



**TRIBUNALE DI LAGONEGRO**



**GIUDICE: DOTT. DE PIANO ANIELLO MARIA**



**PROCEDIMENTO N. 32/2016 R.G. Esec.**



## **Consulenza Tecnica d'Ufficio**



### **Relazione**



INDICE

1. ELENCO DEGLI ALLEGATI .....	2
RISPOSTA AI QUESITI:.....	3
QUESITO n. 1: .....	3
QUESITO n. 2: .....	6
QUESITO n. 3: .....	12
QUESITO n. 4: .....	34
QUESITO n. 5: .....	41
QUESITO n. 6: .....	45
QUESITO N. 7: .....	56
QUESITO n. 8: .....	56
QUESITO n. 9: .....	60
QUESITO n. 10: .....	60
QUESITO n. 11: .....	60
QUESITO n. 12: .....	61
QUESITO n. 13: .....	70
QUESITO n. 14: .....	73



## 1. ELENCO DEGLI ALLEGATI

Allegato n.1 Documentazione acquisita dal Comune di Sant’Arcangelo e dal Dipartimento  
Politiche Agricole e Forestali –Regione Basilicata

Allegato n.2 Schede compravendite

Allegato n.3 Verbale di sopralluogo, documentazione fotografica e planimetrica immobili

**RISPOSTA 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....*

*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 "differmità 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 differmità riscontrata:*

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

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

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

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

*- se la variazione catastale intervenuta prima del pignoramento abbia avuto carattere sostanziale (nel senso cioè che abbia comportato variazione della planimetria catastale corrispondente: ad esempio, fusione e modifica), l'esperto informerà*

immediatamente il G.E. per le determinazioni sul prosieguo, producendo tutta la documentazione necessaria per la valutazione del caso;

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

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

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

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

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

## Diritti reali e beni pignorati

Il diritto reale indicato nel verbale di pignoramento, del 06 aprile 2016, trascritto presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Potenza Territorio- in data 02 maggio 2016 ai numeri 7293 R.G. e 6247 R.P. , corrisponde a:

1. intera proprietà (quota di 1/1) relativamente all'immobile censito in catasto al foglio 21, particella 652, sub.3 del Comune di Sant'Arcangelo;
2.
  - a) Quota di 2/5 relativamente all'immobile censito in catasto al foglio 21, particella 652, sub.4 e al locale censito in catasto al foglio 21, particella 652, sub. 10 del Comune di Sant'Arcangelo;
  - b) Quota di 2/5 per i terreni siti nel Comune di Sant'Arcangelo e censiti in Catasto Terreni al Foglio 21 p.lla 34, Foglio 21 p.lla 38, Foglio 21 p.lla 40, Foglio 21 p.lla 41, Foglio 21 p.lla 43, Foglio 21 p.lla 44, Foglio 21 p.lla 111, Foglio 21

p.lla 130, Foglio 21 p.lla 563, Foglio 21 p.lla 564, Foglio 21 p.lla 653, Foglio 22 p.lla 5, Foglio 22 p.lla 7, Foglio 22 p.lla 8, Foglio 22 p.lla 9, Foglio 40 p.lla 4, Foglio 40 p.lla 9, Foglio 40 p.lla 10, Foglio 21 p.lla 39.

Il diritto di titolarità degli esecutati per l'immobile riportato al punto 1, in capo alla debitrice xxxxx xxxxxxx è pari alla quota di 1/1, intera proprietà; per gli immobili riportati al punto 2 è pari alla quota di 2/5 in capo al debitore Xxxxxx xxxxxxx. Pertanto il diritto reale indicato nell'atto di pignoramento risulta essere il medesimo rispetto a quello in titolarità degli esecutati.

#### Beni pignorati

I beni pignorati presenti nell'atto di pignoramento sono quelli riportati ai precedenti punti 1- 2 e 3.

In riferimento alle difformità “difformità formali” e “difformità sostanziali” dei dati di identificazione catastale degli immobili si rileva, per i beni sub. 3 e sub. 4, una consistenza di 6.5 vani, mentre dallo stato reale dei luoghi si rileva una consistenza rispettivamente di cinque e sei vani.

Di seguito si riporta la sovrapposizione del foglio di mappa catastale n. 21 con l'ortofoto dell'area interessata.

Il bene oggetto del seguente procedimento non è interessato da procedure di espropriazione per pubblica utilità.



**Figura 1** - Sovrapposizione ortofoto e foglio di mappa catastale n. 21 Comune di Sant'Arcangelo

**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 ½ 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 di 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.

La trascrizione del Verbale di Pignoramento avvenuta a Potenza il 02 maggio 2016, ai numeri 7293 R.G. e 6247 R.P., a favore di REV – Gestione Crediti Società per azioni e contro xxxxxx xxxxxx, nata a Sant’Arcangelo il xxxx xxxxx xxxx e Xxxxxx xxxxxxxx, nato a xxxx il xxxx xxxx xxxxx, interessa i seguenti beni:

1. Immobile identificato in Catasto Fabbricati al Foglio 21, Particella 652, sub. 3 del Comune di Sant’Arcangelo, per la quota di 1/1.
2. Immobile identificato in Catasto Fabbricati al Foglio 21, Particella 652, sub. 4 del Comune di Sant’Arcangelo e locale distinto in Catasto Fabbricati al Foglio 21 Particella 652, sub 10, entrambi gli immobili per la quota di 2/5.
3. Terreni ubicati nello stesso Comune e censiti in Catasto Terreni al Foglio 21 p.lla 34, Foglio 21 p.lla 38, Foglio 21 p.lla 40, Foglio 21 p.lla 41, Foglio 21 p.lla 43, Foglio 21 p.lla 44, Foglio 21 p.lla 111, Foglio 21 p.lla 130, Foglio 21 p.lla 563, Foglio 21 p.lla 564, Foglio 21 p.lla 653, Foglio 22 p.lla 5, Foglio 22 p.lla 7, Foglio 22 p.lla 8, Foglio 22 p.lla 9, Foglio 40 p.lla 4, Foglio 40 p.lla 9, Foglio 40 p.lla 10, Foglio 21 p.lla 39, per la quota di 2/5.

**Provenienza:** dalle indagini effettuate presso i pubblici uffici competenti è emerso che il bene riportato al punto n. 1 era di proprietà di xxxx xxxx, nato a Sant’Arcangelo il 15 novembre 1930, il quale, con atto registrato il 18 maggio 1994, dona tale bene a xxxxx xxxxxxxx. A sua volta xxxxxxx xxxxx, lo trasferisce alla signora xxxxx xxxxxxxx con atto di acquisto del notaio Francesco Carretta, trascritto il 25 settembre 2003 al n. 12382.

I beni riportati al punto n. 2 e al punto 3 alla data del gennaio 1996 risultano di proprietà del signor xxxx xxxx, nato a Sant’Arcangelo il xxx xxxx xxxx. Alla sua morte avvenuta il 28 ottobre 2001, tali beni vengono trasferiti, in virtù della successione testamentaria - Dichiarazione di successione n. 703, vol. 1 presentata all’Ufficio del Registro di Lagonegro il 3 maggio 2002 - trascritta il 16 luglio 2003 al n. 9929 a xxxxx xxxxx, xxxxx xxxx, xxxx xxxx, xxxx xxxx xxxx, xxxx xxxx, xxxx xxx, xxxx xxx, xxxxxxxx, xxx xxx, xxxxx xxxxxxxx, per la quota di 1/10 ciascuno.

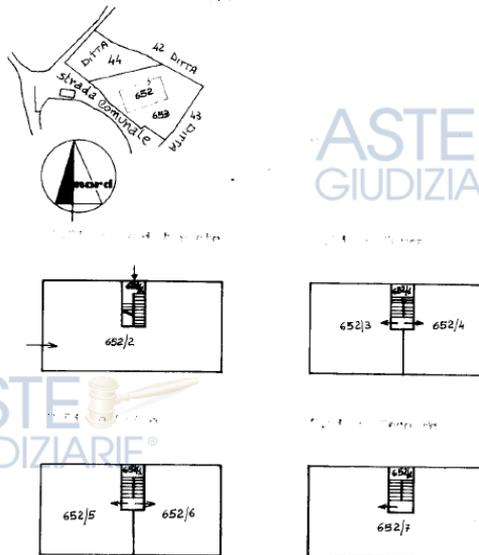
Per atto di divisione e transazione ereditaria con rinuncia all’azione di riduzione del notaio Francesco Carretta del 05 settembre 2003, trascritto l’08 settembre 2003 ai numeri 11801 -11802, viene assegnata la quota di 1/5 ciascuno a xxxxx xxxx e xxxxx xxxxxxxx.

In data 19 settembre 2003, per atto del notaio Francesco Carretta, trascritto il 24 settembre 2003 al n. 12383, xxxxx xxxx e Xxxxxx xxxxxxxx vendono i loro diritti pari a 2/5 a Xxxxxx xxxxxxxx.

**Confini:** Come si evince dallo schema planimetrico riportato in Figura 2, l'appartamento censito al foglio 21, p.lla 653, sub. 3 risulta confinante a Sud a Nord e ad Est con la stessa p.lla 653 del foglio 21 (area antistante e retrostante il fabbricato) ed infine ad Ovest con vano scala ed appartamento censito al foglio 21, p.lla 652 sub. 4.

L'appartamento censito al foglio 21, p.lla 653, sub. 4 risulta confinante a Sud, a Nord e ad Ovest con la stessa p.lla 653 del foglio 21 (area antistante e retrostante il fabbricato) ed infine ad Est con vano scala ed appartamento censito al foglio 21, p.lla 653, sub. 3; il locale (sub. 10) risulta confinante a Sud, a Nord e ad Ovest con foglio 21, p.lla 653 ed infine ad Est con vano scala ed appartamento censito al foglio 21, p.lla 653 sub. 11 di proprietà xxxxx xxxxx.

I beni sopra descritti vengono censiti al foglio n. 21 del Catasto Terreni. Si riporta di seguito lo stralcio del Foglio di mappa n. 21 del Comune di Sant'Arcangelo con l'indicazione della particella sulla quale insistono i beni.



**Figura 2-** Stralcio planimetrico Foglio 21, part. 652, sub 10 (ex sub. 2) – sub. 3 e sub.4- Comune di Sant'arcangelo



**Figura 3-** Stralcio del foglio di mappa n. 21 p.lla 652 C.T. del Comune di Torraca



**Figura 4-** Stralcio del foglio di mappa n. 21 p.lla 653 C.T. del Comune di Sant'Arcangelo

Per quanto concerne i terreni riportati al punto 3 si ha:

Foglio 21 p.lla 34 confina a Nord con p.lla 33, ad Ovest con p.lla 40, a Sud con p.lla 39 e 410;

Foglio 21 p.lla 38 condina a Nord con p.lla 37, a Sud con p.lla 112, 116, 121, 1499, 1500 e 125, ad Est con strada e ad Ovest con p.lla 41 e 43;

Foglio 21 p.lla 40 confina a Nord/Est con p.lla 33, a Sud/Ovest con particella 42 ed a Sud/Est con p.lla 41;

Foglio 21 p.lla 41 confina a Nord con p.lla 39, ad Est con p.lla 37 e ad Ovest con p.lla 653;

Foglio 21 p.lla 43 confina a Nord/Est con p.lla 41, a Sud/Ovest con p.lla 111, a Sud/Est con p.lla 113;

Foglio 21 p.lla 44 confina a Nord/Est con p.lla 42, a Sud con p.lla 652 e a Ovest con strada di accesso al fabbricato (p.lla 653);

Foglio 21 p.lla 111 confina a Nord con p.lla 43, a Sud con p.lla 1556 e ad Est con 114;

Foglio 21 p.lla 130 confina a Nord con p.lla 131, ad Est con p.lla 564, ad Ovest con 132;

Foglio 21 p.lla 563 confina a Nord con p.lla 83, a Sud con p.lla 564, ad Ovest con p.lla 129, ad Est con p.lla 1026;

Foglio 21 p.lla 564 confina a Nord con 563, a Sud con p.lla 92, ad Ovest con p.lla 130 e ad Est con p.lla 92;

Foglio 21 p.lla 653 confina a Nord con p.lla 42 a Nord/Ovest con fabbricato censito alla p.lla 652, a Nord/Est con 41, a Sud Est con p.lla 43 e a Sud/Ovest con vicolo di accesso al fabbricato;

Foglio 21 p.lla 39 confina a Nord con p.lla 34, ad Est con p.lla 36, a Sud con p.lla 41, ad Ovest con p.lla 40;

Foglio 22 p.lla 5 confina a Nord/Est con p.lla 2, p.lla 3, p.lla 420 e p.lla 4, a Sud/Ovest con p.lla 8 e p.lla 7, a Sud/Est con p.lla 16;

Foglio 22 p.lla 7 confina a Nord con p.lla 5, a Sud con p.lla 8 e a Sud/Ovest con p.lla 410;

Foglio 22 p.lla 8 confina a Nord con p.lla 5, a Sud con P.lla 9, a Nord/Est con p.lla 16 e p.lla 15;

Foglio 22 p.lla 9 confina a Nord con p.lla 8, ad Est con p.lla 15 e a Sud con p.lla 10;

Foglio 40 p.lla 4 confina a Nord con p.lla 6, ad Est con p.lla 29, a Sud/Est con p.lla 37, a Sud/Ovest con p.lla 9;

Foglio 40 p.lla 9 confina a Nord con p.lla 3, a Sud con p.lla 10, a Nord/Ovest con p.lla 23, ed a Sud/Est con p.lla 37;

Foglio 40 p.lla 10 confina a Nord con p.lla 9, a Sud/Ovest con p.lla 47, a Sud/Est con p.lla 20.

**Formazione dei lotti:**

Per gli immobili in esame si ritiene vantaggiosa la suddivisione in lotti.

Pertanto al fine di aumentare l'appetibilità di una futura compravendita si procederà con la formazione di n. SETTE LOTTI relativi agli immobili i quali saranno così costituiti:

1. abitazione ubicata in Corso Da Gavazza, 32 identificato in Catasto Fabbricati al Foglio 21, Particella 652, sub. 3 del Comune di Sant'Arcangelo;
2. quota di 2/5 di abitazione ubicata in Corso Da Gavazza, 32 identificato in Catasto Fabbricati al Foglio 21, Particella 652, sub. 4 del Comune di Sant'Arcangelo;
3. quota di 2/5 del locale ubicato in Corso Da Gavazza, 32 identificato in Catasto Fabbricati al Foglio 21, Particella 652, sub. 10 del Comune di Sant'Arcangelo;
4. Quota di 2/5 dei terreni ubicati nel Comune di Sant'Arcangelo e censiti in Catasto Terreni al Foglio 21 p.lla 34, 38, 39, 40, 41, 43, 44, 653, 111;
5. Quota di 2/5 dei terreni ubicati nel Comune di Sant'Arcangelo e censiti in Catasto Terreni al Foglio 21 p.lla 130, 563, 564;
6. Quota di 2/5 dei terreni ubicati nel Comune di Sant'Arcangelo e censiti in Catasto Terreni al Foglio 22 p.lla 5, 7, 8 e 9;
7. Quota di 2/5 dei terreni ubicati nel Comune di Sant'Arcangelo e censiti in Catasto Terreni al Foglio 40 p.lla 4, 9, 10.

**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 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 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.*

*Inserisca un numero sufficiente di fotografie e la planimetria dello stato reale dei luoghi.*

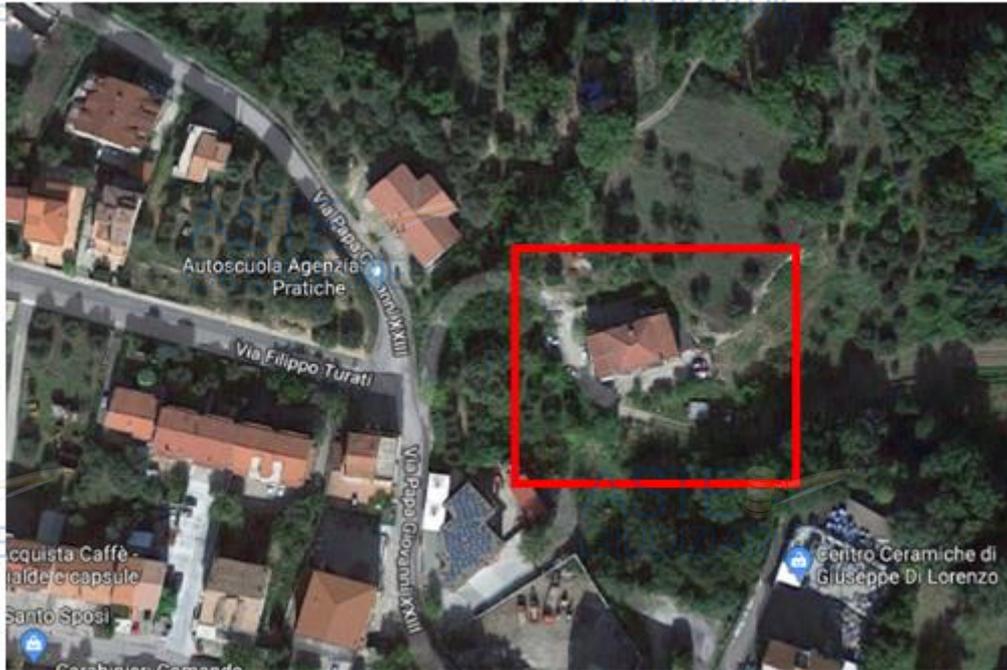
Per una maggiore appetibilità dei beni oggetto del presente procedimento si è optato per l'organizzazione degli stessi in SETTE LOTTI. Di seguito si descrivono i beni facenti parte dei lotti definiti così come sono apparsi alla scrivente in occasione dei sopralluoghi del 14 novembre 2019, 10 settembre 2020 e 14 ottobre 2021.

**Descrizione generale dei luoghi**

L'immobile fa parte di una porzione dell'edificio costituito da tre livelli fuori terra, ubicato in Corso Da Gavazza, 32. L'accesso al lotto è reso possibile attraverso una stradina che si dirama dalla Via Papa Giovanni XXIII Figura 5.

La zona ove sorge l'immobile non risulta sottoposta a vincolo ed è servita da tutti i principali servizi, idrico, elettrico, fognario, telefonico e rete gas.

Dal punto di vista urbanistico la particella ricade nelle seguenti zone del P.R.G. del Comune di Sant'Arcangelo: zona A - Regime di intervento della Trasformazione - ed in parte nella zona C - Regime di intervento della Conservazione.



**Figura 5** Accesso al lotto\_fonte google maps

All'interno dell'Allegato fotografico in Fig. 38, 39 e 40 si riportano alcune immagini del contesto ove sorge l'immobile in oggetto.

### **LOTTO N. 1**

*Tipologia del bene:* fabbricato.

*Dati reali e riferimenti catastali attuali:* Immobile ubicato in Corso Da Gavazza, 32 identificato in Catasto Fabbricati al Foglio 21, Particella 652, sub. 3 del Comune di Sant'Arcangelo.

*Tipologia e natura reale e catastale:* L'abitazione è presente in catasto alla categoria A/2, ovvero abitazioni di tipo civile. Attualmente la struttura si presenta abitata ed ammobiliata.

*Superficie commerciale:*

Abitazione H = 2.95 m.

Cucina = 20,61 m<sup>2</sup>

Soggiorno = 25,62 m<sup>2</sup>

Letto 1 = 26,01 m<sup>2</sup>

Letto 2 = 27,10 m<sup>2</sup>

Bagno = 12,94 m<sup>2</sup>

Disimpegno = 8,71 m<sup>2</sup>

Superficie complessiva = 120,00 m<sup>2</sup>

Superficie balconi = 7,95 m<sup>2</sup> (valutati in misura del 25%)

Superficie coperta utile fuori terra (per il calcolo delle mura perimetrali si applica convenzionalmente una maggiorazione del 10%) = 132,00 m<sup>2</sup>

*Descrizione delle ulteriori caratteristiche del bene:*

Il bene in oggetto consiste in un appartamento ubicato al primo piano, con una tripla esposizione.

E' possibile accedere al fabbricato attraverso un portoncino principale e successivamente all'immobile attraverso un secondo portoncino.



**Figura 6** Schema planimetrico dello stato reale dell'immobile – sub. 3

L'appartamento, il cui schema planimetrico viene riportato in Figura 6, presenta accesso diretto nel disimpegno/corridoio dal quale è possibile accedere a tutti gli ambienti. L'appartamento è composto da una cucina con camino (Figura 8a e Figura 8b Allegato fotografico), un locale bagno (Figura 19 e Figura 20 Allegato fotografico), un vano soggiorno (Figura 11 e Figura 12 Allegato fotografico) e da due camere da letto - Letto 1 e Letto 2- (Rispettivamente Figura 15 e 16 e Figura 17 e 18 Allegato fotografico). Tutti gli ambienti presentano aereazione ed illuminazione mediante aperture dirette verso l'esterno, con finestre che ne permettono l'affaccio sul cortile principale per il vano cucina e vano Letto 2, con balconi per il vano soggiorno e Letto 1

e da finestra per il locale bagno che ne permettono l'affaccio sull'area esterna posta posteriormente all'edificio (Figura 35 e Figura 36 Allegato fotografico).

L'intero immobile risulta pavimentato. La tipologia di pavimentazione utilizzata è marmo, ad esclusione del vano bagno il quale presenta pavimentazione in gres porcellanato. Stesso materiale è presente anche per il rivestimento delle pareti verticali.

Gli ambienti sono dotati di infissi in alluminio con cassettoni per gli avvolgibili in legno. Figura n. 7. Le porte interne sono in legno tamburato. Figura n. 8.



**Figura 7** Particolare infissi esteni in alluminio **Figura 8** Particolari infissi interni in legno tamburato

L'abitazione si presenta completamente rifinita, intonacata e pitturata. Risulta inoltre provvista di impianto idrico ed elettrico collegati e funzionanti.

Il tutto è riscontrabile dalla documentazione fotografica allegata alla presente relazione.

## **LOTTO N. 2**

*Tipologia del bene:* fabbricato.

*Dati reali e riferimenti catastali attuali:* Quota di 2/5 dell'immobile ubicato in Corso Da Gavazza, 32 identificato in Catasto Fabbricati al Foglio 21, Particella 652, sub. 4 del Comune di Sant'Arcangelo.

*Tipologia e natura reale e catastale:* L'abitazione è presente in catasto alla categoria A/2, ovvero abitazioni di tipo civile. Attualmente la struttura si presenta abitata ed ammobiliata.

*Superficie commerciale:*

Abitazione H = 2,95 m.

Cucina = 6,20 m<sup>2</sup>

Soggiorno = 17,26 m<sup>2</sup>

Letto 1 = 21,38 m<sup>2</sup>

Letto 2 = 28,37 m<sup>2</sup>

Ripostiglio = 23,42 m<sup>2</sup>

Bagno = 12,63 m<sup>2</sup>

Disimpegno = 9,28 m<sup>2</sup>

Superficie complessiva = 120,00 m<sup>2</sup>

Superficie balconi = 7,95 m<sup>2</sup> (valutati in misura del 25%)

Superficie coperta utile fuori terra (per il calcolo delle mura perimetrali si applica convenzionalmente una maggiorazione del 10%) = 132,00 m<sup>2</sup>

*Descrizione delle ulteriori caratteristiche del bene:*

Il bene in oggetto consiste in un appartamento ubicato al primo piano, con tripla esposizione.

Tale immobile è ubicato nello stesso fabbricato di quello facente parte il Lotto n. 1 e sullo stesso livello.



**Figura 9** Schema planimetrico dello stato reale dell'immobile sub. 4

L'appartamento, il cui schema planimetrico viene riportato in Figura 9, presenta accesso diretto nel disimpegno/corridoio dal quale è possibile accedere a tutti gli ambienti. L'appartamento è composto da un vano soggiorno/pranzo, (Figura 21 e Figura 22 Allegato fotografico), un vano cucina (Figura 23 e Figura 24 Allegato fotografico), un locale bagno (Figura 33 Allegato fotografico), da due camere da letto - Letto 1 e Letto 2 - (rispettivamente Figura 31 e 32 e Figura 29 e 30 Allegato fotografico) e da un ulteriore vano utilizzato come ripostiglio (Figura 27 e 28 Allegato fotografico).

Tutti gli ambienti presentano aereazione ed illuminazione mediante aperture dirette verso l'esterno, con finestre che ne permettono l'affaccio sul cortile principale per il vano soggiorno, cucina e ripostiglio, con balconi per il vano Letto 1 e vano Letto 2 e finestra per il bagno che ne permettono l'affaccio sull'area esterna posta posteriormente all'edificio.

L'intero immobile risulta pavimentato. La tipologia di pavimentazione utilizzata è tipo laminato per i locali soggiorno, cucina e disimpegno, marmo per i restanti locali, e

gres per il vano bagno. Quest'ultimo è presente anche per il rivestimento delle pareti verticali.

Gli ambienti sono dotati di infissi, interni ed esterni, del tutto simili a quelli dell'immobile facente parte il lotto n. 1. Quelli esterni si presentano in alluminio, con cassettoni per gli avvolgibili in legno. Le porte interne sono in legno tamburato.

L'abitazione si presenta completamente rifinita, intonacata e pitturata, inoltre risulta provvista di impianto idrico ed elettrico collegati e funzionanti.

Il tutto è riscontrabile dalla documentazione fotografica allegata alla presente relazione.

### **LOTTO N. 3**

*Tipologia del bene:* fabbricato.

*Dati reali e riferimenti catastali attuali:* Quota di 2/5 del locale ubicato in Corso Da Gavazza, 32, identificato in Catasto Fabbricati al Foglio 21, Particella 652, sub. 10 del Comune di Sant'Arcangelo.

*Tipologia e natura reale e catastale:* Il locale è presente in catasto alla categoria C/6, ovvero stalle, scuderie, rimesse, autorimesse (senza fine di lucro). Attualmente la struttura si presenta utilizzata.

*Superficie commerciale:*

Locale H = 3,40 m.

Locale 1 = 55,75 m<sup>2</sup>

Locale 2 = 21,43 m<sup>2</sup>

Locale 3 = 19,75 m<sup>2</sup>

Bagno = 1,76 m<sup>2</sup>

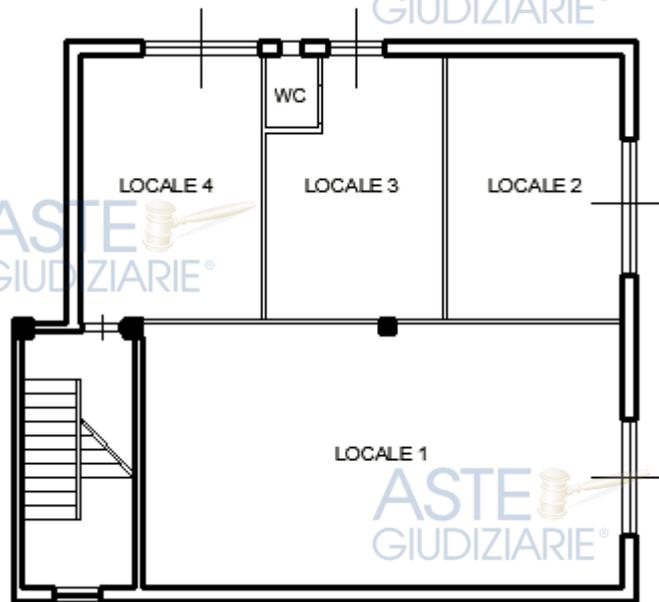
Locale 4 = 22,77 m<sup>2</sup>

Superficie complessiva = 121,46 m<sup>2</sup>

Superficie coperta utile fuori terra = 133,00 m<sup>2</sup>

*Descrizione delle ulteriori caratteristiche del bene:*

Il bene in oggetto consiste in un locale ubicato al piano terra dello stesso edificio prima descritto. L'immobile, il cui schema planimetrico viene riportato in Figura 10, attualmente si presenta suddiviso in quattro porzioni ognuna con accesso autonomo verso l'esterno.



**Figura 10** Schema planimetrico dello stato reale dell'immobile sub. 10

Le quattro porzioni di locale ricavate hanno diversa metratura e rifinitura.

#### Locale 1

Presenta accesso verso l'esterno mediante una porta garage con azionamento automatico (Figura 42 Allegato fotografico). Il vano risulta essere privo di pavimentazione. Alcuni dei corrugati dei cavi elettrici non sono del tutto sotto traccia, presentandosi sospesi all'interno del locale. Attualmente viene utilizzato come locale deposito. (Figura 43 e 44 Allegato fotografico).

#### Locale 2

Presenta accesso verso l'esterno mediante doppia porta: quella esterna a due ante in lamiera di color rame con sopraluce, quella interna della stessa tipologia di colore grigio (Figura 42 Allegato fotografico). Il vano risulta essere privo di pavimentazione. E' presente l'impianto elettrico e l'impianto idrico. Attualmente viene utilizzato come cucina rustica e locale ripostiglio. (Figura 45 e 46 Allegato fotografico)

#### Locale 3

Presenta accesso verso l'esterno mediante una porta ad anta singola in alluminio con la parte superiore in vetro opaco e quella inferiore con pannello di colore bianco. (Figura 47 Allegato fotografico). Il locale presenta forma rettangolare ed al suo interno

si rileva un piccolo vano bagno con vaso e doccia. (Figura 50 Allegato fotografico). Si rileva la pavimentazione sia all'interno del locale che nel vano bagno. Quest'ultimo presenta una porta in legno tamburato di colore marrone. E' presente l'impianto elettrico e quello idrico. Attualmente viene utilizzato come cucina rustica e locale ripostiglio. (Figura 48 e 49 Allegato fotografico)

#### Locale 4

Presenta accesso verso l'esterno mediante una porta a tre ante in lamiera di color rame con sopraluce (Figura 47 Allegato fotografico). Al suo interno si rileva una porta in legno tamburato che ne permette il collegamento con il vano scale.

Il locale al suo interno risulta essere privo di pavimentazione. E' presente l'impianto elettrico e l'impianto idrico. Attualmente viene utilizzato come cucina rustica e locale ripostiglio. (Figura 51 e 52 Allegato fotografico).

Si riporta all'interno dell'Allegato n. 3 la planimetria dello stato reale dei luoghi relativa ai beni sopra descritti.

### **LOTTO N. 4 – TERRENI**

*Tipologia del bene:* Terreno.

*Descrizione delle ulteriori caratteristiche del bene:* I terreni oggetto del presente lotto sono ubicati nel Comune di Sant'Arcangelo a Sud Est rispetto al fabbricato del quale fanno parte i lotti 1-2 e 3. Figura n. 11.

I terreni costituenti il lotto presentano forma pressoché regolare, con giacitura in lieve pendio. Gli stessi risultano facilmente accessibili attraverso le due stradine che li circoscrivono.

Dal punto di vista urbanistico i terreno facenti parte del lotto n. 4 ricadono nelle seguenti zone del P.R.G. del Comune di Sant'Arcangelo: p.lle 34-38-39-41 – zona E – Agricola, la p.lla 40 ricade per circa 656 mq in zona E – zona agricola – e per circa 475 in zona A – Regime di intervento della Trasformazione – la p.lla 43 ricade per circa 1149 mq in zona E – Agricola – e per circa 150 mq in zona C – Regime di intervento della Conservazione, la p.lla 44 ricade per circa 200 mq in zona C – Regime di intervento della conservazione – e per circa 408 mq in zona A – Regime di intervento della Trasformazione, la p.lla 111 ricade per circa 180 mq in zona A – Regime di

intervento della Trasformazione – e per circa 667 mq in zona C – Regime di intervento della Conservazione – e per circa 350 mq in zona E – Agricola, la p.lla 653 ricade per 90 mq in zona A – Regime di intervento della Trasformazione – per 548 in zona C – Regime di intervento della Conservazione – e per circa 35 mq in zona E – Agricola. Per un maggior dettaglio si rimanda alla risposta al quesito n. 6.

Alla data del sopralluogo (10/09/2020) i terreni si presentano “incolti”.



**Figura 11** Indicazione del Lotto n. 4 Stralcio Foglio di mappa n. 21 – Comune di Sant'Arcangelo

*Dati reali e riferimenti catastali attuali:* Quota di 2/5 Terreno sito nel Comune di Sant'Arcangelo (PZ) e distinto al Catasto Terreni del Comune di Sant'Arcangelo al Foglio 21, Particella 34, qualità uliveto, superficie 2050 m<sup>2</sup>, Reddito dominicale € 4,76, Reddito agrario € 3,18. Figura n. 12;

Quota di 2/5 di terreno sito nel Comune di Sant'Arcangelo (PZ) e distinto al Catasto Terreni del Comune di Sant'Arcangelo al Foglio 21, Particella 38, qualità seminativo irriguo, superficie 3588 m<sup>2</sup>, Reddito dominicale € 25,94, Reddito agrario € 12,97. Figura n. 13;

Quota di 2/5 di terreno sito nel Comune di Sant'Arcangelo (PZ) e distinto al Catasto Terreni del Comune di Sant'Arcangelo al Foglio 21, Particella 39, qualità uliveto, superficie 1253 m<sup>2</sup>, Reddito dominicale € 2,91, Reddito agrario € 1,94. Figura n. 14;

Quota di 2/5 di terreno sito nel Comune di Sant'Arcangelo (PZ) e distinto al Catasto Terreni del Comune di Sant'Arcangelo al Foglio 21, Particella 40, qualità seminativo, superficie 1131 m<sup>2</sup>, Reddito dominicale € 1,05, Reddito agrario € 1,46. Figura n. 15;

Quota di 2/5 di terreno sito nel Comune di Sant'Arcangelo (PZ) e distinto al Catasto Terreni del Comune di Sant'Arcangelo al Foglio 21, Particella 41, porz. AA qualità seminativo, superficie 546 m<sup>2</sup>, Reddito dominicale € 0,51, Reddito agrario € 0,70, porz. AB qualità uliveto, superficie 1321 m<sup>2</sup>, Reddito dominicale € 1,36, Reddito agrario € 1,71. Figura n. 16;

Quota di 2/5 del terreno sito nel Comune di Sant'Arcangelo (PZ) e distinto al Catasto Terreni del Comune di Sant'Arcangelo al Foglio 21, Particella 43, qualità seminativo, superficie 1299 m<sup>2</sup>, Reddito dominicale € 3,35, Reddito agrario € 2,35. Figura n. 17;

Quota di 2/5 del terreno sito nel Comune di Sant'Arcangelo (PZ) e distinto al Catasto Terreni del Comune di Sant'Arcangelo al Foglio 21, Particella 44, qualità pascolo, superficie 708 m<sup>2</sup>, Reddito dominicale € 0,66, Reddito agrario € 0,40. Figura n. 18;

Quota di 2/5 del terreno sito nel Comune di Sant'Arcangelo (PZ) e distinto al Catasto Terreni del Comune di Sant'Arcangelo al Foglio 21, Particella 653, qualità pascolo, superficie 673 m<sup>2</sup>, Reddito dominicale € 0,63, Reddito agrario € 0,38. Figura n. 19;

Quota di 2/5 del terreno sito nel Comune di Sant'Arcangelo (PZ) e distinto al Catasto Terreni del Comune di Sant'Arcangelo al Foglio 21, Particella 111, qualità pascolo, superficie 1197 m<sup>2</sup>, Reddito dominicale € 0,80, Reddito agrario € 0,49. Figura n. 20.



Figura 12 Foglio 21 p.lla 34



Figura 13 Foglio 21 p.lla 38



Figura 14 Foglio 21 p.lla 39



**Figura 15** Foglio 21 p.lla 40



**Figura 16** Foglio 21 p.lla 41



**Figura 17** Foglio 21 p.lla 43



**Figura 18** Foglio 21 p.lla 44



**Figura 19** Foglio 21 p.lla 111

**LOTTO N. 5 - TERRENI**

*Tipologia del bene:* Terreno.

*Descrizione delle ulteriori caratteristiche del bene:* I terreni oggetto del presente lotto sono ubicati nel Comune di Sant’Arcangelo in prossimità di alcune abitazioni. La zona è caratterizzata da terreni la cui destinazione prevalente è quella di “seminativi”.

Figura n. 20.

I terreni costituenti il lotto presentano forma pressoché regolare, con giacitura in lieve pendio. Gli stessi risultano facilmente accessibili attraverso una stradine che li circonda su di un lato.

Dal punto di vista urbanistico i terreni facenti parte del lotto n. 5 ricadono nelle seguenti zone del P.R.G. del Comune di Sant'Arcangelo: zona E – Agricola.

Per un maggior dettaglio si rimanda alla risposta al quesito n. 6.

Alla data del sopralluogo (10/09/2020) i terreni si presentano “incolti”.



**Figura 20** Indicazione del Lotto n. 5 Stralcio Foglio di mappa n. 21 – Comune di Sant'Arcangelo

*Dati reali e riferimenti catastali attuali:* quota di 2/5 del terreno sito nel Comune di Sant'Arcangelo (PZ) e distinto al Catasto Terreni del Comune di Sant'Arcangelo al Foglio 21, Particella 130, qualità seminativo, superficie 2475 m<sup>2</sup>, Reddito dominicale € 2,30, Reddito agrario € 3,20. Figura n. 21;

quota di 2/5 del terreno sito nel Comune di Sant'Arcangelo (PZ) e distinto al Catasto Terreni del Comune di Sant'Arcangelo al Foglio 21, Particella 563, qualità seminativo, superficie 390 m<sup>2</sup>, Reddito dominicale € 0,36, Reddito agrario € 0,50. Figura n. 22;

quota di 2/5 del terreno sito nel Comune di Sant'Arcangelo (PZ) e distinto al Catasto Terreni del Comune di Sant'Arcangelo al Foglio 21, Particella 564, porz. AA qualità seminativo, superficie 3027 m<sup>2</sup>, Reddito dominicale € 2,81, Reddito agrario € 3,91,

porz. AB qualità uliveto, superficie 2310 m<sup>2</sup>, Reddito dominicale € 5,37, Reddito agrario € 3,58, porz. AC qualità pascolo, superficie 2025 m<sup>2</sup>, Reddito dominicale € 0,42, Reddito agrario € 0,21. Figura n. 23.



**Figura 21** Foglio 21 p.lla 130



**Figura 22** Foglio 21 p.lla 563



**Figura 23** Foglio 21 p.lla 564

#### **LOTTO N. 6 - TERRENI**

*Tipologia del bene:* Terreno.

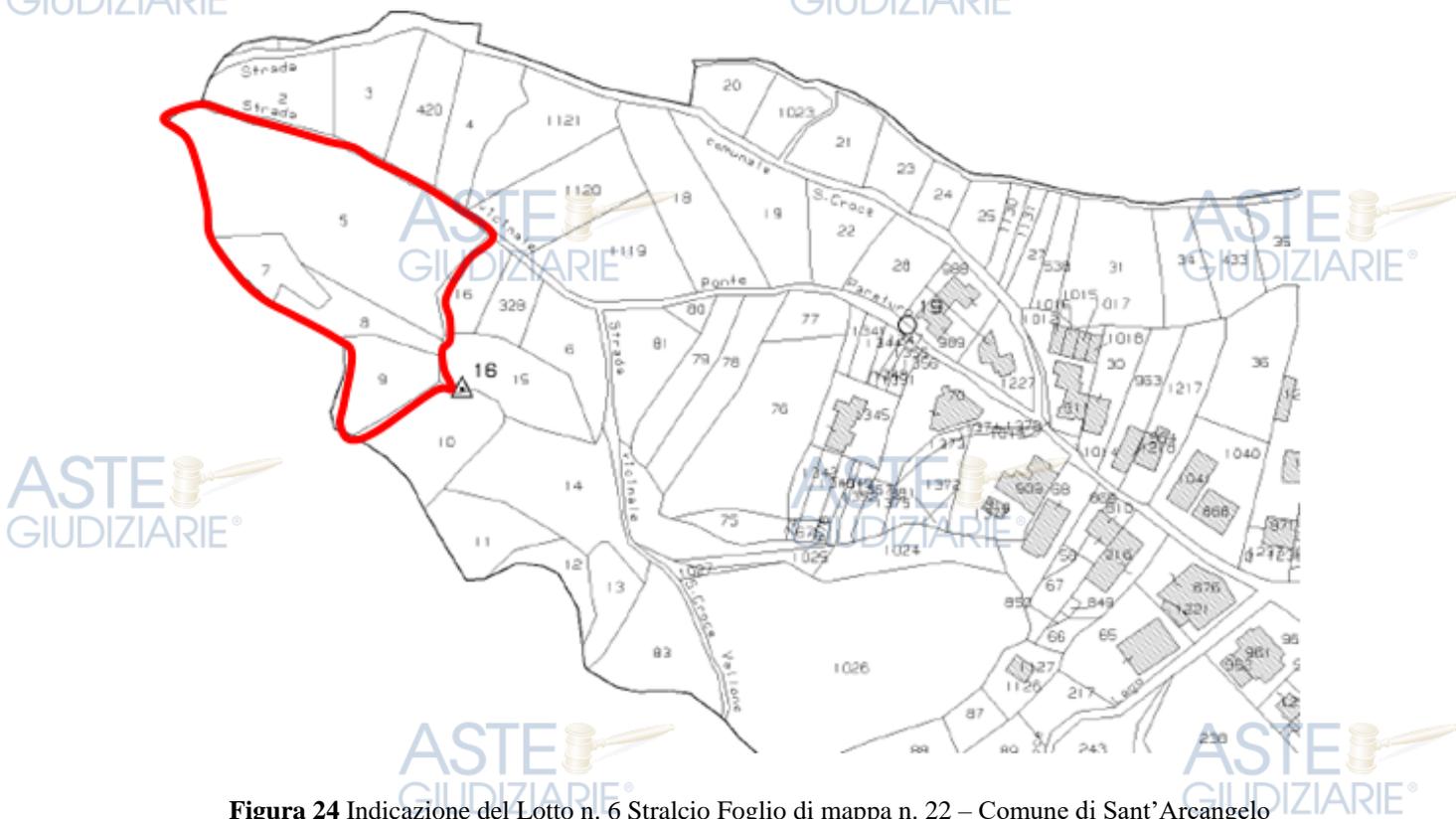
*Descrizione delle ulteriori caratteristiche del bene:* I terreni oggetto del presente lotto sono ubicati nel Comune di Sant’Arcangelo a breve distanza da un agglomerato di abitazioni. La zona è caratterizzata da terreni la cui destinazione prevalente è quella di “uliveti”. Figura n. 24.

I terreni costituenti il lotto presentano forma non regolare, con giacitura in lieve pendio. Gli stessi risultano facilmente accessibili attraverso una stradina che li circonda su di un lato.

Dal punto di vista urbanistico i terreni facenti parte del lotto n. 6 ricadono nelle seguenti zone del P.R.G. del Comune di Sant’Arcangelo: zona E – Agricola.

Per un maggior dettaglio si rimanda alla risposta al quesito n. 6.

Alla data del sopralluogo (10/09/2020) i terreni si presentano in parte “incolti”.



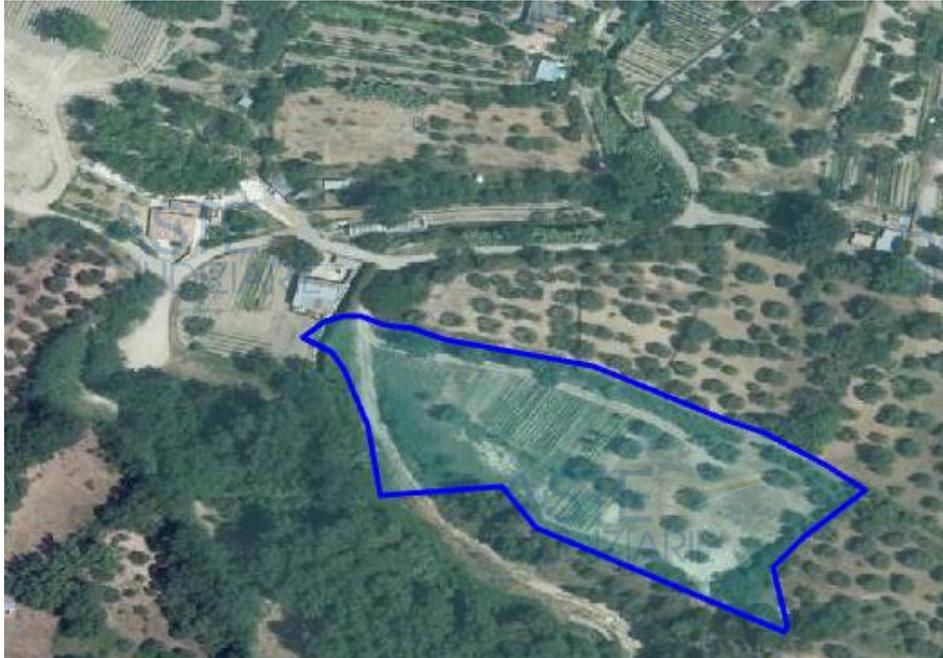
**Figura 24** Indicazione del Lotto n. 6 Stralcio Foglio di mappa n. 22 – Comune di Sant'Arcangelo

*Dati reali e riferimenti catastali attuali:* Quota di 2/5 del terreno sito nel Comune di Sant'Arcangelo (PZ) e distinto al Catasto Terreni del Comune di Sant'Arcangelo al Foglio 22, Particella 5, porz. AA qualità uliveto vigneto, superficie 5686 m<sup>2</sup>, Reddito dominicale € 20,56, Reddito agrario € 11,75, porz. AB qualità pascolo, superficie 950 m<sup>2</sup>, Reddito dominicale € 0,64, Reddito agrario € 1,71 qualità seminativo, superficie 1131 m<sup>2</sup>, Reddito dominicale € 1,05, Reddito agrario € 0,39; Figura n. 25;

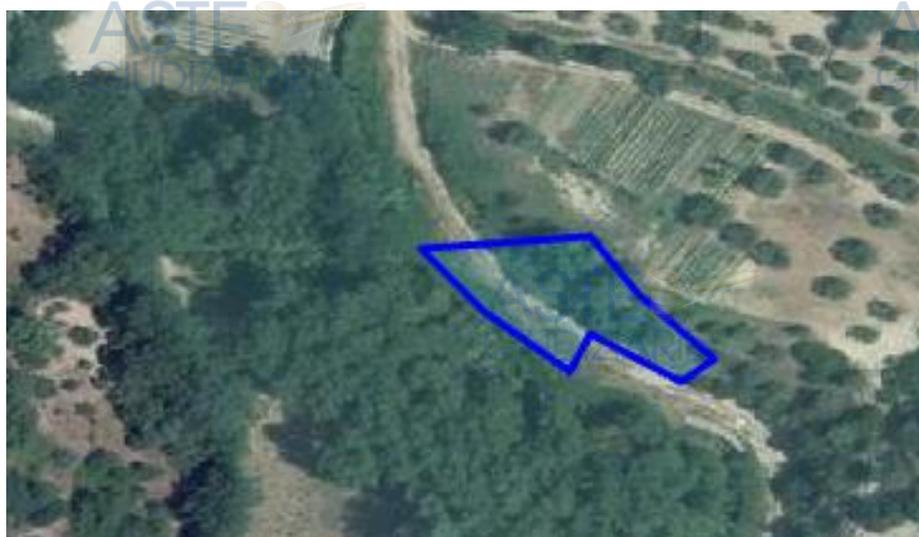
Quota di 2/5 del terreno sito nel Comune di Sant'Arcangelo (PZ) e distinto al Catasto Terreni del Comune di Sant'Arcangelo al Foglio 22, Particella 7, qualità pascolo, superficie 873 m<sup>2</sup>, Reddito dominicale € 0,59, Reddito agrario € 0,36. Figura n. 26;

Quota di 2/5 del terreno sito nel Comune di Sant'Arcangelo (PZ) e distinto al Catasto Terreni del Comune di Sant'Arcangelo al Foglio 22, Particella 8, qualità uliveto, superficie 1013 m<sup>2</sup>, Reddito dominicale € 1,05, Reddito agrario € 1,31; Figura n. 27;

Quota di 2/5 del terreno sito nel Comune di Sant'Arcangelo (PZ) e distinto al Catasto Terreni del Comune di Sant'Arcangelo al Foglio 22, Particella 9, qualità pascolo, superficie 1407 m<sup>2</sup>, Reddito dominicale € 0,94, Reddito agrario € 0,58. Figura n. 28.



**Figura 25** Foglio 22 p.IIa 5



**Figura 26** Foglio 22 p.IIa 7



**Figura 27** Foglio 22 p.IIa 8



Figura 28 Foglio 22 p.lla 9

**LOTTO N. 7 - TERRENI**

*Tipologia del bene:* Terreno.

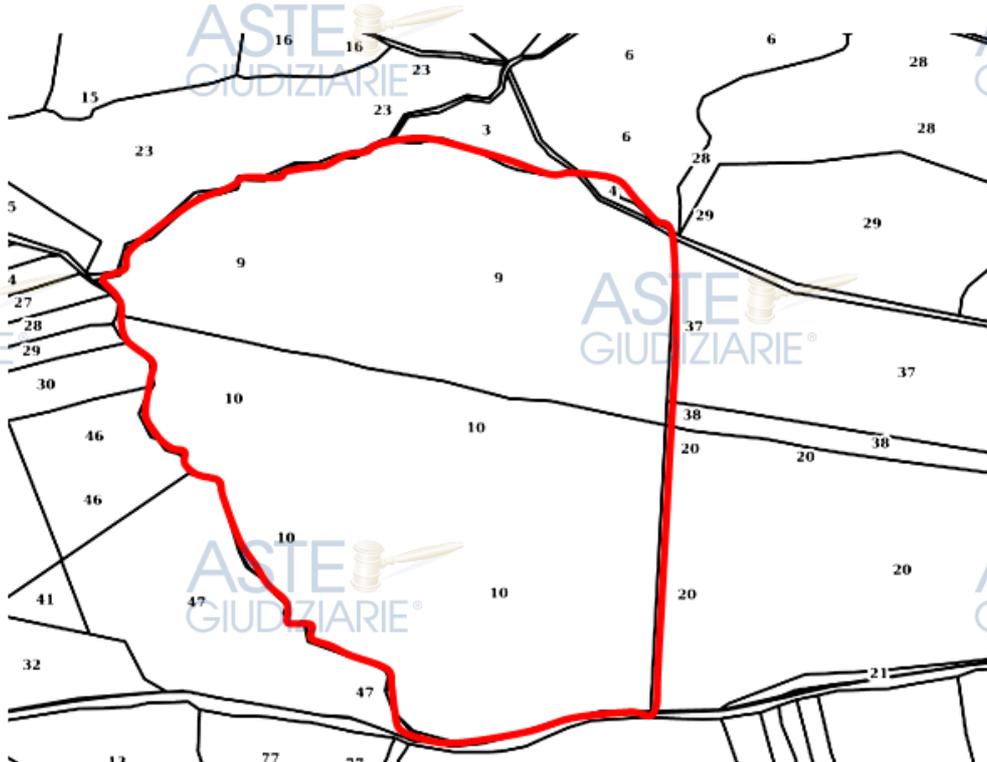
*Descrizione delle ulteriori caratteristiche del bene:* I terreni oggetto del presente lotto sono ubicati nel Comune di Sant’Arcangelo in zona periferica. La zona è caratterizzata da terreni la cui destinazione prevalente è quella di “pascolo” e “seminativi”. Figura n. 29.

I terreni costituenti il lotto presentano forma pressoché regolare, con giacitura in lieve pendio. Gli stessi non presentano accesso diretto.

Dal punto di vista urbanistico i terreno facenti parte del lotto n. 7 ricadono nelle seguenti zone del P.R.G. del Comune di Sant’Arcangelo zona E – Agricola.

Per un maggior dettaglio si rimanda alla risposta al quesito n. 6.

Alla data del sopralluogo (10/09/2020) i terreni si presentano “incolti”.



**Figura 29** Indicazione del Lotto n. 7 Stralcio Foglio di mappa n. 40 – Comune di Sant’Arcangelo

*Dati reali e riferimenti catastali attuali:* Quota di 2/5 del terreno sito nel Comune di Sant’Arcangelo (PZ) e distinto al Catasto Terreni del Comune di Sant’Arcangelo al Foglio 40, Particella 4, porz. AA qualità pascolo, superficie 70 m<sup>2</sup>, Reddito dominicale

€ 0,05, Reddito agrario € 0,03, porz. AB qualità pascolo arboreo, superficie 306 m<sup>2</sup>, Reddito dominicale € 0,24, Reddito agrario € 0,09; Figura n. 30;

Quota di 2/5 del terreno sito nel Comune di Sant'Arcangelo (PZ) e distinto al Catasto Terreni del Comune di Sant'Arcangelo al Foglio 40, Particella 9 porz. AA qualità seminativo, superficie 47588 m<sup>2</sup>, Reddito dominicale € 86,02, Reddito agrario € 73,73, porz. AB qualità pascolo, superficie 3112 m<sup>2</sup>, Reddito dominicale € 2,09, Reddito agrario € 1,29; Figura n. 31;

Quota di 2/5 del terreno sito nel Comune di Sant'Arcangelo (PZ) e distinto al Catasto Terreni del Comune di Sant'Arcangelo al Foglio 40, Particella 10, qualità seminativo, superficie 68926 m<sup>2</sup>, Reddito dominicale € 124,59, Reddito agrario € 106,79. Figura n. 32.



**Figura 30** Foglio 40 p.lla 4



**Figura 31** Foglio 40 p.lla 9



**Figura 32** Foglio 40 p.lla 10

**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.*

### **Dati catastali attuali:**

*Appartamento proprietà xxxxx xxxxx:*

Unità immobiliare sita nel Comune di Sant'Arcangelo (PZ), in in Corso Da Gavazza, 32, posto al primo piano, distinto al Catasto Fabbricati del Comune di Sant'Arcangelo al Foglio 21, Particella 652, sub.3, Categoria A/2, consistenza catastale 6.5 vani, Rendita € 587,47;

*Appartamento proprietà 2/5 Xxxxxx xxxxxxx:*

Unità immobiliare sita nel Comune di Sant'Arcangelo (PZ), in Corso Da Gavazza, 32, posto al primo piano, distinto al Catasto Fabbricati del Comune di Sant'Arcangelo al

Foglio 21, Particella 652, sub.4, Categoria A/2, consistenza catastale 6.5 vani, Rendita € 587,47;

Locale proprietà 2/5 Xxxxxx xxxxxxx:

Unità immobiliare sita nel Comune di Sant'Arcangelo (PZ), in Corso Da Gavazza, 32, posto al piano terra, distinto al Catasto Fabbricati del Comune di Sant'Arcangelo al Foglio 21, Particella 652, sub.10, Categoria C/6, superficie catastale 133 m<sup>2</sup>, Rendita € 309,10.

Terreni proprietà 2/5 Xxxxxx xxxxxxx:

Terreno sito nel Comune di Sant'Arcangelo (PZ) e distinto al Catasto Terreni del Comune di Sant'Arcangelo al Foglio 21, Particella 34, qualità uliveto, superficie 2050 m<sup>2</sup>, Reddito dominicale € 4,76, Reddito agrario € 3,18;

Terreno sito nel Comune di Sant'Arcangelo (PZ) e distinto al Catasto Terreni del Comune di Sant'Arcangelo al Foglio 21, Particella 38, qualità seminativo irriguo, superficie 3588 m<sup>2</sup>, Reddito dominicale € 25,94, Reddito agrario € 12,97;

Terreno sito nel Comune di Sant'Arcangelo (PZ) e distinto al Catasto Terreni del Comune di Sant'Arcangelo al Foglio 21, Particella 39, qualità uliveto, superficie 1253 m<sup>2</sup>, Reddito dominicale € 2,91, Reddito agrario € 1,94;

Terreno sito nel Comune di Sant'Arcangelo (PZ) e distinto al Catasto Terreni del Comune di Sant'Arcangelo al Foglio 21, Particella 40, qualità seminativo, superficie 1131 m<sup>2</sup>, Reddito dominicale € 1,05, Reddito agrario € 1,46;

Terreno sito nel Comune di Sant'Arcangelo (PZ) e distinto al Catasto Terreni del Comune di Sant'Arcangelo al Foglio 21, Particella 41, porz. AA qualità seminativo, superficie 546 m<sup>2</sup>, Reddito dominicale € 0,51, Reddito agrario € 0,70, porz. AB qualità uliveto, superficie 1321 m<sup>2</sup>, Reddito dominicale € 1,36, Reddito agrario € 1,71;

Terreno sito nel Comune di Sant'Arcangelo (PZ) e distinto al Catasto Terreni del Comune di Sant'Arcangelo al Foglio 21, Particella 43, qualità seminativo, superficie 1299 m<sup>2</sup>, Reddito dominicale € 3,35, Reddito agrario € 2,35;

Terreno sito nel Comune di Sant'Arcangelo (PZ) e distinto al Catasto Terreni del Comune di Sant'Arcangelo al Foglio 21, Particella 44, qualità pascolo, superficie 708 m<sup>2</sup>, Reddito dominicale € 0,66, Reddito agrario € 0,40;

Terreno sito nel Comune di Sant'Arcangelo (PZ) e distinto al Catasto Terreni del Comune di Sant'Arcangelo al Foglio 21, Particella 111, qualità pascolo, superficie 1197 m<sup>2</sup>, Reddito dominicale € 0,80, Reddito agrario € 0,49;

Terreno sito nel Comune di Sant'Arcangelo (PZ) e distinto al Catasto Terreni del Comune di Sant'Arcangelo al Foglio 21, Particella 130, qualità seminativo, superficie 2475 m<sup>2</sup>, Reddito dominicale € 2,30, Reddito agrario € 3,20;

Terreno sito nel Comune di Sant'Arcangelo (PZ) e distinto al Catasto Terreni del Comune di Sant'Arcangelo al Foglio 21, Particella 563, qualità seminativo, superficie 390 m<sup>2</sup>, Reddito dominicale € 0,36, Reddito agrario € 0,50;

Terreno sito nel Comune di Sant'Arcangelo (PZ) e distinto al Catasto Terreni del Comune di Sant'Arcangelo al Foglio 21, Particella 564, porz. AA qualità seminativo, superficie 3027 m<sup>2</sup>, Reddito dominicale € 2,81, Reddito agrario € 3,91, porz. AB qualità uliveto, superficie 2310 m<sup>2</sup>, Reddito dominicale € 5,37, Reddito agrario € 3,58, porz. AC qualità pascolo, superficie 2025 m<sup>2</sup>, Reddito dominicale € 0,42, Reddito agrario € 0,21;

Terreno sito nel Comune di Sant'Arcangelo (PZ) e distinto al Catasto Terreni del Comune di Sant'Arcangelo al Foglio 21, Particella 653, qualità pascolo, superficie 673 m<sup>2</sup>, Reddito dominicale € 0,63, Reddito agrario € 0,38;

Terreno sito nel Comune di Sant'Arcangelo (PZ) e distinto al Catasto Terreni del Comune di Sant'Arcangelo al Foglio 22, Particella 5, porz. AA qualità uliveto vigneto, superficie 5686 m<sup>2</sup>, Reddito dominicale € 20,56, Reddito agrario € 11,75, porz. AB qualità pascolo, superficie 950 m<sup>2</sup>, Reddito dominicale € 0,64, Reddito agrario € 1,71, qualità seminativo, superficie 1131 m<sup>2</sup>, Reddito dominicale € 1,05, Reddito agrario € 0,39;

Terreno sito nel Comune di Sant'Arcangelo (PZ) e distinto al Catasto Terreni del Comune di Sant'Arcangelo al Foglio 22, Particella 7, qualità pascolo, superficie 873 m<sup>2</sup>, Reddito dominicale € 0,59, Reddito agrario € 0,36;

Terreno sito nel Comune di Sant'Arcangelo (PZ) e distinto al Catasto Terreni del Comune di Sant'Arcangelo al Foglio 22, Particella 8, qualità uliveto, superficie 1013 m<sup>2</sup>, Reddito dominicale € 1,05, Reddito agrario € 1,31;

Terreno sito nel Comune di Sant'Arcangelo (PZ) e distinto al Catasto Terreni del Comune di Sant'Arcangelo al Foglio 22, Particella 9, qualità pascolo, superficie 1407 m<sup>2</sup>, Reddito dominicale € 0,94, Reddito agrario € 0,58;

Terreno sito nel Comune di Sant'Arcangelo (PZ) e distinto al Catasto Terreni del Comune di Sant'Arcangelo al Foglio 40, Particella 4, porz. AA qualità pascolo, superficie 70 m<sup>2</sup>, Reddito dominicale € 0,05, Reddito agrario € 0,03, porz. AB qualità pascolo arboreo, superficie 306 m<sup>2</sup>, Reddito dominicale € 0,24, Reddito agrario € 0,09;

Terreno sito nel Comune di Sant'Arcangelo (PZ) e distinto al Catasto Terreni del Comune di Sant'Arcangelo al Foglio 40, Particella 9 porz. AA qualità seminativo, superficie 47588 m<sup>2</sup>, Reddito dominicale € 86,02, Reddito agrario € 73,73, porz. AB qualità pascolo, superficie 3112 m<sup>2</sup>, Reddito dominicale € 2,09, Reddito agrario € 1,29;

Terreno sito nel Comune di Sant'Arcangelo (PZ) e distinto al Catasto Terreni del Comune di Sant'Arcangelo al Foglio 40, Particella 10, qualità seminativo, superficie 68926 m<sup>2</sup>, Reddito dominicale € 124,59, Reddito agrario € 106,79.

#### **Storia catastale dei beni:**

Appartamento proprietà xxxxx xxxxx:

La particella 652 sub. 3 non ha subito variazioni catastali.

Appartamento proprietà 2/5 Xxxxxx xxxxxxx:

La particella 652 sub. 4 non ha subito variazioni catastali.

Locale proprietà 2/5 Xxxxxx xxxxxxx:

La particella 652 sub. 10 deriva dal frazionamento della particella 652 sub. 2 con consistenza catastale di 333 m<sup>2</sup>. Tale frazionamento, per trasferimento di diritti (n. 1326.1/2002) in atti con protocollo n. 86676 del 24/04/2002, ha generato il sub. 10 ed il sub.11. Quest'ultimo non facente parte delle presente procedura esecutiva.

#### **Difformità riscontrate tra lo stato reale dei luoghi e le planimetrie catastali:**

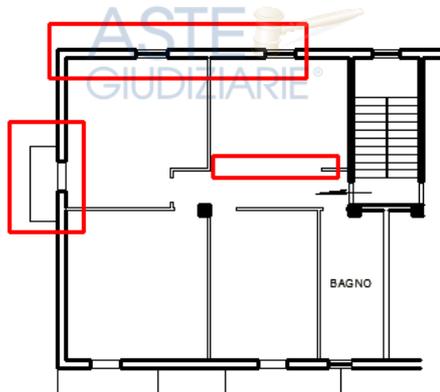
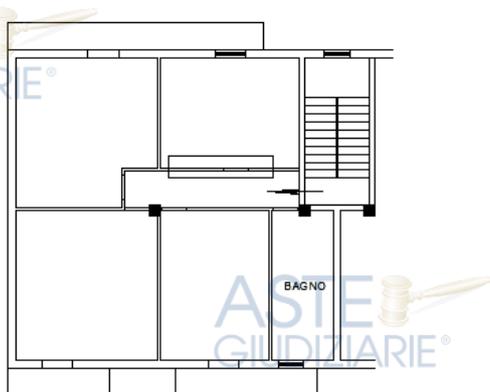
*Foglio 21 p.lla 652 Sub. 3 e sub. 4*

Sono state rilevate alcune difformità tra lo stato reale dei luoghi, così come è apparso alla scrivente nel corso dei sopralluoghi effettuati e le planimetrie catastali. Alcune di queste difformità sono comuni al sub. 3 e al sub. 4 e per questo verranno trattate congiuntamente, diversamente verrà precisato il sub di riferimento. Si rimanda alla Figura n. 33 e Figura n. 34.

1. abbattimento della tramezzatura a chiusura del vano posto in adiacenza all'ingresso;
2. non presenza del balcone di affaccio sul prospetto principale (sub. 3);
3. apertura di un balcone sul prospetto laterale dell'edificio;
4. realizzazione di un tramezzo a chiusura del vano cucina, con annessa apertura del vano finestra sul prospetto principale (sub. 4). Figura n.34

PLANIMETRIA CATASTALE  
SUB. 3

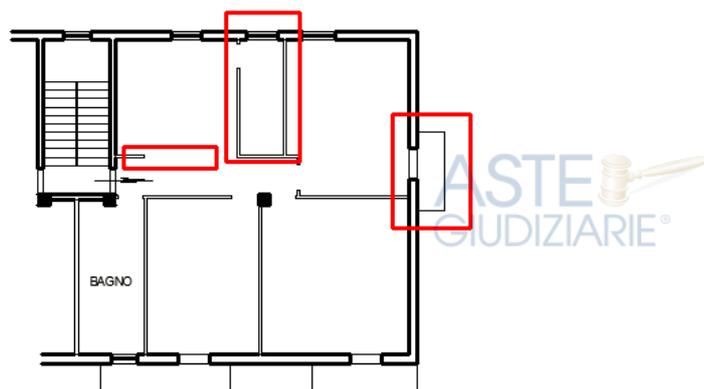
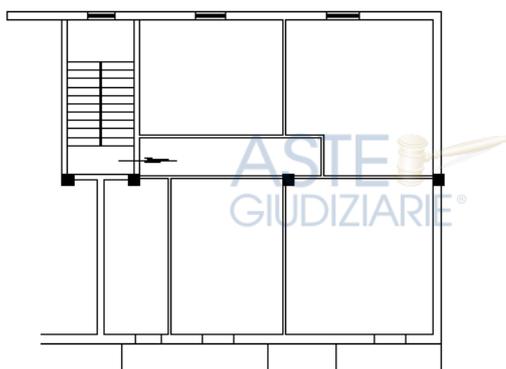
PLANIMETRIA RAPPRESENTATIVA DELLO STATO  
REALE DEI LUOGHI - SUB. 3



**Figura 33** Confronto con indicazione delle difformità tra stato reale e planimetria catastale – sub. 3

ASTE  
GIUDIZIARIE®  
PLANIMETRIA CATASTALE  
SUB. 4

ASTE  
GIUDIZIARIE®  
PLANIMETRIA RAPPRESENTATIVA DELLO STATO  
REALE DEI LUOGHI - SUB. 4



**Figura 34** Confronto con indicazione delle difformità tra stato reale e planimetria catastale

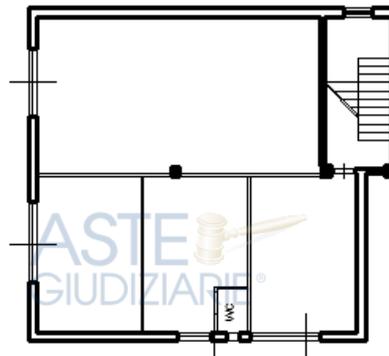
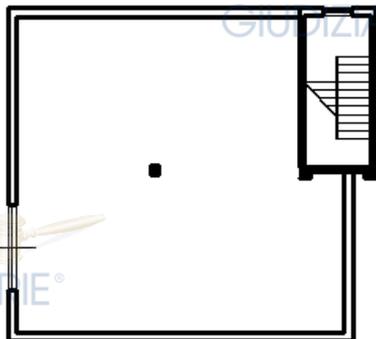
*Sub. 10*

Relativamente al locale le difformità riscontrate consistono in una diversa distribuzione degli spazi interni. Come si evince infatti dalla rappresentazione grafica riportata in

Figura n. 35, l'intero locale è stato suddiviso in quattro porzioni ognuna avente accesso indipendente dall'esterno.

PLANIMETRIA CATASTALE  
SUB. 10

PLANIMETRIA DELLO STATO REALE DEI  
LUOGHI SUB. 10



**Figura 35** Confronto tra stato reale dei luoghi e planimetria catastale

Tali difformità vengono evidenziate graficamente all'interno dell'Allegato n. 3.

**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: – piena proprietà del bene ubicato nel Comune di Sant'Arcangelo, in Corso Da Gavazza, 32. L'appartamento gode di una tripla esposizione con balconi e finestre ed è composto da un appartamento costituito da cinque vani.

L'appartamento viene censito nel C.F. del Comune di Sant'Arcangelo al foglio 21, p.lla 652, sub. 3 (piano primo), risulta confinante a Sud a Nord e ad Est con la stessa p.lla 653 del foglio 21 (area antistante e retrostante il fabbricato) ed infine ad Ovest con vano scala ed appartamento censito al foglio 21, p.lla 652 sub. 4.

Il descritto stato dei luoghi corrisponde in parte all'ultima autorizzazione rilasciata dal Comune di Sant'Arcangelo ed in buona parte alla distribuzione planimetrica catastale.

PREZZO BASE D'ASTA euro **70.000,00 €** (Euro settantamila/00).

LOTTO N. 2: – proprietà per 2/5 del bene ubicato nel Comune di Sant'Arcangelo, in Corso Da Gavazza, 32. L'appartamento gode di una tripla esposizione con balconi e finestre ed è composto da un appartamento costituito da sei vani.

L'appartamento viene censito nel C.F. del Comune di Sant'Arcangelo al foglio 21, p.lla 652, sub. 4 (piano primo) e risulta confinante a Sud, a Nord e ad Ovest con la stessa p.lla 653 del foglio 21 (area antistante e retrostante il fabbricato) ed infine ad Est con vano scala ed appartamento censito al foglio 21, p.lla 653, sub. 3 di proprietà xxxxx.

Il descritto stato dei luoghi corrisponde in parte all'ultima autorizzazione rilasciata dal Comune di Sant'Arcangelo ed in buona parte alla distribuzione planimetrica catastale.

PREZZO BASE D'ASTA euro **20.000,00 €** (Euro ventimila/00).

LOTTO N. 3: – proprietà per 2/5 del bene ubicato nel Comune di Sant'Arcangelo, in Corso Da Gavazza, 32. Il locale gode di una doppia esposizione.

Il locale viene censito nel C.F. del Comune di Sant'Arcangelo al foglio 21, p.lla 652, sub. 10 (piano terra) e risulta confinante a Sud, a Nord e ad Ovest con foglio 21, p.lla 653 ed infine ad Est con vano scala ed appartamento censito al foglio 21, p.lla 653 sub. 11 di proprietà xxxxx xxxxx.

Il descritto stato dei luoghi corrisponde in parte all'ultima autorizzazione rilasciata dal Comune di Sant'Arcangelo ed in parte alla planimetria catastale.

PREZZO BASE D'ASTA euro **11.000,00 €** (Euro undicimila/00).

LOTTO N. 4: – proprietà di 2/5 dei terreni sito nel Comune di Sant'Arcangelo (PZ) ed identificati al Catasto terreni come di seguito:

Foglio 21, Particella 34, qualità uliveto, superficie 2050 m<sup>2</sup>;

Foglio 21, Particella 38, qualità seminativo irriguo, superficie 3588 m<sup>2</sup>;

Foglio 21, Particella 39, qualità uliveto, superficie 1253 m<sup>2</sup>;

Foglio 21, Particella 40, qualità seminativo, superficie 1131 m<sup>2</sup>;

Foglio 21, Particella 41, porz. AA qualità seminativo, superficie 546 m<sup>2</sup>, porz. AB qualità uliveto, superficie 1321 m<sup>2</sup>;

Foglio 21, Particella 43, qualità seminativo, superficie 1299 m<sup>2</sup>;

Foglio 21, Particella 44, qualità pascolo, superficie 708 m<sup>2</sup>;

Foglio 21, Particella 653, qualità pascolo, superficie 673 m<sup>2</sup>;

Foglio 21, Particella 111, qualità pascolo, superficie 1197 m<sup>2</sup>.

Dal punto di vista urbanistico i terreno facenti parte del lotto n. 4 ricadono nelle seguenti zone del P.R.G. del Comune di Sant'Arcangelo: p.lle 34-38-39-41 – zona E – Agricola, la p.lla 40 ricade per circa 656 mq in zona E – zona agricola – e per circa 475 in zona A – Regime di intervento della Trasformazione – la p.lla 43 ricade per circa 1149 mq in zona E – Agricola – e per circa 150 mq in zona C – Regime di intervento della Conservazione, la p.lla 44 ricade per circa 200 mq in zona C – Regime di intervento della conservazione – e per circa 408 mq in zona A – Regime di intervento della Trasformazione, la p.lla 111 ricade per circa 180 mq in zona A – Regime di intervento della Trasformazione – e per circa 667 mq in zona C – Regime di intervento della Conservazione – e per circa 350 mq in zona E – Agricola, la p.lla 653 ricade per 90 mq in zona A – Regime di intervento della Trasformazione – per 548 in zona C – Regime di intervento della Conservazione – e per circa 35 mq in zona E – Agricola.

I terreni costituenti il lotto presentano forma pressoché regolare, con giacitura in lieve pendio. Gli stessi risultano facilmente accessibili attraverso le due stradine che li circoscrivono.

PREZZO BASE D'ASTA euro **3.000,00 €** (Euro tremila/00).

LOTTO N. 5 – proprietà di 2/5 dei terreni sito nel Comune di Sant'Arcangelo (PZ) ed identificati al Catasto terreni come di seguito:

Foglio 21, Particella 130, qualità seminativo, superficie 2475 m<sup>2</sup>;

Foglio 21, Particella 563, qualità seminativo, superficie 390 m<sup>2</sup>;

Foglio 21, Particella 564, porz. AA qualità seminativo, superficie 3027 m<sup>2</sup>, porz. AB qualità uliveto, superficie 2310 m<sup>2</sup>, porz. AC qualità pascolo, superficie 2025 m<sup>2</sup>.

Dal punto di vista urbanistico i terreni facenti parte del lotto n. 5 ricadono nella zona E – Agricola del P.R.G. del Comune di Sant'Arcangelo.

I terreni costituenti il lotto presentano forma pressoché regolare, con giacitura in lieve pendio. Gli stessi risultano facilmente accessibili attraverso le due stradine che li circoscrivono.

PREZZO BASE D'ASTA euro **2.600,00 €** (Euro duemilaseicento/00).

LOTTO N. 6 – proprietà di 2/5 dei terreni sito nel Comune di Sant'Arcangelo (PZ) ed identificati al Catasto terreni come di seguito:

Foglio 22, Particella 5, porz. AA qualità uliveto vigneto, superficie 5686 m<sup>2</sup>, porz. AB qualità pascolo, superficie 950 m<sup>2</sup>, porz. AC qualità seminativo, superficie 1131 m<sup>2</sup>;

Foglio 22, Particella 7, qualità pascolo, superficie 873 m<sup>2</sup>;

Foglio 22, Particella 8, qualità uliveto, superficie 1013 m<sup>2</sup>;

Foglio 22, Particella 9, qualità pascolo, superficie 1407 m<sup>2</sup>.

Dal punto di vista urbanistico i terreni facenti parte del lotto n. 5 ricadono nella zona E – Agricola del P.R.G. del Comune di Sant'Arcangelo.

I terreni costituenti il lotto presentano forma pressoché regolare, con giacitura in lieve pendio. Gli stessi risultano facilmente accessibili attraverso le due stradine che li circoscrivono.

PREZZO BASE D'ASTA euro **3.400,00 €** (Euro tremilaquattrocento/00).

LOTTO N. 7 – proprietà di 2/5 dei terreni sito nel Comune di Sant'Arcangelo (PZ) ed identificati al Catasto terreni come di seguito:

Foglio 40, Particella 4, porz. AA qualità pascolo, superficie 70 m<sup>2</sup>, porz. AB qualità pascolo arboreo, superficie 306 m<sup>2</sup>;

Foglio 40, Particella 9 porz. AA qualità seminativo, superficie 47588 m<sup>2</sup>, porz. AB qualità pascolo, superficie 3112 m<sup>2</sup>;

Foglio 40, Particella 10, qualità seminativo, superficie 68926 m<sup>2</sup>.

Dal punto di vista urbanistico i terreni facenti parte del lotto n. 5 ricadono nella zona E – Agricola del P.R.G. del Comune di Sant'Arcangelo.

I terreni costituenti il lotto presentano forma pressoché regolare, con giacitura in lieve pendio. Gli stessi risultano facilmente accessibili attraverso le due stradine che li circoscrivono.

PREZZO BASE D'ASTA euro **20.400,00 €** (Euro ventimilaquattrocento/00).

**QUESITO n. 6:**

**verificare la regolarità dei beni pignorati sotto il profilo edilizio ed urbanistico.**

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

*Indicherà altresì:*

*l'epoca di realizzazione dell'immobile;*

*gli estremi esatti del provvedimento autorizzativo (licenza edilizia n. \_\_\_\_\_ ; concessione edilizia n. \_\_\_\_\_ ;*

*eventuali varianti; permesso di costruire n. \_\_\_\_\_ ; DIA n. \_\_\_\_\_ ; ecc.);*

*la rispondenza della costruzione alle previsioni del provvedimento autorizzativo.*

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

*Tale documentazione deve essere sempre allegata alla relazione di stima.*

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

*- nel caso di riscontrate difformità:*

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

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

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

*. anzitutto, verificherà la possibilità di sanatoria c.d. ordinaria ai sensi dell'art. 36 del D.P.R. n. 380 del*

*2001 e gli eventuali costi della stessa;*

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

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

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

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

• la conformità del fabbricato ai grafici di progetto depositati a corredo dell'istanza (segnalando, anche in tal caso graficamente, le eventuali difformità);  
• 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 del 1.10.1983 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.

Dall'analisi della documentazione esaminata presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Sant'Arcangelo, si evince che l'area ove sorge il fabbricato ricade in parte nella zona A - Regime di intervento della Trasformazione - con indice di densità fondiaria di 1,60 mc/mq ed in parte nella zona C - Regime di intervento della Conservazione - che

riguarda tessuti urbani consolidati interessati da fenomeni di dissesto idrogeologico di livello medio alto ove sono previsti interventi di restauro, risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia e/o adeguamento alle norme antisismiche, con esclusione di interventi volumetrici, demolizione senza ricostruzione in sito. Inoltre sono consentiti interventi di consolidamento e di stabilizzazione dei versanti.

La zona non risulta essere sottoposta a vincolo.

Relativamente ai terreni si ha:

p.lle 34-38-39-41-130-563 e 564 del foglio di mappa 21, unitamente alle p.lle 5-7-8- e 9 del foglio 22 e 4-9 e 10 del foglio 40, ricadono nella zona E – Agricola – con indice di densità fondiaria di 0,03 mc/mq per abitazioni e 0,07 mc/mq per depositi attrezzi agricoli, previa osservanza del rispetto, in caso di edificazione, delle distanze dal ciglio dei fiumi, torrenti e corsi d'acqua iscritti nell'elenco di cui al R.D. 11 dicembre 1933, n. 1775 (ex legge Galasso);

p.la 40 del foglio 21 ricade per circa 656 mq in zona E – zona agricola – e per circa 475 in zona A – Regime di intervento della Trasformazione – con indice di densità fondiaria di 1,60 mc/mq;

p.la 43 del foglio 21 ricade per circa 1149 mq in zona E – Agricola – e per circa 150 mq in zona C – Regime di intervento della Conservazione;

p.la 44 del foglio 21 ricade per circa 200 mq in zona C – Regime di intervento della conservazione – e per circa 408 mq in zona A – Regime di intervento della Trasformazione;

p.la 111 foglio 21 ricade per circa 180 mq in zona A – Regime di intervento della Trasformazione – e per circa 667 mq in zona C – Regime di intervento della Conservazione – e per circa 350 mq in zona E - Agricola;

p.la 653 del foglio 21 ricade per 90 mq in zona A – Regime di intervento della Trasformazione – per 548 in zona C – Regime di intervento della Conservazione – e per circa 35 mq in zona E – Agricola.

### **Titoli edilizi rilasciati per gli immobili censiti in catasto al foglio 21 p.la 652 sub.**

#### **3-4-10**

La realizzazione dell'immobile risulta assentita dal Genio Civile di Potenza mediante autorizzazione a costruire n. 16187 dell'08 gennaio 1976 e mediante Concessione Edilizia n. 14 del 01 marzo 1978, rilasciata dal Comune di Sant'Arcangelo

per la realizzazione di un fabbricato per civile abitazione, composto da n. 2 piani ed uno interrato non usufruibile, concessione rilasciata su istanza del 20 settembre 1975, da parte di xxxxx xxxxx, nato a Sant'Arcangelo il 15 novembre 1930.

Per tale intervento risulta presente agli atti del Comune di Sant'Arcangelo autorizzazione di abitabilità n. 11473 dell'8 gennaio 1988.

Segue Concessione Edilizia n.69 del 25 agosto 1988, rilasciata su istanza del 26 gennaio 1988, da parte dello stesso xxx xxxx, per l'ampliamento dell'ultimo piano del fabbricato con annesso adeguamento strutturale. Nello specifico, dalla relazione tecnica e dagli elaborati grafici allegati al progetto, si evince che l'opera di ampliamento prevedeva la realizzazione di n. 4 vani, per una superficie utile di 100,26 m<sup>2</sup>, da realizzarsi nei terrazzini posti ai lati sud e nord della costruzione e nella realizzazione, per l'intero ultimo piano, di balconi per una superficie complessiva di 49,32 m<sup>2</sup>.

Per tale intervento risulta presente agli atti del Comune di Sant'Arcangelo autorizzazione di abitabilità del'2 maggio 1990.

Si rileva inoltre Concessione Edilizia in sanatoria n. 03 del 05 settembre 2003, rilasciata su istanza del 30 aprile 1986, (Legge n. 47/865) a nome di xxxxx xxxx. In tale istanza si chiedeva di sanare la realizzazione di un ampio locale al piano seminterrato, individuato catastalmente al Foglio di mappa 21, particella 652, sub. 2 del N.C.E.U. del Comune di Sant'Arcangelo, opera eseguita in difformità rispetto alla Concessione Edilizia del marzo 1978. Figura n 36.

Nell'Allegato n. 1 si riportano le autorizzazioni rilasciate dal Comune di Sant'Arcangelo sopra esposte, corredate dagli elaborati grafici.

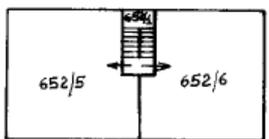
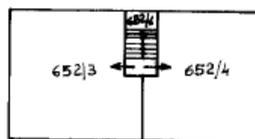
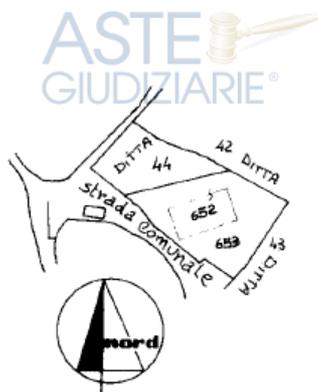
#### **Difformità riscontrate tra lo stato reale dei luoghi ed i titoli edilizi rilasciati:**

Dal confronto delle autorizzazioni rilasciate dal Comune di Sant'Arcangelo, sopra esposte, rispetto allo stato reale dei luoghi rilevato nel corso dei sopralluoghi effettuati per gli appartamenti ed il locale oggetto del presente procedimento, si evincono le seguenti difformità:

1. Diversa distribuzione interna degli spazi.

Tale difformità si rileva sia per il locale sito al piano terra (sub. 10), sia per i due immobili situati al primo piano (sub. 3 e sub. 4).

In riferimento al locale si riporta in Figura n. 37 la planimetria relativa all'ultima Concessione Edilizia in sanatoria n. 03 del 05 settembre 2003 raffrontata con la planimetria rappresentativa dello stato reale dei luoghi.



**Figura 36-** Stralcio planimetrico con indicazione del locale oggetto di Concessione Edilizia in sanatoria del settembre 2003

Come si evince le discordanze sono legate in primis al frazionamento presentato al catasto del 24/04/2002 (si veda risposta al quesito n.4), il quale genera il sub. 10 ed il sub. 11 (variazione non dichiarata al Comune) e successivamente alla divisione del locale sub. 10 in quattro locali ognuna con accesso autonomo verso l'esterno.

Si rileva infine la chiusura del vano finestra relativo al locale 2. Figura n. 38.

Per i due appartamenti si procederà al confronto tra la Concessione Edilizia n. 14 del 01 marzo 1978 e lo stato reale dei luoghi. Si precisa che seppur le Concessioni Edilizie successive alla n. 14 sono state concesse per interventi che non interessano i due appartamenti (come descritto precedentemente), nella Concessione Edilizia n.69 del 25 agosto 1988 si rilevano mutazioni nella rappresentazione grafica delle facciate.

Pertanto, nell'analisi delle difformità rilevate si farà riferimento anche a quest'ultima Concessione.

In Figura n. 39, si riporta il raffronto tra la planimetria di progetto a corredo della Concessione n. 14 e la planimetria rappresentativa dello stato reale dei luoghi.

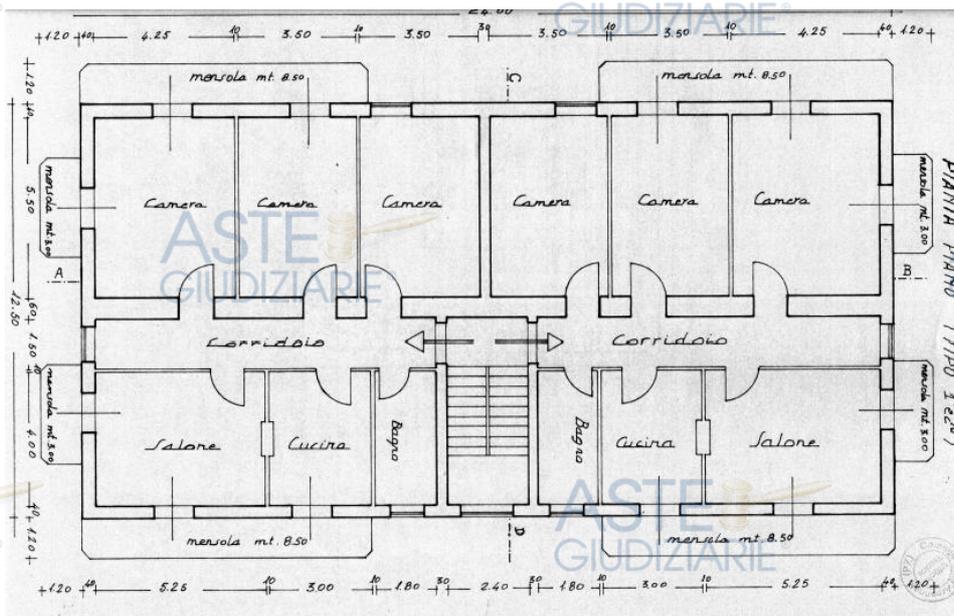


**Figura 37-** Confronto tra lo stralcio di progetto della “Concessione Edilizia in sanatoria n. 03 del 05 settembre 2003 ai sensi della Legge n. 47/85” e lo stato reale dei luoghi

Come è possibile riscontrare si rileva una diversa distribuzione degli spazi interni abbinata a bucatore in facciata non sempre conformi.



**Figura 38-** Chiusura vano finestra locale sub. 10



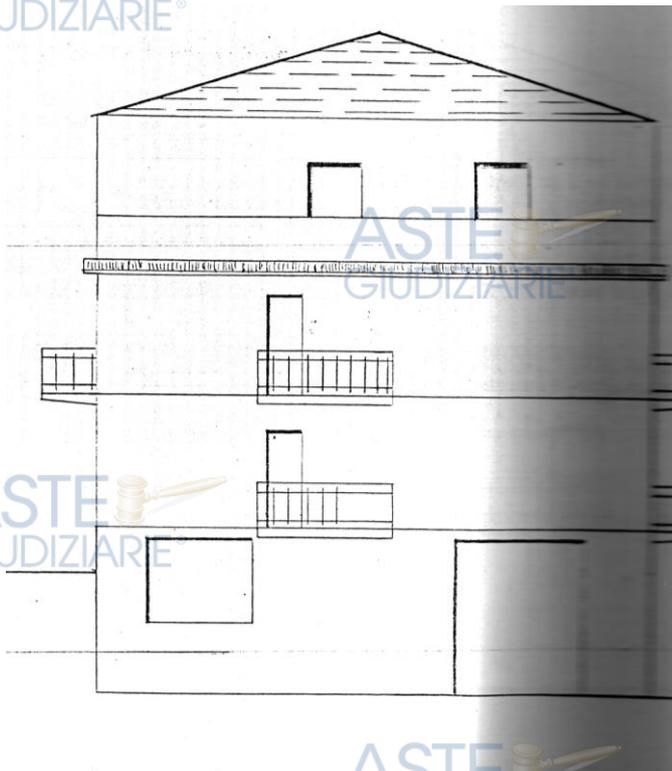
**Figura 39-** Confronto tra lo stralcio di progetto “Concessione Edilizia n. 14 del 01 marzo 1978” e lo stato reale dei luoghi

In Figura n. 40 e seguenti, si riporta il raffronto tra i grafici progettuali della Concessione Edilizia n.69 del 25 agosto 1988, raffiguranti i prospetti ed il rilievo fotografico degli stessi.

Si precisa che agli atti del Comune di Sant’Arcangelo non vi sono Attestati di Prestazione Energetica per tali immobili e che il costo per sanare le difformità prima esplicitate saranno quantificate e detratte dal valore definito per i beni oggetto della presente consulenza.



**Figura 40**- Confronto tra lo stralcio di progetto “Concessione Edilizia n. 69 del 25 agosto 1988” ed il prospetto principale



**Figura 41-** Confronto tra lo stralcio di progetto “Concessione Edilizia n. 69 del 25 agosto 1988” ed il prospetto laterale





**Figura 42-** Confronto tra lo stralcio di progetto “Concessione Edilizia n. 69 del 25 agosto 1988” ed il prospetto secondario

**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.*

L’immobile censito in catasto al foglio 21, particella 652, sub.3 di piena proprietà della debitrice signora Xxxxxx xxxxxxxx è dalla stessa occupato.

L’immobile censito in catasto al foglio 21, particella 652, sub.4 di proprietà del debitore Xxxxxx xxxxxxxx, per la quota dei 2/5, è attualmente occupato dalla signora Xxxxxx xxxxxxxx e dal suo nucleo familiare.

Il locale censito in catasto al foglio 21, particella 652, sub. 10 di proprietà del debitore Xxxxxx xxxxxxxx, per la quota dei 2/5, è attualmente adibito a deposito di beni in uso della signora xxxxx xxxxxxxx, xxxxx xxxxx, xxxx xxxx, xxxx xxxxx.

**QUESITO n. 8:**

***specificare i vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene.***

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

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

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

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

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

La documentazione così acquisita sarà allegata alla relazione;

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

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

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

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

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

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

In particolare, l'esperto indicherà:

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

Tra questi si segnalano in linea di principio:

- Domande giudiziali;
- Atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura;
- Convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge;

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

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

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

Tra questi si segnalano:

- 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

*detrato 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).*

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

Agli atti dell'Ufficio Tecnico non è presente provvedimento giudiziale di assegnazione al coniuge della casa coniugale.

Non vi sono atti impositivi di servitù sui beni pignorati.

Per tale immobile non risulta essere costituito un condominio.

Sulla base di quanto certificato dall'Ufficio Tecnico del Comune di Sant'Arcangelo la zona in cui sorgono gli immobili oggetto della presente procedura non è sottoposta a vincoli.

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

Sugli immobili oggetto del presente procedimento gravano le seguenti formalità:

- Iscrizione per ipoteca giudiziale in data 7 gennaio 2014 con R.P. 6, R.G. 125 a favore di Banca Popolare dell'Etruria e del Lazio Società Cooperativa sede Arezzo a garanzia di debito contro XXXXXX XXXXXXXX XXXXXX XXXXXXXX. (Decreto Ingiuntivo emesso dal Tribunale di Arezzo dell'11 dicembre 2013);
- Iscrizione per ipoteca giudiziale in data 29 maggio 2014 con R.P. 458, R.G. 7644 a favore di Banca delle Marche S.p.a. a garanzia di debito contro XXXXXX XXXXXXXX XXXXXX XXXXXXXX. (Decreto Ingiuntivo emesso dal Tribunale di Pesaro del 20 maggio 2014);
- Iscrizione per ipoteca giudiziale in data 29 maggio 2014 con R.P. 459, R.G. 7645 a favore di Banca delle Marche S.p.a. a garanzia di debito contro XXXXXX XXXXXXXX XXXXXX XXXXXXXX. (Decreto Ingiuntivo emesso dal Tribunale di Pesaro del 20 maggio 2014);
- Trascrizione del Verbale di pignoramento immobili presso l'Agenzia del Territorio Ufficio Provinciale di Potenza del 2 maggio 2016, con R.P. 6247 e R.G. 7293, a favore di Società Rev-Gestione Crediti Società per Azioni e contro

Xxxxxx xxxxxxxx(per la quota di 1/1) e Xxxxxx xxxxxxxx (per la quota di 2/5)  
gravante sugli immobili elencati ai punti 1, 2 e 3 in risposta al quesito n.2.

Sui beni non risultano provvedimenti di sequestro penale.

- Difformità urbanistico-edilizie e catastali:



Sono state riscontrate difformità tra lo stato reale dei luoghi, così come è apparso alla scrivente nel corso dei sopralluoghi del 14/11/2019, 10/09/2020 e 14 ottobre 2021, rispetto all'ultima autorizzazione rilasciata dal Comune di Sant'Arcangelo, ovvero la Concessione Edilizia n.69 del 25 agosto 1988 per i sub. 3 e 4 e la Concessione Edilizia in sanatoria n. 03 del 05 settembre 2003 - ai sensi della Legge n. 47/85 – per il sub. 10. Per il dettaglio delle difformità riscontrate si rimanda alla risposta del quesito n. 6.

Sono state inoltre rilevate difformità tra lo stato reale dei luoghi e le planimetrie catastali. Per il dettaglio di tali difformità si rimanda alla risposta al quesito n. 4.

**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 oggetto della presente procedura esecutiva non ricadono su suolo demaniale.

**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.*

Per i beni oggetto del presente procedimento non risultano presenti livelli o usi civici ne affrancazione. A tal proposito nell'Allegato n.1 si riporta il certificato del Dipartimento Politiche Agricole e Forestali –Regione Basilicata.

Non insistono sul bene pesi o oneri di altro tipo.

**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.*

L'immobile oggetto del Lotto n. 1, 2 e 3 non risulta essere costituito un condominio.

Non ci sono procedimenti in corso relativi al cespite pignorato.

**QUESITO n. 12:**

***procedere alla valutazione dei beni.***

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

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

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

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

*L'esperto potrà inoltre acquisire informazioni ai fini della stima anche presso soggetti che abbiano svolto attività di custode giudiziario e/o professionista delegato*

alle vendite forzate. In tal caso, l'esperto procederà a reperire i documenti di riferimento (segnatamente, i decreti di trasferimento rilevanti ai fini della stima), che saranno allegati alla relazione di stima.

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

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

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

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

Nella determinazione del valore di mercato di immobili che – alla luce delle considerazioni svolte in risposta al quesito n. 6 – siano totalmente abusivi ed in alcun modo sanabili, l'esperto procederà ex art. 173 bis disp. att. c.p.c. e come segue: nell'ipotesi in cui risulti essere stato emesso ordine di demolizione del bene, l'esperto quantificherà il valore del suolo e dei costi di demolizione delle opere abusive; nell'ipotesi in cui non risulti essere stato emesso ordine di demolizione del bene, l'esperto determinerà il valore d'uso del bene.

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

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

- nella eventuale mancata immediata disponibilità dell'immobile alla data di aggiudicazione;
- nelle eventuali diverse modalità fiscali tra gli acquisiti a libero mercato e gli 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.

**LOTTO N.1**Descrizione generale dell'immobile oggetto di stima

La stima riguarda i seguenti immobili:

- intera proprietà (quota di 1/1) relativamente all'immobile ubicato in Corso Da Gavazza, 32 censito in catasto al foglio 21, particella 652, sub.3 del Comune di Sant'Arcangelo;

Per la descrizione dettagliata del bene, le rifiniture, la conformità urbanistica ecc. si rimanda ai paragrafi precedenti.

Criteri di stima utilizzati

Per la stesura della seguente perizia estimativa la sottoscritta ha ritenuto necessario considerare due diversi criteri estimativi attinenti l'oggetto della valutazione, ovvero

Market Comparison Approach e Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio.

Il primo procedimento di stima si basa sulla determinazione del valore di mercato sulla base del confronto con i prezzi di immobili che presentano caratteristiche simili a quello oggetto di valutazione. Al fine di reperire informazioni attendibili e qualificate, sono stati reperiti e raccolti dati sulle compravendite realizzate nelle zone limitrofe per le stesse tipologie di immobili.

Il secondo criterio scelto è quello di selezionare i dati attraverso l'O.M.I. Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio, il quale periodicamente monitora la compravendita sull'intero territorio italiano suddividendo i dati raccolti per aree geografiche.

Market Comparison Approach

Le unità immobiliari presenti sul mercato immobiliare utilizzate per la comparazione sono:

- Immobile A; ubicato in viale Europa, 114;
- Immobile B; ubicato in viale Europa, 33;
- Immobile C; ubicato in viale Europa, 115.

Si riportano all'interno dell'Allegato n. 2 le schede di compravendita degli immobili sopra riportati.

I parametri di stima maggiormente influenti sulla formazione del prezzo di mercato, sono il prezzo di compravendita espresso in euro, la data misurata in mesi retrospettivamente a partire dal momento in cui si effettua la stima, le superfici misurate in m<sup>2</sup>, numero dei servizi e lo stato di manutenzione e conservazione degli immobili, espresso attraverso una scala di punteggi così articolata: 1 pessimo, 2 mediocre, 3 discreto, 4 buono, 5 ottimo. Altre caratteristiche che incidono sul valore come età dell'edificio, panoramicità, impianti tecnologici, ecc. non vengono prese in considerazione poiché il campione stimativo presenta parità di condizioni per dette caratteristiche. Di seguito vengono valutati i vari prezzi marginali ovvero i prezzi relativi ad una caratteristica immobiliare capaci di esprimere la variazione del prezzo totale al variare della caratteristica del bene che si sta considerando.

	Unità	A	B	C
Prezzo e caratteristiche		80,000	110,000	80,000
Data	0	1	1	1
Superficie utile interna	130	140	118	110
Superficie balconi	8	10	9	9
servizi	1	1	1	2
Livello di piano	1	3	1	3
Manutenzione	4	4	4	5

**Tabelle II** Caratteristiche degli immobili utilizzati per la comparazione

Il prezzo marginale della caratteristica “data” è stato valutato attraverso una rivalutazione al momento attuale dei prezzi rilevati attraverso le indagini di mercato. A questo proposito si è fatto riferimento alla tabella degli indici ISTAT e dei coefficienti di rivalutazione.

Il prezzo marginale relativo alla superficie è stato valutato assumendo il più piccolo dei prezzi medi lordi.

Il prezzo marginale della caratteristica superficie dei balconi di pertinenza esclusiva esaminata può essere assunto pari al 33% del prezzo marginale della caratteristica “superficie utile interna”.

Il prezzo marginale relativo ai servizi è stato valutato in base al costo di ricostruzione deprezzato.

Il prezzo marginale della caratteristica livello di piano è rappresentato dalla variazione percentuale del prezzo di compravendita al variare di un livello di piano.

Il prezzo marginale relativo allo stato di conservazione e manutenzione è stato valutato attraverso il costo marginale necessario per variare di un punto lo stato di manutenzione.

Per tutto quanto sopra esplicitato si procede alla determinazione del valore degli immobili.

La media dei “prezzi corretti” risulta indicativa del prezzo più probabile per l’immobile oggetto di stima. Procedendo con la media dei prezzi corretti si perviene al valore di: **83.600,00 €**.

Prezzo e caratteristiche	A	B	C
Prezzo	80.000	110.000	80.000
Data	66,67	91,67	66,67
Superficie	-5582,69	6699,23	11165,39
Superficie balconi	-368,46	-184,23	-184,23
Servizi	0,00	0,00	-3.360
Livello di piano	-4800	0,00	-4.800
Manutenzione	0,00	0,00	-18.000
Prezzi corretti (€)	69.315,52	116.606,67	64.887,83

**Tabella III** Tabella di valutazione

Osservatorio del Mercato Immobiliare

Il secondo criterio è quello di selezionare i dati espressi semestralmente dall’Agenzia del Territorio inerenti le quotazioni dell’Osservatorio del Mercato Immobiliare OMI, suddiviso per Comune e zona di ubicazione.

In base alla suddivisione effettuata dall’Osservatorio del Mercato Immobiliare relativa al primo semestre dell’anno 2021, la zona in esame ricade in fascia D1, ovvero zona periferica. Per tale Zona Omogenea la Banca dati individua i valori di compravendita riportati in Tabella IV.

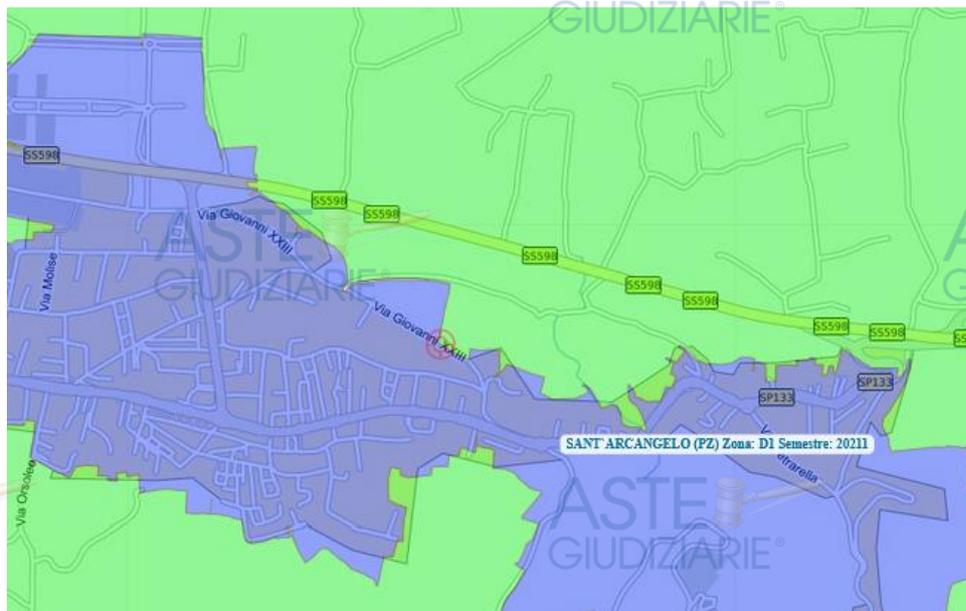


Figura 43 - Classificazione delle zone secondo l'OMI

Tabella IV – Valore di mercato OMI

Risultato interrogazione: Anno 2021 - Semestre 1

Provincia: POTENZA

Comune: SANT'ARCANGELO

Fascia/zona: Periferica/SAN BRANCATO - V.LE MORLINO - V.LE ITALIA - VIA TURATI - V.LE EUROPA - V.LE MORRA

Codice di zona: D1

Microzona catastale n.: 2

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)	
		Min	Max
Abitazioni civili	Ottimo	700	840
Abitazioni civili	NORMALE	570	690
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	435	530
Autorimesse	NORMALE	215	270
Box	NORMALE	230	285
Ville e Villini	NORMALE	740	900

Si stabilisce come quotazione al m<sup>2</sup> per il LOTTO 1 è di 630 €/m<sup>2</sup>.

**Tabella V** – Coefficienti di merito abitazione

Coefficienti di merito		
Stato locativo	libero	100%
Piano	piano primo	-5%
Stato di conservazione	buono stato	0%
Luminosità	luminoso	5%
Esposizione e vista	mista	0%
Edificio	20-40 anni	0%

Si procede quindi alla valutazione dei coefficienti di merito dei beni: Tabella V.

Da cui il coefficiente di merito è pari a 0 %.

Valore di mercato = superficie commerciale x quotazione al m<sup>2</sup> x coefficienti di merito

Valore di mercato = **83.160,00 €**.

I due metodi su enunciati fanno scaturire valori di mercato confrontabili (83.160,00 €, 83.600,00 €).

Gli adeguamenti da computare, stante la presenza di alcune difformità riscontrate riguardano principalmente i costi da sostenere per ripristinare lo stato dei luoghi così come da progetto autorizzato ed al rispettivo catastale.

In conclusione si asserisce che il prezzo di mercato del **LOTTO N. 1** prima definito è il seguente: **81.300,00 €** (Euro ottantunomilatrecento/00).

Sulla base del valore di mercato sopra riportato si determina il prezzo a base d'asta applicando una riduzione pari al 15%.

Il prezzo a base d'asta proposto per tali beni è di **70.000,00 €** (Euro settantamila/00).

Si precisa che il valore di mercato determinato per il Lotto n. 1 (81.300,00 €) verrà utilizzato come importo di partenza per il calcolo della proprietà indivisa afferente il

Lotto n. 2.

Si rimanda al quesito n. 13 per la determinazione del prezzo di mercato dei Lotti 2 e 3, dal momento che trattasi di quote di proprietà indivise.

Di seguito si procede alla stima degli altri lotti precedentemente costituiti.

**LOTTI N. 4, 5, 6 e 7**Descrizione generale degli immobili oggetto di stima

4. Quota di 2/5 dei terreni ubicati nel Comune di Sant'Arcangelo e censiti in Catasto Terreni al Foglio 21 p.lla 34, 38, 39, 40, 41, 43, 44, 653, 111;
5. Quota di 2/5 dei terreni ubicati nel Comune di Sant'Arcangelo e censiti in Catasto Terreni al Foglio 21 p.lla 130, 563, 564;
6. Quota di 2/5 dei terreni ubicati nel Comune di Sant'Arcangelo e censiti in Catasto Terreni al Foglio 22 p.lla 5, 7, 8 e 9;
7. Quota di 2/5 dei terreni ubicati nel Comune di Sant'Arcangelo e censiti in Catasto Terreni al Foglio 40 p.lla 4, 9, 10.

Per la descrizione dettagliata dei beni, le coltura, la zona omogenea del P.R.G. ecc. si rimanda ai paragrafi precedenti.

Criterio di stima utilizzato

Per la stima dei lotti n. 4, 5, 6 e 7 la sottoscritta ha ritenuto necessario applicare il metodo sintetico comparativo.

Tale procedimento di stima si basa sulla definizione e comparazione dei caratteri estrinseci ed intrinseci dei beni oggetto di stima. I primi concernono fattori ambientali generali della zona in cui è ubicato il bene, mentre i caratteri intrinseci sono specifici del bene in esame.

Metodo sintetico comparativo

Si è proceduto al reperimento di informazioni presso operatori economici del settore immobiliare che operano nella zona di beni aventi le stesse caratteristiche.

Le caratteristiche maggiormente influenti oggetto di comparazione sono la morfologia della zona, la posizione rispetto ai centri abitati, la dotazione di infrastrutture e vie di comunicazione, la dimensione dei fondi, la forma geometrica del terreno intesa sia come regolarità del confine, per consentire un ordinario uso delle macchine agricole, sia come

accorpamento particellare, presenza di piantagioni arboree, e/o di fabbricati rurali, presenza di vincoli, servitù attive o passive.

Dalle indagini effettuate è emerso quanto riportato in Tabella VI.

**Tabella VI** – Tabella di valutazione terreni

LOTTO/Coltura	zona P.R.G.	Valore agricolo Euro/Ha	Ha	Valore Euro	Ha	Valore Euro
						QUOTA 2/5
LOTTO N. 4 Mista	mista perlopiù Zona E - agricola	6.613,20	1,38	9.103,73	0,55	3.641,49
LOTTO N. 5 Seminativo	Zona E - agricola	7.668,00	1,02	7.842,06	0,41	3.136,83
LOTTO N. 6 Uliveto	Zona E - agricola	10.200,00	0,99	10.098,00	0,40	4.039,20
LOTTO N. 7 Pascolo - seminativo	Zona E - agricola	5.010,00	12,00	60.120,00	4,80	24.048,00

Detti valori sono riferiti ad appezzamenti di terreno presenti in zone pianeggianti, per i quali si riporta in Allegato n. 2 le schede di compravendita.

Sulla base dei dati e delle considerazioni sopra esposte si ha:

il prezzo di mercato del LOTTO N. 4 prima definito è il seguente: 3.600,00 € (Euro tremilaseicento/00).

il prezzo di mercato del LOTTO N. 5 prima definito è il seguente: 3.100,00 € (Euro tremilacento/00).

il prezzo di mercato del LOTTO N. 6 prima definito è il seguente: 4.000,00 € (Euro quattromila/00).

il prezzo di mercato del LOTTO N. 7 prima definito è il seguente: 24.000,00 € (Euro ventiquattromila/00).

Sulla base del valore di mercato sopra riportato si determina il prezzo a base d'asta applicando una riduzione pari al 15%.

Il prezzo a base d'asta proposto per il LOTTO N.4 è di **3.000,00 €** (Euro tremila/00).

Il prezzo a base d'asta proposto per il LOTTO N.5 è di **2.600,00 €** (Euro duemilaseicento/00).

Il prezzo a base d'asta proposto per il LOTTO N.6 è di **3.400,00 €** (Euro tremilaquattrocento/00).

Il prezzo a base d'asta proposto per il LOTTO N.7 è di **20.400,00 €** (Euro ventimilaquattrocento/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 similare per ciascun comproprietario, predisponendo se del caso una bozza di progetto di divisione.*

**LOTTI N. 2 e 3**

*Descrizione generale degli immobili oggetto di stima*

La stima del deprezzamento delle quote di proprietà indivise riguarda i seguenti immobili:

2. Quota di 2/5 dell'immobile ubicato in Corso Da Gavazza, 32 e censito in catasto al foglio 21, particella 652, sub.4 del Comune di Sant'Arcangelo;
3. Quota di 2/5 del locale ubicato in Corso Da Gavazza, 32 e censito in catasto al foglio 21, particella 652, sub. 10 del Comune di Sant'Arcangelo.

Per la descrizione dettagliata dei beni, le rifiniture, la conformità urbanistica ecc. si rimanda ai paragrafi precedenti.

Si valuta di seguito il coefficiente di deprezzamento relativo alla singola quota indivisa.

$$C_D = [1/(1+ CG_n)]$$

Dove:

con  $CG_n$  viene definito guadagno, ovvero differenza percentuale tra possibile prezzo futuro di vendita e prezzo di acquisto all'attualità del bene immobiliare la cui proprietà è indivisa (%).

$$CG_n = (R_A \times n)$$

Dove:

con  $R_A$  viene definito il rendimento atteso medio annuo dell'investimento speculativo di acquisto di una o più quote indivise (%).

$$R_A = \Delta_Q + (R_{HR} - R_{TS})$$

Dove:

con  $\Delta_Q$  viene definito l'incremento medio annuo delle quotazioni immobiliari per lo specifico segmento di mercato cui appartiene il bene indiviso, sulla base dei dati storici riferiti al breve periodo (%);

pari a -2.036% quale decremento medio annuo dei prezzi immobiliari del Comune di Sant'Arcangelo per lo specifico segmento di mercato cui appartiene il bene indiviso (2011- 2021), dato desunto in base alle informazioni fornite semestralmente dall'OMI dell'Agenzia delle Entrate.

con  $R_{HR}$  viene definito il rendimento atteso medio annuo per investimenti azionari ad alto rischio (%); pari al 15%

mentre con  $R_{TS}$  viene definito rendimento medio annuo dei Titolo di Stato (%). Pari al 0.001.

Pertanto si ha:

$$R_A = \Delta_Q + (R_{HR} - R_{TS}) = 0,13$$

$$CG_n = (R_A \times n) = 0,38$$

$$C_D = [1/(1 + CG_n)] = 0,72$$

La quota di proprietà indivisa si deprezza di una percentuale pari a 27,85%.

Si procede al calcolo del valore di mercato della proprietà indivisa, mediante la formula:

$$V_x = V_m \times C_D \times Q$$

Dove il valore  $V_m$  è il prezzo di mercato afferente il Lotto 1 determinato in risposta al quesito n. 12. Questo è reso possibile dal momento che i due appartamenti, facenti parte del Lotto n.1 e Lotto n.2, sono speculari e pertanto hanno il medesimo valore di mercato.

In conclusione si asserisce che il prezzo di mercato del **LOTTO N. 2** prima definito è il seguente:  $V_x = V_m \times C_D \times Q = 81.300 \times 0,72 \times 2/5 = \mathbf{23.500,00 \text{ €}}$  (Euro vetitremilacinquecento/00).

Sulla base del valore di mercato sopra riportato si determina il prezzo a base d'asta applicando una riduzione pari al 15%.

**Il prezzo a base d'asta proposto per il Lotto n. 2 è di 20.000,00 € (Euro ventimila/00).**

Si procede analogamente per il LOTTO N. 3.

In conclusione si asserisce che il prezzo di mercato del **LOTTO N. 3** prima definito è il seguente:  $V_x = V_m \times C_D \times Q = 36.000 \times 0,90 \times 2/5 = \mathbf{13.000,00 \text{ €}}$  (Euro tredicimila/00)

Si precisa che in riferimento a tale Lotto è stata stabilita la massima quotazione al  $m^2$  riportata in tabella IV ovvero  $270 \text{ €/m}^2$ . Tale scelta è stata presa considerando le caratteristiche e le rifiniture presenti e per quanto esplicitato in risposta al quesito n. 3.

Sulla base del valore di mercato sopra riportato si determina il prezzo a base d'asta applicando una riduzione pari al 15%.

**Il prezzo a base d'asta proposto per il Lotto n. 3 è di 11.000,00 € (Euro undicimila/00).**

L'immobile oggetto del LOTTO N. 2 non è facilmente divisibile in porzioni di valore simile a quello prima definito, questo per la sua morfologia motivi legati all'esposizione dello stesso, all'ubicazione dei balconi su un solo fronte ed alla presenza di un solo servizio igienico sanitario.

Relativamente all'immobile oggetto del LOTTO N. 3 si ritiene valido un frazionamento del locale per una superficie di circa  $50 \text{ m}^2$ .

Infine per i restanti Lotti si ritiene perseguibile definire una porzione di valore pari alla quota definita prendendo in riferimento il parametro della superficie ed operando il relativo frazionamento.

**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.*

La residenza anagrafica della signora Xxxxxx xxxxxxxx è C.da Gavazzo n. 32

Comune di Sant'Arcangelo (PZ), la stessa risulta nubile.

La residenza anagrafica del signor Xxxxxx xxxxxxxx è Via Pablo Neruda, 2

Comune di Sant'Arcangelo (PZ), lo stesso risulta coniugato con la signora Panzardi Maria Domenica in data 26 agosto 2010, in regime di comunione dei beni.

Si precisa che la data del matrimonio (26 agosto 2010) è successiva all'atto nel quale xxxxx xxxx e Xxxxxx xxxxxxxx vendono i loro diritti pari a 2/5 a Xxxxxx xxxxxxxx (atto del 19 settembre 2003 del notaio Francesco Carretta, trascritto il 24 settembre 2003 al n. 12383).

Si riporta nell'Allegato n.1 il certificato di residenza della signora Xxxxxx  
xxxxxxx del signor Xxxxxx xxxxxxx e per quest'ultimo il certificato di matrimonio  
rilasciato dal Comune di Sant'Arcangelo.

La presente RELAZIONE (composta da settantaquattro pagine, da quarantatré  
figure e sei tabelle) viene corredata da tre allegati:

Lagonegro, 22 ottobre 2021

Il Consulente

Ing. Marianna Sabella