



TRIBUNALE CIVILE DI POTENZA

Sezione Esecuzioni Immobiliari

Procedimento n. 04 / 2023 R.G.E.

Giudice: Dott.ssa Annachiara Di Paolo

Creditori:

[REDACTED]

contro:

[REDACTED]

Il C.T.U.

Ing. Dario Michele Pontolillo

Indice

Premessa	3
Attività tecniche espletate	3
CONTROLLO PRELIMINARE: verificare la completezza della documentazione depositata ex art. 567 c.p.c.	4
QUESITO n.1: identificare i diritti reali ed i beni oggetto del pignoramento	7
QUESITO n.2: elencare ed individuare i beni componenti ciascun lotto e procedere alla descrizione materiale di ciascun lotto	22
QUESITO n.3: procedere alla identificazione catastale del bene pignorato	70
QUESITO n.4: procedere alla predisposizione di schema sintetico-descrittivo del lotto.	82
QUESITO n.5: procedere alla ricostruzione dei passaggi di proprietà in relazione al bene ignorato.	87
QUESITO n.6: verificare la regolarità del bene o dei pignorati sotto il profilo edilizio ed urbanistico.	90
QUESITO n.7: indicare lo stato di possesso attuale dell'immobile.	107
QUESITO n.8: specificare i vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene.	108
QUESITO n.9: verificare se i beni pignorati ricadano su suolo demaniale.	111
QUESITO n.10: verificare l'esistenza di pesi od oneri di altro tipo.	111
QUESITO n.11: fornire ogni informazione utile sulle spese di gestione dell'immobile e su eventuali procedimenti in corso.	112
QUESITO n.12: procedere alla valutazione dei beni.	114
QUESITO n.13: procedere alla valutazione di quota indivisa per gli immobili pignorati per la sola quota.	130
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.	132
ALLEGATI	133

Premessa

Con Provvedimento del 11.1.2024, il Giudice dell'Esecuzione, Dott.ssa Annachiara Di Paolo, ha conferito allo scrivente **Ing. Dario Michele Pontolillo**, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Potenza con il n. 2989, l'incarico di Consulente Tecnico d'Ufficio nell'ambito del Procedimento di Espropriazione Immobiliare n. 04/2023 R.G.E. promosso da [REDACTED] (CF= [REDACTED]) con l'Avv. [REDACTED], quale mandataria di [REDACTED] (CF= [REDACTED]), contro [REDACTED] (CF= [REDACTED]).

Oggetto del Procedimento R.G.E. n. 04/2023 sono i seguenti immobili ubicati in **Comune di Tito (Pz)**:

B. appartamento in via Nuova snc, censito al NCEU al Foglio [REDACTED] p.lla [REDACTED] sub. [REDACTED]

D. deposito in Contrada Montagna snc, censito al NCEU al Foglio [REDACTED] p.lla [REDACTED] sub. [REDACTED]

Attività tecniche espletate

A seguito dell'incarico ricevuto, lo scrivente CTU dava inizio alle operazioni peritali mediante l'acquisizione di documentazione e dati (visure - planimetrie - mappe - conformità urbanistica e quant'altro occorrente per l'espletamento dell'incarico) presso l'Agenzia delle Entrate - "Ufficio provinciale di Potenza - Territorio - Servizi Catastali" e l'Ufficio Comunale di Tito (PZ).

Di concerto con il Custode Giudiziario nominato, Avv. Piergiuseppe METASTASIO, veniva fissata a mezzo Raccomandata per il giorno 01.03.2024 la data dell'accesso agli immobili pignorati, allorquando veniva effettuato il primo accesso congiunto presso il compendio dei primi n. 3 beni ubicati nei Fogli catastali n. [REDACTED], [REDACTED] e [REDACTED], in presenza dell'esecutato.

Contestualmente al suddetto accesso, il sottoscritto procedeva alla valutazione della consistenza qualitativa e quantitativa degli immobili staggiti sopra indicati con le lettere A, B, e C, mediante l'acquisizione di tutta la necessaria documentazione fotografica ed al rilievo geometrico dei beni (rif. Verbale di Accesso del 01.03.2024 - All. 2).

In occasione del primo accesso, di concerto con il Custode Giudiziario, veniva fissata per il giorno 14.3.2024 la data del secondo accesso al restante immobile pignorato ubicato nel Foglio catastale n. [REDACTED], che veniva quindi effettuato in presenza dell'esecutato.

Contestualmente all'accesso, il sottoscritto procedeva alla valutazione della consistenza qualitativa e quantitativa dell'immobile sopra indicato con la lettera D, mediante l'acquisizione della necessaria documentazione fotografica ed al rilievo geometrico (rif. Verbale di Accesso del 14.03.2024 - All. 2).

Sono state tuttavia necessarie ulteriori operazioni di accesso ed acquisizione di Atti presso il Comune di Tito, in particolare per l'accertamento della regolarità edilizia e urbanistica dei beni, nonché per la verifica di sanabilità delle difformità rilevate.

AVVERTENZA: ai fini di una migliore chiarezza espositiva dell'Elaborato Peritale, in considerazione della diversa ubicazione dei beni pignorati in n. 4 distinti Fogli catastali del Comune di Tito, le risposte ai quesiti n. 1 - 2 - 3 - 6 - 7 - 8 - 9 - 10 - 11 e 12 sono state strutturate con la lettera **A** per il bene ubicato nel Foglio n. ■ (costituente il LOTTO N. 1), con la lettera **B** per il bene ubicati nel Foglio n. ■ (costituente il LOTTO N. 2), con la lettera **C** per il bene ubicato nel Foglio n. ■ (costituente il LOTTO N. 3) e con la lettera **D** per il bene ubicato nel Foglio n. ■ (costituente il LOTTO N. 4)

CONTROLLO PRELIMINARE: verificare la completezza della documentazione depositata ex art. 567 c.p.c.

In particolare, l'esperto deve precisare in primo luogo:

- 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:

- se il creditore procedente abbia optato per il deposito di **certificazione notarile sostitutiva.**

Nel primo caso (**certificati delle iscrizioni e trascrizioni**), l'esperto deve precisare in riferimento a ciascuno 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;
- 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 ciascuno 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** (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 se 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'immediata acquisizione dello stesso, precisando nel modulo di controllo lo stato civile dell'esecutato come risultante dal certificato.

Nel caso di rapporto di esistenza di rapporto di coniugio, sempre in sede di controllo preliminare (e fermo restando quanto richiesto in risposta al quesito n. 14) l'esperto deve acquisire il **certificato di matrimonio** rilasciato dal Comune del luogo in cui sia stato celebrato, con indicazione delle annotazioni a margine.

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

Il creditore procedente ha optato per il deposito della certificazione notarile (dep. in data 07.03.2023 e successiva integrazione in data 24.10.2023).

Nella certificazione notarile sono indicati esattamente i dati catastali attuali e storici degli immobili pignorati.

La certificazione notarile risale ad un atto di acquisto derivativo trascritto in data antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento (avvenuta in data 30.01.2023 reg. gen. [REDACTED] reg. part. [REDACTED]), e precisamente:

- All'esecutato [REDACTED], i beni pignorati, identificati in Catasto Fabbricati del Comune di Tito (Pz):

1)



- 2) al NCEU fg. [REDACTED] p.lla [REDACTED] sub [REDACTED] è pervenuto per la piena proprietà di 1/2 nel

ASTE
GIUDIZIARIE®

seguente modo:

a) la nuda proprietà di **1/4** in forza di **atto di donazione accettata del 11.11.2011** rep. ██████ per notar ██████, trascritto in data 16.11.2011 rep. ██████, da potere di ██████ che si è riservata il diritto di usufrutto vita natural durante.

██████ ██████ è deceduta in data 30.06.2021, con ricongiungimento dell'usufrutto alla nuda proprietà.

b) A ██████ e ██████ la quota di **1/4** ciascuno di nuda proprietà è pervenuta **per successione testamentaria** (testamento olografo pubblicato dal notaio ██████ in data 08.09.2011) in morte di ██████ deceduto il 28.09.2004 per la quota di proprietà di **1/2**, con riserva di usufrutto sulla complessiva quota di **1/2** a favore di ██████. Risulta trascritta l'accettazione tacita di eredità di ██████ in data 09.10.2023 ai nn. ██████;

c) A ██████ e ██████ i diritti di **1/2** ciascuno di piena proprietà sono pervenuti per atto di compravendita del **06.03.1981** rep. ██████ per notar ██████, trascritto in data 25.03.1981 rep. ██████, da potere di ██████.

3) al NCEU fg. ██████ p.lla ██████ sub ██████ è pervenuto per la piena proprietà di **1/2** nel seguente modo:

a) la nuda proprietà di **1/2** in forza di **atto di donazione accettata del 11.11.2011** rep. ██████ per notar ██████, trascritto in data 16.11.2011 rep. ██████, da potere di ██████ che si è riservato il diritto di usufrutto vita natural durante.

██████ ██████ è deceduta in data 30.06.2021, con ricongiungimento dell'usufrutto alla nuda proprietà.

b) A ██████, la quota di piena proprietà **1/1** è pervenuta in forza di **atto di donazione, compravendita, divisione del 28.12.1982** per notar ██████, trascritto in data 14.01.1983 rep. ██████

4)



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Vi è corrispondenza fra il diritto pignorato, come descritto nell'atto di pignoramento e i dati riportati nella nota di trascrizione, ossia:

- **proprietà in quota 1/2 per le U.I. censite al NCEU al Foglio ■ p.lla ■ sub. ■, Foglio ■ p.lla ■ e Foglio ■ p.lla ■ sub. ■**

Alla presente Relazione sono riportati in allegato (All. 9) il Certificato di Residenza Storico Anagrafico e il Certificato Cumulativo Personale dell'esecutato, dai quali risulta che:

- ■;
- ■;
- ■.

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 $\frac{1}{2}$, $\frac{1}{4}$; ecc.) ed i **beni oggetto del pignoramento**.

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

Al riguardo:

- qualora l'atto di pignoramento rechi l'indicazione di un **diritto di contenuto più ampio** rispetto a quello in titolarità dell'esecutato (ad esempio: piena proprietà in luogo della nuda proprietà o dell'usufrutto o della proprietà superficiaria; intera proprietà in luogo della quota di $\frac{1}{2}$; 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 l'indicazione di un **diritto di contenuto meno ampio** rispetto a quello in titolarità dell'esecutato (ad esempio: nuda proprietà in luogo della piena proprietà conseguente al consolidamento dell'usufrutto; quota di $\frac{1}{2}$ 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 prosieguo.

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

Al riguardo:

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

• nel caso in cui l'atto di pignoramento rechi l'indicazione del bene con dati di identificazione catastali completamente errati (indicazione di foglio catastale inesistente o corrispondente ad altra zona; indicazione di p.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 od in parte) da procedure di **espropriazione per pubblica utilità**, l'esperto acquisirà la relativa documentazione presso gli uffici competenti e fornirà adeguata descrizione delle porzioni interessate dalle dette procedure (stralciandole dalla descrizione).

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

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

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

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

A - BENE IN COMUNE DI TITO - FOGLIO N. [REDACTED] (LOTTO N. 1)

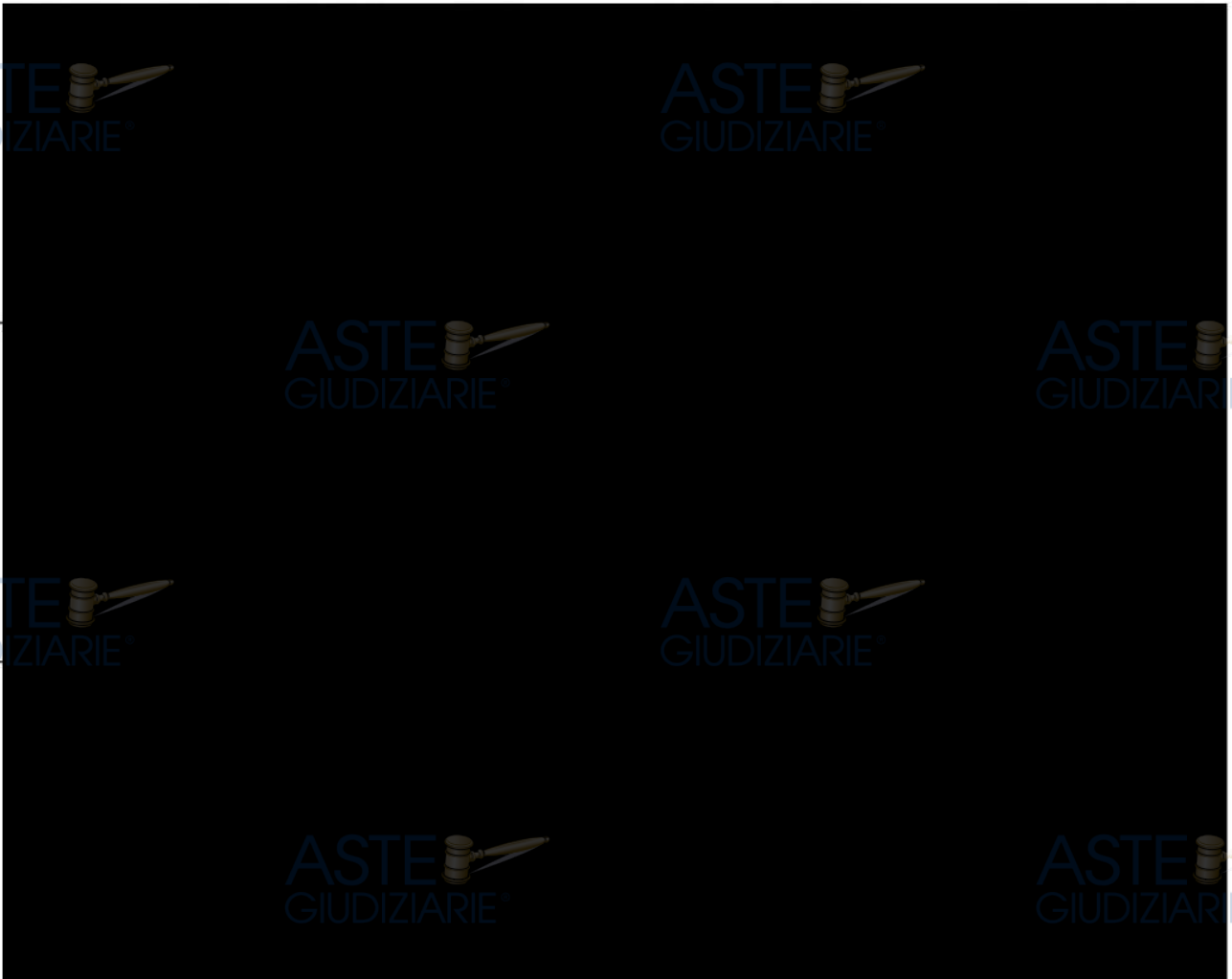




Figura 1 - Estratto Planimetria Catastale - Foglio ■ Part. ■ Sub ■ - Piano 1° (appartamento)

ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE



ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE

Figura 2 - Estratto Planimetria Catastale - Foglio ■ Part. ■ Sub ■ - Piano S1° (garage annesso)



ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE



Figura 3 - Estratto di mappa catastale Foglio ■ Particella ■ - Indicazione fabbricato in cui è ubicato l'immobile oggetto della procedura



Figura 4 - Sovrapposizione ortofoto-mappa catastale - Indicazione del fabbricato in cui è ubicato l'immobile (NCEU Foglio ■ Part. ■, Sub. ■) oggetto della procedura - Fonte: Portale RSDI



B - BENE IN COMUNE DI TITO - FOGLIO N. [REDACTED] (LOTTO N. 2)



I diritti reali pignorati risultano di **Piena proprietà** quota **1/2** in capo all'esecutato nel **Comune di Tito** (Pz), in Nuova n. 7 (snc al NCEU) dell'immobile identificato al Catasto Fabbricati, e precisamente:

- Abitazione di tipo civile, categoria A/2, vani 8, al **Foglio [REDACTED] p.lla [REDACTED] sub. [REDACTED]**, Piano 2°

Comproprietario (non esecutato) per la quota 1/2: [REDACTED], nata a Tito (PZ) il [REDACTED].

L'immobile è ubicato nella zona Est del Centro Abitato di Tito (PZ) ed ha accesso diretto dalla strada pubblica rappresentata da via Nuova.

Non sono state rilevate **difformità formali** nei **dati di identificazione catastale**, ad eccezione del **mero errore materiale** dell'Agenzia delle Entrate - "Ufficio provinciale di Potenza - Territorio - Servizi Catastali" - (ex U.T.E., poi ex Agenzia del Territorio) in sede di impianto meccanografico e precisamente:

- nella visura del NCEU risulta errata l'indicazione della correlazione tra il numero della particella della mappa del Catasto Terreni (p.lla [REDACTED]) e quello in cui ricade effettivamente l'immobile (p.lla [REDACTED]).

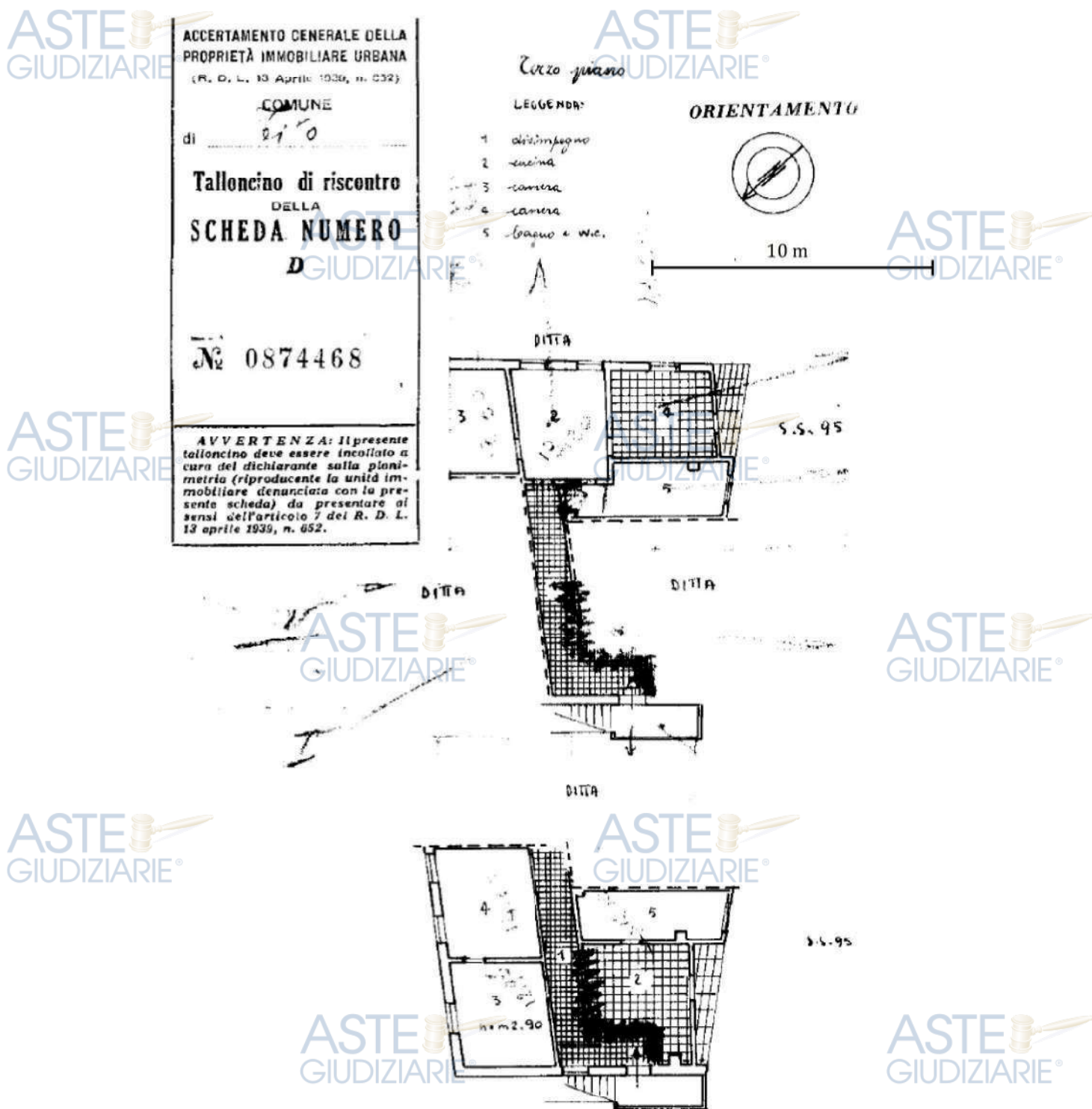


Figura 5 - Estratto Planimetria Catastale - Civile abitazione Foglio ■ Part. ■ Sub ■ - Piano 2°

L'abitazione confina a Nord e ad Est con via Nuova (su cui è posto l'accesso al fabbricato in cui è ubicato l'immobile), a Sud con via Vittorio Emanuele e ad Ovest con parti comuni (vano scala).

Nel seguito si riportano l'estratto di mappa catastale, nonché la sovrapposizione con ortofoto relativa all'area interessata:



Figura 6 - Estratto di mappa catastale Foglio ■ Particella ■ - Indicazione fabbricato in cui è ubicato l'immobile oggetto della procedura

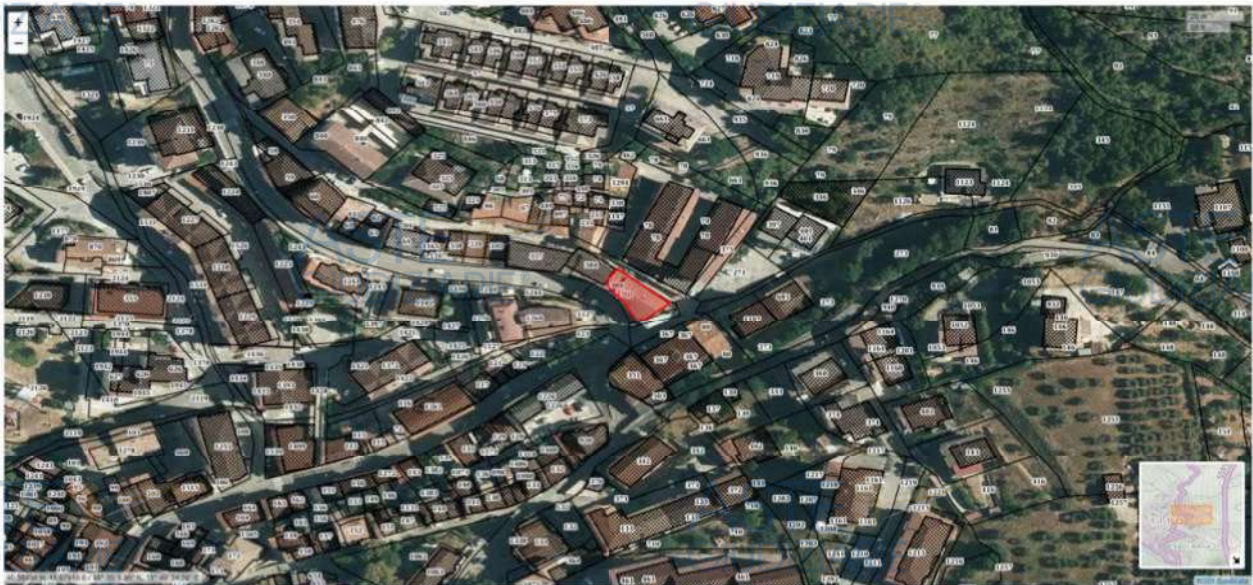


Figura 7 - Sovrapposizione ortofoto-mappa catastale - Indicazione del fabbricato in cui è ubicato l'immobile (NCEU Foglio ■ Part. ■ Sub, ■) oggetto della procedura - Fonte: Portale RSDI

C - BENE IN COMUNE DI TITO - FOGLIO N. [REDACTED] (LOTTO N. 3)

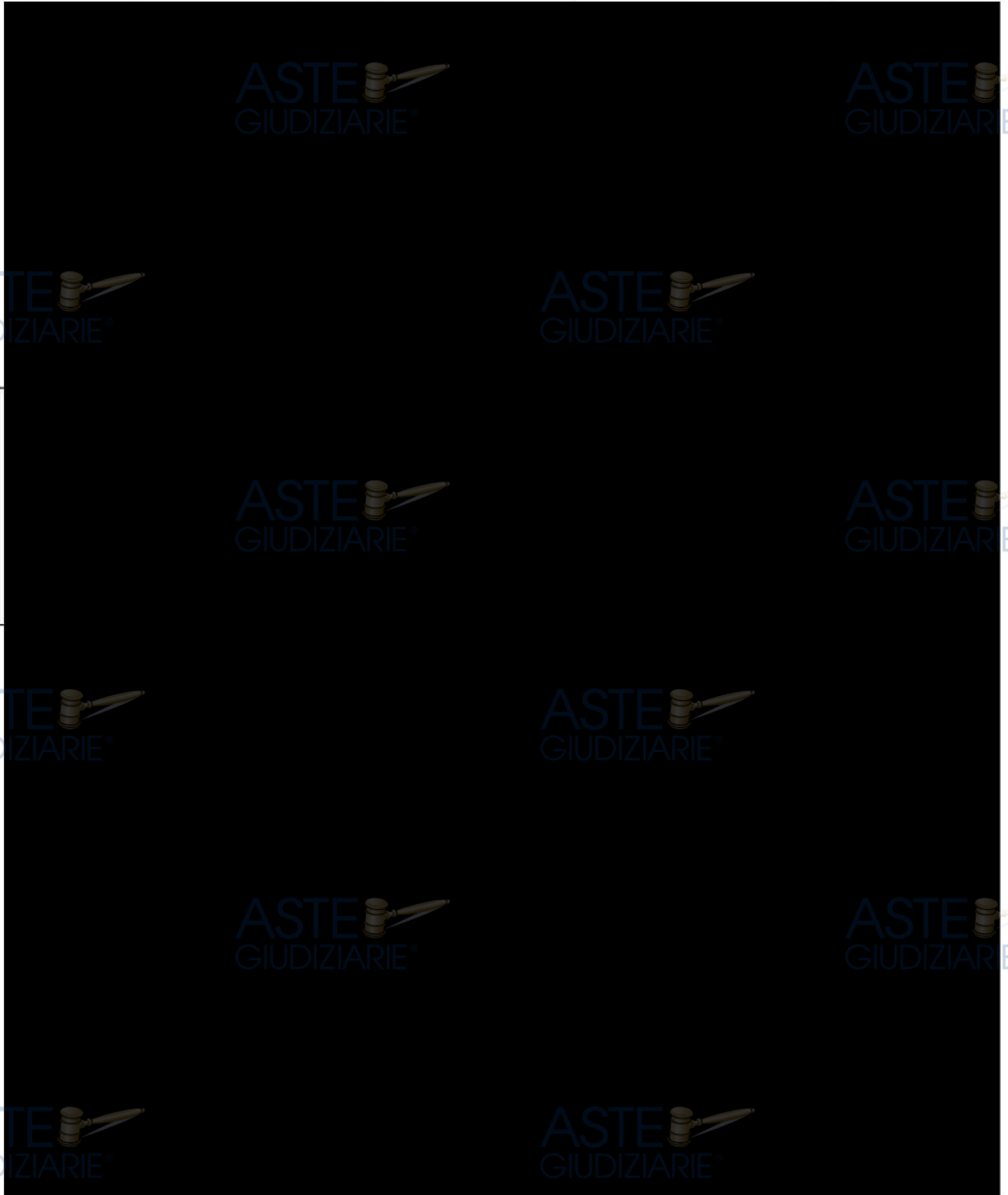




Figura 8 - Estratto Planimetria Catastale - Civile abitazione Foglio ■ Part. ■ sub ■ - Piano terra (appartamento, ex deposito Foglio ■ Patt. ■)





Figura 9 - Estratto di mappa catastale Foglio ■ Particella ■ - Indicazione fabbricato in cui è ubicato l'immobile oggetto della procedura



Figura 10 - Sovrapposizione ortofoto-mappa catastale - Indicazione del fabbricato in cui è ubicato l'immobile (NCEU Foglio ■ Part. ■ Sub. ■ oggetto della procedura - Fonte: Portaie RSDI



D - BENE IN COMUNE DI TITO - FOGLIO N. [REDACTED] (LOTTO N. 4)

I diritti reali pignorati risultano di **Piena proprietà** quota **1/2** in capo all'esecutato nel **Comune di Tito** (Pz), in Contrada Montagna snc, dell'immobile identificato al Catasto Fabbricati, e precisamente:

- Deposito, categoria C/2, consistenza 58 mq, al **Foglio [REDACTED] p.lla [REDACTED] sub. [REDACTED]** Piano Terra

Comproprietario (non esecutato) per la quota 1/2: [REDACTED], nata a Tito (PZ) il [REDACTED].



L'immobile è ubicato in una zona di campagna a Sud-Est del Centro Abitato di Tito (PZ), distante circa 5 km da esso.



Si evidenzia che:

- l'accesso dalla strada pubblica (rappresentato dalla S.C. "della Montagna" che collega il centro Abitato di Tito alla omonima Contrada) non avviene in modo diretto (il fabbricato è intercluso) ma mediante un passaggio (pedonale) sulle particelle di proprietà di terzi non pignorate identificate in C.T. al F. [REDACTED] part. [REDACTED].

Il costo stimato per la costituzione della servitù di passaggio mediante Atto Pubblico è pari ad € 1.500,00.



Non sono state rilevate **difformità formali** nei **dati di identificazione catastale**.



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



PIANO TERRA
H = mt. 2.80

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Orientamento

ASTE
GIUDIZIARIE®

10 m

ASTE
GIUDIZIARIE®

Figura 11 - Estratto Planimetria Catastale - deposito Foglio ■ Part. ■ sub ■ - Piano terra

Il deposito confina a Nord con altra U.I. p.lle ■ di proprietà di terzi, ad Ovest e a Sud con la part. ■ di proprietà di terzi, mentre ad Est con la part. ■ di proprietà di terzi.

Nel seguito si riportano l'estratto di mappa catastale, nonché la sovrapposizione con ortofoto relativa all'area interessata:

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



Figura 12 - Estratto di mappa catastale Foglio ■ Particella ■ - Indicazione fabbricato in cui è ubicato l'immobile oggetto della procedura



Figura 13 - Sovrapposizione ortofoto-mappa catastale - Indicazione del fabbricato in cui è ubicato l'immobile (NCEU Foglio ■ Part. ■ Sub. ■) oggetto della procedura - Fonte: Portaie RSDI

QUESTITO n.2: elencare ed individuare i beni componenti ciascun lotto e procedere alla descrizione materiale di ciascun lotto

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

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

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

In particolare, l'esperto deve verificare se l'immobile sia dotato di **attestato di prestazione energetica** (acquisendolo se esistente) e - in caso di assenza - provvederà ad acquisirlo. Il compenso per l'acquisizione del certificato, forfettariamente predeterminato, è pari ad euro 250,00.

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

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

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

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

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

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

In base alla loro ubicazione, conformazione e autonoma utilità funzionale, nonché al fine di consentire una maggiore appetibilità sul mercato, i beni staggiti formano **N. 4 LOTTI denominati LOTTO N. 1, LOTTO N. 2, LOTTO N. 3 e LOTTO N. 4** così specificati:

A - BENE IN COMUNE DI TITO - FOGLIO N. ■ (LOTTO N. 1)



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®





Figura 14 - Planimetria dello stato reale dei luoghi - Appartamento al Piano 1°





Figura 15 - Planimetria dello stato reale dei luoghi – garage al Piano S1°



DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA ESTERNO FABBRICATO – ANDRONE – VANO
SCALA



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA APPARTAMENTO PIANO 1°





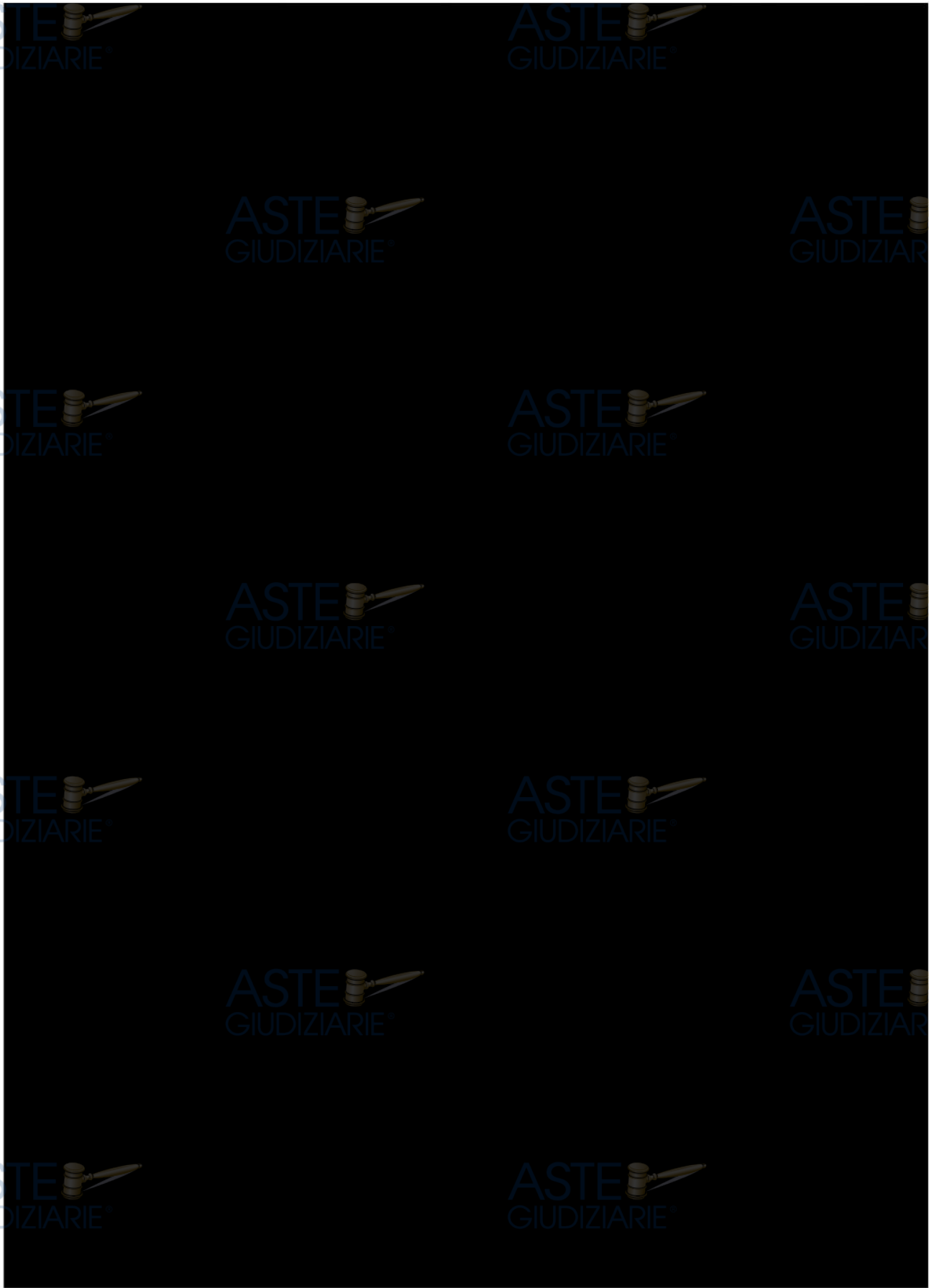
















DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA GARAGE PIANO S1°





B - BENE IN COMUNE DI TITO - FOGLIO N. ■ (LOTTO N. 2)

il **LOTTO N. 2** è formato dalla **Piena proprietà** quota **1/2** in capo all'esecutato - nel Comune di TITO (PZ), del seguente immobile identificato al Catasto della provincia di Potenza, e precisamente:

B. abitazione di tipo civile, in via Nuova n. 7 (snc al NCEU), **Piano 2**, in Catasto Fabbricati al **Foglio ■ p.lla ■ sub. ■**, cat. A/2 di vani 8, superficie commerciale complessiva **mq 134**.

avente le seguenti caratteristiche:

- è ubicato in un fabbricato di n. 3 piani fuori terra con accesso da via Nuova per gli appartamenti, e n. 1 piano seminterrato con accesso da via Vittorio Emanuele in cui sono ubicati i locali deposito/garage;
- L'**accesso** avviene in modo diretto dal vano scala condominiale che, a sua volta, ha accesso diretto alla strada pubblica rappresentata da via Nuova;
- **Ascensore**: il fabbricato non è dotato di ascensore;
- **Altezza utile**: mt 2,80;
- **Composizione interna**:
 - n. 6 vani principali, n. 1 cucina, n. 2 bagni e n. 1 disimpegno, oltre a n. 2 balconi sul prospetto Sud e n. 1 terrazza sul prospetto Est;

NOTA: nel bagno secondario è presente un'apertura nel solaio (provvista di botola di chiusura in legno) per l'accesso al sottotetto per la manutenzione del solaio di copertura del fabbricato condominiale (rif. Denuncia di Inizio Attività del 25.7.2006 agli atti del Comune di Tito -All. 5); tale locale tecnico attualmente si presenta allo stato grezzo e non abitabile.
- **Superficie netta utile complessiva interna**: calpestabili **mq 109.25**
- **Superficie netta utile esterna (balconi + terrazza)**: calpestabili **mq 21.64**
- **Superficie commerciale** (calcolata in conformità a quanto previsto dal D.P.R. 138/98): **mq 134**;
- **Esposizione**:
 - l'orientamento Est-Ovest del fabbricato è buono, con la zona giorno esposta a Sud;
- **Stato di manutenzione**: l'immobile risulta in mediocre stato di manutenzione;
- **Caratteristiche strutturali**: fabbricato a struttura portante mista muratura/intelaiata in c.a. con tamponature esterne in mattoni e solaio di copertura in legno a 2 falde inclinate.

➤ **Caratteristiche interne:**

- tramezzature in laterizio intonacato;
- pareti tinteggiate con idropittura;
- pavimenti in piastrelle di brecciato misto;
- finestre in legno e doppio infisso in alluminio, con vetro normale, provvisti di scuretti in legno ad ante;
- porte interne in legno tamburato di scarsa qualità;
- porta d'ingresso in legno;
- dotazioni bagno principale: W.C., bidet, lavabo, vasca;
- dotazioni bagno secondario: W.C. e lavabo;
- pareti del bagno principale rivestite con piastrelle di ceramica;
- pareti del bagno secondario rivestite con piastrelle di ceramica;
- pareti della cucina rivestite con piastrelle di ceramica;

➤ **Caratteristiche degli impianti presenti:**

- Impianto idrico-sanitario;
- Impianto di riscaldamento: sola predisposizione per autonomo (a metano), presenza di termo-camino (non funzionante); radiatori in ghisa;
- Impianto elettrico non a norma, con assenza di interruttore magnetotermico;
- Impianto di citofono: assente;
- Campanello d'ingresso;
- Impianto telefonico: sola predisposizione, con n. 1 presa;
- Impianto TV terrestre, con n. 1 presa.

Dalle informazioni acquisite, l'appartamento pignorato **non è dotato di Attestato di Prestazione Energetica (APE)**. Lo scrivente si dichiara sin da ora disponibile alla relativa redazione per l'appartamento, al compenso indicato dal G.E. nel suddetto quesito pari ad € 250,00 oltre oneri previdenziali.

In Fig. 16 si riporta la planimetria dello stato reale dei luoghi rilevato. La planimetria in formato ordinario è allegata alla presente.

PIANTA PIANO 2° - ABITAZIONE

Stato reale rilevato (Foglio 13, P.I. 13, Sub. 10)

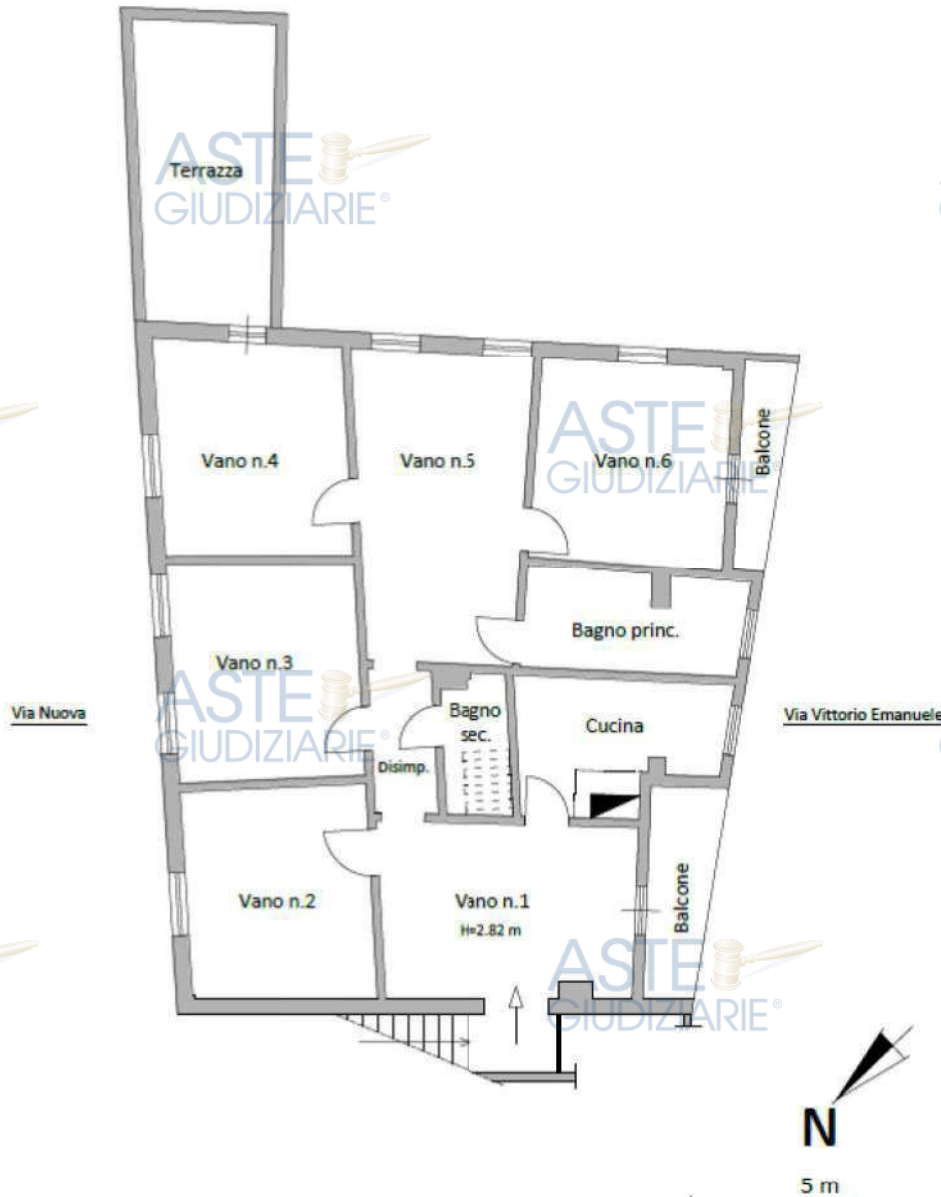


Figura 16 - Planimetria dello stato reale dei luoghi - Appartamento al Piano 2°

Nel seguito si riportano alcune fotografie dello **stato reale** dei luoghi realizzate dallo scrivente in occasione dell'accesso effettuato in data 1.3.2024. La documentazione fotografica completa è compresa tra gli allegati conformemente a quanto richiesto dal G.E.

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA ESTERNO FABBRICATO - ANDRONE - VANO
SCALA

Vista da Via Vittorio Emanuele



Vista da Via Nuova



ASTE
GIUDIZIARIE®



Scale accesso



Porta d'ingresso

ASTE
GIUDIZIARIE®



Ingresso



ASTE
GIUDIZIARIE®



Vano n.1



Vano n.1



Vano n.2





Disimpegno



Bagno sec.



Scala in legno amovibile di accesso al sottotetto



Vano n.3





Vano n.4



Vano n.5



Vano n.6

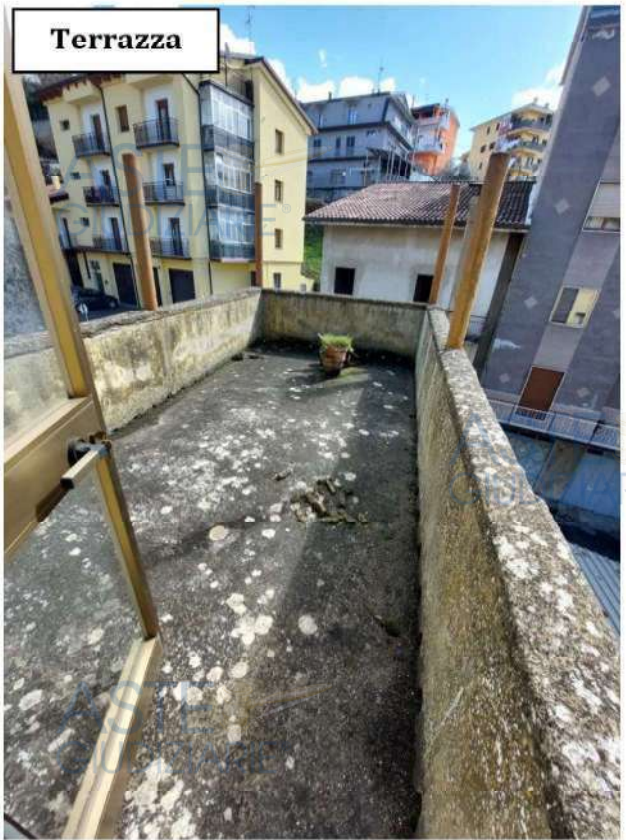




Bagno princ.



Cucina



C - BENE IN COMUNE DI TITO - FOGLIO N. [REDACTED] (LOTTO N. 3)



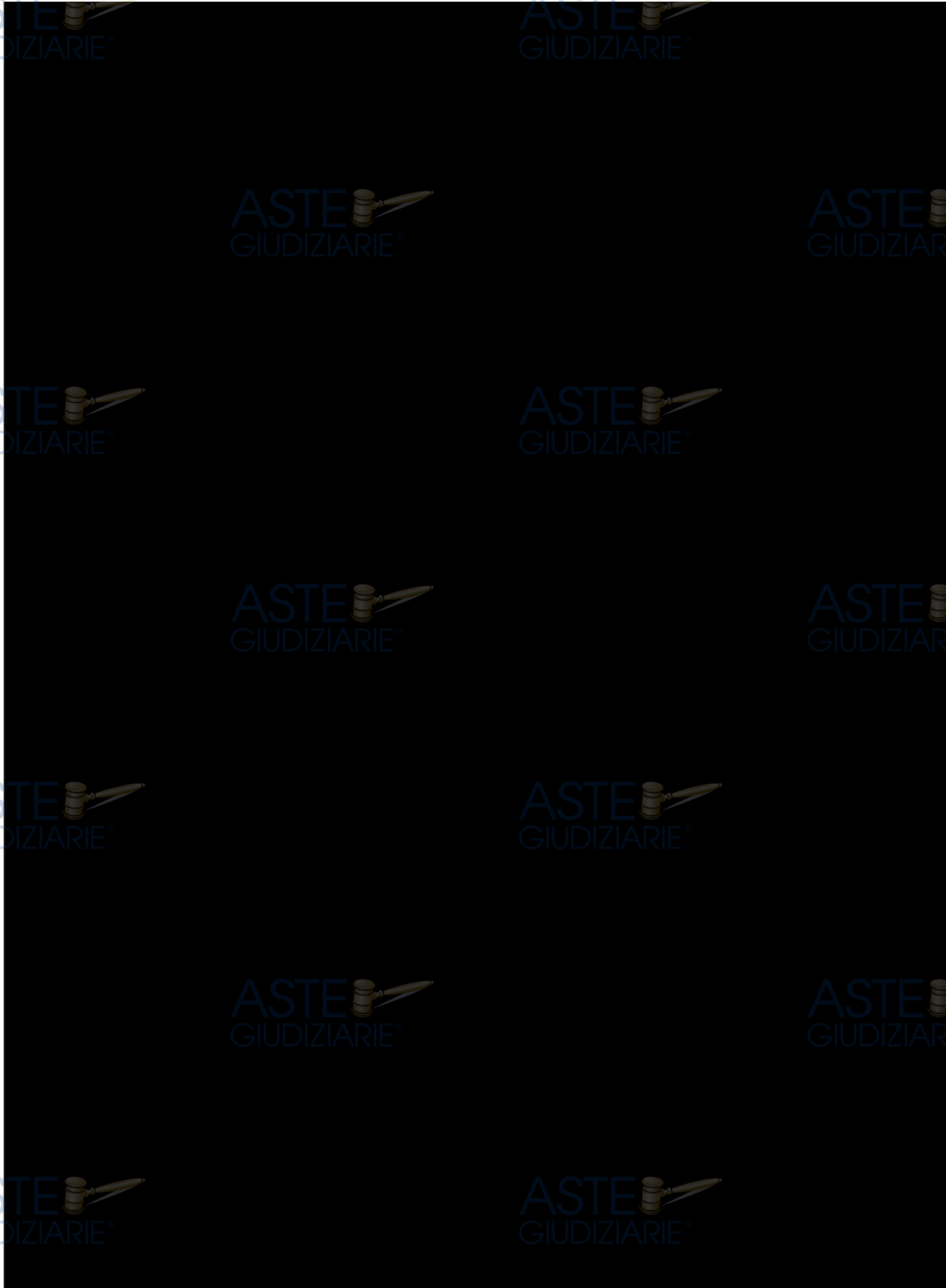




Figura 17 - Planimetria dello stato reale dei luoghi - Appartamento P.T.



DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA ESTERNO FABBRICATO





DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA APPARTAMENTO



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®





D - BENE IN COMUNE DI TITO - FOGLIO N. ■■■ (LOTTO N. 4)

il **LOTTO N. 4** è formato dalla **Piena proprietà** quota **1/2** in capo all'esecutato - nel Comune di TITO (PZ), del seguente immobile identificato al Catasto della provincia di Potenza, e precisamente:

D. Deposito, in Contrada Montagna snc, **Piano Terra**, in Catasto Fabbricati al **Foglio ■■■ p.lla ■■■ sub. ■**, cat. C/2 di consistenza catastale mq 58, superficie commerciale complessiva **mq 69**.

avente le seguenti caratteristiche:

- è ubicato in un fabbricato di n. 1 solo piano fuori terra;
- l'**accesso** dalla strada pubblica (rappresentato dalla S.C. "della Montagna" che collega il centro Abitato di Tito alla omonima Contrada) avviene in modo indiretto (il fabbricato è intercluso) mediante un passaggio (pedonale) sulle particelle di proprietà di terzi non pignorate identificate in C.T. al F. ■■■ part. ■■■■;
- **Altezza utile**: mt 2,80;
- **Composizione interna**: n. 2 vani comunicanti;
- **Superficie netta utile complessiva interna**: calpestabili **mq 58.38**
- **Superficie commerciale** (calcolata in conformità a quanto previsto dal D.P.R. 138/98): **mq 69**;
- **Esposizione**:
 - l'orientamento è Nord-Sud, con la facciata principale ben esposta a Sud-Est;
- **Stato di manutenzione**: l'immobile risulta in scarso stato di manutenzione;
- **Caratteristiche strutturali**: fabbricato a struttura portante in muratura di blocchetti e copertura in c.a. ad unica falda inclinata.
- **Caratteristiche interne**:
 - pareti ad intonaco, non tinteggiate;
 - pavimenti in piastrelle di brecciato misto;
 - finestre in ferro con vetro normale, provviste soltanto di inferriate metalliche;
 - porta d'ingresso in ferro;
- **Caratteristiche degli impianti presenti**:
 - Impianto idrico-sanitario: assente;
 - Impianto di riscaldamento: camino a legna;
 - Impianto elettrico: assente;

In Fig. 18 si riporta la planimetria dello stato reale dei luoghi rilevato. La planimetria in formato ordinario è allegata alla presente.

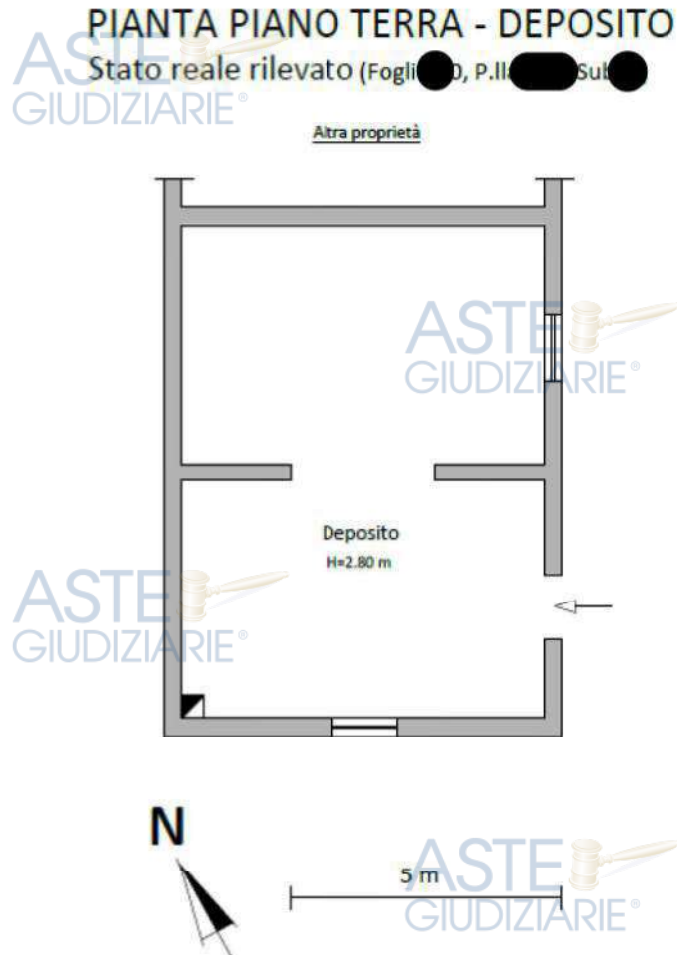


Figura 18 - Planimetria dello stato reale dei luoghi - Deposito P.T.

Nel seguito si riportano alcune fotografie dello **stato reale** dei luoghi realizzate dallo scrivente in occasione dell'accesso effettuato in data 1.3.2024. La documentazione fotografica completa è compresa tra gli allegati conformemente a quanto richiesto dal G.E.

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA ESTERNO FABBRICATO





DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA DEPOSITO





Di seguito si riporta una tabella riassuntiva dei beni di cui è composto ciascun Lotto individuato:

Lotto N.	ID	Comune	Estremi Catastali	Descrizione
2	B	Tito	NCEU F. ■ - P.lla ■ sub. ■	Abitazione
4	D	Tito	NCEU F. ■ - P.lla ■ sub. ■	Deposito

QUESITO n.3: procedere alla identificazione catastale del bene pignorato

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

Al riguardo, l'esperto:

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

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

- deve ricostruire la **storia catastale del bene**, indicando le variazioni intervenute nel tempo e precisando, nel caso di immobili riportati in C.F. - la p.lla del terreno identificato al C.T. sul quale il fabbricato sia stato edificato. A questo proposito, è sempre necessario che l'esperto precisi tutti i passaggi catastali intervenuti dalla originaria p.lla del C.T. alla p.lla attuale del C.F. (**producendo sempre la relativa documentazione di supporto**);

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

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

- se a tali variazioni corrisponda una modifica nella consistenza materiale dell'immobile (ad esempio, scorporo o frazionamento di un vano o di una pertinenza dell'unità immobiliare che vengono accorpati ad un'altra; fusione di più subalterni), nel qual caso l'esperto informerà il G.E. per le determinazioni sul prosieguo;
- se a tali variazioni non corrisponda una modifica nella consistenza materiale dell'immobile (ad esempio, riallineamento delle mappe).

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

Al riguardo, l'esperto:

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

- in secondo luogo, nel caso di riscontrate difformità:

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

Si è proceduto ad acquisire l'**estratto catastale storico** per i beni oggetto della Procedura.

Si allegano pertanto:

- Visure catastali storiche acquisite attraverso il canale informatico dell'Agenzia delle Entrate – Direzione Provinciale di Potenza – Servizi Catastali (Allegato 4);

Si elencano di seguito tutti i passaggi catastali intervenuti sui beni oggetto della procedura, precisando che **sussiste esatta corrispondenza formale tra quanto indicato nell'atto di pignoramento e le risultanze catastali.**

A - BENE IN COMUNE DI TITO - FOGLIO N. [REDACTED] (LOTTO N. 1)



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



Figura 19 - Sovrapposizione planimetria dello stato reale dei luoghi con la planimetria catastale



B - BENE IN COMUNE DI TITO - FOGLIO N. [REDACTED] (LOTTO N. 2)

- STORIA CATASTALE

Catasto Fabbricati, Comune di Tito (PZ)

Foglio n. [REDACTED] Particella n. [REDACTED] sub. [REDACTED]

Dati della richiesta		Comune di TITO (Codice:L181)										
Catasto Fabbricati		Provincia di POTENZA										
		Foglio [REDACTED]										
Unità immobiliare dal 01/01/1992												
N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO						DATI DERIVANTI DA	
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cent.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]			A/2	4	8 vani		Euro 495,80 L. 960.000	VARIAZIONE del 01/01/1992 Variazione del quadro tariffario
Indirizzo		VIA NUOVA Piano 2										
Notifica		Partita		149		Mod.55						

Mappali Terreni Correlati
Codice Comune L181 - Foglio 33 - Particella [REDACTED] (*)

Situazione dell'unità immobiliare dal 09/11/2015

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO						DATI DERIVANTI DA	
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cent.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]			A/2	4	8 vani	Totale: 121 m ² Totale: enise aree scoperte**: 121 m ²	Euro 495,80	Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.
Indirizzo		VIA NUOVA Piano 2										
Notifica		Partita		149		Mod.55						

Situazione dell'unità immobiliare dall'impianto meccanografico

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO						DATI DERIVANTI DA	
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cent.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]			A/2	4	8 vani		Euro 0,28 L. 536	Impianto meccanografico del 30/06/1987
Indirizzo		VIA NUOVA Piano 2										
Notifica		Partita		149		Mod.55						

(*) Nella visura del NCEU risulta errata l'indicazione della correlazione tra il numero della particella della mappa del Catasto Terreni (p.lla [REDACTED]) e quello in cui ricade effettivamente l'immobile (p.lla [REDACTED])

- SITUAZIONE DEGLI INTESATARI

Catasto Fabbricati, Comune di Tito (PZ)

Foglio n. [REDACTED] Particella n. [REDACTED] sub [REDACTED]

INTESATARI		
1	[REDACTED]	(1) Proprieta' 1/2
2	[REDACTED]	(1) Proprieta' 1/2

C.T.U. Ing. Dario Michele Pontolillo

pec: dariomichele.pontolillo@ingpec.eu

L'intestazione alla data della richiesta deriva dai seguenti atti:

Situazione degli intestati dal 30/06/2021

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	[REDACTED]	[REDACTED]	(1) Proprieta' 1/2
2	[REDACTED]	[REDACTED]	(1) Proprieta' 1/2
DATI DERIVANTI DA RIUNIONE DIRITTI PER MORTE USUFRUTTUARIO del 30/06/2021 - RIUNIONE DI USUFRUTTO Volume n. 99/1/2022 - Pratica n. PZ0000281 in atti dal 04/01/2022			

Situazione degli intestati dal 11/11/2011

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	[REDACTED]	[REDACTED]	(8) Usufrutto 1/1 fino al 30/06/2021
2	[REDACTED]	[REDACTED]	(2) Nuda proprieta' 1/2 fino al 30/06/2021
3	[REDACTED]	[REDACTED]	(2) Nuda proprieta' 1/2 fino al 30/06/2021
DATI DERIVANTI DA Atto del 11/11/2011 Pubblico ufficiale GATTI LUGGI Sede POTENZA (PZ) Repertorio n. 20465 - DONAZIONE ACCETTATA Nota presentata con Modello Unico n. 12207/1/2011 Reparto PI di POTENZA in atti dal 16/11/2011			

Situazione degli intestati dal 11/11/2011

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	[REDACTED]	[REDACTED]	(1) Proprieta' 1/4 fino al 11/11/2011
2	[REDACTED]	[REDACTED]	(8) Usufrutto 3/4 fino al 11/11/2011
3	[REDACTED]	[REDACTED]	(2) Nuda proprieta' 1/4 fino al 11/11/2011
4	[REDACTED]	[REDACTED]	(2) Nuda proprieta' 1/2 fino al 11/11/2011
DATI DERIVANTI DA Atto del 11/11/2011 Pubblico ufficiale GATTI LUGGI Sede POTENZA (PZ) Repertorio n. 20465 - DONAZIONE ACCETTATA Nota presentata con Modello Unico n. 12206/1/2011 Reparto PI di POTENZA in atti dal 16/11/2011			

Situazione degli intestati dal 08/09/2011

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	[REDACTED]	[REDACTED]	(8) Usufrutto 2/4 fino al 11/11/2011
2	[REDACTED]	[REDACTED]	(1) Proprieta' 2/4 fino al 11/11/2011
3	[REDACTED]	[REDACTED]	(2) Nuda proprieta' 1/4 fino al 11/11/2011
4	[REDACTED]	[REDACTED]	(2) Nuda proprieta' 1/4 fino al 11/11/2011
DATI DERIVANTI DA Atto del 08/09/2011 Pubblico ufficiale ZOTTA DOMENICO ANI Sede POTENZA (PZ) Repertorio n. 51891 - LU Sede POTENZA (PZ) Registrazione Volume 9990 n. 1458 registrato in data 05/10/2011 - DICHIARAZIONE SUCCESSIONE DI MORTE Volume n. 11519/1/2011 - Pratica n. PZ0342318 in atti dal 06/10/2011			

Situazione degli intestati dall'impianto meccanografico

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	[REDACTED]	[REDACTED]	(1) Proprieta' 1/2 fino al 08/09/2011
2	[REDACTED]	[REDACTED]	(1) Proprieta' 1/2 fino al 08/09/2011
DATI DERIVANTI DA Impianto meccanografico del 30/06/1987			

Si è proceduto alla sovrapposizione della **planimetria dello stato reale dei luoghi** (predisposta in risposta al quesito n. 2) con la planimetria catastale.

Da tale sovrapposizione, sono state riscontrate difformità planimetriche, consistenti in:

- diversa distribuzione degli spazi interni con modifica della posizione delle tramezzature nella parte centrale dell'U.I.

NOTA: si segnala che, data la scarsa qualità della planimetria catastale risalente all'accatastamento del 1957, peraltro suddivisa in due parti e parzialmente oscurata dal "Talloncino di riscontro" (All.4), sono presenti discordanze grafiche nella sovrapposizione della successiva Fig. 20 (si faccia ad esempio riferimento alla parete perimetrale Nord-Est). Tali discordanze dovranno essere opportunamente regolarizzate con la variazione catastale di cui nel prosieguo.

Nel seguito si riporta la sovrapposizione grafica in formato ridotto, rimandando all'allegato 6 per il formato ordinario della stessa:

PIANTA PIANO 2° - ABITAZIONE

(Fogli [redacted] P.I. [redacted] Sub. [redacted])

Legenda

Planimetria catastale
Planimetria rilevata



Figura 20 - Sovrapposizione planimetria dello stato reale dei luoghi con la planimetria catastale (Elaborazione ottenuta dall'unione dei due stralci planimetrici presenti in atti)

In risposta al presente quesito, sono nel seguito quantificati i costi necessari stimati per la **sola pratica di variazione catastale**, atta a sanare le difformità planimetriche rilevate:

Quantificazione Costi per Variazione Catastale (diversa distribuzione spazi interni)	
Versamento agli uffici dell'Agenzia della Entrate (n. 1 planimetria)	€ 50,00
Onorario tecnico per presentazione pratica (inclusi IVA ed oneri previdenziali)	€ 900,00
TOTALE	€ 950,00

C - BENE IN COMUNE DI TITO - FOGLIO N. [REDACTED] (LOTTO N. 3)



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE



ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE

Figura 21 - Sovrapposizione planimetria dello stato reale dei luoghi con la planimetria catastale.

ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE



ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE

D - BENE IN COMUNE DI TITO - FOGLIO N. [REDACTED] (LOTTO N. 4)

- STORIA CATASTALE

Catasto Fabbricati, Comune di Tito (PZ)

Foglio n. [REDACTED], Particella n. [REDACTED], sub. [REDACTED]

Dati della richiesta	Comune di TITO (Codice: L181) Provincia di POTENZA
Catasto Fabbricati	Foglio [REDACTED]

Unità immobiliare dal 09/11/2015

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO						DATI DERIVANTI DA	
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale		Rendita
1	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]			C/2	5	58 m ²	Totale: 70 m ²	Euro 77,88	Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.
Indirizzo		CONTRADA MONTAGNA Piano T				Partita		202		Mod.58	-	
Notifica												
Riserve		1 - Atti di passaggio intermedii non esistenti ; 2 - Errori elementi catastali in atto										

Mappali Terreni Correlati
Codice Comune L181 [REDACTED]

Situazione dell'unità immobiliare dal 08/11/2011

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO						DATI DERIVANTI DA	
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale		Rendita
1	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]			C/2	5	58 m ²		Euro 77,88	VOLTURA D'UFFICIO del 28/12/1982 Pratica n. PZ0417401 in atti dal 08/11/2011 RIS.1. (D.V. 416415/2011) (n. 12843.1/2011)
Indirizzo		CONTRADA MONTAGNA Piano T				Partita		202		Mod.58	-	
Notifica												
Riserve		1 - Atti di passaggio intermedii non esistenti ; 2 - Errori elementi catastali in atto										

Mappali Terreni Correlati
Codice Comune L181 [REDACTED]

Situazione dell'unità immobiliare dal 01/01/1992

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO						DATI DERIVANTI DA	
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale		Rendita
1	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]			C/2	5	58 m ²		L. 150.800	VARIAZIONE del 01/01/1992 Variazione del quadro tariffario.
Indirizzo		CONTRADA MONTAGNA Piano T				Partita		202		Mod.58	-	
Notifica												

Situazione degli intestati relativa ad atto del 28/09/1988 (antecedente all'impianto meccanografico)

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO						DATI DERIVANTI DA	
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale		Rendita
1	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]			C/2	5	58 m ²		Euro 0,10 L. 191	CLASSAMENTO AUTOMATICO del 28/09/1988 in atti dal 08/10/1990 (n. 42/1988)
Indirizzo		CONTRADA MONTAGNA Piano T				Partita		202		Mod.58	-	
Notifica												

Situazione dell'unità immobiliare dall'impianto meccanografico

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO						DATI DERIVANTI DA	
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale		Rendita
1	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]								Impianto meccanografico del 01/01/1989
Indirizzo		CONTRADA MONTAGNA Piano T				Partita		202		Mod.58	-	
Notifica												

- SITUAZIONE DEGLI INTESTATARI

Catasto Fabbricati, Comune di Tito (PZ)

Foglio n. [REDACTED], Particella n. [REDACTED], sub. [REDACTED]

INTESTATI					
1	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	(1) Proprietà 1/2
2	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	(1) Proprietà 1/2

L'intestazione alla data della richiesta deriva dai seguenti atti:

Situazione degli intestati dal 11/11/2011

N	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	[REDACTED]	[REDACTED]	(1) Proprieta' 1/2
2	[REDACTED]	[REDACTED]	(1) Proprieta' 1/2

DATI DERIVANTI DA: Atto del 11/11/2011 Pubblico ufficiale GATTI LUIGI Sede POTENZA (PZ) Repertorio n. 20465 - DONAZIONE ACCETTATA Nota presentata con Modello Unico n. 12206.2/2011 Reparto Pt di POTENZA in atti dal 16/11/2011

Situazione degli intestati dal 11/11/2011

N	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	[REDACTED]	[REDACTED]	(1) Proprieta' 1/2 fino al 11/11/2011
2	[REDACTED]	[REDACTED]	(1) Proprieta' 1/2 fino al 11/11/2011

DATI DERIVANTI DA: Atto del 11/11/2011 Pubblico ufficiale GATTI LUIGI Sede POTENZA (PZ) Repertorio n. 20465 - DONAZIONE ACCETTATA Nota presentata con Modello Unico n. 12206.2/2011 Reparto Pt di POTENZA in atti dal 16/11/2011

Situazione degli intestati relativa ad atto del 28/12/1982 (antecedente all'impianto meccanografico)

N	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	[REDACTED]	[REDACTED]	(1) Proprieta' 1/1 fino al 11/11/2011

DATI DERIVANTI DA: VOLONTARIO ATTO del 28/12/1982 - RIS.1 - (D.V. 416415/2011) Volura n. 12843/1/2011 - Pratica n. PZ0416415 in atti dal 08/11/2011

Situazione degli intestati relativa ad atto del 28/12/1982 (antecedente all'impianto meccanografico)

N	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	[REDACTED]	[REDACTED]	(1) Proprieta' 1/1 fino al 28/12/1982

DATI DERIVANTI DA: Atto del 28/12/1982 Pubblico ufficiale GUIDO RICOTTI Sede MARSICO NUOVO (PZ) Repertorio n. 49972 - AP Sede POTENZA (PZ) Registrazione n. 3 registrato in data 03/01/1983 - ATTO DI DONAZIONE Volura n. 12810.1/2011 - Pratica n. PZ0416415 in atti dal 07/11/2011

Situazione degli intestati dall'impianto meccanografico

N	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	[REDACTED]	[REDACTED]	(99) Da verificare ciascuno per i propri diritti fino al 28/12/1982
2	[REDACTED]	[REDACTED]	(99) Da verificare ciascuno per i propri diritti fino al 28/12/1982

DATI DERIVANTI DA: Impianto meccanografico del 01/01/1983

Si è proceduto alla sovrapposizione della **planimetria dello stato reale dei luoghi** (predisposta in risposta al quesito n. 2) con la planimetria catastale.

Da tale sovrapposizione, non sono state riscontrate difformità planimetriche.

Nel seguito si riporta la sovrapposizione grafica in formato ridotto, rimandando all'allegato 6 per il formato ordinario della stessa:

PIANTA PIANO TERRA - DEPOSITO

(Fogli [REDACTED], P.I. [REDACTED])

Legenda

- Planimetria catastale
- Planimetria rilevata



Figura 22 - Sovrapposizione planimetria dello stato reale dei luoghi con la planimetria catastale

QUESITO n.4: 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 (oppure **quota di 1/2, di 1/3, ecc.**) proprietà (o altro diritto reale) di **appartamento (o terreno)** ubicato in _____ alla via _____ n. __, piano __ int. ____; è composto da _____, confina con _____ a sud, con ____ a nord, con __ ad ovest, con __ ad est; è riportato nel **C.F. (o C.T.) del Comune di _____** al **foglio _____, p.lla __ (ex p.lla __ o già scheda _____), sub _____**; il descritto stato dei luoghi corrisponde alla consistenza catastale (oppure, non corrisponde 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 artt. ____* (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 costituire lo schema per la pubblicazione di avviso per estratto sulla testata giornalistica.

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

Inoltre l'esperto riporterà la risposta di cui al presente quesito, oltre che all'interno della relazione di stima secondo l'ordine dei quesiti, anche in apposito separato allegato, separatamente dalle risposte altri quesiti.

LOTTO N.1:





LOTTO N.2

Piena proprietà quota **1/2** in capo all'esecutato del seguente bene immobile:

B. abitazione di tipo civile, della superficie commerciale di **mq 134**, ubicata al **Piano 2°** di un fabbricato della zona Est del Centro Abitato del Comune di TITO, e precisamente in via Nuova n. 7, identificato in Catasto Fabbricati al **Foglio** ■ **p.lla** ■ **sub.** ■ cat. A/2 di vani 8.

- L'U.I. confina a Nord e ad Est con via Nuova (su cui è posto l'accesso al fabbricato in cui è ubicato l'immobile), a Sud con via Vittorio Emanuele e ad Ovest con parti comuni (vano scala).
- L'**accesso** avviene in modo diretto dal vano scala condominiale che, a sua volta, ha accesso diretto alla strada pubblica rappresentata da via Nuova;
- Il descritto stato dei luoghi **corrisponde** alla consistenza catastale.
- L'epoca di realizzazione del fabbricato in cui è ubicato il bene è **precedente al 1.9.1967**.
- Lo stato dei luoghi **non è conforme** all'accatastamento originario datato **26.10.1957** che si è assunto quale stato legittimo sotto il profilo urbanistico-edilizio, in ordine alla **planimetria**, per lievi difformità di alcune tramezzature.
- Le difformità riscontrate per variazioni planimetriche risultano **sanabili**.

LOTTO N.2

PREZZO BASE € 86.100,00 (euro ottantaseimilacento/00)

LOTTO N.3:



LOTTO N. 4:

Piena proprietà quota **1/2** in capo all'esecutato del seguente bene immobile:

D. deposito, della superficie commerciale di **mq 69**, ubicato al **Piano Terra** di un fabbricato ubicato nella zona di campagna a Sud-Est del Comune di TITO, a circa 5 km dal Centro Abitato, e precisamente in Contrada Montagna snc, identificato in Catasto Fabbricati al **Foglio** ■ **p.lla** ■ **sub.** ■ cat. C/2, consistenza catastale mq 58.

- L'U.I. confina a Nord con altra U.I. p.lle ■ sub. 2/■ sub. 1 di proprietà di terzi, ad Ovest e a Sud con la part. ■ di proprietà di terzi, mentre ad Est con la part. ■ di proprietà di terzi.
- l'**accesso** dalla strada pubblica (rappresentato dalla S.C. "della Montagna" che collega il centro Abitato di Tito alla omonima Contrada) avviene in modo indiretto (il fabbricato è intercluso) mediante un passaggio (pedonale) sulle particelle di proprietà di terzi identificate in C.T. al F. ■ part. ■.
- Il descritto stato dei luoghi **corrisponde** alla consistenza catastale.
- Risultano i seguenti titoli edilizi autorizzativi:
 - Concessione per eseguire Attività Edilizia o di trasformazione Urbanistica n. ■ - Prot. n. ■ del 24.6.1987 – Pratica Edilizia n. ■ rilasciata dal Comune di Tito (PZ) per "i lavori di ricostruzione fabbricato rurale sito in agro di Tito alla C.da Montagna".
 - Concessione per eseguire Attività Edilizia o di trasformazione Urbanistica n. ■ - Prot. n. ■ del 8.3.1988 – Pratica Edilizia n. ■ rilasciata dal Comune di Tito (PZ) per "i lavori di ricostruzione fabbricato rurale sito in agro di Tito alla C.da Montagna – Variante alla Concessione Edilizia n. ■ del 24.6.1987".
- Lo stato dei luoghi è **conforme** ai succitati titoli autorizzativi.

• **LOTTO N. 4**

PREZZO BASE € 13.700,00 (euro tredicimilasettecento/00)

QUESTITO n.5: procedere alla ricostruzione dei passaggi di proprietà in relazione al bene ignorato.

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.**

A questo riguardo, l'esperto:

- deve sempre acquisire in via integrale **l'atto o gli atti di acquisto del bene in favore del soggetto esecutato** (ad esempio: compravendita; donazione; permuta; cessione di diritti reali; assegnazione a socio di cooperativa; ecc.), atto od atti che devono essere inseriti tra gli allegati alla relazione;
- può procedere ad acquisire in via integrale altresì **gli atti d'acquisto precedenti** laddove ne sussista l'opportunità (ad esempio: laddove sia dubbio se determinate porzioni del bene siano state oggetto di trasferimento; laddove sia opportuno verificare – specie ai fini della regolarità urbanistica – la consistenza del bene al momento di un determinato passaggio di proprietà; ecc.), procedendo in tal caso all'inserimento degli stessi tra gli allegati alla relazione.

Qualora nella ricostruzione dei passaggi di proprietà dovesse risultare che la consistenza catastale del bene sia diversa da quella attuale (ad esempio: indicazione di una p.lla o sub diversi da quelli attuali), l'esperto segnalerà anche **i frazionamenti e le variazioni catastali via via eseguiti**, incrociando i dati risultanti dagli atti di alienazione con le risultanze dei registri catastali.

A questo riguardo, la ricostruzione dell'esperto dovrà consentire di comprendere se il bene pignorato corrisponda ai beni oggetto dei passaggi di proprietà.

In ogni caso, poi, nell'ipotesi di pignoramento di fabbricati, l'esperto deve specificare in termini esatti su quale originaria p.lla di terreno insistano i detti fabbricati, allegando altresì foglio di mappa catastale (con evidenziazione della p.lla interessata).

Nella ricostruzione dei trasferimenti, l'esperto non deve limitarsi ad indicazioni di carattere generico ed in particolare riferire che l'atto riguarderebbe "i beni sui quali è stato edificato il fabbricato" senza ulteriori specificazioni, occorrendo al contrario documentare i passaggi catastali intervenuti.

Nell'ipotesi di beni pignorati in danno del debitore esecutato ma appartenenti allo stesso in regime di **comunione legale con il coniuge**, l'esperto stimatore eseguirà visura ipotecaria anche sul nominativo del coniuge non debitore dalla data dell'atto di acquisto.

L'esperto 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.

Ipotesi particolari:

1) Atto anteriore al ventennio avente natura di atto mortis causa.

Nel caso in cui il primo atto antecedente di venti anni la trascrizione del pignoramento abbia natura di **atto mortis causa** (trascrizione di denuncia di successione; trascrizione di verbale di pubblicazione di testamento), l'esperto dovrà eseguire autonoma ispezione presso i registri immobiliari sul nominativo del dante causa, individuando l'atto d'acquisto in favore dello stesso e risalendo ad un atto *inter vivos* a carattere traslativo (ad esempio: compravendita; donazione; permuta; cessione di diritti reali; ecc.).

Qualora l'atto individuato abbia parimenti natura di atto *mortis causa* oppure si tratti di atto *inter vivos* ma a carattere non traslativo (ad esempio: divisione), l'esperto dovrà procedere ulteriormente a ritroso sino ad individuare un atto *inter vivos* a carattere traslativo nei termini sopra precisati.

Qualora l'ispezione non sia in grado di condurre all'individuazione di un atto *inter vivos* a carattere traslativo sebbene condotta a ritroso per un considerevole lasso di tempo, l'esperto darà conto di tale circostanza nella relazione.

In tal caso, l'esperto preciserà comunque se quantomeno l'intestazione nei registri del Catasto corrisponda al nominativo del soggetto indicato dai Registri Immobiliari.

2) Atto anteriore al ventennio avente natura di atto inter vivos a carattere non traslativo.

Nel caso in cui il primo atto antecedente di venti anni la trascrizione del pignoramento abbia natura di **atto inter vivos a carattere non traslativo** (ad esempio: divisione), l'esperto dovrà parimenti eseguire ispezione presso i registri immobiliari sui nominativi dei danti causa, individuando l'atto d'acquisto in favore degli stessi

e risalendo ad un atto *inter vivos* a carattere traslativo nei termini anzidetti (ad esempio: compravendita; donazione; permuta; cessione di diritti reali; ecc.).

3) Terreni acquisiti con procedura di espropriazione di pubblica utilità.

Nel caso di fabbricati edificati su terreni acquisiti con **procedura di espropriazione di pubblica utilità** (ad esempio, nel caso di convenzioni per l'edilizia economica e popolare), l'esperto acquisirà presso la P.A. competente la documentazione relativa all'emissione dei decreti di occupazione d'urgenza e/o di esproprio, precisando – in difetto dell'adozione di formale provvedimento di esproprio – se sia intervenuta irreversibile trasformazione dei suoli e comunque fornendo ogni informazione utile al riguardo (anche con riguardo ad eventuali contenziosi in atto).

4) Beni già in titolarità di istituzioni ecclesiastiche.

Nel caso di beni in origine in titolarità di istituzioni ecclesiastiche (Istituti diocesani per il sostentamento del clero; mense vescovili; ecc.), l'esperto preciserà se l'intestazione nei registri del Catasto corrisponda al nominativo del soggetto indicato dai Registri Immobiliari.

5) Situazioni di comproprietà.

L'esperto avrà sempre cura di riscontrare la eventuale **situazione di comproprietà** dei beni pignorati, anche con riferimento al dante causa del debitore esecutato, con la specificazione della sua natura (comunione legale tra coniugi oppure ordinaria) e della misura delle quote di ciascuno dei partecipanti.

6) Esistenza di diritto di usufrutto sui beni pignorati.

Laddove poi l'atto di acquisto del bene in capo all'esecutato contenga una **riserva di usufrutto** in favore del dante causa o di un terzo, l'esperto dovrà avere cura di verificare sempre e se tale riserva sia stata trascritta e se l'usufruttuario sia ancora in vita. A tale scopo acquisirà il **certificato di esistenza in vita ed eventualmente di morte** di quest'ultimo.

Il creditore procedente ha optato per il deposito della certificazione notarile (dep. in data 07.03.2023 e successiva integrazione in data 24.10.2023).

Nella certificazione notarile sono indicati esattamente i dati catastali attuali e storici degli immobili pignorati.

La certificazione notarile risale ad un atto di acquisto derivativo trascritto in data antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento (avvenuta in data 30.01.2023 reg.gen. █████ reg.part. █████), e precisamente:

- All'esecutato █████, i beni pignorati, identificati in Catasto Fabbricati del Comune di Tito (Pz):

5)



6) al NCEU fg. ■ p.lla ■ sub ■ è pervenuto per la piena proprietà di 1/2 nel seguente modo:

d) la nuda proprietà di 1/4 in forza di **atto di donazione accettata del 11.11.2011** rep. ■ per notar ■, trascritto in data 16.11.2011 rep. ■, da potere di ■ che si è riservata il diritto di usufrutto vita natural durante.

■ ■ è deceduta in data 30.06.2021, con ricongiungimento dell'usufrutto alla nuda proprietà.

e) A ■ e ■ la quota di 1/4 ciascuno di nuda proprietà è pervenuta **per successione testamentaria** (testamento olografo pubblicato dal notaio ■ in data 08.09.2011) in morte di ■ deceduto il 28.09.2004 per la quota di proprietà di 1/2, con riserva di usufrutto sulla complessiva quota di 1/2 a favore di ■. Risulta trascritta l'accettazione tacita di eredità di ■ in data 09.10.2023 ai nn. ■;

f) A ■ e ■ i diritti di 1/2 ciascuno di piena proprietà sono pervenuti per **atto di compravendita del 06.03.1981** rep. ■ per notar ■, trascritto in data 25.03.1981 rep. ■, da potere di ■.

7) al NCEU fg. ■ p.lla ■ sub ■ è pervenuto per la piena proprietà di 1/2 nel seguente modo:

c) la nuda proprietà di 1/2 in forza di **atto di donazione accettata del 11.11.2011** rep. ■ per notar ■ trascritto in data 16.11.2011 rep. ■, da potere di ■ che si è riservato il diritto di usufrutto vita natural durante.

■ ■ è deceduta in data 30.06.2021, con ricongiungimento dell'usufrutto alla nuda proprietà.

d) A ■, la quota di piena proprietà 1/1 è pervenuta in forza di **atto di donazione, compravendita, divisione del 28.12.1982** per notar ■ trascritto in data 14.01.1983 rep. ■

Vi è corrispondenza fra il diritto pignorato, come descritto nell'atto di pignoramento e i dati riportati nella nota di trascrizione, ossia:

- proprietà in quota 1/2 per le U.I. censite al NCEU al Foglio ■■■ p.lla ■■■ sub. ■■■, Foglio ■■■ p.lla ■■■ e Foglio ■■■ p.lla ■■■ sub. ■■■

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 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 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 di manutenzione, su eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, su eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato".

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.

¹ Numeri aggiunti dall'art. 14 co. 1, lett. e) n. 1 d.l. 83/15.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

- deve predisporre apposita **planimetria dello stato reale dei luoghi con opportuna indicazione grafica delle riscontrate difformità**, inserendo la detta planimetria sia in formato ridotto nel testo della relazione in risposta al presente quesito, sia in formato ordinario in allegato alla relazione medesima;
- deve poi precisare l'eventuale possibilità di sanatoria delle difformità riscontrate ed i costi della medesima secondo quanto di seguito precisato.

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

anzitutto, verificherà la possibilità di **sanatoria c.d. ordinaria ai sensi dell'art. 36 del D.P.R. n. 380 del 2001** e gli eventuali costi della stessa;

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

- il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza di condono sia stata presentata (segnatamente, indicando se si tratti di istanza ai sensi degli artt. 31 e seguenti della legge n. 47 del 1985; oppure ai sensi dell'art. 39 della legge n. 724 del 1994; oppure ai sensi dell'art. 32 del D.L. n. 269 del 2003 convertito in legge n. 326 del 2003);
- lo stato della procedura presso gli uffici tecnici competenti (pareri; deliberazioni; ecc.);
- i costi della sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte e/o ancora da corrispondersi;
- la conformità del fabbricato ai grafici di progetto depositati a corredo dell'istanza (segnalando, anche in tal caso graficamente, le eventuali difformità);

in terzo luogo ed in via ulteriormente subordinata, verificherà inoltre - ai fini della domanda in sanatoria che l'aggiudicatario potrà eventualmente presentare - se gli immobili pignorati si trovino o meno nelle condizioni previste dall'**art. 40, comma 6, della legge n. 47 del 1985** o dall'**art. 46, comma 5 del D.P.R. n. 380 del 2001** (già art. 17, comma 5, della legge n. 47 del 1985).

A quest'ultimo riguardo, l'esperto deve:

- determinare la data di edificazione dell'immobile secondo le modalità sopra indicate;
- chiarire se - in ragione della data di edificazione come sopra determinata o comunque delle caratteristiche delle opere abusive - l'immobile avrebbe potuto beneficiare di una delle sanatorie di cui alle disposizioni di seguito indicate:
 - i. **artt. 31 e seguenti della legge n. 47 del 1985** (in linea di principio, immobili ed opere abusivi ultimati entro la data del 1.10.1983 ed alle condizioni ivi indicate);
 - ii. **art. 39 della legge n. 724 del 1994** (in linea di principio, opere abusive ultimate entro la data del 31.12.1993 ed alle condizioni ivi indicate);
 - iii. **art. 32 del D.L. n. 269 del 2003 convertito in legge n. 326 del 2003** (in linea di principio, opere abusive ultimate entro la data del 31.3.2003 ed alle condizioni ivi indicate);
- verificare la data delle ragioni del credito per le quali sia stato eseguito il pignoramento o intervento nella procedura espropriativa.

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

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

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

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

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

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

A - BENE IN COMUNE DI TITO - FOGLIO N. [REDACTED] (LOTTO N. 1)





ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®



Figura 23 - Pianta piano 1° (F. ■ p.lla ■ sub. ■ allegato alla S.C.I.A. - Prot. n. ■ del 10.2.2011 (appartamento)



Figura 24 - Pianta piano S1° (F. ■ p.lla ■ sub. ■) allegata alla S.C.I.A. - Prot. n. ■ del 10.2.2011 (garage)



Figura 25 - Sovrapposizione stato reale dei luoghi e progetto autorizzato - Planimetria piano 1° dell'appartamento (F. ■ p.lla ■ sub. ■/(*))



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Figura 26 - Sovrapposizione stato reale dei luoghi e progetto autorizzato - Planimetria piano S1° del garage (F. ■ p.lla ■ sub. ■)



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

B - BENE IN COMUNE DI TITO - FOGLIO N. [REDACTED] (LOTTO N. 2)

Si è proceduto dapprima al rilievo dettagliato dell'immobile oggetto di pignoramento mediante idonea strumentazione, sia dei muri interni che di quelli perimetrali, al fine di poter confrontare lo stato di fatto rilevato rispetto all'elaborato grafico a disposizione, costituito dalla **planimetria dell'accatastamento datata 26.10.1957**, e che si assume perciò quale **stato legittimo sotto il profilo urbanistico-edilizio** della U.I. staggita, giusta art. 9-bis) comma 1-bis) del DPR n. 380/2001, non essendo stato possibile reperire presso gli archivi del Comune di Tito alcun autorizzativo e grafici di progetto in quanto trattasi di **fabbricato costruito in epoca precedente al 1.9.1967**.

Si è predisposta pertanto la planimetria dello stato reale dei luoghi.

- Dalla ricerca effettuata presso l'“l'agenzia delle Entrate – “Ufficio provinciale di Potenza – Territorio – Servizi Catastali” è emerso che all'impianto meccanografico nel NCEU, nonché all'atto della presentazione della planimetria dell'accatastamento datata 26.10.1957, la destinazione d'uso dell'U.I. risultava “Abitazione”, che si assume perciò quale **stato legittimo sotto il profilo della destinazione urbanistica più recente del bene**

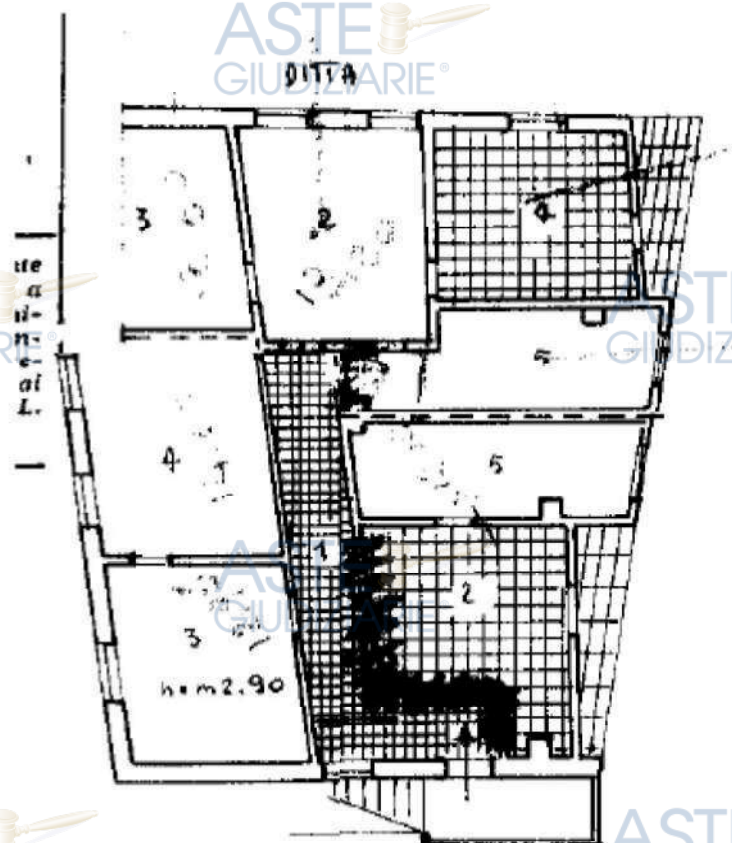
- L'epoca di realizzazione del **fabbricato** in cui è ubicato il bene staggito **risale ad epoca precedente al 1.9.1967**.

Lo stato di fatto **NON è conforme** al succitato documento assunto quale stato legittimo più recente; sono state riscontrate le seguenti difformità sotto il profilo edilizio ed urbanistico:

- **planimetriche:** sussiste una diversa distribuzione degli spazi interni realizzata mediante la modifica della posizione delle tramezzature nella parte centrale dell'U.I.

Si riporta di seguito la planimetria **dell'accatastamento datata 26.10.1957** che si assume quale stato legittimo più recente dell'immobile:

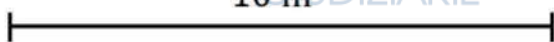
- Cerco piano*
- LEGGENDA:
- 1 disimpegno
 - 2 cucina
 - 3 camera
 - 4 camera
 - 5 bagno e w.c.



ORIENTAMENTO



10 m



DITTA

Figura 27 - Pianta piano 2° (F. ■ p.lla ■ sub. ■ allegata all'Accatastamento presentato all'ex Ufficio Tecnico Erariale il 26.10.1957 - Elaborazione ottenuta dall'unione dei due stralci planimetrici presenti in atti

Si riporta nel seguito la sovrapposizione della planimetria dello stato reale dei luoghi con quella dell'accatastamento presentato all'ex Ufficio Tecnico Erariale il 26.10.1957:

NOTA: come già segnalato al Quesito n.3, data la scarsa qualità della planimetria catastale risalente all'accatastamento del 1957, peraltro suddivisa in due parti e parzialmente oscurata dal "Talloncino di riscontro" (All.4), sono presenti discordanze grafiche nella sovrapposizione (si faccia ad esempio riferimento alla parete perimetrale Nord-Est).

PIANTA PIANO 2° - ABITAZIONE

(Fogli 10, P.I. 10, Sub. 10)

Legenda

Planimetria catastale
Planimetria rilevata



Figura 28 - Sovrapposizione stato reale dei luoghi e accatastamento presentato all'ex Ufficio Tecnico Erariale il 26.10.1957 - Elaborazione ottenuta dall'unione dei due stralci planimetrici presenti in atti

Le difformità edilizie riscontrate sono sanabili mediante presentazione di CILA (Comunicazione di Inizio Lavori Asseverata) postuma, in quanto la modifica della posizione delle tramezzature e/o la loro demolizione rientra tra le opere di manutenzione straordinaria cd. "leggera" previste dall'art. 6bis del D.P.R. 380/2001.

Tale sanabilità è stata confermata dalle interlocuzioni con l'Ufficio Urbanistica del Comune di Tito.

Dalle informazioni assunte presso il medesimo Ufficio Urbanistica sono stati altresì quantificati i **costi della sanatoria**, dettagliati come nel seguito:

Quantificazione Costi per Sanatoria	
Sanzione pecuniaria (di cui all'art. 6bis c.5 DPR 380/2001)	€ 1.000,00
Diritti di Segreteria	€ 150,00
Onorario tecnico per presentazione pratica (compresi IVA ed oneri previdenziali)	€ 800,00
TOTALE	€ 1.950,00

Per l'immobile esecutato, dalle verifiche effettuate presso il Comune di Tito, **non** risulta sussistere la **Dichiarazione di Agibilità**.

E' stato acquisito il **Certificato di Destinazione Urbanistica** (All.8), dal quale risulta che l'immobile ricade totalmente in zona "TSA - *Tessuto Consolidato di Valore Storico e Ambientale*".

C - BENE IN COMUNE DI TITO - FOGLIO N. [REDACTED] (LOTTO N. 3)





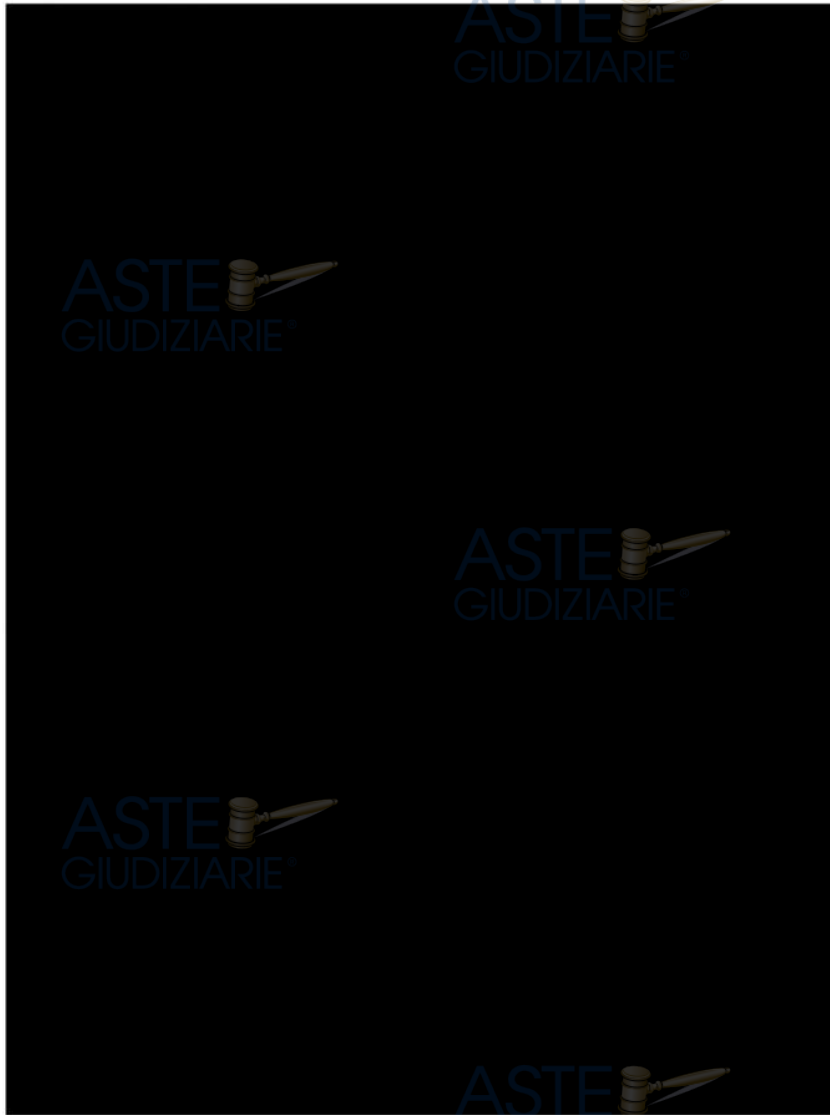


Figura 29 - Pianta piano terra (F. ■ p.lla ■ sub. ■ allegata al "Permesso di Costruire n. ■ - Prot. n. ■ del 9.2.202122.7.2009"



ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE

Figura 30 - Sovrapposizione stato reale dei luoghi e progetto autorizzato – Planimetria piano terra (F. ■ p.lla ■ sub. ■)

ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE



D - BENE IN COMUNE DI TITO - FOGLIO N. ■ (LOTTO N. 4)

Si è proceduto dapprima al rilievo dettagliato dell'U.I. oggetto di pignoramento mediante idonea strumentazione, sia dei muri interni che di quelli perimetrali, al fine di poter confrontare lo stato di fatto rilevato rispetto agli elaborati planimetrici di progetto.

Si è predisposta pertanto la planimetria dello stato reale dei luoghi.

- Dalla ricerca effettuata presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Tito è emerso che per il bene oggetto del pignoramento sono presenti i seguenti titoli edilizi:
 - Concessione per eseguire Attività Edilizia o di trasformazione Urbanistica n. ■ - Prot. n. ■ del 24.6.1987 - Pratica Edilizia n. ■ rilasciata dal Comune di Tito (PZ) per *"i lavori di ricostruzione fabbricato rurale sito in agro di Tito alla C.da Montagna"* al Sig. ■;
 - Concessione per eseguire Attività Edilizia o di trasformazione Urbanistica n. 310 - Prot. n. ■ del 8.3.1988 - Pratica Edilizia n. ■ rilasciata dal Comune di Tito (PZ) per *"i lavori di ricostruzione fabbricato rurale sito in agro di Tito alla C.da Montagna - Variante alla Concessione Edilizia n. ■ del 24.6.1987"* al Sig. ■;

Legenda

- Planimetria stato legittimo (Concessione in variante del 1988)
- Planimetria rilevata

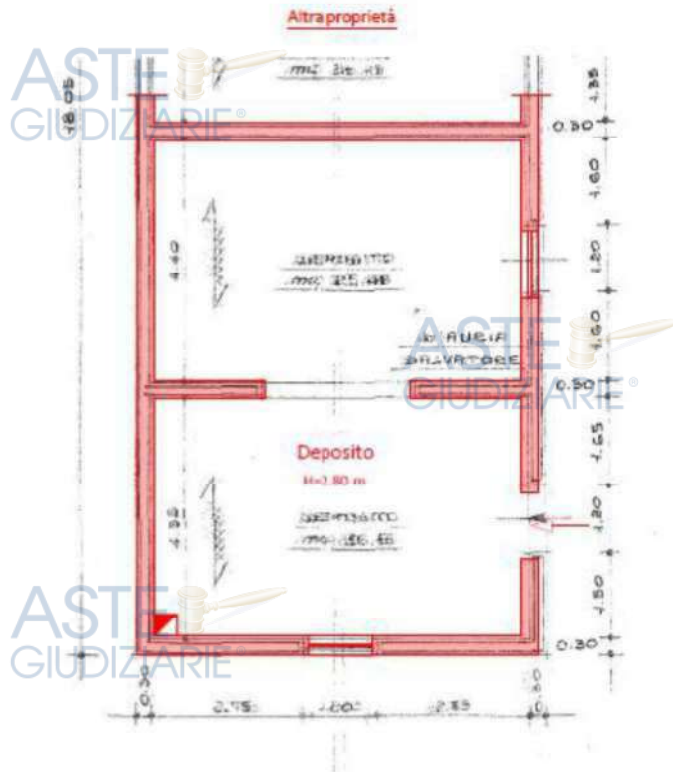


Figura 32 - Sovrapposizione stato reale dei luoghi e progetto autorizzato - Planimetria piano terra del deposito (F. 0 p.la sub. 0)

Per l'immobile esecutato, dalle verifiche effettuate presso il Comune di Tito, **non** risulta sussistere la **Dichiarazione di Agibilità**.

E' stato acquisito il **Certificato di Destinazione Urbanistica** (All.8), dal quale risulta che l'immobile ricade totalmente in zona "TERRITORIO ESTERNO ALL'AMBITO URBANO - Zone Agricole".

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 **sogetti terzi**.

Nel caso di immobile occupato da **sogetti 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.

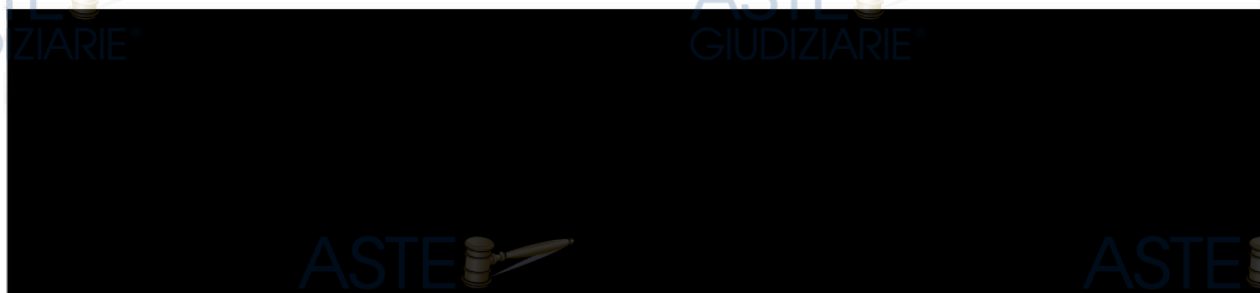
Nel caso di **immobile occupato da soggetti terzi con contratto di locazione opponibile alla procedura** (ad esempio, contratto di locazione registrato in data antecedente al pignoramento), l'esperto verificherà se il canone di locazione sia inferiore di un terzo al valore locativo di mercato o a quello 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. civ.

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 una eventuale indennità di occupazione da richiedersi al terzo occupante (tenendo conto di tutti i fattori che possano 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.).

A - BENE IN COMUNE DI TITO - FOGLIO N. [REDACTED] (LOTTO N. 1)



B - BENE IN COMUNE DI TITO - FOGLIO N. [REDACTED] (LOTTO N. 2)

All'atto dell'accesso effettuato in data 1.3.2024 unitamente al Custode nominato, l'immobile è così risultato:

- l'appartamento per civile abitazione è disabitato, in disponibilità dei comproprietari, con arredi in gran parte dismessi, privo di utenze.

C - BENE IN COMUNE DI TITO - FOGLIO N. 43 (LOTTO N. 3)



D - BENE IN COMUNE DI TITO - FOGLIO N. 50 (LOTTO N. 4)

All'atto dell'accesso effettuato in data 14.3.2024 unitamente al Custode nominato, l'immobile è così risultato:

- il deposito è in disuso, in disponibilità dei comproprietari, privo di utenze.

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 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 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:

- 1) Domande giudiziali;
- 2) Atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura;
- 3) Convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge;
- 4) Altri pesi o limitazioni d'uso (es. oneri reali, obbligazioni *propter rem*, servitù, uso, abitazione, ecc.), anche di natura condominiale;
- 5) 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:

- 1) Iscrizioni ipotecarie;
- 2) Pignoramenti ed altre trascrizioni pregiudizievoli (sequestri conservativi, ecc.);
- 3) Diformità 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);
- 4) Diformità 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).

Si riportano di seguito i vincoli ed oneri giuridici gravanti sui beni:

- 1) **Ipoteca della riscossione n. [REDACTED]** (nascente da ruoli) del 16.01.2019, in favore dell'Agenzia delle Entrate-Riscossione contro contro Giuzio Vito;
- 2) **pignoramento immobiliare** trascritto a Potenza in data 30.01.2023 ai nn. [REDACTED] a favore di [REDACTED] (**creditore precedente**) contro [REDACTED].

Inoltre sussistono:

- per l'immobile **A - IN COMUNE DI TITO - FOGLIO N. [REDACTED] (LOTTO N. 1):**



- per l'immobile **B - IN COMUNE DI TITO - FOGLIO N. [REDACTED] (LOTTO N. 2):**

► **diformità Urbanistico-Edilizie sanabili** il cui costo per la regolarizzazione, come determinato in risposta al Quesito n. 6, è pari ad € **1.950,00**; si precisa che esso è stato detratto nella determinazione del prezzo a base d'asta;

▶ **difformità Catastali** il cui costo per la regolarizzazione, come determinato in risposta al Quesito n. 3, è pari ad **€ 950,00**; si precisa che esso è stato detratto nella determinazione del prezzo a base d'asta.

- per l'immobile **C - IN COMUNE DI TITO - FOGLIO N. [REDACTED] (LOTTO N. 3) :**



A - BENE IN COMUNE DI TITO - FOGLIO N. [REDACTED] (LOTTO N. 1) :

[REDACTED]
nominato), **NON sussiste** alcun Regolamento Condominiale.

B - BENE IN COMUNE DI TITO - FOGLIO N. [REDACTED] (LOTTO N. 2) :

Non essendo costituito alcun condominio **NON sussiste** alcun Regolamento Condominiale.

C - BENE IN COMUNE DI TITO - FOGLIO N. [REDACTED] (LOTTO N. 3) :

[REDACTED]

D - BENE IN COMUNE DI TITO - FOGLIO N. [REDACTED] (LOTTO N. 4) :

Non essendo costituito alcun condominio **NON sussiste** alcun Regolamento Condominiale.

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

A - BENE IN COMUNE DI TITO – FOGLIO N. [REDACTED] (LOTTO N. 1):

[REDACTED]

B - BENE IN COMUNE DI TITO – FOGLIO N. [REDACTED] (LOTTO N. 2):

Il bene oggetto di pignoramento **NON ricade** su suolo demaniale.

C - BENE IN COMUNE DI TITO – FOGLIO N. [REDACTED] (LOTTO N. 3):

[REDACTED]

D - BENE IN COMUNE DI TITO – FOGLIO N. [REDACTED] (LOTTO N. 4):

Il bene oggetto di pignoramento **NON ricade** su suolo demaniale.

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

A - BENE IN COMUNE DI TITO - FOGLIO N. [REDACTED] (LOTTO N. 1):

[REDACTED]

B - BENE IN COMUNE DI TITO - FOGLIO N. [REDACTED] (LOTTO N. 2):

Per il bene oggetto di pignoramento **NON risultano** la presenza di censi, livelli o usi civici.

C - BENE IN COMUNE DI TITO - FOGLIO N. [REDACTED] (LOTTO N. 3):

[REDACTED]

D - BENE IN COMUNE DI TITO - FOGLIO N. [REDACTED] (LOTTO N. 4):

Per il bene oggetto di pignoramento **NON risultano** la presenza di censi, livelli o usi civici.

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.

A - BENE IN COMUNE DI TITO - FOGLIO N. [REDACTED] (LOTTO N. 1):

[REDACTED]

ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE

B - BENE IN COMUNE DI TITO - FOGLIO N. [REDACTED] (LOTTO N. 2):

Non risulta costituito alcun condominio, pertanto:

- 1) L'importo annuo delle spese condominiali non è determinabile;
- 2) Non risultano spese straordinarie afferenti all'ultimo biennio;
- 3) Non risultano spese arretrate per gli ultimi due anni anteriori alla data della perizia;
- 4) Non risultano in corso procedimenti giudiziari di carattere condominiale relativi al cespite pignorato.

ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE

C - BENE IN COMUNE DI TITO - FOGLIO [REDACTED] (LOTTO N. 3):



ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE

D - BENE IN COMUNE DI TITO - FOGLIO N. [REDACTED] (LOTTO N. 4):

Non risulta costituito alcun condominio, pertanto:

- 1) L'importo annuo delle spese condominiali non è determinabile;
- 2) Non risultano spese straordinarie afferenti all'ultimo biennio;
- 3) Non risultano spese arretrate per gli ultimi due anni anteriori alla data della perizia;
- 4) Non risultano in corso procedimenti giudiziari di carattere condominiale relativi al cespite pignorato.

ASTE
GIUDIZIARIE

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

La determinazione del più probabile **valore di mercato** è stata eseguita nel rispetto dei criteri previsti dall'art. 568 c.p.c. come modificato per effetto del DL 83/2015 convertito nella legge 132/2015.

La metodologia di stima applicata prevede anche la comparazione degli immobili oggetto di stima ad altri immobili simili per ubicazione e tipologia, di cui sono noti i prezzi unitari di mercato.

Calcolo delle superfici

La determinazione delle **superfici commerciali delle u.i.** è stata effettuata tenendo conto di quanto stabilito dal D.P.R. 138/98 -All.C "Norme tecniche per la determinazione della superficie catastale delle unità immobiliari a destinazione ordinaria (Gruppi R, P, T)" applicando per il caso in specie i seguenti coefficienti:

- 100% delle superfici calpestabili;
- 100% delle superfici pareti divisorie interne (non portanti);
- 100% delle superfici pareti perimetrali fino ad uno spessore massimo di 50 cm;
- 50% delle superfici pareti in comunione fino ad uno spessore massimo di 25 cm
- 30% dei balconi, terrazze e simili scoperti fino a mq 25, e 10% per la parte eccedente;

A - BENE IN COMUNE DI TITO - FOGLIO N. [REDACTED] (LOTTO N. 1):





ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®





B - BENE IN COMUNE DI TITO - FOGGIO N. ■ (LOTTO N. 2):

LOTTO N.2:

A seguito dei rilievi geometrici effettuati, le **superfici commerciali** calcolate risultano:

B. Abitazione di tipo civile - F. ■ part. ■ sub ■	
Elemento	Superficie commerciale (mq)
Vani principali ed accessori Piano 2°	127,80
Balconi	2,33
Terrazza	4,17
TOTALE	134,29

Determinazione del prezzo di mercato

La ricerca del **prezzo di mercato** è stata effettuata con il metodo della stima parametrica considerando sia i dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) dell'Agenzia delle Entrate, sia lo stato di fatto e di conservazione del bene oggetto di pignoramento.

Inoltre, sono stati applicati i coefficienti di merito relativi a:

- Stato locativo;



- Piano;
- Stato di conservazione;
- Luminosità;
- Esposizione e vista;
- Vetustà;
- Tipo di riscaldamento.



Si riporta nel seguito, per la zona di riferimento, la quotazione immobiliare aggiornata:

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2023 - Semestre 2

Provincia: POTENZA

Comune: TITO

Fascia/zona: Periferia/VIA S. VITO - VIA NUOVA - VIA S. ANNA - VIA PASCHIERE - C.DA NUVOLESE

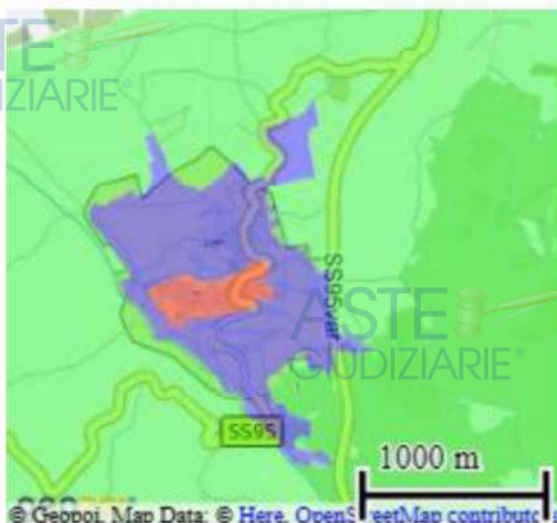
Codice di zona: D1

Microzona catastale n.: 1

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	500	900	L	2	2,7	L
Abitazioni civili	Ottimo	840	950	L	2,4	3	L
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	480	690	L	1,6	2,2	L
Autorimesse	NORMALE	300	390	L	1	1,4	L
Box	NORMALE	370	465	L	1,3	1,7	L



Per i valori di vendita per mq lordo commerciale, dalle quotazioni O.M.I. Osservatorio del Mercato Immobiliare - Agenzia delle Entrate della zona "D1 - Periferica" del Comune di Tito, aggiornato al secondo semestre 2023, si assume:

C.T.U. Ing. Dario Michele Pontolillo

pec: dariomichele.pontolillo@ingpec.eu

$$V_{m\text{-appart}} = \text{€}/\text{mq} \ 750,00$$

compreso nel range di valori indicati per **abitazioni di tipo civile**.

Il più probabile valore di mercato con stima parametrica si ottiene dalla formula:

$$V = C \times V_m \times K$$

dove:

- V è il più probabile valore di mercato del bene
- C è la consistenza del bene espressa in mq ragguagliati (**superficie commerciale**)
- V_m è il valore medio di mercato
- K è il coefficiente unico di merito

Per l' **U.I.**, si procede quindi alla seguente stima:

B. Abitazione di tipo civile - F. ■ part. ■ sub ■

Per i **coefficienti di merito**, operando le opportune correzioni/interpolazioni per caratteristiche valutate intermedie, con riferimento all'appartamento si assume:

- 1- Stato locativo: abitazione libera.....0% → $K_1 = 1,00$
- 2- Piano: 2° piano senza ascensore.....-10% → $K_2 = 0,90$
- 3- Stato di conservazione: da ristrutturare.....-10% → $K_3 = 0,90$
- 4- Luminosità: molto luminoso.....+10% → $K_4 = 1,10$
- 5- Esposizione e vista: esterna.....+5% → $K_5 = 1,05$
- 6- Edificio: oltre 40 anni, normale.....0% → $K_6 = 1,00$
- 7- Riscaldamento: predis. autonomo.....+5% → $K_7 = 1,05$

Il Coefficiente di merito complessivo **K** è dato dal prodotto dei singoli coefficienti K_i migliorativi o peggiorativi:

$$K_{app.} = 1,00 \times 0,90 \times 0,90 \times 1,10 \times 1,05 \times 1,00 \times 1,05 = 0,982$$

Si ottiene quindi:

$$V_{app.} = C \times V_{m\text{-app.}} \times K_{app.} = \text{mq} \ 134,29 \times \frac{\text{€}}{\text{mq}} \ 750,00 \times 0,982 = \text{€} \ 98.904,59$$

Come richiesto nel suddetto quesito dal G.E: al **prezzo a base d'asta** del cespite così calcolato viene applicata una riduzione pari al 10% in ordine alle differenze esistenti al momento della stima tra la vendita al libero mercato e la vendita forzata dell'immobile, al fine di rendere comparabile e competitivo l'acquisto in sede di espropriazione forzata.

Sono stati inoltre detratti i costi stimati (quesiti n.3 e n.6) relativi a:

Variazione Catastale (diversa distribuzione spazi interni)	€ 950,00
Sanatoria difformità edilizie (diversa distribuzione spazi interni)	€ 1.950,00
TOTALE COSTI A DETRARRE	€ 2.900,00

Si ottiene pertanto:

Prezzo con detrazione 10%: € 98.904,59 - 10% = € 89.014,13

Prezzo a base d'asta: € 89.014,13 - € 2.900,00 = **€ 86.114,13**

LOTTO N. 2
PIENA E INTERA PROPRIETÀ PREZZO BASE c.t. = € 86.100,00

Si è proceduto inoltre al calcolo del **CANONE DI LOCAZIONE**, adottando un valore di locazione V_l medio pari a **2,00 €/ (mq · mese)** ed applicando la seguente formula:

$$CANONE DI LOCAZIONE = C \times V_l$$

Si ottiene:

$$CANONE DI LOCAZIONE (App.) = mq \ 134,29 \times \frac{\text{€}}{mq \cdot \text{mese}} \ 2,00 = \frac{\text{€}}{\text{mese}} \ 268,58$$

$$CANONE DI LOCAZIONE (App.) \text{ in cifra tonda} = \frac{\text{€}}{\text{mese}} \ 260,00$$

C - BENE IN COMUNE DI TITO - FOGLIO N. [REDACTED] (LOTTO N. 3):





ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



D - BENE IN COMUNE DI TITO - FOGLIO N. ■ (LOTTO N. 4):

LOTTO N. 4:

A seguito dei rilievi geometrici effettuati, le **superfici commerciali** calcolate risultano:

D Deposito F. ■ part. ■ sub ■	
Elemento	Superficie commerciale (mq)
Locale Piano Terra	69,41
TOTALE	69,41

Determinazione del prezzo di mercato

La ricerca del **prezzo di mercato** è stata effettuata con il metodo della stima parametrica considerando sia i dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) dell'Agenzia delle Entrate, sia lo stato di fatto e di conservazione del bene oggetto di pignoramento.

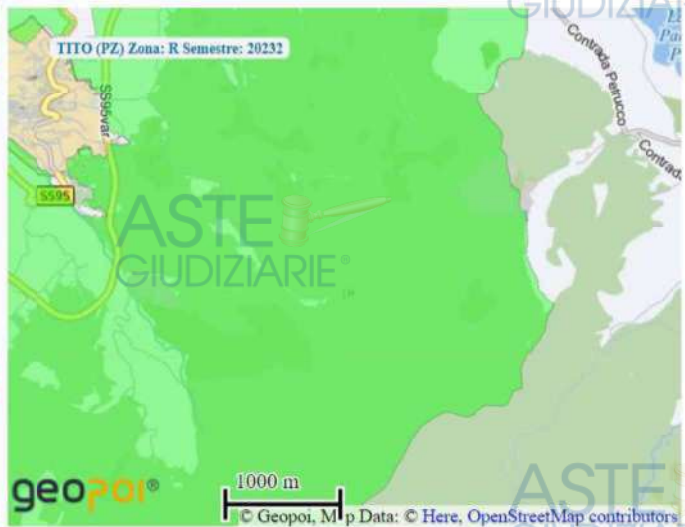
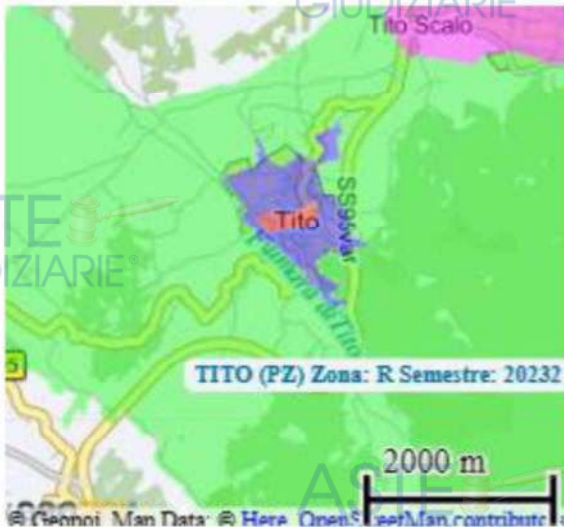
Si riporta nel seguito, per la zona di riferimento, la quotazione immobiliare aggiornata:

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2023 - Semestre 2

Provincia: POTENZA
 Comune: TITO
 Fascia/zona: Extraurbana/ZONA AGRICOLA - C.DA TORA, C.DA TAVERNA VECCHIA, C.DA RAOLENA, C.DA MONTAGNA
 Codice di zona: R
 Microzona catastale n.: 3
 Tipologia prevalente: Non presente
 Destinazione: Commerciale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Centri commerciali	OTTIMO	500	600	L	1,6	2	L
Magazzini	NORMALE	190	250	L	0,6	0,8	L
Negozi	NORMALE	500	650	L	1,6	2,2	L



Per i valori di vendita per mq lordo commerciale, dalle quotazioni O.M.I. Osservatorio del Mercato Immobiliare – Agenzia delle Entrate della zona “R/extraurbana/Agricola” del Comune di Tito, aggiornato al secondo semestre 2023, si assumono:

$$V_{m-dep.} = \text{€/mq } 220,00$$

compresi nel range di valori indicati per **magazzini**.

Il più probabile valore di mercato con stima parametrica si ottiene dalla formula:

C.T.U. Ing. Dario Michele Pontolillo
 pec: dariomichele.pontolillo@ingpec.eu



$$V = C \times V_m \times K$$



dove:

- V è il più probabile valore di mercato del bene
- C è la consistenza del bene espressa in mq ragguagliati (**superficie commerciale**)
- V_m è il valore medio di mercato
- K è il coefficiente unico di merito



Per l' U.I., si procede quindi alla seguente stima:

D. Deposito F. ■ part. ■ sub. ■



Non sono stati considerati coefficienti di merito, applicabili soltanto alle abitazioni, e pertanto si assume:

$$K_{dep} = 1,00$$

Si ottiene quindi:



$$V_{dep.} = C \times V_{m-dep.} \times K_{dep.} = mq \ 69,41 \times \frac{\text{€}}{mq} \ 220,00 \times 1,00 = \text{€ } \mathbf{15.270,20}$$



Come richiesto nel suddetto quesito dal G.E: al **prezzo a base d'asta** del cespite così calcolato viene applicata una riduzione pari al 10% in ordine alle differenze esistenti al momento della stima tra la vendita al libero mercato e la vendita forzata dell'immobile, al fine di rendere comparabile e competitivo l'acquisto in sede di espropriazione forzata.



Si ottiene pertanto:



Prezzo con detrazione 10%: € 15.270,20 - 10% = € 13.743,18

Prezzo a base d'asta: € **13.743,18**

LOTTO N. 4

PIENA E INTERA PROPRIETÀ PREZZO BASE c.t. = € 13.700,00



Si è proceduto inoltre al calcolo del CANONE DI LOCAZIONE, adottando un valore di locazione V_l medio pari a **0,70 €/mq · mese** ed applicando la seguente formula:

$$CANONE DI LOCAZIONE = C \times V_l$$

Si ottiene:

$$CANONE DI LOCAZIONE (Dep.) = mq \ 69,41 \times \frac{\text{€}}{mq \cdot mese} \ 0,70 = \frac{\text{€}}{mese} \ 48,59$$

$$CANONE DI LOCAZIONE (Dep.) \text{ in cifra tonda} = \frac{\text{€}}{mese} \ 45,00$$

Di seguito si riporta una tabella riassuntiva degli importi a base d'asta stimati per ciascun Lotto individuato:

Lotto N.	Estremi Catastali	Descrizione	Prezzo Base
2	NCEU F. ■ - P.lla ■ sub. ■	Abitazione	€ 86.100,00
4	NCEU F. ■ - P.lla ■ sub. ■	Deposito	€ 13.700,00

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

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

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

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

A - BENE IN COMUNE DI TITO - FOGLIO N. ■ (LOTTO N. 1):



B - BENE IN COMUNE DI TITO - FOGLIO N. ■ (LOTTO N. 2):

Poiché il bene staggito è di proprietà dell'esecutato per una quota indivisa di $\frac{1}{2}$, la valutazione della sola quota per il LOTTO N. 2 è la seguente:

LOTTO N. 2:

QUOTA INDIVISA DI 1/2 = € 43.050,00

Quota canone di locazione = € 130,00

La quota in titolarità dell'esecutato **NON** è suscettibile di separazione in natura e l'immobile **NON** è comodamente divisibile in porzioni di valore simile per ciascun comproprietario.



C - BENE IN COMUNE DI TITO - FOGLIO N. ■ (LOTTO N. 3):



D - BENE IN COMUNE DI TITO - FOGLIO N. ■ (LOTTO N. 4):

Poiché il bene staggito è di proprietà dell'esecutato per una quota indivisa di $\frac{1}{2}$, la valutazione della sola quota per il LOTTO N. 4 è la seguente:

LOTTO N. 4:

QUOTA INDIVISA DI 1/2 = € 6.850,00

Quota canone di locazione = € 22,50

La quota in titolarità dell'esecutato **NON** è suscettibile di separazione in natura e l'immobile **NON** è comodamente divisibile in porzioni di valore simile per ciascun comproprietario.



QUESITO n.14: acquisire le certificazioni di stato civile, dell'ufficio anagrafe e della Camera di Commercio e precisare il regime patrimoniale in caso di matrimonio.

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

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

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

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

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

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

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

In merito alla residenza dalla data del pignoramento (notif. 14.12.2022) ad oggi risulta che l'esecutato:

- [REDACTED]
- [REDACTED]

Si allegano (All.9):

- Certificato di Residenza Storico Anagrafico
- Certificato Cumulativo Personale

Potenza, lì 11/05/2024

Il C.T.U.

Ing. Dario Michele Pontolillo



ALLEGATI

1. Nomina C.T.U.;
2. Verbali di accesso e sopralluogo;
3. Documentazione fotografica;
4. Visure, planimetrie catastali e ortofoto;
5. Titoli Edilizi;
6. Planimetrie dello stato reale dei luoghi e sovrapposizione a planimetrie catastali;
7. Confronto tra stato reale dei luoghi e progetti autorizzati;
8. Certificato di Destinazione Urbanistica;
9. Certificato di Residenza Storico Anagrafico e Certificato Cumulativo Personale dell'esecutato;
10. APE appartamento F. ■■■ p.lla ■■■■ sub. ■■■
11. Schede sintetiche dei n. 4 Lotti;
12. Ricevute di invio Perizia alle Parti.

