



## TRIBUNALE DI LAGONEGRO

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

ASTE GIUDIZIARIE.it  
CONTENZIOSO: R.G. Es. 65/2016

GIUDICE: Giudice dell'Esecuzione Dott. Aniello Maria De Piano

ASTE GIUDIZIARIE.it

ESECUZIONE IMMOBILIARE

Italfondario s.p.a.

C/o

ASTE GIUDIZIARIE.it



IL C.T.U.

Dott. Architetto Gaetano Iannini

ASTE GIUDIZIARIE.it

ASTE GIUDIZIARIE.it

## **RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO**

**R.G. Es. 65/2016**

Ill.mo Sig. Giudice dell'Esecuzione **Dott. Aniello Maria De Piano** della Sezione Civile-Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Lagonegro.

### **Premessa :**

Con nomina a consulente del 06 Marzo 2019, prestato giuramento in data 18 Marzo 2019, il sottoscritto Arch. Gaetano Iannini con studio in via Salvo d'Acquisto n° 2 di Maratea, veniva nominato Consulente tecnico d'Ufficio nella esecuzione immobiliare promossa da **Italfondario s.p.a.** contro [REDACTED] al fine di espletare il seguente:

**ASTE**  
GIUDIZIARIE.it

*Mandato*

### **stima degli immobili oggetto di procedura n. 65/2016**

Provveda l'esperto a :

#### **CONTROLLI PRELIMINARI:**

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

**In primo luogo,** l'esperto deve precisare se il creditore procedente abbia optato:

- per il deposito dei **certificati della Conservatoria dei RR.II. sulle iscrizioni e trascrizioni** gravanti sul bene pignorato;  
oppure:
- per il deposito di **certificazione notarile sostitutiva.**

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

- se la certificazione delle iscrizioni si estenda per un periodo pari ad almeno venti anni a ritroso dalla trascrizione del pignoramento e sia stata richiesta in relazione a ciascun soggetto che risulti proprietario (sulla scorta dei pubblici registri immobiliari) per il periodo considerato;

**ASTE**  
GIUDIZIARIE.it

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

Nel *secondo caso (certificazione notarile sostitutiva)* l'esperto deve precisare in riferimento a ciascun degli immobili pignorati se la certificazione risalga sino ad un atto di acquisto derivativo od originario che sia stato trascritto in data antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento.

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

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

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

In difetto, l'esperto deve procedere all'acquisizione dello stesso, precisando altresì nel modulo di controllo della documentazione lo stato civile dell'esecutato come risultante dal certificato.

Nel caso di esistenza di rapporto di coniugio, l'esperto deve acquisire il **certificato di matrimonio** rilasciato dal Comune del luogo in cui sia stato celebrato, con indicazione delle annotazioni a margine, indicando le ragioni ostative all'acquisizione in caso negativo.

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

#### **QUESITI:**

##### **QUESTITO n.1 : identificare i diritti reali ed i beni oggetto del pignoramento.**

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

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

Al riguardo:

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

conseguente al consolidamento dell'usufrutto; quota di  $\frac{1}{2}$  in luogo dell'intera proprietà; quota di  $\frac{1}{4}$  in luogo della maggior quota di  $\frac{1}{2}$  ecc.), l'esperto sospenderà le operazioni di stima, dandone immediata comunicazione al G.E. per le determinazioni sul proseguo.

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

Al riguardo:

- nell'ipotesi di "**difformità formali**" dei dati di identificazione catastale (**dati indicati nell'atto di pignoramento diversi da quelli agli atti del catasto alla data del pignoramento medesimo**) l'esperto dovrà precisare la difformità riscontrata:
  - nel caso in cui l'atto di pignoramento rechi l'indicazione del bene con dati di identificazione catastali completamente errati (indicazione di foglio catastale inesistente o corrispondente ad altra zona; indicazione di p.lla catastale inesistente o corrispondente al 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 proseguo (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 proseguo (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 quale 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 o modifica), l'esperto informerà immediatamente il G.E. per la determinazione sul proseguo producendo tutta documentazione necessaria per la valutazione del caso;
    - nell'ipotesi di "**difformità sostanziali**" dei dati identificazione catastale (**difformità della situazione di fatto rispetto alla planimetria di cui ai dati di identificazione catastale**, risulti interamente non accatastato al C.F.; vani non indicati nella planimetria o diversa distribuzione dei vani all'interno del fabbricato), l'esperto proseguirà le operazioni di stima assumendo come oggetto del pignoramento 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 satelliti**, reperibili anche dal web, con le mappi 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 elaborati 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).

#### **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 al debitore esecutato ma appartenenti alla stesso in regime di **comunione legale con il coniuge**, l'esperto stimatore eseguirà visura ipotecaria anche sul nominativo del coniuge non debitore alla data dell'atto di acquisto, sempreché il pignoramento sia stato eseguito per l'intero, segnalando immediatamente al G.E. 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 cd in ogni caso in modo da assicurare la maggior 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 identificati attuali).

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

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

Nell'formazione dei lotti (unico o plurimi) l'esperto deve assicurare la maggior 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 costruzione di servitù di passaggio.

**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 costruzioni presentate di catasto, della scheda catastale, delle indicazioni contenute nell'atto di acquisto, nonché della relativa nota di trascrizione e dei criteri oggettivi/soggettivi di cui all'art. 817c.c.) le caratteristiche e la destinazione della zona e dei servizi da essa offerti nonché le caratteristiche delle zone confinanti.

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

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

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

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

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

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

Le fotografie saranno altresì inserite tra gli allegati alla relazione.

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

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

**QUESITO n.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 ripostati 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);

ASTE  
GIUDIZIARIE.IT

- 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);

- indicare le **variazioni** (riguardanti esclusivamente i dati identificativi essenziali: comune censuario, folio, 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 quale caso l'esperto informerà il G.E. per le determinazioni sul proseguo;

- 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;

- quantificare i costi per l'eliminazione delle riscontrate difformità.

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

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

**LOTTO n.1 (oppure LOTTO UNICO)** : piena ed intera, quota di  $\frac{1}{2}$ , di  $\frac{1}{3}$ , di appartamento (o terreno) ubicato in Via \_\_\_\_\_; è composta da \_\_\_\_\_, confina con \_\_\_\_\_ a sud; con \_\_\_\_\_ a nord, con \_\_\_\_\_ a ovest, con \_\_\_\_\_ ad est; è riportato nel C.F. o C.T. del **Comune di** \_\_\_\_\_ al **foglio** \_\_\_\_\_ **p.lla** \_\_\_\_\_ o (ex p.lla \_\_\_\_\_ o già scheda \_\_\_\_\_) **sub** \_\_\_\_\_; il descritto stato dei luoghi corrisponde alla consistenza catastale (oppure, non corrispondente in ordine a \_\_\_\_\_) vi è concessione edilizia (o in sanatoria) n. \_\_\_\_\_ del \_\_\_\_\_, cui è conforme lo stato dei luoghi (oppure, non è conforme in ordine a \_\_\_\_\_); oppure, lo stato dei luoghi è conforme (o difforme \_\_\_\_\_) rispetto alla istanza di condono n. \_\_\_\_\_ presentata il \_\_\_\_\_, oppure, l'immobile è abusivo e a parere dell'esperto stimatore può (o non può) ottenersi sanatoria ex art. \_\_\_\_\_ (per il fabbricato); risulta (oppure non risulta) ordine di demolizione del bene; ricade in zona \_\_\_\_\_ (per il terreno);  
PREZZO BASE euro \_\_\_\_\_;

**LOTTO n.2 : ecc.**

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

L'esperto deve quindi evitare descrizioni di carattere discorsivo od eccessivamente lunghe.

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

L'esperto deve procedere alla verifica della **regolarità dei beni sotto il profilo edilizio ed urbanistico**, tenuto conto delle modifiche apportate all'art. 172 bis (numeri 7,8 e 9) dis. Att. c.p.c., che di seguito si riportano: "7) *in caso di opere abusiva, il controllo della possibilità di sanatoria ai sensi dell'art. 36 del decreto del Presidente della Repubblica 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 il 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 trovano 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 6 giugno 2001 n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria; 8) la verifica che i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero che il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli; 9) l'informazione sull'importo annuo delle spese fisse di gestione o 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."*

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 la 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 dotazione dell'epoca di costruzione: 1) schede planimetriche catastali; 2) aerofotogrammetrie acquisibili presso gli uffici competenti e società private; 3) informazioni desumibili dagli atti di trasferimento (ad esempio, qualora l'atto contenga l'esatta descrizione del fabbricato); 4) elementi desumibili dalla tipologia costruttiva utilizzata; 5) 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 1.09.1967.

Laddove l'esperto concluda –sulla base dell'accertamento sopra compiuto- per l'edificazione del bene **in data antecedente al 1.09.1967**, 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 1.09.1967**, 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 tale 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 le 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 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. 380 del 2001** e gli eventuali costi della stessa;

in secondo luogo ed in via sub ordinaria, verificherà l'eventuale avvenuta presentazione di **istante 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 dell'art. 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 corrispondere;
- 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 di 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 dell'art. 47, 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:
  - **art. 31 e seguenti della legge n.47 del 1985** (in linea di principio, immobili ed opere abusivi ultimati entro la data del 01.10.1983 ed alle condizioni ivi indicate);
  - **art. 39 della legge n. 724 del 1994** (in linea di principio, opere abusive ultimate entro la data del 31.12.1993 ed alle condizioni ivi indicate);
  - **art. 32 del D.L. n. 269 del 2003 convertito in legge n.326 del 2003** (in linea di principio, opere abusive, ultimate entro la data del 31.03.2003 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 di opere abusive, l'esperto deve indicare – previa assunzione delle opportune informazioni presso i relativi uffici comunali competenti- **i relativi costi**.

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

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

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

#### **QUESITO n.7: indicare lo stato di possesso attuale dell'immobile.**

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

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

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

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

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

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

Nel caso di **immobile occupato da soggetti terzi senza alcun titolo o con titolo non opponibile alla procedura** (ad esempio, occupante di fatto; occupante in forza di contratto di comodato; ecc..) l'esperto procederà alle determinazioni di seguito indicate:

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

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

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

In particolare ed a titolo semplificativo, 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 di adottare dei provvedimenti opportuni relativi alla riunione;
- b) verificare – in presenza di trascrizioni di domande giudiziali sugli immobili pignorati – la pendenza di **procedimenti giudiziari civili** relativi ai medesimi beni pignorati, acquisendo copia dell'atto introduttivo e riferendo circa lo stato del detto procedimento (assumendo le opportune informazioni presso la cancelleria del Tribunale).  
La documentazione così acquisita sarà allegata alla relazione;
- c) acquisire copia di eventuale **provvedimento giudiziario di assegnazione al coniuge** della casa coniugale;
- d) acquisire copia di provvedimento impositivo di **vincoli-artistici**;
- e) verificare – per gli immobili per i quali 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 risultante 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'aiuto 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 del provvedimento 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-edilizia (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).

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

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

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

L'esperto deve procedere alla verifica se i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se ci 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 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 al 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 di qualunque gravante 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 una amministrazione statale od un'azienda autonoma dello Stato (nel qual caso verificherà se sussistano i presupposti per considerare il diritto estinto ai sensi degli art.1 della legge

n.16 del 1974 o 60 della legge n. 222 del 1895) oppure a favore di ente locale in forza di provvedimento di quotazione 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'essenza di atti di affrancazione del bene, l'esperto sospenderà le operazioni di stima e depositerà nota al G.E. corredata della relativa documentazione.

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

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

- 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 ma non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data di perizia;
- 4) eventuali procedimenti giudiziari in corso relativi al cespite pignorato.

**QUESITO n.12: procedere alla valutazione dei beni.**

L'esperto deve indicare il valore di mercato dell'immobile nel rispetto dei criteri previsti dall'art. 568 c.p.c. come modificato per effetto del DL 83/2015 convertito nella legge 132 del 2015 che riporta (determinazione del valore dell'immobile): *l'esperto deve procedere 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 non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute*" (art. 568 cpc).

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 minimi e massimi 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 rilevati 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 PERSONALI ESPERIENZA, ALLA DOCUMENTAZIONE ACQUISITA, ECC...."

Nella determinazione del valore di mercato l'esperto deve procedere al calcolo delle superficie per ciascun immobile, con indicazione della superficie commerciale, del valore al mq e del valore totale, esponendo analiticamente gli **adeguamenti e le correzioni di 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 differenza 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 circostanza 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 comparativo l'acquisto in sede di espropriazione forzata rispetto all'acquisto nel libero mercato.

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

- nella eventuale **mancata immediata disponibilità** dell'immobile alla data di aggiudicazione;
- nella eventuale diversa 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 (rivalutazioni/svalutazioni), sia dalle caratteristiche e dalle condizioni dell'immobile (deperimento fisico, obsolescenze funzionali ed obsolescenze esterne) che possano intervenire tra la data della stima e la data di aggiudicazione;
- nella possibilità che la vendita abbia luogo mediante rilanci in sede di gara.

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

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

L'esperto deve precisare 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.

**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 margini 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 di 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 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**.

**IL GIUDICE DISPONE CHE L'ESPERTO**

◊ *Fornisca, compiuta, schematica e distinta risposta (anche negativa) ai singoli quesiti ed alle indagini svolte redigendo apposita relazione, articolata secondo lo schema dei punti appena esposti;*

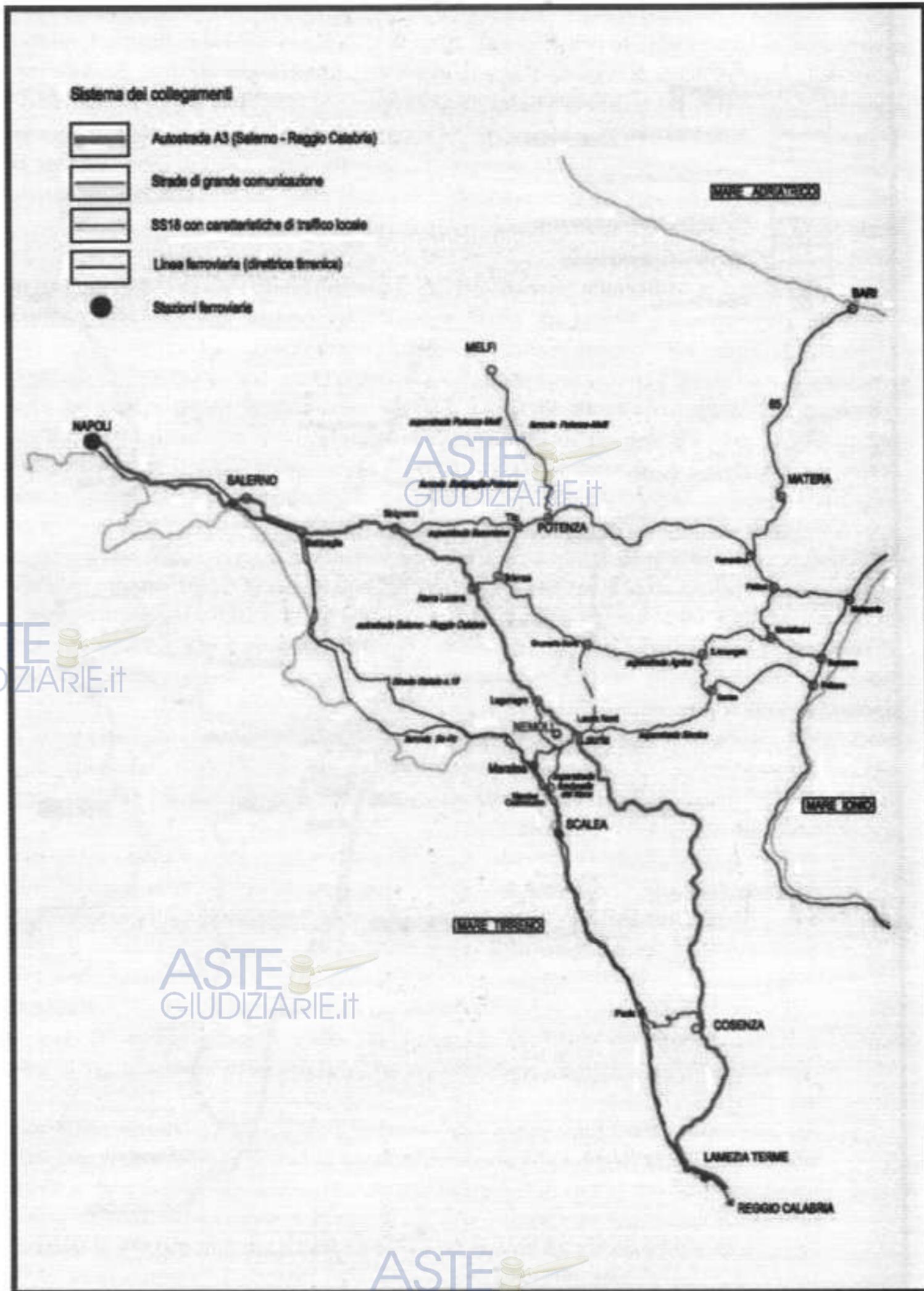
◊ *Invii, a mezzo di posta ordinaria o posta elettronica, nel rispetto della normativa, anche regolamentare –concernete la sottoscrizione, la trasmissione e la ricezione dei documenti informatici e teletrasmessi- copia del proprio elaborato ai creditori procedenti ed intervenuti, al debitore, anche se non costituito, ed al custode eventualmente nominato, almeno trenta giorni prima dell'udienza fissata per l'emissione dell'ordinanza di vendita ai sensi dell'art. 569 c.p.c. assegnando alle parti un termine non superiore a quindici giorni prima della predetta udienza per far pervenire presso di lui note contenenti osservazioni al suo elaborato;*

**ASTE GIUDIZIARIE.it**

- ◊ **Depositi**, la predetta relazione nella cancelleria del giudice dell'esecuzione entro e non oltre i successivi **cinque** giorni, allegando le prove delle spedizioni;
- ◊ **Intervenga**, comunque all'udienza fissata ex art. 569 c.p.c. per l'emissione dell'ordinanza di vendita al fine di rendere eventuali chiarimenti in ordine al proprio incarico;
- ◊ **Alleghi**, a ciascuna relazione di stima documentazione fotografica interna ed esterna dell'intero compendio pignorato estraendo immagini di tutti gli ambienti (terrazzi, giardini, accessori, parti comuni ed eventuali pertinenze compresi); la planimetria del bene, la visura catastale attuale, copia della concessione o della licenza edilizia e degli eventuali atti di sanatoria, copia del contratto di locazione o del titolo legittimante la detenzione e del verbale d'accesso contenente il sommario resoconto delle operazioni svolte e le dichiarazioni rese dall'occupante, nonché tutta la documentazione ritenuta di necessario supporto alla vendita;
- ◊ **Esegua**, le operazioni in maniera continuativa, senza alcuna sospensione, salvo che questa sia disposta dal giudice, essendo avvertito che in nessun caso può sospendere o anche solo ritardare le sue indagini su richiesta o invito di parte, sia creditrice che debitrice, l'esperto avviserà con raccomandata A.R. i creditori e il debitore esecutato del giorno e dell'ora delle operazioni e, ove nel giorno e nell'ora fissati l'accesso ai beni non sia possibile per assenza o opposizione dell'esecutato o dell'occupante, ne relazionerà immediatamente al Giudice, per l'adozione dei provvedimenti consequenziali (nomina custode, accesso coattivo e rilascio immobile);
- ◊ **Sospenda**, le operazioni peritali in caso di impossibilità di accedere all'immobile, e avverta il Giudice ed il creditore procedente, ai fini della nomina di un custode giudiziario;
- ◊ **Riferisca**, immediatamente al Giudice di ogni richiesta di sospensione del corso delle operazioni peritali, informando contestualmente la parte che l'esecuzione potrà essere sospesa solo con provvedimento del giudice su ricordo della medesima parte, cui aderiscano tutti gli altri creditori.

#### IL GIUDICE DELL'ESECUZIONE

- ◊ dispone che l'esperto **depositi entro 15 giorni** dalla data dell'accettazione dell'incarico dichiarazione in ordine alle verifiche della documentazione;
- ◊ concede termine **sino a 30 giorni** prima della prossima udienza per il deposito della relazione e per l'invio delle copie alle parti. Eventuali proroghe devono essere richieste prima della scadenza del termine con motivata istanza dell'Esecutato che saranno concesse solo se relative a cause **oggettive** che rendano impossibile il rispetto dei termini. Non costituisce giustificato motivo il mancato pagamento e il mancato accesso all'immobile (in quanto trattasi di adempimento da effettuare immediatamente e non alla scadenza del mandato). Si segnala, al riguardo, l'**assoluta necessità** della **tempestiva e completa** redazione dell'elaborato, in quanto ritardo o lacune comporteranno, sotto la personale responsabilità dell'esperto (che, perciò, non verrà più nominato) sensibili differimenti dei tempi processuali, dovuti ai rinvii delle udienze.
- ◊ rappresenta all'esperto, il quale ne prende atto, che la mancata risposta ad uno solo dei quesiti **impedisce la liquidazione del compenso e delle spese** (l'incarico si considera non espletato) e rende necessario provvedere al suo completamento.



ASTE GIUDIZIARIE.it

ASTE GIUDIZIARIE.it

ASTE GIUDIZIARIE.it

## SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI DI CONSULENZA :

- Estrazione e copia del fascicolo d'Ufficio dal polis web ed esame della documentazione in esso rinvenuta.
- Controllo preliminare della completezza della documentazione depositata ex art. 567 c.p.c. e relativa trasmissione telematica in cancelleria dell'avvenuta verifica **(all. A)**.
- Comunicazioni trasmesse dal custode Giudiziario alle parti a mezzo raccomandate A.R. e Pec per notificare l'accesso ai luoghi **(all. B)**.

1° accesso eseguito in data 14 Maggio 2019; come si evince dal verbale redatto in loco e qui allegato, alle ore 16,00 si è dato inizio alle operazioni peritali con rilievi metrici, fotografici e ispezionando l'immobile oggetto di esecuzione. Il sopralluogo si è concluso alle ore 17,30. **(all. C)**.

- Presa visione ed estrazione copia della documentazione utile ai fini degli accertamenti mediante accesso agli uffici pubblici competenti. **(all. D)**

Le operazioni di sopralluogo si sono svolte nel modo che segue:

1° sopralluogo: in data 14 Maggio 2019 con inizio alle ore 16,00.

Al sopralluogo hanno presenziato i sigg. Avv. Nicola Sole nella qualità di custode Giudiziario e il sig. [REDACTED], quale delegato dalla [REDACTED] [REDACTED] eseguita. Le operazioni si sono svolte eseguendo: ricognizione dei luoghi, rilievi metrici e rilievi fotografici. Il sottoscritto ha completato gli opportuni accertamenti concludendoli alle ore 17,30 con contestuale stesura del verbale di sopralluogo.

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

Previo istanza ai competenti Enti (**all. E**), sono stati effettuati gli opportuni accertamenti presso gli Uffici Pubblici del Comune di Nemoli prendendo visione degli atti, estraendo copie degli elaborati necessari alle verifiche allo scopo di accertarne la regolarità urbanistica. Sono stati effettuati gli accertamenti presso l'Ufficio del Territorio di Potenza mediante l'estrazione delle certificazioni e delle planimetrie catastali (**all. E1**).

### CONTROLLI PRELIMINARI

*Verifica della completezza della documentazione depositata ex art. 567 c.p.c.*

I controlli di cui al presente capitolo sono stati effettuati dal sottoscritto e trasmessi al Giudice dell'Esecuzione in data 03 Marzo 2019 (**all. A**).

La completezza dei documenti di cui all'art. 567 secondo comma c.p.c. – Legge 3 agosto n.302, è stata oggetto di verifica da parte dell'avv. Sergio Cappelli notaio in Bisignano il quale ha rilasciato, in data 13/07/2016, la certificazione mediante relazione notarile.

In adempimento al mandato conferitogli il sottoscritto ha verificato ed estratto copia delle seguenti documentazioni:

- ispezione ipotecaria –telematica- aggiornata presso la Conservatoria dei RR.II. di Potenza; (**all. F**)
- estratto storico presso l'Agenzia delle Entrate Ufficio Territorio di Potenza–servizi catastali; (**all.G**)
- estratto di Mappa presso l'Agenzia delle Entrate Ufficio Territorio di Potenza–servizi catastali; (**all. H**)

Dalla documentazione estratta non risulta che vi siano variazioni rispetto a quanto depositato dal creditore precedente ai sensi dell'ex art. 567 c.p.c.

*QUESTITO n.1*

*Identificazione dei diritti reali e dei beni oggetto del pignoramento.*

L'immobile oggetto di consulenza appartiene al soggetto pignorato [redacted] nata a [redacted] per i diritti di 1000/1000 (piena proprietà), e si compone di edificio residenziale che si sviluppa su tre livelli (piano terra, piano primo, piano sottotetto).

*QUESITO n.2*



*ricostruzione dei passaggi di proprietà in relazione al bene pignorato*

L'immobile è pervenuto all'esecutata a seguito di Atto di Compravendita num. Rep. 47395/20698 in data 17/11/1995 Notaio Carlo Tortorella, e trascritta ai nn. 15554/13611 in data 14/12/1995 per la quota di 1/1 del diritto di proprietà (in regime di separazione dei beni) (all. I). Bene acquistato dai sigg. [redacted]

[redacted]

*QUESITO n.3*

*Individuazione e descrizione materiale del bene componente il lotto*





L'unità immobiliare di cui trattasi è costituita da dodici vani e accessori posti su tre livelli del fabbricato sito alla via Calabria n.5-7 del comune di Nemoli. Detto fabbricato confina per tre lati con strada comunale, e il restante lato con altra ditta (part.lla 362-363), il tutto è censito in catasto al foglio n°14 part.lla n°815 ex (364 sub 1. e sub 2), via Calabria nr.5 e 7 Piano T-1-2 cat. A/2, cl. 4, vani 12, superficie catastale mq. 259,00.

L'immobile non è dotato di attestato di prestazione energetica per cui i costi (previo verifiche sull'impianto, infissi e pareti piane/verticali) per l'acquisizione dello stesso ammontano ad € 300 oltre gli oneri fiscali.

La tipologia dell'immobile è tipica degli edifici residenziali; la struttura portante dell'intero fabbricato è in calcestruzzo armato, la copertura è in legno a falde inclinate, gli infissi esterni sono in alluminio; all'interno gli intonaci sono del tipo civile, i pavimenti ed i rivestimenti sono in gres porcellanato, le bussole interne in legno. Tutte le rifiniture sia interne che esterne sono del tipo medio-alto.

A migliore individuazione si allega la documentazione fotografica (all. L)

#### QUESITO n.4

*identificazione catastale del bene pignorato.*

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

Il bene è censito nel nuovo catasto fabbricati come segue:

Ditta [REDACTED]

[REDACTED] c.f. [REDACTED]

[REDACTED]

Comune di Nemoli (PZ) – foglio n° 14  
– particella n° 815 – categoria A/2 –  
classe 4 – vani 12 – superficie catastale  
totale mq. 259, totale escluse le aree  
scoperte mq. 257 – Rendita Catastale €  
619,75.

Si precisa che, catastalmente, risulta  
tutto conforme allo stato attuale.



ASTE  
GIUDIZIARIE.it

#### QUESITO n.5

*procedere alla predisposizione di schema sintetico-descrittivo del lotto.*

*prospetto sintetico:*

LOTTO UNICO: piena proprietà dell'immobile ubicato in Via Calabria n°  
5-7. L'immobile è disposto su  
tre livelli, piano terra, piano  
primo e piano sottotetto.  
Detto immobile confina: NW  
con altra ditta (part.ile 363-  
362) NE – SW – SE con  
strada comunale Via Calabria.



Dalla documentazione rinvenuta presso l'ufficio urbanistica del Comune di Nemoli risulta essere stato ristrutturato a seguito di permesso di costruire n.20/2007 rilasciato in data 09/10/2007, pratica n.10/04 prot. 2159 del 18/05/2005. (all. D)

Non risulta che sia stata emessa alcuna ordinanze di demolizione. (all. M)

Dal sopralluogo sono emerse delle piccole difformità, consistenti nell'apertura di alcuni vani non previsti in progetto e di alcune tramezzature

lievemente modificate rispetto a quanto autorizzato con Permesso a Costruire nr.- 20/07, inoltre dovranno murarsi due porte che consentono il collegamento con altro immobile.



Tali difformità possono essere oggetto di sanatoria in quanto non costituiscono né aumento di superficie, né aumento di volume né modifica dell'unità immobiliare.

Gli oneri relativi alla pratica di sanatoria si possono forfettariamente quantificare in € 2.000,00.

Le opere di ripristino sono forfettariamente computabili in € 500,00.

A seguito della sua ristrutturazione è stato eseguito l'aggiornamento catastale per cui oggi l'immobile è costituito da una unica unità immobiliare distinta in catasto al foglio 14 del comune di Nemoli particella n. 815, cat. A/2, cl. 4, vani 12, Piano T- 1° e 2°- variazione di classamento del 28.11.2012 n. 23744.1/2012.

ASTE  
GIUDIZIARIE.IT

Il fabbricato è in ottimo stato di conservazione e manutenzione, le rifiniture sono del tipo buono, ottima esposizione e commercialità.

**Schema Sintetico:**

- lotto unico
- ubicazione: Comune di Nemoli (PZ) Via Calabria n° 5-7
- Fabbricato composto da: il piano terra, a livello di via Calabria, comprende due locali ed un servizio igienico nonché la scala di accesso ai piani superiori; il piano primo si compone di un appartamento completo di soggiorno, servizio igienico, due camere letto, vano ripostiglio, vano guardaroba, corridoio e scala di accesso al piano superiore; il piano sottotetto adibito a deposito.

ASTE  
GIUDIZIARIE.it



Piano terra

ASTE  
GIUDIZIARIE.it



Piano Primo



Piano Sottotetto

- Il fabbricato confina: a NW con altra ditta (part. lle 363-362) NE – SW – SE con strada comunale Via Calabria
- In catasto: N.C.E.U. Comune di Nemoli (PZ) – foglio n° 14 – particella n° 815 – categoria A/2 – classe 4 – vani 12 – superficie catastale totale mq. 259 , totale escluse le aree scoperte mq. 257 – Rendita Catastale € 619,75.
- Lo stato dei luoghi è conforme alla planimetria catastale.
- I lavori di costruzione del fabbricato di cui fa parte l'unità immobiliare in oggetto, sono stati iniziati anteriormente alla data del 1° settembre 1967, successivamente il fabbricato è stato demolito e ricostruito con Permesso a Costruire nr 20 del 2007 rilasciato dal Comune di Nemoli in data 09/10/2007.
- Il fabbricato non risulta conforme alle autorizzazioni rilasciate;
- Le difformità sono parzialmente sanabili, per cui, in parte potranno essere sanate, ed in parte dovranno essere ripristinate.
- Non risultano emesse ordinanze di demolizione.

**PREZZO BASE € 232.459,13**

Il prezzo base viene determinato applicando la riduzione del 10% tra la vendita al libero mercato e la vendita forzata dell'immobile ( vendita Libero Mercato). = € 258.287,92 – 25.828,79).

*QUESITO n.6*

*Verifica della regolarità del bene sotto il profilo edilizio ed urbanistico.*

Le difformità tra le opere oggetto di Permesso a Costruire nr. 20/07 e lo stato attuale, come si possono rilevare anche dalla tavola di raffronto qui allegata (all. N) sono:

- *Piano terra*: diversa distribuzione degli spazi interni, realizzazione di un servizio igienico, modifica delle aperture esterne e apertura di un vano di collegamento ad altro fabbricato adiacente.
- *Piano primo*: diversa distribuzione degli spazi interni, realizzazione di un servizio igienico, modifica delle aperture esterne e apertura di un vano di collegamento ad altro fabbricato adiacente.
- *Piano sottotetto non abitabile*: piccole modifiche interne con demolizione di una parte del solaio d'interpiano.

Tali difformità non costituiscono aumento di volume.

*QUESITO n.7*

*stato di possesso attuale dell'immobile.*

L'immobile pignorato è occupato dal nucleo familiare della signora 



ASTE  
GIUDIZIARIE.it

*QUESITO n.8*

*vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene.*

Dalle documentazioni reperite e dagli accertamenti fiscali effettuati risulta che non vi siano maggior oneri gravanti sull'immobile.

*QUESITO n. 9*

*Verifica se i beni pignorati ricadano su suolo demaniale.*

Il bene pignorato non ricade su suolo demaniale.

*QUESITO n. 10*

*Verifica dell'esistenza di pesi od oneri di altro tipo.*

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

Non sono stati riscontrati oneri o pesi di altro genere.

*QUESITO n. 11*

*informazione sulle spese di gestione dell'immobile e su eventuali  
procedimento in corso.*

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

Il fabbricato è autonomo in tutti i servizi, inoltre presenta un discreto stato di conservazione e manutenzione, per cui nessuna spesa di gestione grava su di esso, salvo le ordinarie utenze dei servizi attivi, quali acqua, luce, gas e etc.

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

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

E' opportuno precisare che i prezzi di vendita dichiarati negli atti pubblici scaturiscono dalle valutazioni automatiche in base alle Rendite Catastali degli immobili; tali valori oscillano, mediamente con una maggiorazione contenuta al massimo del 2% del valore determinato ai fini della tassazione; le valutazioni di mercato più attendibili sono quelle fornite dall'O.M.I dell'Agenzia delle Entrate (all. O). Per il motivo esposto il sottoscritto ha preso tali valori quale parametro base ed apportando ad esso tutte le variazioni mediante l'applicazione degli indici correttivi e detraendo tutti gli oneri gravanti sull'immobile per legittimarlo alla vendita.

Il criterio di stima per la ricerca del valore di mercato dell'immobile è stato eseguito nel rispetto dei criteri previsti dall'art. 568 c.p.c. come modificato per effetto del DL 83/2015 convertito nella legge 132 del 2015 come meglio si può rilevare dalle tavole esplicative qui allegate (all. P):

- **Superficie complessiva Immobile**

P.T. superficie coperta esclusiva	mq. 130,00
P.I. superficie coperta esclusiva	mq. 128,50
P.II. superficie coperta esclusiva	mq. 98,50
<b>Totale</b>	<b>mq. 357,00</b>

- **Valore commerciale:** valore normale unitario per superficie ( € 790,00 – 680,00)

**Piano Terra:**

Sup. accessori	mq. 120,00
Sup. pertinenze esclusive comunicanti	mq. 4,80

**Piano Terra con coefficienti ridotti in %**

Sup. accessori (aliqu. 50%)	mq. 60,00
-----------------------------	-----------

<i>Sup. pertinenze esclusive comunicanti (aliq. 30%)</i>	<i>mq. 1,44</i>
<b><i>Totale</i></b>	<b><i>mq. 61,44</i></b>

**Piano Primo:**

<i>Sup. vani principali</i>	<i>mq. 125,00</i>
<i>Sup. pertinenza esclusive comunicanti (terrazzo)</i>	<i>mq. 3,20</i>

*Piano Primo con coefficienti ridotti in %*

<i>Sup. vani principali</i>	<i>mq. 125,00</i>
<i>Sup. pertinenza esclusive comunicanti (aliq. 30%)</i>	<i>mq. 0,96</i>
<b><i>Totale</i></b>	<b><i>mq. 125,96</i></b>

**Piano Secondo (Sottotetto):**

<i>Sup. vani principali</i>	<i>mq. 10,00</i>
<i>Sup. accessori</i>	<i>mq. 95,00</i>

*Piano Secondo (sottotetto) con coefficienti ridotti in %*

<i>Sup. vani principali</i>	<i>mq. 10,00</i>
<i>Sup. accessori (ali. 50%)</i>	<i>mq. 47,50</i>
<b><i>Totale</i></b>	<b><i>mq. 57,50</i></b>

<b><i>Totale della superficie commerciale omogeneizzata</i></b>	<b><i>mq. 244,90</i></b>
---	--------------------------

• **Adeguamenti:**

## 1. oneri di regolarizzazione forfettari

*spese tecniche:*

- *sanatoria urbanistica* € 2.000,00
- *spese amministrative: oblazioni e oneri di urbanizzazione, diritti di segreteria e istruttoria, certificazioni* € 1.000,00
- *oneri e onorari di regolarizzazione catastale* € 1.000,00
- *oneri per redazione e registrazione presso il competente Dipartimento Regionale del Certificato Energetico (Ape)* € 300,00
- *oneri e accessori (dlgs 222/2016) ex rilascio agibilità* € 1.000,00
- *oneri ripristino opere non sanabili* € 500,00

<b><i>Totale Oneri</i></b>	<b><i>€ 5.800,00</i></b>
----------------------------	--------------------------

2. *stato d'uso e manutenzione* = --3. *stato di possesso I*• **Valore normale unitario**

***Val normale unitario = Val OMI<sub>MIN</sub> + (Val OMI<sub>MAX</sub> - Val OMI<sub>MIN</sub>) x K***  
*K = [0,00 + 3 x (0,20 + 0,40 + 0,80)] : 4 = [3 x 1,40] / 4 = 4,20 / 4 = 1,05*

$$680,00 + (790,00 - 680,00) \times 1,05 =$$

$$(680,00 + 110,00) \times 1,05 = \text{€ } 790,00 \times 1,05 = \text{€ } 829,50$$

$$\text{€ } 829,50 \times \text{mq } 244,90 = \text{€ } 203.144,55$$

Aliquota valore aggiunto per rifiniture e stato di conservazione (fabbricato nuovo)  
aliquota 1,3

$$\text{TOTALE VALORE FABBRICATO} = 203.144,55 \times 1,3 = \text{€ } 264.087,92$$

<b>Valore di mercato</b>	<b>€ 264.087,92 – 5.800,00 =</b>	<b>€ 258.287,92</b>
--------------------------	----------------------------------	---------------------

• Valore locativo:

**Piano Terra:**

Sup. accessori	mq. 98,50
Sup. pertinenze esclusive comunicanti	mq. 4,80

**Piano Terra con coefficienti ridotti in %**

Sup. accessori (aliqu. 50%)	mq. 49,25
Sup. pertinenze esclusive comunicanti (aliqu. 30%)	mq. 1,44
<b>Totale</b>	<b>mq. 50,69</b>

**Piano Primo:**

Sup. vani principali	mq. 103,00
Sup. pertinenza esclusive comunicanti (terrazzo)	mq. 3,20

**Piano Primo con coefficienti ridotti in %**

Sup. vani principali	mq. 103,00
Sup. pertinenza esclusive comunicanti (aliqu. 30%)	mq. 0,96
<b>Totale</b>	<b>mq. 103,96</b>

**Piano Secondo (Sottotetto):**

Sup. vani principali	mq. 6,70
Sup. accessori	mq. 81,00

**Piano Secondo (sottotetto) con coefficienti ridotti in %**

Sup. vani principali	mq. 6,70
Sup. accessori (ali. 50%)	mq. 40,50
<b>Totale</b>	<b>mq. 47,20</b>

**Totale della superficie omogeneizzata**

**mq. 201,85**

$$\text{€ } 829,50 \times \text{mq } 201,85 = \text{€ } 167.434,57$$

*Aliquota valore aggiunto per rifiniture e stato di conservazione (fabbricato nuovo)  
aliquota 1,3*

**TOTALE VALORE LOCATIVO = 167.434,57 x 1,3 = € 217.664,94**

<b>Valore locativo</b>	<b>€ 217.664,94 – 5.800,00</b>	<b>= € 211.864,94</b>
------------------------	--------------------------------	-----------------------

● Allegati alla presente relazione:

- Allegato A: Controlli preliminari;
- Allegato B: Avviso di sopralluogo;
- Allegato C: 1° Verbale di sopralluogo;
- Allegato D: Documentazione Edilizia ritirata presso l' Ufficio Tecnico del Comune di Nemoli;
- Allegato E: Richieste effettuate presso l' Ufficio Tecnico, Anagrafe e Tributi del Comune di Nemoli;
- Allegato E1: Planimetria Catastale presso l' Agenzia delle Entrate Ufficio Territorio di Potenza, servizi catastali allo sportello e telematici;
- Allegato F: Ispezione Ipotecaria;
- Allegato G: Estratto Catastale storico presso l' Agenzia delle Entrate Ufficio Territorio di Potenza, servizi catastali allo sportello e telematici;
- Allegato H: Estratto di mappa richiesto presso l' Agenzia delle Entrate Ufficio Territorio di Potenza, servizi catastali allo sportello e telematici;
- Allegato I: Certificato di Matrimonio;
- Allegato L: Documentazione fotografica;
- Allegato M: Certificato Ordinanza di demolizione;
- Allegato N: Tavole di raffronto;

- Allegato O: Estratto quotazioni dalla Banca Dati dell'Agenzia delle Entrate;
- Allegato P: Grafici calcolo delle Superfici e Grafico Stato Attuale;

Ritenendo di aver assolto il compito affidatogli allo scopo, rassegna qui la presente perizia.

Maratea 01/07/2019

Il C.T.U.

Arch. Gaetano Iannini

ASTE  
GIUDIZIARIE.it



ASTE  
GIUDIZIARIE.it



ASTE  
GIUDIZIARIE.it



ASTE  
GIUDIZIARIE.it





# TRIBUNALE DI LAGONEGRO

*RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO*

*ALLEGATO A*

*(Controlli Preliminari)*

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

*CONTENZIOSO: R.G. Es. 65/2016*

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

*GIUDICE: Giudice dell'Esecuzione Dott. De Piano Aniello Maria*

*ESECUZIONE IMMOBILIARE*

*Italfondario s.p.a.*

*C/o*

ASTE  
GIUDIZIARIE.it



*IL C.T.U.*

*Dott. Architetto Gaetano Iannini*

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it



## **TRIBUNALE DI LAGONEGRO**

*RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO*  
*CONTROLLI PRELIMINARI*

*CONTENZIOSO: R.G. Es. 65/2016*

*GIUDICE: Giudice dell'Esecuzione Dott. De Piano Aniello Maria*

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

*ESECUZIONE IMMOBILIARE*

*ITALFONDIARIO s.p.a.*

*C/o*

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

*IL C.T.U.*

*Arch. Gaetano Iannini*

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

Controlli Preliminari con riferimento R.G.Es. N.65/2016

Ill.mo Sig. Giudice dell'Esecuzione *Dr. De Piano Aniello Maria* della Sezione Civile-Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Lagonegro.

Il sottoscritto C.T.U. nominato il 06/03/2019 dal Giudice dell'exec. *Dr. Aniello Maria De Piano*, in ottemperanza all'incarico ricevuto, ha eseguito i controlli preliminari ed ha verificato la documentazione depositata ex art. 567 c.p.c.-

Le risultanze di verifica sono le seguenti:

- 1) Il creditore procedente ha optato per il deposito della **certificazione notarile sostitutiva a firma**, della dott. Sergio CAPPELLI notaio in Bisignano (CS). Dalla verifica risulta che essa si estende per un periodo di oltre venti anni a ritroso dalla trascrizione del pignoramento.
- 2) Dalla verifica degli atti non risultano depositati: l'estratto catastale attuale e l'estratto catastale storico.
- 3) Agli atti non risulta depositato il certificato rilasciato dall'Ufficiale dello stato civile.

Maratea 03/03/2019

Il C.T.U.

 Dot. Arch. Gaetano Iannini



Architetto Gaetano Iannini -p.i.v.a.:02538450780- via Salvo D'Acquisto n° 2- C.a.p. 85046 Maratea (Pz)- Tel:-Fax:0973/876549  
Pec: gactano.iannini@archiworldpec.it





# TRIBUNALE DI LAGONEGRO

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

**ALLEGATO B**

*(Avviso di sopralluogo)*

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

CONTENZIOSO: R.G. Es. 65/2016

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

*GIUDICE: Giudice dell'Esecuzione Dott. De Piano Aniello Maria*

**ESECUZIONE IMMOBILIARE**

*Italfondario s.p.a.*

*C/o*

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

*IL C.T.U.*

*Dott. Architetto Gaetano Iannini*

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

*Studio Legale  
Avv. Nicola Sole  
Via Largo Libertà, 29 85038 Senise (PZ)  
Tel e Fax 0973/584112 Tel 0973/258842  
studiolegalesole@yahoo.it nicola.sole@certavvocatilag.it*

Egr. Sig. [REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]

e p.c. Spett.le  
ITALFONDIARIO  
c/o Avv. Beniamino Palamone  
pec

OGGETTO: Procedura esecutiva immobiliare n.65/2016 RGE del Tribunale  
di Lagonegro/ITALFONDIARIO [REDACTED]

Con la presente sono ad informarLa che il Giudice dell'Esecuzione del Tribunale di Lagonegro, nella procedura esecutiva immobiliare in oggetto, Giudice Dott. Aniello Maria De Piano con provvedimento del 06/03/2019 mi ha nominato custode del compendio immobiliare pignorato, assegnandomi, per quanto di Suo interesse, i compiti di cui all'allegata ordinanza.

Poiché dalla perizia in atti risulta che il compendio pignorato è nella Sua disponibilità, con la presente Le comunico che il giorno 14/05/2019, alle ore 16:00 mi recherò presso l'immobile pignorato in Nemoli (PZ), Via Calabria 5/7, onde verificare le condizioni dell'immobile, redigere verbale di sopralluogo e di verifica delle condizioni dei beni pignorati, nonché acquisire informazioni circa il soggetto che attualmente ha la disponibilità degli stessi e svolgere ogni ulteriore attività necessaria per l'espletamento del compito conferitomi.

Inoltre, Le comunico che il mio accesso sarà eseguito unitamente all'Arch. Gaetano Iannini, anche questi nominato dall'Ill.mo G.E. quale consulente di ufficio per svolgere quanto in ordinanza.

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

Vorrà, pertanto, confermarmi detto appuntamento entro e non oltre il giorno 10/05/2019 in ore pomeridiane (dopo le ore 16.00) al numero di Cell 349/5953497.

Infine, Le comunico, fin d'ora, che l'impedimento dell'accesso del custode e dell'esperto nominato al compendio pignorato costituisce motivo di revoca dell'autorizzazione al debitore a permanere nell'immobile.

In attesa di gradito riscontro, invio distinti saluti.

Avv. Nicola Sole

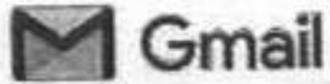
ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it



Gaetano Iannini <gaetanoiannini@gmail.com>

---

## COMUNICAZIONE ACCESSO NEMOLI

1 messaggio

Giosuè Sole <studiolegalesole@yahoo.it>

29 aprile 2019 16:43

A: "gaetanoiannini@gmail.com" <gaetanoiannini@gmail.com>

---

Caro Arch., Ti allego comunicazione.  
Distinti saluti.  
Avv. Nicola Sole

---

 Custode Giudiziario (Comunicazione accesso).pdf  
61K

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

<https://mail.google.com/mail/u/2?ik=bcd579aa51&view=pt&search=all...> 28/06/2019



# TRIBUNALE DI LAGONEGRO

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

ALLEGATO C

(1° Verbale di sopralluogo)

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

CONTENZIOSO: R.G. Es. 65/2016

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

GIUDICE: *Giudice dell'Esecuzione Dott. De Piano Aniello Maria*

ESECUZIONE IMMOBILIARE

*Italfondario s.p.a.*

*C/o*

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

IL C.T.U.

*Dott. Architetto Gaetano Iannini*

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

- TRIBUNALE di LAGONEGRO -

I° VERBALE DI SOPRALLUOGO

OPPEO: PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE n. 65/  
2016 RGE PENDENTE INNANZI AL TRIBUNALE DI  
LAGONEGRO PROMOSSA DA ITALFONDIARIO S.p.a.

CONTRO [REDACTED]

Il giorno 17 Maggio 2019, il sottoscritto dott. Arch.  
Gaetano Tamini, nominato C.T.U. in relazione  
alla causa in oggetto in data 06 Marzo 2019,  
prestando giuramento in data 18 Marzo  
2019, si è recato sui luoghi per cui è causa  
siti in Nemoli (Pz) in Via Calabria, come  
comunicato dal custode Avv. Nicola Sole al  
sottoscritto a mezzo e-mail in data 29

Aprile 2019. Alle ore 16:00 mi sono recato sui  
luoghi oggetto di perizia, precisamente nei  
pressi dell'immobile distinto in catasto al  
foglio di mappa n. 14 part.lla 815. Sono  
presenti il Sig. [REDACTED] identificato  
con documento di riconoscimento [REDACTED]  
rilasciato dal Comune di Nemoli in data 12-04-2010  
in corso di validità, in qualità di rappresentante  
della [REDACTED] il quale ci fa visionare  
gli immobili oggetto di espropriazione immobili-

zione. Alle ore 16:05 sono iniziate le operazioni

peritali con rilievi metrici, fotografici  
ispezionando l'immobile, al piano terra  
si sono riscontrate macchie di umidità,  
al piano primo in corrispondenza del vano  
finestra scale è presente una piccola mac-  
chia di umidità, al piano sottotetto in e-  
rispondenza della camera fumaria vi sono  
delle piccole macchie sane dovute sicrome-  
nte al passaplo [di acqua] di condensa.  
Alle ore 17:30 si chiude il presente verbale.

L.c.s

ASTE  
GIUDIZIARIE.IT



ASTE  
GIUDIZIARIE.IT

ASTE  
GIUDIZIARIE.IT

ASTE  
GIUDIZIARIE.IT



# TRIBUNALE DI LAGONEGRO

*RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO*

*ALLEGATO D*

*(Documentazione Edilizia ritirata presso l' Ufficio*

*Tecnico del Comune di Nemoli)*

*CONTENZIOSO: R.G. Es. 65/2016*

*GIUDICE: Giudice dell'Esecuzione Dott. De Piano Aniello Maria*

*ESECUZIONE IMMOBILIARE*

*Italfondario s.p.a.*

*C/o*

*ASTE GIUDIZIARIE.it*



*IL C.T.U.*

*Dott. Architetto Gaetano Iannini*

*ASTE GIUDIZIARIE.it*

*ASTE GIUDIZIARIE.it*



**COMUNE DI NEMOLI**  
PROVINCIA DI POTENZA

Pratica n. 10/04  
Permesso n. 20/2007

Prot. 2159 del 18 Maggio 2005  
del 09 Ottobre 2007

**PERMESSO A COSTRUIRE**

LETTA l'istanza di Permesso a Costruire, presentata in data 23/03/2004 Prot. n. 1293, nonché la documentazione integrativa Prot. n. 2159 del 18/05/2004 dalla [REDACTED] nata [REDACTED] residente in Nemoli alla via Regina Margherita;

ESAMINATO il progetto, redatto dall'ing. *Antonio FILARDI*, da Nemoli, per la "Ristrutturazione di un fabbricato per civile abitazione danneggiato dai sismi del 1980-1982-1998" riportato in catasto al foglio n° 14 particella n° 364;

ESAMINATA la documentazione dalla quale risulta che il richiedente ha titolo per richiedere il suddetto concessione in qualità di proprietario;

ALLETTO il D.P.R. del 06/06/2001, n. 380 ;

VISTI i regolamenti in materia di urbanistica ed edilizia, igiene, polizia locale, sicurezza sul lavoro, circolazione stradale etc.;

VISTO il D. Lgs. 29/10/1999, n. 490;

VISTE le leggi 1 giugno 1939, n. 1089; 29 giugno 1939, n. 1497; 8 agosto 1985, n. 431; 6 dicembre 1991, n. 394;

LETTO il parere N. 1 della Commissione Edilizia espresso nella seduta 19/05/2004;

VISTA la denuncia ai sensi della Legge Regionale n° 40 del 29/11/1982, della L.R. n° 38 del 06/08/1997 e della L.1086/71, depositata presso la Regione Basilicata – Dip. Infrastrutture e Mobilità – Uff. Difesa del Suolo – Serv. Decentrato di Lagonegro al n° 640 del 22/05/2007;

VISTA la ricevuta del versamento della somma di Euro 100,00 (diconsi Euro cento/00) per diritti di segreteria (versamento effettuato con bollettino postale sul c.c.p. n. 11855855 intestato a Comune di Nemoli-Servizio Tesoreria – n° VCY 0570 del 08.10.2007 ); nonché la ricevuta del versamento di cui all'art. 16 del D.P.R. n° 380/2001 della somma di Euro 1.704,19 (diconsi Euro Millesettecentoquattro/19) quale pagamento oneri concessori (versamento effettuato con bollettino postale sul c.c.p. n. 11855855 intestato a Comune di Nemoli-Servizio Tesoreria- n° VCY 0569 in data 08.10.2007);

LETTA la legge 5 marzo 1990, n. 46 e relativo regolamento di attuazione approvato con d.P.R. 6 dicembre 1991, n. 447;

LETTA la legge 19 marzo 1990, n.55 e successive integrazioni e modificazioni;

LETTA la legge 9 gennaio 1991, n. 10 ed il d.P.R. 16 dicembre 1992, n. 412 in ordine al consumo energetico;

## RILASCIA

Alla

### PERMESSO A COSTRUIRE

richiesto per eseguire i lavori descritti in premessa, in conformità al progetto presentato nonché alle vigenti disposizioni in materia edilizia, di igiene e di polizia locale, facendo salvi ed impregiudicati i diritti terzi.

I lavori dovranno essere iniziati entro 12 mesi dalla data di rilascio del Permesso a Costruire, ed ultimati entro 36 mesi dalla data di inizio dei lavori, pena la decadenza dello stesso.

---

#### ULTERIORI PRESCRIZIONI DI CARATTERE GENERALE

1) Qualora l'Impresa esecutrice o il direttore dei lavori, dovessero essere sostituiti, il titolare del Permesso a Costruire provvederà a darne immediata comunicazione indicando i nuovi nominativi.

2) Sul cantiere, deve essere esposta una tabella recante gli estremi del Permesso, il titolare, l'oggetto dei lavori, la ditta esecutrice, il progettista, il direttore dei lavori l'assistente di cantiere. In caso di controllo da parte del personale di vigilanza si precisa che lo stesso ha libero accesso al cantiere e ad esso dovrà essere prestata tutta l'assistenza. Allo stesso dovrà essere esibita la concessione o autorizzazione edilizia e le eventuali concessioni o autorizzazioni edilizie di variante.

3) Le eventuali manomissioni del suolo pubblico, onde evitare qualsiasi eventualità di danni ai sottoservizi dovranno essere sempre e preventivamente autorizzate, dall'ufficio competente.

4) In caso di occupazione di suolo pubblico di vie e spazi pubblici deve essere richiesta la relativa autorizzazione all'ufficio competente. Le aree così occupate dovranno essere restituite nello stesso stato in cui sono state consegnate, sia a lavoro ultimato o anche prima, quando i lavori per un motivo qualsiasi, venissero sospesi per più di giorni 30.

5) Il cantiere deve essere opportunamente recintato, lungo i lati prospicienti vie e spazi pubblici, dipinto a strisce bianche e rosse per tutta l'altezza e munito di rifrangenti. Ogni spigolo, angolo sporgente, dovrà essere munito di apposita lampada a vetri rossi e che dovrà restare accesa dal tramonto al sorgere del sole.

COMUNE DI NEMOLI

Avviso del rilascio del presente Permesso a Costruire è stato affisso all'albo pretorio in data 09/10/2007 e vi rimarrà pubblicato per quindici giorni consecutivi.

NEMOLI, 09/10/2007

Il Responsabile del Servizio



AVVISO DI RICEVIMENTO

Io sottoscritto [redacted] dichiaro di aver oggi ritirato il presente atto presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Nemoli.

Nemoli, 09/10/2007

Il ricevente

[redacted]

Il Responsabile del Servizio



VOLTURA DEL PERMESSO A COSTRUIRE

Vista la richiesta presentata in data ..... prot..... con allegato titolo di proprietà;

Visto il Permesso a Costruire che precede;

VOLTURA

il presente Permesso a Costruire al sig. .... nato a..... il ..... n. c.f. .... il quale con il ritiro della presente copia si obbliga di fatto ad osservare tutti gli adempimenti previsti dalla concessione di cui sopra ed al pagamento di tutte le somme ancora dovute.

li .....

IL RESPONSABILE DEL SERVIZIO



ASTE GIUDIZIARIE.it

ASTE GIUDIZIARIE.it

ASTE GIUDIZIARIE.it

COMUNE DI NEMOLI

Avviso del rilascio del presente Permesso a Costruire è stato affisso all'albo pretorio in data 09/10/2007... e vi rimarrà pubblicato per quindici giorni consecutivi.

NEMOLI, 09/10/2007...

Il Responsabile del Servizio



AVVISO DI RICEVIMENTO

Io sottoscritto [redacted] dichiaro di aver oggi ritirato il presente atto presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Nemoli.

Nemoli, 09/10/2007.

Il ricorrente

[redacted]

Il Responsabile del Servizio



VOLTURA DEL PERMESSO A COSTRUIRE

Vista la richiesta presentata in data ..... prot..... con allegato titolo di proprietà;

Visto il Permesso a Costruire che precede;

VOLTURA

il presente Permesso a Costruire al sig. .... nato a..... il ..... n. c.f. .... il quale con il ritiro della presente copia si obbliga di fatto ad osservare tutti gli adempimenti previsti dalla concessione di cui sopra ed al pagamento di tutte le somme ancora dovute.

li .....

IL RESPONSABILE DEL SERVIZIO



del 19/05/2004  
 Parere favorevole  
 sfavorevole  
 p. la Commissione  
 IL PRESIDENTE IL SEGRETARIO



**STUDIO DI INGEGNERIA**  
 Dott. ing. Antonio FILARDI  
 via Chiusa Natale, 1 tel. 097340130  
 e-Mail Popilia@tiscalinet.it  
 85040 NEMOLI (PZ)

ASTE GIUDIZIARIE.IT

**COMUNE DI NEMOLI**

Ristrutturazione di un  
 fabbricato per civile  
 abitazione danneggiato dai  
 sismi del 1980 - 1982 - 1998

- Relazione Tecnica
- Disegni architettonici
  - Stato di fatto
  - Progetto

Elaborato planimetrico

- ubicazione -

Via Calabria

- committente -



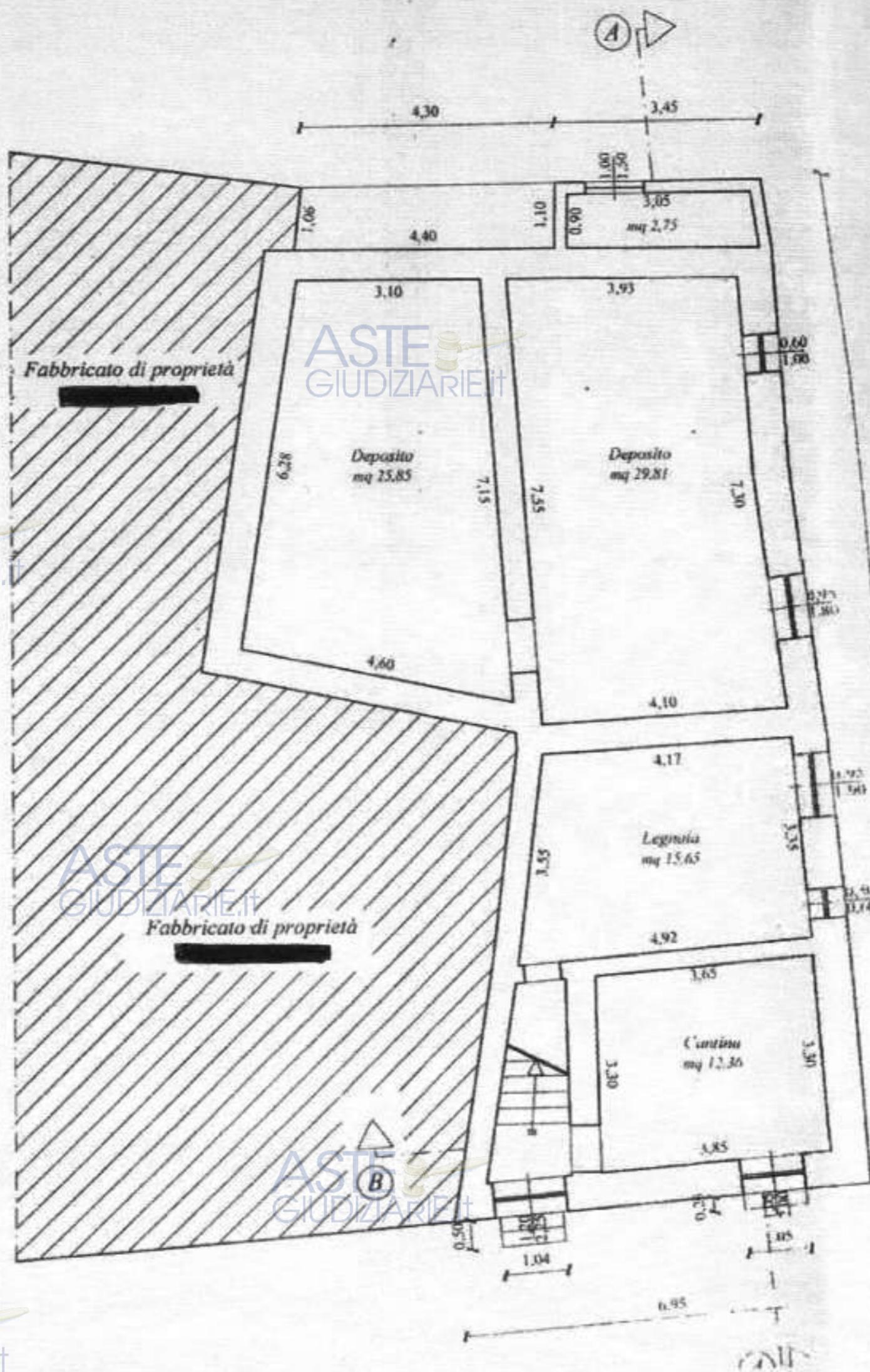
ASTE GIUDIZIARIE.IT

ing. Antonio FILARDI -  
 [Signature]  
 [Circular Stamp]

ASTE GIUDIZIARIE.IT

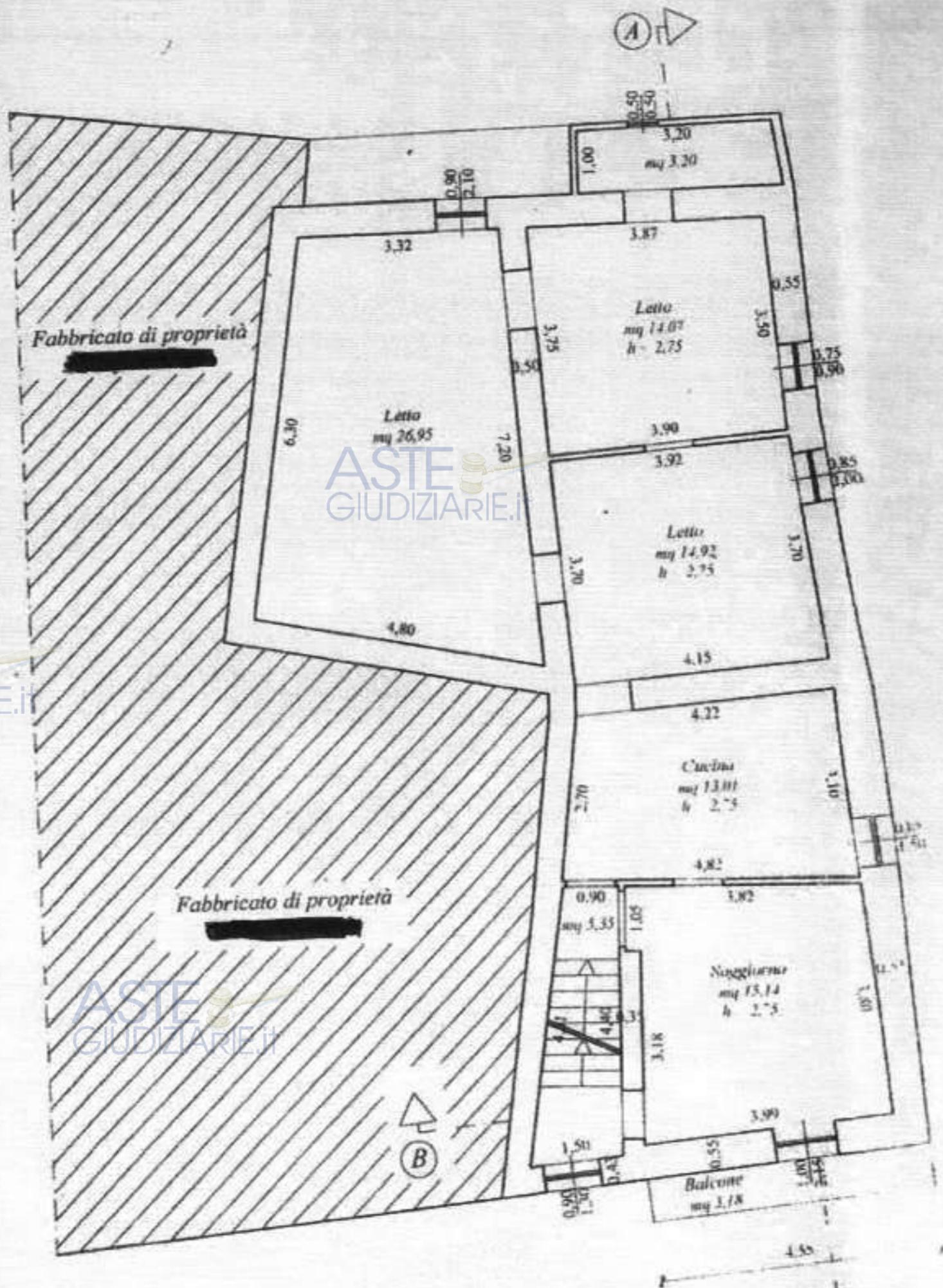
# Pianta Piano Terra

Rapp. 1 : 100



# Pianta Primo Piano

Rapp. 1 : 100



ASTE GIUDIZIARIE.IT

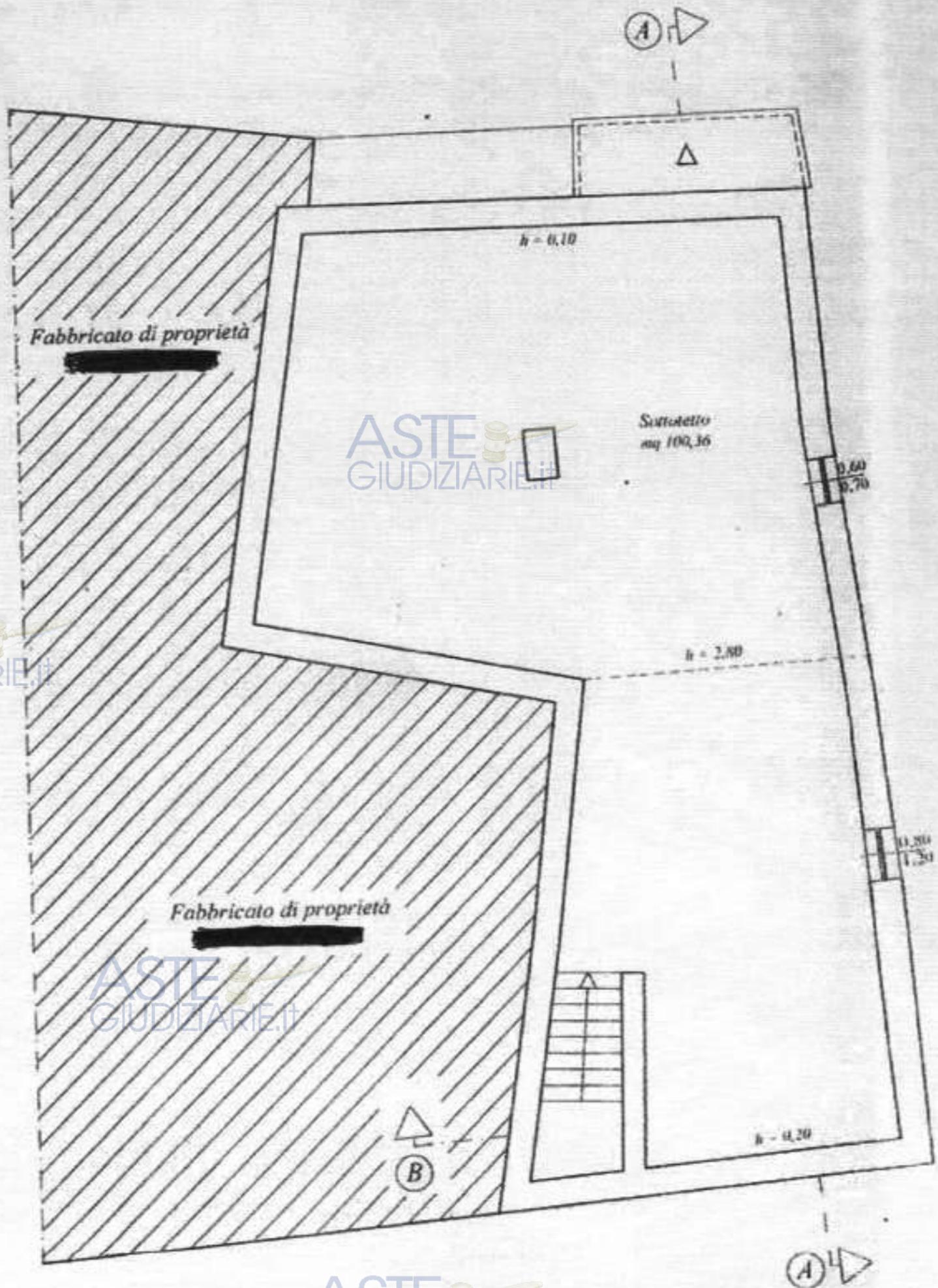
ASTE GIUDIZIARIE.IT

ASTE GIUDIZIARIE.IT

ASTE GIUDIZIARIE.IT

# Pianta Sottotetto

Rapp. 1 : 100



ASTE GIUDIZIARIE.it

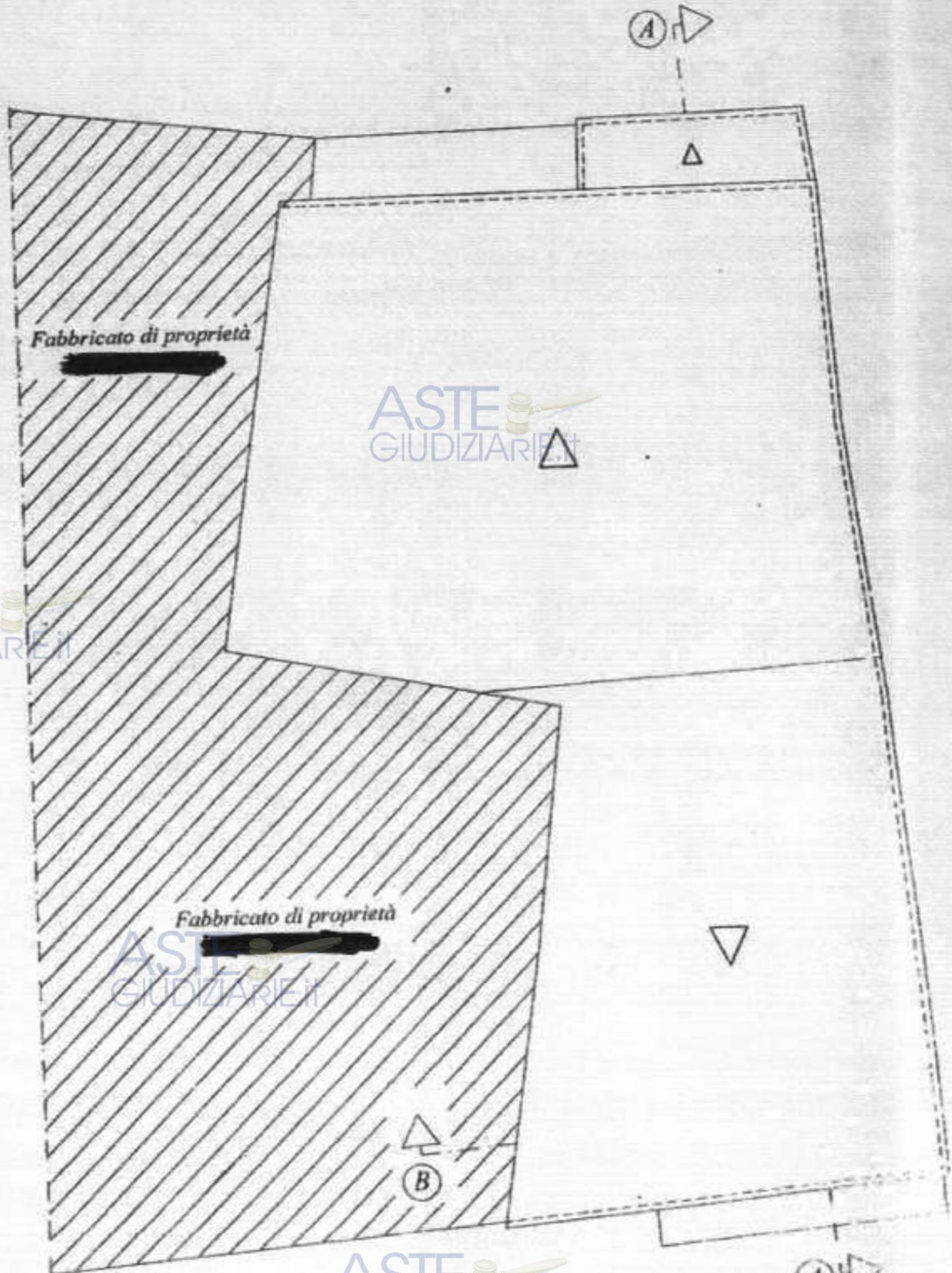
ASTE GIUDIZIARIE.it

ASTE GIUDIZIARIE.it

ASTE GIUDIZIARIE.it

# Pianta Copertura

Rapp. 1 : 100



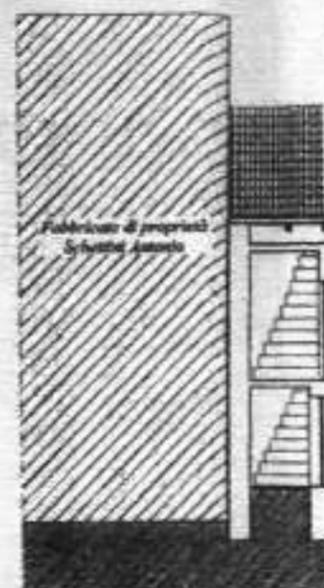
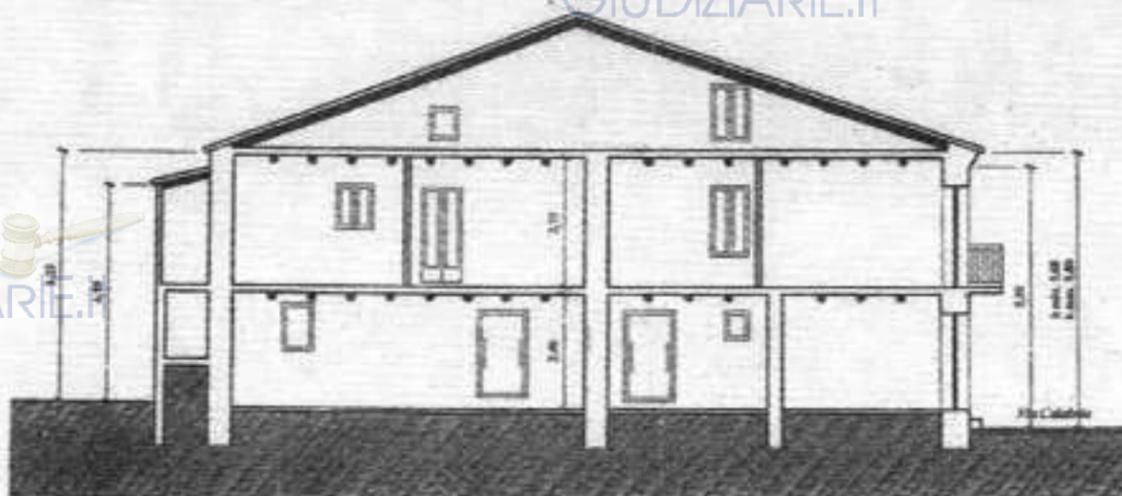
ASTE  
GIUDIZIARIE.it



Sezione A - A  
Rapp. 1:100

ASTE  
GIUDIZIARIE.IT

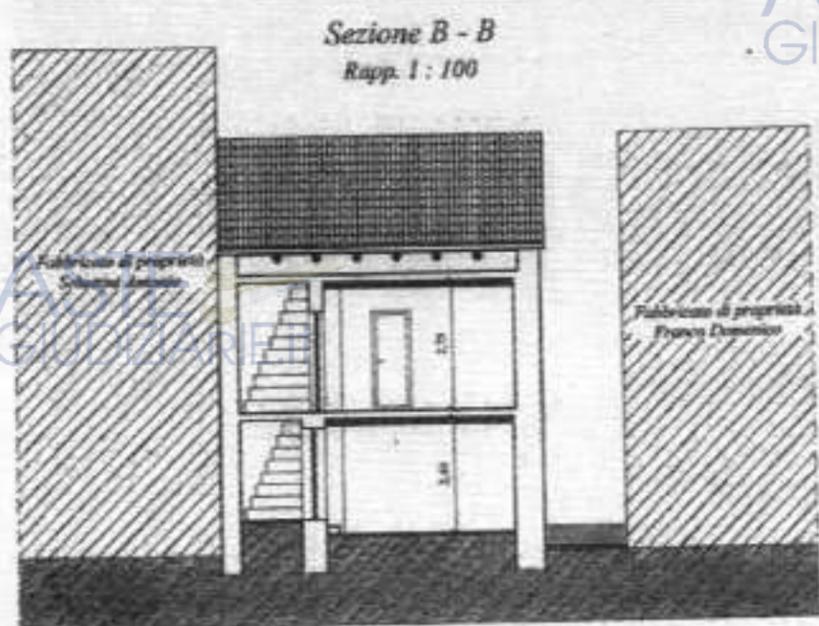
ASTE  
GIUDIZIARIE.IT



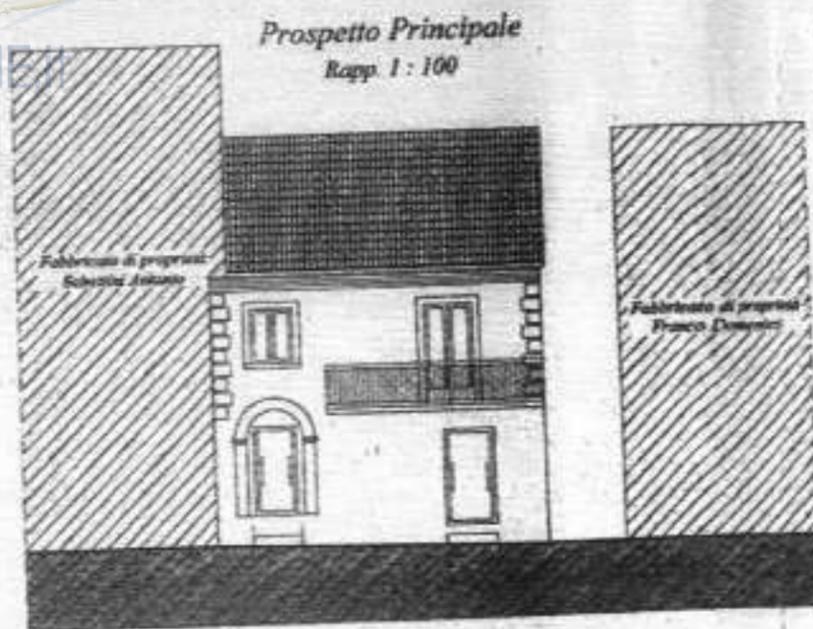
ASTE  
GIUDIZIARIE.IT

ASTE  
GIUDIZIARIE.IT

ASTE  
GIUDIZIARIE.IT



ASTE  
GIUDIZIARIE.it



ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

Prospetto Laterale Destro  
Rapp. 1 : 100

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

Prospetto Posteriore  
Rapp. 1 : 100

Fabbricato di proprietà  
Complesso Alario

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

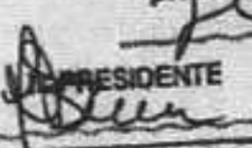
ASTE  
GIUDIZIARIE.it

**COMUNE DI NEMOLI**  
**COMMISSIONE EDILIZIA**

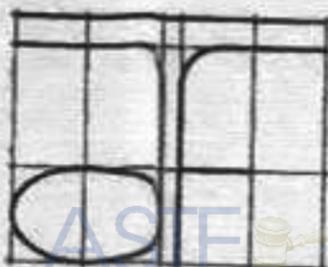
Pratica esaminata nella seduta  
del 19/05/2004

Parere favorevole  
~~sfavorevole~~

p. la Commissione

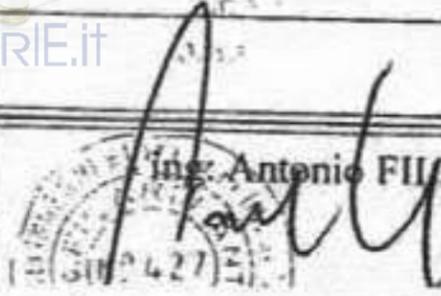
 PRESIDENTE

 IL SEGRETARIO



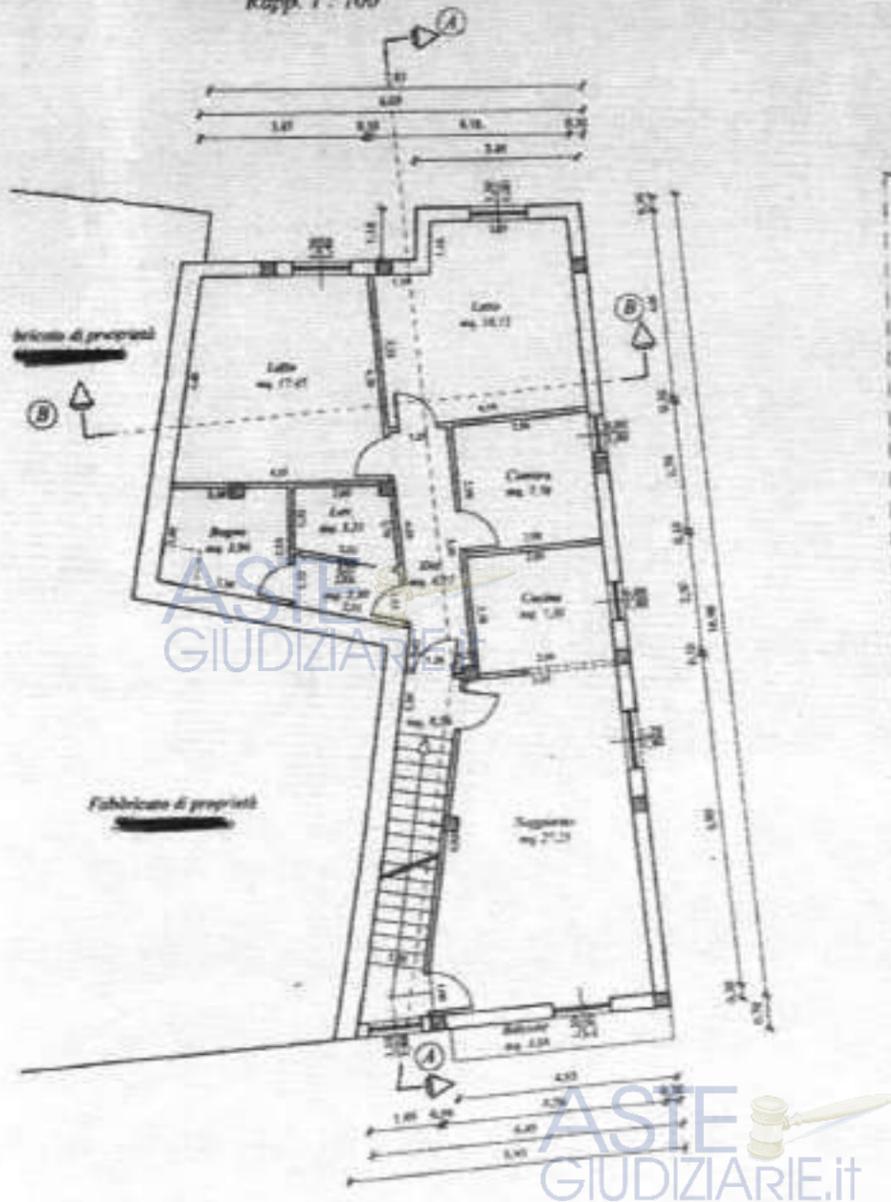
**STUDIO DI INGEGNERIA**  
Dott. ing. Antonio FILARDI  
via Chiusa Natale, 1 tel. 097340130  
e-Mail Popilia@tiscalinet.it  
85040 NEMOLI (PZ)

**COMUNE DI NEMOLI**

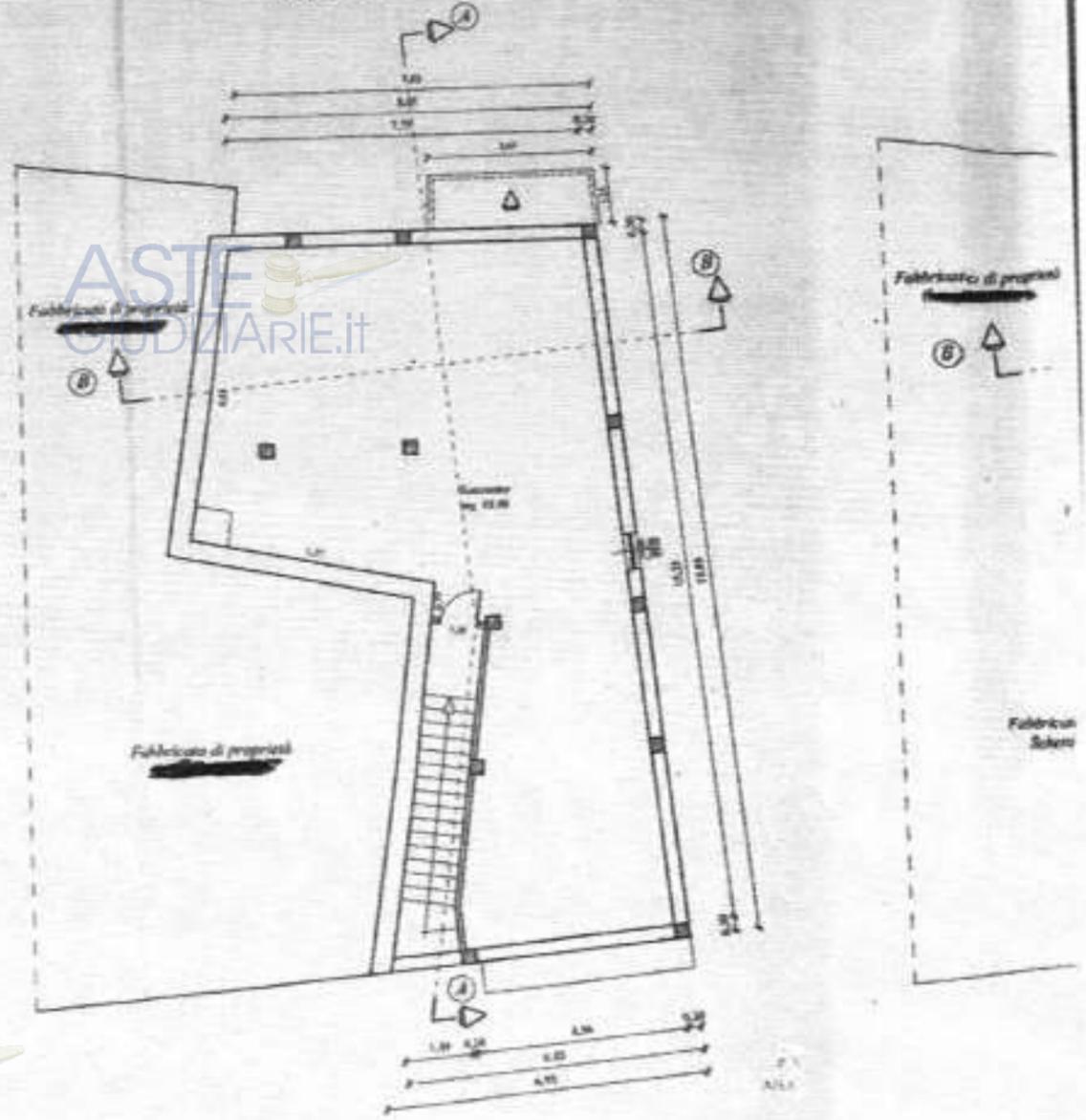
Ristrutturazione di un fabbricato per civile abitazione danneggiato dai sismi del 1980 - 1982 - 1998	<input type="checkbox"/>	Relazione Tecnica
	<input type="radio"/>	Disegni architettonici
	<input type="checkbox"/>	Stato di fatto
	<input checked="" type="checkbox"/>	Progetto
		Elaborato planimetrico
- ubicazione -		
Via Calabria		
- committente -		
		
		Ing. Antonio FILARDI - 



Pianta Primo Piano  
Rapp. 1 : 100



Pianta Sottotetto  
Rapp. 1 : 100



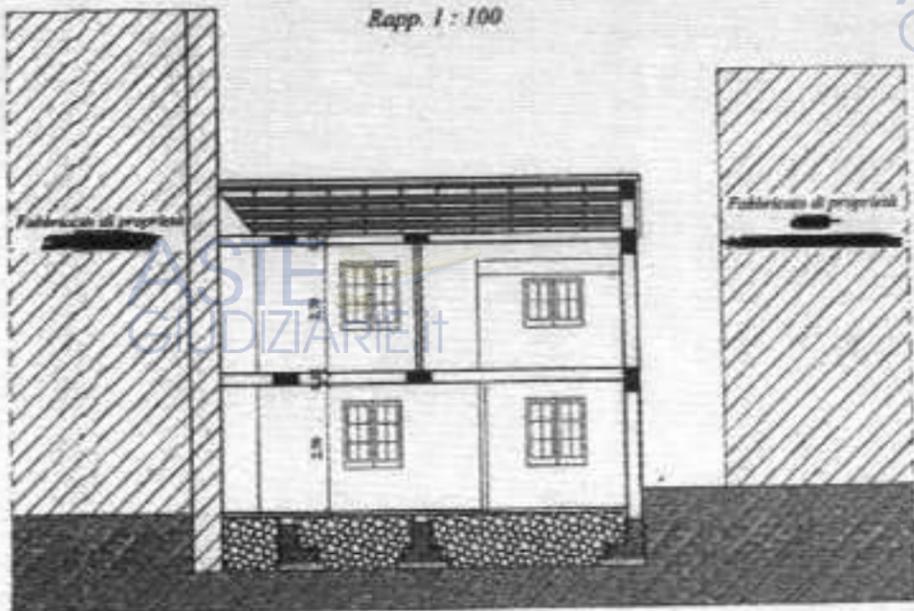
ASTE  
GIUDIZIARIE.IT

ASTE  
GIUDIZIARIE.IT

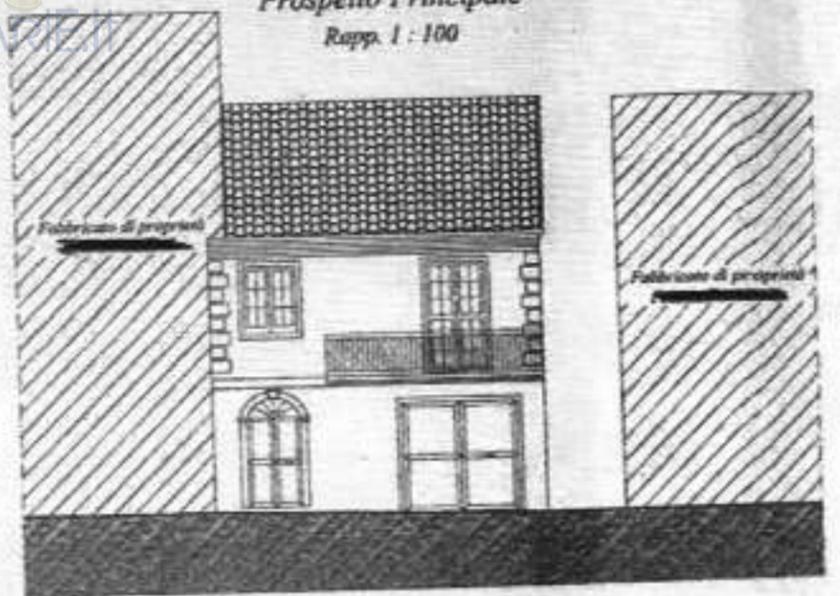




Sezione B - B  
Rapp. 1 : 100



Prospetto Principale  
Rapp. 1 : 100



ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

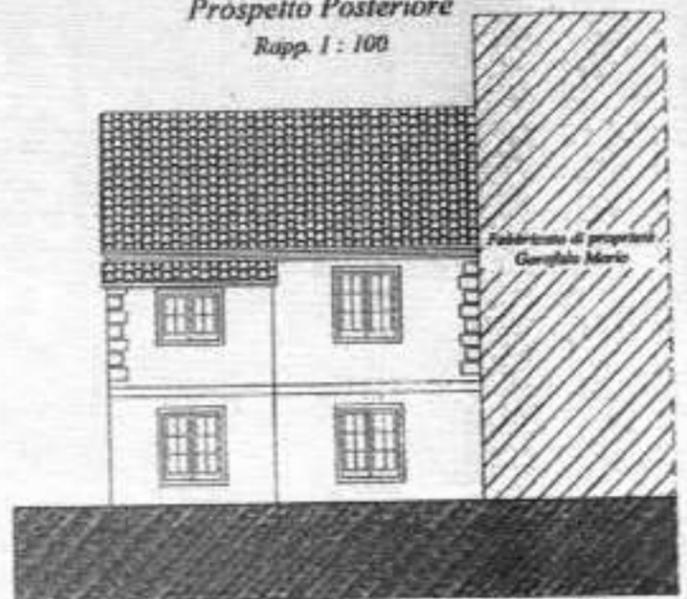
ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

Prospetto Laterale Destro  
Rapp. 1 : 100



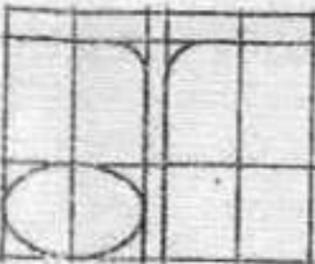
Prospetto Posteriore  
Rapp. 1 : 100



ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it



**STUDIO DI INGEGNERIA**  
 Dott. ing. Antonio FILARDI  
 via Chiusa Natale, 1 tel. 097340130  
 e-Mail Popilia@tiscalinet.it  
 85040 NEMOLI (PZ)

## COMUNE DI NEMOLI

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

Ristrutturazione di un  
 fabbricato per civile  
 abitazione danneggiato dai  
 sismi del 1980 - 1982 - 1998

Relazione Tecnica

Disegni architettonici

Stato di fatto

Progetto

Elaborato planimetrico

Documentazione fotografica

- ubicazione -

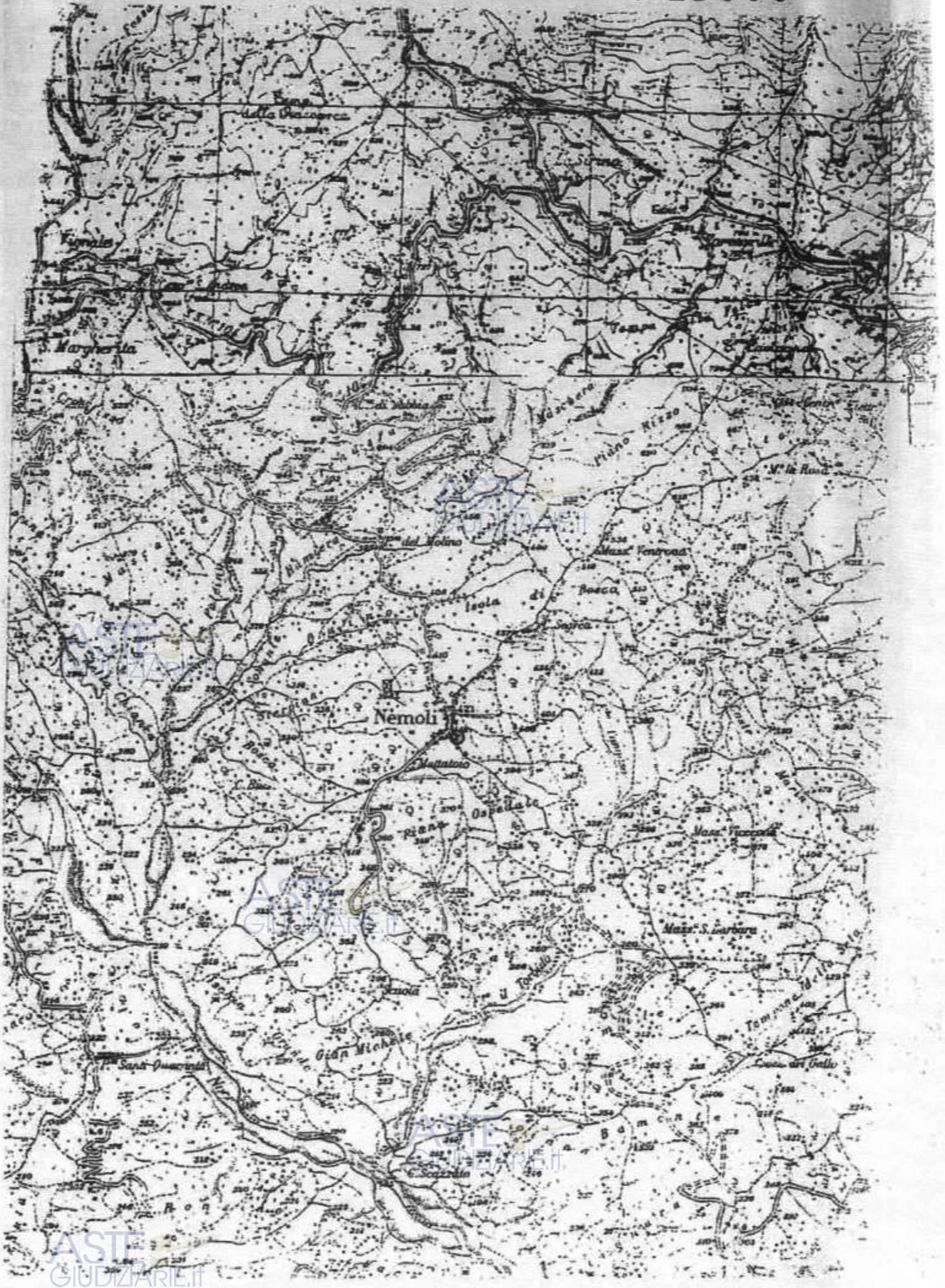
Via Calabria

- committente -

Nemoli, li 25 MAR, 2004

ing. Antonio FILARDI -

ASTE  
GIUDIZIARIE.it



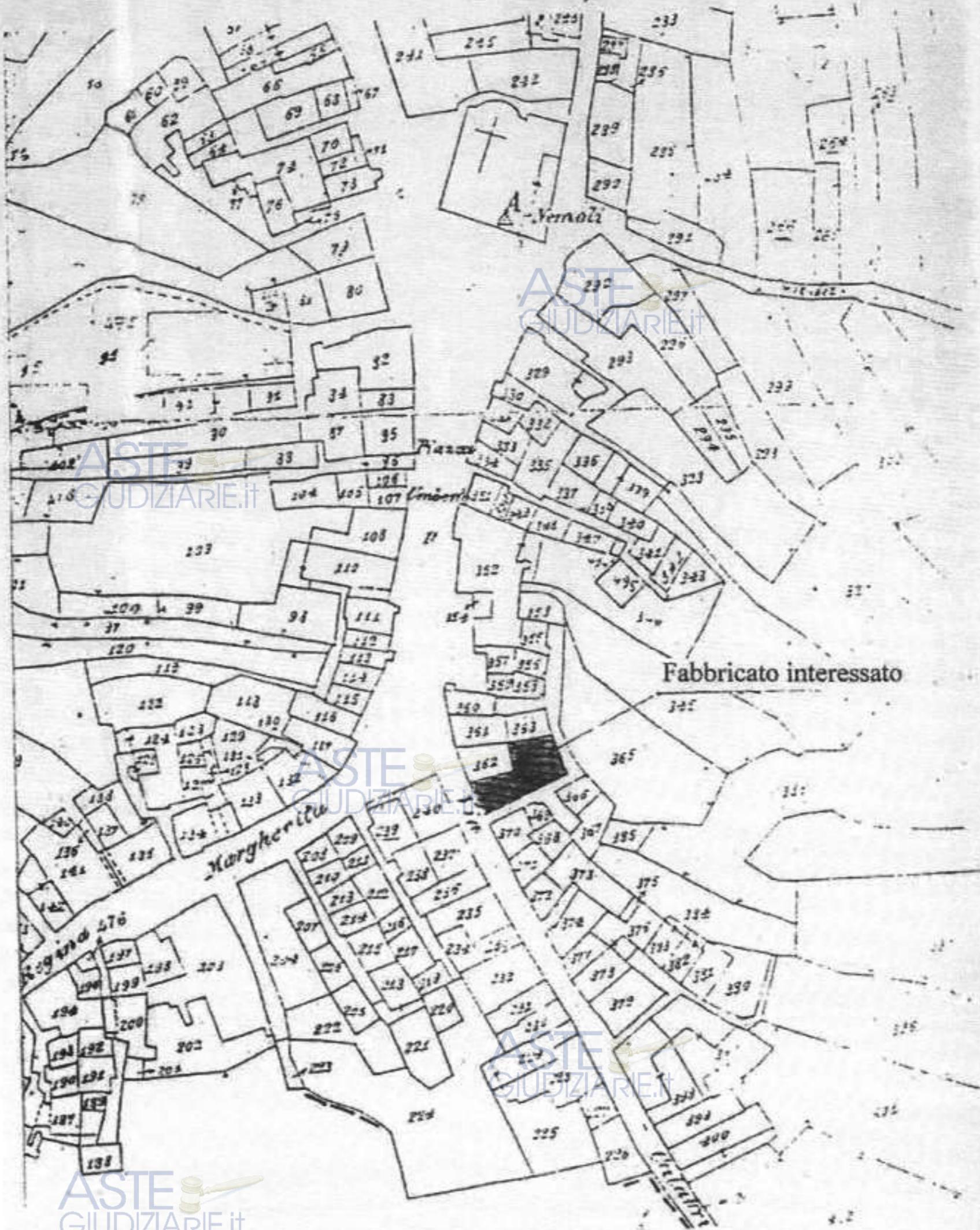
# STRALCIO PIANO PAESISTICO



# PLANIMETRIA CATASTALE

Foglio n. 14, part. la n. 364

scala 1:1000



ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

MANUTENZIONE ORDINARIA

MANUTENZIONE STRAORDINARIA

RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA

RISTRUTTURAZIONE CONSERVATIVA

DEMOLIZIONE CON RICOSTRUZIONE

DEMOLIZIONE CON RICOSTRUZIONE

DEMOLIZIONE

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

NUMERO



RISANAMENTO CONSERVATIVO



RESTAURO CONSERVATIVO



RISTRUTTURAZIONE URBANISTICA



SCUOLA MEDIA

SERVIZIO

PARTI DI FABBRICATI



SPAZI VERDI



SCHEMA INGOMBRO FABBRICATI DA RICOSTRUIRE



FACCIADE DA PRESERVARE



ALLINEAMENTO GRONDE



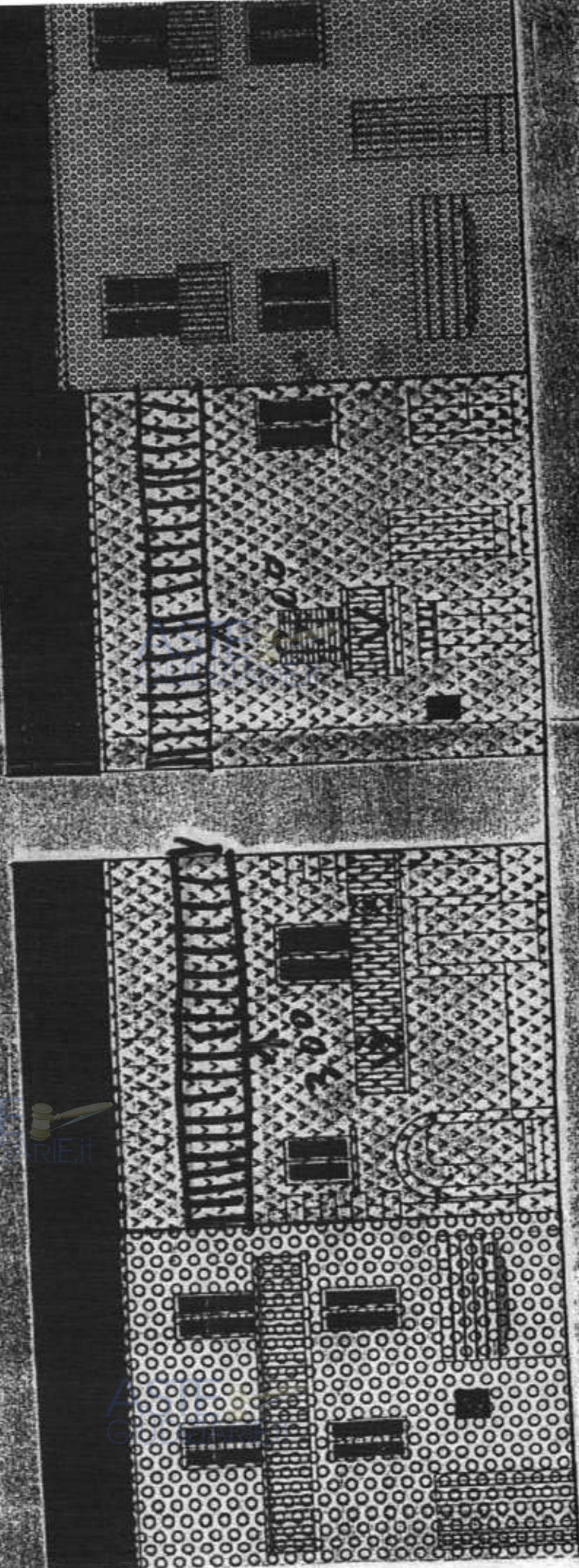
NUMERO DEI PIANI ESISTENTI CON AGGIUNTA DI UN NUOVO PIANO

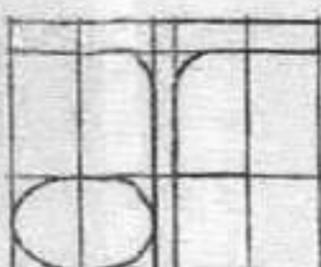


(QUADRO IN BIANCO)

per i fabbricati non rappresentati nei prospetti

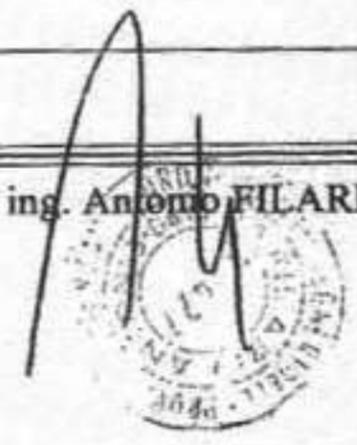
MANUTENZIONE ORDINARIA





**STUDIO DI INGEGNERIA**  
 Dott. ing. Antonio FILARDI  
 via Chiusa Natale, 1 tel. 097340130  
 e-Mail Popilia@tiscalinet.it  
 85040 NEMOLI (PZ)

## COMUNE DI NEMOLI

<p style="font-size: 1.2em; margin: 0;">Ristrutturazione di un fabbricato per civile abitazione danneggiato dai sisimi del 1980 - 1982 - 1998</p>		Relazione Tecnica
		Disegni architettonici
	<input type="checkbox"/>	Stato di fatto
	<input type="checkbox"/>	Progetto
		Elaborato planimetrico
	<input checked="" type="radio"/>	Documentazione fotografica
- ubicazione -		
Via Calabria		
- committente -		
[REDACTED]		
Nemoli, li		<p>- ing. Antonio FILARDI -</p> 





ASTE  
GIUDIZIARIE.it

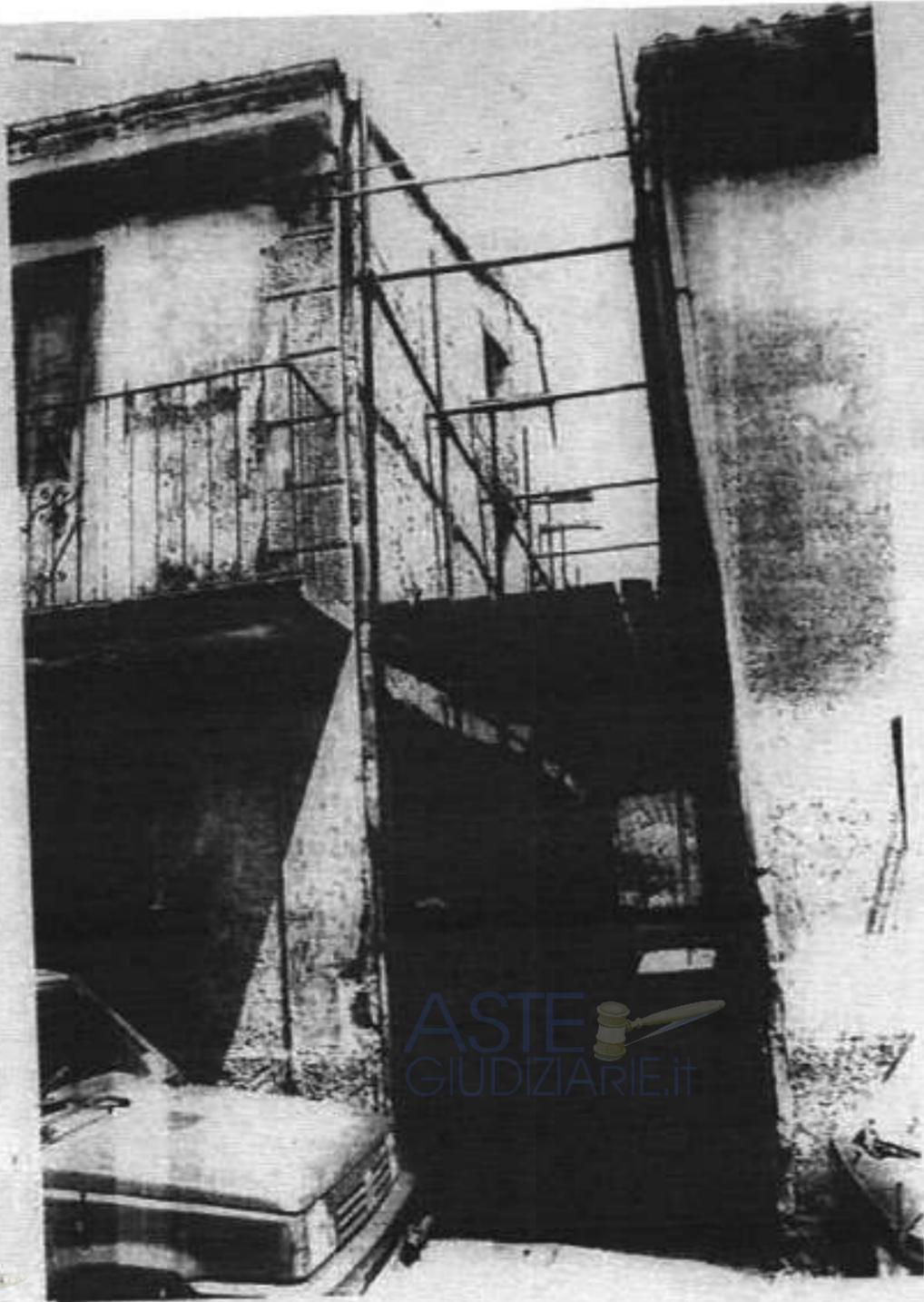
ASTE  
GIUDIZIARIE.it



ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it



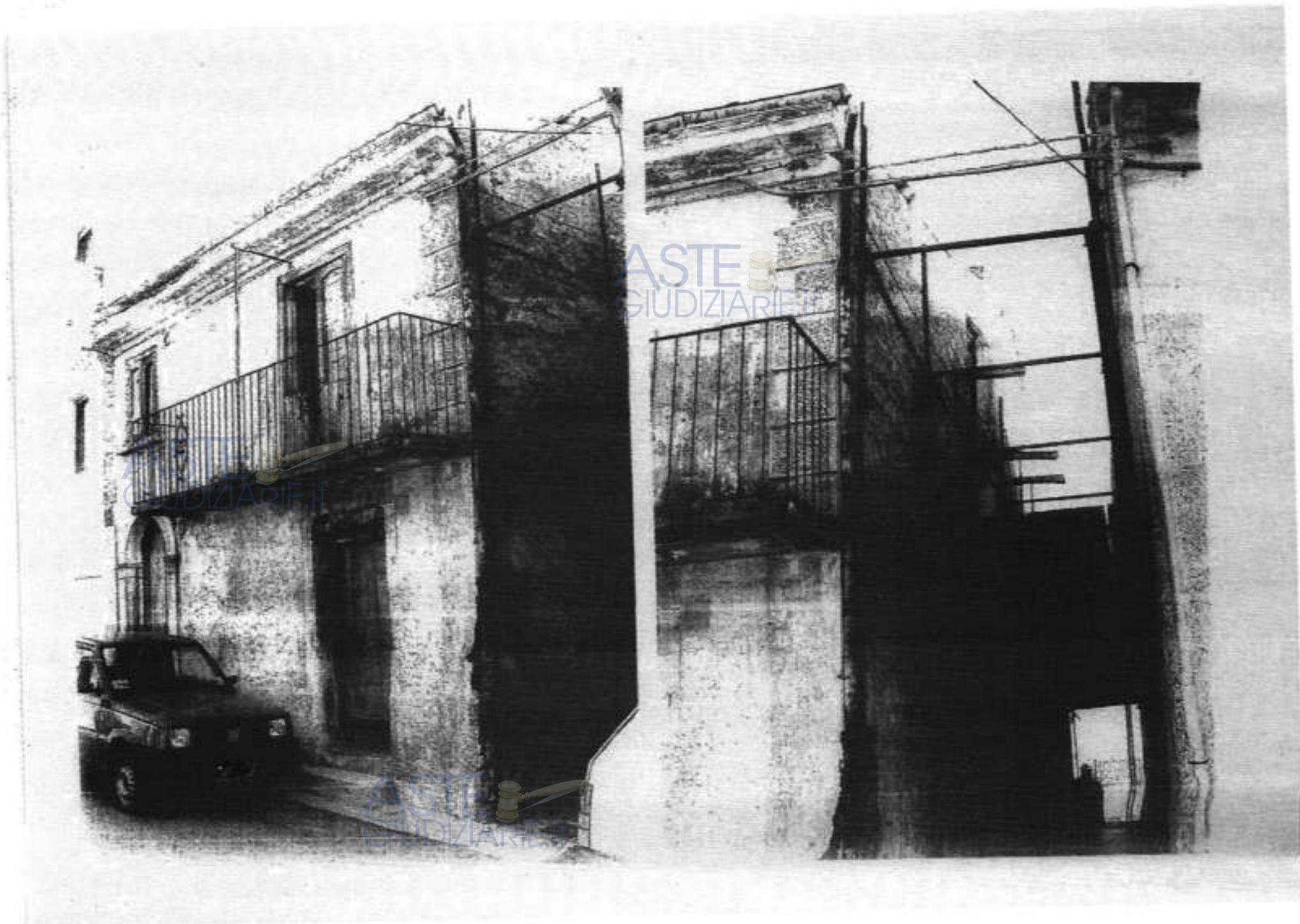
ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

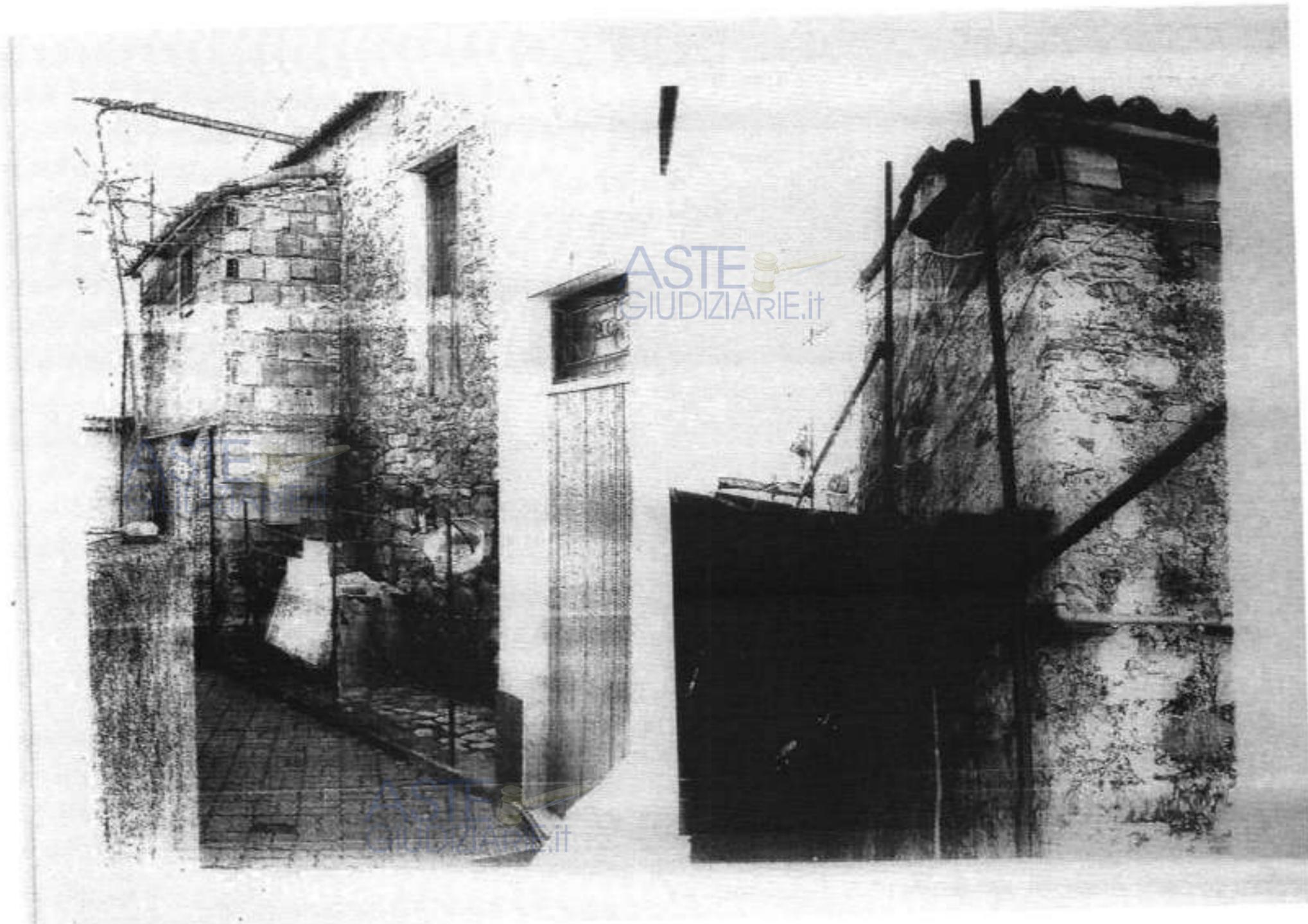
ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it



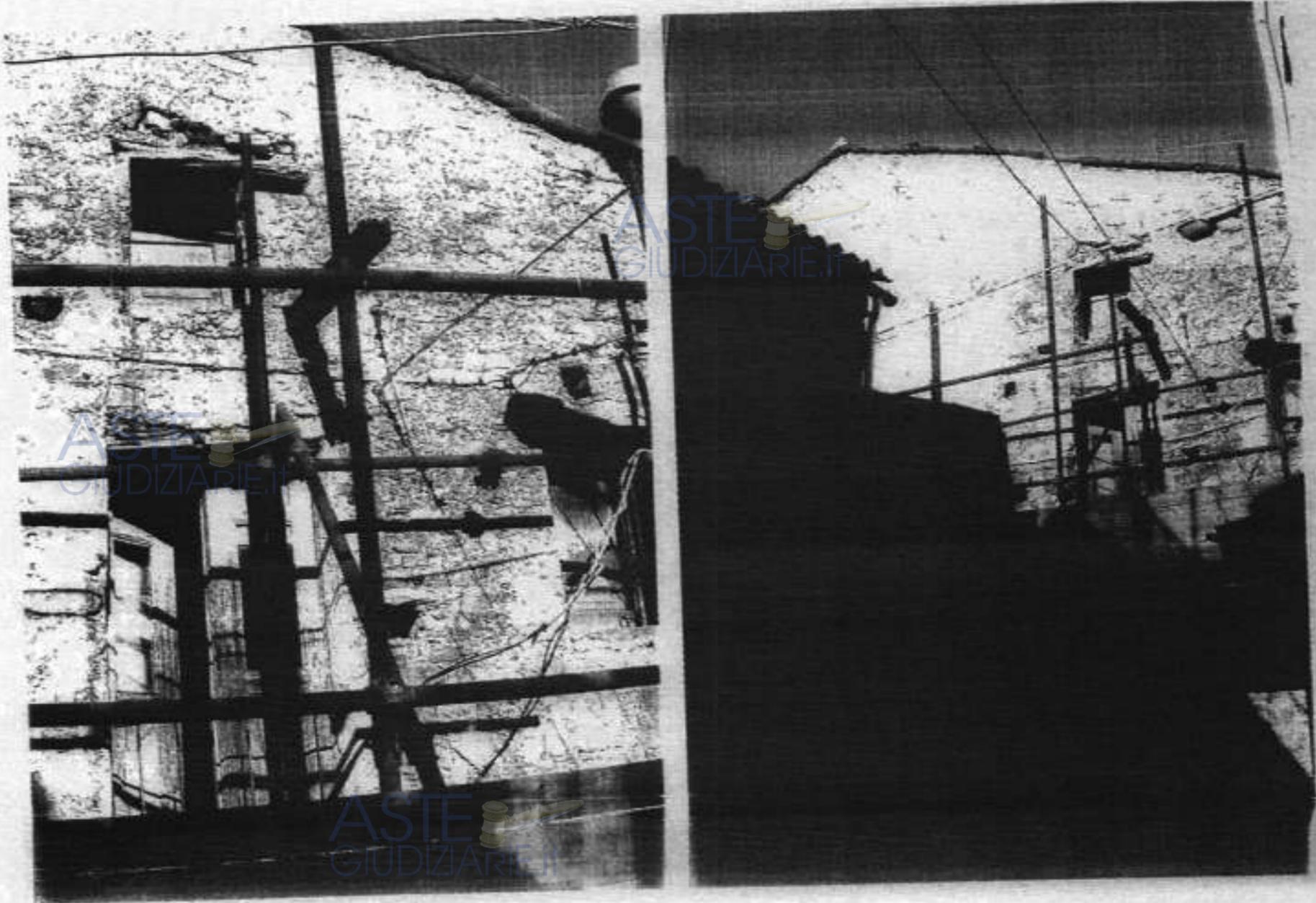
ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it



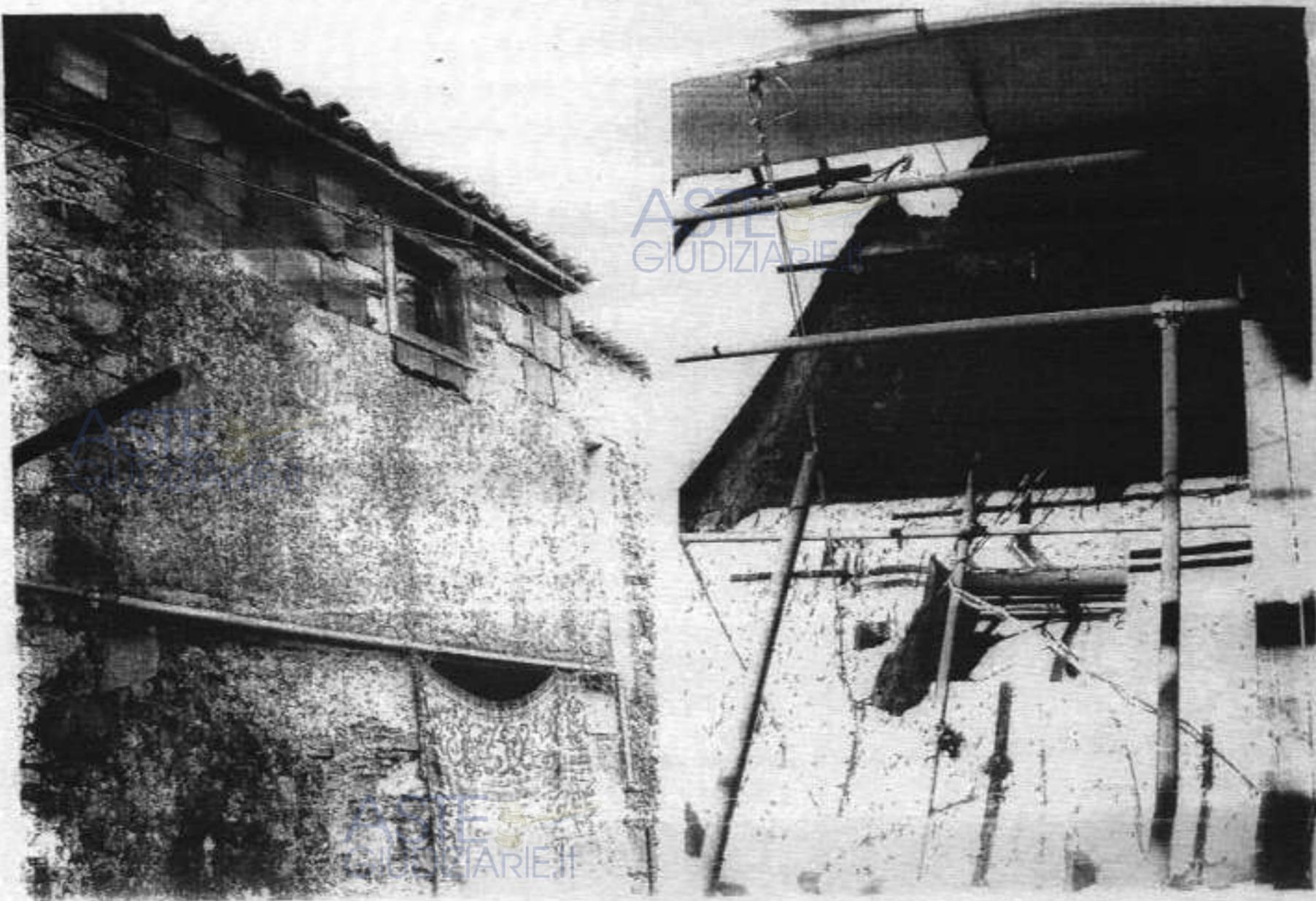
ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it



ASTE  
GIUDIZIARIE.IT

ASTE  
GIUDIZIARIE.IT



ASTE  
GIUDIZIARIE.IT

ASTE  
GIUDIZIARIE.IT



# TRIBUNALE DI LAGONEGRO

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

ALLEGATO E

(Richieste effettuate presso l' Ufficio Tecnico, Anagrafe e Tributi del  
Comune di Nemoli)

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

CONTENZIOSO: R.G. Es. 65/2016

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

GIUDICE: Giudice dell'Esecuzione Dott. De Piano Aniello Maria

ESECUZIONE IMMOBILIARE

Italfondario s.p.a.

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

C/o

[REDACTED]

IL C.T.U.

Dott. Architetto Gaetano Iannini

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

**Al Comune di Nemoli (Pz)**

P.zza S. Maria delle Grazie, 2

85040 Nemoli (Pz)

Ufficio Tecnico

Ufficio Anagrafe

Ufficio Tributi

Posta elettronica certificata: [protocollonemoli@ebaspec.it](mailto:protocollonemoli@ebaspec.it)

**Oggetto:** Richiesta certificati e attestati.

Il sottoscritto **Architetto Gaetano Iannini**, nominato C.T.U. il 06/03/2019 dal G.E. Dott. **Aniello Maria De Piano**, ha prestato giuramento presso la Cancelleria Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Lagonegro il 18/03/2019, accettando l'incarico come esperto nella **Procedura n. 65/2016 del Tribunale di Lagonegro**, promossa da **Italfondario s.p.a.** contro [REDACTED]

chiede

- Attestato con indicazione di eventuali ordinanze di demolizione da parte del Comune sul bene oggetto di perizia distinto in Catasto nel Comune di Nemoli qui elencati:

**a) N.C.E.U. Foglio di mappa n. 14 part.lla 815 (ex part.lla 364 sub 1-2)**

- Attestato dove risulta che sul bene oggetto di perizia, l'ultimo titolo abilitativo efficace è il P.d.C. n°20/2007 del 09/10/2007 pratica n. 10/04 prot. 2159 del 18/05/2005;
- Attestato da dove si evince la Regolarità dei tributi locali versati sul bene oggetto di perizia;
- Estratto di matrimonio con attestazione del regime patrimoniale (comunione o divisione dei beni) della sig.ra [REDACTED]

Il sottoscritto fa presente che, compatibilmente con le esigenze di Codesto Ufficio, la richiesta riveste carattere di urgenza essendo scaturita in seguito ad incarico conferito dall'Autorità Giudiziaria.

Si allega alla presente:

1. copia della nomina di C.T.U.
2. documento di identità.
3. Visura Storica per Immobile

Distinti saluti.

Maratea 21/06/2019

Il C.T.U.  
Dott. Arch. Gaetano Iannini





**TRIBUNALE DI LAGONEGRO**  
UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

*Procedura n. 65/2016 R.G.E.*

**IL GIUDICE DELL'ESECUZIONE**

- vista l'istanza di vendita depositata nell'intestata procedura, promossa da: **Italfondario s.p.a.**
- contro: [REDACTED]
- preso atto dell'avvenuto deposito della documentazione prescritta dall'art.567, 2° comma, c.p.c.;
- visti gli artt.569 e 600 c.p.c.

ASTE GIUDIZIARIE.it  
FISSA

udienza di comparizione delle parti, degli eventuali comproprietari e creditori iscritti non intervenuti, per l'esame della regolarità degli atti e per le determinazioni in ordine alle modalità della vendita

*per il giorno 28/01/2020 ore di rito*

**Rende noto** che in tale udienza:

- potranno essere fatte osservazioni circa il tempo e le modalità della vendita e potranno essere depositate note alla relazione dell'esperto nominato dal Tribunale nel rispetto di quanto previsto dall'art.173-bis disp.att.c.p.c.;
- potrà essere delegato un notaio o un avvocato ovvero un commercialista al compimento delle attività previste dal paragrafo 3-bis, della Sezione III, del Capo IV del Titolo II del Libro III del c.p.c.;
- ove non sia possibile la separazione della quota in natura del bene indiviso spettante al debitore o non sia manifestata seria intenzione all'acquisto della detta quota da parte dei comproprietari (con offerta di cauzione pari al 10% del prezzo di stima), potrà essere disposta la sua divisione in base a quanto disposto dagli artt.600 e 601 c.p.c. e dall'art.181 disp.att.c.p.c.;

**Evidenzia** che:

- in base a quanto disposto dall'art.495 c.p.c., prima che sia disposta la vendita o l'assegnazione a norma degli articoli 530, 552 e 569 c.p.c., il debitore può chiedere, a pena di inammissibilità entro tale termine e per una sola volta, di sostituire alle cose pignorate una somma di denaro pari, oltre alle spese di esecuzione, all'importo dovuto al creditore pignorante e ai creditori intervenuti, comprensivo del capitale, degli interessi e delle spese;
- in base a quanto disposto dall'art.624-bis c.p.c. il giudice dell'esecuzione, su istanza di tutti i creditori muniti di titolo esecutivo, può sospendere l'esecuzione fino a ventiquattro mesi.

**Rilevato** che occorre nominare un esperto che provveda alla stima del compendio pignorato ed al compimento delle ulteriori attività di cui all'art.173-bis disp.att.c.p.c.

**Considerato** che dalla data del pignoramento il debitore esecutato è spossessato del bene e privato della sua disponibilità, mantenendone solo la mera detenzione; che per effetto dello stesso pignoramento il debitore è costituito per legge custode del bene staggito e, di conseguenza, deve curarne la conservazione e la manutenzione, deve consegnare gli eventuali frutti al pignorante e deve rendere il conto della propria gestione ai creditori; *che, nel caso di specie, il debitore non ha osservato gli obblighi su di lui incombenti avendo omesso di*

ASTE GIUDIZIARIE.it  
Pagina 1

Firmato Da: DE PIANO ANIELLO MARIA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: c4ba1a17b907750e7dcd16060705812



depositare il rendiconto per la gestione dalla data del pignoramento ad oggi e che pertanto ricorrono le condizioni per la nomina di un custode diverso dal debitore ai sensi dell'art. 559, terzo comma, c.p.c.;

*Ritenuto* che appare, in ogni caso, assolutamente necessario, al fine di garantire un proficuo e celere svolgimento della procedura esecutiva, provvedere sin d'ora alla sostituzione del custode *ex lege*;

#### NOMINA

QUALE ESPERTO STIMATORE: ARCH. GAETANO IANNINI

QUALE CUSTODE: AVV. NICOLA SOLE

#### DISPONE

- che la Cancelleria provveda all'immediata comunicazione del presente provvedimento al creditore pignorante ed agli altri creditori eventualmente intervenuti nonché alla comunicazione a mezzo PEC al custode giudiziario ed all'esperto stimatore sopra nominati.
- che la Cancelleria provveda alla notificazione del presente decreto al/debitore/i esecutato/i presso la residenza dichiarata o il domicilio eletto oppure, in mancanza, presso la Cancelleria del Tribunale.

#### AUTORIZZA

altresi, il creditore pignorante alla notifica del presente provvedimento, anche in copia non autentica, al debitore esecutato, ai creditori iscritti ed ai sequestratari non intervenuti, e nell'ipotesi di espropriazione dei beni indivisi, ai comproprietari ed agli interessati.

#### DISPONE

che il custode giudiziario e l'esperto stimatore sopra indicati procedano *all'accettazione dell'incarico* nel termine di giorni 10 dalla data della comunicazione del presente decreto, recandosi presso la Cancelleria Esecuzioni del Tribunale per la sottoscrizione dell'apposito modello.

#### AUTORIZZA

l'esperto stimatore a:

a) accedere ad ogni documento concernente gli immobili pignorati, ivi compresi documenti relativi a rapporti di locazione, in possesso del Comune, dell'Ufficio del Registro, della Conservatoria dei Registri Immobiliari, dell'Ufficio del Territorio o del Condominio, ed a estrarne copia, non trovando applicazione i limiti di cui alla legge 31.12.96 n. 675 sulla "Tutela delle persone e di altri soggetti rispetto al trattamento dei dati personali";

b) richiedere al Comune competente certificato storico di residenza relativo a qualsiasi occupante dell'immobile pignorato.

Il giudice concede termine sino a 30 giorni prima dell'udienza per il deposito della relazione e per l'invio delle copie alle parti.

In presenza di **cause oggettive** che rendano impossibile il rispetto di tale termine, l'esperto stimatore deve depositare – **prima della scadenza del termine** – comunicazione contenente l'indicazione delle citate cause ed adeguata motivazione circa l'impossibilità di rispettare il termine per il deposito della relazione.

Al riguardo, si segnala l'**assoluta necessità** della **tempestiva e completa** redazione dell'elaborato, in quanto ritardi nel deposito o lacune saranno oggetto di valutazione in sede di liquidazione del compenso e per il conferimento di ulteriori incarichi.

Il giudice dispone altresì che l'esperto stimatore depositi, almeno dieci giorni prima dell'udienza fissata per l'autorizzazione della vendita, una **COPIA CARTACEA** della relazione di stima e degli allegati.

Il giudice accorda all'esperto *l'acconto di € 500,00* che pone a carico del creditore procedente o del creditore intervenuto che, a seguito di rinuncia, si sia surrogato al primo.

#### AUTORIZZA

il custode:

Pagina 2



Ad accedere all'immobile pignorato, anche al fine di consentire la visita del cespite agli interessati all'acquisto, avvalendosi, ove necessario, dell'ausilio della Forza Pubblica e di un fabbro.

**DISPONE**

- l'istituzione di un conto corrente, presso uno sportello bancario o postale, da comunicare preventivamente al Giudice, da intestarsi alla procedura e all'ordine del G.E., su cui andranno effettuati versamenti e/o bonifici di pertinenza ad opera di terzi;

Il Giudice pone, in ogni caso, provvisoriamente a carico del creditore procedente o dell'intervenuto surrogante **l'importo di € 1.000,00** a titolo di fondo spese che potrà essere utilizzato dal custode quale fondo spese vive della procedura e dispone che, fino a concorrenza di detto importo, il custode possa utilizzare tale somma senza necessità di ulteriore specifica autorizzazione, ma rendicontandone alla prima relazione utile;

- che il custode depositi ogni **tre mesi** una relazione scritta di rendiconto e, al termine dell'incarico, fornisca adeguato rendiconto.

*Lagonegro, 6 marzo 2019.*

*Il Giudice dell'Esecuzione*

*Dott. Aniello Maria De Piano*

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
Pagina 3  
GIUDIZIARIE.it

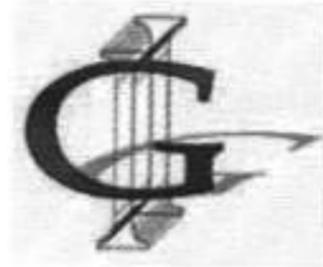
Firmato Da: DE PIANO ANIELLO MARIA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: c4ba1a17c90775ce7dcd160607d9812





Disegnata: 257.000 x 189.000 metri  
 Scala originale: 1:1000  
 8-Apr-2019 10:48:0  
 Prof. n. 7536703/2019  
 Comune: NEMOLI  
 Foglio: 14





# TRIBUNALE DI LAGONEGRO

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

**ALLEGATO I**

*(Certificato di Matrimonio)*

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

CONTENZIOSO: R.G. Es. 65/2016

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

*GIUDICE: Giudice dell'Esecuzione Dott. De Piano Aniello Maria*

**ESECUZIONE IMMOBILIARE**

*Italfondario s.p.a.*

*C/o*

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

**IL C.T.U.**

*Dott. Architetto Gaetano Iannini*

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it



# Comune di Nemoli

Provincia di Potenza

Area Contabile - Amministrativa

Servizi Demografici

Ufficio Stato Civile

## ESTRATTO per RIASSUNTO del REGISTRO degli ATTI di MATRIMONIO

L' Ufficiale dello Stato Civile,  
visto il registro degli atti di matrimonio di questo Comune  
Anno 1994 Numero 6 Parte II Serie A Ufficio 1

certifica che

il dieci dicembre millenovecentonovantaquattro  
alle ore 11 e minuti 30  
nel Comune di NEMOLI (PZ)

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

si sono uniti in matrimonio

SPOSO	SPOSA
nato a [redacted] il [redacted] Residente a [redacted]	nata a [redacted] il [redacted] Residente a [redacted]

### ANNOTAZIONI

Con atto in data 25-09-1995 a rogito del notaio CARLO TORTORELLA del distretto notarile di POTENZA-LAGONEGRO-MELFI gli sposi [redacted] hanno SCELTO IL REGIME DELLA SEPARAZIONE DEI BENI

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

Rilasciato con modalità: Carta libera

Esenzione dai diritti ai sensi dell' art. 7, comma 5, L. n. 405/1990 e art. 110 D.P.R. n. 396/2000

NEMOLI ( PZ ), 26-06-2019

Ora 09:58

**L'UFFICIALE DELLO STATO CIVILE**

Gaetano Antonio Perretta

Il presente certificato ha validità 6 mesi dalla data di rilascio, art. 41(L) DPR 445/2000. Il presente certificato non può essere prodotto agli organi della pubblica amministrazione o ai privati gestori di pubblici servizi (art. 40, comma 2 DPR 445/2000, come modificato dall' art.15 della Legge 183/2011)

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it



# TRIBUNALE DI LAGONEGRO

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

ALLEGATO L

(Documentazione Fotografica)

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

CONTENZIOSO: R.G. Es. 65/2016

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

GIUDICE: Giudice dell'Esecuzione Dott. De Piano Aniello Maria

ESECUZIONE IMMOBILIARE

Italfondario s.p.a.

C/o

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

IL C.T.U.

Dott. Architetto Gaetano Iannini

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

# DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

Comune di Nemoli (Pz)  
Via Calabria



-Gaetano Iannini Architetto- Via Salvo D'Acquisto n°1, 85046 Maratea (PZ) tel/fax: 0973/876549-485 cell: 335/8323061 -e-mail: studioiannini@gmail.com - software-autocad 2010 n° ut. 29398-sts.n° 23192-

ASTE  
GIUDIZIARIE.IT

-Guetano Iannini Architetto- Via Salvo D'Acquisto n°1, 85046 Maratea (PZ) tel/fax: 0973/876549-485 cell: 335/8323061 -e-mail: studioiannini@gmail.com - software-autocad 2010 n° ut. 29398-sts.n° 23192-

## Documentazione Fotografica Esterna



Via Calabria

Via Calabria



Corte comune posteriore al fabbricato



Vicolo laterale al fabbricato



ASTE  
GIUDIZIARIE.IT

Documentazione Fotografica Interna

Piano Terra



ASTE  
GIUDIZIARIE.IT



ASTE  
GIUDIZIARIE.IT



ASTE  
GIUDIZIARIE.IT

ASTE  
GIUDIZIARIE.IT

ASTE  
GIUDIZIARIE.IT

## Piano Terra



ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it



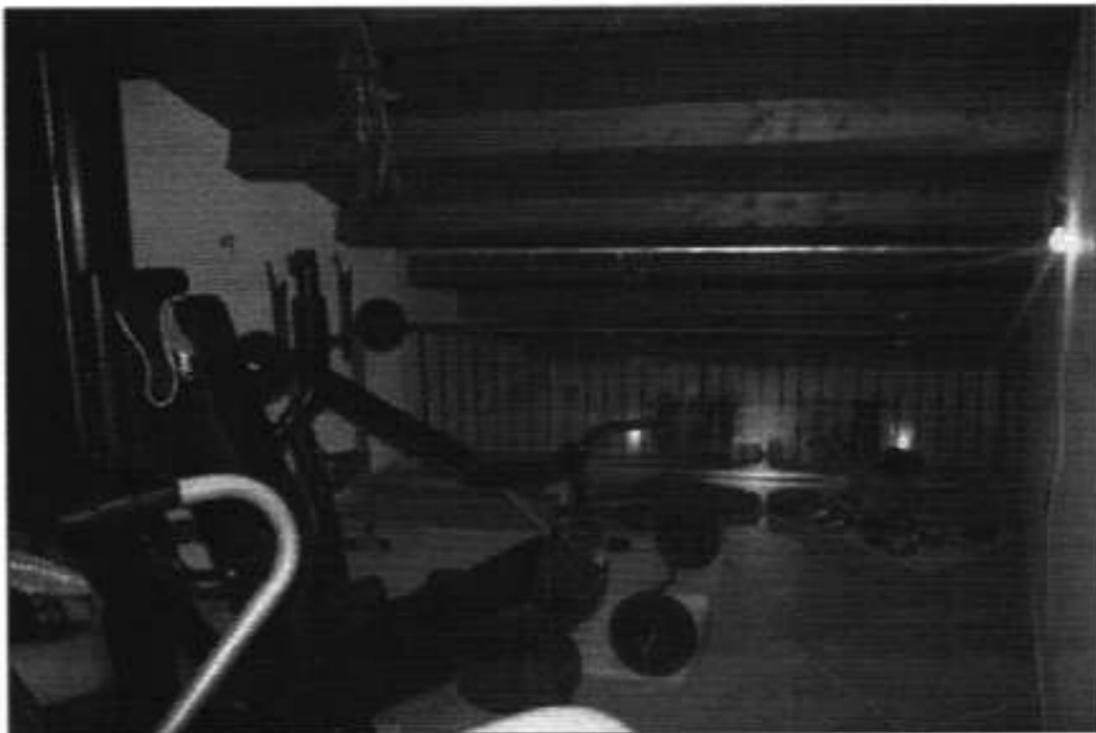
ASTE  
GIUDIZIARIE.it



ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

## Piano Terra



ASTE  
GIUDIZIARIE.IT

ASTE  
GIUDIZIARIE.IT



ASTE  
GIUDIZIARIE.IT



ASTE  
GIUDIZIARIE.IT

ASTE  
GIUDIZIARIE.IT



# TRIBUNALE DI LAGONEGRO

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

ALLEGATO N

(Tavole di raffronto)

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

CONTENZIOSO: R.G. Es. 65/2016

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

GIUDICE: Giudice dell'Esecuzione Dott. De Piano Aniello Maria

ESECUZIONE IMMOBILIARE

Italfondario s.p.a.

C/o

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

IL C.T.U.

Dott. Architetto Gaetano Iannini

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

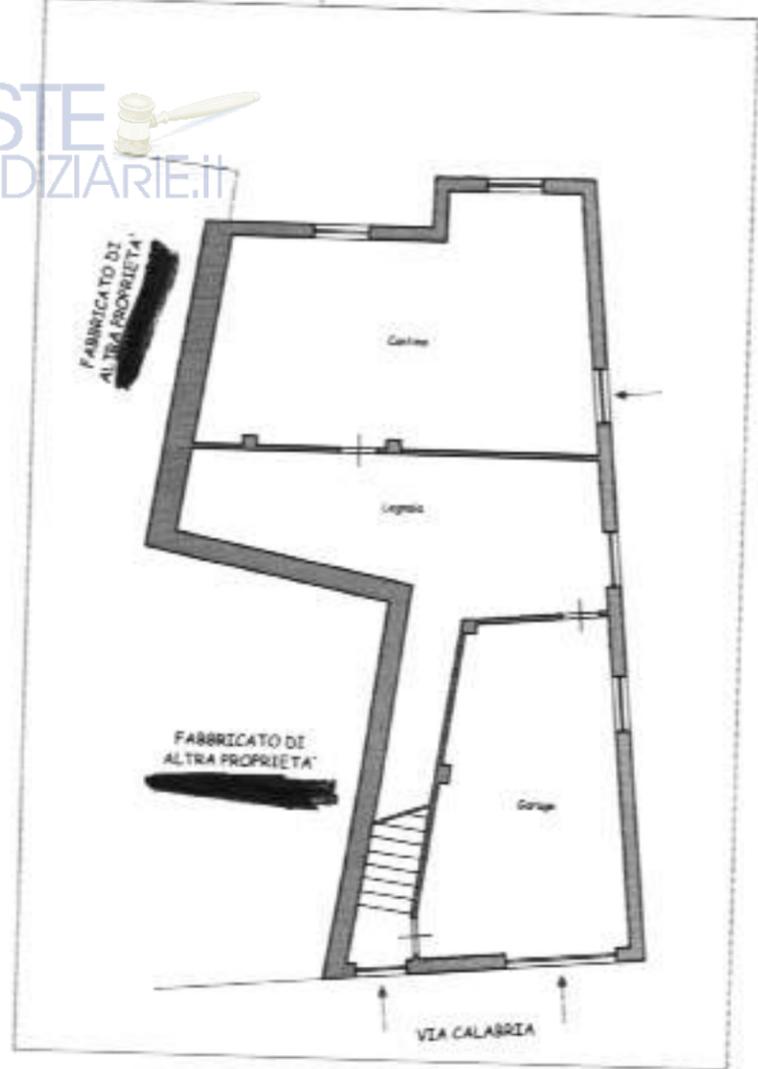
ASTE  
GIUDIZIARIE.it

TAVOLA DI RAFFRONTO TRA LO STATO ATTUALE E LO STATO AUTORIZZATO CON P.D.C. 20/07  
PIANTA PIANO TERRA

STATO RILEVATO



STATO AUTORIZZATO



ASTE  
GIUDIZIARIE.IT

ASTE  
GIUDIZIARIE.IT

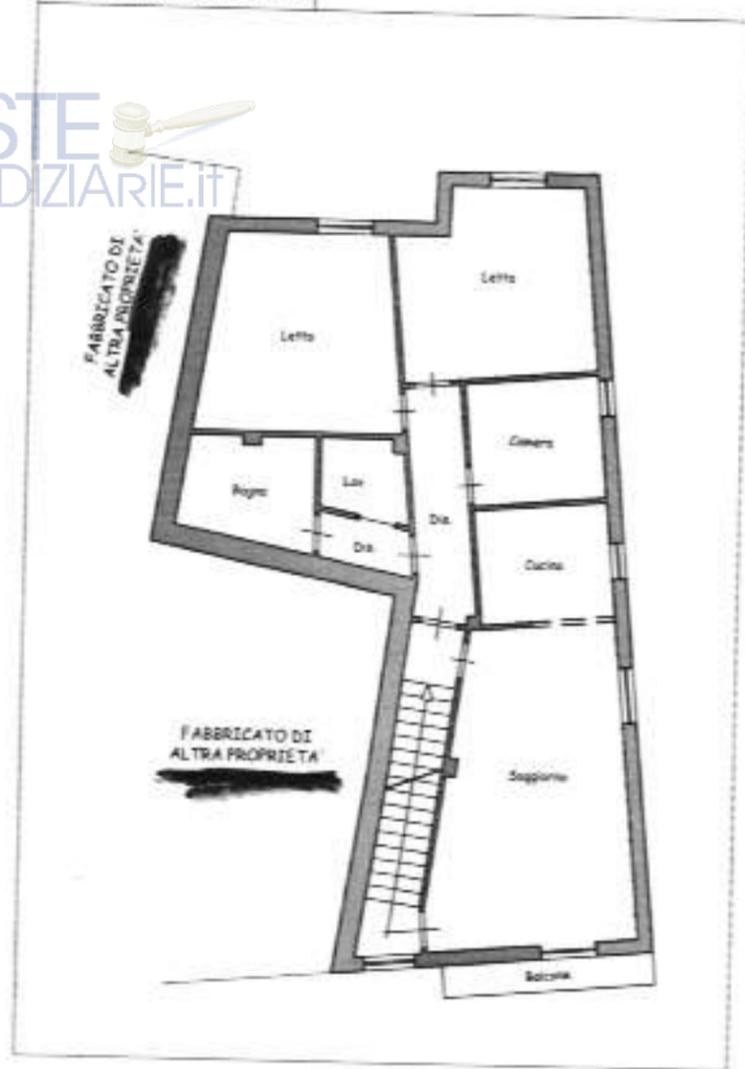
TAVOLA DI RAFFRONTO TRA LO STATO ATTUALE E LO STATO AUTORIZZATO CON P.D.C. 20/07

PIANTA PIANO PRIMO

STATO RILEVATO



STATO AUTORIZZATO



ASTE GIUDIZIARIE.IT

ASTE GIUDIZIARIE.IT

ASTE GIUDIZIARIE.IT

ASTE GIUDIZIARIE.IT

ASTE GIUDIZIARIE.IT

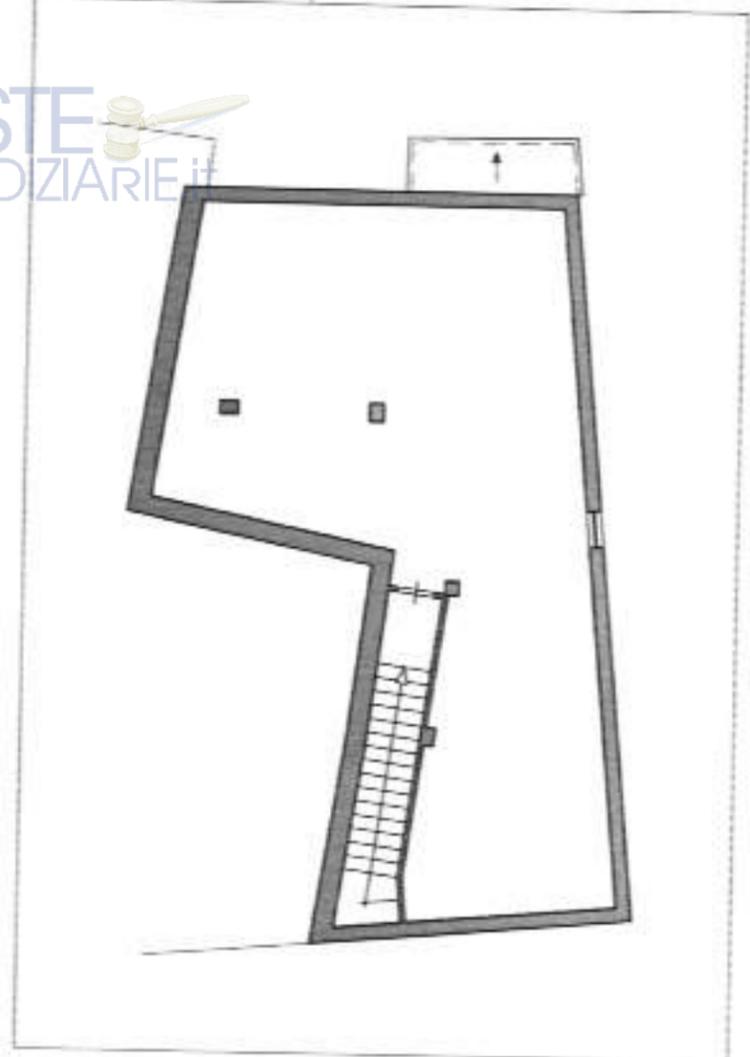
TAVOLA DI RAFFRONTO TRA LO STATO ATTUALE E LO STATO AUTORIZZATO CON P.D.C. 20/07

PIANTA PIANO SOTTETTO

STATO RILEVATO



STATO AUTORIZZATO

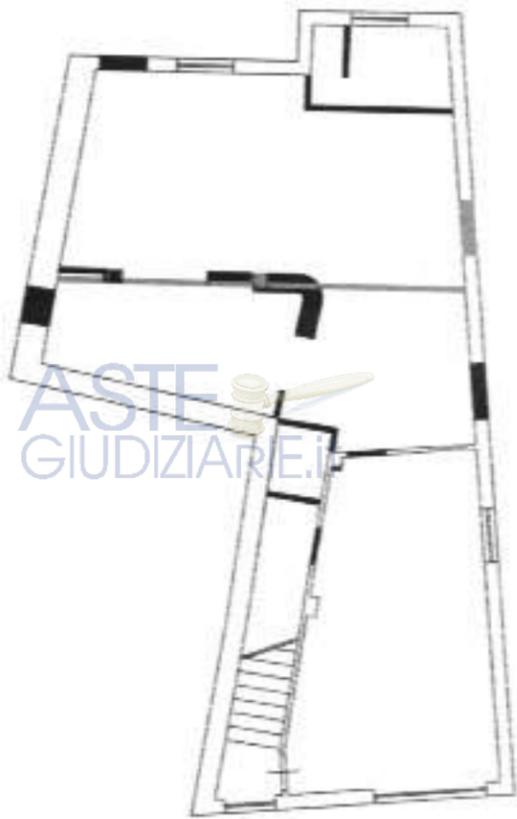


ASTE  
GIUDIZIARIE.it

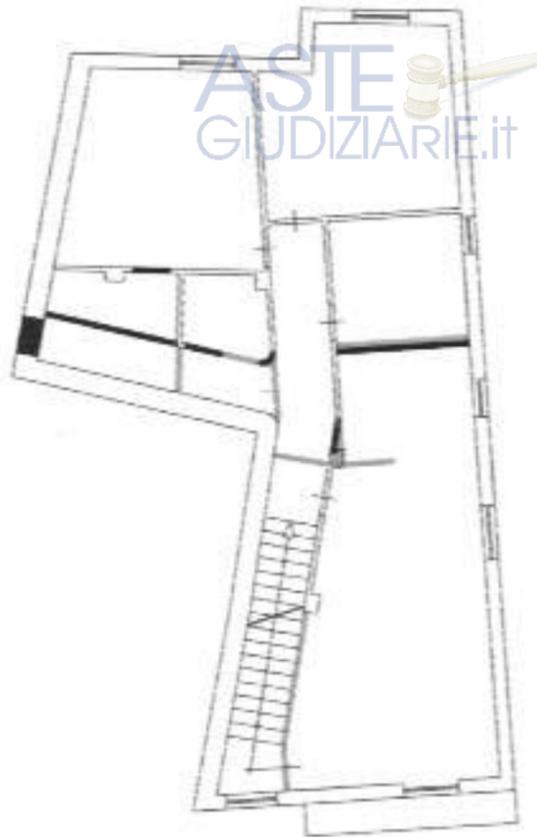
ASTE  
GIUDIZIARIE.it

TAVOLA DI RAFFRONTO DELLE DIFFORMITA'

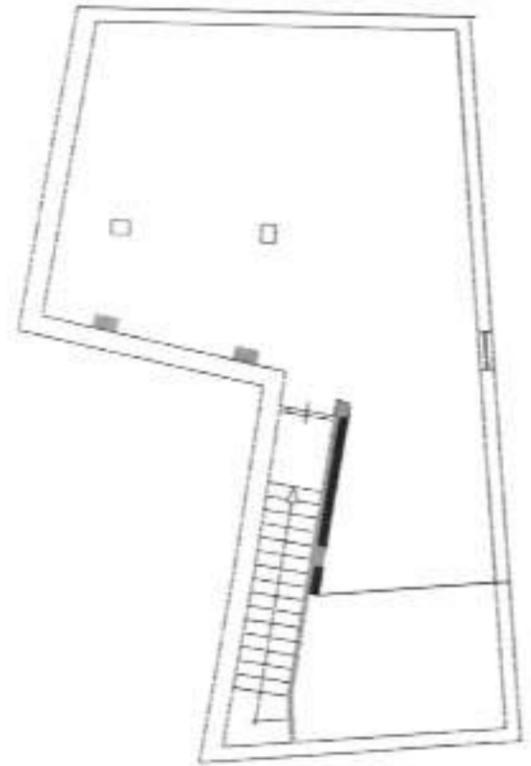
PIANTA PIANO TERRA



PIANTA PIANO PRIMO



PIANTA PIANO SECONDO  
(SOTTOTETTO)



-  Opere difformi
-  Opere autorizzate P.d.C. 20/07

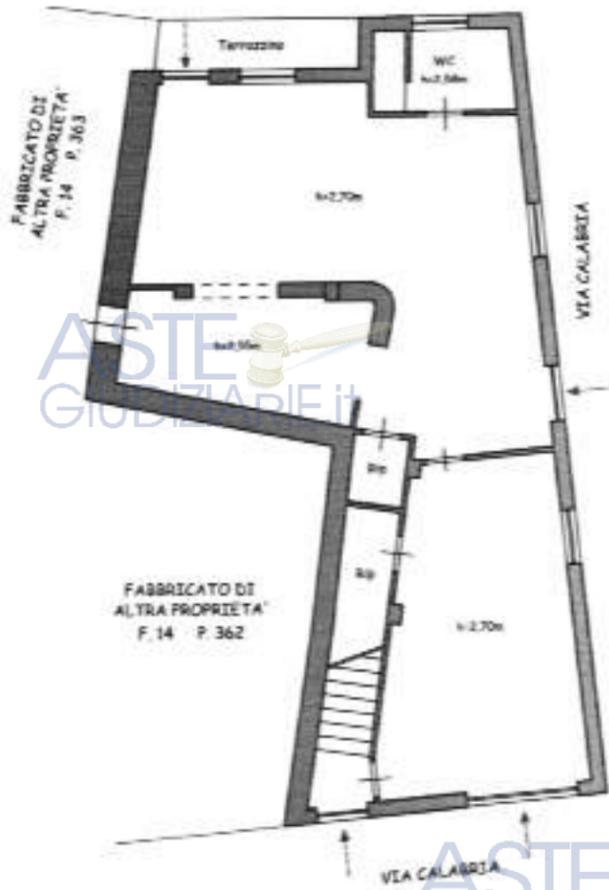
ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

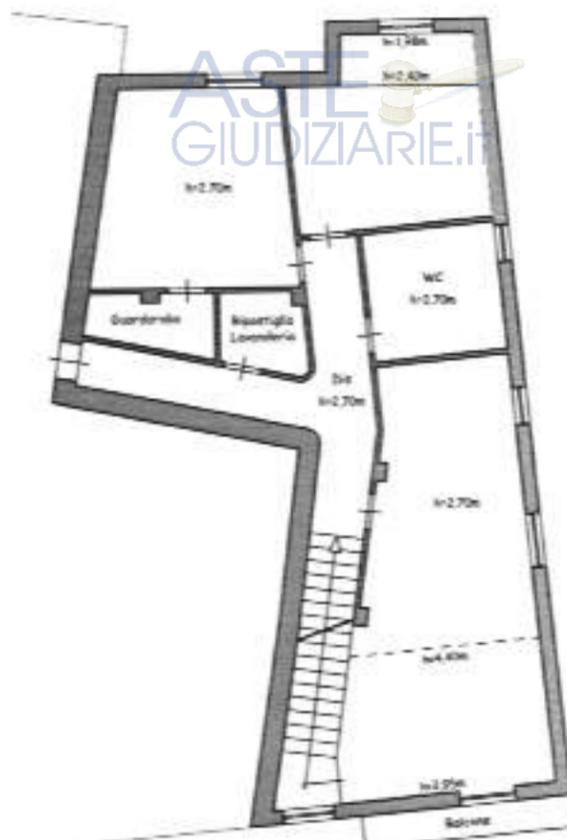
ASTE  
GIUDIZIARIE.it

**GRAFICO STATO ATTUALE RILEVATO**

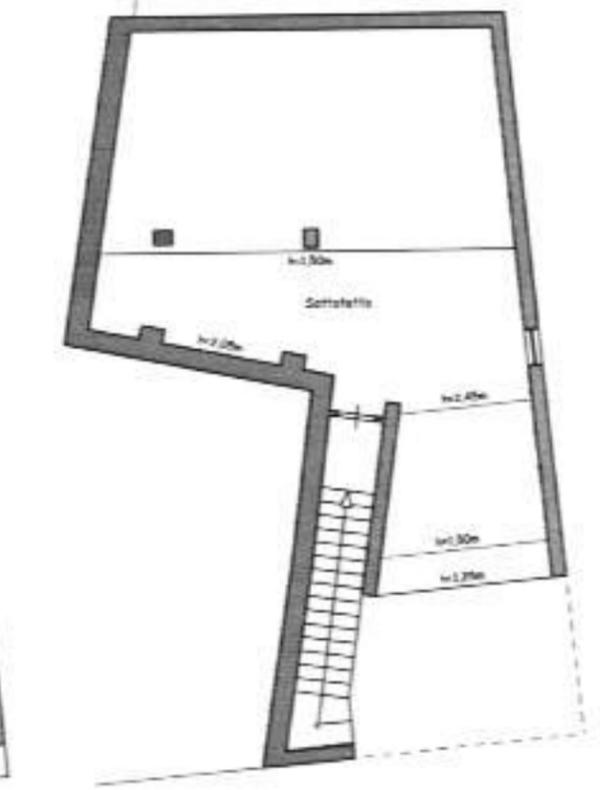
**PIANTA PIANO TERRA**  
VIA CALABRIA



**PIANTA PIANO PRIMO**



**PIANTA PIANO SECONDO (SOTTOTETTO)**

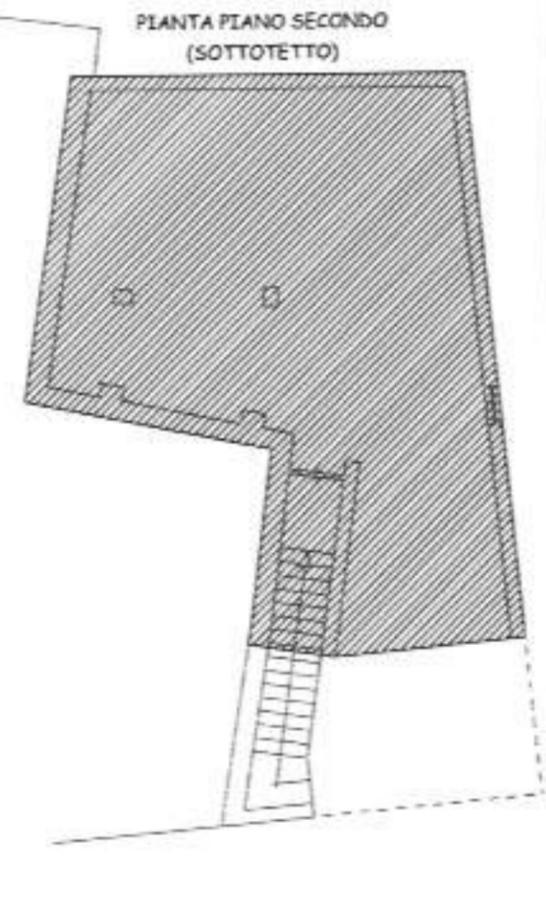
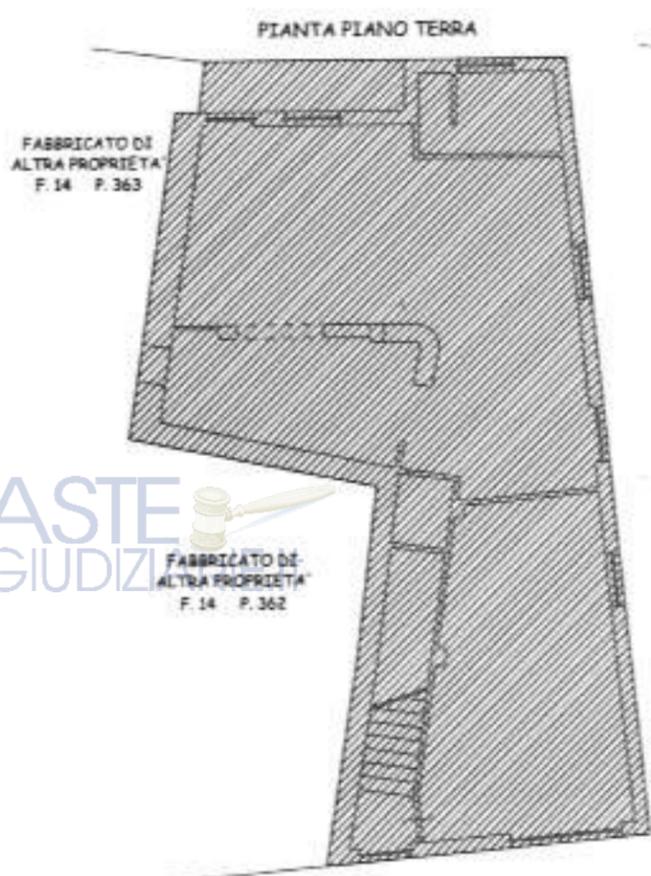


ASTE GIUDIZIARIE.it

ASTE GIUDIZIARIE.it

ASTE GIUDIZIARIE.it

GRAFICO DIMOSTRATIVO PER IL CALCOLO DELLA SUPERFICIE COMPLESSIVA



PIANO TERRA: 130,00 mq

PIANO TERRA: 128,50 mq

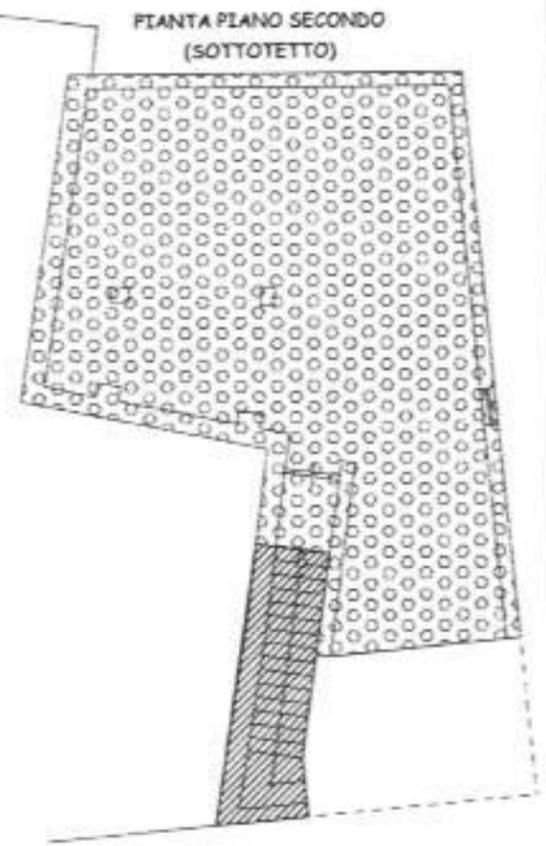
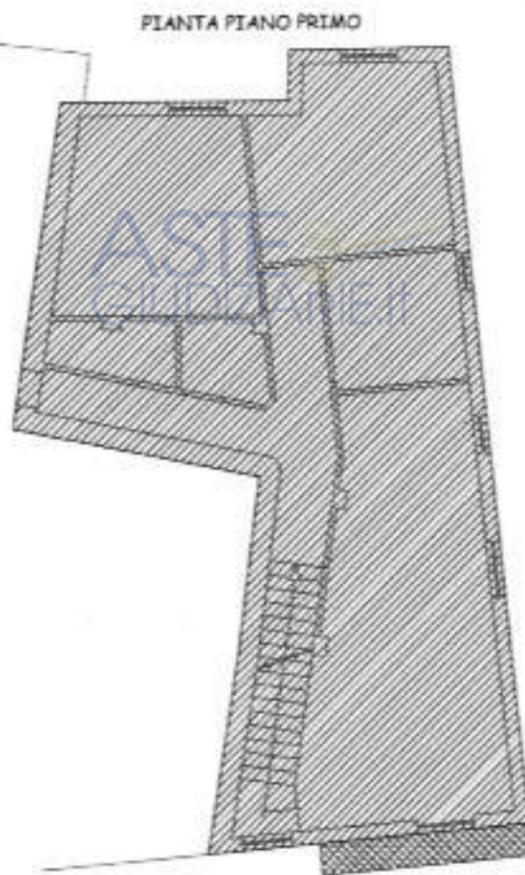
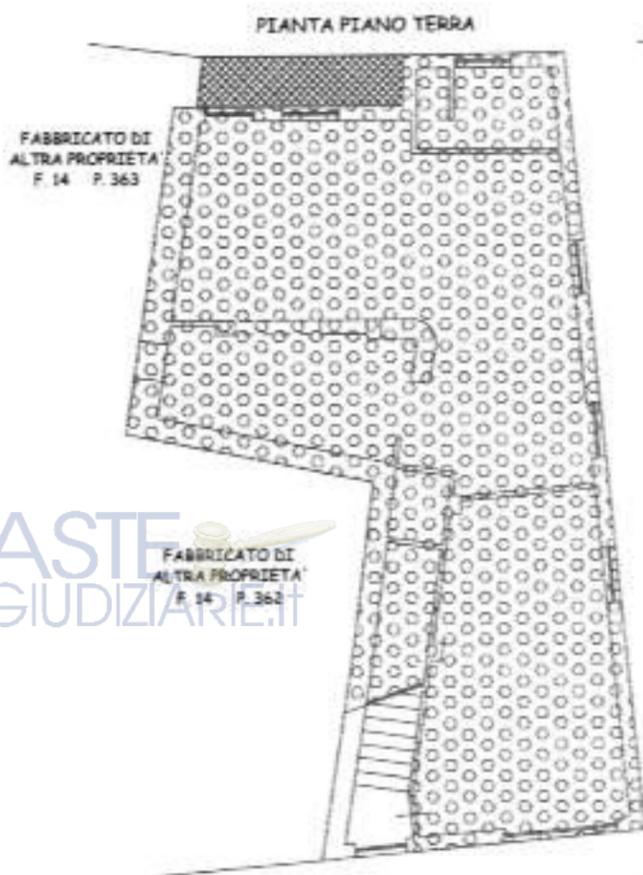
PIANO SOTTOTETTO: 98,50 mq

RIEPILOGO TOTALE DELLA SUPERFICIE COMPLESSIVA  
 $130,00 + 128,50 + 98,50 = 357,00$  mq

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

**GRAFICO DIMOSTRATIVO PER IL CALCOLO DELLA SUPERFICIE COMMERCIALE**



	Sup. Vani Principali	0,00 mq
	Sup. accessori	120,00 mq
	Sup. pertinenze escl. comunicanti	4,80 mq

	Sup. Vani Principali	125,00 mq
	Sup. accessori	0,00 mq
	Sup. pertinenza escl. comunicanti	3,20mq

	Sup. Vani Principali	10,00 mq
	Sup. accessori	95,00 mq
	Sup. pertinenze escl. comunicanti	0,00 mq

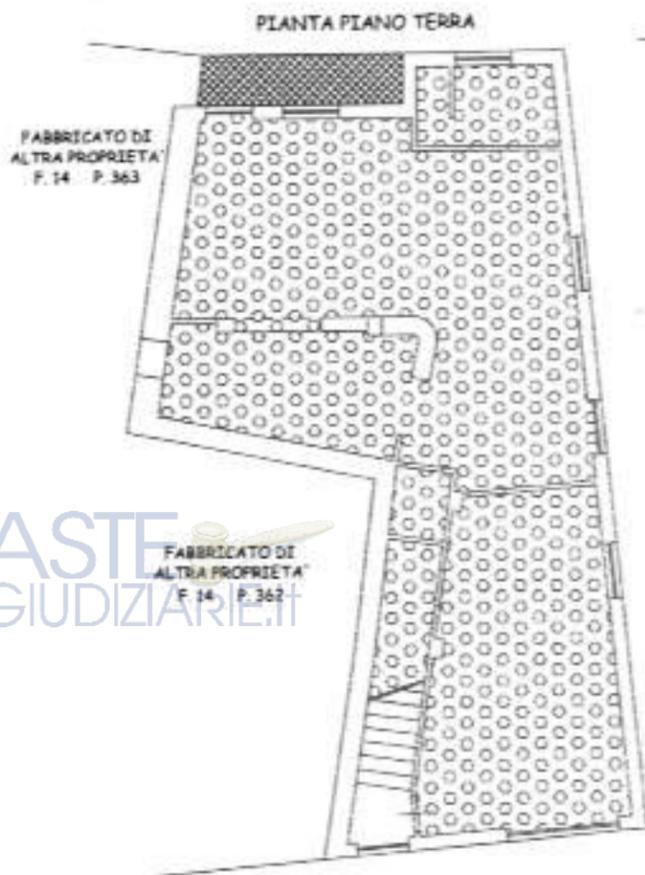
**RIEPILOGO TOTALE DELLA SUPERFICIE COMMERCIALE**

	Sup. Vani Principali	135,00 mq		Sup. accessori	215,00 mq		Sup. pertinenza escl. comunicanti	8,00 mq
--	----------------------	-----------	--	----------------	-----------	--	-----------------------------------	---------

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

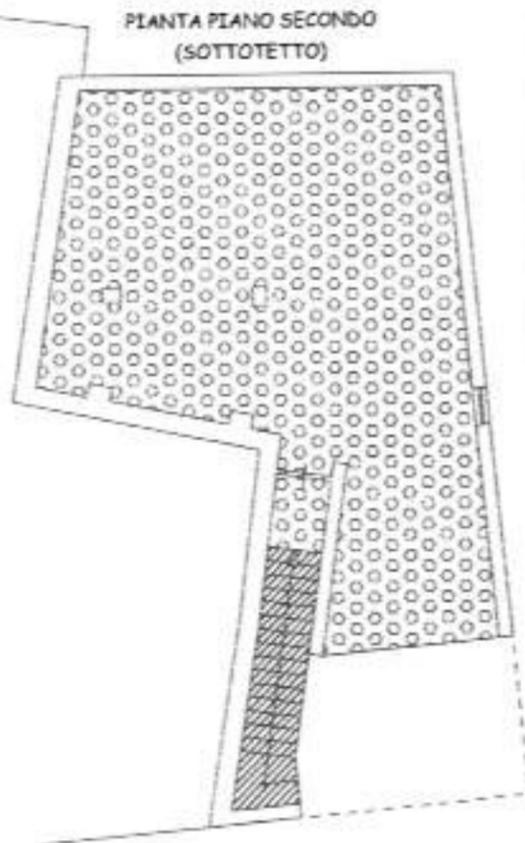
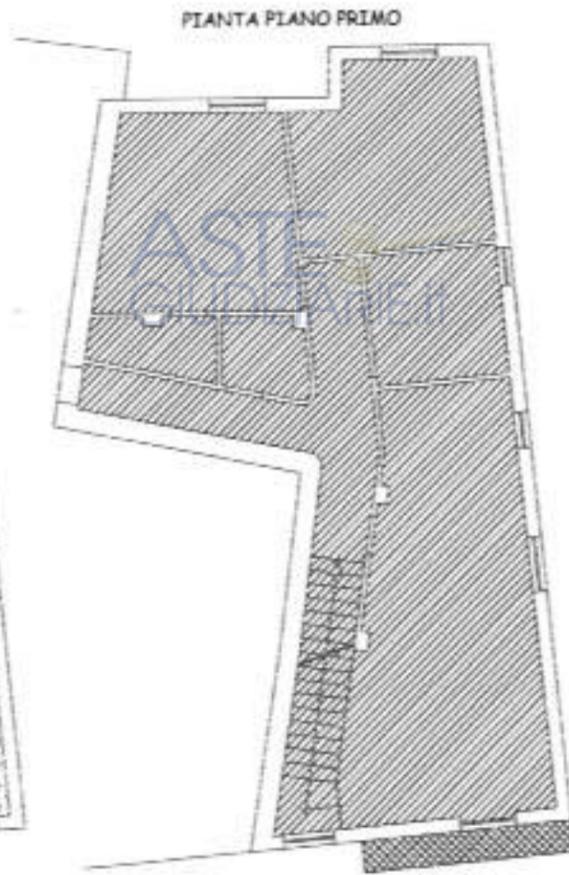
ASTE  
GIUDIZIARIE.it

**GRAFICO DIMOSTRATIVO PER IL CALCOLO DEL VALORE LOCATIVO**



FABBRICATO DI  
ALTRA PROPRIETA'  
F. 14 P. 363

ASTE  
GIUDIZIARIE.IT  
F. 14 P. 362



	Sup. Vani Principali	0,00 mq
	Sup. accessori	98,50 mq
	Sup. pertinenze escl. comunicanti	4,80 mq

	Sup. Vani Principali	103,00 mq
	Sup. accessori	0,00 mq
	Sup. pertinenza escl. comunicanti	3,20mq

	Sup. Vani Principali	6,70 mq
	Sup. accessori	81,00 mq
	Sup. pertinenze escl. comunicanti	0,00 mq

**RIEPILOGO TOTALE VALORE LOCATIVO**

	Sup. Vani Principali	109,70 mq		Sup. accessori	179,50 mq		Sup. pertinenza escl. comunicanti	8,00 mq
---	----------------------	-----------	---	----------------	-----------	---	-----------------------------------	---------

ASTE  
GIUDIZIARIE.IT

ASTE  
GIUDIZIARIE.IT