



ASTE GIUDIZIARIE®
TRIBUNALE DI LAGONEGRO



GIUDICE: DOTT. DE PIANO ANIELLO MARIA



PROCEDIMENTO N. 68/2021 R.G. Esec.



Consulenza Tecnica d'Ufficio



Relazione



INDICE

1. ELENCO DEGLI ALLEGATI.....	3
RISPOSTA AI QUESITI:.....	4
QUESITO n. 1:.....	4
QUESITO n. 2:.....	6
QUESITO n. 3:.....	10
QUESITO n. 4:.....	14
QUESITO n. 5:.....	17
QUESITO n. 6:.....	18
QUESITO N. 7:.....	24
QUESITO n. 8:.....	25
QUESITO n. 9:.....	28
QUESITO n. 10:.....	28
QUESITO n. 11:.....	29
QUESITO n. 12:.....	29
QUESITO n. 13:.....	33
QUESITO n. 14:.....	33



1. ELENCO DEGLI ALLEGATI

Allegato n.1 Documentazione acquisita dal Comune di Lauria

Allegato n.2 Rappresentazione dello stato reale dell'immobile e confronto con documentazione catastale e Comunale

Allegato n.3 Documentazione fotografica

QUESITO n. 1:

identificare i diritti reali ed i beni oggetto del pignoramento.

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

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

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

invece procedersi separatamente in risposta al quesito n. 3).

Al riguardo:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Diritti reali e beni pignorati

I beni pignorati presenti nell'atto di pignoramento sono ubicati nel Comune di Lauria in Contrada Pecorone o San Giuseppe e consistono in un locale, riportato nel Catasto Fabbricati di detto Comune al Foglio 83, p.lla 1549, sub. 1, Categoria C/3, una unità in corso di costruzione, riportata nel Catasto Fabbricati di detto Comune al Foglio 83, p.lla 1549, sub.2, Categoria F/3 e un appezzamento di terreno della superficie di 38 are e 45 ca, riportato nel Catasto Terreni di detto Comune al Foglio 83, p.lla 1548.

Per tali immobili il diritto reale indicato nel verbale di pignoramento, trascritto presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Potenza Territorio- in data 5 novembre 2021 ai numeri R.G. 17237 e R.P. 14553, corrisponde a piena proprietà in capo a _____, nato _____.

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

Per il bene censito al foglio 83, p.lla 1549 sub.2 si rileva una categoria catastale (F/3) non conforme all'attuale stato dei luoghi. La categoria catastale F/3 equivale a fabbricato in corso di costruzione, diversamente l'immobile è ultimato.

pignoramento sia stato eseguito per l'intero, segnalando immediatamente al GE l'eventuale pignoramento eseguito su ½ dei beni.

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

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

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

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

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

Il pignoramento immobiliare del 12 ottobre 2021 con numero di repertorio 2238, trascritto a Potenza in data 5 novembre 2021 ai numeri R.G. 17237 e R.P. 14553, a favore di SIRIO NPL SRL e contro _____, nato a _____, interessa i seguenti beni, ubicati nel Comune di Lauria in Contrada Pecorone o San Giuseppe:

1. locale, riportato nel Catasto Fabbricati di detto Comune al Foglio 83, p.lla 1549, sub. 1, Categoria C/3, per la quota di 1/1;
2. unità in corso di costruzione, riportata nel Catasto Fabbricati al Foglio 83, p.lla 1549, sub.2, Categoria F/3, per la quota di 1/1;
3. appezzamento di terreno della superficie di 38 are e 45 ca, riportato nel Catasto Terreni al Foglio 83, p.lla 1548, per la quota di 1/1;

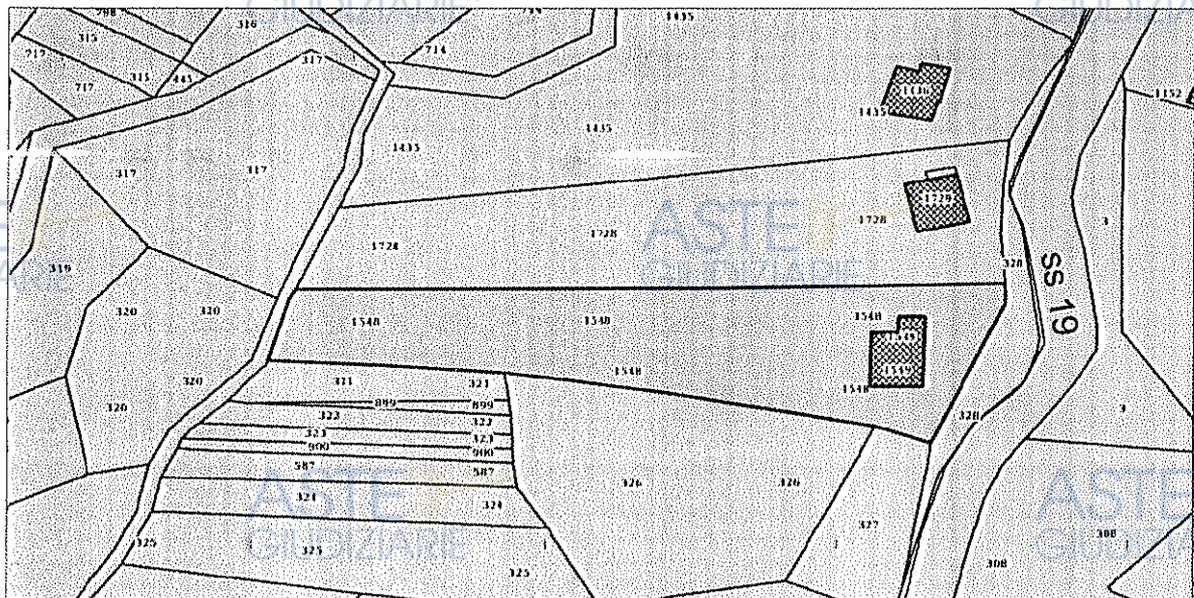
Provenienza

Dalle indagini effettuate presso i pubblici uffici competenti è emerso che i terreni sopra descritti sono pervenuti al debitore, per la quota di proprietà di (1/1) attraverso la donazione del 28 maggio 2004, con numero di repertorio _____, a rogito del Notaio _____, trascritto a Potenza il _____ con R.G. _____ e R.P. _____, da parte dei coniugi _____ (nato a _____) e _____ (nata a _____).

I coniugi, _____ e _____, prima richiamati, avevano acquistato gli immobili, in regime di comunione legale dei beni, con atto di compravendita del 23 maggio 1979, con numero di repertorio _____ a rogito del Notaio _____ trascritto il _____ con R.G. _____ e R.P. _____.

Confini

Nella figura che segue vengono rappresentati graficamente i confini dei beni oggetto del presente procedimento, quest'ultimi evidenziati in blu.



Formazione dei lotti

Per gli immobili in esame NON si ritiene vantaggiosa la suddivisione in lotti. Pertanto al fine di aumentare l'appetibilità di una futura compravendita si procederà con la formazione di un LOTTO UNICO costituito dal locale e dall'appartamento con annesso terreno, situati nel Comune di Lauria (PZ), in Contrada San Giuseppe e distinti



in Catasto Fabbricati del medesimo Comune al Foglio 83, Particella 1549, sub. 1, sub. 2,
e dal terreno censito al Foglio 83, particella 1548.



QUESITO n. 3:

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

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

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

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

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

Per una maggiore appetibilità dei beni oggetto del presente procedimento si è optato per l'organizzazione in LOTTO UNICO. Di seguito si descrivono i beni facenti parte del lotto definito così come sono apparsi alla scrivente in occasione del sopralluogo effettuato.

Descrizione dei luoghi

L'area nella quale sorgono gli immobili oggetto del presente procedimento è ubicata nelle immediate adiacenze della SS n. 19 in Località San Giuseppe, nella frazione di Pecorone del Comune di Lauria. La zona di interesse ricade nella zona urbanistica omogenea "E1": Verde agricolo con un indice di fabbricabilità pari a 0.03 mc/mq, per il residenziale, e 0.07 mc/mq per le pertinenze agricole. Per il dettaglio delle prescrizioni urbanistiche si rimanda all'Allegato n. 1.

La zona inoltre risulta essere soggetta a Vincolo Idrogeologico ai sensi del R.D. n 3267/1923 e presenta un Rischio Idrogeologico dell'Autorità Interregionale di Bacino della Basilicata pari a 2, ovvero rischio medio.

Tale zona risulta essere ben fornita dai principali servizi per prossimità e funzione.

I beni oggetto del presente procedimento consistono in un edificio unifamiliare con struttura in c.a. che si sviluppa su due livelli: il piano seminterrato è adibito a falegnameria (sub. 1), mentre il piano superiore è adibito a civile abitazione (sub.2).

I due piani si presentano totalmente autonomi con ingressi indipendenti. Completa il Lotto il terreno circostante.

Esternamente l'immobile si presenta ben tenuto. Le facciate esterne sono lineari. (Figura 1, 2 e 3 Allegato fotografico).



Figura 2 Indicazione del fabbricato fonte google maps

LOTTO UNICO

Tipologia del bene: fabbricato.

Dati reali e riferimenti catastali attuali: Immobile ubicato in Contrada San Giuseppe Inferiore del Comune di Lauria (PZ) identificato in Catasto Fabbricati al Foglio 83, Particella 1549, sub. 1, dello stesso Comune.

Tipologia e natura reale e catastale: Il locale è presente in catasto alla categoria C/3, ovvero laboratori per arti e mestieri. Attualmente la struttura si presenta utilizzata come falegnameria.

Superficie commerciale = 170,00 m²

Tipologia del bene: fabbricato.

Dati reali e riferimenti catastali attuali: Immobile ubicato in Contrada San Giuseppe Inferiore del Comune di Lauria (PZ) identificato in Catasto Fabbricati al Foglio 83, Particella 1549, sub. 2, dello stesso Comune.

Tipologia e natura reale e catastale: L'appartamento è presente in catasto alla categoria F/3, ovvero fabbricati in corso di costruzione. Attualmente la struttura si presenta ultimata, a meno della ringhiera esterna, ammobiliata ed occupata dall'esecutato unitamente alla moglie.

Superficie commerciale:

Soggiorno = 63,62 m²

Cucina = 24,00 m²

Camera 1 = 15,02 m²

Camera 2 = 12,70 m²

Bagno = 7,18 m²

Bagno = 12,70 m²

Lavanderia = 12,50 m²

Disimpegno = 6,74 m²

Superficie complessiva = 154,50 m²

Superficie balconi = 4,20 m² (valutati in misura del 25%)

Superficie coperta utile fuori terra (per il calcolo delle mura perimetrali si applica convenzionalmente una maggiorazione del 10%) = 174,50 m².

Descrizione delle ulteriori caratteristiche del bene

Il bene, il cui schema planimetrico viene riportato in Figura 3, (piano seminterrato) è costituito da un ambiente mono piano a pianta pressoché rettangolare con annesso ulteriore corpo anch'esso a pianta rettangolare. Il locale si compone di un primo ampio ambiente (Figura 5 e 6 Allegato fotografico), all'interno del quale è presente il servizio igienico (Figura 7 e 8 Allegato fotografico). Presenta tre diversi ingressi, i quali ne consentono l'accesso. I servizi sono dotati di finestra. Completa il locale la presenza di un ulteriore vano, con ingresso indipendente e dotato di finestra. (Figura 9 -10 Allegato fotografico).

Non si rilevano finiture di pregio.

Il piano superiore, il cui schema planimetrico viene riportato in Figura 4, (piano terra) è composto da un soggiorno (Figura 12, 13 e 14 Allegato fotografico), al quale si accede direttamente entrando nell'appartamento, una cucina/pranzo (Figura 15 e 16 Allegato fotografico), due camere da letto (Figura 21, 22 e 24-25 Allegato fotografico) due bagni (Figura 17, 18 e 23 Allegato fotografico) ed una lavanderia (Figura 19 e 20

Allegato fotografico). È possibile accedere all'immobile direttamente dal terreno circostante (p.lla 1548).

Il bene presenta una quadrupla esposizione con affaccio verso l'esterno da tutti i lati. Tutti gli ambienti si presentano areati ed illuminati dall'esterno mediante balconi e finestre di buona qualità.

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

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

Completa l'immobile il terreno circostante (Figura 28 Allegato fotografico).

Tipologia del bene: Terreno.

Dati reali e riferimenti catastali attuali: terreno sito nel Comune di Lauria (PZ) e distinto in Catasto Terreni al Foglio 83, p.lla 1548, della superficie di 38 are e 45 ca, qualità seminativo, reddito dominicale 3.97 euro, reddito agrario 4.96 euro.

Il terreno presenta forma pressoché regolare e giacitura in lieve pendio, in occasione del sopralluogo si presenta pervaso da vegetazione con qualche albero di ulivo. (Figura 29 -32 Allegato fotografico).

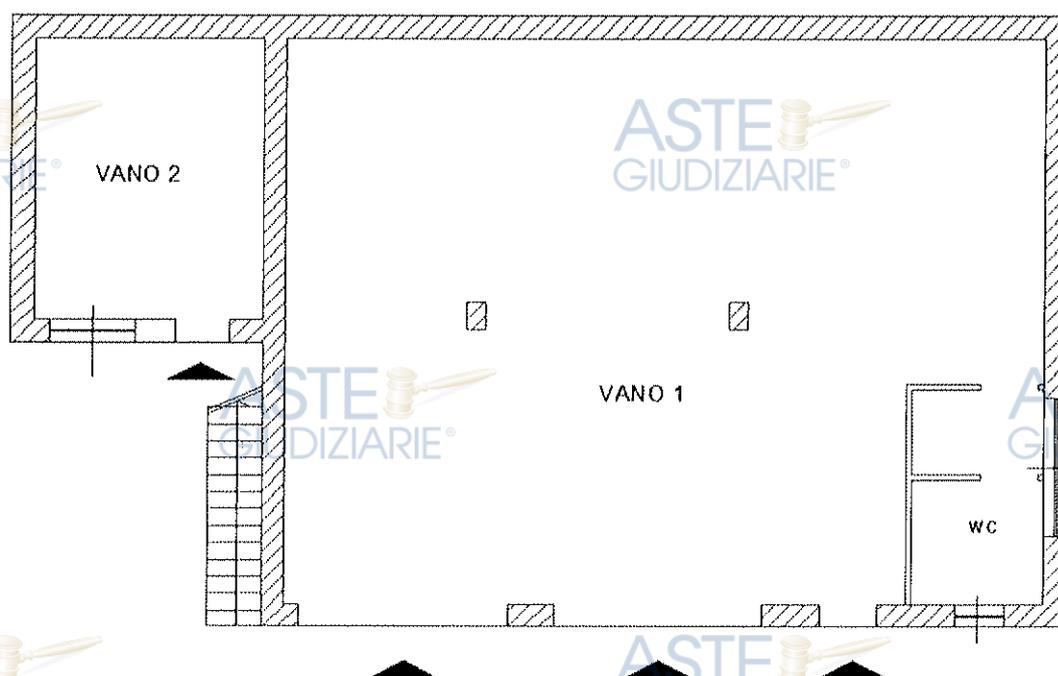


Figura 3 Schema planimetrico dello stato reale dell'immobile - piano seminterrato

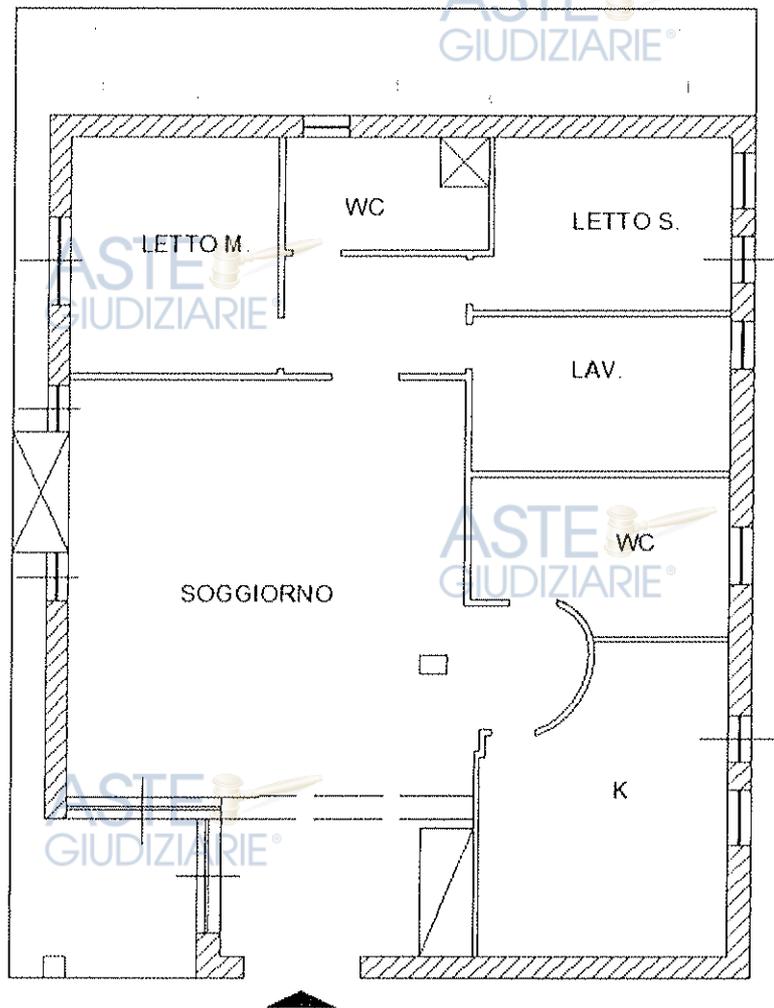


Figura 4 - Schema planimetrico dello stato reale dell'immobile - piano terra

Nel corso del sopralluogo effettuato sui luoghi è stato possibile rilevare la presenza di un capannone (Figura 33 Allegato fotografico) e di un ulteriore immobile costituito da due ambienti. (Figura 34 e 35 Allegato fotografico) all'interno del quale è presente un camino, un forno e qualche mobiletto. Entrambi non risultano essere censiti in catasto.

QUESITO n. 4:

procedere alla identificazione catastale del bene pignorato.

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

Al riguardo, l'esperto:

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

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

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

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

- se a tali variazioni corrisponda una modifica nella consistenza materiale dell'immobile (ad esempio, scorporo o frazionamento di un vano o di una pertinenza dell'unità immobiliare che vengono accorpate ad un'altra;

fusione di più subalterni), nel qual caso l'esperto informerà il G.E. per le determinazioni sul prosieguo;

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

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

Al riguardo, l'esperto:

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

- in secondo luogo, nel caso di riscontrate difformità:

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

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

Dati catastali attuali

Locale situato nel Comune di Lauria (PZ), in Contrada San Giuseppe Inferiore, snc, riportato nel Catasto Fabbricati di detto Comune al Foglio 83, p.lla 1549, sub. 1, primo piano sotto-strada, Categoria C/3, consistenza 152 m², Rendita 211,95.

Immobile situato nel Comune di Lauria (PZ), in Contrada San Giuseppe Inferiore, snc, piano terra, distinto in Catasto Fabbricati al foglio 83 p.lla 1549, sub. 2, cat. F/3.

Apezzamento di terreno della superficie di 38 are e 45 ca, riportato nel Catasto Terreni al Foglio 83, p.lla 1548, qualità seminativo, reddito dominicale 3.97 euro, reddito agrario 4.96 euro.

Storia catastale dei beni

Il terreno ricadente sulla particella 1548 del foglio 83 deriva dalla particella n. 318. In seguito alla variazione in soppressione del 16/09/2010, con pratica n. PZ0193122,

presentata per nuova costruzione, si è avuta la soppressione della particella n. 318 e la costituzione della Particella 1548 e della Particella 1549.

Relativamente al locale (sub.1) occorre rilevare che tale immobile è stato costituito al catasto in data 20/09/2010.

In data 17/10/2011 (pratica n. PZ0391217) è stata registrata una variazione toponomastica, la quale ha comportato la modifica dell'indirizzo da contrada San Giuseppe n. snc a contrada San Giuseppe inferiore n. snc.

Relativamente all'immobile (sub.2) occorre rilevare che tale immobile è stato costituito al catasto in data 20/09/2010. Per tale immobile è stata registrata in data 17/10/2011 la stessa variazione toponomastica del locale.

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

È possibile procedere al confronto tra lo stato reale dei luoghi e la planimetria catastale del solo locale censito al foglio 83, p.lla 1549, sub. 1, poiché per l'immobile censito al foglio 83 p.lla 1549, sub. 2, non è presente al catasto alcuna planimetria. Tale immobile è censito con la categoria catastale F/3 ovvero fabbricati in corso di costruzione, anche se l'immobile è ultimato.

Foglio 83 p.lla 1549, Sub. 1

I dati catastali attuali coincidono con quelli riportati nell'atto di pignoramento e la planimetria catastale presente in catasto con tali estremi è rappresentativa dello stato reale dei luoghi.

Non si evidenziano difformità dal confronto tra le planimetrie catastali e lo stato reale dei luoghi, così come è apparso alla scrivente in occasione del sopralluogo effettuato. Figura 5.

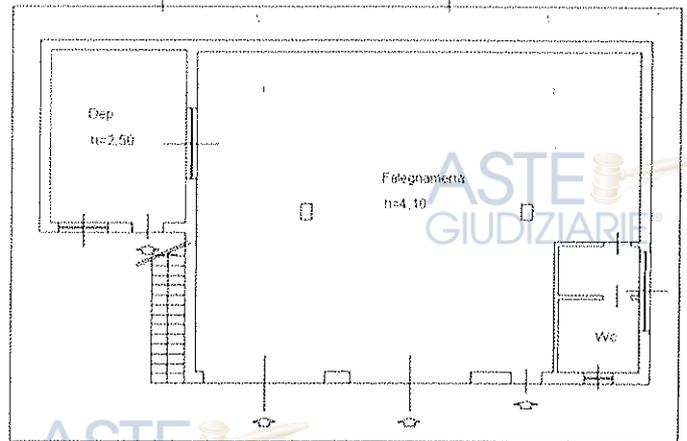
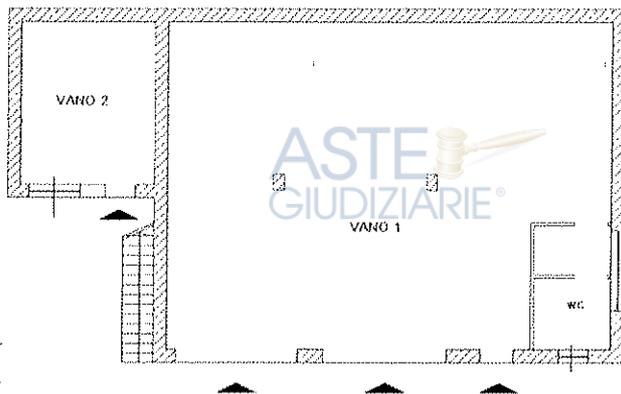


Figura 5 Confronto tra stato reale dei luoghi e planimetria catastale – sub. 1

QUESITO n. 5:

procedere alla predisposizione di schema sintetico-descrittivo del lotto.

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

LOTTO UNICO: – piena proprietà dei beni ubicati nel Comune di Lauria (PZ), in Contrada San Giuseppe. I beni si presentano in buono stato di manutenzione e godono di una quadrupla esposizione con balconi e finestre. I beni sono composti da un edificio monofamiliare a due livelli. I due livelli presentano accesso autonomo. Sono censiti nel C.F. del Comune di Lauria al foglio 83, p.lla 1549, sub. 1 e sub. 2, unitamente al terreno censito al foglio 83, p.lla 1548.

PREZZO BASE D'ASTA **105.030,00 €** (Euro centocinquemilazerotrenta/00).

QUESITO n. 6:

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

L'esperto deve procedere alla verifica della regolarità dei beni sotto il profilo edilizio ed urbanistico, tenuto conto delle modifiche apportate all'art. 172 bis (numeri 7, 8 e 9) dis. Att. c.p.c., che di seguito si riportano: "7) in caso di opere abusive, il controllo della possibilità di sanatoria ai sensi dell'articolo 36 del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n.380 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, la verifica sull'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, la verifica, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'articolo 40, comma sesto, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'art. 46, comma quinto del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria; 8) la verifica che i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero che il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli; 9) l'informazione sull'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, su eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, su eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato1."

Indicherà altresì:

l'epoca di realizzazione dell'immobile;

gli estremi esatti del provvedimento autorizzativo (licenza edilizia n. _____ ; concessione edilizia n. _____ ;

eventuali varianti; permesso di costruire n. _____ ; DIA n. _____ ; ecc.);

la rispondenza della costruzione alle previsioni del provvedimento autorizzativo.

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

Tale documentazione deve essere sempre allegata alla relazione di stima.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

- nel caso di riscontrate difformità:

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

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

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

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

2001 e gli eventuali costi della stessa;

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

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

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

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

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

. in terzo luogo ed in via ulteriormente subordinata, verificherà inoltre – ai fini della domanda in sanatoria che l'aggiudicatario potrà eventualmente presentare – se gli immobili pignorati si trovino o meno nelle condizioni previste dall'art. 40, comma

6, della legge n. 47 del 1985 o dall'art. 46, comma 5 del D.P.R. n. 380 del 2001 (già art. 17, comma 5, della legge n. 47 del 1985).

A quest'ultimo riguardo, l'esperto deve:

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

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

- i. art. 31 e seguenti della legge n. 47 del 1985 (in linea di principio, immobili ed opere abusive ultimati entro la data del 1.10.1983 ed alle condizioni ivi indicate);

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

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

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

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

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

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

Ove l'abuso non sia in alcun modo sanabile, l'esperto deve precisare se sia stato emesso ordine di demolizione dell'immobile, assumendo le opportune informazioni presso i competenti uffici comunali e quantificare gli oneri economici necessari per l'eliminazione dello stesso. Infine, l'esperto deve verificare l'esistenza della dichiarazione di agibilità ed acquisire certificato aggiornato di destinazione urbanistica.

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

Dall'analisi della documentazione esaminata presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Lauria (PZ), si evince che i terreni censiti alle particelle 1548 e 1549 ricadono in zona urbanistica omogenea "E1": Verde agricolo con un indice di fabbricabilità pari a 0.03 mc/mq per il residenziale e 0.07 mc/mq per le pertinenze agricole. Per il dettaglio delle prescrizioni urbanistiche si rimanda all'Allegato n. 1.

La zona inoltre risulta essere soggetta a Vincolo Idrogeologico ai sensi del R.D. n. 3267/1923 e ad un Rischio Idrogeologico dell'Autorità Interregionale di Bacino della Basilicata pari a 2, ovvero rischio medio.

Titoli edilizi rilasciati

L'immobile è stato realizzato in forza della Pratica Edilizia n. 1/507 del 6/12/2001, presentata da _____, per la costruzione di un fabbricato ad uso artigianale in Lauria alla Contrada Pecorone nell'area distinta al foglio 83, particella 318 (oggi 1548), pratica autorizzata con concessione n. 2Q001 del 3 gennaio 2002.

Dalle tavole progettuali e dalla relazione tecnica a firma del tecnico geometra Biagio Giacoia si evince che la struttura da realizzare è costituita da un piano semi interrato e da un primo livello a piano terra, realizzata con telaio in c.a. e la copertura realizzata con travi e listelli di legno, con manto di tegole in coppo. La parte semi interrata sarà utilizzata come falegnameria, mentre il primo livello sarà utilizzato in parte come esposizione/deposito ed in parte ad ufficio e servizi.

Dal calcolo dei volumi e delle superfici approvata dal Comune di Lauria si evince che la superficie coperta assentita al piano superiore è di 77,00 m². Si riportano di seguito le Figure n. 6 e n. 7 contenenti lo stralcio rappresentativo dei due livelli.

All'interno dell'Allegato n. 2 si riporta il dettaglio grafico e tecnico relativo al progetto autorizzato.

Risulta inoltre trascritto al n. 1404 R.G. e 1339 del R.P. in data 16/01/2002 atto unilaterale d'obbligo edilizio del 19/12/2001 Numero di repertorio 59610 per Notaio Carlo Tortorella in favore del Comune di Lauria.

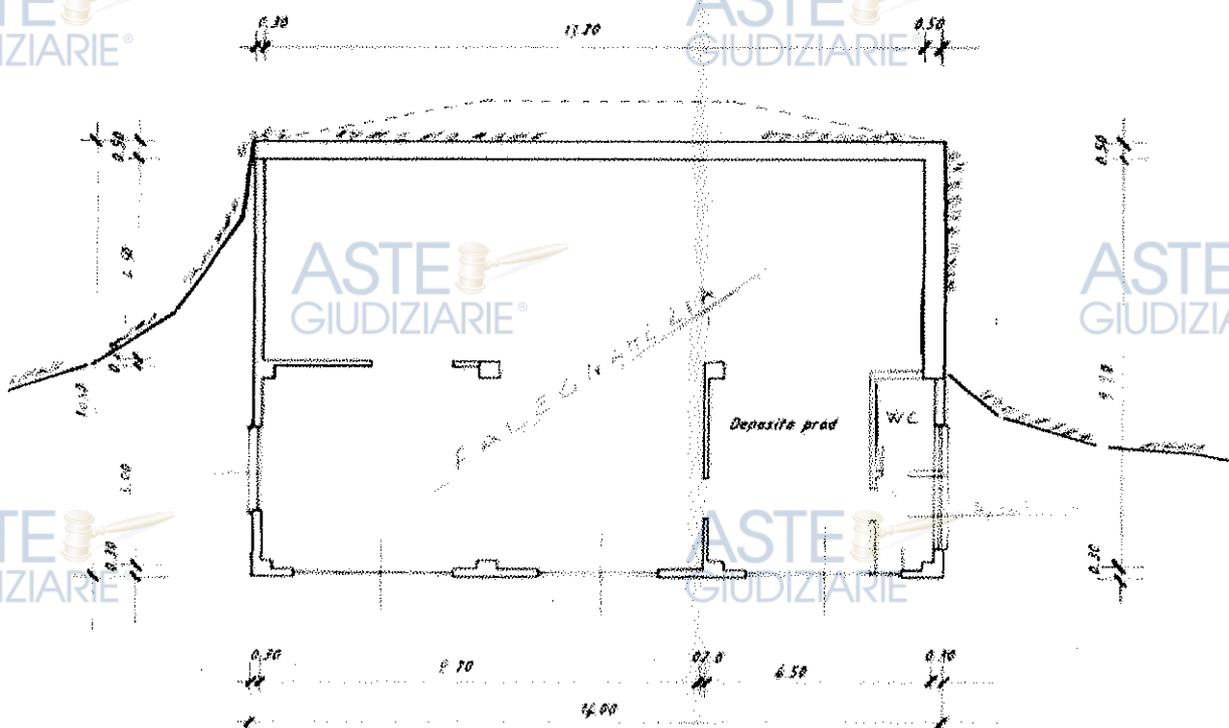


Figura 6 Pianta piano interrato

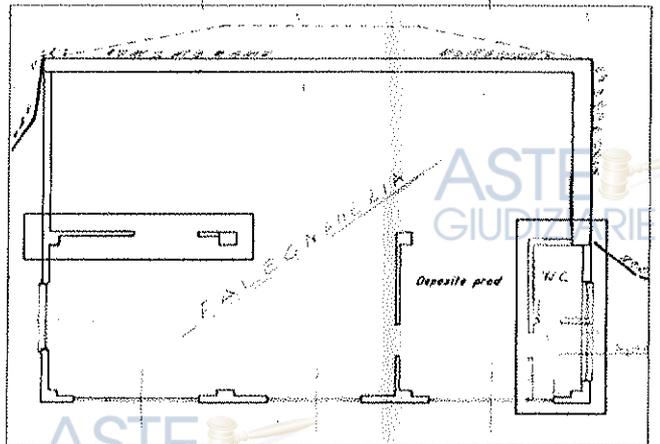
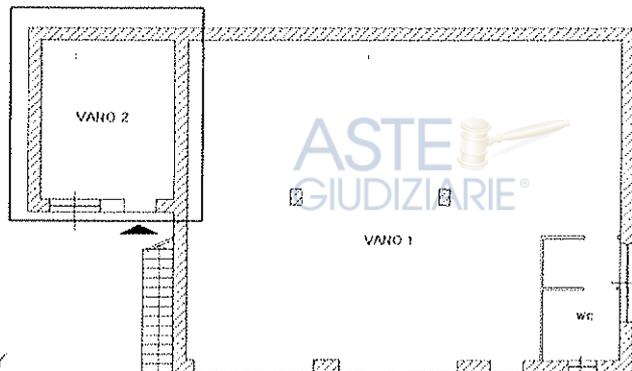


Figura 8- Confronto tra Concessione n. 02Q001 del 3 gennaio 2002 e stato reale dei luoghi - locale sub. 1 piano seminterrato

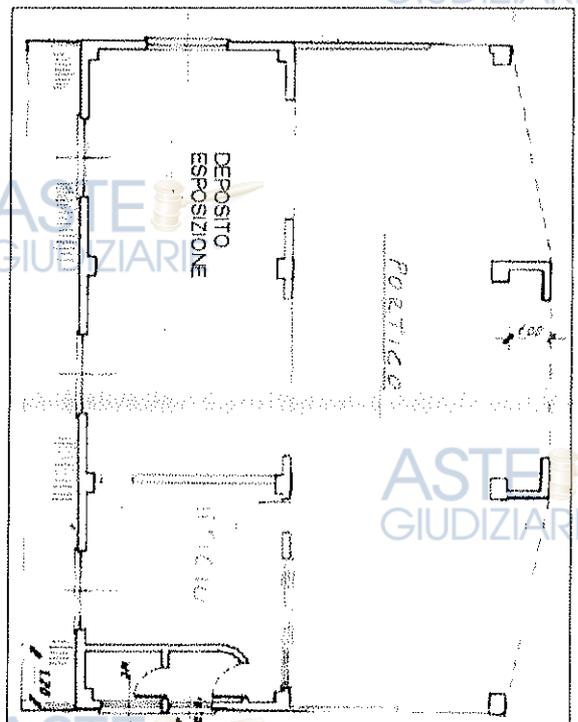
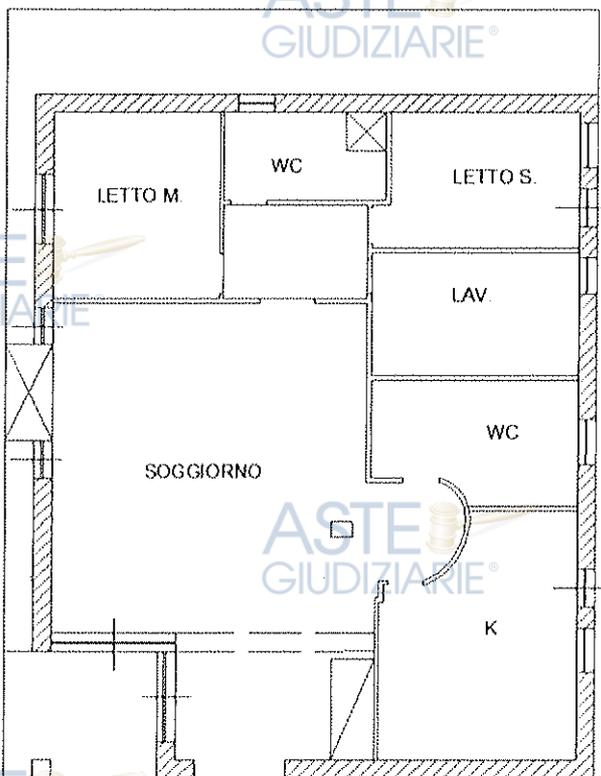


Figura 9- Confronto tra Concessione n. 02Q001 del 3 gennaio 2002 e stato reale dei luoghi - locale sub. 1 piano terra

Si rileva infine la diversa destinazione del piano, passata da locali pertinenziali alla falegnameria (deposito esposizione e uffici) a civile abitazione. Tale difformità viene evidenziata graficamente in Fig. 9.

Le autorizzazioni ai lavori comprensive di elaborato grafico e relazione tecnica vengono riportate all'interno dell'Allegato n. 1.

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

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

L'immobile pignorato risulta occupato dal debitore, signor
nato a _____, congiuntamente alla moglie signora _____, nata a _____
_____. Gli stessi, per quanto riferito, utilizzano l'immobile a titolo personale.

QUESITO n. 8:

specificare i vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene.

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

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

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

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

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

La documentazione così acquisita sarà allegata alla relazione;

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

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

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

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

In particolare, nell'ipotesi in cui sul bene risultino essere stati eseguiti provvedimenti di sequestro penale (anche in data successiva alla trascrizione del pignoramento), l'esperto acquisirà – con l'ausilio del custode giudiziario – la relativa documentazione presso gli uffici competenti, depositando copia del provvedimento e del verbale di esecuzione del sequestro (nonché, eventualmente, copia della nota di trascrizione del provvedimento di sequestro), informandone tempestivamente il G.E. per l'adozione dei provvedimenti circa il prosieguo delle operazioni di stima. In risposta al presente quesito, l'esperto deve inoltre indicare in sezioni separate gli oneri ed i vincoli che restano a carico dell'acquirente e quelli che sono invece cancellati o comunque regolarizzati nel contesto della procedura.

In particolare, l'esperto indicherà:

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

Tra questi si segnalano in linea di principio:

- Domande giudiziali;

- Atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura;

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

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

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

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

Tra questi si segnalano:

- Iscrizioni ipotecarie;

- Pignoramenti ed altre trascrizioni pregiudizievoli (sequestri conservativi; ecc.);*
- Difformità urbanistico-edilizie (con indicazione del costo della regolarizzazione come determinato in risposta al quesito n. 6 e la precisazione che tale costo è stato detratto nella determinazione del prezzo base d'asta laddove non si sia proceduto alla regolarizzazione in corso di procedura);
- Difformità Catastali (con indicazione del costo della regolarizzazione come determinato in risposta al quesito n. 3 e la precisazione che tale costo è stato detratto nella determinazione del prezzo base d'asta laddove non si sia proceduto alla regolarizzazione in corso di procedura).

SEZIONE A: Oneri e vincoli a carico dell'acquirente

Risulta trascritto al n. 9475 R.G. e 8373 R.P. in data 12/07/1984 atto di concessione di servitù di Elettrodotto in favore dell'Ente Nazionale per l'Energia Elettrica compartimento di Napoli-Distretto della Basilicata autenticato in data 07/05/1982 e 14/06/1984 rep. 5117 e 8619.

Per tali immobili non risulta essere costituito un condominio.

Sulla base di quanto certificato dall'Ufficio Tecnico del Comune di Lauria (PZ) la zona in cui sorge l'immobile oggetto della presente procedura è sottoposta a Vincolo Idrogeologico ai sensi del R.D. n. 3267/1923 e ad un Rischio Idrogeologico dell'Autorità Interregionale di Bacino della Basilicata pari a 2, ovvero rischio medio.

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

Sugli immobili oggetto del presente procedimento gravano le seguenti formalità:

- Iscrizione del 5/08/2005 ai nn. 14341/3247 per Ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo condizionato del 27/07/2005 con numero di repertorio 61784/16337 per Notaio Guarino Franco a favore di Banca Carime Società per Azioni con sede a Cosenza (CS) e contro
- Iscrizione del 28/05/2019 ai nn. 8017/915 per Ipoteca Concessione Amministrativa/ Riscossione derivante da ruolo ruolo e avviso di addebito esecutivo del 28/05/2019 con numero di repertorio 2262/9219 emesso da Agenzia delle Entrate Riscossione con sede a Roma e contro

(detta formalità grava anche su altri immobili oltre a quelli oggetto della presente procedura).

- Trascrizione del 5/11/2021 ai nn. 17237/14553 del Verbale di pignoramento immobili del 12/10/2021 con numero di repertorio 2238 a favore di SIRIO NPL S.R.L. con sede a Conegliano (TV) e contro Manfredelli Franco.

Sui beni non risultano provvedimenti di sequestro penale.

- Difformità urbanistico-edilizie e catastali:

Le difformità riscontrate tra lo stato reale dei luoghi, così come è apparso alla scrivente nel corso dei sopralluoghi effettuati, rispetto alla concessione n. 2Q001 rilasciata dal Comune di Lauria il 3 gennaio 2002 sono esplicitate in risposta al quesito n.6.

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

QUESTITO n. 9:

verificare se i beni pignorati ricadano su suolo demaniale.

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

Dalla documentazione e per quanto appurato dall'Ufficio Tecnico del Comune di Lauria gli immobili ricadenti al Foglio 83, particella 1548 e 1549 (tutte ex 318 di impianto) in agro del Comune di Lauria, sono da ritenersi di natura allodiale, in quanto antiche quote del 1812. Si riporta all'interno dell'Allegato n. 1 il certificato rilasciato dal Dipartimento delle Politiche Agricole e Forestali della Regione Basilicata.

QUESTITO n. 10:

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

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

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

All'uopo, laddove il diritto sia costituito a favore di soggetto privato (es. persone fisiche; istituti religiosi privati quali mense vescovili e relativi successori) l'esperto verificherà – acquisendo la relativa documentazione

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

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

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

Per il bene oggetto del presente procedimento non risultano presenti livelli o usi civici.

Non insistono sul bene pesi o oneri di altro tipo.

ASTE GIUDIZIARIE

QUESITO n. 11:

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

L'esperto deve fornire ogni informazione concernente:

- 1) l'importo annuo delle spese fisse di gestione o manutenzione (es. spese condominiali ordinarie);*
- 2) eventuali spese straordinarie già deliberate ma non ancora scadute;*
- 3) eventuali spese condominiali scadute non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia;*
- 4) eventuali procedimenti giudiziari in corso relativi al cespite pignorato.*

Per i beni oggetto del presente procedimento non risulta essere costituito un condominio.

ASTE GIUDIZIARIE

QUESITO n. 12:

procedere alla valutazione dei beni.

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

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

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

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

L'esperto potrà inoltre acquisire informazioni ai fini della stima anche presso soggetti che abbiano svolto attività di custode giudiziario e/o professionista delegato alle vendite forzate. In tal caso, l'esperto procederà a reperire i documenti di

riferimento (segnatamente, i decreti di trasferimento rilevanti ai fini della stima), che saranno allegati alla relazione di stima.

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

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

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

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

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

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

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

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

LOTTO UNICO

Descrizione generale degli immobili oggetto di stima

La stima riguarda i seguenti immobili:

intera proprietà (quota di 1/1) relativamente all'abitazione ubicata in Contrada San Giuseppe, censita in catasto al foglio 83, particella 1549, sub. 1 e sub. 2 del Comune di Lauria, con annesso terreno circostante, censito in catasto al foglio 83, particella 1548 dello stesso Comune.

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

Criteria di stima utilizzati

Per la stesura della seguente perizia estimativa la sottoscritta ha ritenuto necessario considerare due diversi criteri estimativi attinenti l'oggetto della valutazione, ovvero metodo sintetico comparativo e Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio.

Il primo criterio si basa sulla determinazione del valore sulla base del confronto con prezzi di immobili che presentano caratteristiche simili a quelli oggetto di valutazione. Al fine di reperire informazioni attendibili e qualificate, sono stati reperiti e raccolti dati sulle compravendite realizzate nelle zone limitrofe per le stesse tipologie di immobili. I principali fattori estrinseci ed intrinseci presi in esame sono: appetibilità della zona e sua ubicazione, presenza di vincoli, facilità nell'accesso, tipologia del bene e utilizzo, manutenzione e conservazione del bene.

È opportuno specificare che non si riscontra un mercato particolarmente attivo per tali beni, tuttavia è stato possibile effettuare indagini di mercato e reperire informazioni presso operatori economici del settore immobiliare e presso tecnici che operano nella zona.

A tali valori sono stati poi apportati adeguamenti correttivi che tengano in conto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche proprie dei beni in esame.

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

In base alla suddivisione effettuata dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare relativa al primo semestre dell'anno 2023, la zona in esame ricade in fascia E4, ovvero zona suburbana. Per tale Zona Omogenea la Banca dati individua i valori di compravendita riportati in Tabella I.

Tabella I – Valore di mercato OMI



Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2023 - Semestre 1

Provincia: POTENZA

Comune: LAURIA

Fascia/zona: Suburbana/C.DA PECORONE

Codice zona: E4

Microzona: 0

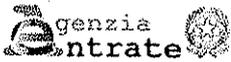
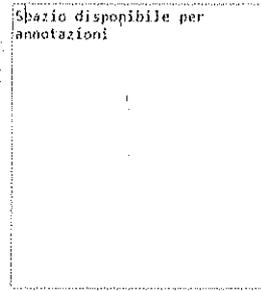
Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	Normale	530	700	L	1,6	2,4	L
Abitazioni di tipo economico	Normale	380	435	L	1,2	1,5	L
Autorimesse	Normale	205	280	L	,7	1	L
Box	Normale	205	280	L	,7	1	L

Stampa

Legenda



Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2023 - Semestre 1

Provincia: POTENZA

Comune: LAURIA

Fascia/zona: Suburbana/C.DA PECORONE

Codice zona: E4

Microzona: 0

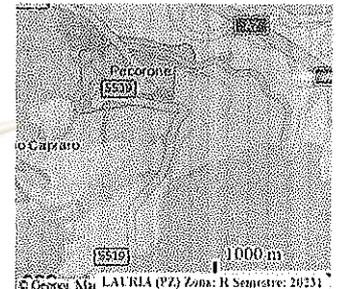
Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Capannoni tipici	Normale	200	255	L	,6	,8	L
Laboratori	Normale	240	315	L	,7	1	L

Stampa

Legenda



Pertanto si stabilisce come quotazione al m² per l'abitazione un valore pari a 380 €/m², per il locale si ha un valore pari a 280 €/m².

Tabella II – Coefficienti di merito abitazione

Coefficienti di merito		
Stato locativo	libero	100%
Piano	piano terra	-10%
Stato di conservazione	buono stato	0%
Luminosità	luminoso	5%
Esposizione e vista	esterna	5%
Edificio	normale	0%
Riscaldamento	autonomo	5%

Si procede quindi alla valutazione dei coefficienti di merito dell'abitazione riportato in Tabella II.

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

Per il locale si ritiene, date le caratteristiche, che il coefficiente di merito sia pari a 0%.

Pertanto il valore di mercato, dato da:

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

Con annesso terreno (p.lla 1548) è pari a: Valore di mercato = **121.070,00 €**.

In conclusione, tenendo conto anche degli adeguamenti/ripristini per la presenza delle difformità riscontrate, si asserisce che il prezzo di mercato del **LOTTO UNICO** prima definito è il seguente: **116.700,00 €** (Euro centosedicisettesecento/00).

QUESITO n. 13:

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

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

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

Il pignoramento non ha ad oggetto quote indivise.

QUESITO n. 14:

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

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

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

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

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

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

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

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

La sottoscritta ha richiesto certificato di residenza ed estratto di matrimonio del signor _____ . Da tali certificati si evince che il signor _____ (nato a _____ il _____), risulta residente a Lauria (PZ) in C.da Pecorone, 55.

Lo stesso risulta coniugato con la signora _____ (nata a _____ il _____) in data _____ nel Comune di Moliterno, in regime di separazione legale dei beni.

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

La presente RELAZIONE (composta da trentaquattro pagine, da nove figure e due tabelle) viene corredata da tre allegati.

Lagonegro, gennaio 2024

Il Consulente

Ing. Marianna Sabella

Marianna Sabella