso esclusivo), 10%;

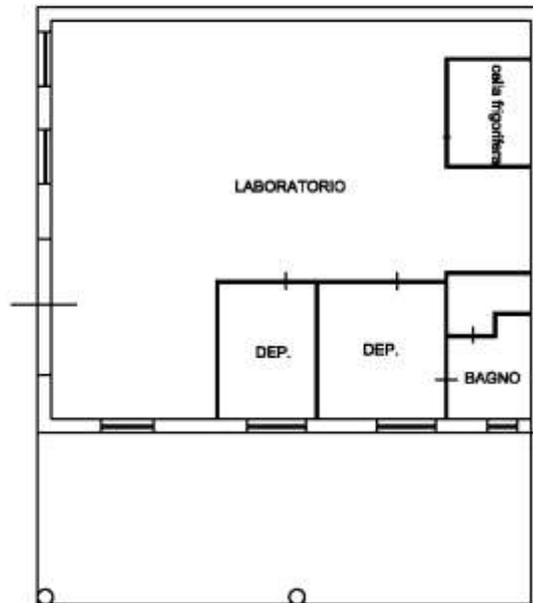
- giardini/parchi di case indipendenti (ville, villini), 15% se con alberi ad alto fusto, altrimenti 10%; con un peso massimo non superiore al 30% della superficie coperta abitabile.

I coefficienti di ponderazione previsti dal criterio SIM, come sopra riportati, potrebbero subire delle variazioni (argomentate/esplicitate dal valutatore) in funzione delle caratteristiche del bene nonché in correlazione con la posizione, la qualità ambientale e le peculiarità dei mercati immobiliari locali. (Cfr. All. 5, *Planimetrie stato reale*)

PLANIMETRIE STATO REALE

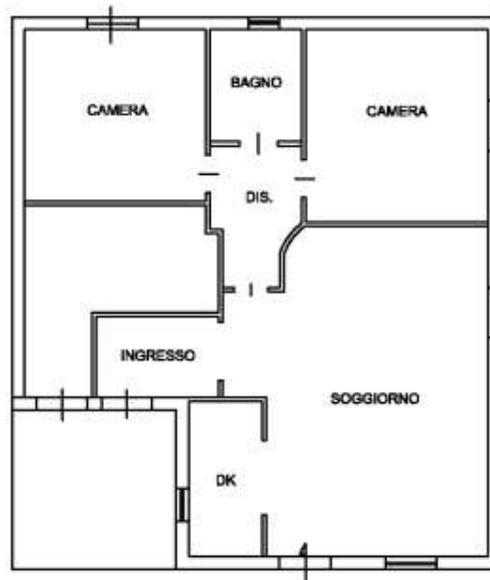
stato reale sub 2

PIANO TERRA

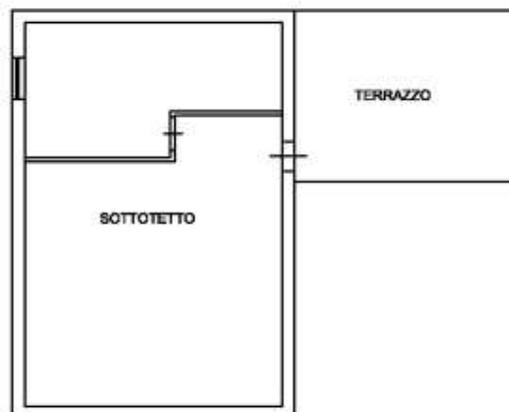


stato reale sub 3

PIANO TERRA



PIANO SOTTOTETTO



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

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

Al riguardo, l'esperto:

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

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

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

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

pignoramento, precisando:

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

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

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

Al riguardo, l'esperto:

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

- in secondo luogo, nel caso di riscontrate difformità:

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

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

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

La particella n. 905 in catasto nasce da impianto meccanografico in data 30/09/1976 al numero 42 in testa a

[REDACTED]

con i seguenti dati:

Catasto terreni											
N	DATI IDENTIFICATIVI			DATI CLASSAMENTO						DATI DERIVANTI DA	
	foglio	Part	sub	Porz	Qualità Classe	Sup. (mq.) Ha are ca	Ded	reddito			
								Dom	Agr.		
1	8	42		-	Semin. Irrig. 3	55 90		L. 117.390	L. 53.105	Impianto meccanografico del 30/09/1976	
notifica							Partita	1528			

12- In data 27/06/1996, la particella 42 fu soppressa con frazionamento e furono costituite le particelle 883 e 884 con i seguenti dati:

catasto terreni											
	DATI IDENTIFICATIVI			DATI CLASSAMENTO						DATI DERIVANTI DA	
	foglio	Part	sub	Porz	Qualità Classe	Sup. (mq.) Ha are ca	Ded	reddito			
								Dom	Agr.		
	8	883		-	Semin irr. 3	34 90		L. 73.290	L. 33.155	Frazionamento del 27/06/1996 in atti dal 27/06/1996 (n.3335.1/1996)	
notifica							Partita	13284			

In data 24/07/1996 con atto pubblico rep. N. 970 la particella 883 viene venduta al signor

14- In data 12/03/1998, la particella 883 fu frazionata e furono costituite le particelle 883 e 905 con i seguenti dati:

catasto terreni											
	DATI IDENTIFICATIVI			DATI CLASSAMENTO						DATI DERIVANTI DA	
	foglio	Part	sub	Porz	Qualità Classe	Sup. (mq.) Ha are ca	Ded	reddito			
								Dom	Agr.		
	8	905		-	Semin irr. 3	06 11		L. 12.831	L. 5.805	Frazionamento del 12/03/1998 in atti dal 12/03/1998 (n.1726.1/1998)	
notifica							Partita	13838			

15- In data 12/03/1998, la particella 905 passa ad ente urbano con tipo mappale con i seguenti dati:

catasto terreni										
DATI IDENTIFICATIVI			DATI CLASSAMENTO					DATI DERIVANTI DA		
foglio	Part	sub	Porz	Qualità Classe	Sup. (mq.)		Ded	reddito		
					Ha	are ca		Dom	Agr.	
8	905		-	Ente urbano	06 11			L. 73.290	L. 33.155	Tipo Mappale del 12/03/1998 in atti dal 12/03/1998 (n.1726.1/1998)
notifica							Partita	1		

16-Al catasto fabbricati l'immobile risulta suddiviso in due subalterni e precisamente 905 sub 2 e 3 dal 01/07/1999 in testa a:



catasto fabbricati										
N	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO					DATI DERIVANTI DA
	Sez. Urb	Foglio	Part	Sub	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita	
1		8	905	2		C/3	1	93 mq	Euro 86,45	Costituzione del 01/07/1999 in atti dal 01/07/1999 n. 630228.1/1999
Indirizzo		Via Macchia Mezzana Piano T								
Notifica		Partita 1597								

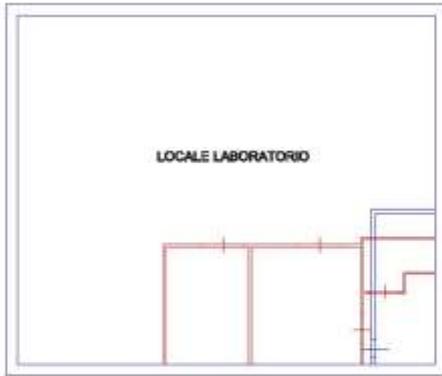
catasto fabbricati										
N	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO					DATI DERIVANTI DA
	Sez. Urb	Foglio	Part	Sub	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita	
1		8	905	3		C/2	1	209 mq	Euro 161,91	Costituzione del 01/07/1999 in atti dal 01/07/1999 n. 630228.1/1999
Indirizzo		Via Macchia Mezzana piano T								
Notifica		Partita 1597								

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

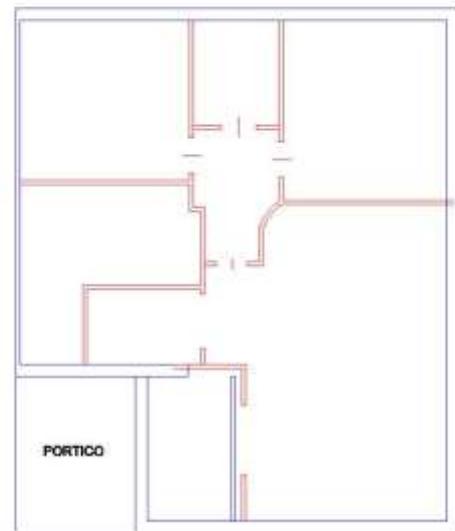
SOVRAPPOSIZIONE PLANIMETRIE STATO REALE E CATASTALE

sovrapposizione

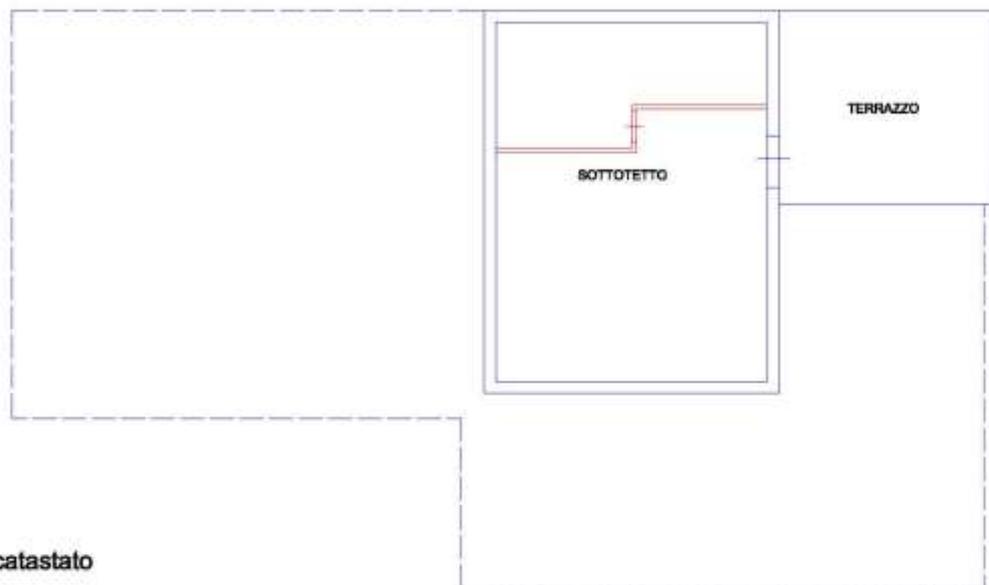
sub 2



sub 3



sub 3



 stato accatastato
 stato reale

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

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

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

LOTTO n. 2: ecc.

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

l'esperto deve quindi evitare descrizioni di carattere discorsivo ed eccessivamente lunghe.

LOTTO UNICO: - Proprietà per l'intero di immobile ubicato in Sassano, piano terra sub 2 ad uso laboratorio per arti e mestieri. Il descritto stato dei luoghi corrisponde alla consistenza catastale.

Sub 3 ad uso abitativo composto da dietro cucina, soggiorno-pranzo, ripostiglio, 1 w.c. e due camere da letto, al primo piano è ubicato il sottotetto. Il descritto stato dei luoghi corrisponde alla consistenza catastale. Il bene oggetto di pignoramento è stato assentito con concessione edilizia n. 55/97 del 27/01/1998, e successiva variante n. 24/98, ulteriore variante 69/98 ed ultimazione fabbricato 61/2001 del 18/10/2001

PREZZO BASE EURO 151.180,00 ;

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

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

affrancazione da tali pesi, ovvero che il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli; 9) l'informazione sull'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, su eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, su eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia. sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato¹.”

Indicherà altresì:

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

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

Tale documentazione deve essere sempre allegata alla relazione di stima.

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

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

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

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

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

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

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

Nell'ipotesi di **difformità e/o modifiche** del fabbricato rispetto al provvedimento

autorizzativo, in risposta al presente quesito l'esperto deve precisare analiticamente le **difformità** tra la **situazione reale dei luoghi e la situazione riportata nella planimetria di progetto**.

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

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

- nel caso di riscontrate difformità:

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

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

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

anzitutto, verificherà la possibilità di **sanatoria c.d. ordinaria ai sensi dell'art. 36 del**

D.P.R. n. 380 del 2001 e gli eventuali costi della stessa;

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

• il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza di condono sia stata presentata (segnatamente, indicando se si tratti di istanza ai sensi degli artt. 31 e seguenti della legge n. 47 del 1985; oppure ai sensi dell'art. 39 della legge n. 724 del 1994; oppure ai sensi dell'art. 32 del D.L. n. 269 del 2003 convertito in legge n. 326 del 2003);

• lo stato della procedura presso gli uffici tecnici competenti (pareri; deliberazioni; ecc.);

• i costi della sanatoria e le eventuali ablazioni già corrisposte e/o ancora da corrispondersi;

• la conformità del fabbricato ai grafici di progetto depositati a corredo dell'istanza (segnalando, anche in tal caso graficamente, le eventuali difformità);

in terzo luogo ed in via ulteriormente subordinata, verificherà inoltre- ai fini della domanda in sanatoria che l'aggiudicatario potrà eventualmente presentare - se gli immobili

pignorati si trovino o meno nelle condizioni previste dall'**art. 40, comma 6, della legge n. 47 del 1985 o dall'art. 46, comma 5 del D.P.R. n. 380 del 2001** (già art. 17, comma 5, della legge n. 47 del 1985).

A quest'ultimo riguardo, l'esperto deve:

• determinare la data di edificazione dell'immobile secondo le modalità sopra indicate;

• chiarire se - in ragione della data di edificazione come sopra determinata o comunque delle caratteristiche delle opere abusive- l'immobile avrebbe potuto beneficiare di una delle sanatorie di cui alle disposizioni di seguito indicate:

i. **artt. 31 e seguenti della legge n. 47 del 1985** (in linea di principio, immobili ed opere abusive ultimati entro la data dell.10.1983 ed alle condizioni ivi indicate);

ii. **art. 39 della legge n. 724 del 1994** (in linea di principio, opere abusive ultimate entro la data del 31.12.1993 ed alle condizioni ivi indicate);

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

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

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

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

depositare domanda di sanatoria.

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

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

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

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

Il bene oggetto di pignoramento è stato assentito con concessione edilizia n. 55 del 05/11/1997. Successiva concessione edilizia in variante, pratica edilizia n. 24/98. Successiva concessione n. 61/2001 per completamento di un caseificio esistente, costruzione di vasche per la raccolta acque reflue, adeguamento igienico sanitario e sistemazione esterna. **(Cfr. All. II, Autorizzazioni edilizie).**

Orbene, lo stato attuale è conforme alle previsioni del provvedimento autorizzativo in ordine alla sagoma e alla volumetria ma non per la destinazione d'uso.

Pertanto, per quanto riguarda la rispondenza della costruzione alle previsioni del provvedimento autorizzativo, si può ritenere che per quanto riguarda la volumetria e la sagoma è stato commesso un abuso, trattandosi di opere realizzate non in conformità del titolo abilitativo edilizio. ma sanabili con SCIA e pratica di Piano casa al comune.

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

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

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

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

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

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

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

Nel caso di **immobile occupato da soggetti terzi senza alcun titolo o con titolo non**

opponibile alla procedura (ad esempio, occupante di fatto; occupante in forza di contratto di comodato; ecc.), l'esperto procederà alle determinazioni di seguito indicate:

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

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

All'atto dell'accesso l'immobile risulta abitato dal signor [REDACTED]

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

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

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

a) verificare - in presenza di trascrizioni di pignoramenti diversi da quello originante

la presente procedura espropriativa - la pendenza di **altre procedure esecutive** relative ai medesimi beni pignorati, riferendo lo stato delle stesse (assumendo le opportune informazioni presso la cancelleria del Tribunale).

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

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

La documentazione così acquisita sarà allegata alla relazione;

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

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

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

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

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

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

In particolare, l'esperto indicherà:

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

Tra questi si segnalano in linea di principio:

Domande giudiziali;

Atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura;

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

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

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

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

Tra questi si segnalano:

Iscrizioni ipotecarie;

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

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

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

Per rispondere al presente quesito, la sottoscritta ha verificato anche tramite attestazioni e certificati rilasciati dagli uffici competenti, quanto richiesto, in particolare sezione A:

- 1) Dagli atti del comune non risulta la presenza di atti di asservimento urbanistici e concessioni di cubatura;
- 2) Non vi sono altri pesi o limitazioni d'uso, neanche di natura condominiale, non trovandosi l'immobile in regime di condominio.
- 3) Ricade in zona agricola (Cfr. All.8, Certificato di destinazione urbanistica)

Sezione B:

- 1) Come si diceva al punto 6, sul bene pignorato esistono difformità di natura urbanistico-edilizie, ma sanabili con pratica di piano casa al comune.
- 2) Al punto 4, e con l'ausilio della sovrapposizione delle planimetrie dello stato reale e catastale, si evincono le seguenti differenze: realizzazione di pareti interne e di destinazione d'uso di alcuni locali.
- 3) Le varie difformità riscontrate sul subalterno 3 incidono sulla conformità in quanto ne modificano la consistenza catastale. Comunque, la sanatoria della difformità riscontrata prevede la presentazione di una SCIA in sanatoria per le divisioni interne ed una pratica di Piano casa al comune, ed una pratica DOCFA per il subalterno in oggetto all'Agenzia delle Entrate per un importo di circa € 7500,00, dicansi (euro settemilacinquecento/00), comprese spese al comune per oneri di costruzione e di urbanizzazione oltre IVA e previdenza. Per quanto concerne la rettifica catastale il costo è pari ad € 300,00 (euro trecento/00) Per quanto concerne l'APE il costo è pari ad € 300,00 (euro trecento/00). Il costo di tutte le pratiche è stato detratto nella determinazione del prezzo a base d'asta.

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

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

I beni pignorati non cadono su suolo demaniale. Tanto non riportato nel certificato rilasciato dal comune. **(Cfr. All. 8, Certificato di destinazione urbanistica)**

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

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

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

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

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

In tale ultima ipotesi, laddove dovesse risultare l'assenza di atti di affrancazione del bene, l'esperto sospenderà le operazioni di stima e depositerà nota al G.E. corredata della relativa documentazione.

Non risulta l'esistenza di pesi od oneri di altro tipo, come si vede dalle ispezioni catastali e da quanto attestato dal comune. **(Cfr. All. 8, Certificato di destinazione urbanistica)**

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

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

1) l'importo annuo delle spese fisse di gestione o manutenzione (es. spese condominiali ordinarie);

2) eventuali spese straordinarie già deliberate ma non ancora scadute;

3) eventuali spese condominiali scadute non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia;

4) eventuali procedimenti giudiziari in corso relativi al cespite pignorato.

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

QUESITO n. 12: procedere alla valutazione dei beni.

*L'esperto deve indicare il **valore di mercato** dell'immobile nel rispetto dei criteri previsti dall'art. 568 c.p.c., come modificato per effetto del **DL 83/2015** convertito nella legge 132/2015, il cui testo novellato qui si riporta: (Determinazione del valore dell'immobile). "Agli*

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

nell'ipotesi in cui risulti essere stato emesso ordine di demolizione del bene, l'esperto

quantificherà il valore del suolo e dei costi di demolizione delle opere abusive;

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

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

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

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

CRITERIO DI VALUTAZIONE

Il criterio valutativo adottato si basa sulla **stima sintetico-comparativa** relativa alla consistenza dell'immobile in questione, con riferimento ai prezzi unitari desunti dalle indagini di mercato riportate

INDAGINI E RICERCHE DI MERCATO

Considerato che il criterio normalmente utilizzato per valutare immobili a destinazione residenziale è quella della stima per comparazione dei prezzi di vendita, che consiste nella determinazione del valore di un immobile sulla base dei prezzi riscontrabili in transazioni di beni aventi le stesse caratteristiche, ubicati nella medesima zona, ovvero in zona periferica, venduti in condizioni ordinarie di mercato, si è proceduto ad esperire delle indagini presso i competenti Uffici pubblici, in particolare dell'Agenzia delle Entrate – Osservatorio dei valori immobiliari, della generica conoscenza del mercato dello scrivente, oltre che dall'ausilio di operatori del settore.

L'Agenzia delle Entrate, attribuisce i seguenti valori unitari per immobili nella zona periferica – Comune di Sassano (zona catastale R1-extraurbana) tipologia prevalente abitazioni civili, in cui risulta ubicato l'immobile:



Provincia: SALERNO

Comune: SASSANO

Risultato interrogazione: Anno 2021 - Semestre 1

Provincia: SALERNO

Comune: SASSANO

Fascia/zona: Extraurbana/RESTANTE PARTE DEL TERRITORIO COMUNALE

Codice di zona: R1

Microzona catastale n.: 0

Tipologia prevalente: Non presente

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	445	570	L	1,6	2	L
Box	NORMALE	250	335	L	1,1	1,5	L
Ville e Villini	NORMALE	500	610	L	1,9	2,3	L
Capannoni tipici	NORMALE	235	315	L	1,6	2,1	L

CONSISTENZA

In base alle misurazioni effettuate in loco, dalle quali è scaturita la planimetrie dello stato dei luoghi - scala 1:100 che si allega in copia, si ottengono le seguenti superfici:

Superficie lorda vendibile:

Come consuetudine locale nel mercato degli immobili ed anche da quanto dettato dalla Norma UNI 10750, SI considera la superficie lorda vendibile, quella cioè calcolata al lordo delle pareti divisorie interne ed al 50% di quelle perimetrali (100% in caso di immobili autonomi) che non potrà, comunque, eccedere del 10%. Si è ritenuto altresì procedere al ragguglio delle superfici non residenziali che nel nostro caso sono i terrazzi al 35%.

Sub 2 (Laboratorio)

piano	unità m2	balconi-terrazze-portico	coeff. ragguglio	tot.sup raggugl.
terra	104,34	14,49	118,83	118,83

INDAGINI E RICERCHE DI MERCATO

Considerato che il criterio normalmente utilizzato per valutare immobili a destinazione residenziale è quella della stima per comparazione dei prezzi di vendita, che consiste nella determinazione del valore di un immobile sulla base dei prezzi riscontrabili in transazioni di beni aventi le stesse caratteristiche, ubicati nella medesima

zona ovvero in zone limitrofe, venduti in condizioni ordinarie di mercato, si è proceduto ad esperire delle indagini presso i competenti Uffici pubblici, in particolare dell' Agenzia delle Entrate – Osservatorio dei valori immobiliari e della generica conoscenza del mercato dello scrivente.

L' Agenzia delle Entrate, attribuisce i seguenti valori unitari per immobili, nella zona extraurbana

in cui risulta ubicato l' immobile :

	minimo €/m ²	massimo €/m ²
Laboratorio	235,00	315,00

VALUTAZIONE

Si procede, ora, alla determinazione del più probabile valore di mercato.

Si attribuiscono alle unità immobiliari de quo i valori unitari massimi, ai quali si applica il coefficiente globale unico, ottenendo così il valore di mercato attuale.

Ho ritenuto dover applicare all' immobile una quotazione alta , in quanto l' immobile in oggetto si trova in stato conservativo buono.

– **Sub 2 Laboratorio €/m² 315,00**

piano	unità m ²	balconi- terrazze	coeff. ragguaglio	coeff. ragguaglio	tot.sup ragguagl.	valore unitario €/ m ²	valore mercato att. €
terra	104,34	14,49	118,83		118,83	315,00	37.431,45
totale							37.431,45
TOTALE VALORE DI MERCATO (arrotondato)							€ 37.431,00

Sub 3 (abitazione+sottotetto+corte comune)

piano	unità m ²	balconi- portico- corte	coeff. ragguaglio	tot.sup ragguagl.
terra	138,38	26,40	164,78	164,78
sottotetto	16,38	7,75	24,13	<u>24,13</u>
Totale				188,91

Sono stati applicati i seguenti coefficienti di differenziazione, quei numeri moltiplicatori che permettono di correggere le quotazioni medie delle tabelle per ottenere le quotazioni degli immobili le cui caratteristiche si discostano da quelle tipiche della media:

- abitazione autonoma	1,02
- pavimenti prevalenti in piastrelle in cotto, gres	1,00
- finestrature con vetri a tenuta termica	1,00
- riscaldamento autonomo	1,01
- serramenti interni in legno tamburato	1,00

Moltiplicando i coefficienti di differenziazione, si stabilisce il *coefficiente globale unico*, che va applicato al valore oggetto di stima:

$$1,02 * 1,00 * 1,00 * 1,01 * 1,00 = \underline{1,0302}$$

VALUTAZIONE

Si procede, ora, alla determinazione del più probabile valore di mercato.

1) Valore di mercato con il metodo sintetico-comparativo

Si attribuiscono alle unità immobiliari de quo i valori unitari massimi, ai quali si applica il coefficiente globale unico, ottenendo così il valore di mercato attuale.

Ho ritenuto dover applicare all'immobile una quotazione alta, in quanto l'immobile in oggetto si trova in stato conservativo buono.

– abitazione €/m² 570,00 x 1,0302 = 587,21€/ m²

piano	unità m ²	balconi- terrazze	coeff. ragguaglio	coeff. ragguaglio	tot.sup ragguagl.	valore unitario €/ m ²	valore mercato att. €
terra	138,38	26,40	164,78	164,78	164,78	587,21	96.760,46
sottotetto	16,38	7,75	24,13	24,13	24,13	587,21	14.169,38
totale							110.929,84
TOTALE VALORE DI MERCATO (arrotondato)							€ 110.930,00

– **Terreno part. 904 €/m² 10,00**

Mq 2879 x €10,00 = € 28.790,00

TOTALE VALORE DI MERCATO (arrotondato) € 28.790,00

Il rapporto immobiliare 2020 a cura dell'Ufficio Statistiche e Studi sul mercato immobiliare della Direzione Centrale Osservatorio Mercato Immobiliare e Servizi Estimativi - Agenzia delle Entrate, rileva che "..... Il 2019, complessivamente, risulta un buon anno di crescita delle unità abitative compravendute. L'incremento a livello nazionale del NTN, nel 2019 rispetto all'anno precedente, è del +4,3%. È dal 2014 che le quantità di case compravendute sono in crescita, con un picco nel 2016 e poi mantenendo nel successivo triennio un tasso di crescita medio annuo attorno al 5%. Il 2019, tuttavia, è caratterizzato da una variabilità del livello dei tassi tendenziali nei diversi trimestri che indica in sé una incertezza nel sentiero di crescita.

Inoltre a partire da febbraio 2020, tutto quello che è stato dal 2014 al 2019 come ripresa delle quantità scambiate è semplicemente scomparso. Dal mondo si è generato un evento non impossibile ma senz'altro improbabile e raro, al di là degli orizzonti prevedibili: il cigno nero del Covid-19, una pandemia che sta attanagliando l'intera umanità, che ha mietuto vittime e ha obbligato alla chiusura delle attività economiche e produttive. Qualcosa che nessuno poteva prevedere.

È pacifico che questa crisi si riverbererà sul mercato immobiliare in generale. Le compravendite scenderanno (i dati ufficiali dell'OMI dell'Agenzia delle entrate sul I trimestre 2020 saranno disponibili il 5 giugno, come da Calendario pubblicato) e i prezzi, nonostante la loro vischiosità, probabilmente non torneranno a crescere come pure ci si attendeva a fine 2019. Diversi istituti di ricerca stanno cercando di delineare scenari e prospettive, ma quando i fenomeni sono così terribilmente incerti e instabili, effettuare esercizi di previsione rischia di non essere di grande aiuto. Si deve dare per scontato che vi sarà una discesa nei livelli delle unità abitative scambiate, ma non si sa se poi il ripristino della condizione di normalità, potrà o meno produrre un

recupero dei livelli ante -Covid 19 (e quindi di nuovo una crescita) e di quale entità. Più importante, forse, è comprendere quali sono le azioni positive e gli interventi che i diversi attori, pubblico e privato, devono intraprendere con una strategia non solo di breve periodo. In primo luogo dal fatto che per un bene d'uso come l'abitazione è inevitabile che oltre certi livelli è difficile scendere, in quanto le necessità alla base dell'acquisto, per quanto rinviabile, imporranno prima o poi la realizzazione dell'acquisto medesimo.

Da quanto esposto, a parere della scrivente è evidente che verosimilmente i prezzi non dovrebbero scendere oltre certi livelli, al fine di rendere comparabile e competitivo l'acquisto in sede di espropriazione forzata all'acquisto nel libero mercato, la riduzione da applicare al valore di mercato si può ritenere congrua intorno al 10,00%, date le caratteristiche del bene. La riduzione del valore di mercato all'attualità è stato calcolato tenendo a base i seguenti elementi:

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

Tutti questi elementi hanno concorso a quantificare il prezzo di base d'asta in € **159.436,00**.

costo per la la regolarizzazione:

INTERVENTO	COSTO TOTALE
APE	€ 366,00
DOCFA	€ 315,00
Scia in Sanatoria	€ 1.575,00
Piano casa con oneri	€ 6.000,00
COSTO TOTALE	€ 8.256,00

Questi costi, detratti al valore determinato sopra, danno il valore aggiornato in € 151.180,00 **arrotondato a € 151.180,00 diconsì (euro centocinquantunomilacentottamta/00).**

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

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

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

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

L'atto di pignoramento ha ad oggetto l'intera quota del bene, intestato a [REDACTED] per proprietà 1/1.

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

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

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

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

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

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

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

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

Come si evince dal certificato di residenza storico, [REDACTED] [REDACTED]. (Cfr. All.10, Certificato di residenza storico)

Dall'estratto per riassunto dai registri degli atti di matrimonio, risulta che [REDACTED] [REDACTED]. (Cfr. All.9, Certificato anagrafico di matrimonio).

CONCLUSIONI

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

La presente relazione si compone di n. 143 pagine.

Sono allegati alla presente relazione, e ne costituiscono parte integrante, n. 13 elaborati.

- 1- Verbale di sopralluogo;
- 2- Visure catastali;
- 3- Foglio di mappa catastale;
- 4- Planimetrie catastali immobile;
- 5- Planimetrie stato reale;

- 6- Sovrapposizione planimetrie (stato reale e catastale);
- 7- Documentazione fotografica;
- 8- Certificato di destinazione urbanistica;
- 9- Estratto per riassunto di matrimonio;
- 10- Certificato di residenza storico;
- 11- Autorizzazioni edilizie;
- 12- Dimostrazione spese;
- 13- Parcella.

Sala Consilina, 14/03/2022

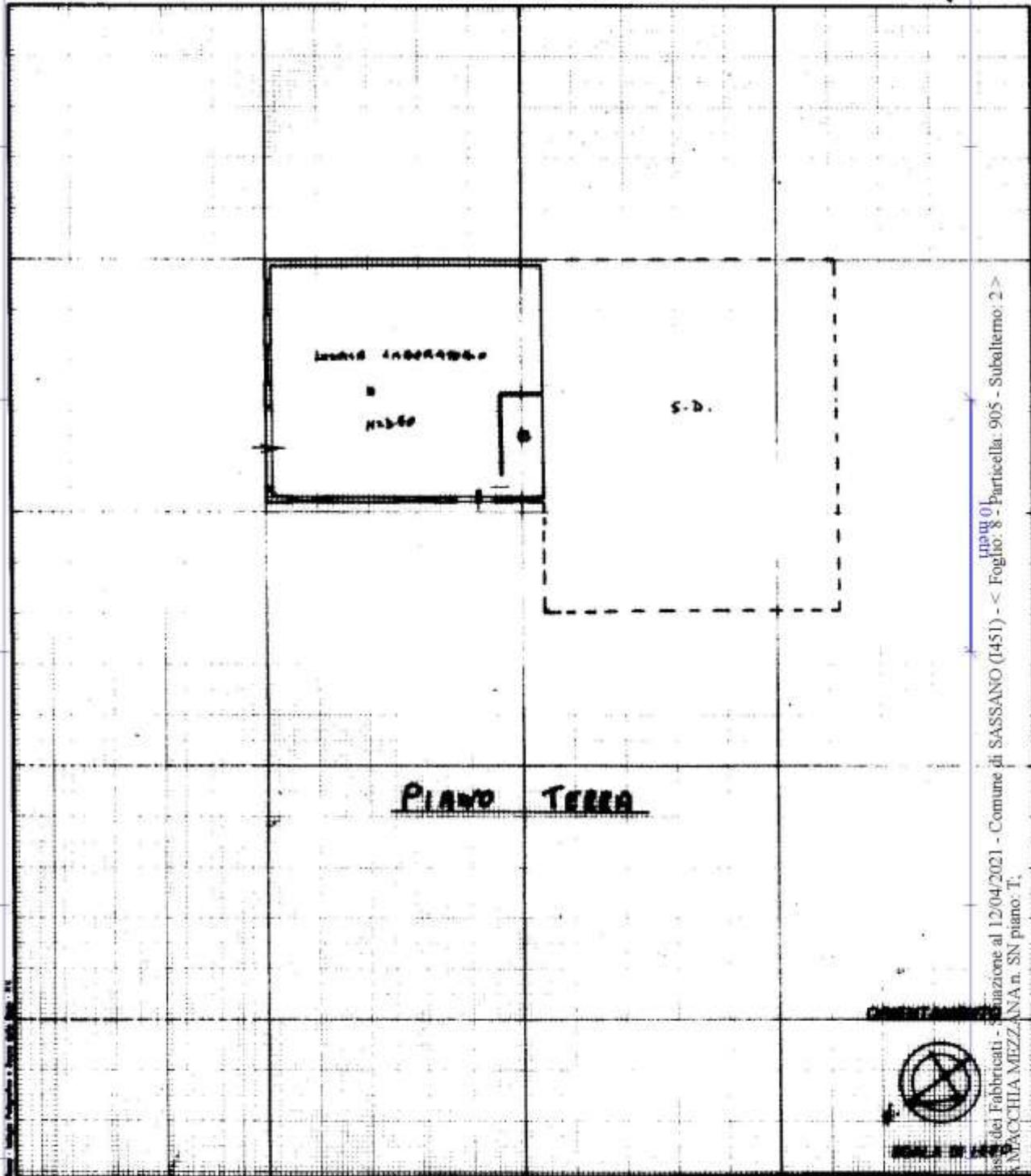
Il C.T.U.
Geom. Saviana Petrazzuolo

FOGLIO DI MAPPA CATASTALE

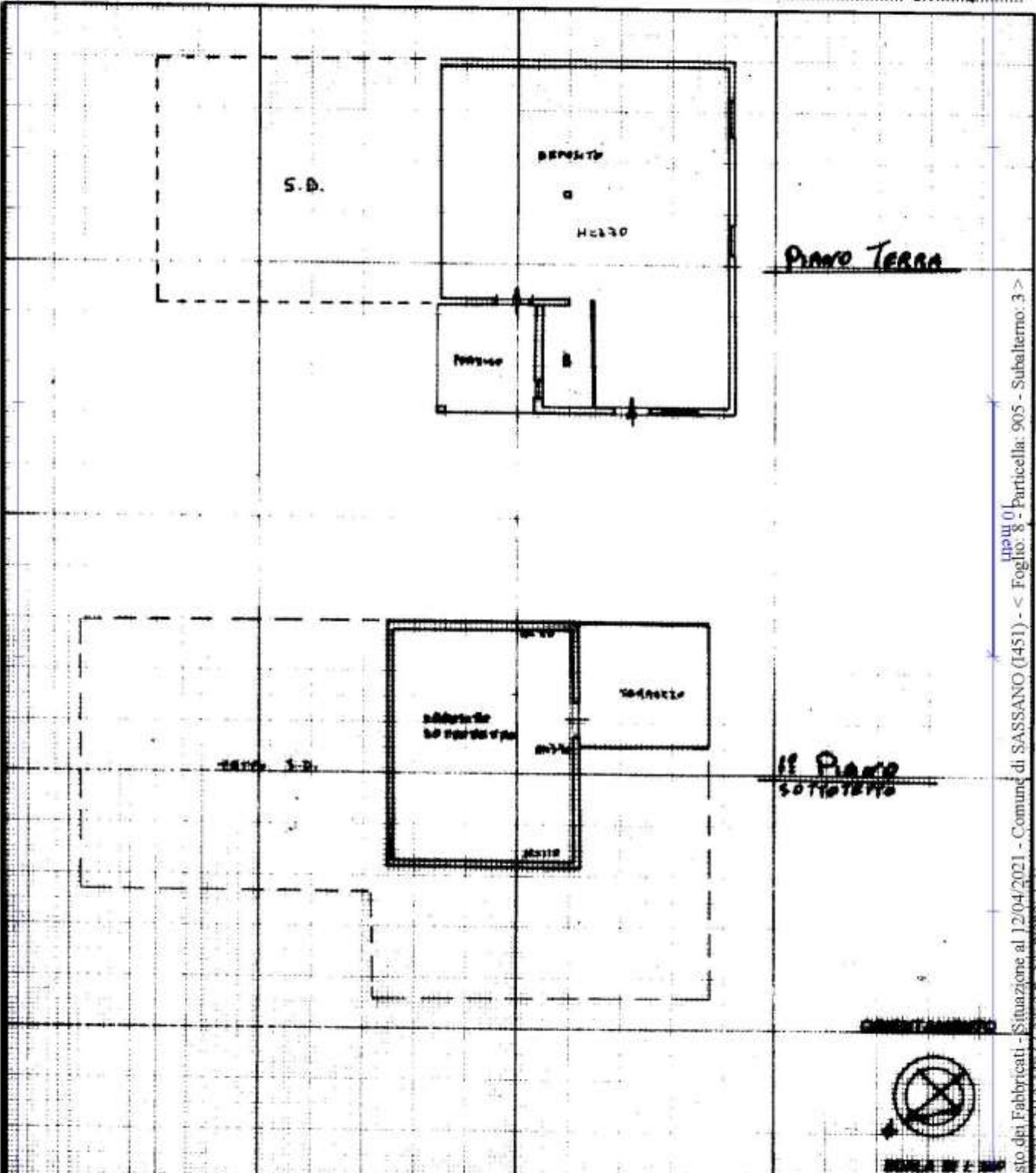


PLANIMETRIE CATASTALI IMMOBILI

Data presentazione: 09/06/1999 - Data: 12/04/2021 - n. T18972 - Richiedente: PTRSVN77C46L259F

 MODULANO n. 11/1/1987	MINISTERO DELLE FINANZE DIPARTIMENTO DEL TERRITORIO CATASTO EDILIZIO URBANO (RDL 13-4-1939, n. 652)	MOD. BN (CEU) LIRE 200
Planimetria di u.i.u. in Comune di <u>SASSANO</u> via <u>MACCHIA MEZZANA</u>		
		
Dichiarazione di M.C. <input checked="" type="checkbox"/> Denuncia di variazione <input type="checkbox"/>	Compilata dal <u>geom. GIOVANNI CARDINALE</u> <small>(Titolo, cognome e nome)</small>	RISERVATO ALL'UFFICIO
Data presentazione 09/06/1999 - Data: 12/04/2021 - n. T18972 - Richiedente: PTRSVN77C46L259F Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)		
n. <u>905</u> sub <u>2</u>	della provincia di <u>SA</u> n. <u>1543</u> data Firma <u>Giovanni Cardinale</u>	Cassa dei Fabbricati - Sanazione al 12/04/2021 - Comune di SASSANO (1451) - < Foglio: 8 - Particella: 905 - Subalterno: 2 VIA MACCHIA MEZZANA n. SN piano: 1.

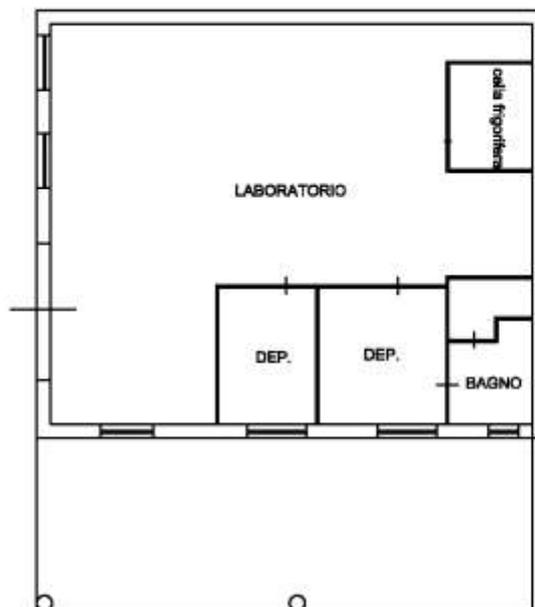
Data presentazione: 09/06/1999 - Data: 12/04/2021 - n. T18977 - Richiedente: PTRSVN77C46L259F

MODULARIO n. 222/87	 MINISTERO DELLE FINANZE DIPARTIMENTO DEL TERRITORIO CATASTO EDILIZIO URBANO (RDL 13-4-1939, n. 652)	MOD. BN (CEU) LIRE 200
Planimetria di u.i.u. in Comune di <u>SASSANO</u> via <u>MACCHIA MEZZANA</u> civ. <u>1</u>		
		
Dichiarazione di N.C. <input checked="" type="checkbox"/> (Catasto Edilizio Urbano) <input type="checkbox"/>	Compilate dal <u>GIANNI CARINALE</u> (Titolo, cognome e nome)	RISERVATO ALL'UFFICIO
Data presentazione: 09/06/1999 Foglio: 1 - Formato di acquisizione: A4(210x297) n. <u>925</u> sub. <u>2</u>	Data: 12/04/2021 - n. T18977 - Richiedente: PTRSVN77C46L259F Scritto all'atto da <u>18977</u> - Formato stampa richiesto: A4(210x297) della provincia di <u>SA</u> n. <u>1543</u> data Firma <u>gianninale</u>	Catasto dei Fabbricati - Situazione al 12/04/2021 - Comune di SASSANO (I451) - < Foglio: 8 - Particella: 905 - Subalterno: 3 > VIA MACCHIA MEZZANA - SN piano: 1-1-1

PLANIMETRIE STATO REALE

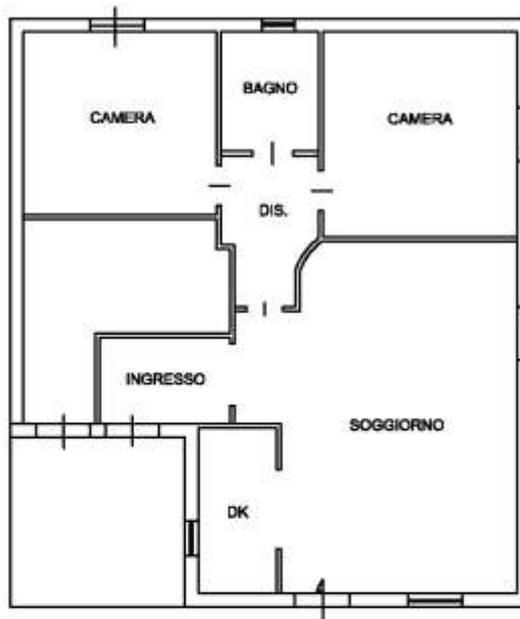
stato reale sub 2

PIANO TERRA

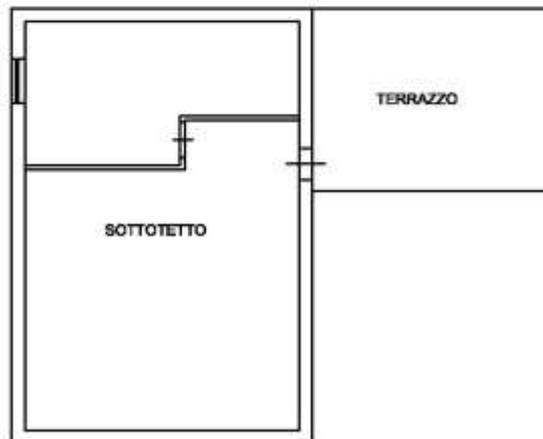


stato reale sub 3

PIANO TERRA



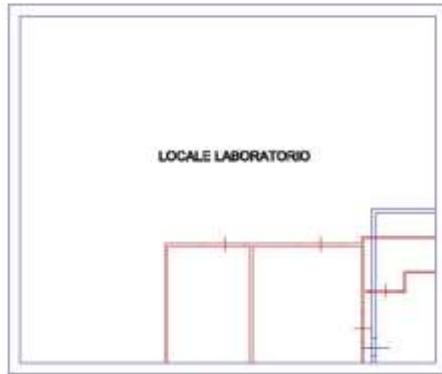
PIANO SOTTOTETTO



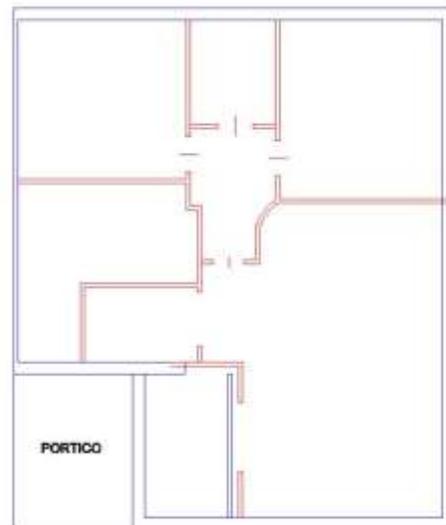
SOVRAPPOSIZIONE PLANIMETRIE (STATO REALE E CATASTALE)

sovrapposizione

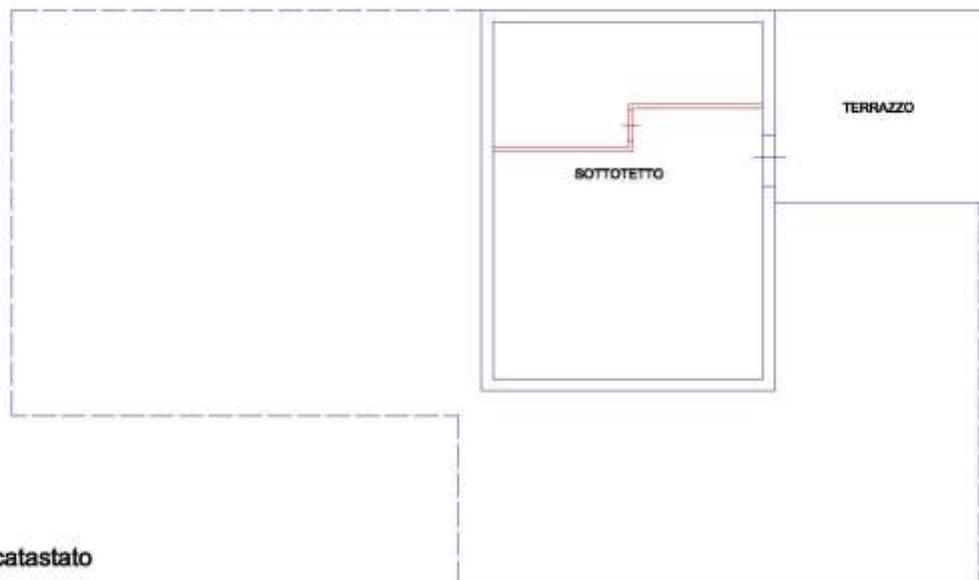
sub 2



sub 3



sub 3



-  stato accatastato
-  stato reale

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

FOTO N.1



FOTO N. 2



FOTO N. 3



FOTO N. 4



FOTO N. 5



FOTO N. 6



FOTO N. 7



FOTO N. 8



FOTO N. 9



FOTO N. 10



FOTO N. 11



FOTO N. 12



FOTO N. 13



FOTO N. 14



FOTO N. 15



FOTO N. 16



FOTO N. 17



FOTO N. 18

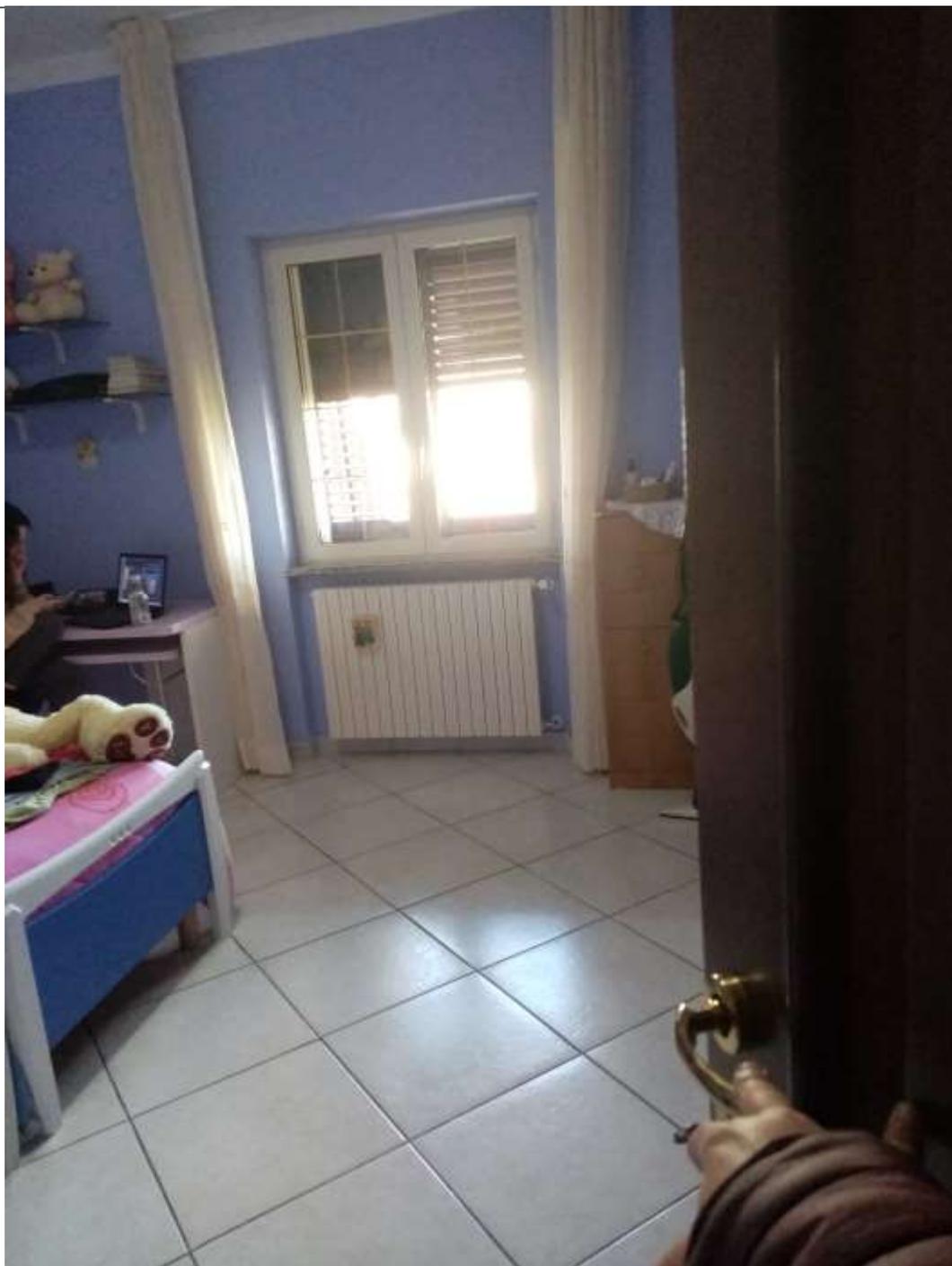


FOTO N. 19



FOTO N. 20



FOTO N. 21



FOTO N. 22





ESTRATTO NORME TECNICHE ATTUAZIONE

P. R. G. Zona E1

Che nelle zone agricole a seminativo-frutteto tipo E1, il piano si attua per intervento edilizio diretto (concessione edilizia) e sono consentiti i fabbricati previsti dall'art. 14 lett.a-b-c-d- delle presenti norme sotto l'osservanza delle seguenti prescrizioni;

- ✓ Indice di fabbricabilità fondiaria 0.13 mc/mq di cui al massimo utilizzabile per residente rurali 0.03 mc/mq.;
- ✓ Altezza massima 7.50 mt.;
- ✓ Altezza massima silos in relazione alle esigenze;
- ✓ Distanza fra pareti finestrate dei fabbricati, minimo assoluto di mt.10.00.
- ✓ Distanza dai confini minimo assoluto di mt.5.00;
- ✓ Ammessa la costruzione a confine;
- ✓ Aree per parcheggi inerenti le costruzioni 5 mq/100mc;

P.U.C. Art. 14 – Aree agricole di valle

14.1 - Le Aree agricole di valle appartengono allo agrosistema, parte del macro-sistema antropizzato, in cui prevalgono specie non autoctone su quelle autoctone, secondo la logica della monocultura che si contrappone al principio della complessità della biodiversità, nello specifico caratterizzata da coltivazioni irrigue.

14.2 - In tali aree il PUC individua i seguenti fattori caratterizzanti:

- I caratteri vegetazioni complessivamente qualificanti lo specifico paesaggio agrario, costituito prevalentemente da seminativi semplici e arborati, frutteti ed aree orticole;
- La presenza prevalente di edificazione di tipo rurale;
- Il ruolo prevalente di riserva per il riequilibrio ecologico del territorio di Sassano.

14.3 - Il PUC persegue i seguenti obiettivi:

- La salvaguardia, la valorizzazione e il corretto utilizzo delle aree agricole esistenti;
- La riduzione dei fattori di instabilità idrogeologica,
- La tutela delle potenzialità colturali e delle unità produttive, favorendo le esigenze economiche e sociali dei lavoratori agricoli e delle imprese agricole;
- Interventi funzionali alla riduzione del rischio idraulico ed idrogeologico;
- Sostituzione degli ordinamenti colturali esistenti con altri appartenenti alla tradizione locale;
- Realizzazione della viabilità interpodereale indispensabile;

14.4 - Sugli edifici residenziali esistenti si ritengono ammissibili i seguenti interventi:

- *Manutenzione ordinaria;*
- *Manutenzione straordinaria;*
- *Risanamento conservativo;*
- *Ristrutturazione edilizia* con demolizione e ricostruzione a parità di volume. È consentito l'adeguamento igienico-funzionale una tantum (esclusivamente ai fini della realizzazione od ampliamento dei servizi igienici e della cucina) con incremento massimo del 20% del volume esistente;



- Realizzazione (o ampliamento) di stalle e/o depositi agricoli rigorosamente connessi alla conduzione di fondi agricoli già dotati di case rurali, nel rispetto dell'Indice di utilizzazione fondiaria a 0,04 mq/mq.

14.5 - Per la realizzazione di depositi per attrezzi e rimesse per macchine agricole, vanno rispettati i seguenti indici:

Superficie utile massima	30,00	mq
H. max alla gronda	3,50	ml

14.6 - La realizzazione di nuova edilizia rurale connessa alla conduzione dei fondi sulla base di un Piano di sviluppo aziendale, asseverato da un tecnico abilitato a norma del PTR da documentare con l'attestazione della qualifica di imprenditore agricolo professionale. Vanno inoltre rispettati i seguenti indici:

14.7 - Per le abitazioni:

Iff	≤ 0,03	mc/mq
Ruf	0,10	mq/mq
Hmax alla gronda	7,50	ml
Pendenza max falde	≤ 35%	-
Npiani	2	-
Dc	≥ 5,00	ml
Df	≥ 10,00	ml
Df	Tra pareti finestrate	ml
	≥ 5,00	
	Tra pareti non finestrate	

14.11 - Per gli indici relativi alla distanza dalle strade si rimanda alle disposizioni fissate dal Codice della Strada e relativo Regolamento di attuazione e quelle stabilite dal D.I. n.1404 del 01/04/1968, i quali si ritengono qui interamente trascritti.

14.12 L'edilizia rurale connessa con l'attività agrituristica e relative attrezzature, come definita dalla L.R. n° 41 del 28/08/1984, e con le attività ricettive di cui alla L.R. n° 17 del 29/11/2001 segue la disciplina del presente articolo relativa alle realizzazioni pertinenziali.

14.13 - Per le necessità abitative dell'imprenditore agricolo è consentito l'accorpamento di lotti di terreno anche non contigui e per comuni limitrofi, ricadenti nella Zona Agricola, a condizione che sull'intera area asservita venga trascritto, presso la competente Conservatoria Immobiliare, vincolo di inedificabilità a favore del Comune da riportare su apposita mappa catastale depositata per pubblica consultazione presso l'Ufficio Tecnico Comunale. In ogni caso l'asservimento non potrà consentirsi per volumi superiori a 500 mc.

14.14 - È sempre consentito il mutamento di destinazione d'uso previo rilascio di Permesso di Costruire ai sensi dell'art.2, comma 8, della L.R. n.19/2001.

14.15 - Per favorire la salvaguardia dei suoli ad elevata vocazione agricola, limitandone il più possibile il consumo di suolo, così come ai sensi dell'art. 37 delle Norme del PTCP di Salerno e così come previsto dalla L.R. 14/2015, il PUC incentiva il riutilizzo degli edifici rurali regolarmente assentiti, non utilizzati ai fini agricoli, nei limiti della volumetria esistente, attraverso il risanamento conservativo, la ristrutturazione edilizia e urbanistica, consentendo anche il cambio delle destinazioni d'uso ai fini commerciali e adeguamenti funzionali una tantum, anche attraverso la monetizzazione degli eventuali standard generati.

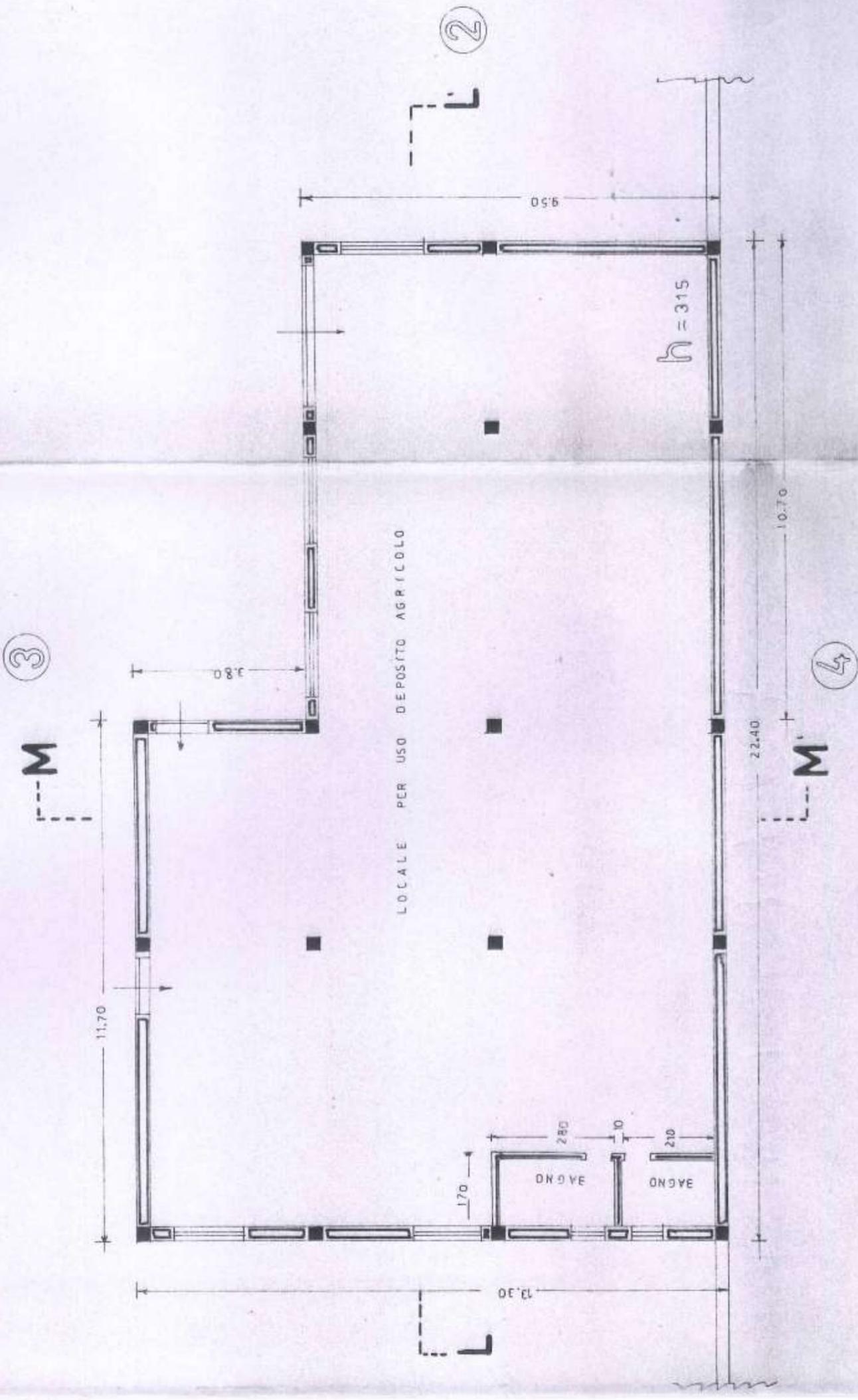
14.16 - Per l'edilizia nel territorio appartenente al Sistema Naturale valgono le seguenti prescrizioni:

- I tetti dovranno essere a falda con manto di copertura in tegole di cotto;
- Le ringhiere ed i cancelli dovranno essere in ferro o in ghisa. Negli interventi di recupero dell'edilizia esistente:
- È vietata l'utilizzazione di materiali e di colori diversi da quelli che caratterizzavano l'edilizia rurale locale;
- È obbligatoria la conservazione degli elementi tipologici tradizionali quali volte, scale esterna, portici, archi, logge, finestre ed imposte, portali, tetti, rocche dei camini, elementi decorativi, ornate, soglie, ringhiere, pozzi, forni esterni, recinzioni e cancelli.

14.17 - Non è comunque consentito l'utilizzo di:

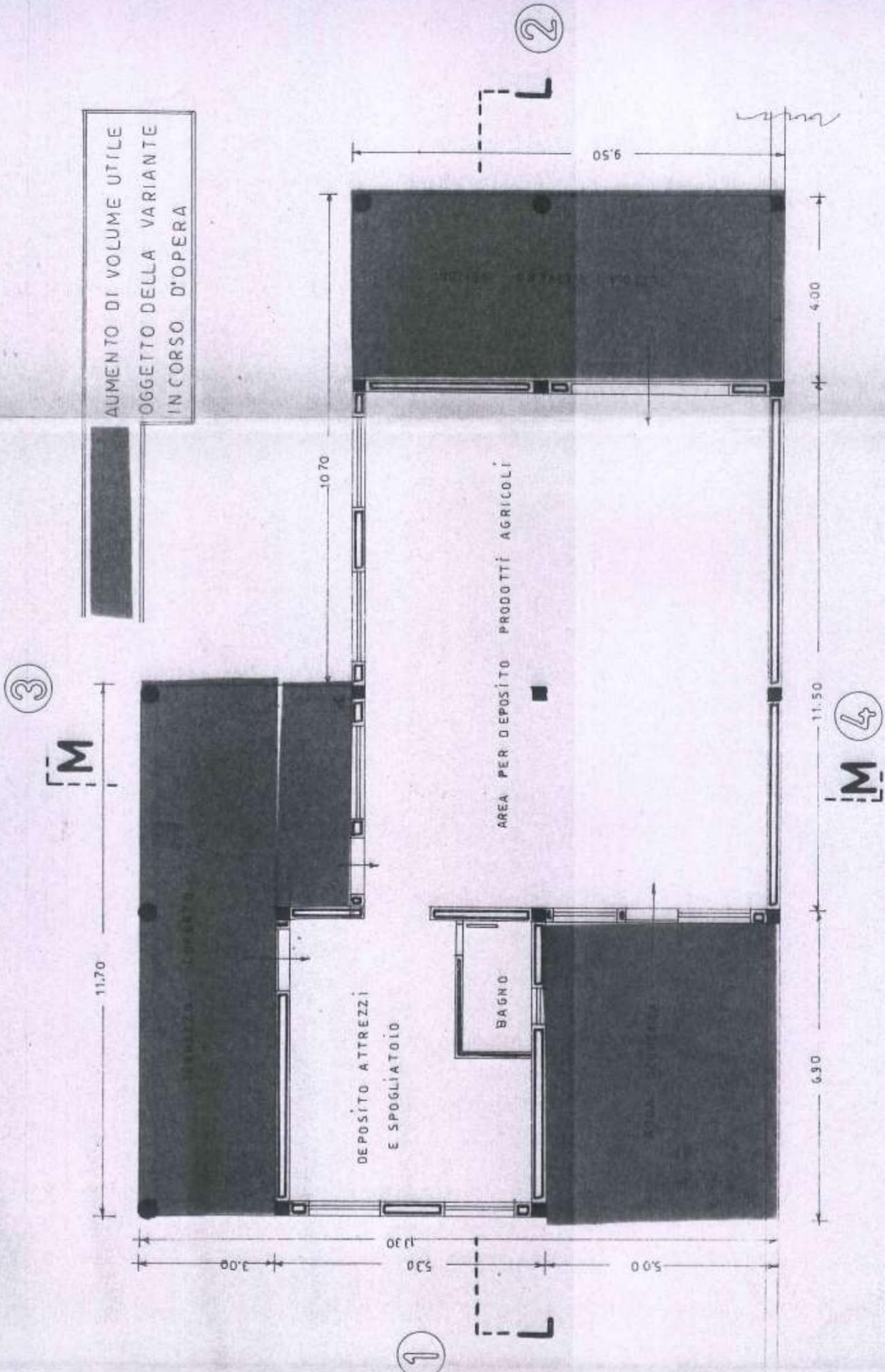


- Infissi in alluminio o PVC;
 - Persiane avvolgibili;
 - Canali di gronda e pluviali in materiale sintetico.
- 14.18 -Per quanto riguarda le superfici scoperte dovranno essere rispettate le seguenti prescrizioni:
- I piazzali e le strade potranno essere realizzati in terra battuta o breccia con l'esclusione della copertura asfaltata;
 - È ammessa la realizzazione di accessi carrabili asfaltati per una lunghezza massima di ml 20, esclusivamente in corrispondenza dell'innesto sulla viabilità di ordine superiore asfaltata;
 - È vietata la costruzione di recinzioni in muratura di altezza superiore a cm 90.
 - La realizzazione di serre è regolamentata dalle LL.RR. 8/1995 e 7/1996.
 - È sempre ammessa, limitatamente alle aree coltivate e libere da qualsiasi altro manufatto, la realizzazione di manufatti per il deposito ed il ricovero di attrezzi agricoli strumentali all'uso agricolo del fondo. Tali manufatti dovranno avere le seguenti caratteristiche:
 - SC: 25 mq;
 - HE: 3,00 ml;
 - Copertura ad una o due falde.
- E' consentita la realizzazione di tettoie per il ricovero attrezzi aperte su tutti i lati con indice di

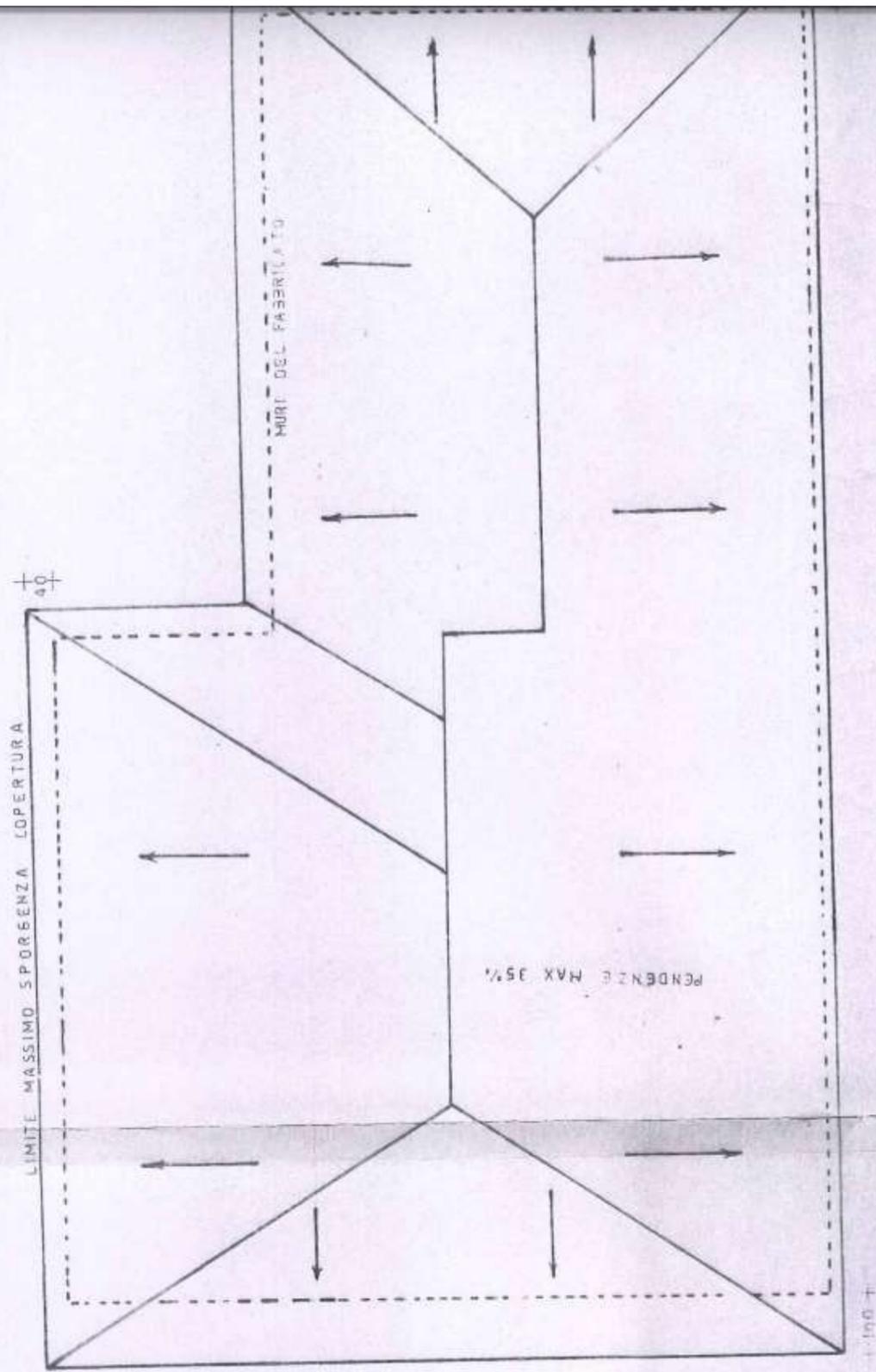


pianta piano terra OGGETTO DI RICHIESTA VARIANTE IN CORSO D'OPERA

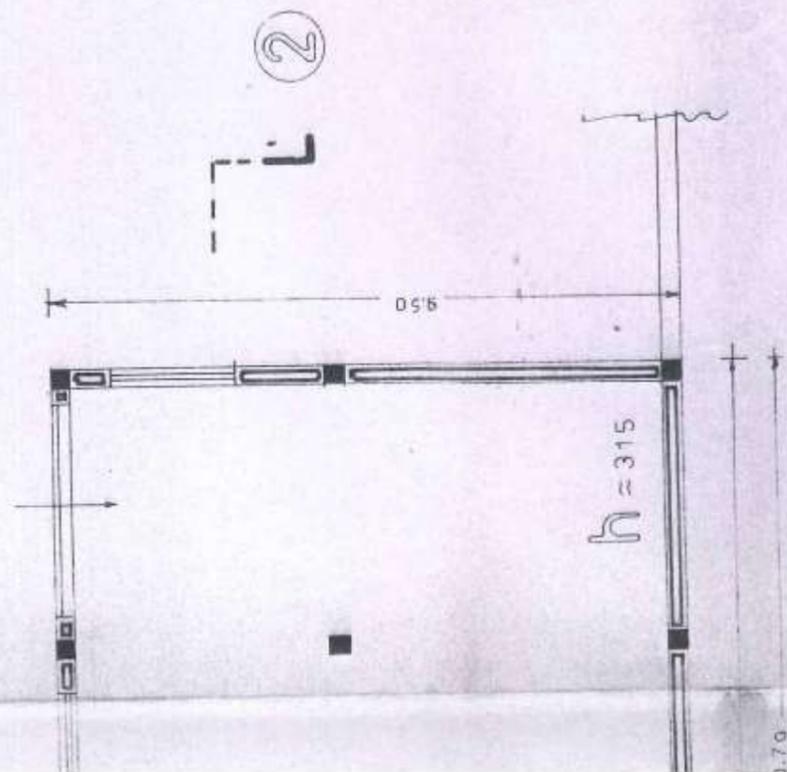
Pianna piano terra oggetto di concessione edilizia



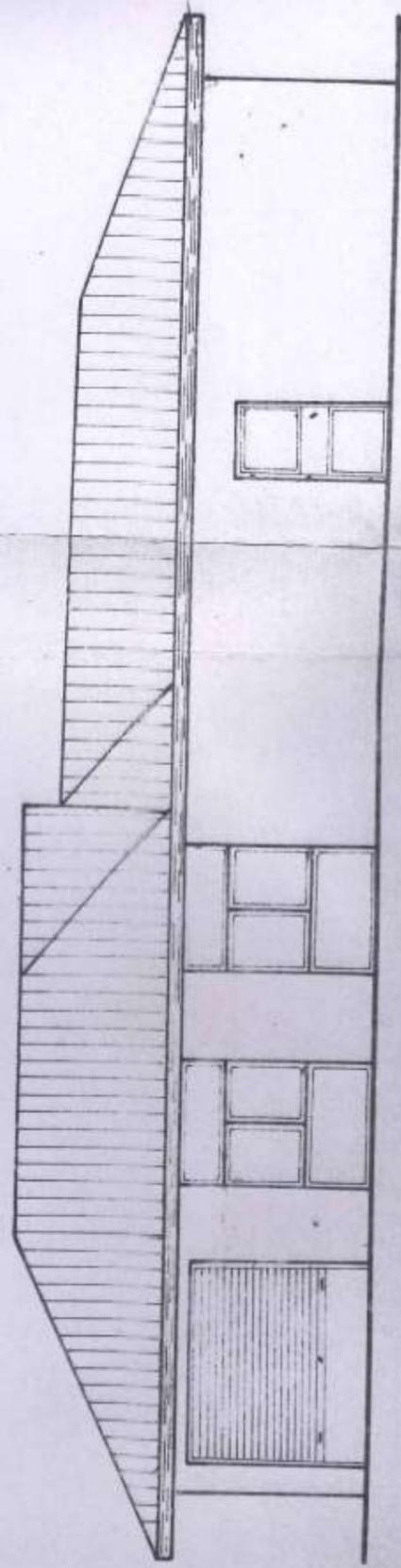
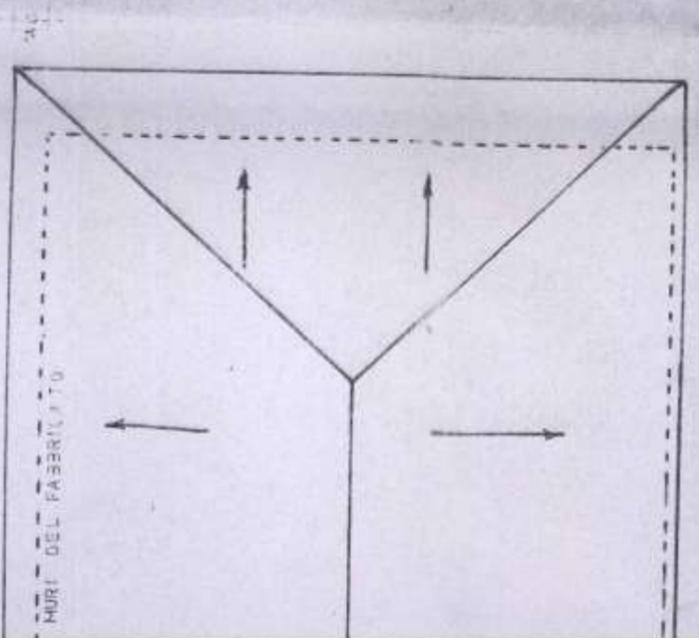
Pianta piano terra (COME DA CONCESSIONE EDILIZIA DEL)



pianta di copertura OGGETTO DI VARIANTE IN C



TA VARIANTE IN CORSO D'OPERA



OGGETTO DI VARIANTE IN CORSO D'OPERA

PROSPETTI

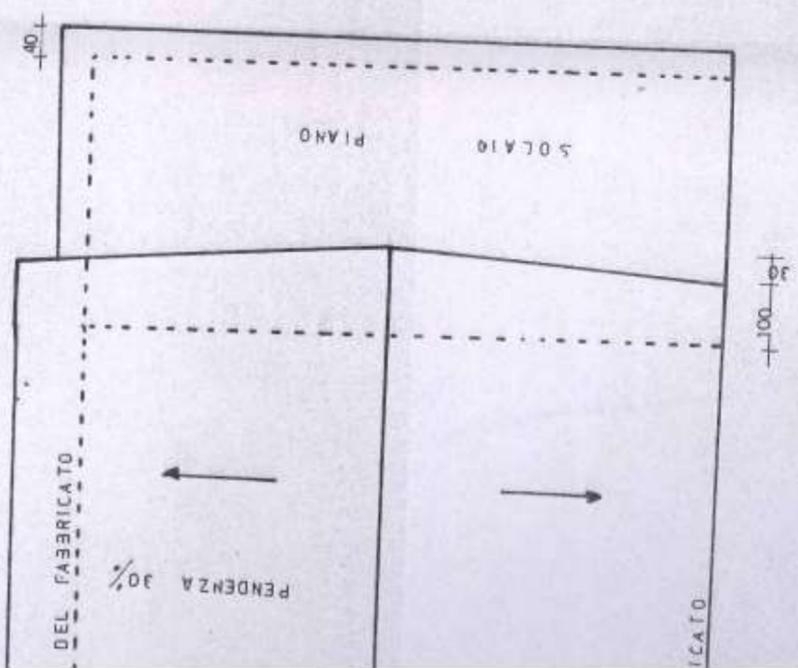
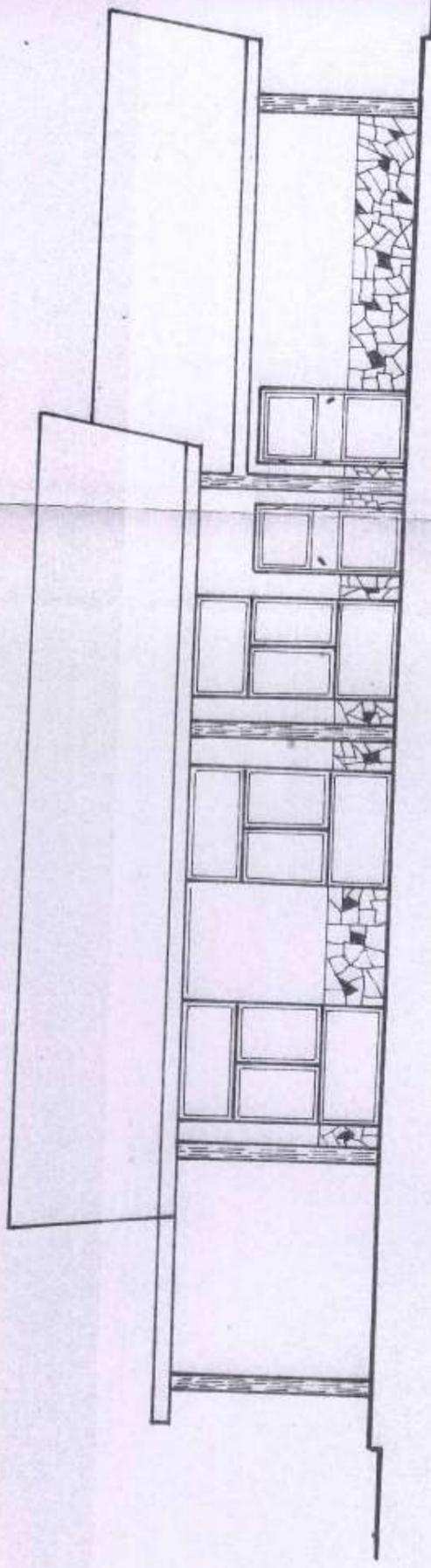
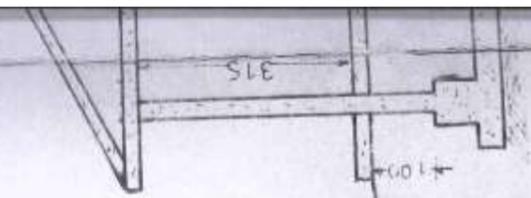
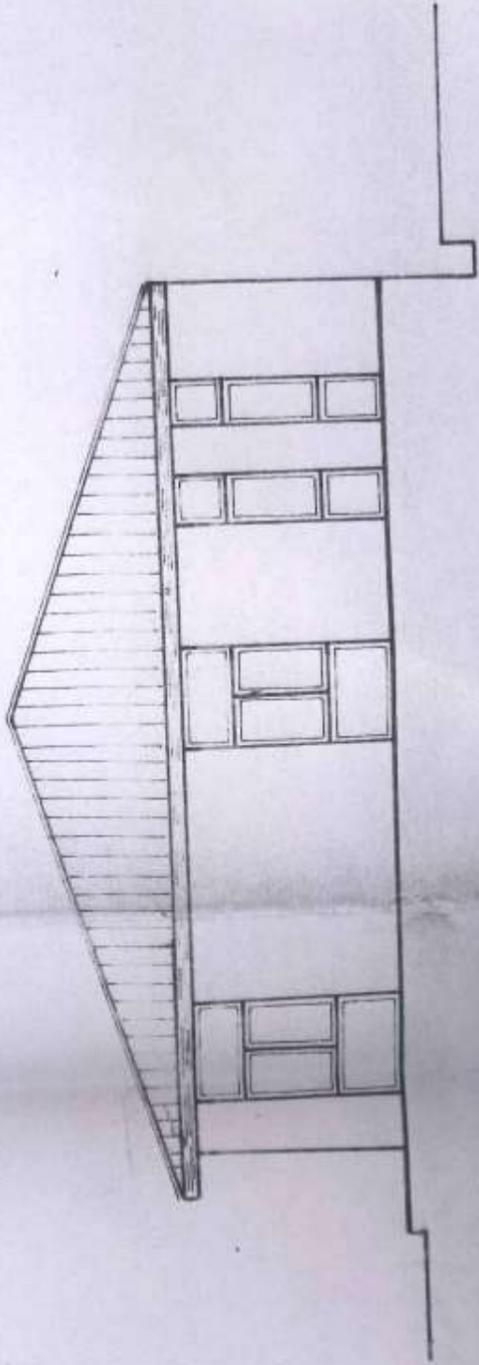


figura IN PROGETTO APPROVATO



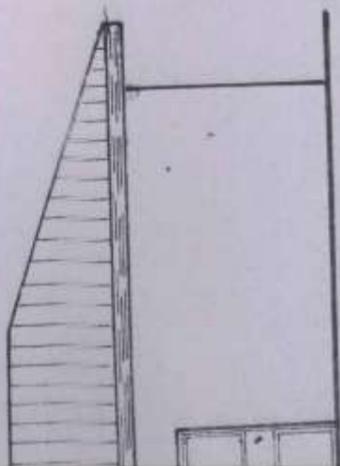
Prospetti



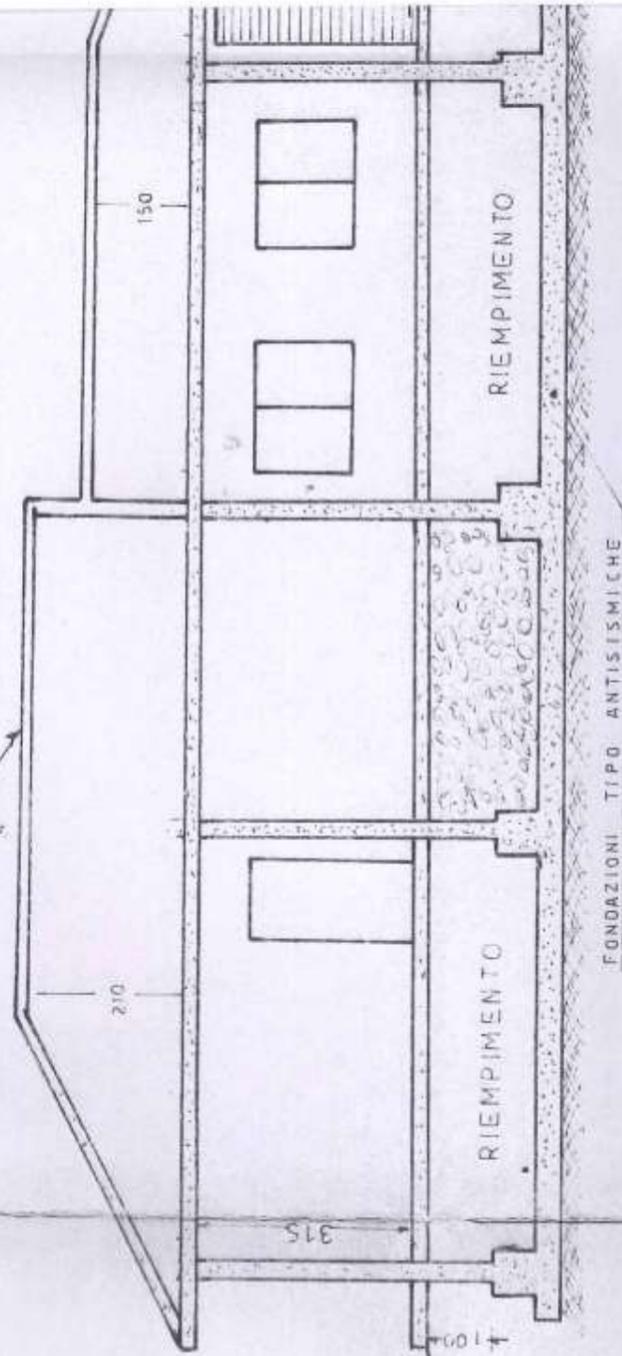
OGGETTO DI VARIANTE IN CORSO D'OPERA

4 e 2

prospetti



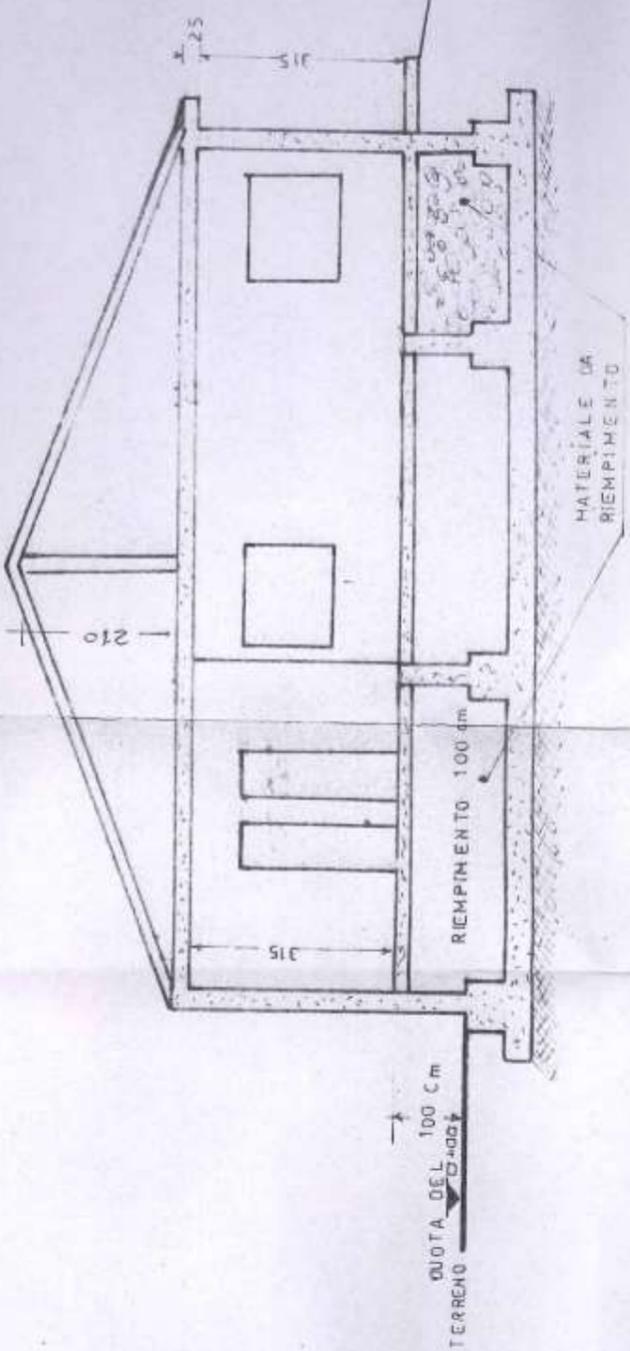
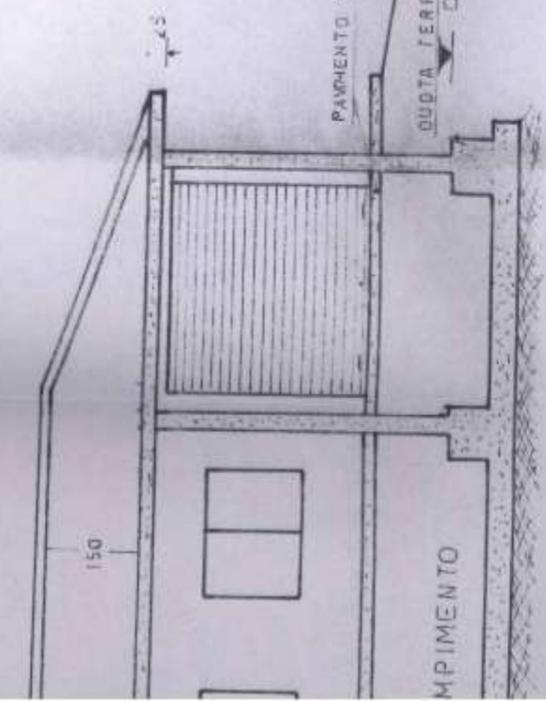
COPERTURA CON TEGOLE E ARMATURA DI LEGNO



NUOVE SEZ. TR

O D'OPERA

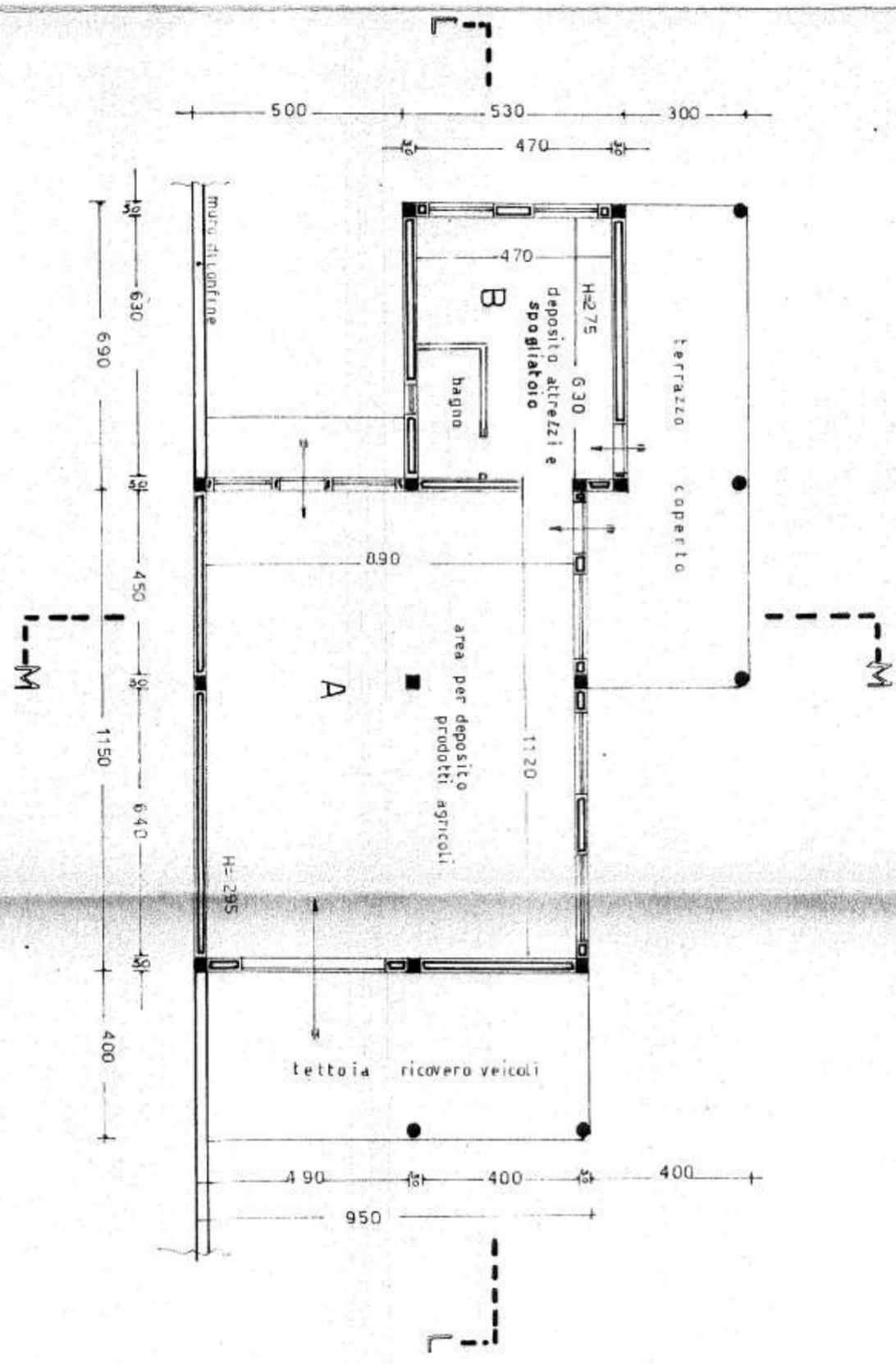
ATURA DI LEGNO

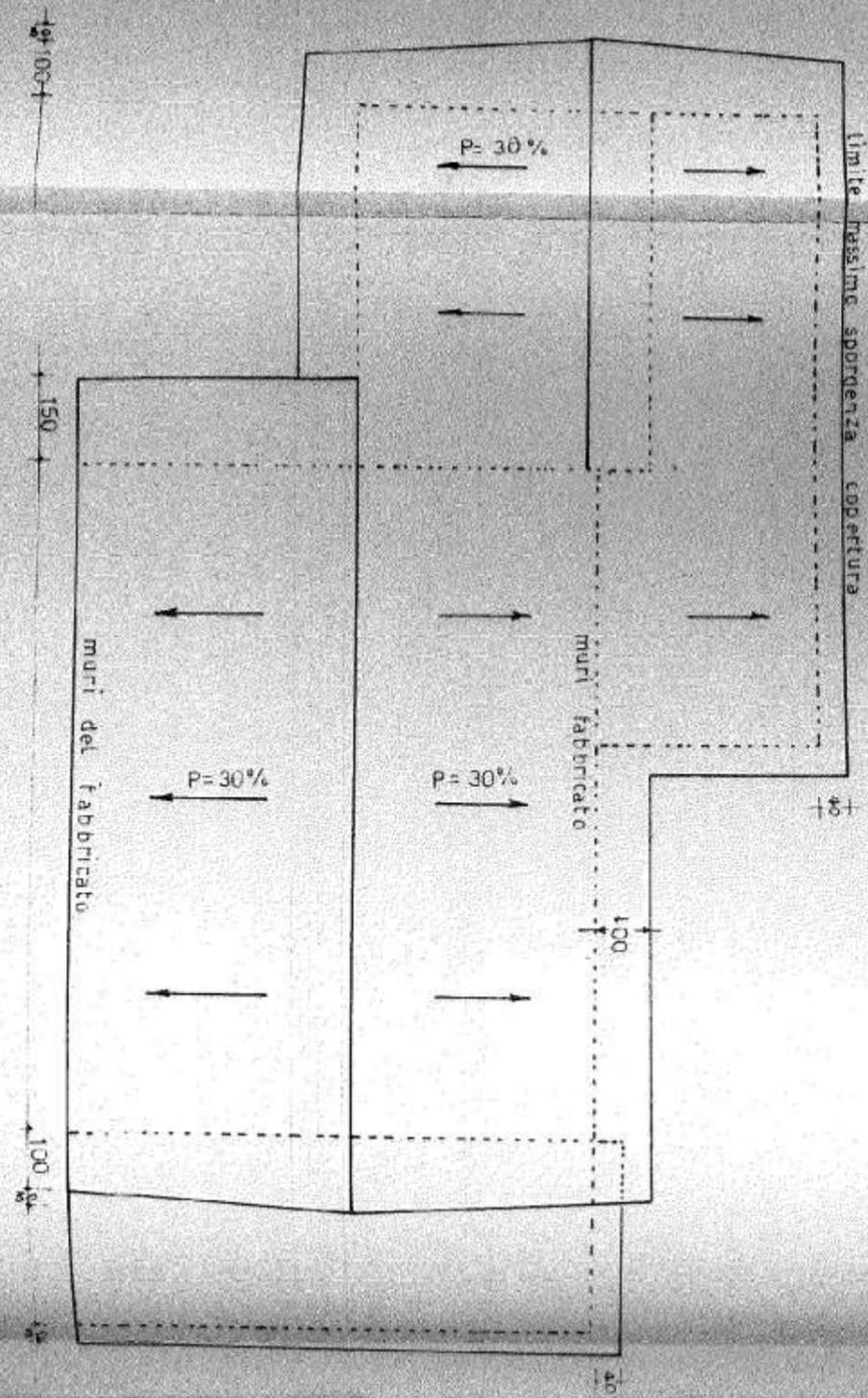
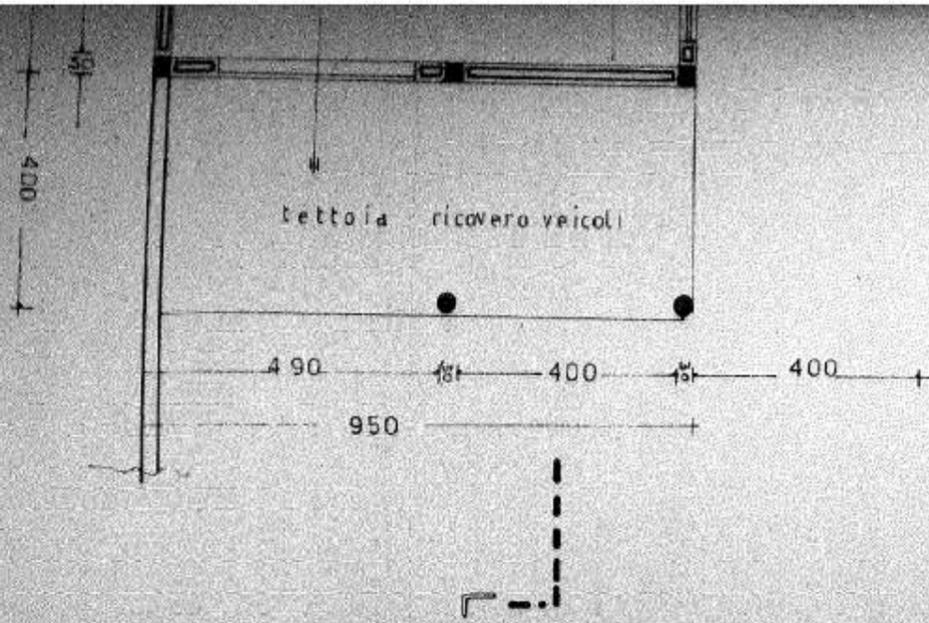


ve sez. trasversali e longitudinali LL MM'

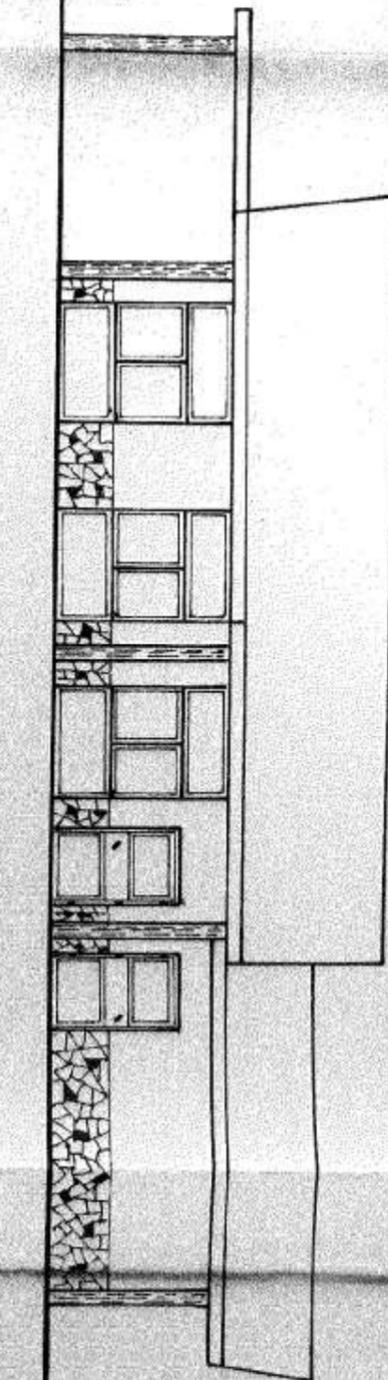
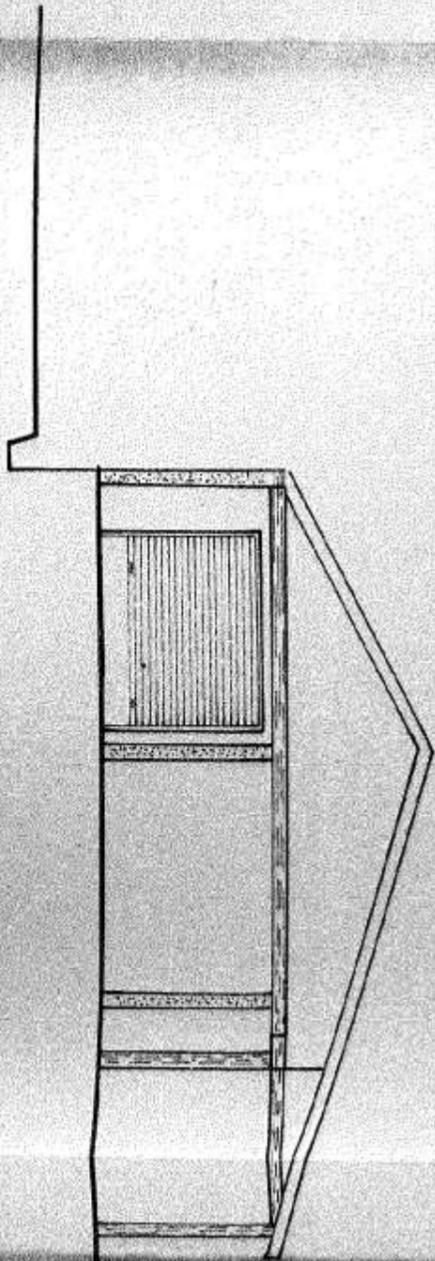
OGGETTO DI VARIANTE IN CORSO D'OPERA

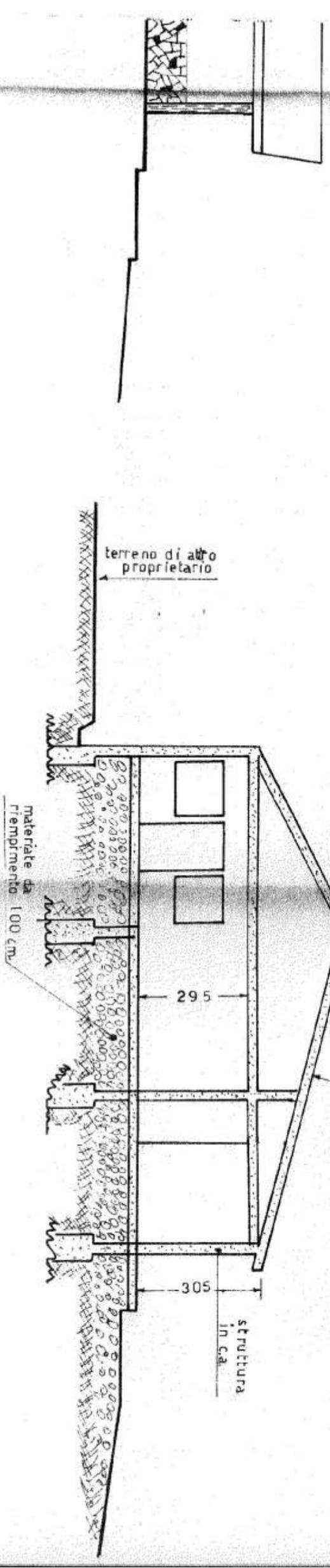
D I A N I T A D I A N I A T L U N A



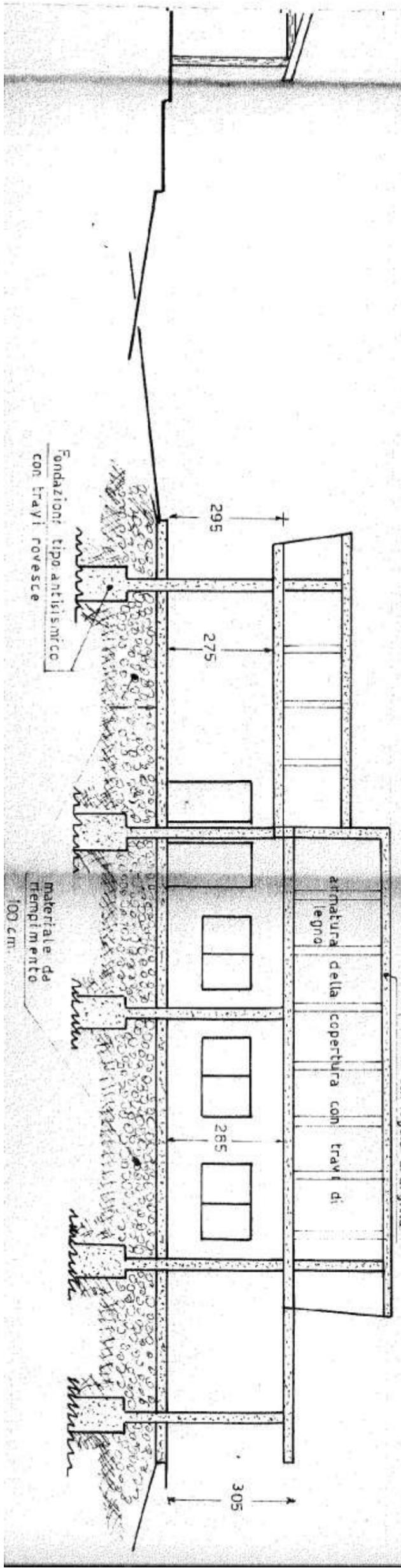


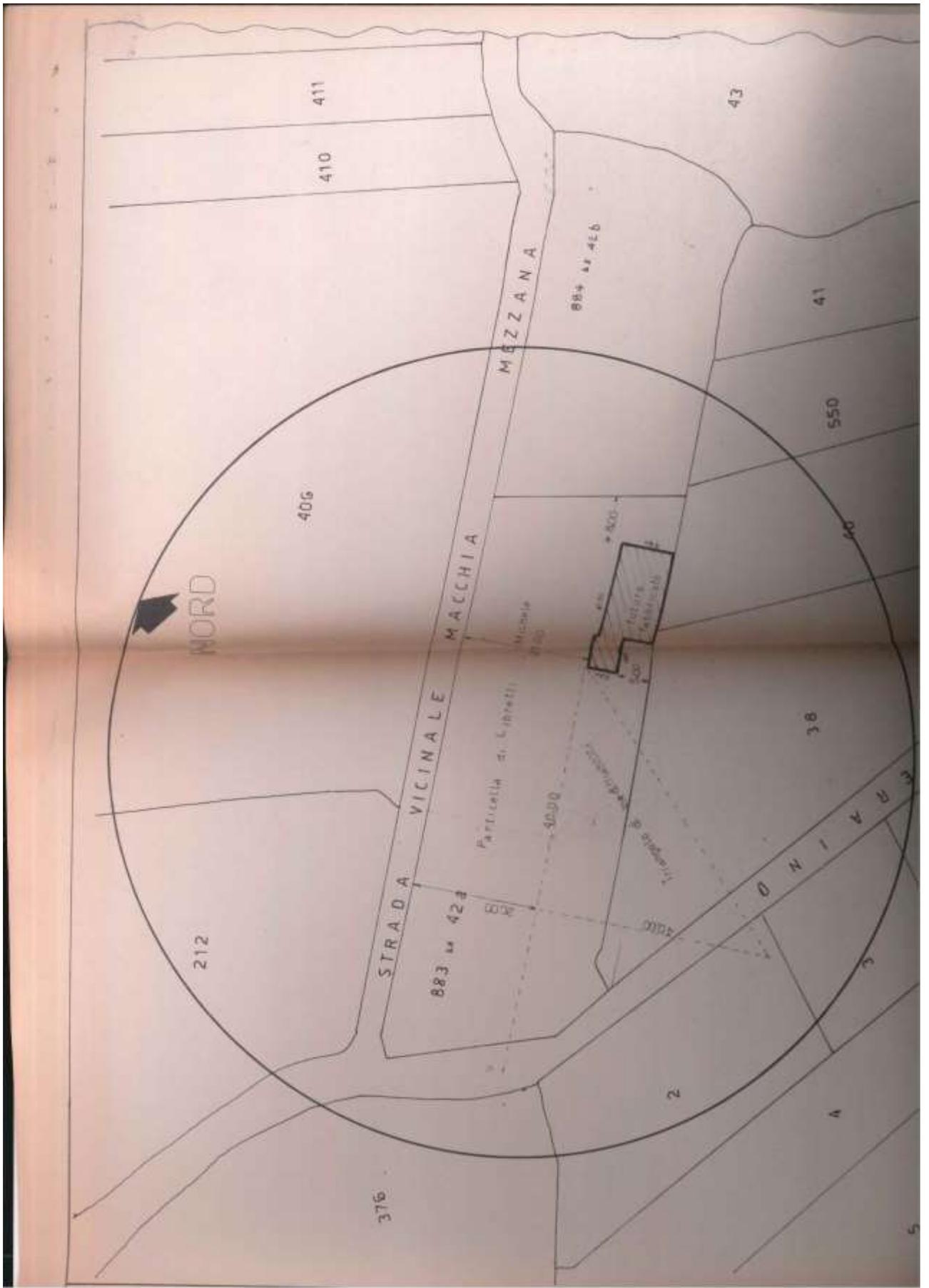
LATERALI E FRONTALI

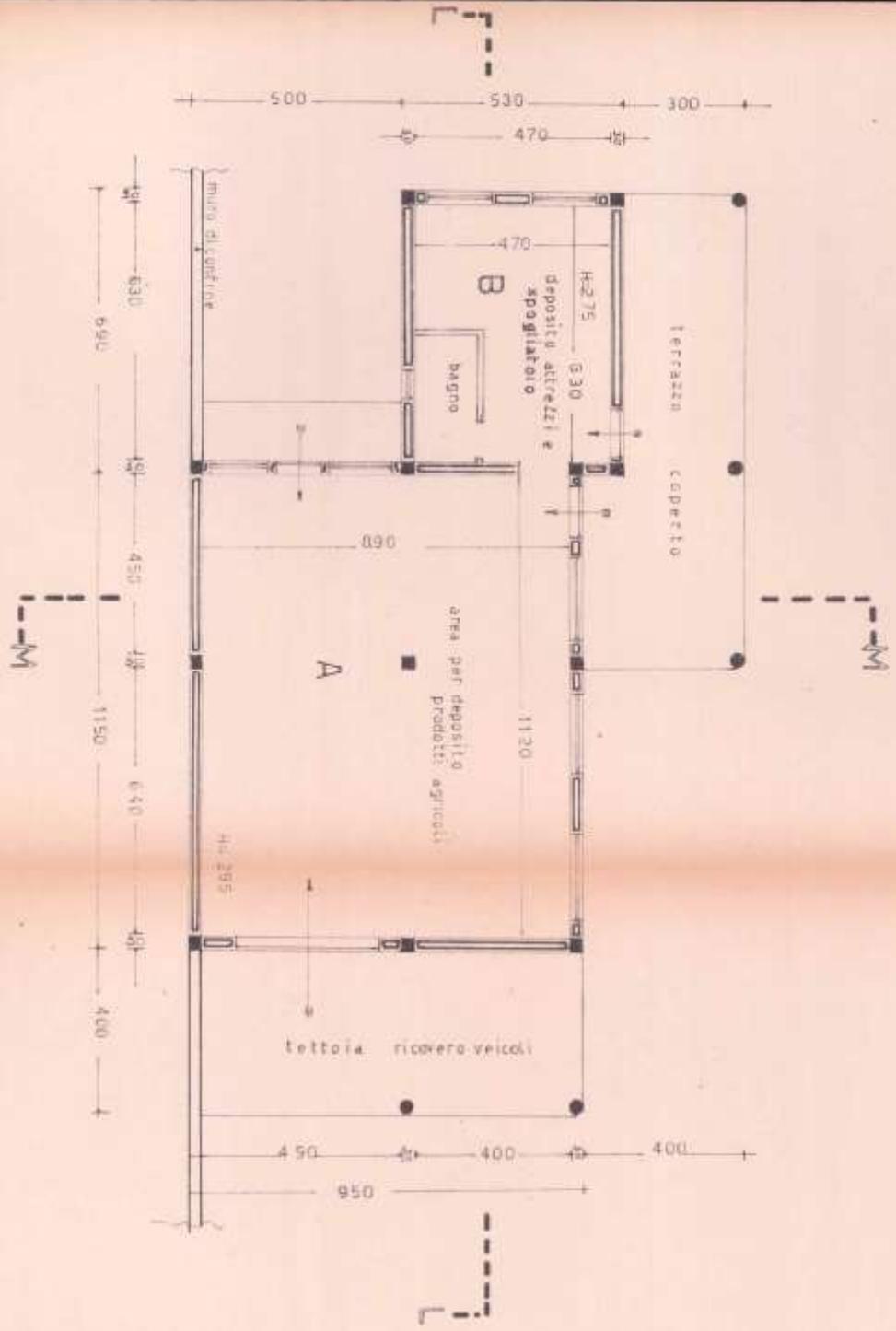


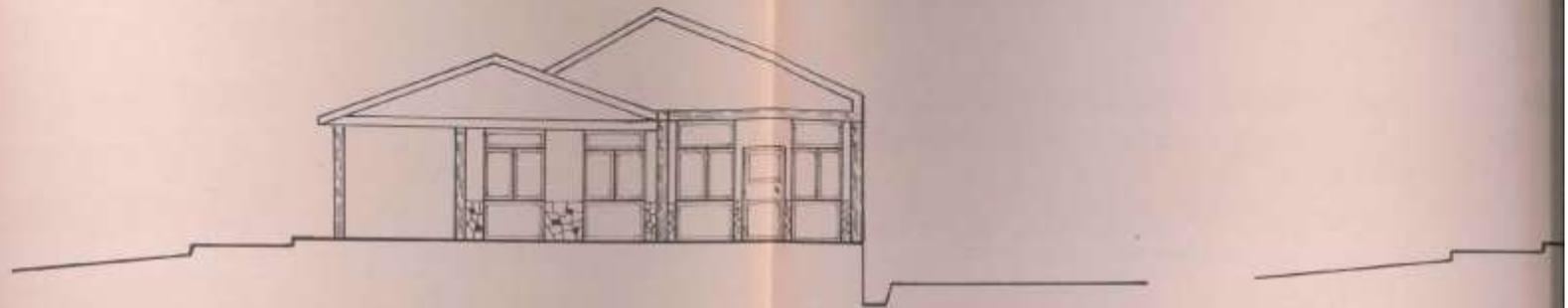


SEZIONE TRASVERSALE E LONGITUDINALE L-L e M-M

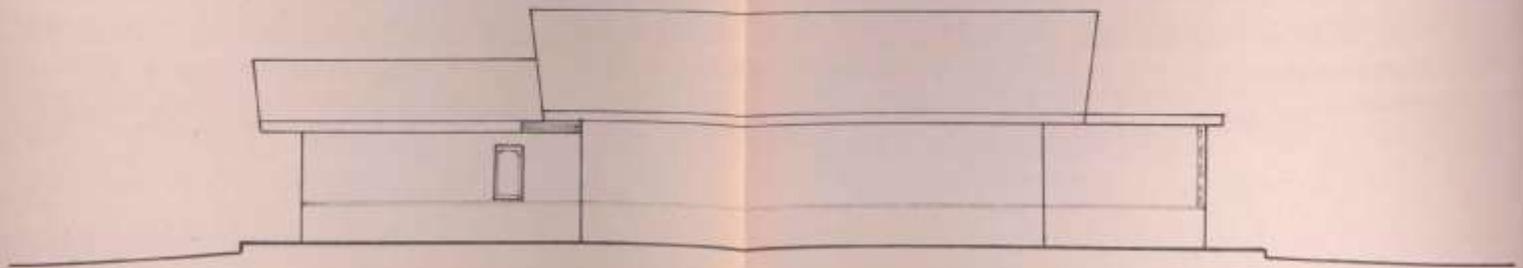


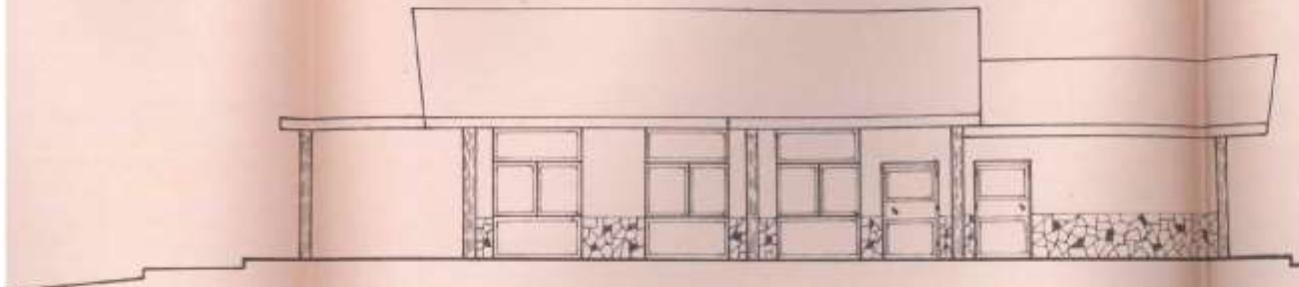




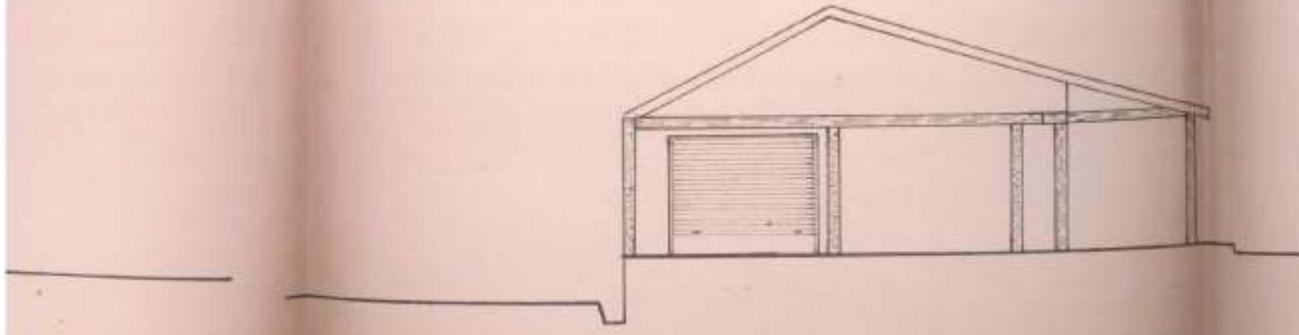


PROSPETTI LATERALI



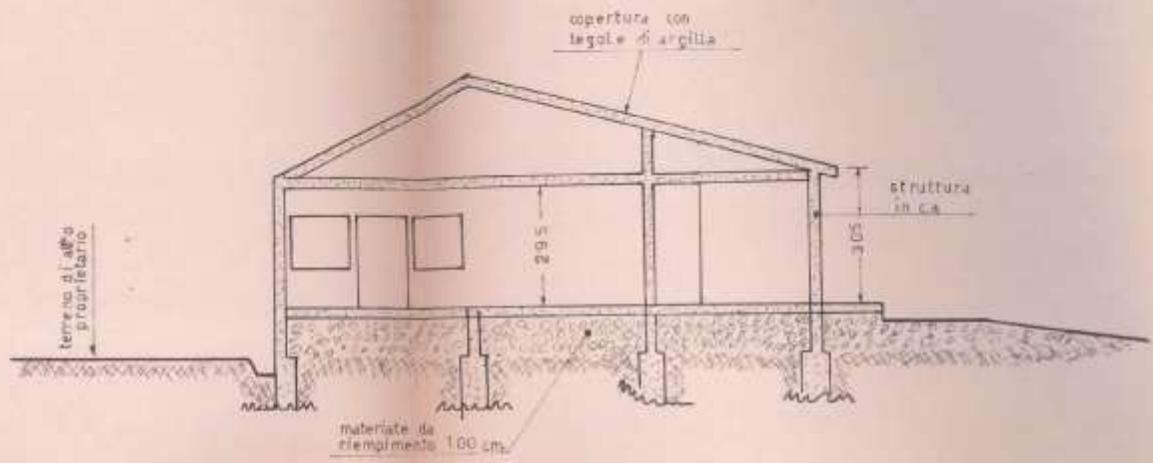


LATERALI E FRONTALI

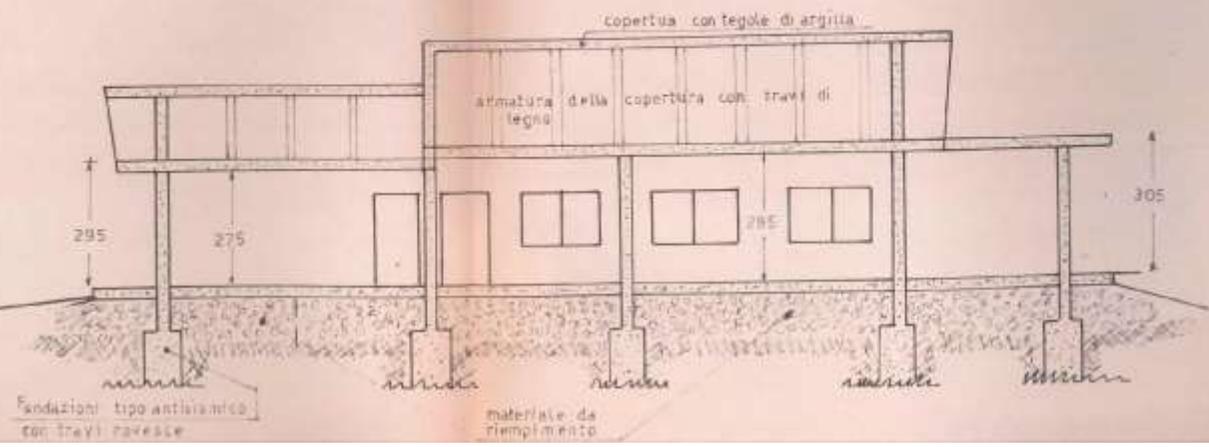


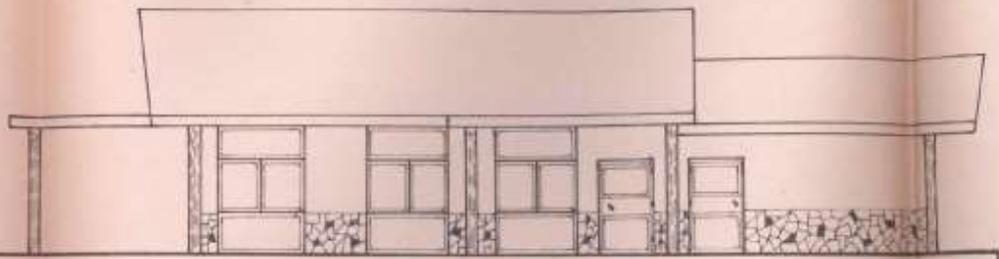
15

a

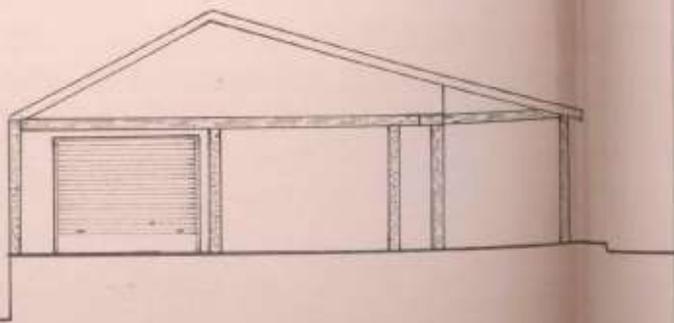


SEZIONE TRASVERSALE E LONGITUDINALE L-L e M-M

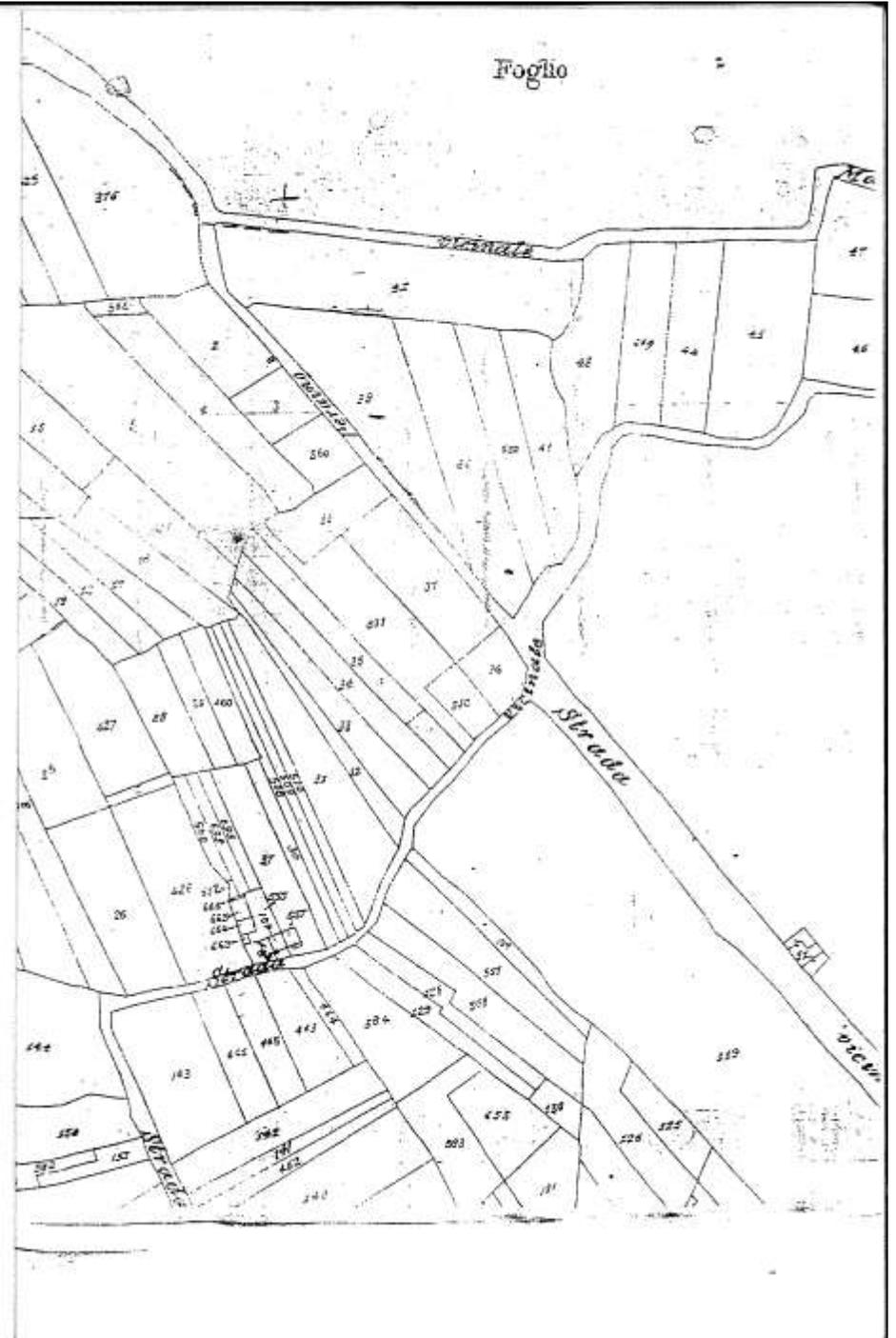


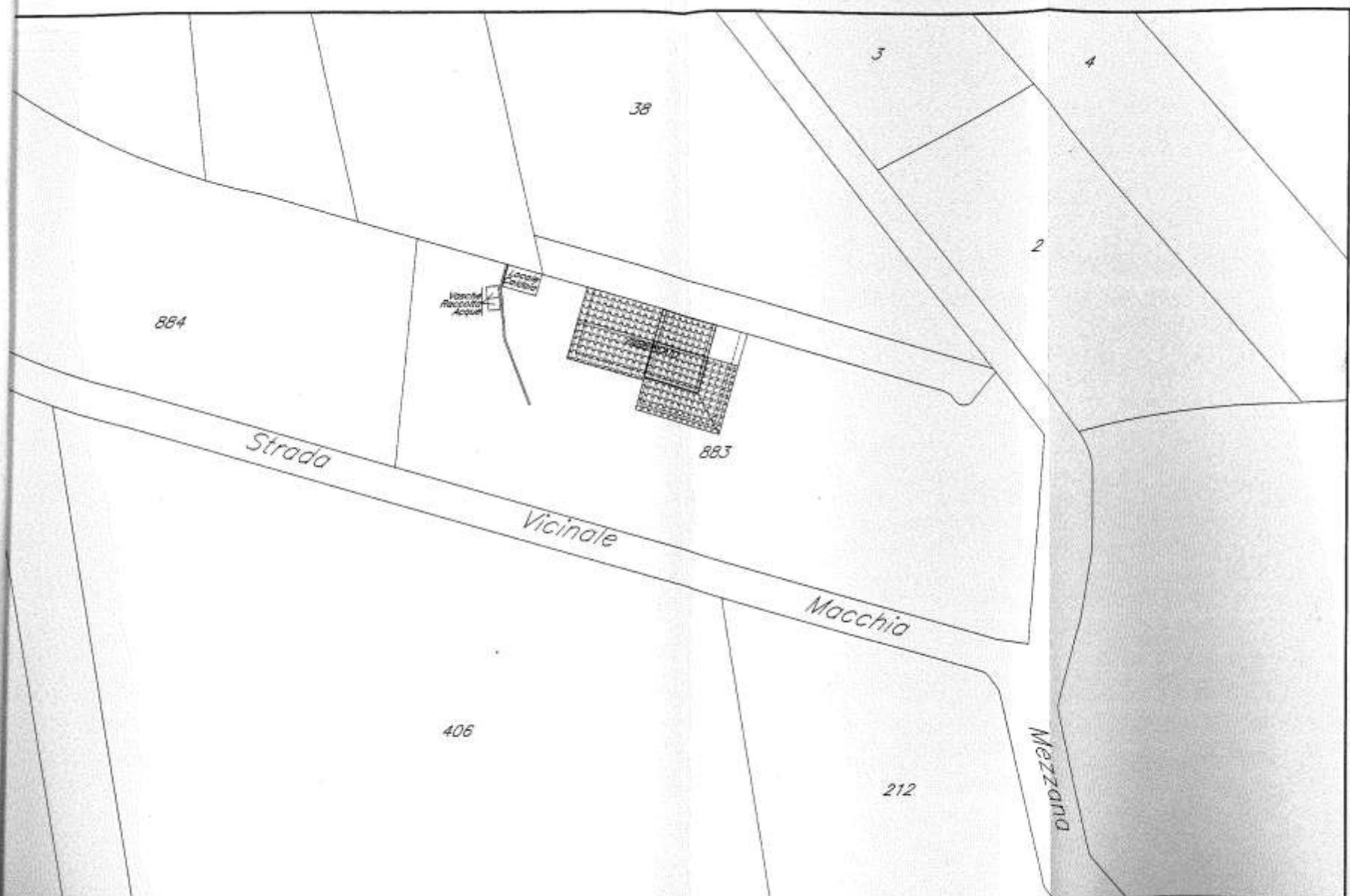


LATERALI E FRONTALI



Foglio





Scala 1:500

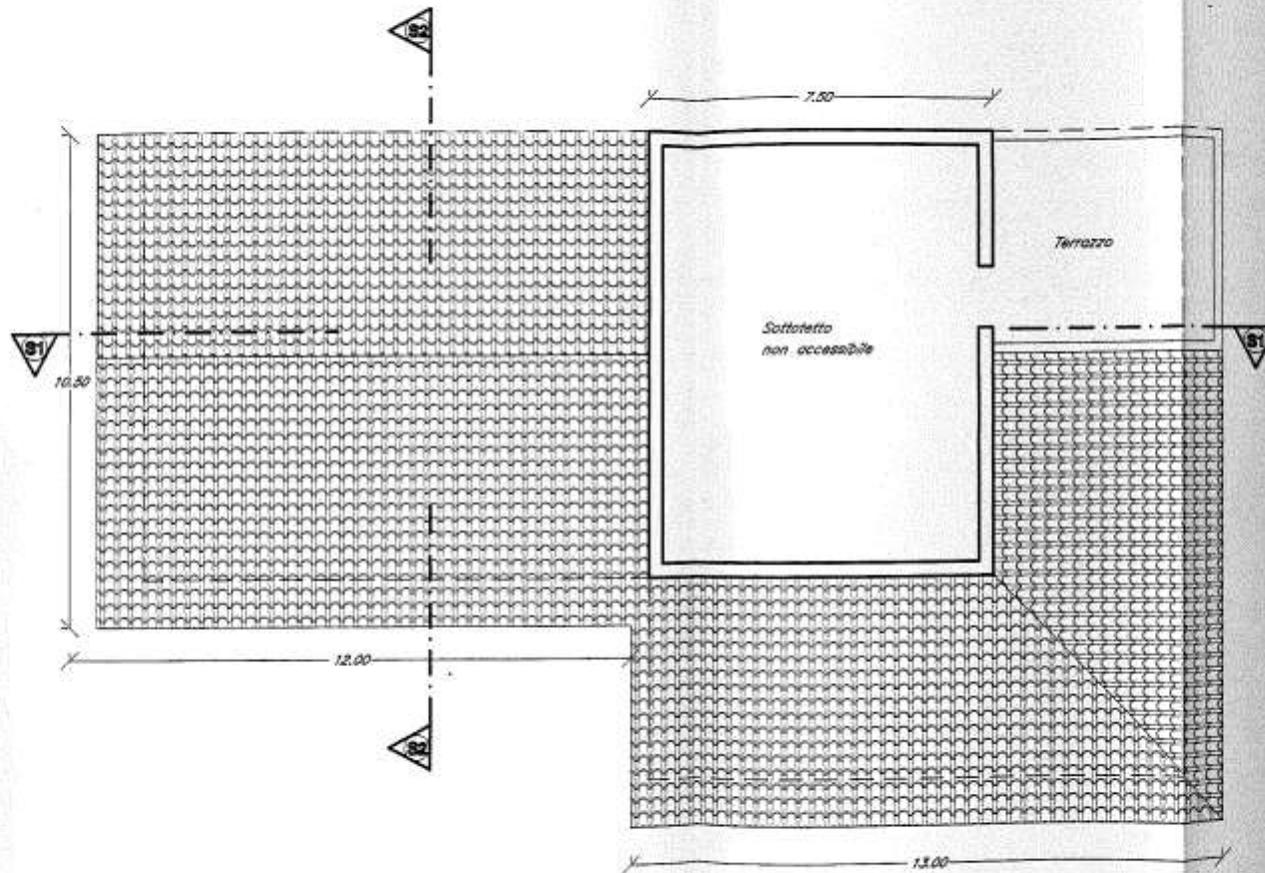
0m 5m 10m 15m

OGGETTO **planimetria Generale Quotata**

ORDINE: PROGETTI - Studio Tecnico Associato - Via P. della Galina n.1 VILLA D'AGRI 86250 - Potenza
 Telefono e Fax 0875/95.41.37 E-mail cdiospr@tiscali.net P.IVA 01216730780



Pianta Piano Sottotetto



Scala 1:100
0m 1m 2m 3m

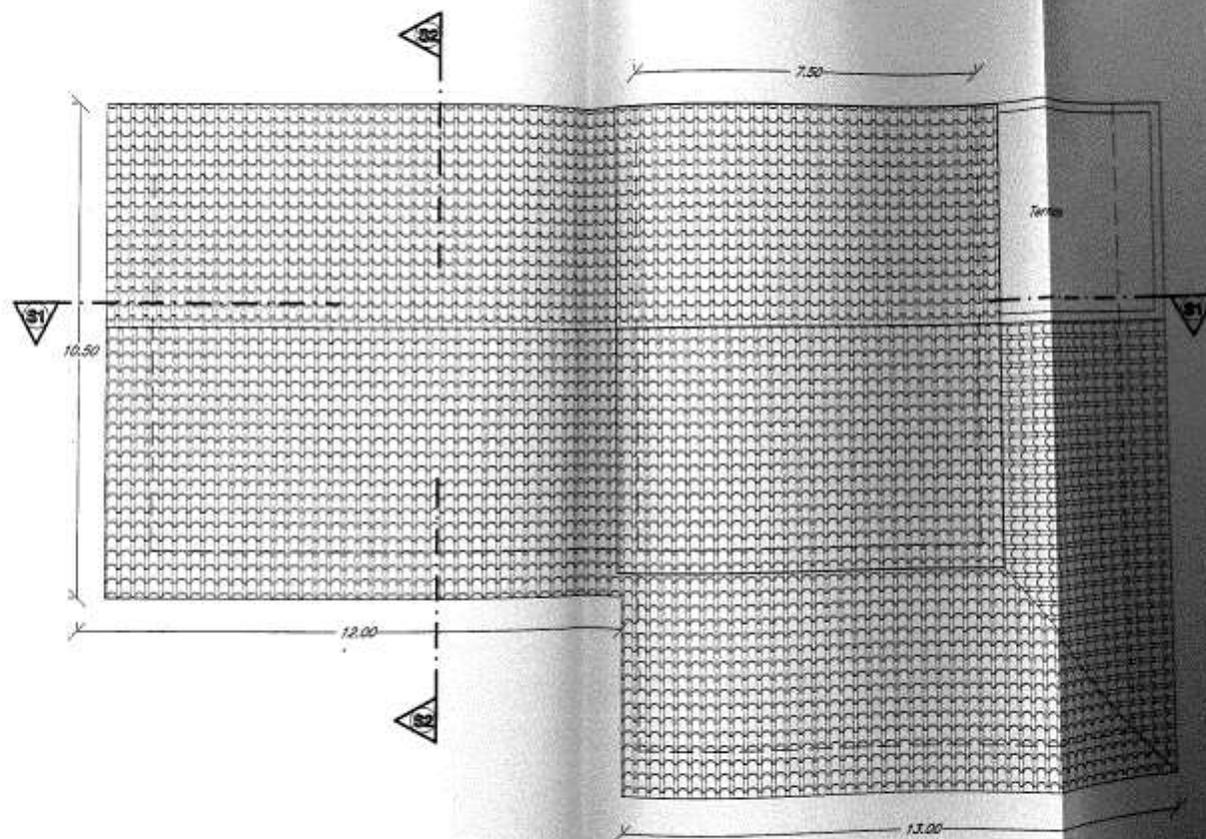
OGGETTO

Pianta Piano Sottotetto

ONOS - PROGETTI - Studio Tecnico Associato - Via P. della Galizia n.1 VILLA D'AGRI 85050 - Potenza
Telefono e Fax 0975/35.41.37 E-mail oliospro@tiscali.net P.IVA 01216730780



Pianta Piano Copertura



SCALA
1:100
0m 1m 2m 3m

OGGETTO

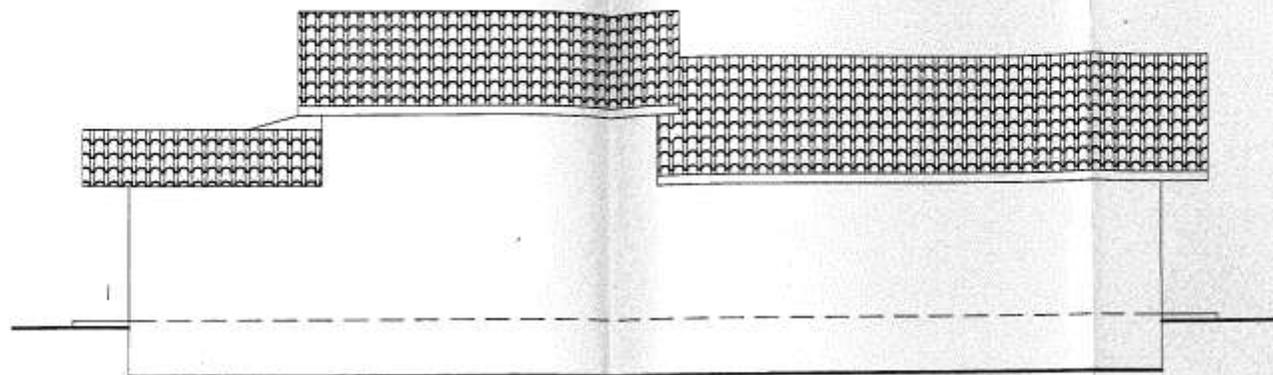
Pianta Piano Copertura

ONCE PROGETTI - Studio Tecnico Associato

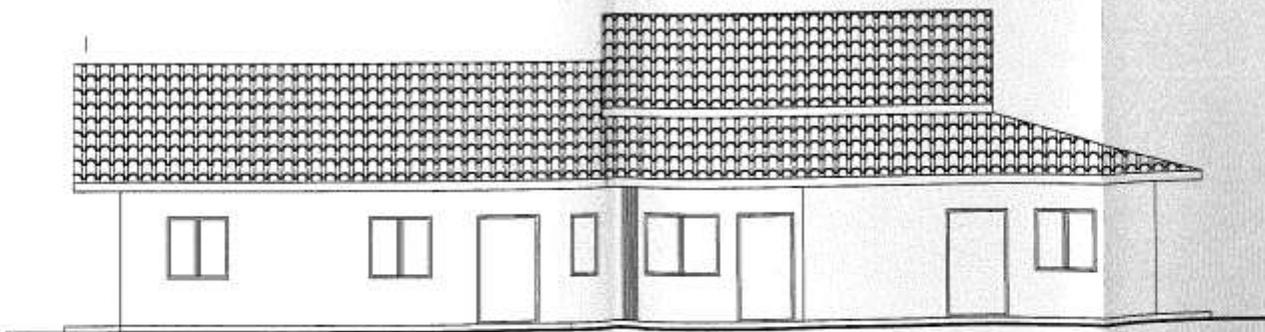
Telefono e Fax 0975/335.41.37 E-mail

Via P. Adamiello n. 7 - 86100 Campobasso - Campania
C.A.P. 86100 - P.I. 01500000800

Prospetto Posteriore



Prospetto Principale



SCALA
1:100
0m 1m 2m 3m

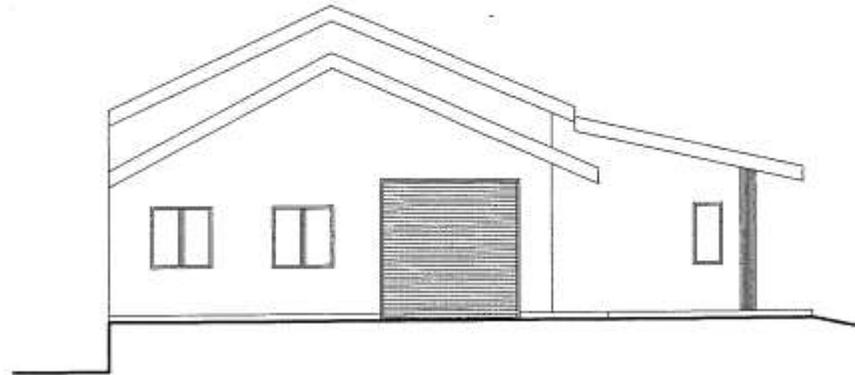
OGGETTO

Prospetto Principale e Posteriore

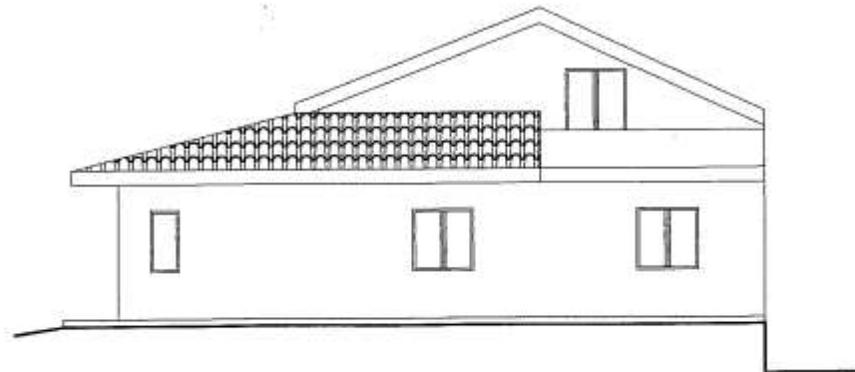
ONZ: PROGETTI-Studio Tecnico Associato- Via P. della Galina n.1 VILLA D'AGRI 85050 -Potenza-
Telefono e Fax 0975/35.41.37 E-mail cliospr@tiscali.net P.IVA 01216790760



Prospetto Laterale Sx



Prospetto Laterale Dx



OGGETTO

Prospetti Laterali

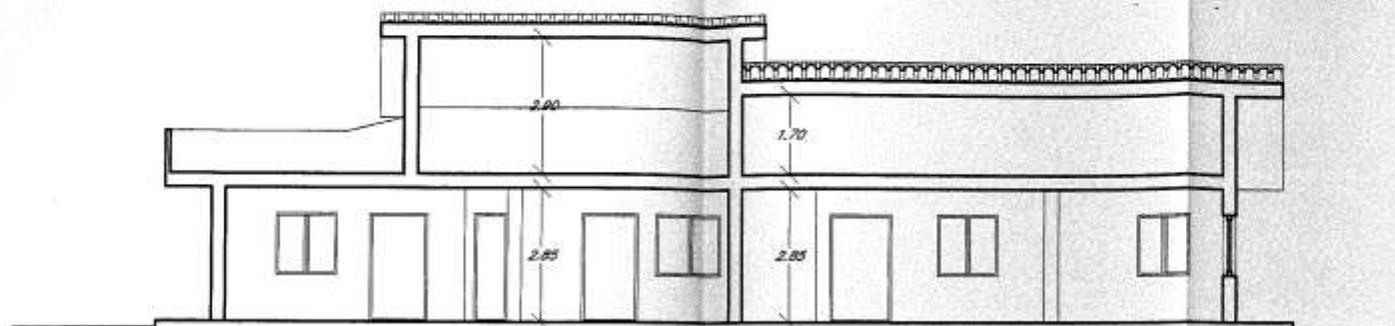
SCALA 1:100



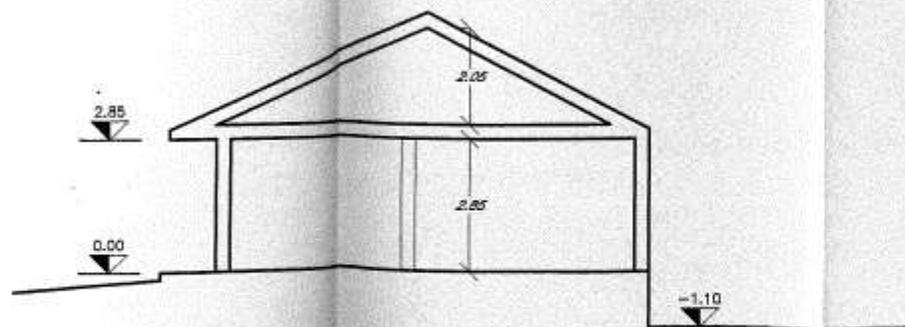
ONDA PROGETTI - Studio Tecnico Associato - Via P. della Gallina n.1 VILLA D'AGRI (SS260) - Potenza
Telefono e Fax 0975/35.41.37 E-mail okpropr@tiscali.net P.IVA 01216730760



Sezione S1-S1



Sezione S2-S2



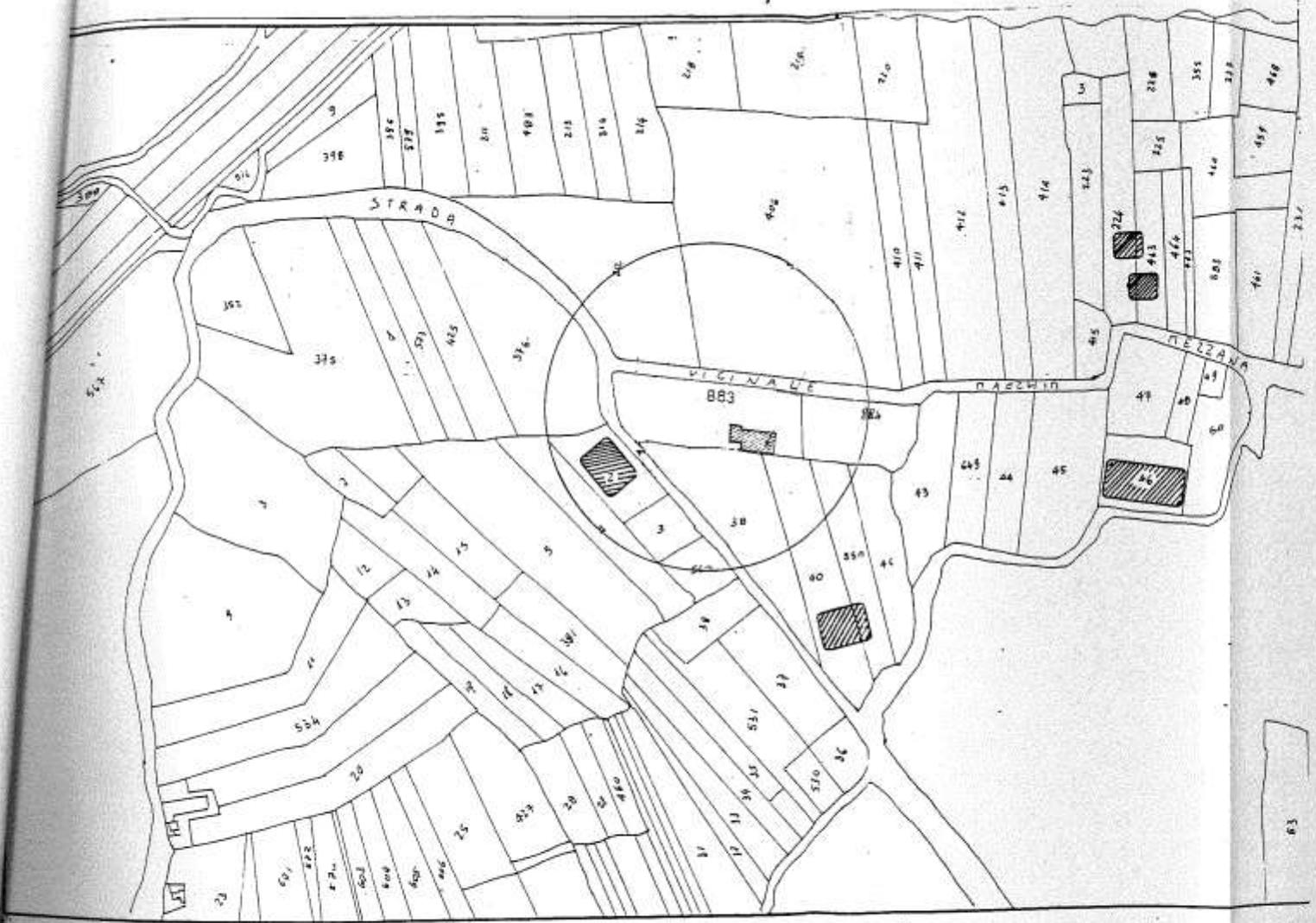
SCALA
1:100
0m 1m 2m 3m

OGGETTO

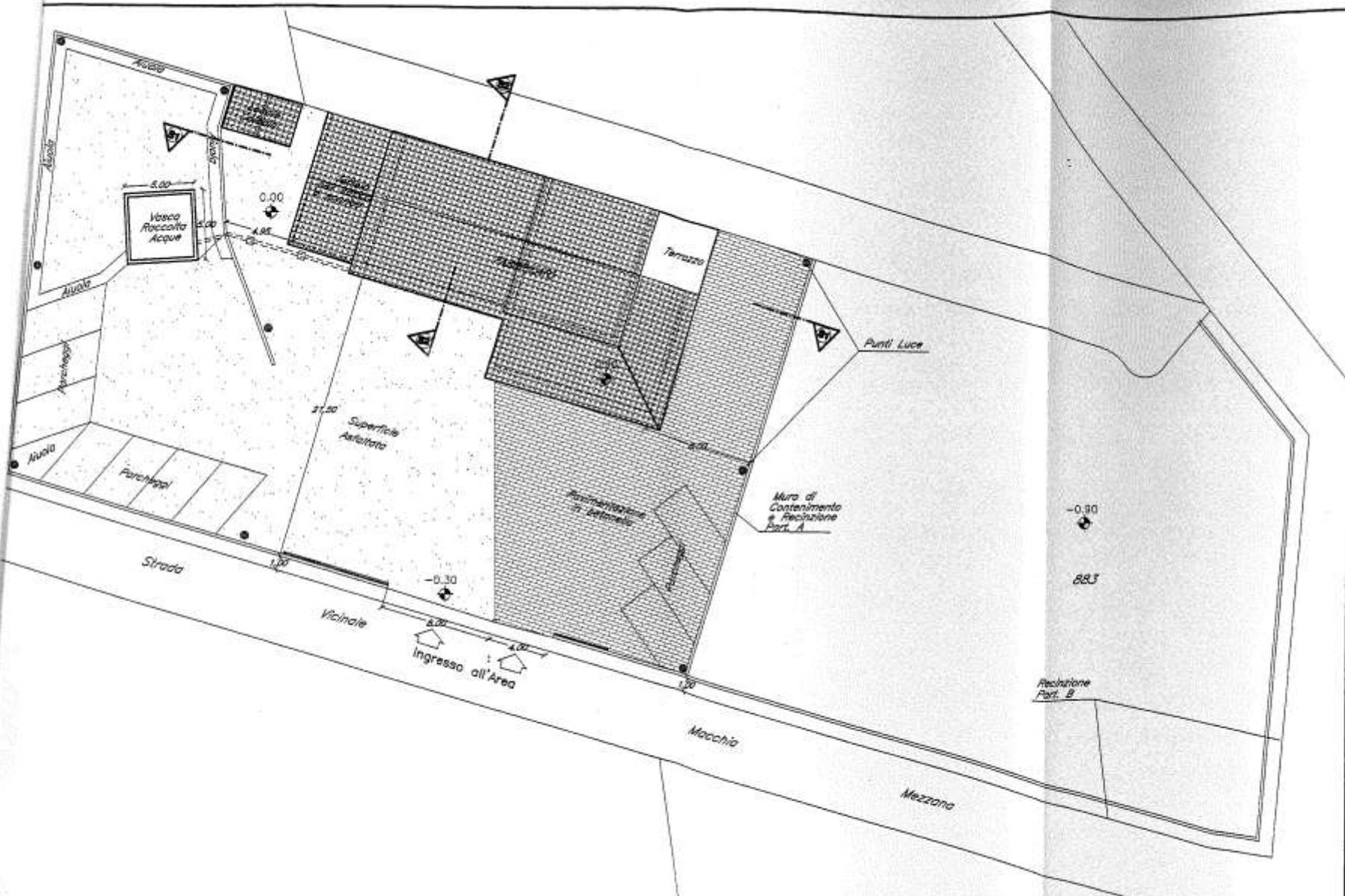
Sezioni

ORDINE: PROGETTI - Studio Tecnico Associato - Via P. della Galina n.1 VILLA D'AGRI 85050 - Potenza
Telefono e Fax 0975/35.41.37 E-mail colkospr@tiscali.net P.IVA 01216730760





83



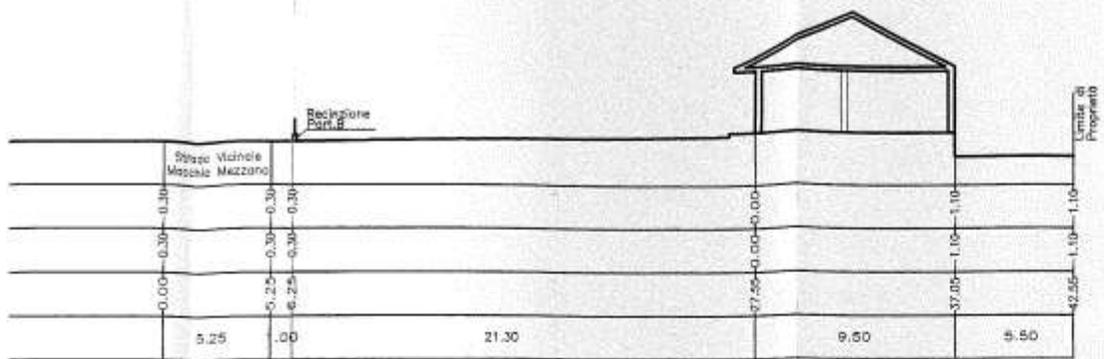
SCALA 1:250
 0m 2.5m 5m 7.5m

OGGETTO **Planimetria Generale Quotata**

ONDC: PROGETTI-Studio Tecnico Associato- Via P.dellaGatta n.1 VILLA D'AGRI 86060 -Potenza-
 Telefono e Fax 0875/35.41.37 E-mail alkospr@iscallnet.it P.IVA 01216730760



PROFILO S2-S2
SCALA 1:200



PROFILO SI-SI
SCALA 1:200

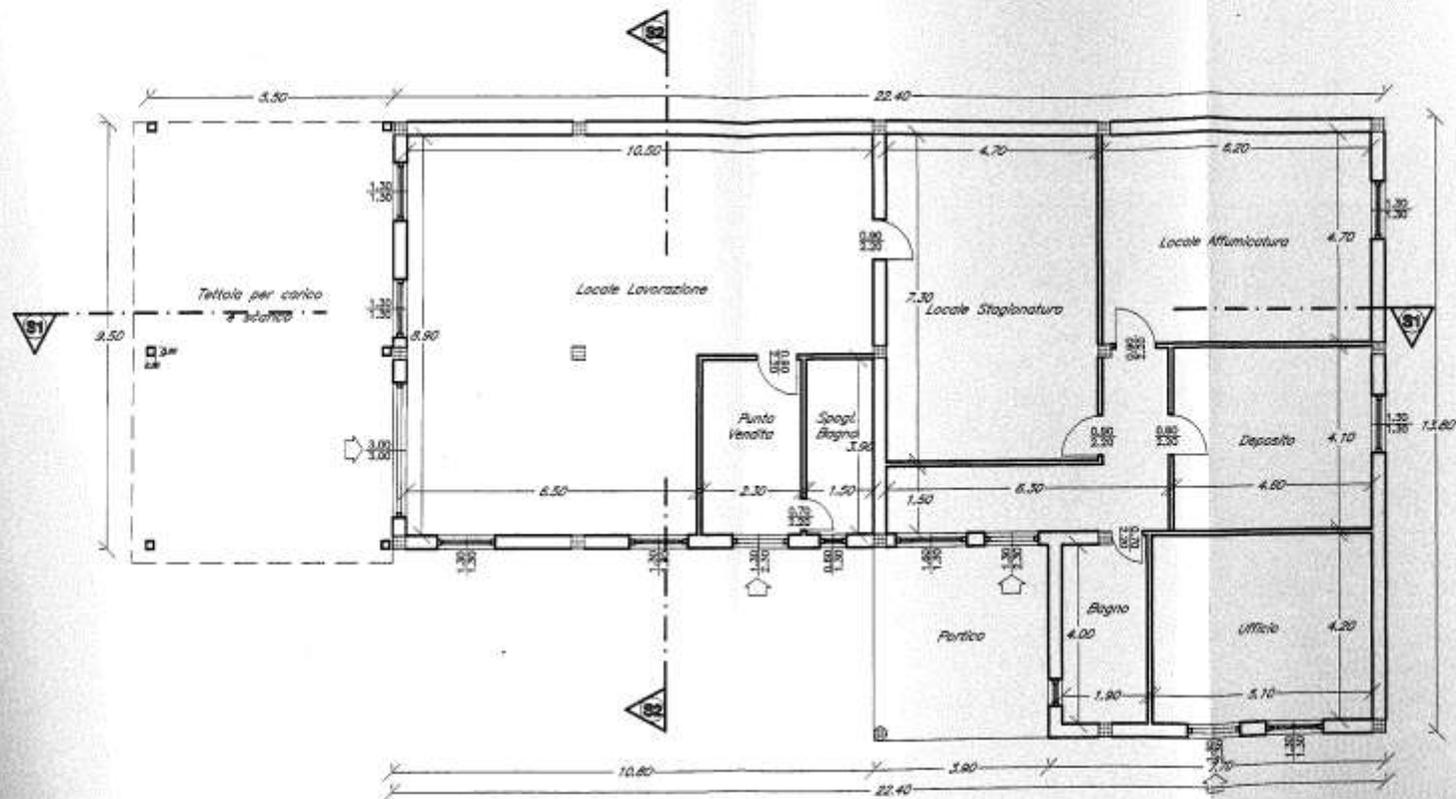


SCALA 1:200
0m 2m 4m 6m

OGGETTO **Profili Area di Sedime**

ONCO: PROGETTI Studio Tecnico Associato - Via P. delle Galine n.1 VILLA D'AGRI 85060 - Potenza
Telefono e Fax 0975/95.41.37 E-mail oncoespr@tiscali.net P.IVA 01216730780





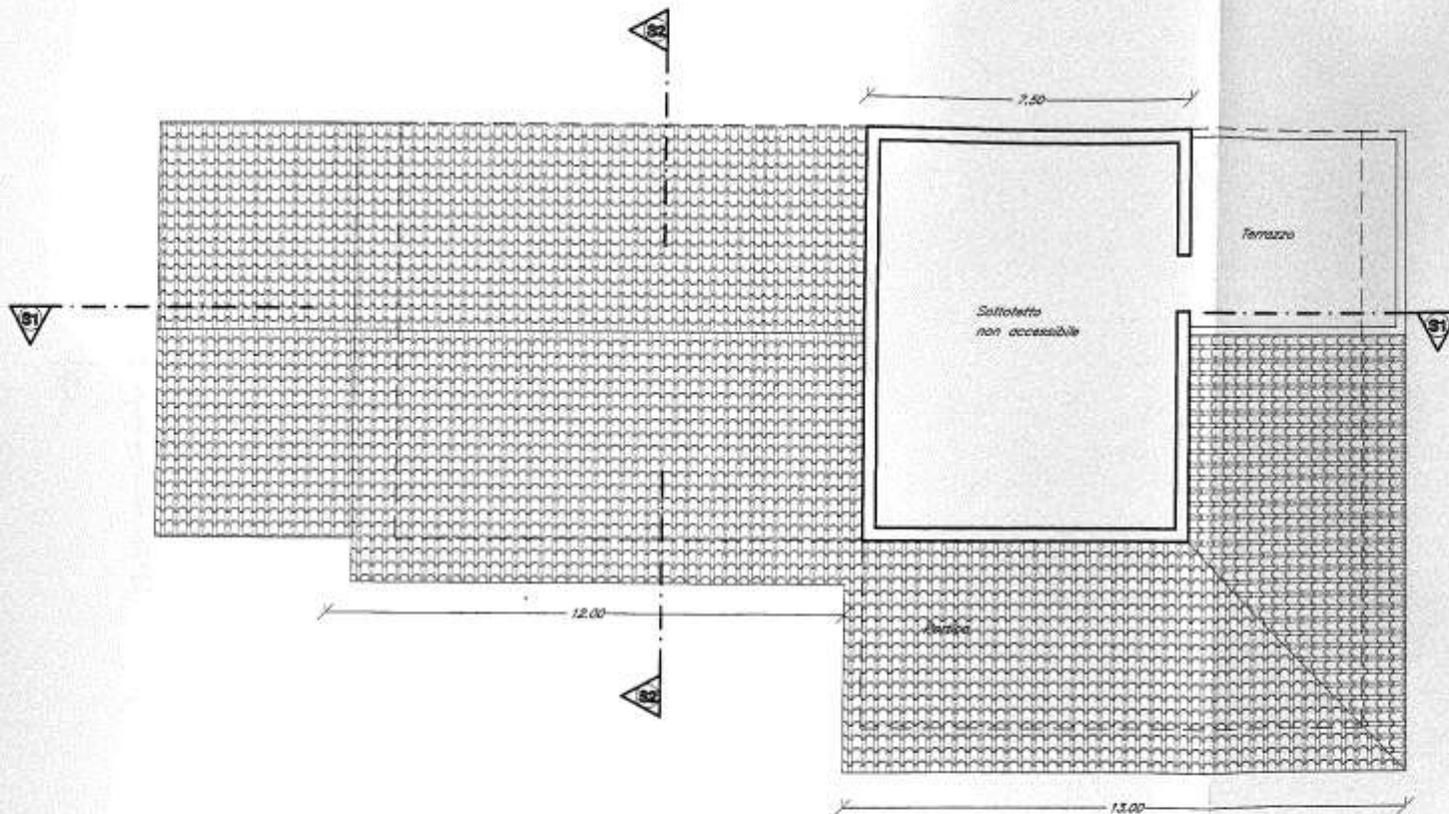
SCALA 1:100
 0m 1m 2m 3m

OGGETTO

Pianta Piano Terreno

OKO: PROGETTI - Studio Tecnico Associato - Via P. della Gattina n.1 VILLA D'AGRI 85060 - Potenza
 Telefono e Fax 0975/35.41.37 E-mail okospro@tiscali.net P.IVA 01218730760





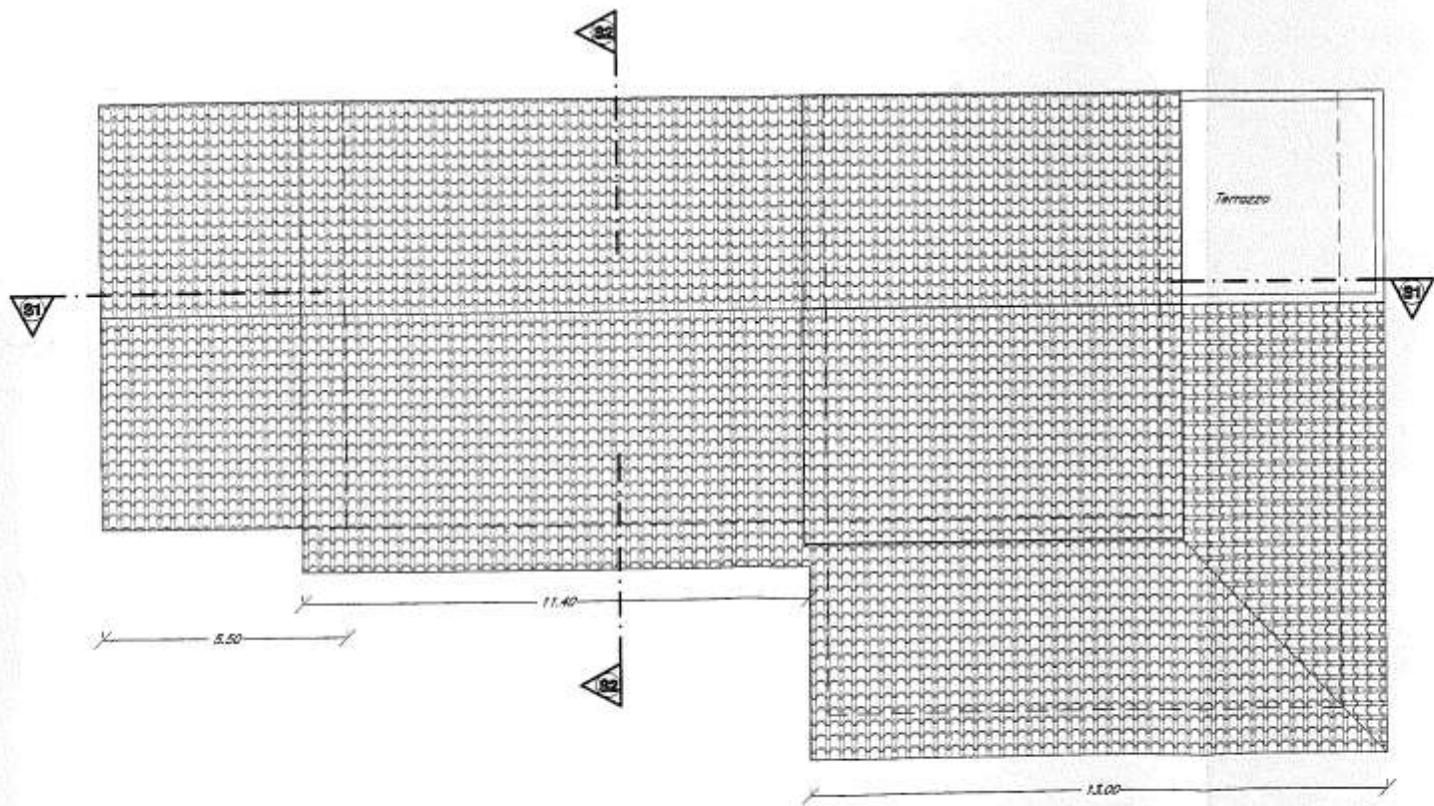
SCALA 1:100
 0m 1m 2m 3m

OGGETTO

Pianta Piano Sottotetto

CINQUE PROGETTI - Studio Tecnico Associato - Via P. della Cattina n.1 VILLA D'AGRI 80060 - Potenza
 Telefono e Fax 0975/36.41.37 E-mail olivcepr@tiscalinet.it P.IVA 01216730780





SCALA 1:100
 0m 1m 2m 3m

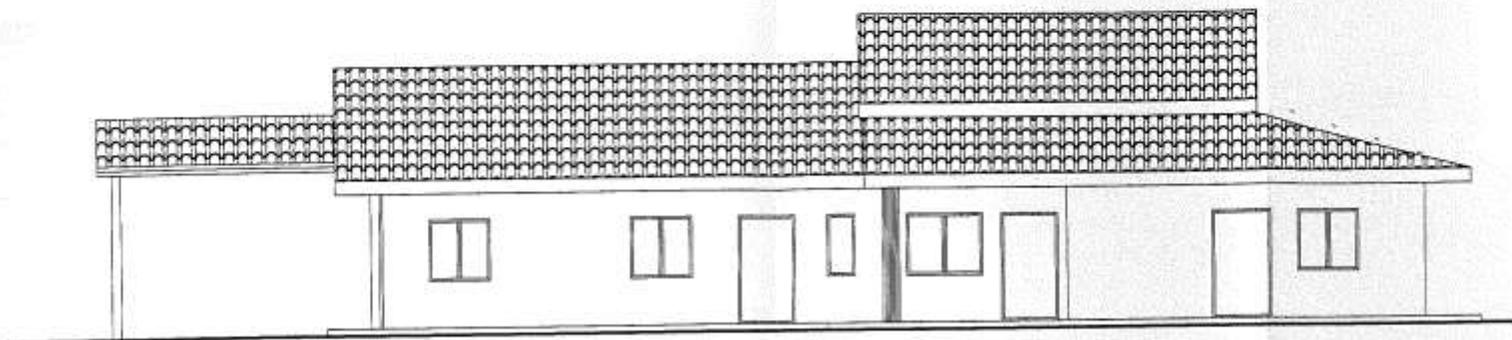
OGGETTO

Pianta Piano Copertura

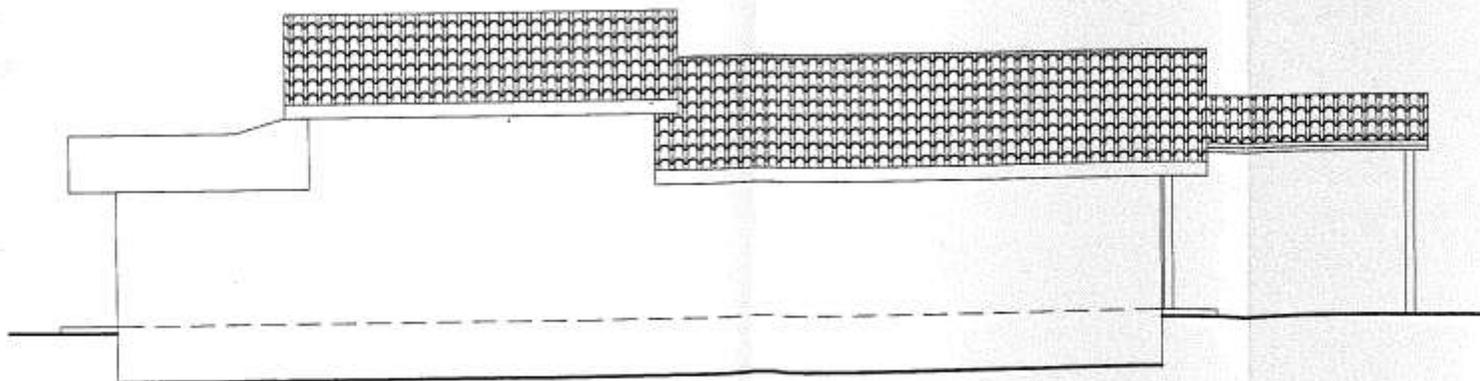
ONICE: PROGETTI - Studio Tecnico Associato - Via P. delle Gattine n.1 VILLA D'AGRI 85060 - Potenza -
 Telefono e Fax 0975/36.41.37 E-mail oikospr@iscalnet.it P.IVA 01216730760



Prospetto Principale



Prospetto Posteriore



SCALA
1:100
0m 1m 2m 3m

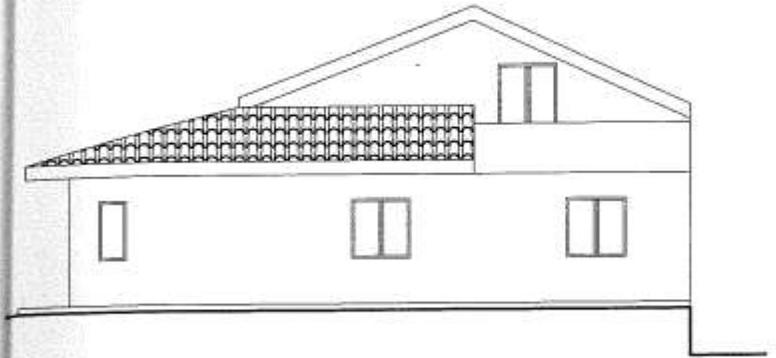
OGGETTO

Prospetto Principale e Posteriore

CINQUE PROGETTI - Studio Tecnico Associato - Via P. della Cattina n.1 VILLA D'AGRI 85050 - Potenza
Telefono e Fax 0975/35.41.37 E-mail cinquepro@tiscali.net P.IVA 01216730760



Prospetto Laterale Dx



Prospetto Laterale Sx



Prospetti Laterali

1:100

CINQUE PROGETTI - Studio Tecnico Associato - Via P. della Galina n.1 VILLA D'AGRI 85060 - Potenza
Telefono e Fax 0975/35.41.37 E-mail cilicopr@tiscali.net P.IVA 01216730780

