



TRIBUNALE DI POTENZA



Sezione Civile

UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

Procedimento n.12/2017 R.G.E.

Giudice dell'esecuzione: Dott.ssa Daniela Di Gennaro

PROCEDIMENTO DI ESPROPRIAZIONE IMMOBILIARE PROMOSSO DA

BANCA POPOLARE DI PUGLIA E BASILICATA S.C.P.A.

CONTRO



Il C.T.U.

Ing. Giorgio Maria Restaino



Nel caso di rapporto di esistenza di rapporto di coniugio, sempre in sede di controllo preliminare (e fermo restando quanto richiesto in risposta al quesito n. 14) l'esperto deve acquisire il **certificato di matrimonio** rilasciato dal Comune del luogo in cui sia stato celebrato, con indicazione delle annotazioni a margine. Laddove risulti che alla data dell'acquisto l'esecutato fosse coniugato in regime di comunione legale ed il pignoramento non sia stato notificato al coniuge comproprietario, l'esperto indicherà tale circostanza al creditore procedente ed al G.E..

RISPOSTA QUESITO PRELIMINARE

- Dall'esame del pignoramento e della nota di trascrizione dello stesso si evince che:
- a. i terreni identificati al Catasto Terreni al foglio 28 particelle 541, 542, 544, 546, 559, 560 sono riportati nell'atto di pignoramento ma non nella nota di trascrizione dello stesso; tuttavia dette particelle sono state soppresse in data 24 luglio 2007 e hanno dato origine agli attuali fabbricati in catasto al foglio 28 particelle 983 e 984, indicati nell'atto di pignoramento e nella relativa nota di trascrizione;
 - b. l'area urbana identificata al Catasto Fabbricati al foglio 28 particella 1181 è riportata nell'atto di pignoramento ma non nella nota di trascrizione dello stesso.
- Dalla verifica della documentazione in atti si evince che la BANCA POPOLARE DI PUGLIA E BASILICATA S.C.P.A., per il tramite del suo legale A [REDACTED] depositato:
- Certificato notarile a firma del Notaio Salvatore Pantaleo di Putignano datato 12 aprile 2017.
- La certificazione depositata in atti si estende per un periodo pari ad almeno venti anni a ritroso dalla trascrizione del pignoramento (2017-1997), e precisamente:
- **Compravendita** trascritta a Potenza il 29 agosto 2005 ai nn. 15700/10426 r.g./r.p. a favore della società [REDACTED] avente ad oggetto i terreni su cui sono stati edificati i fabbricati riportati al foglio 28 particelle 983, 984).
 - Atto di donazione trascritto a Potenza il 4 ottobre 1988 ai nn. 11821/9892 r.g./r.p. a favore [REDACTED]
 - **Compravendita** trascritta ai nn.9320/5756 in data 19 aprile 2007 a favore Direzione Provinciale di Potenza Ufficio Provinciale – Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare contro [REDACTED] usso snc con sede in Pignola, codice fiscale 01252150766 (avente ad oggetto i terreni al foglio 26 particelle 2528, 2529);
 - **Compravendita** trascritta ai nn.9424/8007 in data 17 luglio 1998 a favore [REDACTED] usso snc con sede in Pignola, codice fiscale [REDACTED] 26 particelle 2528, 2529);
 - **Compravendita** trascritta ai nn.16339/14184 in data 22 dicembre 1990 a favore [REDACTED] Carmelo e Lucarelli Vincenzo (foglio 26 particelle 2528, 2529);



- La certificazione non ha ad oggetto l'area urbana identificata al Catasto Fabbricati al foglio 28 particella 1181.
- Il creditore precedente non ha depositato l'estratto di mappa catastale attuale e non ha depositato l'estratto catastale storico. A tal proposito si è provveduto ad acquisire estratto di mappa catastale aggiornato e storico (allegato 2).
- Il creditore precedente non ha depositato il certificato camerale della società esecutata. A tal proposito si è provveduto ad acquisirlo, in data 17/10/2018, presso gli uffici della Camera di Commercio Industria Artigianato e Agricoltura di Potenza al numero di protocollo NOV/3277/2018/CPZ0066 (allegato 7).

QUESITO n. 1**Identificare i diritti reali ed i beni oggetto del pignoramento.**

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

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

Al riguardo:

- qualora l'atto di pignoramento rechi l'indicazione di un **diritto di contenuto più ampio** rispetto a quello in titolarità dell'esecutato (ad esempio: piena proprietà in luogo della nuda proprietà o dell'usufrutto o della proprietà superficiaria; intera proprietà in luogo della quota di ½; quota di ½ in luogo della minor quota di ¼; ecc.), l'esperto proseguirà nelle operazioni di stima assumendo come oggetto del pignoramento il diritto quale effettivamente in titolarità del soggetto esecutato (anche ai fini della stima);

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

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

Al riguardo:

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

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



individuazione al Catasto Fabbricati). L'esperto sospenderà le operazioni di stima, dandone immediata comunicazione al G.E. per le determinazioni sul prosieguo (depositando altresì la documentazione acquisita);

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

I confini del bene devono essere menzionati con precisione, preferibilmente mediante l'esatta indicazione dei dati catastali degli immobili confinanti (foglio, p.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.



RISPOSTA QUESITO N.1

- L'atto di pignoramento ha ad oggetto la piena proprietà quota 1/1 dei seguenti beni:
- "Immobili siti nel Comune di Pignola (PZ) Località Belvedere sn, riportati in catasto fabbricati al foglio 28 particella 983, categoria in fase di costruzione località Belvedere snc, lotto 35, foglio 28 particella 984, categoria in fase di costruzione località Belvedere snc lotto 36;
 - Immobili siti nel Comune di Pignola (PZ), identificati nel catasto terreni al foglio 26 particella 2528, seminativo classe 3 are 11 ca 92 reddito dominicale Euro 1,17 Agrario Euro 1,05, foglio 26 particella 2529, seminativo classe 3 are 02 ca 42 reddito dominicale, reddito agrario Euro 0,24 Euro 0,21".
- Non sono state rilevate "difformità formali" dei dati di identificazione catastale, e nello specifico i dati indicati nell'atto di pignoramento corrispondono agli atti del catasto alla data del pignoramento medesimo, ad eccezione dei terreni al foglio 28 particelle 541, 542, 544, 546, 559, 560 che sono riportati nell'atto di pignoramento ma non nella nota di trascrizione dello stesso; dette particelle sono state soppresse in data 24 luglio 2007 e hanno dato origine agli attuali fabbricati in catasto al foglio 28 particelle 983 e 984.
- **Si sono riscontrate le seguenti difformità sostanziali** tra la situazione rilevata dallo stato di fatto e i dati di identificazione catastale:
- Sulla particella 2528 del foglio 26 è presente un manufatto seminterrato in cemento armato di forma rettangolare con perimetro pari a circa 30mt, non presente nelle mappe catastali e del quale non si è rilevata la presenza di alcun titolo edilizio. Trattasi di un'opera di tipo impiantistico.

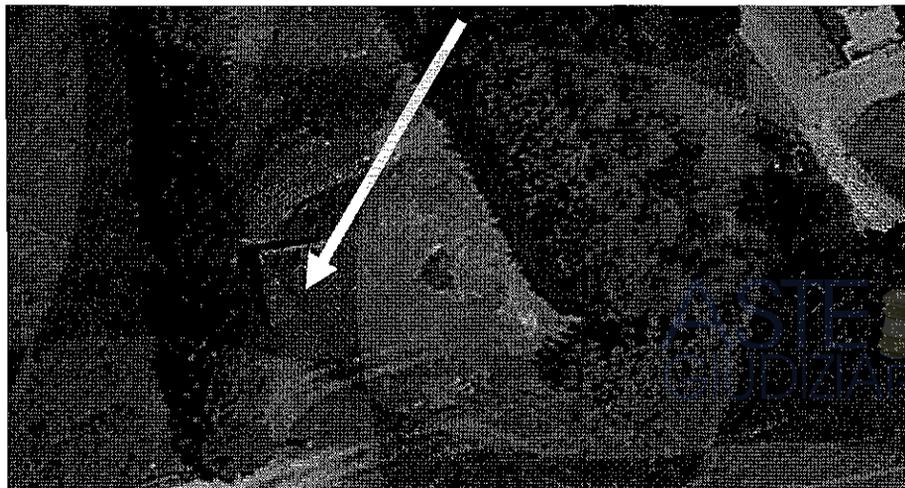


Figura 1 - Opera seminterrata non presente negli atti



- Al fine di poter correttamente individuare i beni oggetto di pignoramento, si allega stralcio di ortofoto e di mappa catastale con sovrapposizione dei beni. Si allega inoltre stralcio della sovrapposizione tra l'ortofoto e le mappe catastali elaborate dalla SOGEI, tramite il Geoportale della Regione Basilicata (RSDI-Basilicata) quale canale ufficiale di diffusione delle informazioni territoriali della Infrastruttura Regionale dei Dati Spaziali della Regione Basilicata.



Figura 2 - Ortofoto dell'area comprendente le particelle interessate, con evidenza dei fabbricati in corso di costruzione

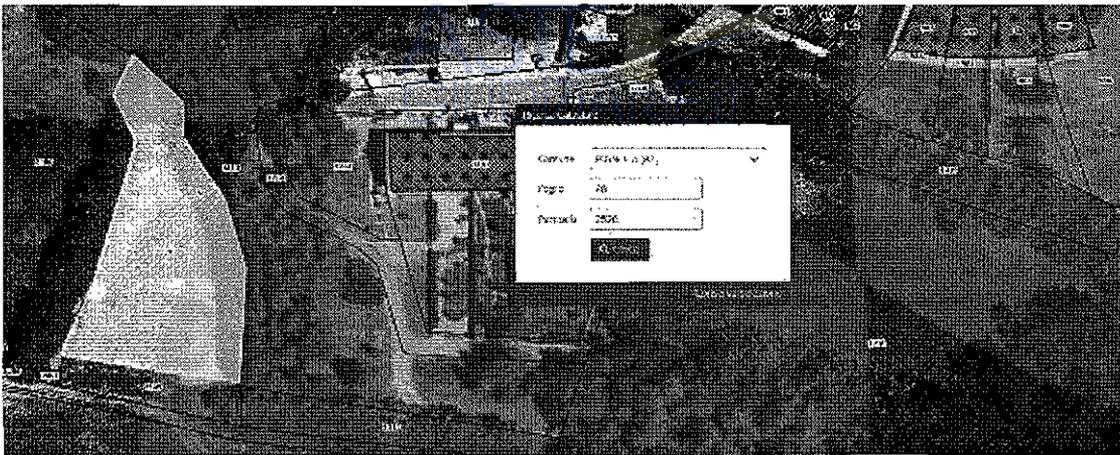


Figura 3 - Ortofoto con evidenza della particella 2528 foglio 26 interessata (RSDI - Basilicata)



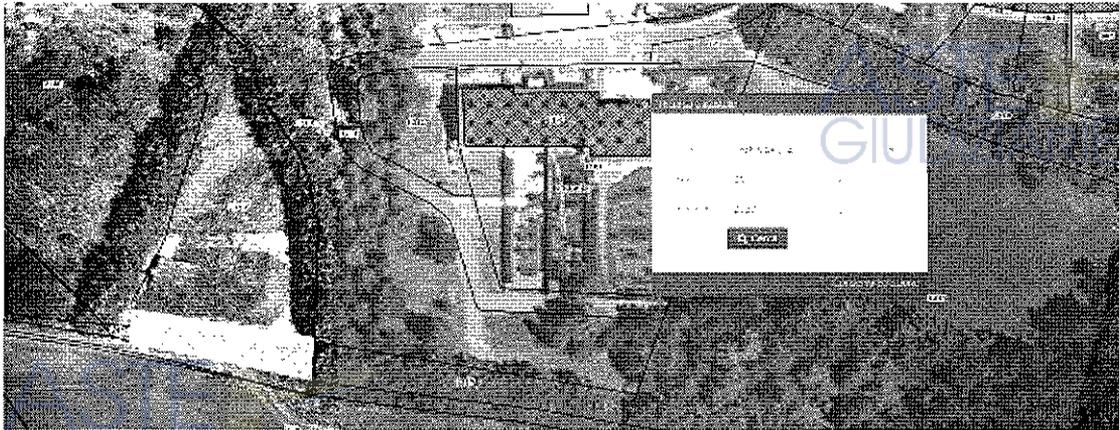


Figura 4 -- Ortofoto con evidenza della particella 2529 foglio 26 interessata (RSDI – Basilicata)



Figura 5 -- Ortofoto con evidenza della particella p83 foglio 28 interessata (RSDI – Basilicata)

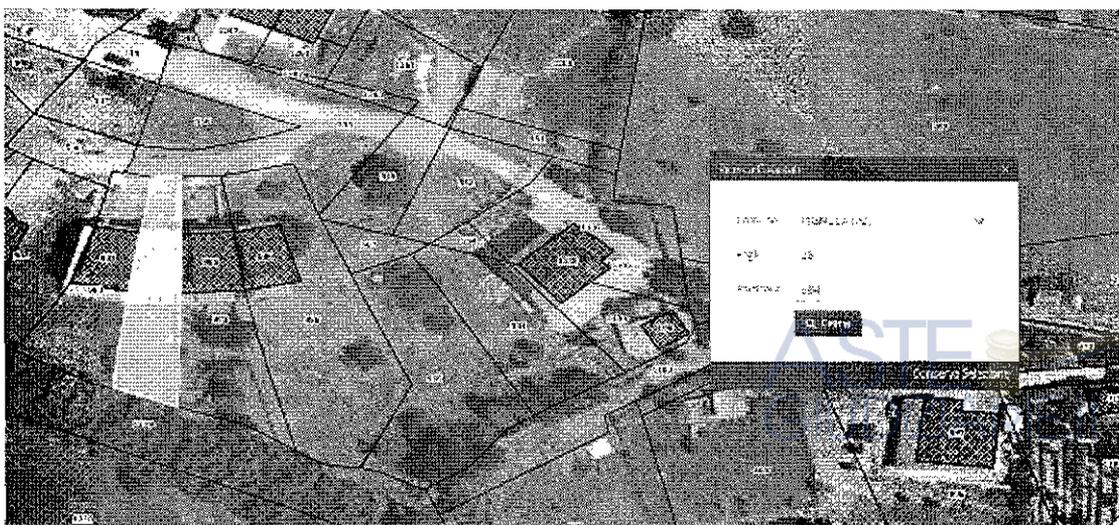


Figura 6 -- Ortofoto con evidenza della particella 984 foglio 28 interessata (RSDI – Basilicata)



- In merito alla possibile formazione di uno o più lotti per la vendita, al fine di assicurare la maggiore appetibilità sul mercato degli stessi, si è proceduto alla formazione di tre lotti, così identificati:

- **LOTTO 1:** piena proprietà quota 1/1 di un fabbricato in corso di costruzione ubicato nel Comune di Pignola (PZ) località Belvedere sn, riportato al catasto fabbricati del medesimo comune al foglio 28 particella 983, confinante con terreno foglio 28 particella 1219, altro fabbricato identificato alla particella 984 foglio 28, viabilità pubblica;
- **LOTTO 2:** piena proprietà quota 1/1 di un fabbricato in corso di costruzione ubicato nel Comune di Pignola (PZ) località Belvedere sn, riportato al catasto fabbricati del medesimo comune al foglio 28 particella 984, confinante con terreno foglio 28 particella 1219, altro fabbricato identificato alla particella 983 foglio 28 e viabilità pubblica;
- **LOTTO 3:** piena proprietà quota 1/1 di terreni ubicati nel Comune di Pignola (PZ) località Belvedere sn, riportati al catasto terreni del medesimo comune al foglio 26 particelle 2528 e 2529, di estensione rispettivamente pari a 1192mq e 242mq, confinanti con terreni foglio 26 particelle 2460, foglio 28 1213 e viabilità pubblica;

Non fa parte dei lotti oggetto di vendita la particella 1181 del foglio 28 in quanto non riportata nella nota di trascrizione del pignoramento.

QUESITO n. 2

Elencare ed individuare i beni componenti ciascun lotto e procedere alla descrizione materiale di ciascun lotto.

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

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

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



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

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

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

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

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

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

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

RISPOSTA QUESITO N.2

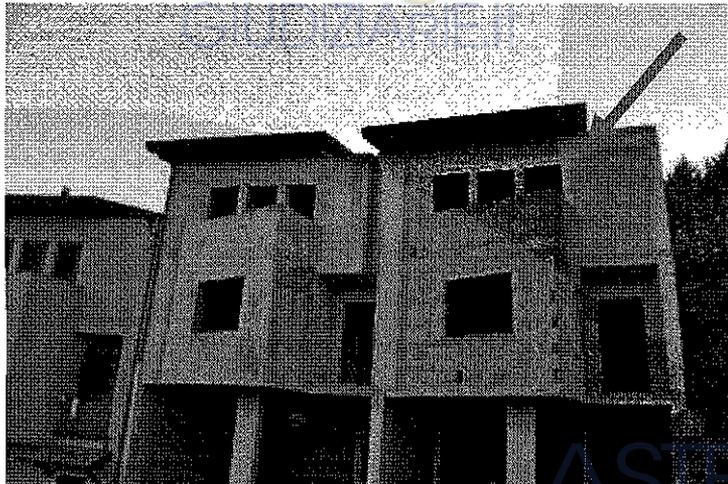
LOTTO 1

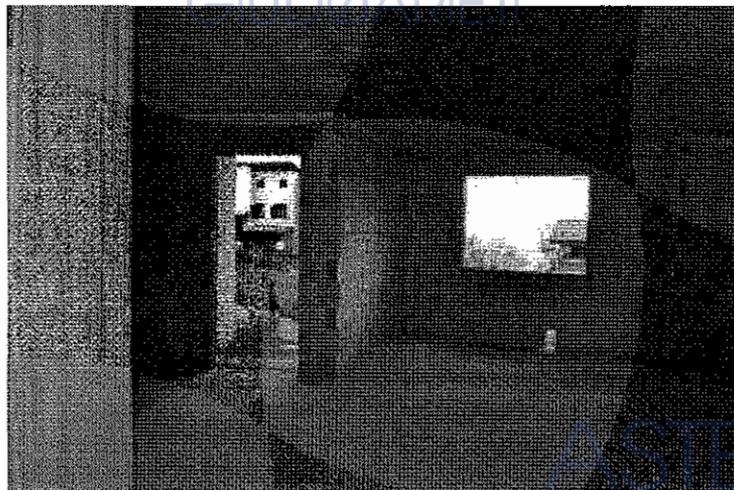
- Il lotto è formato dalla piena proprietà quota 1/1 di un fabbricato in corso di costruzione ubicato nel Comune di Pignola (PZ) località Belvedere sn, riportato al catasto fabbricati del medesimo comune al foglio 28 particella 983, confinante con terreno foglio 28 particella 1219, altro fabbricato identificato alla particella 984 foglio 28 e viabilità pubblica. Le strutture sono realizzate con pilastri e travi in calcestruzzo gettate in opera, pareti perimetrali in parte costituite da mattoni forati con spessore totale pari a 30cm. L'accesso al fabbricato avviene tramite viabilità locale; non sono ancora state realizzate le pareti perimetrali previste (come da progetto, allegato) al livello zero, mentre sono presenti quelle ai piani superiori. L'edificio si sviluppa su tre livelli più il sottotetto non abitabile, con il livello zero che presenta un lato contro terra ed altezza totale pari a 8,44m. Non sono stati realizzati i muri di divisione interni, il solaio del livello zero (realizzato solo lo strato di pietrisco per sottofondo), gli impianti e l'intonaco e l'isolamento delle pareti perimetrali. La copertura è del tipo in legno ed è presente.
- Al momento del sopralluogo era presente al livello zero un automobile, non oggetto della procedura di esecuzione immobiliare, di proprietà di soggetto terzo che si è dichiarato disponibile a liberare l'immobile.
- In seguito al sopralluogo effettuato è possibile classificare lo stato di conservazione degli elementi costituenti l'immobile come mediocre.
- Non risultano **dotazioni condominiali**.
- In riferimento al possesso dell'**attestato di prestazione energetica**, l'immobile in oggetto risulta privo di attestato di prestazione energetica; tuttavia, in riferimento alla tipologia di fabbricato, nello stato di rustico,



trova applicazione il D.L. n. 63/2010, per il quale sono esclusi dall'applicazione delle norme del suddetto Decreto e, pertanto, esentati dall'obbligo di dotarsi di attestato di prestazione energetica, tra gli altri, "i fabbricati in costruzione per i quali non si disponga dell'abitabilità o dell'agibilità al momento della compravendita, purché tale stato venga espressamente dichiarato nell'atto notarile. In particolare si fa riferimento: - agli immobili venduti nello stato di "scheletro strutturale", cioè privi di tutte le pareti verticali esterne o di elementi dell'involucro edilizio; - agli immobili venduti "al rustico", cioè **privi delle rifiniture e degli impianti tecnologici**". Nessun costo verrà pertanto considerato per la redazione dell'attestato di prestazione energetica.

- Si riporta di seguito documentazione fotografica dei luoghi.





ASTE
GIUDIZIA

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it





- Si riporta di seguito estratto della planimetria dello stato reale dei luoghi del livello superiore.

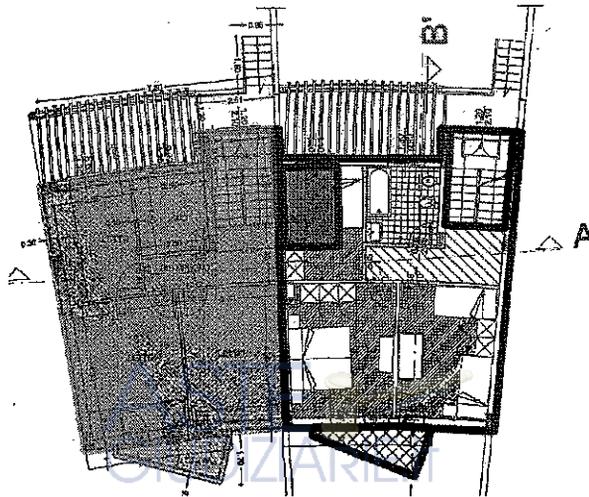


Figura 7 - Indicazione del foro nel solaio

LOTTO 2

- Il lotto è formato dalla piena proprietà quota 1/1 di un fabbricato in corso di costruzione ubicato nel Comune di Pignola (PZ) località Belvedere sn, riportato al catasto fabbricati del medesimo comune al foglio 28 particella 984, confinante con terreno foglio 28 particella 1219, altro fabbricato identificato alla particella 983 foglio 28 e viabilità pubblica. Le strutture sono realizzate con pilastri e travi in calcestruzzo gettate in opera, pareti perimetrali in parte costituite da mattoni forati con spessore totale pari a 30cm. L'accesso al fabbricato avviene tramite viabilità locale; non sono ancora state realizzate le pareti perimetrali previste (come da progetto, allegato) al livello zero, mentre sono presenti quelle ai piani superiori. L'edificio si sviluppa su tre livelli più il sottotetto non abitabile, con il livello zero che presenta un lato contro terra ed altezza totale pari a 8,44m. Sono presenti i muri di divisione interni, mentre non sono stati realizzati il solaio del livello zero (completato solo lo strato di pietrisco per sottofondo) e gli impianti; l'intonaco e l'isolamento delle pareti perimetrali sono realizzati ma non completi. La copertura è del tipo in legno ed è presente.



- In seguito al sopralluogo effettuato è possibile classificare lo stato di conservazione degli elementi costituenti l'immobile come mediocre.
- Non risultano **dotazioni condominiali**.
- In riferimento al possesso dell'**attestato di prestazione energetica**, l'immobile in oggetto risulta privo di attestato di prestazione energetica; tuttavia, in riferimento alla tipologia di fabbricato, nello stato di rustico, trova applicazione il D.L. n. 63/2010, per il quale sono esclusi dall'applicazione delle norme del suddetto Decreto e, pertanto, esentati dall'obbligo di dotarsi di attestato di prestazione energetica, tra gli altri, *"i fabbricati in costruzione per i quali non si disponga dell'abitabilità o dell'agibilità al momento della compravendita, purché tale stato venga espressamente dichiarato nell'atto notarile. In particolare si fa riferimento: - agli immobili venduti nello stato di "scheletro strutturale", cioè privi di tutte le pareti verticali esterne o di elementi dell'involucro edilizio; - agli immobili venduti "al rustico", cioè privi delle rifiniture e degli impianti tecnologici;"*. Nessun costo verrà pertanto considerato per la redazione dell'attestato di prestazione energetica.
- Si riporta di seguito documentazione fotografica dei luoghi.



RISPOSTA QUESITO N.1

- L'atto di pignoramento ha ad oggetto la piena proprietà quota 1/1 dei seguenti beni:
- "Immobili siti nel Comune di Pignola (PZ) Località Belvedere sn, riportati in catasto fabbricati al foglio 28 particella 983, categoria in fase di costruzione località Belvedere snc, lotto 35, foglio 28 particella 984, categoria in fase di costruzione località Belvedere snc lotto 36;
 - Immobili siti nel Comune di Pignola (PZ), identificati nel catasto terreni al foglio 26 particella 2528, seminativo classe 3 are 11 ca 92 reddito dominicale Euro 1,17 Agrario Euro 1,05, foglio 26 particella 2529, seminativo classe 3 are 02 ca 42 reddito dominicale, reddito agrario Euro 0,24 Euro 0,21".
- Non sono state rilevate "difformità formali" dei dati di identificazione catastale, e nello specifico i dati indicati nell'atto di pignoramento corrispondono agli atti del catasto alla data del pignoramento medesimo, ad eccezione dei terreni al foglio 28 particelle 541, 542, 544, 546, 559, 560 che sono riportati nell'atto di pignoramento ma non nella nota di trascrizione dello stesso; dette particelle sono state soppresse in data 24 luglio 2007 e hanno dato origine agli attuali fabbricati in catasto al foglio 28 particelle 983 e 984.
- **Si sono riscontrate le seguenti difformità sostanziali** tra la situazione rilevata dallo stato di fatto e i dati di identificazione catastale:
- Sulla particella 2528 del foglio 26 è presente un manufatto seminterrato in cemento armato di forma rettangolare con perimetro pari a circa 30mt, non presente nelle mappe catastali e del quale non si è rilevata la presenza di alcun titolo edilizio. Trattasi di un'opera di tipo impiantistico.

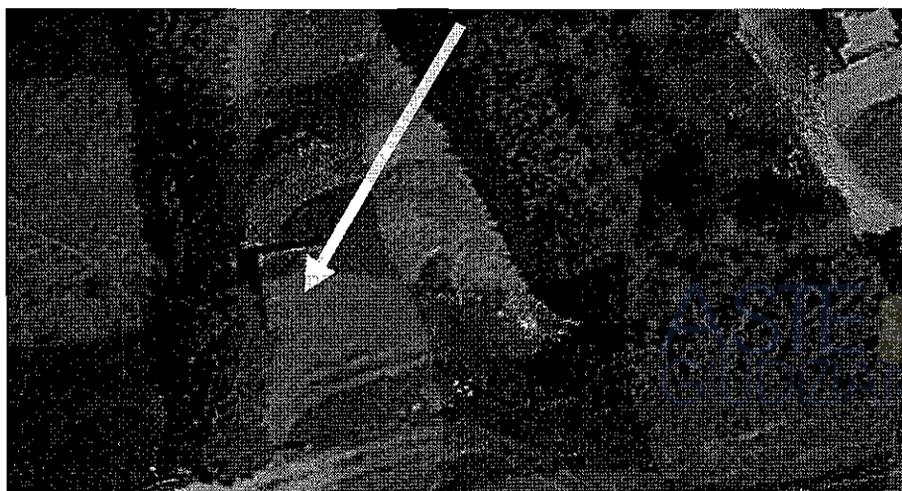


Figura 1 - Opera seminterrata non presente negli atti



- Al fine di poter correttamente individuare i beni oggetto di pignoramento, si allega stralcio di ortofoto e di mappa catastale con sovrapposizione dei beni. Si allega inoltre stralcio della sovrapposizione tra l'ortofoto e le mappe catastali elaborate dalla SOGEL, tramite il Geoportale della Regione Basilicata (RSDI-Basilicata) quale canale ufficiale di diffusione delle informazioni territoriali della Infrastruttura Regionale dei Dati Spaziali della Regione Basilicata.



Figura 2 - Ortofoto dell'area comprendente le particelle interessate, con evidenza dei fabbricati in corso di costruzione

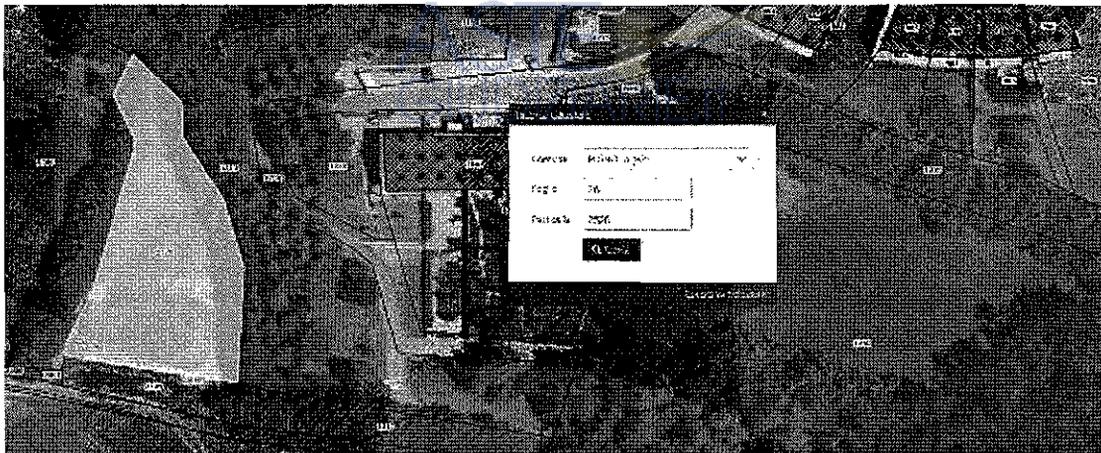


Figura 3 - Ortofoto con evidenza della particella 2528 foglio 26 interessata (RSDI – Basilicata)

ASTE
GIUDIZIARIE.IT

ASTE
GIUDIZIARIE.IT



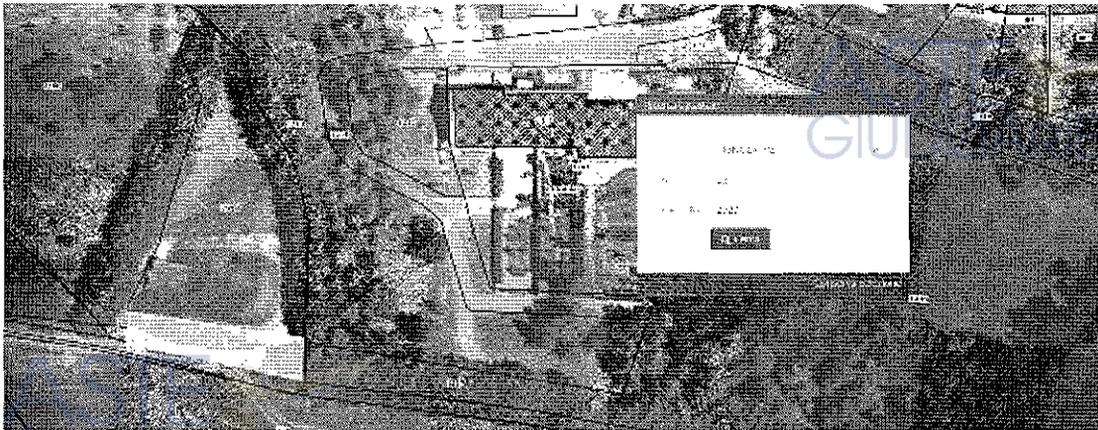


Figura 4 - - Ortofoto con evidenza della particella 2529 foglio 26 interessata (RSDI – Basilicata)



Figura 5 - - Ortofoto con evidenza della particella p83 foglio 28 interessata (RSDI – Basilicata)



Figura 6 - - Ortofoto con evidenza della particella 984 foglio 28 interessata (RSDI – Basilicata)



- In merito alla possibile formazione di uno o più lotti per la vendita, al fine di assicurare la maggiore appetibilità sul mercato degli stessi, si è proceduto alla formazione di tre lotti, così identificati:

- LOTTO 1: piena proprietà quota 1/1 di un fabbricato in corso di costruzione ubicato nel Comune di Pignola (PZ) località Belvedere sn, riportato al catasto fabbricati del medesimo comune al foglio 28 particella 983, confinante con terreno foglio 28 particella 1219, altro fabbricato identificato alla particella 984 foglio 28, viabilità pubblica;
- LOTTO 2: piena proprietà quota 1/1 di un fabbricato in corso di costruzione ubicato nel Comune di Pignola (PZ) località Belvedere sn, riportato al catasto fabbricati del medesimo comune al foglio 28 particella 984, confinante con terreno foglio 28 particella 1219, altro fabbricato identificato alla particella 983 foglio 28 e viabilità pubblica;
- LOTTO 3: piena proprietà quota 1/1 di terreni ubicati nel Comune di Pignola (PZ) località Belvedere sn, riportati al catasto terreni del medesimo comune al foglio 26 particelle 2528 e 2529, di estensione rispettivamente pari a 1192mq e 242mq, confinanti con terreni foglio 26 particelle 2460, foglio 28 1213 e viabilità pubblica;

Non fa parte dei lotti oggetto di vendita la particella 1181 del foglio 28 in quanto non riportata nella nota di trascrizione del pignoramento.

QUESITO n. 2

Elencare ed individuare i beni componenti ciascun lotto e procedere alla descrizione materiale di ciascun lotto.

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

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

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



In particolare, l'esperto deve verificare se l'immobile sia dotato di **attestato di prestazione energetica** (acquisendolo se esistente) stimandone – in caso di assenza – i costi per l'acquisizione. Per i terreni pignorati deve essere evidenziata la loro eventuale situazione di **fondi interclusi** (laddove circondati da fondi altrui e senza uscita sulla via pubblica) da terreni limitrofi appartenenti a terzi o comunque non oggetto della espropriazione in corso, anche se di proprietà dello stesso esecutato. La medesima circostanza deve essere evidenziata in relazione ad esempio a fabbricati per i quali l'accesso con mezzi rotabili sia possibile solamente attraverso il passaggio su cortile di proprietà esclusiva di un terzo o dell'esecutato medesimo e che non sia stato pignorato.

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

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

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

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

RISPOSTA QUESITO N.2

LOTTO 1

- Il lotto è formato dalla piena proprietà quota 1/1 di un fabbricato in corso di costruzione ubicato nel Comune di Pignola (PZ) località Belvedere sn, riportato al catasto fabbricati del medesimo comune al foglio 28 particella 983, confinante con terreno foglio 28 particella 1219, altro fabbricato identificato alla particella 984 foglio 28 e viabilità pubblica. Le strutture sono realizzate con pilastri e travi in calcestruzzo gettate in opera, pareti perimetrali in parte costituite da mattoni forati con spessore totale pari a 30cm. L'accesso al fabbricato avviene tramite viabilità locale; non sono ancora state realizzate le pareti perimetrali previste (come da progetto, allegato) al livello zero, mentre sono presenti quelle ai piani superiori. L'edificio si sviluppa su tre livelli più il sottotetto non abitabile, con il livello zero che presenta un lato contro terra ed altezza totale pari a 8,44m. Non sono stati realizzati i muri di divisione interni, il solaio del livello zero (realizzato solo lo strato di pietrisco per sottofondo), gli impianti e l'intonaco e l'isolamento delle pareti perimetrali. La copertura è del tipo in legno ed è presente.
- Al momento del sopralluogo era presente al livello zero un automobile, non oggetto della procedura di esecuzione immobiliare, di proprietà di soggetto terzo che si è dichiarato disponibile a liberare l'immobile.
- In seguito al sopralluogo effettuato è possibile classificare lo stato di conservazione degli elementi costituenti l'immobile come mediocre.
- Non risultano **dotazioni condominiali**.
- In riferimento al possesso dell'**attestato di prestazione energetica**, l'immobile in oggetto risulta privo di attestato di prestazione energetica; tuttavia, in riferimento alla tipologia di fabbricato, nello stato di rustico,



trova applicazione il D.L. n. 63/2010, per il quale sono esclusi dall'applicazione delle norme del suddetto Decreto e, pertanto, esentati dall'obbligo di dotarsi di attestato di prestazione energetica, tra gli altri, "i fabbricati in costruzione per i quali non si disponga dell'abitabilità o dell'agibilità al momento della compravendita, purché tale stato venga espressamente dichiarato nell'atto notarile. In particolare si fa riferimento: - agli immobili venduti nello stato di "scheletro strutturale", cioè privi di tutte le pareti verticali esterne o di elementi dell'involucro edilizio; - agli immobili venduti "al rustico", cioè **privi delle rifiniture e degli impianti tecnologici**". Nessun costo verrà pertanto considerato per la redazione dell'attestato di prestazione energetica.

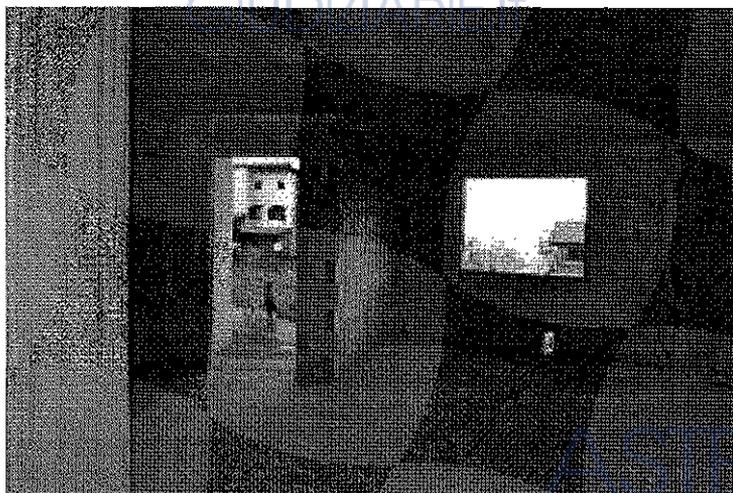
- Si riporta di seguito documentazione fotografica dei luoghi.





ASTE GIUDIZIARIE.it

ASTE GIUDIZIARIE.it



ASTE GIUDIZIARIE.it

ASTE GIUDIZIARIE.it





- Si riporta di seguito estratto della planimetria dello stato reale dei luoghi del livello superiore.

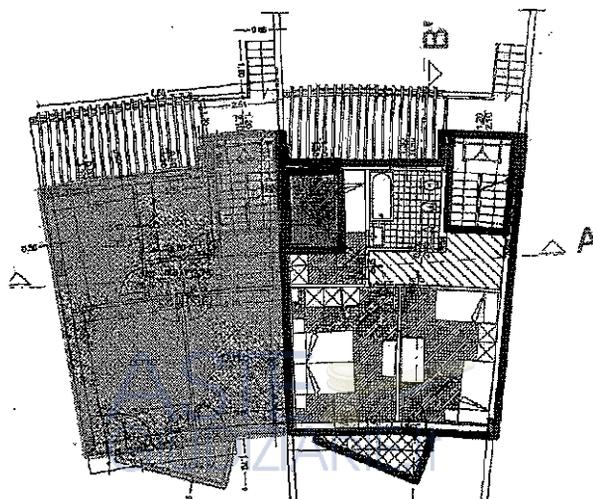


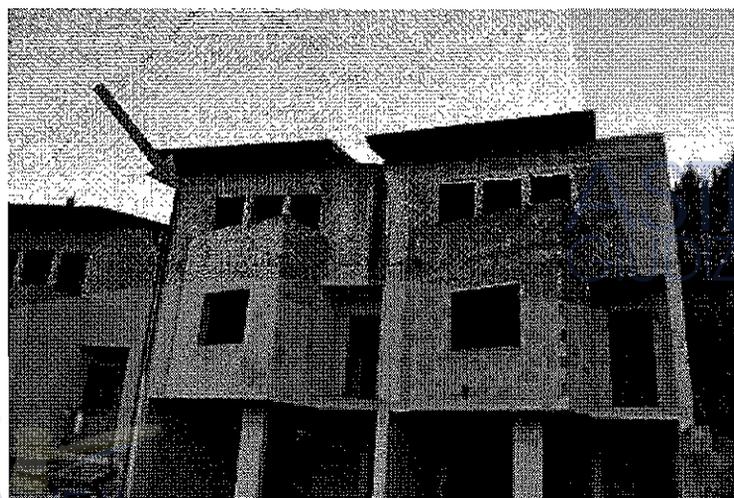
Figura 7 - Indicazione del foro nel solaio

LOTTO 2

- Il lotto è formato dalla piena proprietà quota 1/1 di un fabbricato in corso di costruzione ubicato nel Comune di Pignola (PZ) località Belvedere sn, riportato al catasto fabbricati del medesimo comune al foglio 28 particella 984, confinante con terreno foglio 28 particella 1219, altro fabbricato identificato alla particella 983 foglio 28 e viabilità pubblica. Le strutture sono realizzate con pilastri e travi in calcestruzzo gettate in opera, pareti perimetrali in parte costituite da mattoni forati con spessore totale pari a 30cm. L'accesso al fabbricato avviene tramite viabilità locale; non sono ancora state realizzate le pareti perimetrali previste (come da progetto, allegato) al livello zero, mentre sono presenti quelle ai piani superiori. L'edificio si sviluppa su tre livelli più il sottotetto non abitabile, con il livello zero che presenta un lato contro terra ed altezza totale pari a 8,44m. Sono presenti i muri di divisione interni, mentre non sono stati realizzati il solaio del livello zero (completato solo lo strato di pietrisco per sottofondo) e gli impianti; l'intonaco e l'isolamento delle pareti perimetrali sono realizzati ma non completi. La copertura è del tipo in legno ed è presente.



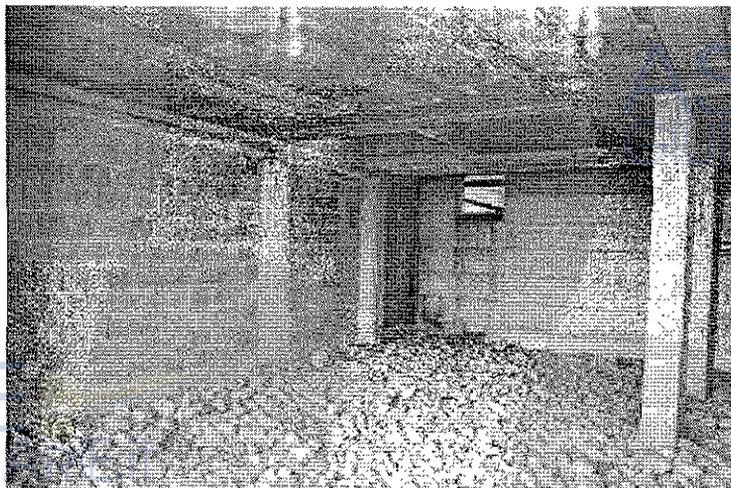
- In seguito al sopralluogo effettuato è possibile classificare lo stato di conservazione degli elementi costituenti l'immobile come mediocre.
- Non risultano **dotazioni condominiali**.
- In riferimento al possesso dell'**attestato di prestazione energetica**, l'immobile in oggetto risulta privo di attestato di prestazione energetica; tuttavia, in riferimento alla tipologia di fabbricato, nello stato di rustico, trova applicazione il D.L. n. 63/2010, per il quale sono esclusi dall'applicazione delle norme del suddetto Decreto e, pertanto, esentati dall'obbligo di dotarsi di attestato di prestazione energetica, tra gli altri, "*i fabbricati in costruzione per i quali non si disponga dell'abitabilità o dell'agibilità al momento della compravendita, purché tale stato venga espressamente dichiarato nell'atto notarile. In particolare si fa riferimento: - agli immobili venduti nello stato di "scheletro strutturale", cioè privi di tutte le pareti verticali esterne o di elementi dell'involucro edilizio; - agli immobili venduti "al rustico", cioè privi delle rifiniture e degli impianti tecnologici;*". Nessun costo verrà pertanto considerato per la redazione dell'attestato di prestazione energetica.
- Si riporta di seguito documentazione fotografica dei luoghi.



ASTE
GIUDIZIARIE.IT

ASTE
GIUDIZIARIE.IT





ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it



ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it





- Si riporta di seguito estratto della planimetria dello stato reale dei luoghi del livello superiore.

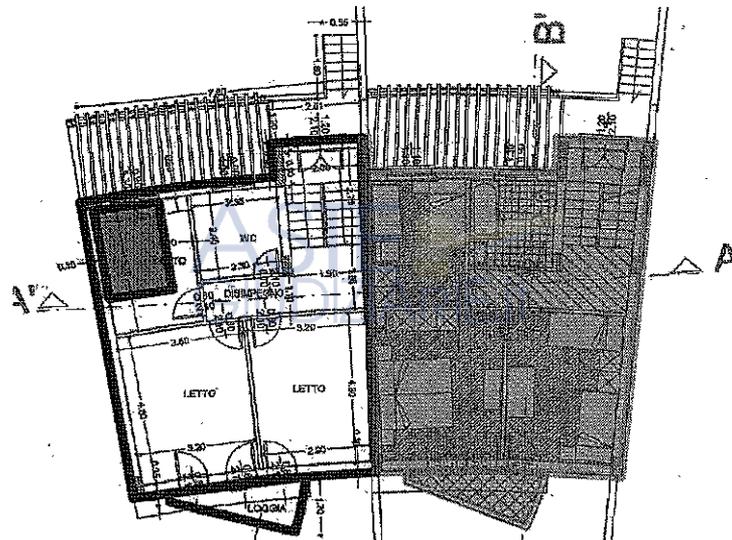


Figura 8 - Indicazione del foro nel solaio

LOTTO 3

- Il lotto è formato dalla piena proprietà quota 1/1 di due terreni ubicati nel Comune di Pignola (PZ) località Belvedere sn, riportati al catasto terreni del medesimo comune al foglio 26 particelle 2528 e 2529, di estensione rispettivamente pari a 1192mq e 242mq, confinanti con terreni foglio 26 particelle 2460, foglio 28 1213 e viabilità pubblica.
- L'accesso ai terreni avviene tramite viabilità rurale priva di pavimentazione in conglomerato bituminoso nell'ultimo tratto.



Sulla particella 2528 del foglio 26 è presente un manufatto seminterrato in cemento armato di forma rettangolare con perimetro pari a circa 29mt, non presente nelle mappe catastali e del quale non si è rilevata la presenza di alcun titolo edilizio. Trattasi di un'opera impiantistica.

- Trattandosi di terreno non sono previste **dotazioni condominiali**.
- Si riporta di seguito documentazione fotografica dei luoghi.



**QUESITO n. 3****Procedere alla identificazione catastale del bene pignorato.**

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

Al riguardo, l'esperto:

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

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

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

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



6074.1/2012), intestata [REDACTED] con sede in POTENZA (PZ), con proprietà 1/1, categoria "in fase di costruzione", Piano S1-T-1, lotto 35;

- **La particella 983 Catasto Fabbricati ha avuto origine sulle particelle di terreno registrate al Catasto Terreni individuate al foglio 28 part.IIe 541-542-544-546-559-560.**
- **Non sono state riscontrate variazioni riguardanti i dati identificativi essenziali, richieste dall'esecutato o da terzi o disposte d'ufficio e intervenute in un momento successivo rispetto alla trascrizione dei dati riportati correttamente nel pignoramento.**

LOTTO 2

- Si è proceduto ad acquisire l'estratto catastale storico per il bene oggetto di procedimento.
- Si allega alla presente:
 - visura catastale storica acquisita in data 24/09/2018 al numero di protocollo T303933 tramite il canale web dell'Agenzia delle Entrate – Direzione Provinciale di Potenza – Ufficio Provinciale – Territorio – Servizi Catastali.
- Si elencano di seguito tutti i passaggi catastali intervenuti, precisando che **sussiste esatta corrispondenza formale tra quanto indicato nell'atto di pignoramento e le risultanze catastali:**

CATASTO FABBRICATI FOGLIO 28 PARTICELLA 984

- **Dal 24/07/2007 COSTITUZIONE n°2356.1/2007 protocollo n.PZ0323184** in atti dal 24/07/2007, [REDACTED] in proprietà 1/1, categoria "in fase di costruzione", Piano S1-T-1, lotto 36;
 - **Dal 22/09/2010 VOLTURA D'UFFICIO protocollo n.PZ0115683** in atti dal 21/05/2010. Repertorio n.63336. Rogante: Simone. Registrazione: UR Sede: POTENZA n: 4048 del 08/10/2010 [REDACTED] 6074.1/2012), [REDACTED] con sede in POTENZA (PZ), con proprietà 1/1, categoria "in fase di costruzione", Piano S1-T-1, lotto 36;
- **La particella 983 Catasto Fabbricati ha avuto origine sulle particelle di terreno registrate al Catasto Terreni individuate al foglio 28 part.IIe 541-542-544-546-559-560.**
 - **Non sono state riscontrate variazioni riguardanti i dati identificativi essenziali, richieste dall'esecutato o da terzi o disposte d'ufficio e intervenute in un momento successivo rispetto alla trascrizione dei dati riportati correttamente nel pignoramento.**



RISPOSTA QUESITO N.4**LOTTO 1**

- Piena proprietà quota 1/1 di un fabbricato in corso di costruzione ubicato nel Comune di Pignola (PZ) località Belvedere sn, riportato al catasto fabbricati del medesimo comune al foglio 28 particella 983, confinante con terreno foglio 28 particella 1219, altro fabbricato identificato alla particella 984 foglio 28 e viabilità pubblica. Vi è Permesso di costruire n°92/2006 del 05/12/2006, e lo stato di fatto dei luoghi è conforme a quello autorizzato in ordine alle opere realizzate, ad eccezione di un foro nel solaio di I piano non presente negli elaborati di progetto.
- PREZZO BASE euro 133.697,70.

LOTTO 2

- Piena proprietà quota 1/1 di un fabbricato in corso di costruzione ubicato nel Comune di Pignola (PZ) località Belvedere sn, riportato al catasto fabbricati del medesimo comune al foglio 28 particella 984, confinante con terreno foglio 28 particella 1219, altro fabbricato identificato alla particella 983 foglio 28 e viabilità pubblica; Vi è Permesso di costruire n°92/2006 del 05/12/2006 e lo stato di fatto dei luoghi è conforme a quello autorizzato in ordine alle opere realizzate, ad eccezione di un foro nel solaio di I piano non presente negli elaborati di progetto.
- PREZZO BASE euro 151.214,40.

LOTTO 3

- Piena proprietà quota 1/1 di terreni ubicati nel Comune di Pignola (PZ) località Belvedere sn, riportati al catasto terreni del medesimo comune al foglio 26 particelle 2528 e 2529, di estensione rispettivamente pari a 1192mq e 242mq, confinanti con terreni foglio 26 particelle 2460, foglio 28 1213 e viabilità pubblica. Ricadono in Area 29 – P.T.P. con prevalenza di elementi di interesse percettivo di valore elevato, P.1. Carta delle trasformabilità nonché - AREA A.0.3. – pendici aperte come indicato nella TAV. P.1.1 – Componenti ambientali. Nel R.U. ricadono in Ambito Extra-Urbano-Regimi Ordinari – Aree di territorio che potranno essere ulteriormente impegnate da edificazioni. La situazione reale dei luoghi non corrisponde alla situazione riportata nella planimetria catastale corrispondente in riferimento alla presenza di un'opera seminterrata di tipo impiantistico.
- PREZZO BASE euro 29,60.



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.

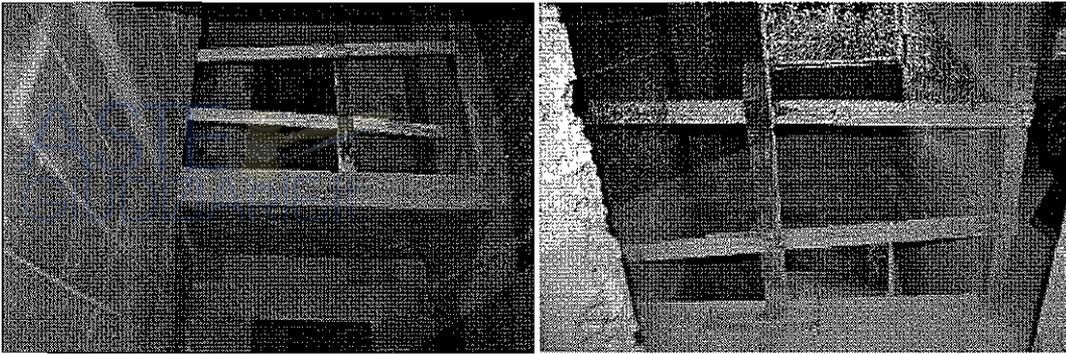
RISPOSTA QUESITO N.6

LOTTO 1

- Il bene oggetto di pignoramento ubicato in C.da Belvedere s.n. del Comune di Pignola, come risulta dalla documentazione in atti, è stato realizzato con Permesso di costruire n°92/2006 del 05/12/2006, relativo a: *“lavori di realizzazione di una villa monofamiliare a schiera tipologia S5-Lotti n.35-36, in località “Villafranca” – Residence Belvedere, del Comune di Pignola, distinto in catasto al foglio n.28 particelle n.541, 542, 544, 546, 559, 560.”*
- Dal rilievo dello stato di fatto, in riferimento alle opere presenti al momento del sopralluogo, si osserva che **lo stato reale dei luoghi non corrisponde allo stato autorizzato relativamente alla presenza di un foro nel solaio** non indicato nei grafici di progetto allegati al Permesso di costruire n°92/2006 del 05/12/2006. Ai sensi dell'Art. 37 - *Accertamento di conformità del D.P.R. 380/2001 e ss.mm.i.*,
 1. *In caso di interventi realizzati in assenza di permesso di costruire, o in difformità da esso, ovvero in assenza di segnalazione certificata di inizio attività nelle ipotesi di cui all'articolo 23, comma 01, o in difformità da essa, fino alla scadenza dei termini di cui agli articoli 31, comma 3, 33, comma 1, 34, comma 1, e comunque fino all'irrogazione delle sanzioni amministrative, il responsabile dell'abuso, o l'attuale proprietario dell'immobile, possono ottenere il permesso in sanatoria se l'intervento risulti conforme alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente sia al momento della realizzazione dello stesso, sia al momento della presentazione della domanda.*
 2. *Il rilascio del permesso in sanatoria è subordinato al pagamento, a titolo di oblazione, del contributo di costruzione in misura doppia, ovvero, in caso di gratuità a norma di legge, in misura pari a quella prevista dall'articolo 16. Nell'ipotesi di intervento realizzato in parziale difformità, l'oblazione è calcolata con riferimento alla parte di opera difforme dal permesso.*



- Le spese tecniche previste per la presentazione della pratica urbanistica di SCIA in Sanatoria ai sensi dell'art.37 D.P.R. 380/2001 e ss.mm.i. e per la presentazione della pratica strutturale presso gli uffici regionali sono stimate in € 800,00 per pratica urbanistica e € 2.000,00 per progetto strutturale e presentazione pratica strutturale.
- Di seguito si riportano due immagini del foro presente nel solaio.



LOTTO 2

- Il bene oggetto di pignoramento ubicato in C.da Belvedere s.n. del Comune di Pignola, come risulta dalla documentazione in atti, è stato realizzato con Permesso di costruire n°92/2006 del 05/12/2006, relativo a: *“lavori di realizzazione di una villa monofamiliare a schiera tipologia S5-Lotti n.35-36, in località “Villafranca” – Residence Belvedere, del Comune di Pignola, distinto in catasto al foglio n.28 particelle n.541, 542, 544, 546, 559, 560.”*
- Dal rilievo dello stato di fatto, in riferimento alle opere presenti al momento del sopralluogo, si osserva che **lo stato reale dei luoghi non corrisponde allo stato autorizzato relativamente alla presenza di un foro nel solaio** non indicato nei grafici di progetto allegati al Permesso di costruire n°92/2006 del 05/12/2006.

Ai sensi dell'Art. 37 - Accertamento di conformità del D.P.R. 380/2001 e ss.mm.i.,

3. ***In caso di interventi realizzati in assenza di permesso di costruire, o in difformità da esso, ovvero in assenza di segnalazione certificata di inizio attività nelle ipotesi di cui all'articolo 23, comma 01, o in difformità da essa, fino alla scadenza dei termini di cui agli articoli 31, comma 3, 33, comma 1, 34, comma 1, e comunque fino all'irrogazione delle sanzioni amministrative, il responsabile dell'abuso, o l'attuale proprietario dell'immobile, possono ottenere il permesso in sanatoria se l'intervento risulti conforme alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente sia al momento della realizzazione dello stesso, sia al momento della presentazione della domanda.***
4. ***Il rilascio del permesso in sanatoria è subordinato al pagamento, a titolo di oblazione, del contributo di costruzione in misura doppia, ovvero, in caso di gratuità a norma di legge, in misura pari a quella prevista dall'articolo 16. Nell'ipotesi di intervento realizzato in***



parziale difformità, l'oblazione è calcolata con riferimento alla parte di opera difforme dal permesso.

- Le spese tecniche previste per la presentazione della pratica urbanistica di SCIA in Sanatoria ai sensi dell'art.37 D.P.R. 380/2001 e ss.mm.i. e per la presentazione della pratica strutturale presso gli uffici regionali sono stimate in € 800,00 per pratica urbanistica e € 2.000,00 per progetto strutturale e presentazione pratica strutturale.

LOTTO 3

- Trattasi di terreni, per i quali è stato acquisito certificato di destinazione urbanistica (allegato 10), dal quale si evince che le particelle 2528 e 2529 ricadono in Area 29 del P.T.P. e in Ambito Extra-Urbano del R.U. del Comune di Pignola. Si è rilevata la presenza di un'opera seminterrata, i cui costi per la demolizione sono stati stimati in € 1.340,01, come risulta dal calcolo di seguito riportato, sulla base dei prezzi contenuti nel Tariffario unificato di riferimento dei prezzi per l'esecuzione di opere pubbliche – anno 2018 – Regione Basilicata.

PRGGETTO: \ozcccc\ocf

vista: Computo

Q.tà	DESCRIZIONE	UNITÀ	PREZZO UNITARIO	PREZZO TOTALE	PREZZO UNITARIO	PREZZO TOTALE
30,00	Demolizione completa di opera in cemento e mc. vuoto per pieno compreso abbassamento e azzeramento nelambito del cantiere dei recuperi presenti dalle Direzione lavori. I ... Le demolizioni autorizzate dal materiale di risulta per essere con strutture come alla voce 05) all in zone agricole.	mc	0,300	30,00	27,00	12,51
	SOMMARIO mc			27,00		12,51
10,00	Trasporto e scarico, o a impianto di trattamento con autotreno di portata non inferiore a 8,5 t del materiale di risulta di qualsiasi natura o specie, anche se bagnato, a qualità ... o, lo scarico, ed il ritorno a vuoto esclusa trave per conferimento e scarico autorizzato con autotreno per ogni Km.	mc/km		270,00	270,00	0,52
	SOMMARIO mc/km			270,00		0,52
14,000	Conferimento a sito o a distanza autorizzata o/o ad impianto di recupero di materiale proveniente dagli scavi privo di spine e frammenti diversi. Lo smaltimento, previa cartella ... che rifilò, completo in ogni sua parte, che sarà consegnata alla D.A. per la contabilizzazione, per 1701 di cemento.	mc		378,00	378,00	2,28
	SOMMARIO mc			378,00		2,28
	TOTALE euro					1340,01
	AGGIUNGE NUOVA VOCE					

[mc] 27,00 * 12,51 = euro 337,77 (3 voce) Totale euro 1.340,01

- a) Non vi è presenza di trascrizioni di pignoramenti diversi da quello originante la presente procedura espropriativa nonché la pendenza di altre procedure esecutive relative ai medesimi beni pignorati.
- b) Non vi è la pendenza di procedimenti giudiziari civili relativi ai medesimi beni pignorati;
- c) Non vi è nessun provvedimento giudiziale di assegnazione al coniuge della casa coniugale;
- d) Sul bene non gravano provvedimenti impositivi di vincoli storico-artistici;
- e) Non esiste alcun regolamento condominiale, essendo gli immobili ancora in fase di costruzione;
- f) Esistono atti impositivi di servitù sul bene pignorato risultanti dai Registri Immobiliari trascrizione del 15 aprile 2013 nn. 6949 5063 r.g./r.p..

SEZIONE A: non vi sono oneri e vincoli a carico dell'acquirente

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

➤ A tal proposito si osserva che:

- a) Non vi sono iscrizioni ipotecarie e pignoramenti e altri trascrizioni pregiudizievoli oltre a quelli indicati nella certificazione notarile in atti;
- b) Difformità URBANISTICO-EDILIZIE:
 - LOTTO 1: presenza di un foro nel solaio di I piano; a tal proposito è stato detratto, per la determinazione del prezzo di vendita finale, l'importo di € 2.800,00, come da osservazioni riportate alla risposta del quesito 6.
 - LOTTO 2: presenza di un foro nel solaio di I piano; a tal proposito è stato detratto, per la determinazione del prezzo di vendita finale, l'importo di € 2.800,00, come da osservazioni riportate alla risposta del quesito 6.
 - LOTTO 3: presenza di un di un'opera seminterrata, i cui costi per la demolizione sono stati computati in € 1.340,01.
- c) Difformità CATASTALI:
 - LOTTO 3: Presenza di un'opera seminterrata sul terreno individuato al foglio 26 particelle 2528. Nessun costo è stato previsto per la regolarizzazione catastale de quo in quanto sono stati già detratti gli importi per la demolizione dell'opera.

➤ TRASCRIZIONI/ISCRIZIONI IPOTECARIE A CARICO DELL'ESECUTATO

- **Iscrizione contro del 13/03/2007** – Registro Particolare 1204 Registro Generale 6721
ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo.
Immobili siti in Pignola (PZ)



Soggetto debitore: Belvedere 2 s.r.l.

- **Trascrizione contro del 13/02/2017** – Registro Particolare 1967 Registro Generale 2368
Verbale di pignoramento immobili
Immobili siti in Pignola (PZ)



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.

RISPOSTA QUESITO N.9

LOTTO 1

- Il bene pignorato non ricade su suolo demaniale.

LOTTO 2

- Il bene pignorato non ricade su suolo demaniale.

LOTTO 3

- Il bene pignorato, come risulta dall'allegato 6 "Certificazione usi civici" rilasciata dalla Regione Basilicata – Dipartimento Politiche Agricole e Forestali – Ufficio sostegno alle imprese agricole, alle infrastrutture rurali e allo sviluppo della proprietà, in data 14 febbraio 2019 al numero di protocollo 26604, non è possibile attestare l'esatta natura giuridica dei terreni oggetto della procedura di esecuzione immobiliare in quanto *"per il Comune di Pignola non è mai stata compiuta operazione di accertamento, verifica e sistemazione demaniale né è mai stato emesso Decreto dichiarativo da parte del Commissario per la liquidazione degli usi civici di Basilicata"*.

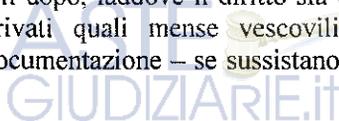
QUESITO n. 10

Verificare l'esistenza di pesi od oneri di altro tipo.

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

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

All'uopo, laddove il diritto sia costituito a favore di **soggetto privato** (es. persone fisiche; istituti religiosi privati quali mense vescovili e relativi successori) l'esperto verificherà – acquisendo la relativa documentazione – se sussistano i presupposti per ritenere che vi sia stato acquisto della piena proprietà per



usucapione (ad es., laddove l'originario enfiteuta o livellario, od un suo successore, abbia ceduto ad altri per atto tra vivi la piena proprietà del fondo senza fare alcuna menzione degli oneri su di esso gravanti o comunque garantendo l'immobile come libero da qualunque gravame e siano decorsi almeno venti anni dall'atto di acquisto).

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



RISPOSTA QUESITO N.10

LOTTO 1

- Il bene pignorato non è gravato da censo, livello o uso civico.

LOTTO 2

- Il bene pignorato non è gravato da censo, livello o uso civico.

LOTTO 3

- Per il bene pignorato, come risulta dall'allegato 06 "Certificazione usi civici" rilasciata dalla *Regione Basilicata – Dipartimento Politiche Agricole e Forestali – Ufficio sostegno alle imprese agricole, alle infrastrutture rurali e allo sviluppo della proprietà*, in data 14 febbraio 2019 al numero di protocollo 26604, non è possibile attestare l'esatta natura giuridica dei terreni oggetto della procedura di esecuzione immobiliare in quanto "per il Comune di Pignola non è mai stata compiuta operazione di accertamento, verifica e sistemazione demaniale né è mai stato emesso Decreto dichiarativo da parte del Commissario per la liquidazione degli usi civici di Basilicata".

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.



RISPOSTA QUESITO N.11**LOTTO 1**

- Trattandosi di fabbricato in corso di costruzione non vi sono spese di gestione degli immobili.

LOTTO 2

- Trattandosi di fabbricato in corso di costruzione non vi sono spese di gestione degli immobili.

LOTTO 3

- Trattandosi di terreni non vi sono spese di gestione.

QUESITO n. 12**Procedere alla valutazione dei beni.**

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

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

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

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

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

IN NESSUN CASO L'ESPERTO PUO' LIMITARSI A FARE RICORSO A MERE FORMULE DI STILE QUALI "IN BASE ALLA 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 acquisiti 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.

RISPOSTA QUESITO N.12

- La determinazione del valore di mercato è stata eseguita nel rispetto dei criteri previsti dall'art. 568 c.p.c. come modificato per effetto del DL 83/2015 convertito nella legge 132/2015. La metodologia di stima applicata prevede anche la comparazione dell'immobile oggetto di stima ad altri immobili simili per ubicazione e tipologia, di cui sono noti i prezzi unitari di mercato.
- La determinazione della superficie commerciale è stata fatta tenendo conto di quanto stabilito nelle Norme UNI 10750, pertanto considerando i seguenti coefficienti:
 - 100% delle superfici calpestabili;
 - 100% delle superfici pareti divisorie interne (non portanti);
 - 50% delle superfici pareti portanti interne e perimetrali;
 - 25% dei balconi e terrazze scoperti;
 - 35% dei balconi e terrazze coperti (per coperto si intende chiuso su tre lati);
 - 35% dei patii e porticati;



- 60% delle verande;
- 15% dei giardini di appartamento;
- 10% dei giardini di ville e villini.


LOTTO 1

Superficie coperta commerciale residenziale = superficie coperta commerciale * coefficiente di ponderazione 100% =

ASTE GIUDIZIARIE.it
 $= 189,66 * 100\% = 189,66 \text{ mq}$

Balconi = superficie * coefficiente di ponderazione 35% =
 $= 5,64 * 35\% = 1,97 \text{ mq}$

Giardini = superficie * coefficiente di ponderazione 10% = $245,61 * 10\% = 24,56 \text{ mq}$

TOTALE SUPERFICIE COMMERCIALE = $(189,66 + 1,97 + 24,56) \text{ mq} = 216,19 \text{ mq}$

LOTTO 2

Superficie coperta commerciale residenziale = superficie coperta commerciale * coefficiente di ponderazione 100% =

ASTE GIUDIZIARIE.it
 $= 189,66 * 100\% = 189,66 \text{ mq}$

Balconi = superficie * coefficiente di ponderazione 35% =
 $= 5,64 * 35\% = 1,97 \text{ mq}$

Giardini = superficie * coefficiente di ponderazione 10% = $218,96 * 10\% = 21,89 \text{ mq}$

TOTALE SUPERFICIE COMMERCIALE = $(189,66 + 1,97 + 21,89) \text{ mq} = 213,52 \text{ mq}$

LOTTO 3

Superficie terreni = $(1.192 + 242) \text{ mq} = 1.434,00 \text{ mq}$



- I parametri di riferimento utilizzati per la determinazione del prezzo a base d'asta sono stati:
- Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate – Regione Basilicata riferiti al II semestre 2017; è stata effettuata una ricerca su immobili con i seguenti riferimenti:
 Comune: PIGNOLA




Fascia/zona: Periferica/VIA A. MORO - VIA VALLE DI AOSTA - LARGO ACERENZA
- C.DA VILLAFRANCA - C.DA PESCHIERA

Codice di zona: D1

Microzona catastale n.:2

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Residenziale



Il valore di mercato, come risulta dall'allegato 8, varia tra **940 €/mq** e **1100 €/mq**.

- Valori agricoli medi per ettaro, desumibili dalla tabella redatta dalla *Commissione Provinciale per la determinazione delle indennità di espropriazione* pubblicata sulla piattaforma online della Regione Basilicata, di cui si riporta stralcio nell'immagine seguente (allegato 8).

Il valore così determinato è pari a:

REGIONE BASILICATA - Provincia di POTENZA													
COMMISSIONE PROVINCIALE PER LA DETERMINAZIONE DELL'INDENNITÀ DI ESPROPRIAZIONE E DEL VALORE AGRICOLO MEDIO DEI TERRENI													
Valori Agricoli Medi per Ettaro espressi in €. (euro) - ANNO 2017 - (valevoli per anno 2018)													
TIPO DI COLTURA	REGIONI AGRARIE												
	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13
Montagna di Anagnino e Muro Lucania	Montagna di Potenza	Montagna di Melfi	Alto Sarnese	Alto Agone	Alto Sarnese								
8.567	8.567	7.567	6.233	7.200	6.198	6.570	6.570	5.163	6.204	12.000	12.400	11.620	6.482
7.418	16.777	8.570	5.974	6.233	6.427	6.424	5.964	7.215	14.261	13.334	13.114	7.882	
12.551	13.571	9.005	22.082	11.152	11.623	10.965	15.405	22.000	24.100	20.400	20.400	18.372	
12.754		12.065	12.202	22.163	12.237	12.356	12.405	16.682					18.433

- Alla luce delle considerazioni espresse, ed in particolare in riferimento allo stato di "rustico" degli immobili, si ritiene che il **prezzo unitario** da applicare per la vendita delle superfici residenziali sia pari a:

- LOTTO 1: **700 €/mq**
- LOTTO 2: **800 €/mq**
- LOTTO 3: **9.551,00 €/Ha**

- Il valore di mercato del bene è stato calcolato come prodotto tra il valore del prezzo unitario trovato e la superficie commerciale totale:

- LOTTO 1 = 700 €/mq * 216,19 mq = **€ 151.333,00**
- LOTTO 2 = 800 €/mq * 213,52 mq = **€ 170.816,00**
- LOTTO 3 = 9.551,00 €/Ha * (1.434/10.000) Ha = **€ 1.369,61**

- A questi importi sono stati detratti i costi in risposta al quesito 6, relativi alla regolarizzazione dei fori nei solai per i lotti 1 e 2 e alla demolizione dell'opera per il lotto 3, ottenendo:

- LOTTO 1 = **€ 151.333,00 - 2.800,00 = € 148.533,00**



- LOTTO 2 = € 170.816,00 - 2.800,00 = € 168.016,00
- LOTTO 3 = € 1.369,61 - € 1.340,01 = € 29,60

➤ Al fine di rendere comparabile e competitivo l'acquisto in sede di espropriazione forzata rispetto all'acquisto nel libero mercato di un immobile, si ritiene che per la procedura in oggetto sia opportuno applicare una riduzione del 10% rispetto al valore di mercato individuato per i lotti 1 e 2, ottenendo pertanto:

- LOTTO 1 = € 148.533,00 – 10% = € 133.697,70 (prezzo base)
- LOTTO 2 = € 168.016,00 – 10% = € 151.214,40 (prezzo base)

QUESTITO n. 13

Procedere alla valutazione di quota indivisa per gli immobili pignorati per la sola quota.

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

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

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

RISPOSTA QUESITO N.13

LOTTO 1

➤ L'immobile è stato pignorato in piena proprietà all'esecutato.

LOTTO 2

➤ L'immobile è stato pignorato in piena proprietà all'esecutato.

LOTTO 3

➤ L'immobile è stato pignorato in piena proprietà all'esecutato.

QUESITO n. 14

Acquisire le certificazioni di stato civile, dell'ufficio anagrafe e della Camera di Commercio e precisare il regime patrimoniale in caso di matrimonio.

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



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

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

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

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

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

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

RISPOSTA QUESITO N.14

- A tal proposito si è provveduto ad acquisire certificato della Camera di Commercio con numero di protocollo NOV/3277/2018/CPZ0066 in data 17/10/2018.

Tanto si doveva ad espletamento dell'incarico ricevuto.

Potenza, 08/05/2019

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Il C.T.U.

Ing. Giorgio Maria Restaino

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

