
ASTE
ESECUZIONE IMMOBILIARE

Promossa da

[REDACTED]

contro

[REDACTED]

R.G.E.: n.°1/23

RAPPORTO DI STIMA DEL COMPENDIO IMMOBILIARE

GIUDICE ESECUZIONI: Dott.ssa Annachiara Di Paolo
CONSULENTE TECNICO: Geom. Giovanna Laino

Paterno di Lucania, li 30/10/2024

Il C.T.U.
Geom. Giovanna Laino



All'Ill.mo Sig. Giudice delle Esecuzioni Immobiliari – Dott.ssa Annachiara Di Paolo

Oggetto: Procedimento di espropriazione immobiliare [REDACTED]

[REDACTED] R.G.E. n.°1/23.

La scrivente *geom. Giovanna Laino*, iscritta all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Potenza e con studio in Paterno (Pz) alla via Cappella Vecchia n.°18, per il procedimento di espropriazione immobiliare di cui all'oggetto veniva nominata *C.T.U. dal Giudice delle Esecuzioni Immobiliari - Dott. Ssa Annachiara Di Paolo* unitamente al *custode giudiziario avv.to Anna Arcella*, fissando l'udienza per le determinazioni in ordine alle modalità della vendita dei beni staggiti, il conferimento dell'incarico e la precisazione dei seguenti quesiti, riportati di seguito da *pag. 2) a pag. 16)*. Il tutto come segue:

↳ Il giudice dell'esecuzione incarica l'esperto stimatore di provvedere agli adempimenti ex **art. 173 bis disp. att. c.p.c.** e di seguito indicati:

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 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..

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 accatastato al C.F.; vani non indicati nella planimetria; diversa distribuzione di fatto dei vani, ecc.), l'esperto proseguirà nelle operazioni di stima assumendo come oggetto del pignoramento il bene quale effettivamente esistente (rinviano alla risposta al quesito n. 3 per l'esatta descrizione delle difformità riscontrate).

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

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

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

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

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

Nel caso in cui i beni oggetto di pignoramento siano interessati (in tutto 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.

QUESITO 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) stimandone – in caso di assenza – i costi per l'acquisizione.

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.

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

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

Al riguardo, l'esperto:

- in primo luogo, deve procedere alla **sovrapposizione della planimetria** dello stato reale dei luoghi (predisposta in risposta al quesito n. 2) con la planimetria catastale;
- in secondo luogo, nel caso di riscontrate difformità:
 - deve predisporre apposita **planimetria dello stato reale dei luoghi con opportuna indicazione grafica delle riscontrate difformità**, inserendo la detta planimetria sia in formato ridotto nel testo della relazione in risposta al presente quesito, sia in formato ordinario in allegato alla relazione medesima;
 - deve quantificare i costi per l'eliminazione delle riscontrate difformità.

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.

QUESITO n. 5: procedere alla ricostruzione dei passaggi di proprietà in relazione al bene pignorato.

L'esperto stimatore deve procedere alla ricostruzione di **tutti i passaggi di proprietà** relativi ai beni pignorati intervenuti fra la trascrizione del pignoramento e risalendo, a ritroso, **al primo passaggio di proprietà trascritto in data antecedente di venti anni alla trascrizione del pignoramento**.

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.

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 pignorato¹."*

Indicherà altresì:

- **l'epoca di realizzazione dell'immobile;**
- **gli estremi esatti del provvedimento autorizzativo** (licenza edilizia n. _____; concessione edilizia n. _____; eventuali varianti; permesso di costruire n. _____; DIA n. _____; ecc.);
- **la rispondenza della costruzione alle previsioni del provvedimento autorizzativo.**

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

Tale documentazione deve essere sempre allegata alla relazione di stima.

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

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

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

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

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:

- a) determinare la data di edificazione dell'immobile secondo le modalità sopra indicate;
 - b) 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:
- **artt. 31 e seguenti della legge n. 47 del 1985** (in linea di principio, immobili ed opere abusive ultimati entro la data del 1.10.1983 ed alle condizioni ivi indicate);

- **art. 39 della legge n. 724 del 1994** (in linea di principio, opere abusive ultimate entro la data del 31.12.1993 ed alle condizioni ivi indicate);
 - **art. 32 del D.L. n. 269 del 2003 convertito in legge n. 326 del 2003** (in linea di principio, opere abusive ultimate entro la data del 31.3.2003 ed alle condizioni ivi indicate);
- c) 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;
- d) 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.

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

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

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

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

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

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

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

QUESTITO 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:

- Domande giudiziali;
- Atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura;
- Convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge;
- Altri pesi o limitazioni d'uso (es. oneri reali, obbligazioni *propter rem*, servitù, uso, abitazione, ecc.), anche di natura condominiale;
- Provvedimenti di imposizione di vincoli storico-artistici e di altro tipo.

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

Tra questi si segnalano:

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

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.

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

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

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

All'uopo, laddove il diritto sia costituito a favore di **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. 4 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.

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**:

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

QUESITO n. 12: procedere alla valutazione dei beni.

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

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

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

- indicare il nominativo di ciascun operatore interpellato (ad esempio: agenzia immobiliare _____ con sede in _____);
- precisare i dati forniti da ciascun operatore (con indicazione dei valori minimo e massimo comunicati da ciascuno di essi);

- **precisare in maniera sufficientemente dettagliata le modalità di determinazione dei dati forniti dall'operatore** (attraverso il riferimento ad atti di compravendita; alla data degli stessi; alla tipologia degli immobili oggetto di tali atti; ecc.).

L'esperto potrà inoltre acquisire informazioni ai fini della stima anche presso soggetti che abbiano svolto attività di custode giudiziario e/o professionista delegato alle vendite forzate. In tal caso, l'esperto procederà a reperire i documenti di riferimento (segnatamente, i decreti di trasferimento rilevanti ai fini della stima), che saranno allegati alla relazione di stima.

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

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

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

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

Nella determinazione del valore di mercato di immobili che – alla luce delle considerazioni svolte in risposta al quesito n. 6 – siano **totalmente abusivi ed in alcun modo sanabili**, l'esperto procederà ex art. 173 bis disp. att. c.p.c. e come segue:

nell'ipotesi in cui risulti essere stato emesso ordine di demolizione del bene, l'esperto quantificherà il valore del suolo e dei costi di demolizione delle opere abusive;

nell'ipotesi in cui non risulti essere stato emesso ordine di demolizione del bene, l'esperto determinerà il valore d'uso del bene.

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

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

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

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.

c)- *Seminativo di 3.a classe di ettari 1.89.18 censito in catasto terreni al foglio mappa 20 part. n.°30 con reddito dominicale di Euro 34,20 e reddito agrario di Euro 29,31 ubicato alla c.da Mangosa del comune di Tolve.*

d)- *Seminativo di 3.a classe di ettari 1.46.52 censito in catasto terreni al foglio mappa 20 part. n.°33 con reddito dominicale di Euro 26,48 e reddito agrario di Euro 22,70 ubicato alla c.da Mangosa del comune di Tolve.*

e)- *Seminativo di 3.a classe di ettari 7.57.80 censito in catasto terreni al foglio mappa 20 part. n.°34 con reddito dominicale di Euro 136,98 e reddito agrario di Euro 117,41 ubicato alla c.da Mangosa del comune di Tolve.*

f)- *Seminativo di 3.a classe di ettari 2.83.00 censito in catasto terreni al foglio mappa 20 part. n.°35 con reddito dominicale di Euro 16,08 e reddito agrario di Euro 10,23 ubicato alla c.da Mangosa del comune di Tolve.*

PREMESSA

Esaminati gli atti del procedimento ed effettuata la preliminare verifica della documentazione di cui all'art. 567, in esecuzione all'incarico affidato dal Sig. Giudice, la scrivente C.T.U. fissava unitamente al custode giudiziario avv.to Anna Arcella per il giorno 27 ottobre 2023, la data del sopralluogo, rinviato per indisponibilità familiare del custode al 8 novembre 2023 al fine di effettuare la verifica dei beni oggetto del pignoramento ed ancora rinviato ad altra data per le avversità meoriche.

In ultimo il sopralluogo, superata la stagione invernale veniva fissato per il giorno 24 maggio 2024, al quale intervenivano la scrivente e l'Avv.to Anna Arcella in qualità di custode giudiziario, giusta nomina del G.E.

In detta sede la scrivente ha proceduto alla individuazione di tutti i cespiti di cui al pignoramento ed all'ispezione dei beni, costituiti esclusivamente da un complesso terriero agricolo ubicato alla c.da Mangosa del Comune di Tolve, in zona rurale ed assai distante dall'abitato del comune.

E' stato, altresì, effettuato un esauriente rilievo fotografico che farà parte integrante della presente relazione. Così pure, al fine di un corretto espletamento dell'incarico, la C.T.U. ha effettuato la verifica della documentazione ipotecaria presso la CC.RR.II., quella catastale presso l'U.T.E. di Potenza e la documentazione tecnico - amministrativa presso il Comune di Tolve sul cui territorio ricadono gli immobili.

Eseguite le opportune indagini peritali, esaminati gli atti del procedimento ed assunte tutte le informazioni del caso, la sottoscritta C.T.U. espone qui di seguito le risultanze del proprio lavoro.

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 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..

➤ Di seguito, si procede alla risposta dei singoli quesiti:

◦ ◦ ◦

Dalla verifica della documentazione relativa al procedimento iscritto al R.G.E. n.°1/23 [redacted] è emerso che il creditore procedente ha depositato in data 27/1/2023 la "relazione notarile", redatta dal Notaio Notaio Luca Maione, Notaio in Trinitapoli (Ba), relativa alle iscrizioni e trascrizione anteriori al ventennio che precede la trascrizione del pignoramento di cui al presente lavoro, trascritto il data 12/01/2023 al Rep. n.°684/535 [redacted].

La certificazione notarile sostitutiva, relativa alle iscrizioni dei cespiti pignorati nell'ambito della procedura in essere, si estende per un periodo di oltre venti anni, a ritroso dalla trascrizione del pignoramento ed in relazione a ciascun soggetto che risulta proprietario (sulla scorta dei pubblici registri immobiliari). In particolare, come verrà meglio spiegato nel capitolo relativo alle provenienze dei beni pignorati, tutti i cespiti di proprietà del sig. [redacted]

[redacted] sono a Lui pervenuti per i diritti dell'intero della piena proprietà (1/1), in virtù di un unico rogito:

- *Atto di compravendita per notar Francesco Zotta del 15/01/2018 rep. n.°27.477 registrato a Rionero in Vulture (Pz) 16/1/2018 al n.°902.1 trascritto presso la CC.RR.II. di Potenza il 16/01/2018 al n.°985/902.*

Con il citato rogito [redacted] per la piena proprietà acquistava da [redacted] un vasto comprensorio di terreni agricoli siti agro del comune di Tolve (Pz) alla c.da Mangosa, esteso **ettari 24.18.50**, confinante nel suo insieme con proprietà [redacted], tratturo comunale a due lati e strada Statale Tolve-Irsina.

Il tutto censito in catasto terreni del Comune di Tolve (Pz) al **foglio mappa 20**:

- **particella n.°13** di ettari 4 (quattro), are 49 (quarantanove), seminativo di cl.3, R.D.E. 81,16, R.A.E. 69,57;
- **particella n.°14 (quattordici)**, porz. AA, di ettari 5 (cinque), are 58 (cinquantotto), centiare 50 (cinquanta), seminativo di cl. 3, R.D.E. 100,95, R.A.E. 86,53, porz. AB, di are 34 (trentaquattro), centiare 50 (cinquanta), pascolo di cl. 1, R.D.E. 3,56, R.A.E. 2,14;
- **particella n.°30 (trenta)**, porz. AA, di ettari 1 (uno), are 21 (ventuno), centiare 44 (quarantaquattro), seminativo di cl. 3, R.D.E. 21,95, R.A.E. 18,82, porz. AB, di are 67 (sessantasette), centiare 74 (settantaquattro), pascolo di cl. 1, R.D.E. 7,00 R.A.E. 4,20;
- **particella n.°33 (trentatré)**, di ettari 1 (uno), are 46 (quarantasei), centiare 52 (cinquantadue), seminativo di cl. 3, R.D.E. 26,48, R.A.E. 22,70;
- **particella n.°34 (trentaquattro)**, di ettari 7 (sette), are 57 (cinquantasette), centiare 80 (ottanta), seminativo di cl. 3, R.D.E. 136,98, R.A.E. 117,41;
- **particella n.°35 (trentacinque)**, porz. AA, di ettari 1 (uno), are 13 (tredici), seminativo di cl. 3, R.D.E. 20,43, R.A.E. 17,51, porz. AB, di ettari 1 (uno), are 70 (settanta), pascolo arb. di cl. 2, R.D.E. 11,41, R.A.E. 7,90.

Il corrispettivo della presente vendita è stato dalle parti convenuto in complessivi **Euro 200.000,00 (duecentomila/oo)**.

➤ Al venditore [redacted]

[redacted] la consistenza immobiliare composta dai beni innanzi indicati perveniva in virtù di:

Atto per Notar Paolo Madeo di Tolve, in data 30 dicembre 1956, rep. n.° 5.407, racc. n. 4.265, registrato presso l'Agenzia delle Entrate di Potenza il 19 gennaio 1957 al n.° 1852 e trascritto presso la CC.RR.II. di Potenza in data 18 febbraio 1957 al n. 142601 di formalità

Tutto quanto accertato ci consente di poter rilevare che sussiste la continuità delle trascrizioni anche oltre il ventennio, anteriormente alla data della trascrizione del pignoramento.

Il creditore precedente, non ha depositato, la documentazione riguardante le visure catastali attuali e storiche dei cespiti pignorati.

Le visure catastali attuali e storiche - da cui è stata tratta la storia catastale dei beni pignorati - e le planimetrie relative alle unità immobiliare, sono stati acquisiti dalla scrivente.

• **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.la 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.la, sub) od altri elementi certi (ad esempio: via; strada; ecc.). L'esperto non deve limitarsi a riportare genericamente la dizione "immobile confinante con fondo agricolo, con proprietà aliena, ecc."

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

Con il pignoramento trascritto in data 12/01/2023 regg. nn.°684/535 [REDACTED]

[REDACTED] sono stati sottoposti a gravame (beni indicati con i dati censuari attuali):

- i diritti dell'intero della piena proprietà (1/1) in capo a [REDACTED] del seguente compendio immobiliare terriero:

a)- Seminativo di 3.a classe di ettari 4.49.00 censito in catasto terreni al foglio mappa 20 part. n.°13 con reddito dominicale di Euro 81,16 e reddito agrario di Euro 69,57 ubicato alla c.da Mangosa del comune di Tolve.

b)- Seminativo di 3.a classe di ettari 5.93.00 censito in catasto terreni al foglio mappa 20

ASTE GIUDIZIARIE  *part. n.°14 con reddito dominicale di Euro 107,19 e reddito agrario di Euro 91,88 ubicato alla c.da Mangosa del comune di Tolve.* **ASTE GIUDIZIARIE** 

c)- *Seminativo di 3.a classe di ettari 1.89.18 censito in catasto terreni al foglio mappa 20 part. n.°30 con reddito dominicale di Euro 34,20 e reddito agrario di Euro 29,31 ubicato alla c.da Mangosa del comune di Tolve.*

d)- *Seminativo di 3.a classe di ettari 1.46.52 censito in catasto terreni al foglio mappa 20 part. n.°33 con reddito dominicale di Euro 26,48 e reddito agrario di Euro 22,70 ubicato alla c.da Mangosa del comune di Tolve.*

e)- *Seminativo di 3.a classe di ettari 7.57.80 censito in catasto terreni al foglio mappa 20 part. n.°34 con reddito dominicale di Euro 136,98 e reddito agrario di Euro 117,41 ubicato alla c.da Mangosa del comune di Tolve.*

f)- *Seminativo di 3.a classe di ettari 2.83.00 censito in catasto terreni al foglio mappa 20 part. n.°35 con reddito dominicale di Euro 16,08 e reddito agrario di Euro 10,23 ubicato alla c.da Mangosa del comune di Tolve.*

Il tutto confinante nel suo insieme con proprietà  tratturo comunale a due lati e strada Statale Tolve-Irsina.

Occorre rilevare che, i **dati catastali dei beni riportati nel pignoramento e relativa nota di trascrizione risultano conformi a quelli indicati nell'atto di provenienza in favore del debitore.** Occorre solo precisare che, l'esatta identificazione catastale è però quella seguente, limitatamente, alle qualità colturali e relative superfici desunta dalle visure catastali.

E' pertanto per una corretta informazione l'elencazione definitiva dei cespiti pignorati è quella indicata di seguito:

ASTE GIUDIZIARIE 

ASTE GIUDIZIARIE 

ASTE GIUDIZIARIE 

ASTE GIUDIZIARIE 

ASTE GIUDIZIARIE 

ASTE GIUDIZIARIE  20



• i diritti dell'intero della piena proprietà (1/1) in capo a [redacted]
del seguente compendio immobiliare terriero:

- a)- Fondo di complessivi ettari 4.49.00 censito in catasto terreni al foglio mappa 20 part. n.°13 ubicato alla c.da Mangosa del comune di Tolve costituito da:
Seminativo di 3.a classe della superficie di ettari 4.18.69 con reddito dominicale di Euro 75,68 e reddito agrario di Euro 64,87
Pascolo di 1.a classe della superficie di are 30.31 con reddito dominicale di Euro 3,13 e reddito agrario di Euro 1,88
- b)- Fondo di complessivi ettari 5.93.00 censito in catasto terreni al foglio mappa 20 part. n.°14 ubicato alla c.da Mangosa del comune di Tolve costituito da:
Seminativo di 3.a classe della superficie di ettari 5.58.50 con reddito dominicale di Euro 100,95 e reddito agrario di Euro 86,53
Pascolo di 1.a classe della superficie di are 34.50 con reddito dominicale di Euro 3,56 e reddito agrario di Euro 2,14
- c)- Fondo di complessivi ettari 1.89.18 censito in catasto terreni al foglio mappa 20 part. n.°30 ubicato alla c.da Mangosa del comune di Tolve costituito da:
Seminativo di 3.a classe della superficie di ettari 1.21.44 con reddito dominicale di Euro 21,95 e reddito agrario di Euro 18,82
Pascolo di 1.a classe della superficie di are 67.74 con reddito dominicale di Euro 7,00 e reddito agrario di Euro 4,20
- d)- Fondo di complessivi ettari 1.46.52 censito in catasto terreni al foglio mappa 20 part. n.°33 ubicato alla c.da Mangosa del comune di Tolve costituito da:
Seminativo di 3.a classe della superficie di ettari 1.46.52 con reddito dominicale di Euro 26,48 e reddito agrario di Euro 22,70
- e)- Fondo di complessivi ettari 7.57.80 censito in catasto terreni al foglio mappa 20 part. n.°34 ubicato alla c.da Mangosa del comune di Tolve costituito da:
Seminativo di 3.a classe della superficie di ettari 5.46.22 con reddito dominicale di Euro 98,73 e reddito agrario di Euro 84,63
Pascolo di 1.a classe della superficie di ettari 2.11.58 con reddito dominicale di Euro 21,85 e reddito agrario di Euro 13,11
- f)- Seminativo di 3.a classe di ettari 2.83.00 censito in catasto terreni al foglio mappa 20 part. n.°35 ubicato alla c.da Mangosa del comune di Tolve costituito da:
Seminativo di 3.a classe della superficie di ettari 1.13.00 con reddito dominicale di Euro 20,43 e reddito agrario di Euro 17,51
Pascolo arborato di 2.a classe della superficie di ettari 1.70.00 con reddito dominicale di Euro 11,41 e reddito agrario di Euro 7,90

Il tutto confinante nel suo insieme con proprietà [redacted] tratturo comunale a due lati e strada Statale Tolve-Irsina.

◦ ◦ ◦



I diritti reali indicati nell'atto di pignoramento corrispondono, correttamente, a quelli in titolarità dell'esecutato in forza degli atti d'acquisto trascritti in suo favore e cioè:

- Atto di compravendita per notar Francesco Zotta del 15/01/2018 rep. n.°27.477 registrato a Rionero in Vulture (Pz) 16/1/2018 al n.°902.1 trascritto presso la CC.RR.II. di Potenza il 16/01/2018 al n.°985/902.

Con il citato rogito

un vasto comprensorio di terreni agricoli ubicato nel Comune di Tolve (PZ) alla Contrada Mangosa, della estensione totale di **ettari 24.18.50** confinante nel suo insieme con proprietà con tratturo comunale a due lati e con strada Statale Tolve - Irsina, salvo altri.

Il tutto censito nel Catasto dei Terreni del Comune di **TOLVE** (Pz) al **foglio mappa 20**:

- **particella n.°13** di ettari 4 (quattro), are 49 (quarantanove), seminativo di cl.3, R.D.E. 81,16, R.A.E. 69,57;
- **particella n.°14 (quattordici)**, porz. AA, di ettari 5 (cinque), are 58 (cinquantotto), centiare 50 (cinquanta), seminativo di cl. 3, R.D.E. 100,95, R.A.E. 86,53, porz. AB, di are 34 (trentaquattro), centiare 50 (cinquanta), pascolo di cl. 1, R.D.E. 3,56, R.A.E. 2,14;
- **particella n.°30 (trenta)**, porz. AA, di ettari 1 (uno), are 21 (ventuno), centiare 44 (quarantaquattro), seminativo di cl. 3, R.D.E. 21,95, R.A.E. 18,82, porz. AB, di are 67 (sessantasette), centiare 74 (settantaquattro), pascolo di cl. 1, R.D.E. 7,00 R.A.E. 4,20;
- **particella n.°33 (trentatré)**, di ettari 1 (uno), are 46 (quarantasei), centiare 52 (cinquantadue), seminativo di cl. 3, R.D.E. 26,48, R.A.E. 22,70;
- **particella n.°34 (trentaquattro)**, di ettari 7 (sette), are 57 (cinquantasette), centiare 80 (ottanta), seminativo di cl. 3, R.D.E. 136,98, R.A.E. 117,41;
- **particella n.°35 (trentacinque)**, porz. AA, di ettari 1 (uno), are 13 (tredici), seminativo di cl. 3, R.D.E. 20,43, R.A.E. 17,51, porz. AB, di ettari 1 (uno), are 70 (settanta), pascolo arb. di cl. 2, R.D.E. 11,41, R.A.E. 7,90.

Dal raffronto emerge che, i dati catastali dei beni riportati nell'atto di pignoramento citato inoltre corrispondono a quelli riportati nel catasto attuale quindi sussiste conformità di dati catastali.

- **STORIA CATASTALE:**

Tutte le particelle di cui al pignoramento e cioè:

- Terreno** in Tolve alla C.da Mangosa censito in catasto al **foglio mappa 20 p.lla 13**
- Terreno** in Tolve alla C.da Mangosa censito in catasto al **foglio mappa 20 p.lla 14**
- Terreno** in Tolve alla C.da Mangosa censito in catasto al **foglio mappa 20 p.lla 30**
- Terreno** in Tolve alla C.da Mangosa censito in catasto al **foglio mappa 20 p.lla 33**
- Terreno** in Tolve alla C.da Mangosa censito in catasto al **foglio mappa 20 p.lla 34**
- Terreno** in Tolve alla C.da Mangosa censito in catasto al **foglio mappa 20 p.lla 35**

non hanno subito frazionamenti nel tempo e sono contraddistinte in atti del catasto terreni con i medesimi numeri di particelle ed estensioni sin dall'impianto meccanografico del catasto del 24/01/76

Al fine dell'esatta individuazione dei fabbricati oggetto di pignoramento è stata effettuata anche una sovrapposizione delle ortofoto con le mappe catastali come si evince in seguito rilevando conformità tra i dati castastali, le ortofoto ed i luoghi.

Ortofoto Tolve part. n.°33-13-34



Regione Basilicata

Mappa

Legenda

- ▣ Fabbricati
 - ▣ Terreni
 - ▣ Particelle
 - ▣ Limiti catastali
- Coordinate: 40.9811, 15.1088

© 2024 ASTE GIUDIZIARIE

Firmato Da: GIOVANNA LAINO. Emesso Da: ARUBA PEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1. Serial#: 738ef16ee976c930009144c3a11823 a90





Regione Basilicata

Mappa

ASTE GIUDIZIARIE®

Legenda

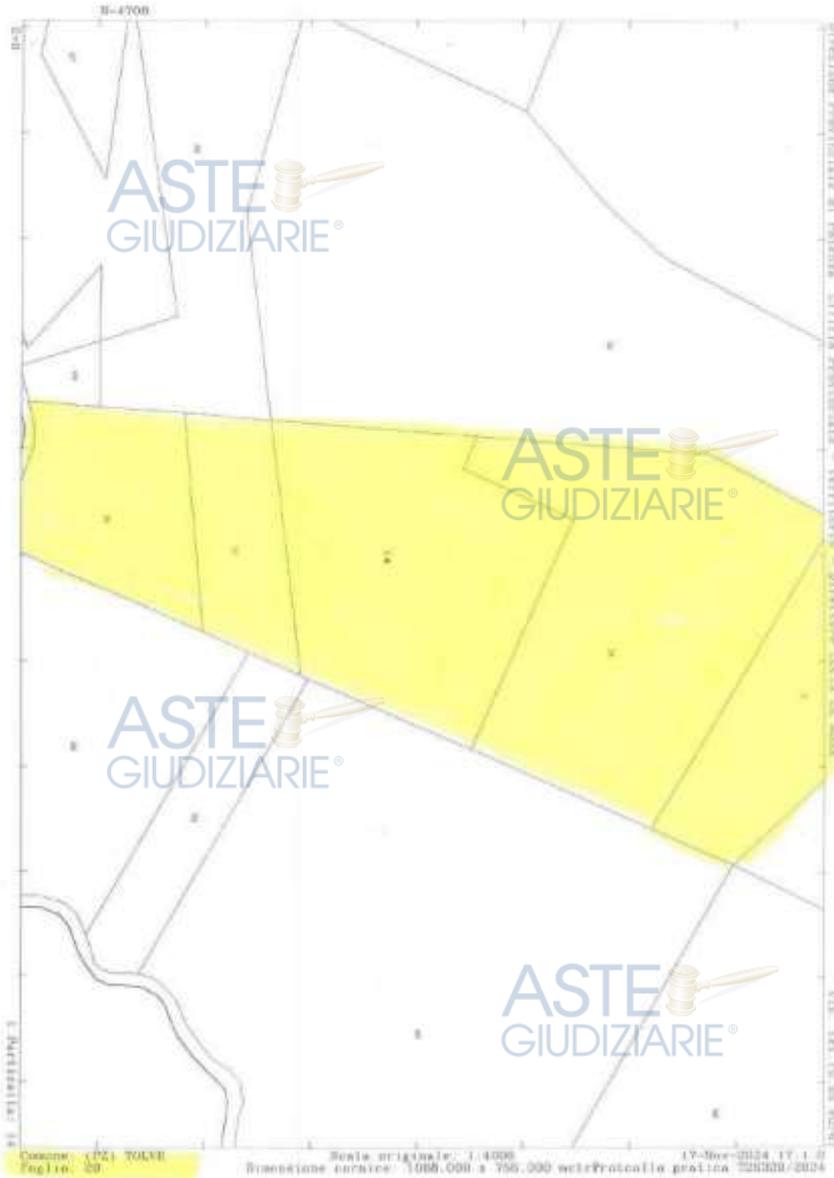
- Legenda:
- ▣ Fabbriicati
 - ▣ Terreni
 - ▣ Particelle nel Catasto 2010
 - ▣ Spazi comuni
- ▣ Fabbriicati nel Catasto 2011

Il presente mappa non viene considerata un documento di tipo legale, ha solo scopo illustrativo e informativo e non assume alcun valore legale. Per informazioni e per eventuali contestazioni, rivolgersi all'Ufficio di riferimento.

RSU1 Georiferale della Basilicata Scala 1:3000 Stampa del 09/06/2024

ASTE GIUDIZIARIE®







oooooo

Come espressamente richiesto dal quesito, in seguito si procede alla formazione dei lotti.

A tal punto, determinato il valore complessivo del compendio immobiliare pignorato e stimato in **€uro 295.937,50 (Lordo)** ed in **€uro 281.140,63** (al netto delle detrazioni), meglio spiegato nel relativo capitolo, è necessario addivenire alla costituzione dei lotti al fine di consentire una agevole vendita dei beni.

Le caratteristiche tipologiche dei beni pignorati (part.lla n.°13-14-30-33-34-35), la qualità e natura dei beni, la destinazione d'uso, la composizione accorpata, la funzionalità ed il collegamento di tutti i terreni, destinati ad uno sfruttamento ed utilizzo prettamente agricolo e per aziende rurali di vaste estensioni, non ci consentono agevolmente di smembrare la proprietà al fine di costituire più lotti e di più esiguo valore. In altri termini, ipotizzando un frazionamento della proprietà che



risulta in situ un tutt'uno accorpato, in un unico lotto, si andrebbe a pregiudicare la funzionalità, la fruibilità del bene futuro e soprattutto la destinazione attuale d'uso.

In realtà, i terreni sono un insieme per il mantenimento di un'azienda agricola ad indirizzo cerealicolo. Risulta pertanto evidente che sussiste uno stretto collegamento tra tutti cespiti pignorati e le finalità per cui essi esistono e sono state realizzate.

Lo smembramento dei beni in più porzioni immobiliari abbatterebbe il valore del singolo locale e sarebbe meno apprezzabile sul mercato. Tale soluzione non gioverebbe agli interessi della procedura né indirettamente a quelli del debitore.

Da una più attenta visione dei luoghi, per effetto della qualità colturale di taluni cespiti, effettivamente, omogenea ed, in prevalenza costituita dal seminativo ed anche dal pascolo per poca cosa, non è ipotizzabile -se pur in astratto agevolmente fattiva- separare la proprietà in più lotti.

Lo smembramento dei fondi, dalla coltura prevalente del seminativo, comporta effettivamente la riduzione della superficie a coltivo.

Si ritiene pertanto, per le considerazioni esposte, mantenere tutta la proprietà unita in un unico coacervo privilegiando, per le ragioni addotte, le esigenze tecnico - funzionali e quindi di conseguenza definire e valutare un lotto unico indicato "lotto unico" come di seguito costituito.

➤ **Lotto unico del valore €uro 281.140,63 costituito dal bene a) - c) - d) - e) - f):**

- **i diritti dell'intero della piena proprietà (1/1) in capo a [REDACTED] del seguente compendio immobiliare terriero:**

a)- Fondo di complessivi ettari 4.49.00 censito in catasto terreni al foglio mappa 20 part.

n.°13 ubicato alla c.da Mangosa del comune di Tolve costituito da:

Seminativo di 3.a classe della superficie di ettari 4.18.69 con reddito dominicale di €uro 75,68 e reddito agrario di €uro 64,87

Pascolo di 1.a classe della superficie di are 30.31 con reddito dominicale di €uro 3,13 e reddito agrario di €uro 1,88

b)- Fondo di complessivi ettari 5.93.00 censito in catasto terreni al foglio mappa 20

part. n.°14 ubicato alla c.da Mangosa del comune di Tolve costituito da:

Seminativo di 3.a classe della superficie di ettari 5.58.50 con reddito dominicale di €uro 100,95 e reddito agrario di €uro 86,53

Pascolo di 1.a classe della superficie di are 34.50 con reddito dominicale di €uro 3,56 e reddito agrario di €uro 2,14

c)- Fondo di complessivi ettari 1.89.18 censito in catasto terreni al foglio mappa 20

part. n.°30 ubicato alla c.da Mangosa del comune di Tolve costituito da:

Seminativo di 3.a classe della superficie di ettari 1.21.44 con reddito dominicale di €uro 21,95 e reddito agrario di €uro 18,82

Pascolo di 1.a classe della superficie di are 67.74 con reddito dominicale di €uro 7,00 e reddito agrario di €uro 4,20

d)- Fondo di complessivi ettari 1.46.52 censito in catasto terreni al foglio mappa 20

part. n.°33 ubicato alla c.da Mangosa del comune di Tolve costituito da:

Seminativo di 3.a classe della superficie di ettari 1.46.52 con reddito dominicale di €uro

26,48 e reddito agrario di Euro 22,70

e)- Fondo di complessivi ettari 7.57.80 censito in catasto terreni al foglio mappa 20

part. n.°34 ubicato alla c.da Mangosa del comune di Tolve costituito da:

Seminativo di 3.a classe della superficie di ettari 5.46.22 con reddito dominicale di Euro 98.73 e reddito agrario di Euro 84,63

Pascolo di 1.a classe della superficie di ettari 2.11.58 con reddito dominicale di Euro 21,85 e reddito agrario di Euro 13,11

f)- Seminativo di 3.a classe di ettari 2.83.00 censito in catasto terreni al foglio mappa 20

part. n.°35 ubicato alla c.da Mangosa del comune di Tolve costituito da:

Seminativo di 3.a classe della superficie di ettari 1.13.00 con reddito dominicale di Euro 20.43 e reddito agrario di Euro 17,51

Pascolo arborato di 2.a classe della superficie di ettari 1.70.00 con reddito dominicale di Euro 11,41 e reddito agrario di Euro 7,90

Il tutto confinante nel suo insieme con proprietà [REDACTED] tratturo comunale a due lati e strada Statale Tolve-Irsina.

• **QUESITO 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 allegare 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) stimandone – in caso di assenza – i costi per l'acquisizione.

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.

• **> Descrizione dei beni:**

a)– **Fondo di complessivi ettari 4.49.00** censito in catasto terreni al foglio mappa 20 part.

n.313 ubicato alla c.da Mangosa del comune di Tolve costituito da:

Seminativo di 3.a classe della superficie di **ettari 4.18.69** con reddito dominicale di Euro 75,68 e reddito agrario di Euro 64,87

Pascolo di 1.a classe della superficie di **are 30.31** con reddito dominicale di Euro 3,13 e reddito agrario di Euro 1,88

b)- Fondo di complessivi ettari 5.93.00 censito in catasto terreni al foglio mappa 20 part. n.°14 ubicato alla c.da Mangosa del comune di Tolve costituito da:
Seminativo di 3.a classe della superficie di ettari 5.58.50 con reddito dominicale di Euro 100,95 e reddito agrario di Euro 86,53
Pascolo di 1.a classe della superficie di are 34.50 con reddito dominicale di Euro 3,56 e reddito agrario di Euro 2,14

c)- Fondo di complessivi ettari 1.89.18 censito in catasto terreni al foglio mappa 20 part. n.°30 ubicato alla c.da Mangosa del comune di Tolve costituito da:
Seminativo di 3.a classe della superficie di ettari 1.21.44 con reddito dominicale di Euro 21,95 e reddito agrario di Euro 18,82
Pascolo di 1.a classe della superficie di are 67.74 con reddito dominicale di Euro 7,00 e reddito agrario di Euro 4,20

d)- Fondo di complessivi ettari 1.46.52 censito in catasto terreni al foglio mappa 20 part. n.°33 ubicato alla c.da Mangosa del comune di Tolve costituito da:
Seminativo di 3.a classe della superficie di ettari 1.46.52 con reddito dominicale di Euro 26,48 e reddito agrario di Euro 22,70

e)- Fondo di complessivi ettari 7.57.80 censito in catasto terreni al foglio mappa 20 part. n.°34 ubicato alla c.da Mangosa del comune di Tolve costituito da:
Seminativo di 3.a classe della superficie di ettari 5.46.22 con reddito dominicale di Euro 98,73 e reddito agrario di Euro 84,63
Pascolo di 1.a classe della superficie di ettari 2.11.58 con reddito dominicale di Euro 21,85 e reddito agrario di Euro 13,11

f)- Seminativo di 3.a classe di ettari 2.83.00 censito in catasto terreni al foglio mappa 20 part. n.°35 ubicato alla c.da Mangosa del comune di Tolve costituito da:
Seminativo di 3.a classe della superficie di ettari 1.13.00 con reddito dominicale di Euro 20,43 e reddito agrario di Euro 17,51
Pascolo arborato di 2.a classe della superficie di ettari 1.70.00 con reddito dominicale di Euro 11,41 e reddito agrario di Euro 7,90

Il tutto confinante nel suo insieme con proprietà Moles, tratturo comunale a due lati e strada Statale Tolve-Irsina.

Esatta la classificazione catastale dei beni consistenti in un vasto compendio immobiliare terriero agricolo della superficie di ettari 24.18.50.

La qualità colturale prevalente dei fondi è quella di un "seminativo" di collina per una superficie di ettari 19.04.37 e di "pascolo" per una superficie di ettari 5.14.93.

Il compendio consiste in terreni ad uso prettamente agricolo, ubicati alla c.da Mangosa del Comune di Tolve (Pz) assai distanti dal centro urbano ed abitato.

In situ, i fondi di cui alla presente descrizione si presentano accorpati.

Per la natura del suolo, di tipo collinare e la morfologia si prestano ad un utilizzo di colture di seminativo e foraggio.

I fondi risultano tutti confinanti tra loro e si estendono in prosecuzione, uno dietro l'altro su una pendice collinare, dalla forma stretta ed allungata, esattamente sono disposti su due versanti della collina, con forte declivio; i versanti alla sommità si uniscono verso la mezzera della estensione.

Le part. n.°33,13,34,14 si sviluppano sul versante che, da nord si estende verso sud (a salire guardando di fronte). La part. n.°35 e n.°30 sul versante sud.

L'accesso al corpo terriero è consentito attraverso la via comunale di campagna dal versante nord.

Di questo corpo solo la particella n.°33 di più modesta estensione risulta attigua alla via pubblica dal quale essi hanno accesso.

Le part. n.° 35-30 sono ubicate sul versante opposto che da sud si estende verso nord e di queste la part. n.° 35 risulta attigua alla strada (guardano di fronte) collocata sul versante opposto nei pressi della Masseria [REDACTED]

Dalla verifica dei luoghi è emerso che, solo due particelle lambite dalla strada sono le più agevoli ed accessibili poiché tutte le altre sono raggiungibili attraversando le particelle attigue. Pertanto tutte le altre risultano più addentrate rispetto alla strada, per estendersi dai piedi della strada verso la sommità della collina, ove i due versanti si collegano.

La forma in pianta del lotto del compendio risulta stretto ed allungato. Buona l'esposizione.

Su talune particelle si evidenziano localizzati fenomeni franosi a causa del cedimento del terreno, ma per poca estensione.

Caratteristiche urbanistiche: Ai fini urbanistici secondo gli strumenti vigenti del Comune di Tolve, i fondi ricadono in zona di "E" verde agricolo.

Possesso attuale: I fondi risultano liberi.

I dati catastali attuali sono quelli riportati nelle visure catastali.

- Documentazione fotografica
- Primo corpo



ASTE
GIUDIZIARIE



ASTE
GIUDIZIARIE



ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE

Secondo corpo

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®



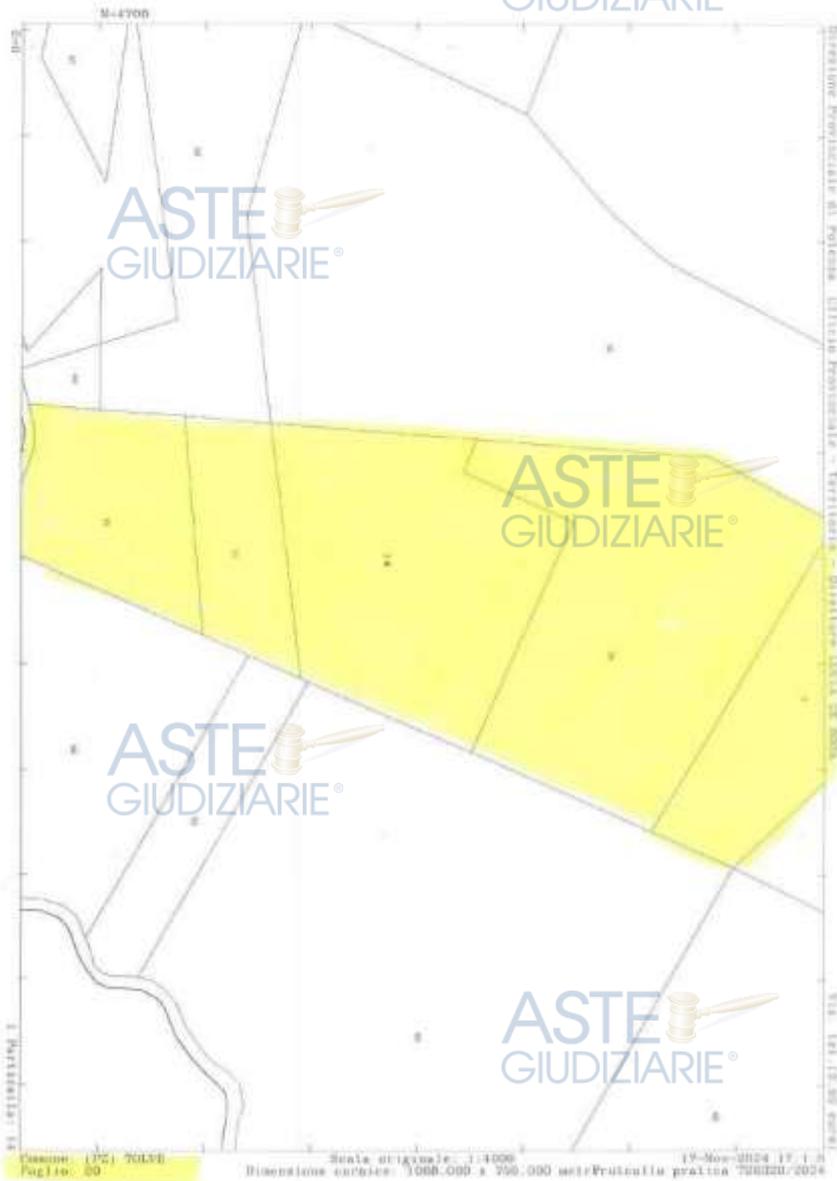
ASTE
GIUDIZIARIE®



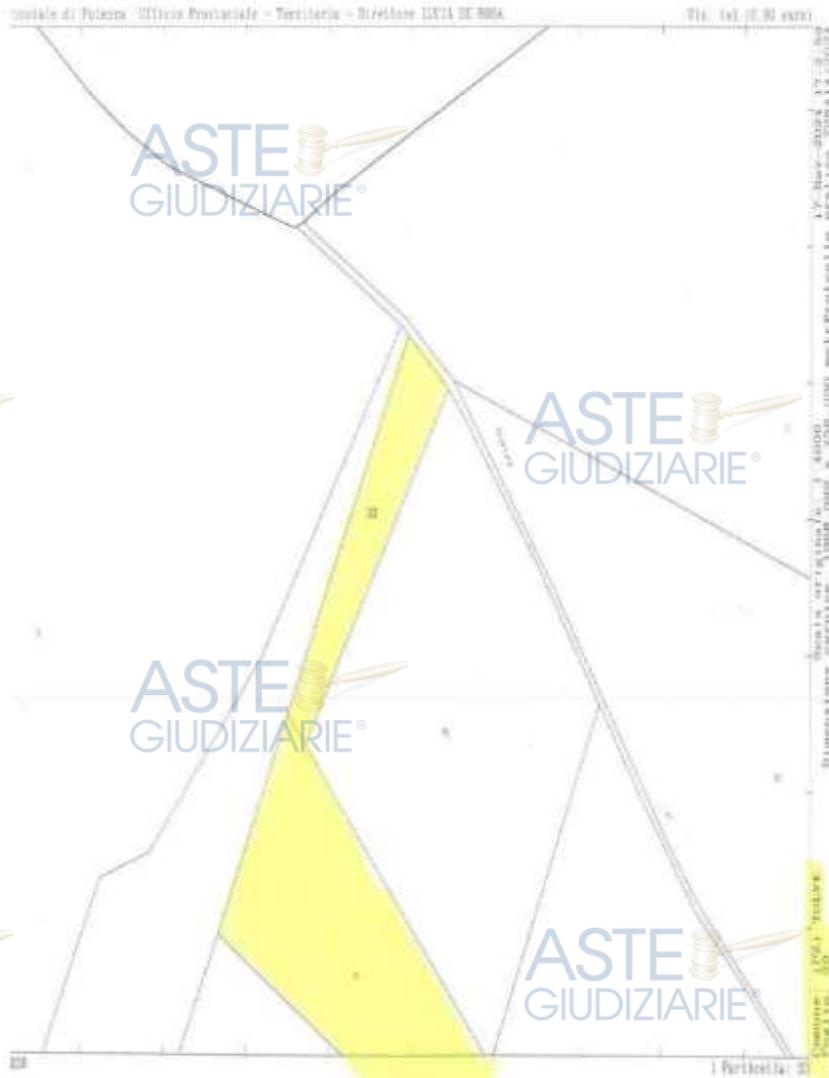
ASTE
GIUDIZIARIE®



Di seguito si riporta la planimetria catastale dei beni ai fini della individuazione.



Mappe catasto Foglio 20



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

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

Al riguardo, l'esperto:

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

- in secondo luogo, nel caso di riscontrate difformità:

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

Con riferimento ai cespiti pignorati con atto trascritto il 12/01/1023 reg nn.° 684/535 ed in particolare a quelli inseriti nel Lotto unico:

- i diritti dell'intero della piena proprietà (1/1) in capo [redacted] del seguente compendio immobiliare terriero:

a)- Fondo di complessivi ettari 4.49.00 censito in catasto terreni al foglio mappa 20 part.

n.°13 ubicato alla c.da Mangosa del comune di Tolve costituito da:

Seminativo di 3.a classe della superficie di ettari 4.18.69 con reddito dominicale di Euro 75,68 e reddito agrario di Euro 64,87

Pascolo di 1.a classe della superficie di are 30.31 con reddito dominicale di Euro

3,13 e reddito agrario di Euro 1,88

- b)- Fondo di complessivi ettari 5.93.00 censito in catasto terreni al foglio mappa 20 part. n.°14 ubicato alla c.da Mangosa del comune di Tolve costituito da:
Seminativo di 3.a classe della superficie di ettari 5.58.50 con reddito dominicale di Euro 100,95 e reddito agrario di Euro 86,53
Pascolo di 1.a classe della superficie di are 34.50 con reddito dominicale di Euro 3,56 e e reddito agrario di Euro 2,14
- c)- Fondo di complessivi ettari 1.89.18 censito in catasto terreni al foglio mappa 20 part. n.°30 ubicato alla c.da Mangosa del comune di Tolve costituito da:
Seminativo di 3.a classe della superficie di ettari 1.21.44 con reddito dominicale di Euro 21,95 e reddito agrario di Euro 18,82
Pascolo di 1.a classe della superficie di are 67.74 con reddito dominicale di Euro 7,00 e e reddito agrario di Euro 4,20
- d)- Fondo di complessivi ettari 1.46.52 censito in catasto terreni al foglio mappa 20 part. n.°33 ubicato alla c.da Mangosa del comune di Tolve costituito da:
Seminativo di 3.a classe della superficie di ettari 1.46.52 con reddito dominicale di Euro 26,48 e reddito agrario di Euro 22,70
- e)- Fondo di complessivi ettari 7.57.80 censito in catasto terreni al foglio mappa 20 part. n.°34 ubicato alla c.da Mangosa del comune di Tolve costituito da:
Seminativo di 3.a classe della superficie di ettari 5.46.22 con reddito dominicale di Euro 98,73 e reddito agrario di Euro 84,63
Pascolo di 1.a classe della superficie di ettari 2.11.58 con reddito dominicale di Euro 21,85 e reddito agrario di Euro 13,11
- f)- Seminativo di 3.a classe di ettari 2.83.00 censito in catasto terreni al foglio mappa 20 part. n.°35 ubicato alla c.da Mangosa del comune di Tolve costituito da:
Seminativo di 3.a classe della superficie di ettari 1.13.00 con reddito dominicale di Euro 20,43 e reddito agrario di Euro 17,51
Pascolo arborato di 2.a classe della superficie di ettari 1.70.00 con reddito dominicale di Euro 11,41 e reddito agrario di Euro 7,90

possimo accertare che al momento attuale i dati catastali attuali, identificano correttamente i dati dei beni riportati nel pignoramento trascritto presso la CC.RR.II. di Potenza in data 12/01/2024 al Rep. n.°684/535.

Nessuna variazioni catastale è intervenuta succesivamente alla data del pignoramento.

• **STORIA CATASTALE:**

- Terreno in Tolve alla C.da Mangosa censito in catasto al fl. 20 p.lla 13
- Terreno in Tolve alla C.da Mangosa censito in catasto al fl. 20 p.lla 14
- Terreno in Tolve alla C.da Mangosa censito in catasto al fl. 20 p.lla 30
- Terreno in Tolve alla C.da Mangosa censito in catasto al fl. 20 p.lla 33
- Terreno in Tolve alla C.da Mangosa censito in catasto al fl. 20 p.lla 34
- Terreno in Tolve alla C.da Mangosa censito in catasto al fl. 20 p.lla 35

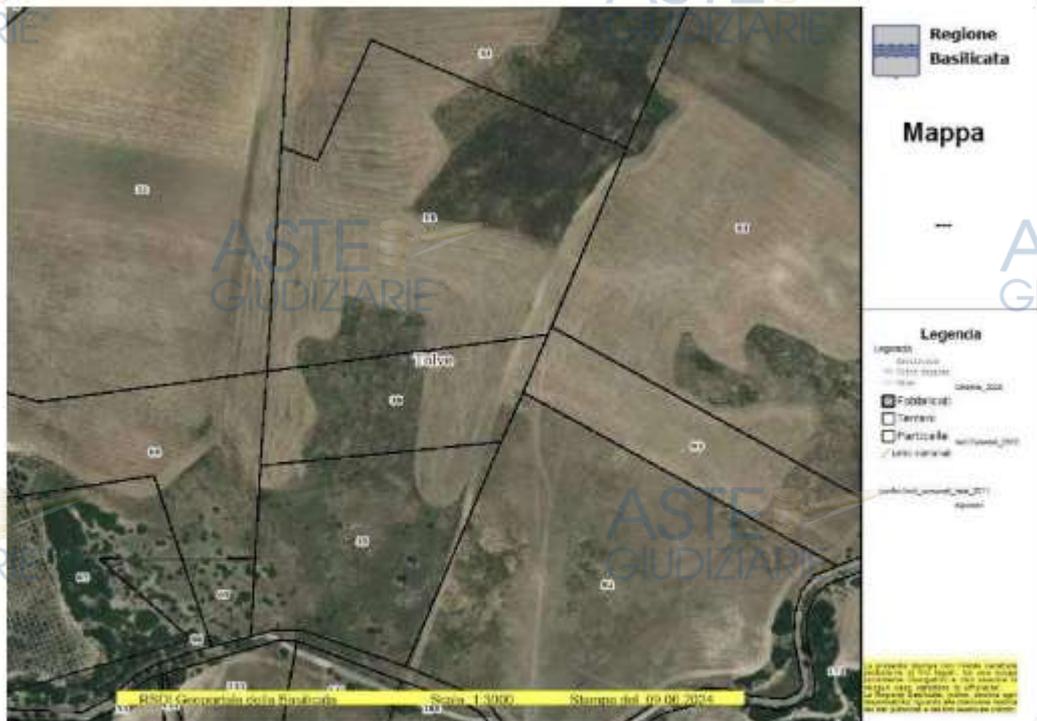
Tutte le particelle indicate non hanno subito frazionamenti nel tempo e sono contraddistinte in atti del catasto terreni con i medesimi numeri di particelle ed estensioni sin dall'impianto meccanografico del catastodel 24/01/76

In seguito, si riportano le planimetrie relative alle unità immobiliari dei fabbricati ai fini della consistenza.

Ortofoto Tolve part. n.°33-13.34



Ortofoto part. n.°35-30-14



ASTE
GIUDIZIARIE®

Mappe catasto Foglio 20

ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®



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 – il prospetto sintetico:

➤ **Lotto unico del valore Euro 281.140,63** costituito dal bene a) - c) - d) - e) - f): -

➤ **i diritti dell'intero della piena proprietà (1/1) in capo** [redacted] del seguente compendio immobiliare terriero:

- a)- Fondo di complessivi ettari 4.49.00 censito in catasto terreni al foglio mappa 20 part. n.°13 ubicato alla c.da Mangosa del comune di Tolve costituito da:
Seminativo di 3.a classe della superficie di ettari 4.18.69 con reddito dominicale di Euro 75,68 e reddito agrario di Euro 64,87
Pascolo di 1.a classe della superficie di are 30.31 con reddito dominicale di Euro 3,13 e reddito agrario di Euro 1,88
- b)- Fondo di complessivi ettari 5.93.00 censito in catasto terreni al foglio mappa 20 part. n.°14 ubicato alla c.da Mangosa del comune di Tolve costituito da:
Seminativo di 3.a classe della superficie di ettari 5.58.50 con reddito dominicale di Euro 100,95 e reddito agrario di Euro 86,53
Pascolo di 1.a classe della superficie di are 34.50 con reddito dominicale di Euro 3,56 e reddito agrario di Euro 2,14
- c)- Fondo di complessivi ettari 1.89.18 censito in catasto terreni al foglio mappa 20 part. n.°30 ubicato alla c.da Mangosa del comune di Tolve costituito da:
Seminativo di 3.a classe della superficie di ettari 1.21.44 con reddito dominicale di Euro 21,95 e reddito agrario di Euro 18,82
Pascolo di 1.a classe della superficie di are 67.74 con reddito dominicale di Euro 7,00 e reddito agrario di Euro 4,20
- d)- Fondo di complessivi ettari 1.46.52 censito in catasto terreni al foglio mappa 20 part. n.°33 ubicato alla c.da Mangosa del comune di Tolve costituito da:
Seminativo di 3.a classe della superficie di ettari 1.46.52 con reddito dominicale di Euro 26,48 e reddito agrario di Euro 22,70
- e)- Fondo di complessivi ettari 7.57.80 censito in catasto terreni al foglio mappa 20 part. n.°34 ubicato alla c.da Mangosa del comune di Tolve costituito da:
Seminativo di 3.a classe della superficie di ettari 5.46.22 con reddito dominicale di Euro 98,73 e reddito agrario di Euro 84,63
Pascolo di 1.a classe della superficie di ettari 2.11.58 con reddito dominicale di Euro 21,85 e reddito agrario di Euro 13,11
- f)- Seminativo di 3.a classe di ettari 2.83.00 censito in catasto terreni al foglio mappa 20 part. n.°35 ubicato alla c.da Mangosa del comune di Tolve costituito da:
Seminativo di 3.a classe della superficie di ettari 1.13.00 con reddito dominicale di Euro 20,43 e reddito agrario di Euro 17,51
Pascolo arborato di 2.a classe della superficie di ettari 1.70.00 con reddito dominicale di Euro 11,41 e reddito agrario di Euro 7,90

Il tutto confinante nel suo insieme con proprietà [redacted] tratturo comunale a due lati e strada Statale Tolve-Irsina.

Il descritto stato dei luoghi corrisponde fedelmente alla consistenza in situ.

I beni di cui al pignoramento trattasi di terreni agricoli ubicati alla c.da Mangosa del Comune di Tolve (Pz). Esatta risulta la classificazione catastale dei beni consistenti in un compendio terriero agricolo della superficie di **ettari 24.18.50**.

La qualità colturale prevalente dei fondi è quella di un "seminativo" di collina per una superficie di **ettari 19.04.37** e di "pascolo" per una superficie di **ettari 5.14.93**.

Tutti i terreni secondo i vigenti strumenti urbanisti locali vigenti e cioè il P.R.G. ricadono completamente in zona "E" verde agricolo. Non risultano sottoposti a vincoli.

PREZZO BASE d'ASTA:.....**Euro 281.140.63**

QUESITO n. 5: procedere alla ricostruzione dei passaggi di proprietà in relazione al bene pignorato.

L'esperto stimatore deve procedere alla ricostruzione di tutti i passaggi di proprietà relativi ai beni pignorati intervenuti fra la trascrizione del pignoramento e risalendo, a ritroso, al primo passaggio di proprietà trascritto in data antecedente di venti anni alla trascrizione del pignoramento.

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.

• PROVENIENZE dei cespiti pignorati:

Dalla ricostruzione delle risultanze ipotecarie è stato possibile accertare che i beni di cui al pignoramento in capo [redacted] sono a lei pervenuti per i diritti dell'intero (1/1), in virtù di un unico rogito:

- Atto di compravendita per notar Francesco Zotta del 15/01/2018 rep. n.°27.477 registrato a Rionero in Vulture (Pz) 16/1/2018 al n.°902. Trascritto presso la CC.RR.II. di Potenza il 16/01/2018 al n.°985/902.

Con il citato rogito [redacted] per la piena proprietà acquistava da [redacted] un vasto comprensorio di terreni agricoli siti agro del comune di [redacted]

Tolve (Pz) alla c.da Mangosa, esteso **ettari 24.18.50**, confinante nel suo insieme con proprietà [redacted] tratturo comunale a due lati e strada Statale Tolve-Irsina.

Il tutto censito in catasto terreni del Comune di Tolve (Pz) al **foglio mappa 20**:

- **particella n.°13** di ettari 4 (quattro), are 49 (quarantanove), seminativo di cl.3, R.D.E. 81,16, R.A.E. 69,57;
- **particella n.°14 (quattordici)**, porz. AA, di ettari 5 (cinque), are 58 (cinquantotto), centiare 50 (cinquanta), seminativo di cl. 3, R.D.E. 100,95, R.A.E. 86,53, porz. AB, di are 34 (trentaquattro), centiare 50 (cinquanta), pascolo di cl. 1, R.D.E. 3,56, R.A.E. 2,14;
- **particella n.°30 (trenta)**, porz. AA, di ettari 1 (uno), are 21 (ventuno), centiare 44 (quarantaquattro), seminativo di cl. 3, R.D.E. 21,95, R.A.E. 18,82, porz. AB, di are 67 (sessantasette), centiare 74 (settantaquattro), pascolo di cl. 1, R.D.E. 7,00 R.A.E. 4,20;
- **particella n.°33 (trentatré)**, di ettari 1 (uno), are 46 (quarantasei), centiare 52 (cinquantadue), seminativo di cl. 3, R.D.E. 26,48, R.A.E. 22,70;
- **particella n.°34 (trentaquattro)**, di ettari 7 (sette), are 57 (cinquantasette), centiare 80 (ottanta), seminativo di cl. 3, R.D.E. 136,98, R.A.E. 117,41;
- **particella n.°35 (trentacinque)**, porz. AA, di ettari 1 (uno), are 13 (tredici), seminativo di cl. 3, R.D.E. 20,43, R.A.E. 17,51, porz. AB, di ettari 1 (uno), are 70 (settanta), pascolo arb. di cl. 2, R.D.E. 11,41, R.A.E. 7,90.

Il corrispettivo della presente vendita è stato dalle parti convenuto in complessivi **€uro 200.000,00**.

➤ Al venditore [redacted]

[redacted] la consistenza immobiliare composta dai beni innanzi indicati perveniva in virtù di:

Atto per Notar Paolo Madeo di Tolve, in data 30 dicembre 1956, rep. n.° 5.407, racc. n. 4.265, registrato presso l'Agenzia delle Entrate di Potenza il 19 gennaio 1957 al n.° 1852 e trascritto presso la CC.RR.II. di Potenza in data 18 febbraio 1957 al n. 142601 di formalità

Tutto quanto accertato ci consente di poter rilevare che sussiste la continuità delle trascrizioni anche oltre il ventennio, anteriormente alla data della trascrizione del pignoramento.

[redacted]

- **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 pignorato²."

Indicherà altresì:

- l'epoca di realizzazione dell'immobile;
- gli estremi esatti del provvedimento autorizzativo (licenza edilizia n. ____ ; concessione edilizia n. ____ ; eventuali varianti; permesso di costruire n. ____ ; DIA n. ____ ; ecc.);
- la rispondenza della costruzione alle previsioni del provvedimento autorizzativo.

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

Tale documentazione deve essere sempre allegata alla relazione di stima.

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

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

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

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

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

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

² Numeri aggiunti dall'art. 14 co. 1, lett. e) n. 1 d.l. 83/15.

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:

- e) determinare la data di edificazione dell'immobile secondo le modalità sopra indicate;
- f) 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:
 - artt. 31 e seguenti della legge n. 47 del 1985 (in linea di principio, immobili ed opere abusive ultimati entro la data del 1.10.1983 ed alle condizioni ivi indicate);
 - art. 39 della legge n. 724 del 1994 (in linea di principio, opere abusive ultimate entro la data del 31.12.1993 ed alle condizioni ivi indicate);
 - art. 32 del D.L. n. 269 del 2003 convertito in legge n. 326 del 2003 (in linea di principio, opere abusive ultimate entro la data del 31.3.2003 ed alle condizioni ivi indicate);
- g) 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;

h) 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.

I terreni secondo i vigenti strumenti urbanisti locali e cioè il Piano Regolatore Generale approvato con D.G.P.R. n.°268 del 5/6/1998 ricadono tutti in zona agricola.

I parametri urbanistici sono quelli fissati dal Comune per le zone agricole.

Ai fini dei vincoli il CDU non riporta alcuna annotazione ancorchè richiesto, per iscritto, regolarmente all'ente. Il tutto come risulta dal C.D.U. allegato recente:

ASTE
GIUDIZIARIE®



COMUNE DI TOLVE

Provincia di Potenza

Corso Vittorio 30 - CAP 83017 - Tel. 0971733002
C.F. 80002910762 - P. IVA 01063040762
PEC: comuneditolve@comuneditolve.it

ASTE GIUDIZIARIE® AREA TECNICA

Prot. n. 7154 del 14/11/2024

CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA

IL RESPONSABILE DELL'UFFICIO URBANISTICA

VISTA l'istanza di prot. n° 7076, presentata in data 11/11/2024 dal geom. Giovanna LAINO, con studio in Paterno (PZ) alla Via Cappella Vecchia 11, in qualità di Consulente Tecnico del Tribunale di Potenza, nominato relativamente al procedimento espropriativo R.G.E. 1/23,

VISTO il Piano Regolatore Generale approvato con D.P.G.R. n° 268 del 15/06/1998,

VISTO l'art. 30 comma 3 del D.P.R. 6 giugno 2001 n° 380,

sulla scorta degli atti d'ufficio:

ATTESTA

CHE i terreni distinti al N.C.T. del Comune di Tolve al Foglio 20, mapp. 13-14-30-33-34-

35, ricadono
• completamente in zona E del vigente PRG.

Si rilascia per gli usi consentiti dalla legge.

Tolve, li 14/11/2024

Il Responsabile dell'Area
ing. Giuseppe ABATI



ASTE GIUDIZIARIE®

COMUNE DI TOLVE - PROT. N. 0007154 DEL 14-11-2024

Firmato Da: GIOVANNA LAINO. Emesso Da: ARUBA PEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1. Serial#: 738ef16ee976c930009144c3a1823a90

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

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

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

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

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

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

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

Dalle verifiche effettuate i cespiti risultano essere di proprietà del debitore. Risultano liberi.

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

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

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

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

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

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

La documentazione così acquisita sarà allegata alla relazione;

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

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

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

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

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

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

In particolare, l'esperto indicherà:

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

Tra questi si segnalano in linea di principio:

- Domande giudiziali;
- Atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura;
- Convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge;
- Altri pesi o limitazioni d'uso (es. oneri reali, obbligazioni *propter rem*, servitù, uso, abitazione, ecc.), anche di natura condominiale;
- Provvedimenti di imposizione di vincoli storico-artistici e di altro tipo.

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

Tra questi si segnalano:

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

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

Dalla verifica della documentazione ipotecaria presso la CC.RR.II. di Potenza, sugli immobili oggetto di vendita (particella per particella) fino alla data del 5/11/2024 sono risultate accese le seguenti formalità:

• **PIGNORAMENTI TRASCRITTI**

1) - *Pignoramento immobiliare*

Trascritto presso la CC.RR.II. di Potenza in data 12/01/2023 al Rep. n.°684/535

Il pignoramento grava sui beni di cui al presente lavoro per la somma di Euro 154.085,70, oltre interessi legali e spese.

• **IPOTECHE ISCRITTE:**

1) - *Ipoteca volontaria*

Iscritta in data **16/01/2018 al RP/RG n.°38/986** presso la CC.RR.II di Potenza, [REDACTED]

[REDACTED] Il tutto derivante da Atto di mutuo a rogito notar Francesco Zotta del 15/01/2018 rep. n.° 27478/16621 registrato a Melfi il 16/01/2018 al n.°198.

L'ipoteca veniva iscritta sugli immobili di cui al presente lavoro e sottoposti a pignoramento

2) - *Ipoteca volontaria*

Iscritta in data **28/10/2020 al RP/RG n.°967/14959** presso la CC.RR.II di Potenza, [REDACTED]

[REDACTED] derivante da Decreto ingiuntivo emesso dal Tribunale di Bolzano in data 21/10/2020 rep. n.° 3511/2020.

L'ipoteca veniva iscritta sugli immobili di cui al presente lavoro sono stati sottoposti a pignoramento:

• **ALTRE FORMALITA' TRASCRITE**

Nessuna

- La verifica delle formalità pregiudizievoli a carico del debitore e singole particelle nulla ha rilevato.

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

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

I cespiti non ricadono su suolo demaniale e non sono soggetti a vincoli.

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

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

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

All'uopo, laddove il diritto sia costituito a favore di soggetto privato (es. persone fisiche; istituti religiosi privati quali mense vescovili e relativi successori) l'esperto verificherà – acquisendo la relativa documentazione – se sussistano i presupposti per ritenere che vi sia stato acquisto della piena proprietà per usucapione (ad es., laddove l'originario enfiteuta o livellario, od un suo successore, abbia ceduto ad altri per atto tra vivi la piena proprietà del fondo senza fare alcuna menzione degli oneri su di esso gravanti o comunque garantendo l'immobile come libero da qualunque gravame e siano decorsi almeno venti anni dall'atto di acquisto).

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

I cespiti sono liberi da qualsiasi gravame.

I diritti sui beni pignorati sono di proprietà e non sono di natura concessoria.

Il titolo costitutivo e la natura del soggetto a favore del quale è stato costituito il diritto è soggetto privato ovvero persone fisiche libero da qualunque gravame da almeno venti anni.

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:

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

Sui pignorati non sussistono spese fisse di gestione o manutenzione (es. spese condominiali ordinarie);
eventuali spese straordinarie già deliberate ma non ancora scadute;

eventuali spese condominiali scadute non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia;

eventuali procedimenti giudiziari in corso relativi al cespite pignorato.

QUESITO n. 12: procedere alla valutazione dei beni.

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

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

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

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

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

L'esperto procederà a reperire i documenti di riferimento (segnatamente, i decreti di trasferimento rilevanti ai fini della stima), che saranno allegati alla relazione di stima.

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

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

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

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

Nella determinazione del valore di mercato di immobili che – alla luce delle considerazioni svolte in risposta al quesito n. 6 – siano totalmente abusivi ed in alcun modo sanabili, l'esperto procederà ex art. 173 bis disp. att. c.p.c. e come segue:

nell'ipotesi in cui risulti essere stato emesso ordine di demolizione del bene, l'esperto quantificherà il valore del suolo e dei costi di demolizione delle opere abusive;

nell'ipotesi in cui non risulti essere stato emesso ordine di demolizione del bene, l'esperto determinerà il valore d'uso del bene.

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

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

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

- **Dispositivo dell'art. 568 Codice di Procedura Civile**

Nella determinazione del valore degli immobili pignorati, agli effetti dell'espropriazione il relativo valore è determinato avuto riguardo al valore di mercato sulla base degli elementi forniti dalle parti e dall'esperto nominato ai sensi dell'articolo 569, primo comma. Pertanto, l'esperto procede al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale/lorda, il valore per metro quadro e il valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute.

Tanto premesso, al fine di determinare il valore dei beni nel rispetto del citato art. 568 c.p.c., modificato per effetto del D.L. 83/2015 convertito nella legge 132/2015 si è proceduto alla determinazione della superficie lorda degli immobili, come meglio riportata nel seguente quadro:

- Terreno censito in catasto al fl. 20 p.lla 13 di ettari 4.49.00
- Terreno censito in catasto al fl. 20 p.lla 14 di ettari 5.93.00
- Terreno censito in catasto al fl. 20 p.lla 30 di ettari 1.89.18
- Terreno censito in catasto al fl. 20 p.lla 33 di ettari 1.46.52
- Terreno censito in catasto al fl. 20 p.lla 34 di ettari 7.57.80
- Terreno censito in catasto al fl. 20 p.lla 35 di ettari 2.83.00

• Aspetti metodologici e criteri di stima

Per quanto attiene il criterio di stima utilizzato al fine di addivenire al valore complessivo dei beni oggetto di vendita si è ritenuto opportuno adottare il procedimento "sintetico - comparativo" che consente di formulare il giudizio sul più probabile valore di mercato del bene oggetto di stima.

A tal fine, si è tenuto conto della attuale e concreta destinazione dei beni, dello stato di conservazione, consistenza, vetustà nonché appetibilità sul mercato.

Il criterio di stima o aspetto economico dei beni di cui si deve trovare il più probabile valore è dunque quello del "valore venale" dei beni che corrisponde al valore che il bene assume nel mercato, e quindi il compito del C.T.U. è quello di ricercare i più probabili valori attribuiti ai beni in oggetto da ordinari compratori e ordinari venditori.

Nel caso di fabbricati urbani, detto valore può essere ricercato attraverso il procedimento sintetico e/o analitico.

Il primo procedimento è basato sulla comparazione con i prezzi di compravendita di proprietà analoghe per caratteristiche impiantistiche, utilizzative e funzionali a quelle oggetto di stima. Il procedimento analitico si basa, invece, sulla previsione dei redditi netti futuri, supposti costanti, continuativi e medi da scontare all'attualità (capitalizzazione dei redditi).

Il valore così desunto dovrebbe coincidere, in un'economia assestata ed in equilibrio con il valore di mercato. Quando, invece, il mercato non è in equilibrio, può verificarsi che il prezzo di mercato sia superiore o inferiore al prezzo di capitalizzazione e, quindi, può emergere una discordanza anche notevole tra i due valori.

Allo stato attuale, cui deve riferirsi la presente stima, è da escludersi che possa essere applicato il metodo analitico perché la situazione di mercato è tale che non c'è rispondenza tra il reddito di un bene economico ed il valore capitale corrispondente; esiste, in altri termini, incertezza sul reddito ordinario da capitalizzare con un saggio adeguato, anch'esso difficilmente individuabile.

Si ritiene, quindi, opportuno per la stima dei beni in oggetto, come già indicato, adottare il procedimento "sintetico - comparativo", basato sui dati raccolti su un'area la più vasta possibile e limitrofa ai cespiti oggetto di stima, quindi tenendo conto dei valori medi desunti dalle indagini di mercato.

I criteri di stima, in genere, variano con il variare della natura dell'immobile da stimare.

La stima dei beni in esame sarà basata sulla comparazione con i valori desunti dalle indagini di mercato svolte per accertamenti diretti di immobili simili e ricadenti nella medesima zona.

Le indagini svolte in loco hanno portato alla conoscenza di prezzi molto oscillanti tra loro in funzione delle caratteristiche estrinseche ed intrinseche dei beni, i quali si concentrano, in sostanza nelle caratteristiche che vengono qui di seguito indicate:

Caratteristiche estrinseche: L'ubicazione dell'immobile, la destinazione, le caratteristiche della zona,

le normative urbanistiche, il collegamento alle principali vie di comunicazione, la presenza di parcheggio, servizio pubblico, attività commerciali, posizione del fondo, giacitura, ecc...

Caratteristiche intrinseche: Le finiture del fabbricato, la distribuzione planimetrica, il numero dei vani e piani, la loro ampiezza e luminosità, la consistenza, il grado di conservazione e manutenzione, vetustà, lo stato di locazione, la natura del terreno, conformazione, ecc.....

In sintesi si è proceduto alla stima con il **“metodo di confronto”**, che si esplica attraverso due fasi:

- 1) *individuazione dei prezzi di compravendita di beni analoghi;*
- 2) *attribuzione del giusto prezzo del bene da stimare in riferimento alla collocazione nella serie di prezzi noti*

In definitiva, il valore di un immobile, sarà determinato applicando la seguente formula:

$$V = S \times V.mq \quad \text{dove } S = \text{superficie}; \quad V.mq = \text{valore al metro quadrato}$$

Per quanto sopra, la stima dovrà tener conto di tutte le caratteristiche intrinseche ed estrinseche che possono influenzare un giudizio di stima.

Per quanto attiene, i terreni, ad oggi, rileviamo che non vi sono stati elementi che hanno stravolto i valori del mercato immobiliare locale, se non l'inflazione; inoltre vi è da riferire che tutti i terreni che ci occupano sono ubicati in **“zona E agricola”**, esterne all'Abitato Urbano è pertanto tale elemento concorre in maniera predominante alla fissazione del valore unitario.

La differenziazione della fissazione del valore dei beni è stata sviluppata partendo da tale ultimo elemento quale punto fermo della valutazione dei beni.

Il valore economico di un terreno sarà nettamente superiore se, ai fini urbanistici questo, può essere collocato in un contesto edificabile è quindi ipotizzare uno sfruttamento edilizio.

Per la stima dei terreni si deve tener conto della suscettibilità o meno degli stessi allo sfruttamento edilizio, infatti è noto che il primo elemento determinante per il costo di un suolo è dato dalle sue caratteristiche, idonee o meno, alla fabbricazione, poiché i criteri di stima, variano con il variare della natura dell'immobile da stimare, sono ben differenti se si tratta di un'area edificabile o di un terreno non avente tale caratteristica.

Un'area viene considerata edificabile, quando è compresa in una zona urbana avente uno sviluppo edilizio in atto o prossimo futuro e quando le disposizioni locali ne consentono l'edificabilità.

Il valore dei terreni edificabili è direttamente legato quindi, alla possibilità di edificazione consentita e regolamentata da leggi e strumenti urbanistici.

I terreni oggetto del compendio immobiliare in esame, si trovano tutti nelle condizioni di **non poter essere considerati suoli edificatori** a causa delle norme urbanistiche vigenti e, principalmente, per la loro ubicazione e destinazione.

Tutti sono rappresentati da **suoli agricoli** situati in un'area di aperta campagna, distanti dal nucleo urbano.

Fatta questa doverosa premessa, l'indagine svolta in loco ha fatto rilevare prezzi discordanti a seconda se si tratti di piccoli appezzamenti limitrofi alla zona urbana o di estensioni, site in zone più periferiche. Come pure è emerso che la vendibilità di un immobile è legata essenzialmente alla richiesta o meno dello stesso.

Le sfavorevoli condizioni economico-finanziarie attuali non consentono vendite agevoli e la domanda al momento risulta fortemente contratta -, pertanto, il valore commerciale dei beni è

Sono state definite delle tabelle parametriche che mettono in relazione le caratteristiche tecniche (fertilità, giacitura, ubicazione, accesso, ecc.) con il valore di mercato. Tale strumento, note le caratteristiche tecniche specifiche del terreno oggetto di valutazione, consente di ricavare il più probabile valore di mercato del terreno medesimo nell'ambito dell'intervallo minimo-massimo fornito dall'Osservatorio.

Nel Comune di Tolve (Pz) i valori accertati sono per le qualità colturali di:

- seminativo variabili da 9.000 a 12.000 all'ettaro
- pascolo variabili da 1.100 a 2.100 all'ettaro

Il tutto come si evidenzia in seguito.

OSSERVATORIO DEI VALORI AGRICOLI - COMUNE DI TOLVE - RILEVAZIONE 2023

Abitanti (n°)	3111	
Superficie (kmq)	128.68	
Ripartizione geografica	Sud	
Unità territoriale sovracomunale	Potenza	
Capoluogo/città metropolitana	No	
Altitudine media (mlm)	499.02	
Ecoregione	2C2b	
Classificazione climatica	ZonaE-1945 GG	
Grado di urbanizzazione	3	

È un territorio posto al confine con la provincia di Matera. Comune collinare ad economia essenzialmente basata sull'agricoltura. Dista circa 30 km dal Capoluogo.

Valorizzazione

Valorizzazioni Zona 1 - Tolve

Qualità di coltura	Min €/ha	Max €/ha
Seminativo	9.000	19.000
Seminativo irriguo	13.000	28.000
Orto irriguo	15.000	32.000
Vigneto	20.000	39.000
Uliveto	7.000	18.000
Pascolo	1.100	2.100
Bosco alto fusto	3.000	7.000
Incolto sterile	700	1.300

Nel caso che ci occupa per la singolarità della ubicazione dei fondi, la conformazione del suolo, l'accorpamento dei terreni è fissato per il:

- seminativo €uro/mq 1,50
- pascolo €uro/mq 0,20

Le fissazioni dei valori unitari hanno avuto riguardo in ogni caso alle:

Caratteristiche estrinseche: L'ubicazione, la destinazione utilizzativa, le caratteristiche della zona, le normative urbanistiche, il collegamento alle vie di comunicazione, ecc....

Caratteristiche intrinseche: natura del terreno, qualità, estensione, ecc.....

Fatte le doverose premesse sulla metodologia di stima e di fissazione del valore unitario, procederemo ora alla valutazione dei beni:

➤ **Valutazione compendio immobiliare terriero:**

a)- Fondo di complessivi ettari 4.49.00 censito in catasto terreni al foglio mappa 20 part.

n.°13 ubicato alla c.da Mangosa del comune di Tolve costituito da:

Seminativo di 3.a classe della superficie di ettari 4.18.69 con reddito dominicale di €uro 75,68 e reddito agrario di €uro 64,87

Pascolo di 1.a classe della superficie di are 30.31 con reddito dominicale di €uro 3,13 e reddito agrario di €uro 1,88

Valore = Sup. x V. mq =

Valore Seminativo = mq. 41.869 x €/mq. 1.50 = € 62.803,50

Valore Pascolo = mq. 3.031 x €/mq. 0,20 = € 606,00

Valore Totale€ 63.409,50

b)- Fondo di complessivi ettari 5.93.00 censito in catasto terreni al foglio mappa 20

part. n.°14 ubicato alla c.da Mangosa del comune di Tolve costituito da:

Seminativo di 3.a classe della superficie di ettari 5.58.50 con reddito dominicale di €uro 100,95 e reddito agrario di €uro 86,53

Pascolo di 1.a classe della superficie di are 34.50 con reddito dominicale di €uro 3,56 e e reddito agrario di €uro 2,14

Valore = Sup. x V. mq =

Valore Seminativo = mq. 55.850 x €/mq. 1.50 = € 83.775,00

Valore Pascolo = mq. 3.450 x €/mq. 0,20 = € 690,00

Valore Totale€ 84.465,00

c)- Fondo di complessivi ettari 1.89.18 censito in catasto terreni al foglio mappa 20

part. n.°30 ubicato alla c.da Mangosa del comune di Tolve costituito da:

Seminativo di 3.a classe della superficie di ettari 1.21.44 con reddito dominicale di €uro 21,95 e reddito agrario di €uro 18,82

Pascolo di 1.a classe della superficie di are 67.74 con reddito dominicale di €uro 7,00 e e reddito agrario di €uro 4,20

Valore = Sup. x V. mq =

Valore Seminativo = mq. 12.144 x €/mq. 1.50 = € 18.216,00
Valore Pascolo = mq. 6.774 x €/mq. 0,20 = € 1.354,00
Valore Totale € 19.570,80

d)- Fondo di complessivi ettari 1.46.52 censito in catasto terreni al foglio mappa 20
 part. n.°33 ubicato alla c.da Mangosa del comune di Tolve costituito da:
 Seminativo di 3.a classe della superficie di ettari 1.46.52 con reddito dominicale di Euro
 26,48 e reddito agrario di Euro 22,70

Valore = Sup. x V. mq =
Valore Seminativo = mq. 14.652 x €/mq. 1.50 = € 21.978,00
Valore Totale € 21.978,00

e)- Fondo di complessivi ettari 7.57.80 censito in catasto terreni al foglio mappa 20
 part. n.°34 ubicato alla c.da Mangosa del comune di Tolve costituito da:
 Seminativo di 3.a classe della superficie di ettari 5.46.22 con reddito dominicale di Euro
 98,73 e reddito agrario di Euro 84,63

Pascolo di 1.a classe della superficie di ettari 2.11.58 con reddito dominicale di Euro 21,85
 e reddito agrario di Euro 13,11
Valore = Sup. x V. mq =
Valore Seminativo = mq. 54.622 x €/mq. 1.50 = € 81.933,00
Valore Pascolo = mq. 21.158 x €/mq. 0,20 = € 4.231,40
Valore Totale € 86.164,40

f)- Seminativo di 3.a classe di ettari 2.83.00 censito in catasto terreni al foglio mappa 20
 part. n.°35 ubicato alla c.da Mangosa del comune di Tolve costituito da:
 Seminativo di 3.a classe della superficie di ettari 1.13.00 con reddito dominicale di Euro
 20,43 e reddito agrario di Euro 17,51
 Pascolo arborato di 2.a classe della superficie di ettari 1.70.00 con reddito dominicale di
 Euro 11,41 e reddito agrario di Euro 7,90

Valore = Sup. x V. mq =
Valore Seminativo = mq. 11.300 x €/mq. 1.50 = € 16.950,00
Valore Pascolo = mq. 17.000 x €/mq. 0,20 = € 3.400,00
Valore Totale € 20.350,00

In breve: **Valore Totale beni**

Bene a).....Euro	63.409,50
Bene c).....Euro	84.465,00
Bene c)1.....Euro	19.570,80
Bene d).....Euro	21.978,00
Bene e).....Euro	86.164,40
Bene f).....Euro	20.350,00
Sommano i beniEuro	295.937,70

In definitiva:

Valore Totale dei beni nel Lotto unico Euro 295.937,50

Con riferimento al valore di stima determinato, si ritiene di proporre al giudice dell'esecuzione un prezzo base d'asta dei cespiti che tenga conto delle differenze esistenti al momento della stima tra la vendita al libero mercato e la vendita forzata dell'immobile, applicando a tale riguardo una riduzione rispetto al valore di mercato come sopra individuato nella misura del 5% al fine di rendere comparabile e competitivo l'acquisto in sede di espropriazione forzata rispetto all'acquisto nel libero mercato.

Con riferimento al Lotto unico il valore di **€uro 295.937,00** ridotto del **5%** pari ad €uro 14.796,87 ammonta ad €uro 281.140,65

- **Lotto unico VALORE DEI BENI BASE D'ASTA-----PREZZO BASE: _____ €**
281.140,63

• **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.

Non si ritiene di dover provvedere alla stima della quota indivisa ed alla suddivisione in quanto i cespiti per la quota dell'intero appartengono esclusivamente al debitore.

• **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.

L'elaborato peritale viene trasmesso alle parti congiuntamente al deposito telematico della copia per l'ufficio.

** **

La presente relazione scritta viene trasmessa a mezzo pec al sig. Giudice E. ed alle parti e depositata in copia unitamente agli allegati per l'Ufficio.

Per quanto sopra, la sottoscritta ritiene di aver completamente assolto il mandato ricevuto sulla scorta degli elementi accertati e rimane a completa disposizione del Tribunale e della S.V. per fornire i chiarimenti che fossero eventualmente necessari.

Paterno, li 30/10/2024

Il C.T.U.
(geom. Giovanna Laino)