



TRIBUNALE DI LAGONEGRO



GIUDICE: DOTT. DE PIANO ANIELLO MARIA



PROCEDIMENTO N. 46/2020 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:	8
QUESITO n. 4:	14
QUESITO n. 5:	18
QUESITO n. 6:	19
QUESITO N. 7:	22
QUESITO n. 8:	22
QUESITO n. 9:	25
QUESITO n. 10:	25
QUESITO n. 11:	26
QUESITO n. 12:	26
QUESITO n. 13:	32
QUESITO n. 14:	32

1. ELENCO DEGLI ALLEGATI

Allegato n.1 Documentazione acquisita dal Comune di Maratea e ufficio Provinciale di
Salerno – Territorio

Allegato n.2 Schede compravendite

Allegato n.3 Rappresentazione dello stato reale dell'immobile e confronto con
documentazione catastale

Allegato n. 4 Documentazione fotografica

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 ½, ¼; ecc.) ed i beni oggetto del pignoramento.

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

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. 3).

Al riguardo:

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

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

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

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

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

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

- nell'ipotesi di "difformità sostanziali" dei dati di identificazione catastale (difformità della situazione di fatto rispetto alla planimetria di cui ai dati di identificazione catastale: ad esempio, fabbricato interamente non accatastrato al C.F.; vani non indicati nella planimetria; diversa distribuzione di fatto dei vani,*

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

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

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

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

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

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

Nel caso in cui i beni oggetto di pignoramento siano interessati (in tutto 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 bene pignorato presente nell'atto di pignoramento consiste nell'immobile sito in Maratea alla Via Onda, composta da piano seminterrato e piano terra distinto in Catasto Fabbricati del medesimo Comune, al foglio 31, particella 36, sub. 2 e particella 1273 e 1274 graffati. Inoltre sono compresi tre terreni, distinti in catasto terreni del Comune di Maratea al foglio 31, particella 35, particella 37 e particella 694.

Per tali beni il diritto reale indicato nel verbale di pignoramento, trascritto presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Potenza Territorio- in data 09 ottobre 2020 ai numeri R.G. 13614 e 10731 R.P. , corrisponde a piena proprietà in capo ad
XXXXXXXXXXXXXXXXXX.

Il diritto reale indicato nell'atto di pignoramento risulta essere il medesimo rispetto a quello in titolarità dell'esecutato.

Di seguito, in Figura n. 1, si riporta la sovrapposizione del foglio di mappa catastale n. 31 con l'ortofoto dell'area interessata.

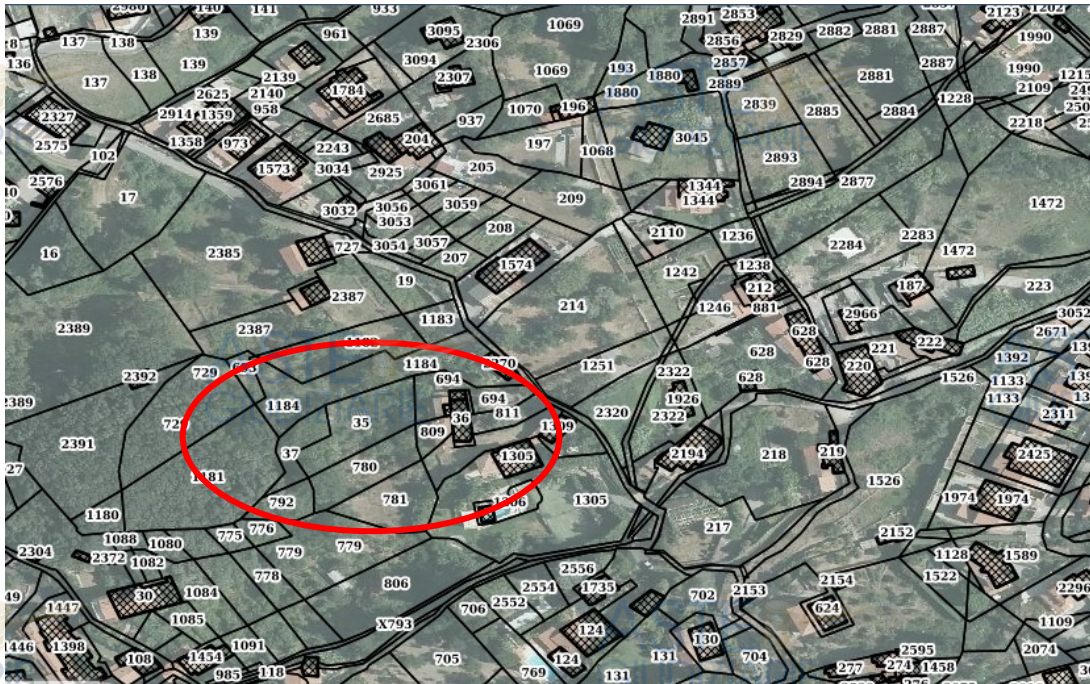


Figura 1 - Sovrapposizione ortofoto e foglio di mappa catastale n. 31 Comune di Maratea

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 09 ottobre 2020, ai numeri 13614 R.G. e 10731 R.P., a favore di RED SEA SPV S.R.L. con sede a Conegliano (TV) e contro xxxxxxxxxx, interessa i seguenti beni:

1. Immobile identificato in Catasto Fabbricati al Foglio al Foglio 31, p.lla graffate 36, sub. 2 e 1273 e 1274, del Comune di Maratea, per la quota di 1/1;

2. terreni siti nel Comune di Maratea identificati al Catasto Terreni al Foglio 31, p.lla 35

di are 08.80, p.lla 37 di are 03.60 e p.lla 694 di are 04.73.

Provenienza

Dalle indagini effettuate presso i pubblici uffici competenti è emerso che il bene riportato al punto 1 è pervenuti al signor XXXXXXXXX (regime di separazione legale dei beni) mediante atto di compravendita del Notaio Valeria Pansa rep. 11334, dell'8 luglio 1992, trascritto il 27 luglio 1992 ai nn. 9761/8551. In tale atto i signori Capua Rosa, (nata a Maratea il 04 gennaio 1934) e Di Giovanni Alfredo, (nato a Maratea il 12 agosto 1921) vendevano l'intera proprietà dell'immobile al signor XXXXXXXXX .

I signori XXXXXXXXXXXXXXXX hanno acquistato tale immobile dalla signora XXXXXXXXXXXXXXXX, mediante atto di compravendita del Notaio Triola rep. 5960 del 27/08/1959, registrato in data 11/09/1959.

Mentre i terreni sono pervenuti al signor XXXXXXXXX mediante atto di compravendita del Notaio Valeria Pansa rep. 113311, dell'8 luglio 1992 e registrato in data 24 luglio 1992. In tale atto i signori XXXXXXXXXXXXXXXX, (nata a Maratea il XXXXXXXXXXXXXXXX) e XXXXXXXXXXXXXXXX, (nato a XXXXXXXXXXXXXXXX) vendevano l'intera proprietà dell'immobile al signor XXXXXXXXX .

Confini

L'immobile oggetto del presente provvedimento risulta confinante ad Nord con la p.lla 694, a Sud con la p.lla 810, ad Ovest con la p.lla 694 e 809 e ad Est con la p.lla 811.

La particella 694 confina a Nord con la particella 1184, a Sud/Ovest con la particella 809 e a Sud/Est con la particella 811.

La particella 35 confina a Nord con le particella 1184, a Sud con la particella 780, a Nord/Est con la particella 694 e a Sud/Est con la particella 809.

La particella 37 confina a Nord con la particella 1184, a Sud con la particella 792, ed a Nord/Est con la particella 35.

Formazione dei lotti

Per i beni facenti parte il presente procedimento NON si ritiene vantaggiosa la suddivisione in lotti.

Pertanto al fine di aumentare l'appetibilità di una futura compravendita si procederà con la formazione di un LOTTO UNICO costituito dalla quota di 1/1 dell'immobile ubicato in Via Onda, del Comune di Maratea (PZ), composto da piano seminterrato e piano terra e censito in Catasto Fabbricati del medesimo Comune al foglio 31, particelle graffate 36, sub. 2 e 1273 e

1274 e dalla quota di 1/1 dei seguenti terreni censiti in Catasto Terreni al foglio 31, particelle 35, (di are 08.80), particella 37 (di are 03.60) e particella 694 (di are 04.73).

QUESITO n. 3:

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

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

Con 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 in LOTTO UNICO. Di seguito si descrivono i beni facenti parte del lotto definito così come sono apparsi alla scrivente in occasione del sopralluogo effettuato.

Descrizione dei luoghi

L'immobile oggetto del presente procedimento è ubicato nel Comune di Maratea. La zona di interesse risulta essere sottoposta a vincolo paesaggistico, imposto con Decreto Ministeriale del 24 maggio 1966, integrato con Decreto Ministeriale del 18 aprile 1985, da vincolo sismico, imposto con Ordinanza del Presidente del Consiglio dei Ministri del 20 marzo 2003 e vincolo idrogeologico, ai sensi del PAI dell'Autorità di Bacino della Basilicata e ricade in zona urbanistica omogenea "E", ovvero zona agricola del vigente P.R.G. Tale zona risulta essere fornita dai principali servizi per prossimità e funzione.

Il lotto è accessibile direttamente dalla pubblica via e risulta chiuso sulla strada mediante un cancello di colore verde. (Figura 28 Allegato fotografico).

L'immobile è ubicato in Via Onda ed è composto da due livelli, collegati tra loro mediante una scala interna. I due livelli presentano esternamente ingresso indipendente: al piano seminterrato è possibile accedere tramite un porticato (Figura 10 -11 Allegato fotografico) che ne permette l'accesso direttamente nel vano cucina, mentre al piano terra è possibile accedere da un portone d'ingresso, accensibile tramite una rampa di pochi gradini (Figura 3 Allegato fotografico).

Completa l'immobile l'area esterna ad uso esclusivo, che circonda l'immobile, ovvero la particella 694 (Figura 19 Allegato fotografico), la particella n. 35, (Figura 20 Allegato fotografico) e la particella 37 (Figura 21 Allegato fotografico). Esternamente l'immobile si presenta in buone condizioni, con facciate esterne lineari.



Figura 2 Indicazione del fabbricato fonte google maps

LOTTO UNICO

Tipologia del bene: fabbricato.

Dati reali e riferimenti catastali attuali: Immobile ubicato in Via Onda, del Comune di Maratea (PZ) identificato in Catasto Fabbricati al Foglio 31, p.lla graffate 36, sub. 2 e 1273 e 1274, dello stesso Comune.

Tipologia e natura reale e catastale: L'abitazione è presente in catasto alla categoria A/3, ovvero abitazioni di tipo economico. Attualmente la struttura si presenta ammobiliata ed occupata dai genitori dall'esecutato.

Superficie commerciale:

Abitazione H = 2,57 – 2,85 m.

Piano seminterrato

Cucina = 16,44 m²

Soggiorno/pranzo = 17,40 m²

Disimpegno = 3,82 m²

Bagno = 6,70 m²

Piano terra

Camera 1 = 18,06 m²

Camera 2 = 19,93 m²

Vano scala = 7,09 m²

Superficie complessiva = 90,00 m²

Superficie porticato = 13,59 m² (valutati in misura del 25%)

Superficie balconi = 11,18 m² (valutati in misura del 25%)

Superficie coperta utile fuori terra (per il calcolo delle mura perimetrali si applica convenzionalmente una maggiorazione del 10%) = 124,00 m².

Descrizione delle ulteriori caratteristiche del bene



Figura 3 Schema planimetrico dello stato reale dell'immobile – piano seminterrato

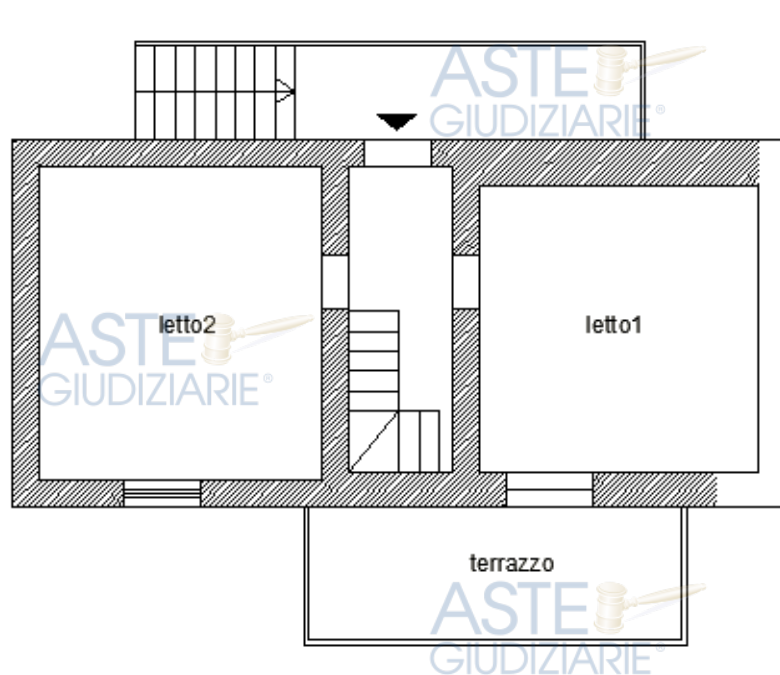


Figura 4 - Schema planimetrico dello stato reale dell'immobile – piano terra

Il bene in oggetto, il cui schema planimetrico viene riportato in Figura 3, (piano seminterrato) Figura 4, (piano terra) si compone di un piano seminterrato, a cui è possibile accedere direttamente dall'area esterna, che ospita la zona giorno, composto da cucina, (Figura 12 -13 Allegato fotografico), disimpegno, sala da pranzo (Figura 15 -16 Allegato fotografico) e bagno (Figura 17 -18 Allegato fotografico). Al piano terra è disposta la zona notte composta da due camere da letto, (Figura 4 -7 Allegato fotografico) e terrazzo (Figura 8 Allegato fotografico).

Il bene presenta una doppia esposizione con affaccio sull'area esterna. Tutti gli ambienti si presentano areati ed illuminati dall'esterno mediante balconi e finestre di buona qualità.

L'intero immobile risulta pavimentato ed il vano bagno presenta il rivestimento sulle pareti verticali.

Gli ambienti sono dotati di infissi con scuroni. Le porte interne sono in legno tamburato e vetro.

L'immobile risulta provvisto di impianto idrico ed elettrico funzionanti.

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

A completamento dell'immobile vi è un'area esterna che circonda l'immobile, all'interno della quale si rilevano due volumi ad un solo livello dotati di tetto spiovente a singola falda, destinati alla sistemazione del materiale agricolo.



Figura 5 – Volumi presenti all'interno del fondo

Si riporta all'interno dell'Allegato n. 3 la planimetria dello stato reale dei luoghi relativa al bene sopra descritto.

Di seguito si descrivono i terreni oggetto del presente procedimento.

Tipologia del bene: terreni.

Dati reali e riferimenti catastali attuali:

Terreno sito nel Comune di Maratea (PZ) e distinto in Catasto Terreni dello stesso Comune al Foglio 31, p.lla 35, superficie 880 m² con qualità orto irriguo, reddito dominicale 18,63 euro, reddito agrario 7,95 euro;



Figura 6 - Stralcio foglio 31, indicazione p.lla 35 Comune di Maratea

Terreno sito nel Comune di Maratea (PZ) e distinto in Catasto Terreni dello stesso Comune al Foglio 31, p.lla 37, superficie 360 m² con qualità bosco alto, reddito dominicale 0,65 euro, reddito agrario 0,15 euro;

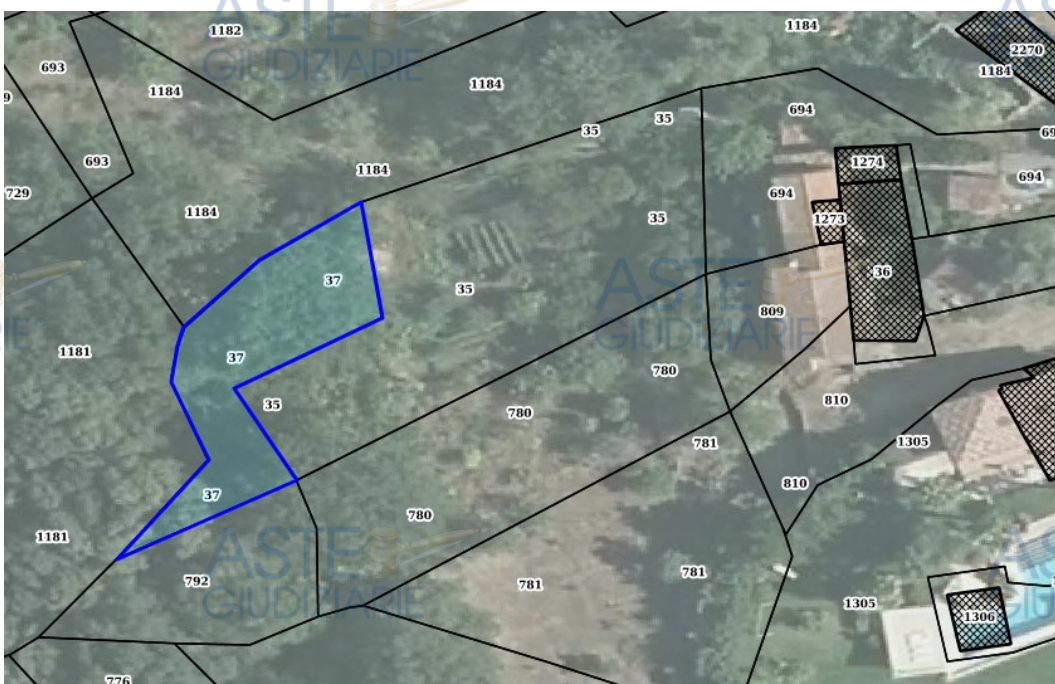


Figura 7 - Stralcio foglio 31, indicazione p.lla 37 Comune di Maratea

Terreno sito nel Comune di Maratea (PZ) e distinto in Catasto Terreni dello stesso Comune al Foglio 31, p.lla 694, superficie 473 m² con qualità orto irriguo, reddito dominicale 10,02 euro, reddito agrario 4,27 euro.

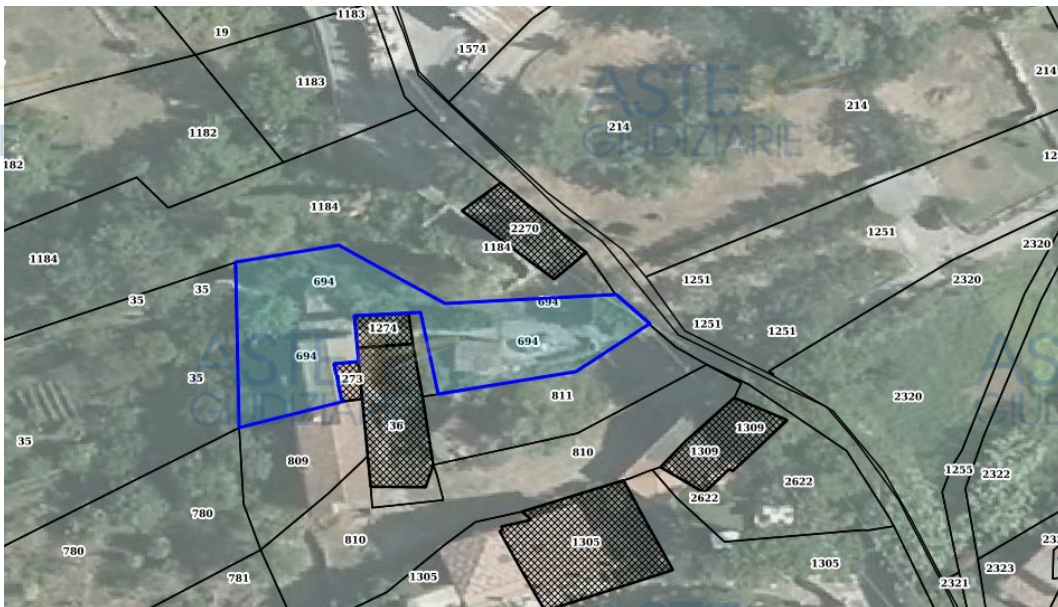


Figura 8 - Stralcio foglio 31, indicazione p.lla 694 Comune di Maratea

Tali terreni presentano un andamento perlopiù pianeggiante con lievi acclivi. Questi si presentano ben tenuti, coltivati e con la presenza di alberi da frutta, mentre il terreno più distante dall'immobile (p.lla 37) presenta alberi di alto fusto.

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;*

- *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 e storia catastale dei beni

Elenco Immobili

	Foglio	Particella	Sub	Indirizzo	Zona cens	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita	Partita	Altri Dati
☒	31	36	2	VIA ONDA Piano SS1 - T	002	A03	05	5 vani	R.Euro:296,96	1001061	SI

Elenco Immobili

	Foglio	Particella	Sub	Indirizzo	Zona cens	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita	Partita	Altri Dati
☒	31	1273		VIA ONDA Piano SS1 - T	002	A03	05	5 vani	R.Euro:296,96	1001061	SI

Elenco Immobili

	Foglio	Particella	Sub	Indirizzo	Zona cens	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita	Partita	Altri Dati
☒	31	1274		VIA ONDA Piano SS1 - T	002	A03	05	5 vani	R.Euro:296,96	1001061	SI

Tali beni derivano dalla particella n. 36 per variazione del 16/01/1992 in atti dal 14/02/1992, variazione per ampliamento (n.33.1/1992). Tale variazione ha comportato una modifica della consistenza da due vani a cinque vani.

TERRENI

Elenco Immobili

	Foglio	Particella	Sub	Qualità	Classe	ha	are	ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Partita	Porzioni
☒	31	35		ORTO IRRIG	1	0	8	80	Euro: 18,63	Euro: 7,95	0005793	

Elenco Immobili

	Foglio	Particella	Sub	Qualità	Classe	ha	are	ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Partita	Porzioni
☒	31	37		BOSCO ALTO	2	0	3	60	Euro: 0,65	Euro: 0,15	0005793	

Elenco Immobili

Foglio	Particella	Sub	Qualità	Classe	ha	are	ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Partita	Porzioni
31	694		ORTO IRRIG	1	0	4	73	Euro: 10,02	Euro: 4,27	0015145	

Non si evidenziano variazioni nell'arco del ventennio.

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

La scrivente ha chiesto di prendere visione della busta md. 58 n. 1000301 presente presso la Direzione Generale del Catasto di Potenza. Dalla stessa NON risulta presente la planimetria originaria dell'immobile. Tuttavia è stato possibile prendere visione della scheda in essa presente, risalente al 31/12/1939, dalla quale risulta che tale immobile era composto dal piano seminterrato, costituito da una cucina ed un ripostiglio e da un piano terra costituito da una camera ed un terrazzo. Non vengono riportate informazioni circa la volumetria e la superficie utile dell'immobile. Successivamente, in data 11 febbraio 1992 è stata presentata variazione per ampliamento del 16/01/1992 in atti dal 14/02/1992, (n. 33.1/1992).

Per quanto detto il confronto viene effettuato con l'ultima planimetria presente in atti del 16/01/1992, ovvero la planimetria successiva all'ampliamento.

La difformità rilevata dal confronto grafico, riportato in Figura n. 9, per il piano seminterrato, si limita esclusivamente alla chiusura del vano porta, per il vano attiguo al bagno.

Relativamente al piano terra non si rilevano difformità, tra lo stato reale dei luoghi, così come è apparso alla scrivente in occasione del sopralluogo effettuato, e la planimetria catastale presente in atti. Si veda figura n. 10.

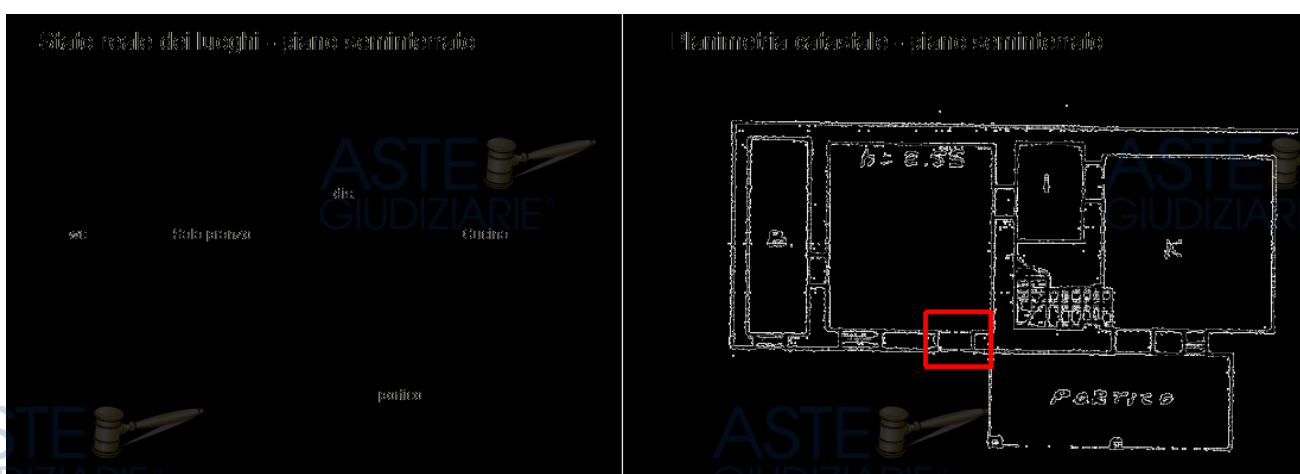
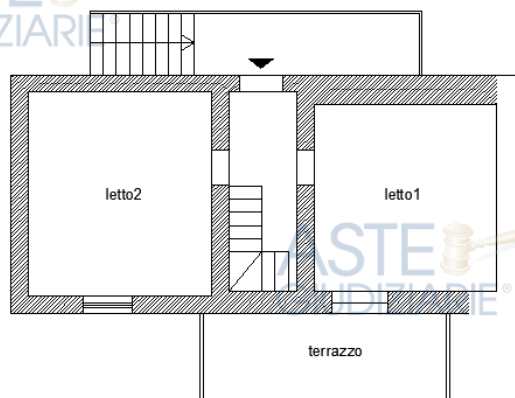


Figura 9 Confronto tra stato reale dei luoghi e planimetria catastale – piano seminterrato

Stato reale dei luoghi - Piano terra



Planimetria catastale - Piano terra

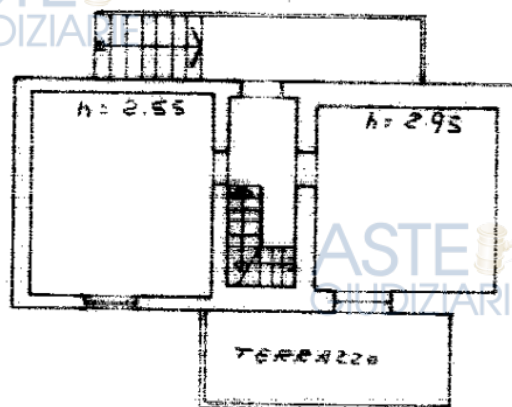


Figura 10 Confronto tra stato reale dei luoghi e planimetria catastale – piano terra

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 UNICO: – piena proprietà del bene ubicato nel Comune di Maratea (PZ), in Via Onda.

Fabbricato di 124 mq, disposto su due livelli, libero da tre lati, con ingresso autonomo. L'immobile è dotato di accesso direttamente dalla pubblica via e tramite porticato si accede al piano seminterrato che permette l'accesso alla zona giorno, composta da cucina abitabile, soggiorno-pranzo e vano bagno.

Al piano superiore è posizionata la zona notte, al quale è possibile accedere sia internamente, tramite una scala interna, sia esternamente tramite un portone d'ingresso, accessibile tramite una rampa di pochi gradini. La zona notte è composta da due camere da letto e terrazzo. L'appartamento, si presenta in buono stato di manutenzione, non necessita di opere di ristrutturazione, abitabile da subito. Completano l'immobile i terreni circostanti con metratura di circa 1300 m² di orto e circa 360 m² di bosco.

Il fabbricato viene censito nel C.F. del Comune di Maratea al foglio 31, p.lla graffate 36, sub. 2 e 1273 e 1274 ed i terreni al C.T. dello stesso Comune al foglio 31, p.lla 35, p.lla 37 e p.lla 694.

Il fabbricato confina a Nord con la p.lla 694, a Sud con la p.lla 810, ad Ovest con la p.lla 694 e 809 e ad Est con la p.lla 811.

La particella 694 confina a Nord con la particella 1184, a Sud/Ovest con la particella 809 e a Sud/Est con la particella 811.

La particella 35 confina a Nord con la particella 1184, a Sud con la particella 780, a Nord/Est con la particella 694 e a Sud/Est con la particella 809.

La particella 37 confina a Nord con la particella 1184, a Sud con la particella 792, ed a Nord/Est con la particella 35.

PREZZO BASE D'ASTA 105.600,00 € (Euro centocinquemilaseicento/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 abusivi 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 Maratea (PZ), si evince che l'area ove sorge il fabbricato ricade in zona urbanistica omogenea "E", ovvero zona agricola del vigente P.R.G.

La zona risulta essere sottoposta a vincolo paesaggistico, imposto con Decreto Ministeriale del 24 maggio 1966, integrato con Decreto Ministeriale del 18 aprile 1985, da vincolo sismico, imposto con Ordinanza del Presidente del Consiglio dei Ministri del 20 marzo 2003 e vincolo idrogeologico, ai sensi del PAI dell'Autorità di Bacino della Basilicata.

Titoli edilizi rilasciati

Agli atti del Comune di Maratea non risultano titoli abilitativi per l'immobile oggetto del presente procedimento.

Si evidenzia altresì che detto immobile nasce come abitazione rurale in data antecedente al 1967. Questo è documentabile in virtù dell'atto di compravendita del Notaio Triola rep. 5960 del 27/08/1959, registrato in data 11/09/1959 che interessa tale bene ed è avvalorato da quanto emerso dalla visione della scheda presente al Catasto di Potenza del 31/12/1939, descrivente tale bene. Per il dettaglio di tale scheda si rimanda al quesito n. 4.

In conclusione è possibile affermare che l'epoca di realizzazione dell'immobile è antecedente al 1967, che tale bene nasce come abitazione rurale con una consistenza catastale di due vani, successivamente ampliati in cinque vani nel 1992.

Di tale ampliamento non vi è traccia all'Ufficio Tecnico del Comune di Maratea. Relativamente alla consistenza del fabbricato, ovvero rispetto alle difformità tra lo stato reale dei luoghi ed i titoli edilizi rilasciati non è possibile aggiungere oltre.

Non risultano inoltre presenti Attesti di Prestazioni Energetiche.

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 pignorato risulta occupato dai genitori del debitore, signor XXXXXXXXX e XXXXXXXXX. Gli stessi, per quanto riferito dal debitore, utilizzano l'immobile a titolo personale.

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

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 Maratea (PZ) la zona in cui sorge l'immobile oggetto della presente procedura è sottoposta ai seguenti vincoli: paesaggistico, imposto con Decreto Ministeriale del 24 maggio 1966, integrato con Decreto Ministeriale del 18 aprile 1985, sismico, imposto con Ordinanza del Presidente del Consiglio dei Ministri del 20 marzo 2003 e idrogeologico, ai sensi del PAI dell'Autorità di Bacino della Basilicata.

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 volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo, iscritta il 29 novembre 2007 con R.P. 6827 e R.G. 26265, Repertorio 68944/15770

del 23/11/2007 in favore di Credito Bergamasco S.p.a. con sede in Bergamo e contro XXXXXXXXX XXXXXX, nato a XXXXXXXXXXXXX, per le particelle graffate 36, sub. 2 e 1273 e 1274 censite al foglio 31 del Catasto Fabbricati del Comune di Maratea e con debitori non datori di ipoteca la signora XXXXXXXXXXX, nata a XXXXXXXXXXXXXXX, sulle particelle 35, 37 e 694 censite al Foglio 31 del Catasto Terreni del Comune di Maratea;

- Iscrizione per ipoteca concessione amministrativa/riscossione derivante da ruolo avviso di accertamento esecutivo e avviso di addebito esecutivo, iscritta il 27 ottobre 2016 con R.P. 1578 e R.G. 18227. Emesso da Equitalia Servizi di Riscossione S.P.A. con sede in Roma, Repertorio 1617/1916 del 26/10/2016 e contro XXXXXXXXX, nato a XXXXXXXXXXXXXXX, per le particelle graffate 36, sub. 2 e 1273 e 1274 censite al foglio 31 del Catasto Fabbricati del Comune di Maratea e per le particelle 35, 37 censite al Foglio 31 del Catasto Terreni del Comune di Maratea;
- Trascrizione del Verbale di pignoramento immobili presso l'Agenzia del Territorio Ufficio Provinciale di Potenza del 09 ottobre 2020 al R.P. 10731 e R.G. 13614 in virtù di provvedimento emesso dal Tribunale di Lagonegro, Repertorio 1164 del 15/09/2020, in favore di RED SEA SPV S.R.L. con sede in Conegliano (TV) e contro XXXXXXXXX XXXXX, nato XXXXXXXXXXXXXXX, per le particelle graffate 36, sub. 2 e 1273 e 1274 censite al foglio 31 del Catasto Fabbricati del Comune di Maratea e per le particelle 35, 37 e 694 censite al Foglio 31 del Catasto Terreni del Comune di Maratea.

Sui beni non risultano provvedimenti di sequestro penale.

- Difformità urbanistico-edilizie e catastali:

Le difformità riscontrate tra lo stato reale dei luoghi, così come è apparso alla scrivente nel corso dei sopralluoghi effettuati, rispetto alla documentazione urbanistico/catastale vengono esplicitate rispettivamente in risposta al quesito n.6 ed 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.

Dalla documentazione e per quanto appurato dall'Ufficio Tecnico del Comune di Maratea l'immobile pignorato prima descritto non ricade 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 il bene oggetto del presente procedimento non risultano presenti livelli o usi civici né affrancazione.

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.*

Per gli immobili oggetto del presente procedimento non è 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 ALLA PERSONALE ESPERIENZA, ALLA DOCUMENTAZIONE ACQUISITA, ECC."

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

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

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

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

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

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

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

LOTTO UNICO

Descrizione generale dell'immobile oggetto di stima

La stima riguarda i seguenti immobili:

- intera proprietà (quota di 1/1) relativamente all'immobile ubicato in Via Onda, composto da piano seminterrato e piano terra e censito in catasto al foglio 31, particelle graffate 36, sub. 2 e 1273 e 1274 del Comune di Maratea;
- intera proprietà (quota di 1/1) dei terreni censiti in catasto al foglio 31, particelle 35, (di are 08.80), particella 37 (di are 03.60) e particella 694 (di are 04.73).

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

Criteri di stima utilizzati fabbricato

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 schede descrittive delle unità immobiliari presenti sul mercato immobiliare ed utilizzate per la comparazione sono riportate all'interno dell'Allegato n. 2.

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 m², 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.

Tabelle I Caratteristiche degli immobili utilizzati per la comparazione

Prezzo e caratteristiche	Unità	A	B	C
Prezzo		160 000	168 000	135 000
Data	0	1	1	1
Superficie	124	126	73	100
Balconi	20	30	45	35
servizi	1	2	2	1
Manutenzione	3	4	5	4

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 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.



Tabelle II Tabella di valutazione

Prezzo e caratteristiche	A	B	C
Prezzo	160 000	168 000	135 000
Data	133,33	140,00	112,50
Superficie	-2354,67	60044,15	28256,07
Superficie balconi	-3885,21	-9713,02	-5827,81
servizi	-5000,00	-5000,00	0,00
Manutenzione	-25000,00	-50000,00	-25 000,00
Prezzi corretti (€)	123 893,45	163 471,13	132 540,76

Procedendo con la media dei prezzi corretti si perviene al valore di: **140.000,00 €**.

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 2022, la zona in esame ricade in fascia R3 ovvero zona Extraurbana/zona rurale urbanizzata. Per tale Zona Omogenea la Banca dati individua i valori di compravendita riportati in Tabella III.

Tabella III – Valore di mercato OMI



Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2022 - Semestre 1

Provincia: POTENZA

Comune: MARATEA

Fascia/zona: Extraurbana/ZONA%20RURALE%20URBANIZZATA%20-%20C.DA%20TRECCHINAR

20-%20S.%20MARIA%20-%20C.DA%20CAMPO

Codice zona: R3

Microzona: 0

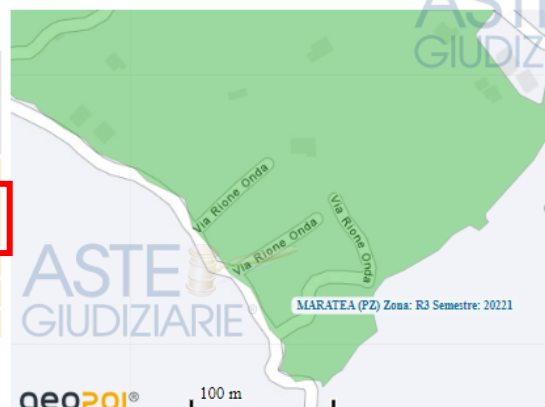
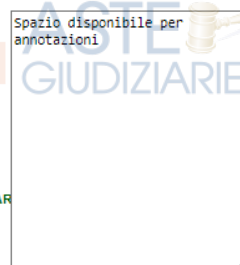
Tipologia prevalente: Non presente

Destinazione:

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	Normale	950	1250	L	3,5	4,7	L
Abitazioni di tipo economico	Normale	570	730	L	2	2,8	L
Autorimesse	Normale	610	810	L	2	3	L
Box	Normale	620	820	L	2,1	3,1	L
Ville e Villini	Normale	1050	1300	L	3,6	4,7	L

Stampa

Legenda



Si stabilisce come quotazione al m² per l'abitazione un valore pari a 700 €/m².

Tabella IV – Coefficienti di merito abitazione

Coefficienti di merito		
Stato locativo	libero	100%
Piano	piano s1-T	-5%
Stato di conservazione	buono stato	0%
Luminosità	luminoso	5%
Esposizione e vista	esterna	5%
Edificio	20-40 anni	0%

Si procede quindi alla valutazione dei coefficienti di merito dei beni riportati in Tabella IV.

Da cui il coefficiente di merito è pari a +5 %.

Valore di mercato = superficie commerciale X quotazione al m² X coefficienti di merito

Valore di mercato = **91.100,00 €**.

I due metodi su enunciati fanno scaturire valori di mercato confrontabili da cui si ottiene che il prezzo di mercato dell'immobile è 115.600 €.

Criteri di stima utilizzati terreni

Per la stima dei terreni prima definiti è stato adottato 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 fanno riferimento ai fattori ambientali generali della zona in cui è ubicato il bene, mentre i secondi sono specifici del bene in esame.

Pertanto, si è proceduto al reperimento di informazioni presso operatori economici del settore immobiliare che operano nella zona per beni aventi le stesse caratteristiche ed ubicati nella medesima zona rispetto a quella oggetto del presente bene.

Tali dati sono stati poi comparati con il Valore Medio espresso dalla Regione Basilicata per l'anno 2015, debitamente rivalutato ad oggi.

In seguito a tale analisi viene stabilita come quotazione al m² per la qualità orto irriguo un valore pari a 5,5 €/m², mentre per il bosco si stabilisce un valore pari a 3,5 €/m².

Pertanto per i terreni prima definiti si ha un valore di mercato pari a 8.700 €.

In conclusione si asserisce che il prezzo di mercato del **LOTTO UNICO** prima definito è il seguente: **124.200,00 €** (Euro centoventiquattromiladuecento/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 **105.600,00 €** (Euro centocinquemilaseicento/00).

QUESITO n. 13:

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

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

L'esperto deve precisare inoltre se la quota in titolarità dell'esecutato sia suscettibile di separazione in natura (attraverso cioè la materiale separazione di una porzione di valore esattamente pari alla quota). L'esperto deve infine chiarire già in tale sede se l'immobile risulti comodamente divisibile in porzioni di valore simile per ciascun comproprietario, predisponendo se del caso una bozza di progetto di divisione.

Il pignoramento non ha ad oggetto quote indivise.

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 sottoscritta ha richiesto certificato di residenza del signor XXXXXXXXXXXX (nato il XXXXXXXXXXXXXXXX) Da tale certificato si evince che lo stesso risulta residente a Capriate San Gervasio (BG) al seguente indirizzo Via Venticinque Aprile, 33/A.

Lo stesso ha contratto matrimonio, in data 30 ottobre 1999, nel Comune di Fisciano, con la signora XXXXXXXXXXXX (nata a XXXXXXXXXXXXXXXX) in regime di separazione legale dei beni.

Nell'Allegato n.1 si riporta il certificato di residenza, congiuntamente all'estratto dell'atto di matrimonio.

La presente RELAZIONE (composta da trentasei pagine, da dieci figure e quattro tabelle) viene corredata da quattro allegati.

Lagonegro, 15 marzo 2023

Il Consulente

Ing. Marianna Sabella