

TRIBUNALE DI POTENZA – SEZIONE CIVILE-

UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

All'Ill.mo Sig. Giudice Dott.ssa Daniela DI GENNARO

Consulenza Tecnica di Ufficio

Procedura Esecutiva R.G.E. n° 118/2014

promossa da

“BANCA POPOLARE DI PUGLIA E BASILICATA S.C.P.A.”

-creditore procedente-

-debitore esecutato-

Oggetto: ESECUZIONE IMMOBILIARE R.G.E. n. 118/2014.

- PREMESSA

Con decreto di nomina emesso in data 29.03.2018, l'Ill.mo Giudice **Dott.ssa Daniela DI GENNARO** nominava il sottoscritto **geom. Giuseppe CILLIS**, iscritto al Collegio dei Geometri e Geometri Laureati della Provincia di Potenza al n. 2446 ed all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Potenza al n. 1730, esperto stimatore relativamente al procedimento in epigrafe;

In data 09/04/2018 il sottoscritto procedeva all'accettazione dell'incarico ed al contestuale deposito telematico del suddetto atto.

- CONTENUTO DELL'INCARICO DELL'ESPERTO STIMATORE

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..

VERIFICHE AL CONTROLLO PRELIMINARE:

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

- il creditore procedente **ha depositato la certificazione notarile sostitutiva;**
- la certificazione notarile sostitutiva riportante la storia ipotecaria e catastale degli immobili pignorati in Potenza -catasto fabbricati- foglio 76 particelle 729 sub. 1 - 729 sub. 2 - 729 sub. 3 e 729 sub. 4, -catasto terreni- foglio 76 particelle 424-432-541 risale sino ad un atto di acquisto derivativo od originario **trascritto in data antecedente di oltre venti anni** dalla trascrizione del pignoramento;
- il creditore procedente **ha depositato il certificato catastale storico** dell'immobile pignorato dal quale di evince la situazione sia al giorno del rilascio del documento che nel periodo antecedente di oltre venti anni dalla trascrizione del pignoramento;
- nella certificazione notarile sostitutiva **sono indicati i dati catastali attuali e storici** degli immobili pignorati;
- il creditore procedente **non ha depositato il certificato di stato civile dell'esecutato;**
dall'estratto per riassunto dell'atto di matrimonio rilasciato dal Comune di Potenza in data 20/04/2018 (vedasi allegato "**Estratto dell'atto di matrimonio**") risulta che il debitore esecutato ha contratto matrimonio in data 27/10/1956
- alla data di acquisto il debitore esecutato era coniugato in regime di separazione legale dei beni, pertanto **non era necessario** notificare il pignoramento al coniuge comproprietario.

- OPERAZIONI PERITALI

Dopo aver esaminato i fascicoli di parte e verificato la completezza delle documentazione depositata ex art. 567 c.p.c., il sottoscritto, con comunicazione tramite posta elettronica certificata e posta raccomandata in data 16/04/2018 (vedasi allegato "**Operazioni peritali**"), fissava l'inizio delle operazioni peritali per il giorno 24/03/2018 alle ore 10,30 presso l'immobile oggetto di esecuzione immobiliare.

A seguito nota pervenuta tramite posta elettronica certificata in data 27/04/2018 con la quale il figlio del debitore esecutato, dott. Rocco Guglielmi, comunicava l'indisponibilità, per motivi di salute, della madre a presenziare alle operazioni peritali fissate per il giorno 28/04/2018, il sottoscritto, con comunicazione tramite posta elettronica certificata in data 27/04/2018 (vedasi allegato "**Operazioni peritali**"), rinviava le operazioni peritali al giorno 07/05/2018 alle ore 9,30.

Acquisita telematicamente copia delle planimetrie catastali e degli estratti di mappa catastale con relative visure, procedeva al sopralluogo, nel corso del quale, oltre al sottoscritto C.T.U., erano presenti:

[REDACTED]

Dopo aver dato lettura dei quesiti ai presenti, il sottoscritto ha dato inizio alle operazioni peritali che, come risulta dall'allegato verbale (vedasi allegato "**verbale delle operazioni**"), sono consistite in:

1. Rilievo metrico e fotografico delle unità immobiliari e ricognizione dei terreni oggetto di pignoramento.

In sede di sopralluogo sono state verbalizzate le seguenti dichiarazioni:

- [redacted] a seguito richiesta del sottoscritto, ha dichiarato di occupare l'immobile pignorato (p.lla 729 sub. 4) in forza di ordinanza di omologa del Tribunale di Potenza della separazione consensuale del 13/02/2013, con la quale il Tribunale di Potenza Le ha assegnato la casa coniugale, autorizzandone il possesso e l'uso con quanto in essa contenuto.
- [redacted] richiesta del sottoscritto, ha dichiarato di occupare l'immobile pignorato (p.lla 729 sub. 3) in forza di contratto di locazione stipulato il 01/06/2015 con scadenza 30/05/2019, regolarmente registrato presso l'Agenzia delle Entrate di Potenza, versando [redacted] di € 240,00.

Le operazioni peritali venivano concluse e quindi definitivamente chiuse in data 07/05/2018 alle ore 12,30.

QUESITI:

QUESITO n. 1: identificare i diritti reali ed i beni oggetto del pignoramento.

L'esperto deve precisare quali siano i **diritti reali** (piena proprietà; nuda proprietà; usufrutto; intera proprietà; quota di $\frac{1}{2}$, $\frac{1}{4}$; 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 superficaria; 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 (rinviando alla risposta al quesito n. 3 per l'esatta descrizione delle difformità riscontrate). In ogni caso, l'esperto deve assumere come dati di riferimento unicamente l'indicazione del **Comune censuario, foglio, p.lla e sub catastali**. I dati di altro tipo (rendita catastale; classamento; ecc.) e le relative modifiche non devono essere presi in considerazione dall'esperto. In particolare, quindi, le variazioni intercorse quanto alla rendita; classamento; ecc. non devono essere riportate nel testo della relazione. Al fine dell'esatta individuazione dei fabbricati e dei terreni oggetto di pignoramento, l'esperto stimatore deve sempre effettuare una **sovrapposizione delle ortofoto o delle foto satellitari**, reperibili anche sul web, con le mappe catastali elaborate dalla SOGEI. L'esperto deve darne esplicitamente atto nella relazione in risposta al presente quesito ed inserire le sovrapposizioni effettuate sia nel testo della relazione, che negli allegati alla stessa. Nel caso in cui i beni oggetto di pignoramento siano interessati (in tutto 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

- RISPOSTA AL QUESITO n. 1: identificare i diritti reali ed i beni oggetto di pignoramento

Gli immobili sono stati pignorati per i diritti di **intera proprietà (1/1)**.

I diritti reali pignorati, indicati nell'atto di pignoramento, **corrispondono** a quello in titolarità dell'esecutato in forza dell'atto trascritto in suo favore.

I dati di identificazione catastale indicati nell'atto di pignoramento sono i seguenti:

- Catasto Fabbricati - Comune di Potenza - foglio 76 particella 729 sub. 1;

- Catasto Fabbricati - Comune di Potenza - foglio 76 particella 729 sub. 2;

- Catasto Fabbricati - Comune di Potenza - foglio 76 particella 729 sub. 3;

- Catasto Fabbricati - Comune di Potenza - foglio 76 particella 729 sub. 4;

- Catasto Terreni - Comune di Potenza - foglio 76 particella 424;

- Catasto Terreni - Comune di Potenza - foglio 76 particella 432;

- Catasto Terreni - Comune di Potenza - foglio 76 particella 541;

E' stata effettuata sovrapposizione delle ortofoto con le mappe catastali.

Al fine di procedere alla formazione dei lotti di vendita, sulla base delle caratteristiche dei beni pignorati ed in ogni caso in modo da assicurare la maggiore appetibilità sul mercato degli stessi, è stato individuato **un unico lotto di vendita**.

LOTTO UNICO:

1. **Magazzino** per l'intera proprietà (1/1), censito in Catasto Fabbricati - **Comune di Potenza - foglio 76 particella 729 sub. 1**, confinante con i terreni pertinenziali di cui alle particelle 424-532-541;
2. **Abitazione** per l'intera proprietà (1/1), censita in Catasto Fabbricati - **Comune di Potenza - foglio 76 particella 729 sub. 2**, confinante con i terreni pertinenziali di cui alle particelle 424-532-541;
3. **Abitazione** per l'intera proprietà (1/1), censita in Catasto Fabbricati - **Comune di Potenza - foglio 76 particella 729 sub. 3**, confinante con i terreni pertinenziali di cui alle particelle 424-532-541;
4. **Abitazione** per l'intera proprietà (1/1), censita in Catasto Fabbricati - **Comune di Potenza - foglio 76 particella 729 sub. 4**, confinante con i terreni pertinenziali di cui alle particelle 424-532-541;
5. **Terreni (area pertinenziale)** per l'intera proprietà (1/1), censiti in Catasto Terreni - **Comune di Potenza foglio 76 particelle 424-432-541**, confinanti con particella 1671, particella 314, particella 1626, particella 1713, particella 1372.

Ortofoto Comune di Potenza foglio 76 part. 729-424-432-541



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 allegata alla denuncia di costruzione presentata in catasto, della scheda catastale, delle indicazioni contenute nell'atto di acquisto nonché nella relativa nota di trascrizione e dei criteri oggettivi e soggettivi di cui all'art. 817 c.c.), degli accessori, degli eventuali millesimi di parti comuni, specificando anche il contesto in cui essi si trovano, le caratteristiche e la destinazione della zona e dei servizi da essa offerti nonché le caratteristiche delle zone confinanti. Con 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 riferimento si 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.

- RISPOSTA AL QUESITO n. 2: elencare ed individuare i beni componenti ciascun lotto e procedere alla descrizione materiale di ciascun lotto.

LOTTO UNICO:

Le unità immobiliari oggetto di pignoramento ubicate nel Comune di Potenza in Via Rifreddo n. 271 (ex Contrada Poggio Cavallo n. 88) costituiscono nel loro insieme un compendio immobiliare composto da una villetta plurifamiliare, con circostante area pertinenziale, che sviluppa tre livelli (piano seminterrato, piano terra e piano primo) composto da n. 2 unità abitative (piano terra e primo) e n. 1 magazzino (piano seminterrato).

Il fabbricato è ubicato alla periferia del Comune di Potenza in zona agricola, a circa 5 km dal centro abitato di Potenza, lungo la S.S. 92 per Rifreddo, urbanizzata e dotata di servizi primari.

Il livello delle infrastrutture di servizio, quali agenzie bancarie, ufficio comunale, ufficio postale, bar, ristoranti, esercizi commerciali, etc., risulta scadente.

La struttura dell'edificio è costituita da struttura portante intelaiata in cemento armato, solai di piano e di copertura in latero-cemento con travetti a traliccio in opera e pignatte in laterizio, muratura di tamponamento in blocchi di laterizio, copertura a tetto con tegole in cemento.

Le pareti esterne dell'edificio sono rifinite con intonaco di malta cementizia e tinteggiatura al quarzo, con le facciate nord ed est rivestite con zoccolatura in piastrelle di gres.

Lo stato delle facciate è generalmente buono ad eccezione di limitate zone ove si rilevano fenomeni di degrado dello stato superficiale dell'intonaco e/o fenomeni di degrado dello strato di pittura.

All'area di pertinenza del compendio pignorato si accede attraverso un cancello metallico carrabile, con sezione pedonale, installato lungo la recinzione costituita da paletti in ferro e rete zincata che delimita l'area circostante il fabbricato.

L'area di pertinenza esterna è in parte pavimentata con asfalto (lato valle), in parte rivestita con piastrelle di gres (lato monte), e in parte sistemata a giardino con presenza di piante ornamentali e pini.

**Comune di Potenza -Via Rifreddo, 271 (ex C.da Poggio Cavallo, 88)
foglio 76 part. 729-424-432-541**





- **Magazzino** per l'intera proprietà, censito in Catasto Fabbricati - **Comune di Potenza - foglio 76 particella 729 sub. 1.**

Trattasi di unità immobiliare, successivamente suddivisa in n. 2 porzioni separate fisicamente da un tramezzo, adibita in parte a deposito/magazzino e in parte a garage, ubicata al piano seminterrato del compendio pignorato.

Si segnala la presenza di un corpo di fabbrica accessorio adibito ad uso garage, costruito in aderenza al magazzino posto al piano seminterrato, per il quale non risulta rilasciato alcun provvedimento autorizzativo e, pertanto, da considerarsi abusivo, non sanabile e destinato alla demolizione, come meglio specificato nella risposta al quesito n. 6.

L'unità destinata ad uso deposito sviluppa una **superficie netta non residenziale di mq. 89,66**, mentre l'unità destinata ad uso garage sviluppa una **superficie netta non residenziale di mq. 20,74**, entrambe con un'altezza utile interna di ml. 2,55.

La superficie commerciale dell'unità immobiliare è pari a mq. 62,89 ed è stata determinata utilizzando i seguenti coefficienti di ragguaglio:

- 50% per la superficie utile netta calpestabile del magazzino (non collegato ai vani principali) ;
Entrambe le unità si presentano con una pavimentazione in piastrelle di ceramica monocottura, pareti interne e soffitti tinteggiati con pittura acrilica. Gli infissi esterni sono in ferro con grate esterne metalliche e portone d'ingresso in ferro. E' dotato di impianto elettrico con corpi illuminati costituiti da plafoniere a neon, mentre è privo dell'impianto idrico sanitario e dei servizi igienici.

Tutti gli elementi dell'unità immobiliare si presentano in discreto stato di manutenzione e conservazione e gli impianti sono stati realizzati nel rispetto della normativa vigente, ma, tuttavia privi delle previste certificazioni.

L'immobile **non è dotato di attestato di prestazione energetica**, poiché rientra tra gli edifici (depositi) **esclusi** dall'obbligo di certificazione energetica;

Non esistono pertinenze ed accessori condominiali, né sono attribuiti millesimi di parti comuni.

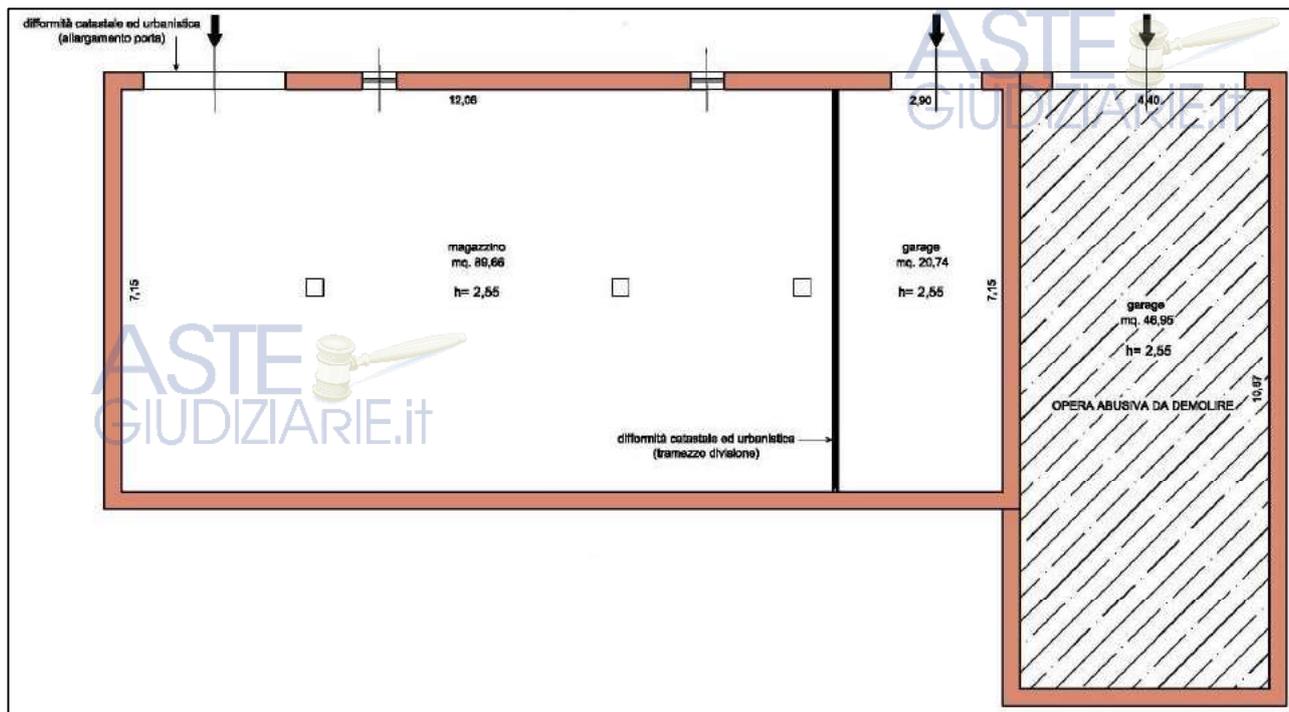
**Comune di Potenza -Via Rifreddo, 271 (ex C.da Poggio Cavallo, 88)
foglio 76 part. 729 sub. 1**



ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Planimetria stato reale dei luoghi
Comune di Potenza - Via Rifreddo, 271 (ex C.da Poggio Cavallo, 88)
foglio 76 part. 729 sub. 1



- **Abitazione** per l'intera proprietà, censita in Catasto Fabbricati - **Comune di Potenza - foglio 76 particella 729 sub. 2.**

Trattasi di un piccolo appartamento ad uso residenziale abitativo posto al piano terra del compendio pignorato.

L'appartamento sviluppa una **superficie netta residenziale di mq. 22,92**, con un'altezza utile interna di ml. 2,95 ed è composto dai seguenti vani:

- cucina/ingresso, superficie netta mq. 9,73;
- bagno, superficie netta mq. 2,63;
- camera matrimoniale, superficie netta mq. 10,56;
- balcone, accessibile dalla camera matrimoniale, superficie netta mq. 5,49;

La superficie commerciale dell'unità immobiliare è pari a mq. 30,31 ed è stata determinata utilizzando i seguenti coefficienti di ragguglio:

- 100% per la superficie utile netta calpestabile;
- 25% per la superficie del balcone.

L'interno dell'appartamento si presenta con una pavimentazione in piastrelle di ceramica monocottura, pareti interne e soffitti tinteggiati con pittura acrilica, pareti del bagno, della cucina in parte rivestite con piastrelle di ceramica maiolicate ed in parte tinteggiate con pittura acrilica.

All'interno dell'appartamento sono installati infissi esterni in legno con vetro singolo, doppi infissi in alluminio a taglio termico e sistema di oscuramento con avvolgibili in plastica, bussole interne in legno e portone d'ingresso in legno. E' dotato di impianto elettrico, impianto termico del tipo autonomo con caldaia a tiraggio forzata alimentata a gas gpl, installata nella bagno, e corpi scaldanti in ghisa, impianto idrico sanitario nel bagno, completo dei sanitari necessari alla civile abitazione e nella cucina.

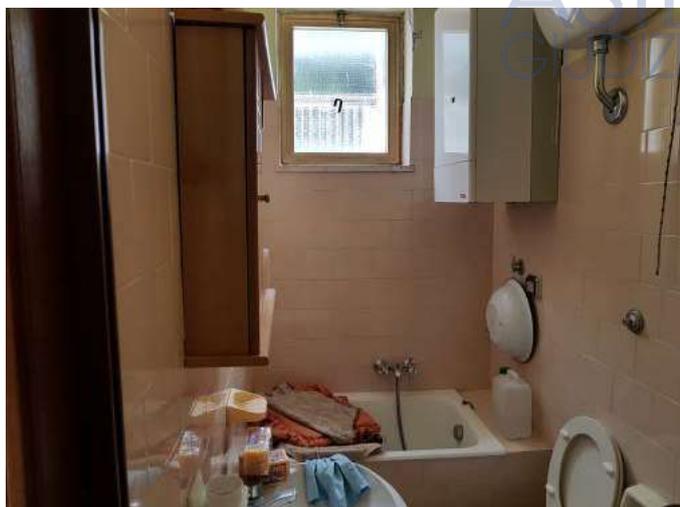
L'unità è accessibile percorrendo l'area esterna di pertinenza, dal lato monte del fabbricato, pavimentata con piastrelle di gres.

Tutti gli elementi dell'unità immobiliare si presentano in mediocre stato di manutenzione e conservazione, con la presenza di tracce d'umidità sulle pareti perimetrali della cucina e distacco diintonaci sia nella cucina che nel bagno e gli impianti non sono stati realizzati nel rispetto della normativa vigente. I costi per l'adeguamento degli impianti alla normativa vigente ammontano ad € 500,00.

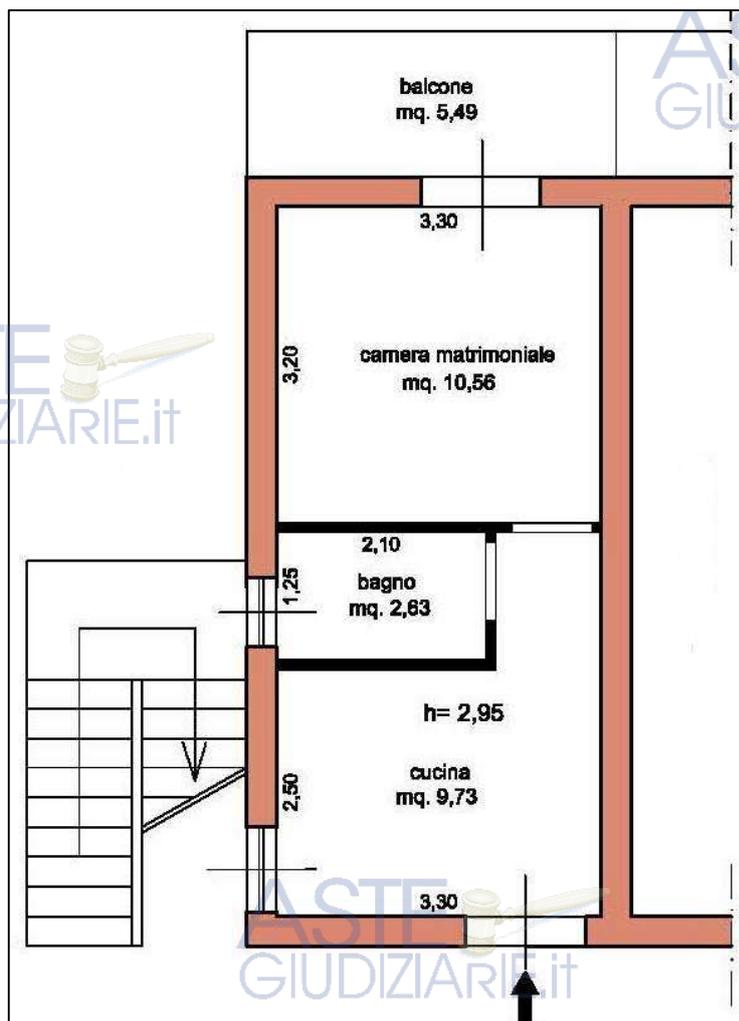
L'immobile **non è dotato di attestato di prestazione energetica.** I costi per l'acquisizione di tale attestato ammontano ad € 300,00;

Non esistono pertinenze ed accessori condominiali, né sono attribuiti millesimi di parti comuni.

**Comune di Potenza -Via Rifreddo, 271 (ex C.da Poggio Cavallo, 88)
foglio 76 part. 729 sub. 2**



Planimetria stato reale dei luoghi
Comune di Potenza - Via Rifreddo, 271 (ex C.da Poggio Cavallo, 88)
foglio 76 part. 729 sub. 2



- **Abitazione** per l'intera proprietà, censita in Catasto Fabbricati - **Comune di Potenza - foglio 76 particella 729 sub. 3.**

Trattasi di un appartamento ad uso residenziale abitativo posto al piano terra del compendio pignorato, confinante con il piccolo appartamento descritto in precedenza.

L'appartamento sviluppa una **superficie netta residenziale di mq. 82,84**, con un'altezza utile interna di ml. 2,95 ed è composto dai seguenti vani:

- soggiorno, superficie netta mq. 22,03;
- studio, superficie netta mq. 7,70;
- cucina, superficie netta mq. 14,39;
- bagno, superficie netta mq. 6,11;
- camera singola, superficie netta mq. 10,80;
- camera singola, superficie netta mq. 6,75;
- camera matrimoniale, superficie netta mq. 15,06;
- balcone, accessibile sia dalla camera singola che dalla camera matrimoniale, superficie netta mq. 10,65;
- balcone, accessibile dalla cucina, superficie netta mq. 5,26

La superficie commerciale dell'unità immobiliare è pari a mq. 100,82 ed è stata determinata utilizzando i seguenti coefficienti di ragguaglio:

- 100% per la superficie utile netta calpestabile;
- 25% per la superficie del balcone.

L'interno dell'appartamento si presenta con una pavimentazione in piastrelle di gres porcellanato, pareti interne e soffitti tinteggiati con pittura acrilica (per alcune pareti è stata utilizzata la tecnica della velatura), pareti del bagno, della cucina in parte rivestite con piastrelle di ceramica maiolicate ed in parte tinteggiate con pittura acrilica. All'interno dell'appartamento sono installati infissi esterni in legno con vetro singolo, doppi infissi in alluminio a taglio termico, con interposta zanzariera, e sistema di oscuramento con avvolgibili in plastica, bussole interne in legno laccato e portone d'ingresso in legno. E' dotato di impianto elettrico, impianto termico del tipo autonomo con caldaia a tiraggio forzata alimentata a gas gpl, installata nella cucina, e corpi scaldanti in ghisa, impianto idrico sanitario nel bagno, completo dei sanitari necessari alla civile abitazione e nella cucina.

L'unità è accessibile percorrendo l'area esterna di pertinenza, dal lato monte del fabbricato, pavimentata con piastrelle di gres.

Tutti gli elementi dell'unità immobiliare si presentano in ottimo stato di manutenzione e conservazione e gli impianti sono stati realizzati nel rispetto della normativa vigente, ma, tuttavia privi delle previste certificazioni.

L'immobile **non è dotato di attestato di prestazione energetica.** I costi per l'acquisizione di tale attestato ammontano ad € 300,00;

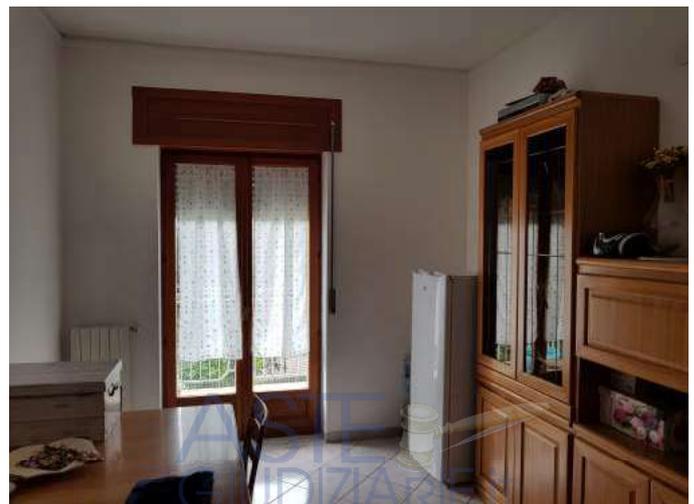
Non esistono pertinenze ed accessori condominiali, né sono attribuiti millesimi di parti comuni.

**Comune di Potenza -Via Rifreddo, 271 (ex C.da Poggio Cavallo, 88)
foglio 76 part. 729 sub. 3**



ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

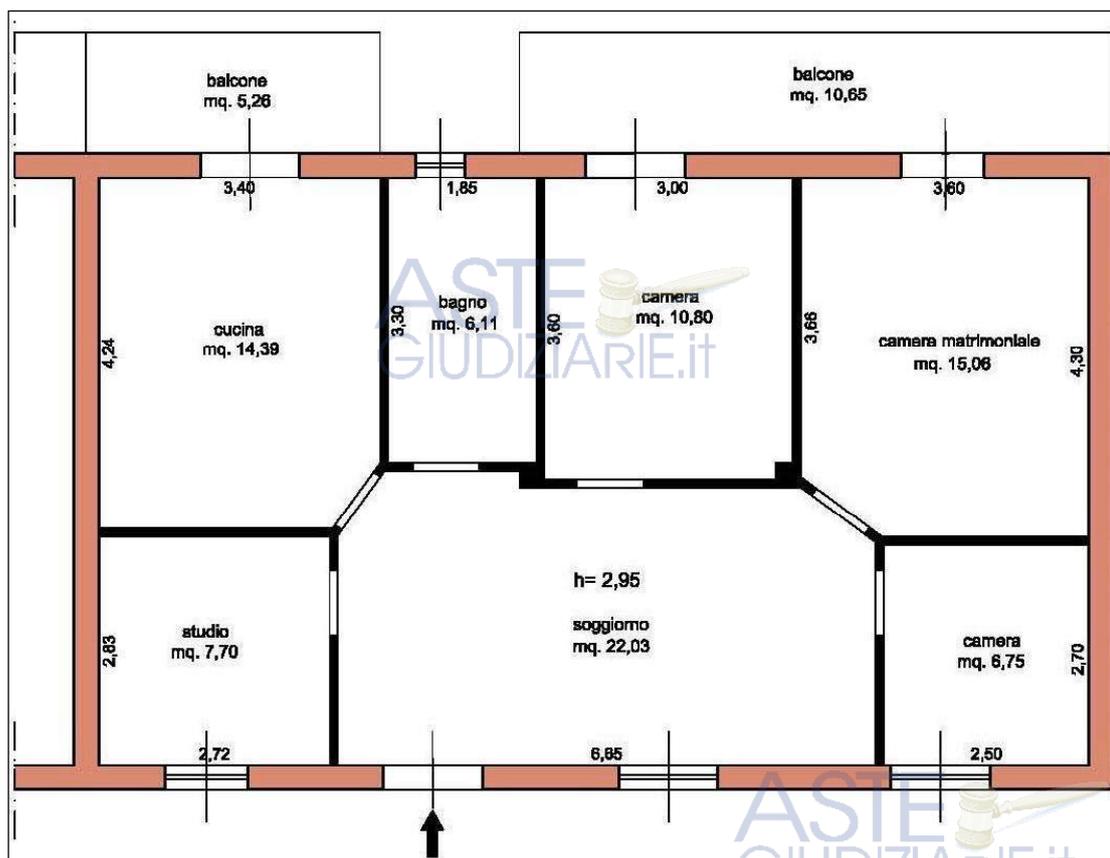




GIUDIZIARIE.it

Planimetria stato reale dei luoghi

Comune di Potenza - Via Rifreddo, 271 (ex C.da Poggio Cavallo, 88)
foglio 76 part. 729 sub. 3



ASTE
GIUDIZIARIE.it

- **Abitazione** per l'intera proprietà, censita in Catasto Fabbricati - **Comune di Potenza - foglio 76 particella 729 sub. 4.**

Trattasi di un appartamento ad uso residenziale abitativo posto al piano primo del compendio pignorato.

Si segnala un aumento di superficie residenziale e volumetrico, in totale difformità alla concessione edilizia in sanatoria, da considerarsi opera abusiva per la quale non è possibile la demolizione, come meglio specificato nella risposta al quesito n. 6.

L'appartamento sviluppa una **superficie netta residenziale di mq. 81,92** con un'altezza utile interna di ml. 2,80 ed è composto dai seguenti vani:

- soggiorno/salone, superficie netta mq. 31,43;
- cucina, superficie netta mq. 9,98;
- disimpegno, superficie netta mq. 2,15;
- camera singola, superficie netta mq. 12,65;
- bagno, superficie netta mq. 4,10;
- camera matrimoniale, superficie netta mq. 15,44;
- bagno, comunicante con la camera matrimoniale, superficie netta mq. 6,17;
- veranda, accessibile sia dalla camera singola che dalla camera matrimoniale, superficie netta mq. 10,65;
- balcone (ballatoio ingresso), accessibile sia dal soggiorno/salone che dalla cucina, superficie netta mq. 17,64;
- balcone, accessibile dalla camera singola, superficie netta mq. 5,49;
- terrazzo, collegato alla scala esterna di accesso al piano primo, superficie netta mq. 39,50

La superficie commerciale dell'unità immobiliare è pari a mq. 120,43 ed è stata determinata utilizzando i seguenti coefficienti di ragguaglio:

- 100% per la superficie utile netta calpestabile;
- 25% per la superficie del balcone;
- 35% per la superficie del terrazzo;
- 10% per la superficie del terrazzo in eccedenza oltre i 25 mq;
- 60% per la superficie della veranda;

L'interno dell'appartamento si presenta con una pavimentazione in piastrelle di ceramica monocottura, pareti interne e soffitti tinteggiati con pittura acrilica, pareti del soggiorno e della camera matrimoniale rivestite con carta da parati, pareti del bagno, della cucina in parte rivestite con piastrelle di ceramica maiolicate ed in parte tinteggiate con pittura acrilica. All'interno dell'appartamento sono installati infissi esterni in legno con vetro singolo, doppi infissi in alluminio a taglio termico, con interposta zanzariera, e sistema di oscuramento con avvolgibili in plastica, bussole interne in legno laccato e portone d'ingresso in legno. E' dotato di impianto elettrico, impianto termico del tipo autonomo con caldaia a tiraggio forzata alimentata a gas gpl, installata nella cucina, e corpi scaldanti in ghisa, impianto idrico sanitario nel bagno, completo dei sanitari necessari alla civile abitazione e nella cucina.

Al piano primo si accede tramite una scala esterna posta sul lato sud del fabbricato, rivestita con lastre di marmo, che termina in corrispondenza dell'ampio terrazzo collegato al balcone dove è collocato il portone d'ingresso dell'abitazione.

Tutti gli elementi dell'unità immobiliare si presentano in ottimo stato di manutenzione e conservazione e gli impianti sono stati realizzati nel rispetto della normativa vigente, ma, tuttavia privi delle previste certificazioni.

L'immobile **non è dotato di attestato di prestazione energetica.** I costi per l'acquisizione di tale attestato ammontano ad € 300,00;

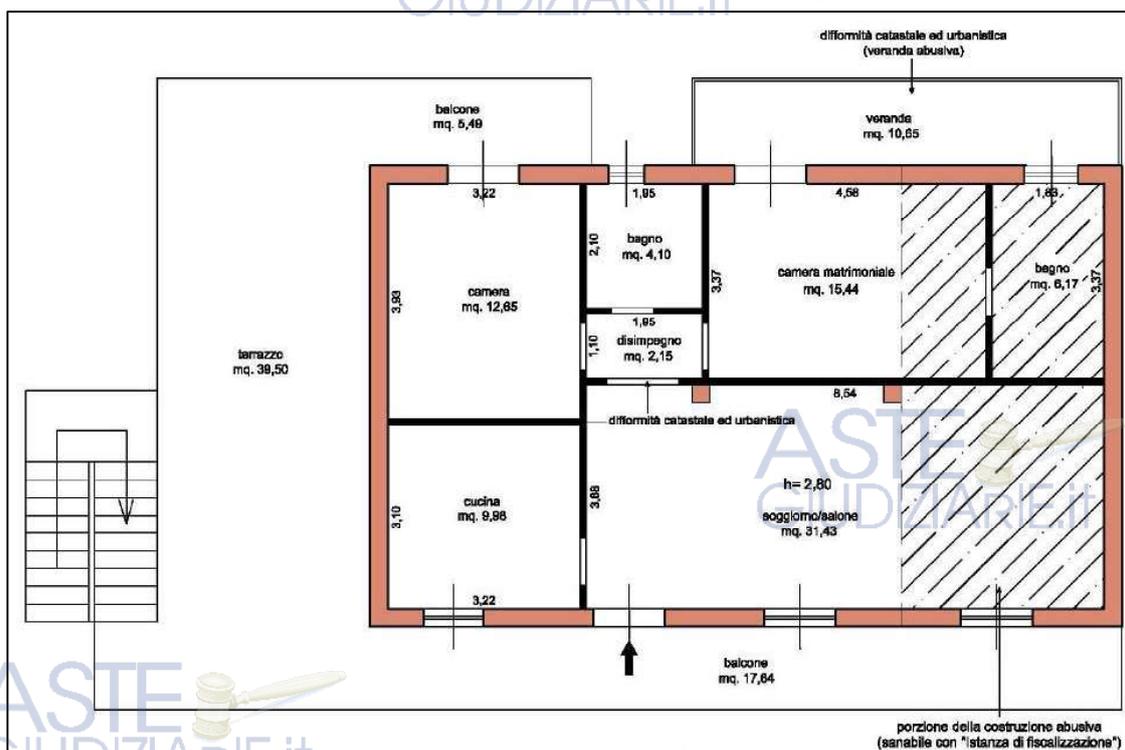
Non esistono pertinenze ed accessori condominiali, né sono attribuiti millesimi di parti comuni.

Comune di Potenza -Via Rifreddo, 271 (ex C.da Poggio Cavallo, 88)
foglio 76 part. 729 sub. 4





Planimetria stato reale dei luoghi
Comune di Potenza - Via Rifreddo, 271 (ex C.da Poggio Cavallo, 88) - foglio 76 part. 729 sub. 4-



- **Terreni** per l'intera proprietà, censiti in Catasto Terreni - **Comune di Potenza - foglio 76 particelle 424-432-541.**

Trattasi di area pertinenziale circostante il compendio pignorato, costituita da n. 3 appezzamenti di terreno, dell'estensione complessiva catastale di mq. 1.344.

Si presentano con una conformazione regolare e giacitura acclive con pendenza verso ovest.

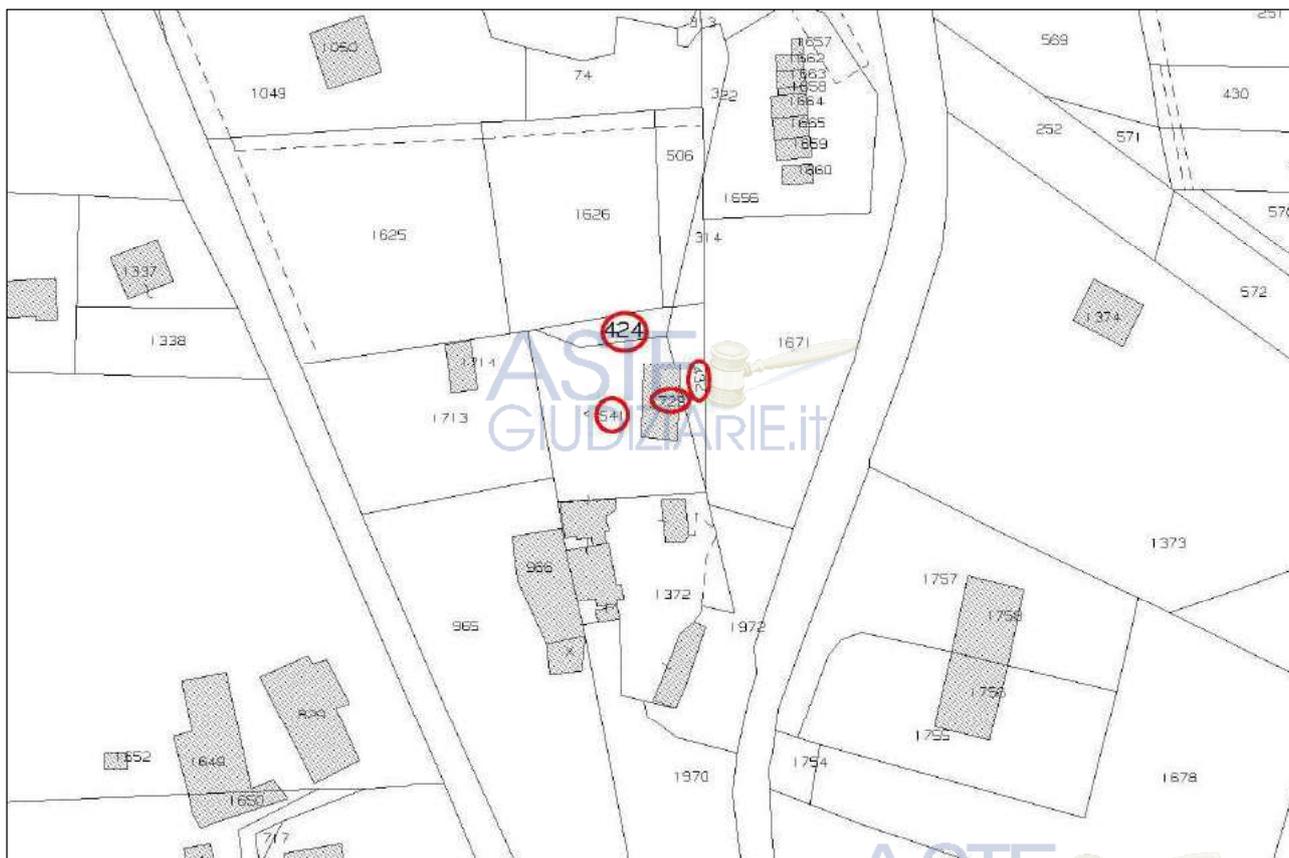
L'area è in parte pavimentata con asfalto (lato valle), in parte rivestita con piastrelle di gres (lato monte), e in parte sistemata a giardino con presenza di piante ornamentali e pini.

I terreni ricadono urbanisticamente in Ambito Periurbano di cui parte in " Area a trasformabilità controllata e parte in "Area di conservazione" (vedasi allegato "**Certificato di destinazione urbanistica**").

La superficie commerciale dei terreni è pari a mq. 28,88 ed è stata determinata utilizzando i seguenti coefficienti di ragguglio:

- 10% per la superficie di giardini ed aree di pertinenza di "ville e villini" fino a 25 mq;
- 2% per la superficie in eccedenza oltre i 25 mq.

**Estratto di mappa catastale
Comune di Potenza foglio 76 part. 424-432-541**



ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

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

L'esperto deve procedere all'**identificazione catastale** dei beni pignorati per ciascun lotto. Al riguardo, l'esperto: - deve acquisire **estratto catastale anche storico** per ciascun bene aggiornato all'attualità, nonché la **planimetria catastale corrispondente** (procedendo SEMPRE al deposito della stessa tra gli allegati alla relazione o precisando eventualmente l'assenza della stessa agli atti del Catasto). In particolare, nell'ipotesi in cui il primo atto d'acquisto anteriore di venti anni alla trascrizione del pignoramento (come indicato nella certificazione ex art. 567, secondo comma, c.p.c.) dovesse risultare antecedente alla meccanizzazione del Catasto, l'esperto dovrà produrre l'estratto catastale storico anche per il periodo precedente la meccanizzazione; - deve ricostruire la **storia catastale** del bene, indicando le variazioni intervenute nel tempo e precisando - nel caso di immobili riportati in C.F. - la p.lla del terreno identificato al C.T. sul quale il fabbricato sia stato edificato. A questo proposito, è sempre necessario che l'esperto precisi tutti i passaggi catastali intervenuti dalla originaria p.lla del C.T. alla p.lla attuale del C.F. (producendo sempre la relativa documentazione di supporto); - deve precisare l'**esatta rispondenza formale** dei dati indicati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione, nonché nel negozio di acquisto, con le risultanze catastali, analiticamente indicando le eventuali difformità (quanto a foglio, p.lla e subalterno); - deve indicare le **variazioni** (riguardanti esclusivamente i dati identificativi essenziali: Comune censuario, foglio, p.lla e subalterno) che siano state eventualmente richieste dall'esecutato o da terzi o disposte di ufficio e che siano intervenute in un momento successivo rispetto alla trascrizione dei dati riportati correttamente nel pignoramento, precisando: - se a tali variazioni corrisponda una modifica nella consistenza materiale dell'immobile (ad esempio, scorporo o frazionamento di un vano o di una pertinenza dell'unità immobiliare che vengono accorpati ad un'altra; fusione di più subalterni), nel qual caso l'esperto informerà il G.E. per le determinazioni sul prosieguo; - se a tali variazioni non corrisponda una modifica nella consistenza materiale dell'immobile (ad esempio, riallineamento delle mappe). In risposta al presente quesito, l'esperto deve precisare altresì le eventuali **difformità** tra la **situazione reale dei luoghi e la situazione riportata nella planimetria catastale corrispondente**. Al riguardo, l'esperto: - in primo luogo, deve procedere alla **sovrapposizione della planimetria** dello stato reale dei luoghi (predisposta in risposta al quesito n. 2) con la planimetria catastale; - in secondo luogo, nel caso di riscontrate difformità: - deve predisporre apposita **planimetria dello stato reale dei luoghi con opportuna indicazione grafica delle riscontrate difformità**, inserendo la detta planimetria sia in formato ridotto nel testo della relazione in risposta al presente quesito, sia in formato ordinario in allegato alla relazione medesima; - deve quantificare i costi per l'eliminazione delle riscontrate difformità.

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

Per ciascun bene pignorato sono stati acquisiti la visura catastale storica aggiornata all'attualità, nonché la planimetria catastale/estratto di mappa catastale corrispondente.

I dati catastali del bene pignorato sono i seguenti:

LOTTO UNICO:

1. Magazzino/deposito per l'intera proprietà (1/1), censito in Catasto Fabbricati - **Comune di Potenza - foglio 76 particella 729 sub. 1**, categoria C/2, classe 2, consistenza 113 m², rendita € 198,42;
2. Abitazione per l'intera proprietà (1/1), censita in Catasto Fabbricati - **Comune di Potenza - foglio 76 particella 729 sub. 2**, categoria A/4, classe 4, consistenza 3 vani, rendita € 130,15;
3. Abitazione per l'intera proprietà (1/1), censita in Catasto Fabbricati - **Comune di Potenza - foglio 76 particella 729 sub. 3**, categoria A/3, classe 5, consistenza 6,5 vani, rendita € 369,27;
4. Abitazione per l'intera proprietà (1/1), censita in Catasto Fabbricati - **Comune di Potenza - foglio 76 particella 729 sub. 4**, categoria A/4, classe 4, consistenza 6 vani, rendita € 260,29;
5. Terreno pertinenziale per l'intera proprietà (1/1), censito in Catasto Terreni - **Comune di Potenza - foglio 76 particella 424**, qualità seminativo, classe 3, superficie 1 are 32 ca, R.D. euro 0,24, R.A. euro 0,20;
6. Terreno pertinenziale per l'intera proprietà (1/1), censito in Catasto Terreni - **Comune di Potenza - foglio 76 particella 432**, qualità area rurale, superficie 2 are 34 ca;

7. Terreno pertinenziale per l'intera proprietà (1/1), censito in Catasto Terreni - **Comune di Potenza** - **foglio 76 particella 541**, qualità fabbricato urbano da accertare, superficie 9 are 78 ca;

Si evidenzia che dalle visure catastali degli immobili pignorati censiti in Catasto Terreni al foglio 76 particelle 424-432-541 è [REDACTED]

Storia catastale degli immobili:

L'attuale identificazione catastale degli immobili censiti in catasto fabbricati **-foglio 76 particella 729 sub. 1 - particella 729 sub. 2 - particella 729 sub. 3 - particella 729 sub. 4 -** deriva da costituzione del 20/02/1997 (n. A00545.1/1997). Gli immobili sono stati edificati sulla particella 541 del catasto terreni.

L'attuale particella del catasto fabbricati (**part. 729**) deriva dal frazionamento della particella originaria censita in catasto terreni al foglio 76 part. 73.

Dalla visura storica catastale del cespite risultano le seguenti variazioni:

- frazionamento in atti dal 20/10/1987 (n. 78675). Con tale frazionamento venivano inoltre variati i seguenti immobili: foglio 76 particella 73 - foglio 76 particella 425;
- frazionamento del 29/10/1981 in atti dal 04/05/1995 (n. 1130.1/1981). Con tale frazionamento venivano inoltre variati i seguenti immobili: foglio 76 particella 426;
- tipo mappale del 22/12/1988 prot. n. PZ0062889 in atti dal 05/06/2014 (n. 82122.1/1988). Con tale tipo mappale venivano inoltre variati i seguenti immobili: foglio 76 particella 741;
- tipo mappale del 22/12/1988 prot. n. PZ0062891 in atti dal 05/06/2014 (n. 82122.1./1988). Con tale tipo mappale sono stati soppressi i seguenti immobili: foglio 76 particella 730.

L'attuale identificazione catastale dell'immobile censito in catasto terreni **-foglio 76 particella 424-** deriva dal frazionamento della particella originaria censita in catasto terreni al foglio 76 part. 74.

Dalla visura storica catastale del cespite risultano le seguenti variazioni:

- frazionamento in atti dal 20/11/1987 (n. 78675). Con tale frazionamento venivano inoltre variati i seguenti immobili: foglio 76 particella 74 - foglio 76 particella 423;

L'attuale identificazione catastale dell'immobile censito in catasto terreni **-foglio 76 particella 432-** deriva dal frazionamento della particella originaria censita in catasto terreni al foglio 76 part. 314.

Dalla visura storica catastale del cespite risultano le seguenti variazioni:

- frazionamento in atti dal 20/10/1987 (n. 78675). Con tale frazionamento venivano inoltre variati i seguenti immobili: foglio 76 particella 314;
- tipo mappale del 22/12/1988 prot. n. PZ0062890 in atti dal 05/06/2014 (n. 82122.1/1988). Con tale tipo mappale venivano variati i seguenti immobili: foglio 76 particella 730.

L'attuale identificazione catastale dell'immobile censito in catasto terreni **-foglio 76 particella 541-** deriva dal frazionamento della particella originaria censita in catasto terreni al foglio 76 part. 73.

Dalla visura storica catastale del cespite risultano le seguenti variazioni:

- frazionamento in atti dal 20/10/1987 (n. 78675). Con tale frazionamento venivano inoltre variati i seguenti immobili: foglio 76 particella 73 - foglio 76 particella 425;
- frazionamento del 29/10/1981 in atti dal 04/05/1995 (n. 1130.1/1981). Con tale frazionamento venivano inoltre variati i seguenti immobili: foglio 76 particella 426;
- tipo mappale del 22/12/1988 prot. n. PZ0062889 in atti dal 05/06/2014 (n. 82122.1/1988). Con tale tipo mappale venivano inoltre variati i seguenti immobili: foglio 76 particella 729.

Si precisa, **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.

Si precisa, altresì, che **la situazione reale dei luoghi non è conforme alla situazione riportata nella planimetria catastale corrispondente**. In particolare sono state riscontrate le seguenti difformità:

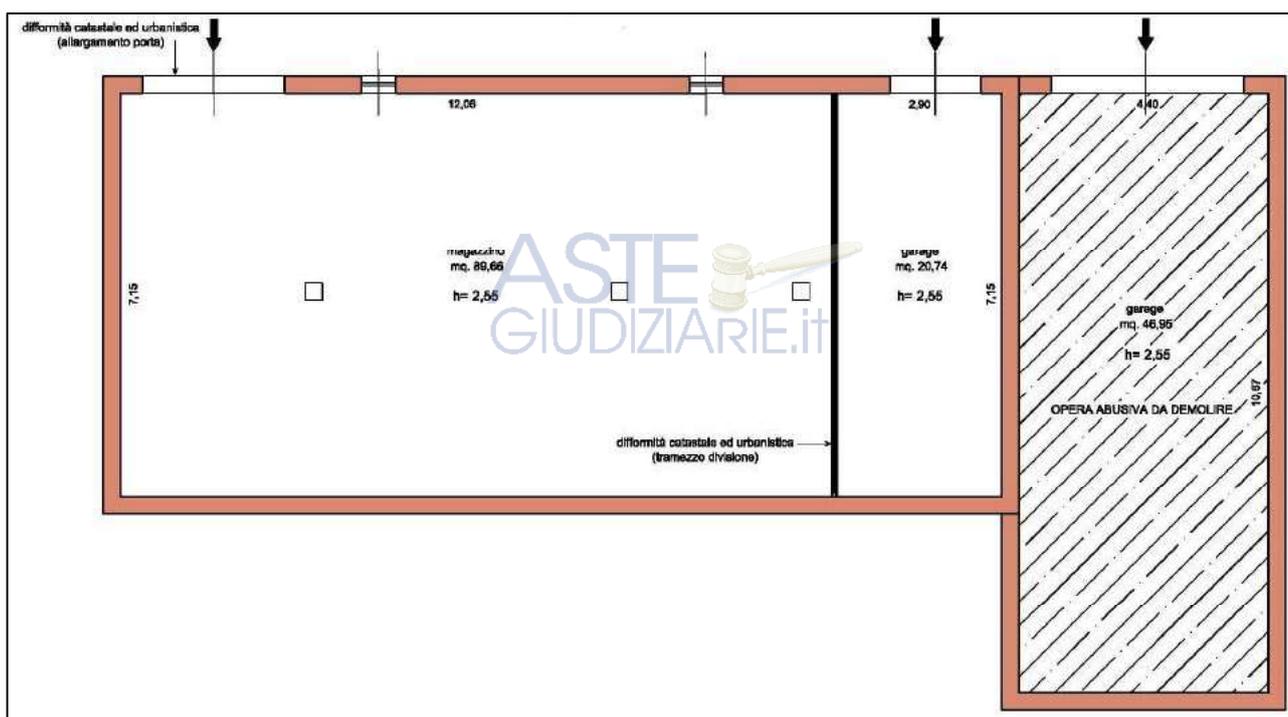
- realizzazione di un corpo accessorio destinato ad uso garage, costruito in aderenza al magazzino posto al piano seminterrato, considerato abusivo, non sanabile e destinato alla demolizione;
- frazionamento del magazzino posto al piano seminterrato (sub. 1), in n. 2 unità autonome, mediante realizzazione di un tramezzo di divisione;
- allargamento della porta d'ingresso al medesimo magazzino;
- eliminazione del tramezzo di divisione tra la cucina e il disimpegno all'abitazione posta al piano terra (sub. 2);
- realizzazione di un tramezzo di divisione tra il soggiorno/salone ed il disimpegno e realizzazione di una veranda a chiusura del balcone a valle del fabbricato, all'abitazione posta al piano primo (sub. 4);
- diversa distribuzione degli spazi interni, all'abitazione posta al piano primo (sub. 4);
- errata rappresentazione grafica di alcune aperture esterne.

Il costo per l'eliminazione delle riscontrate difformità è quantificabile in **€ 1.200,00**.

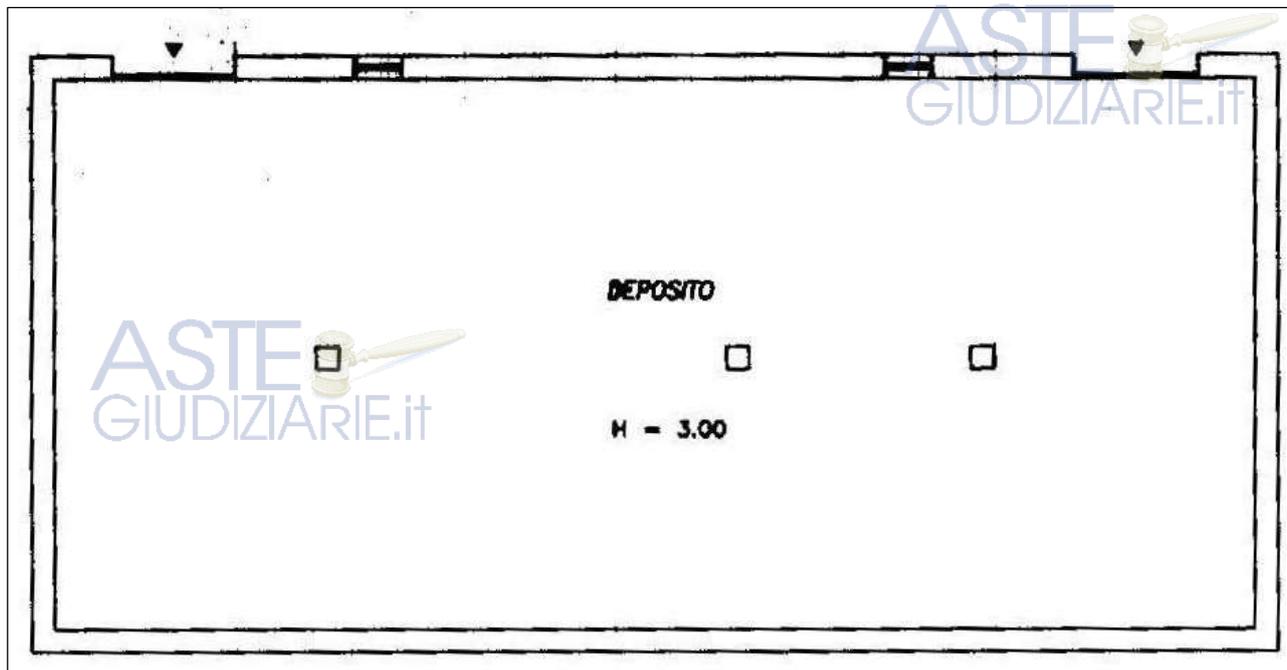
Al riguardo, si è proceduto alla **sovrapposizione della planimetria** rilevata in fase di sopralluogo, riportante lo stato reale dei luoghi, con la planimetria catastale acquisita presso l'Agenzia delle Entrate.

Di seguito si riporta il confronto delle suddette planimetrie in formato ridotto:

**Planimetria stato reale dei luoghi
Comune di Potenza foglio 76 part. 729 sub. 1**

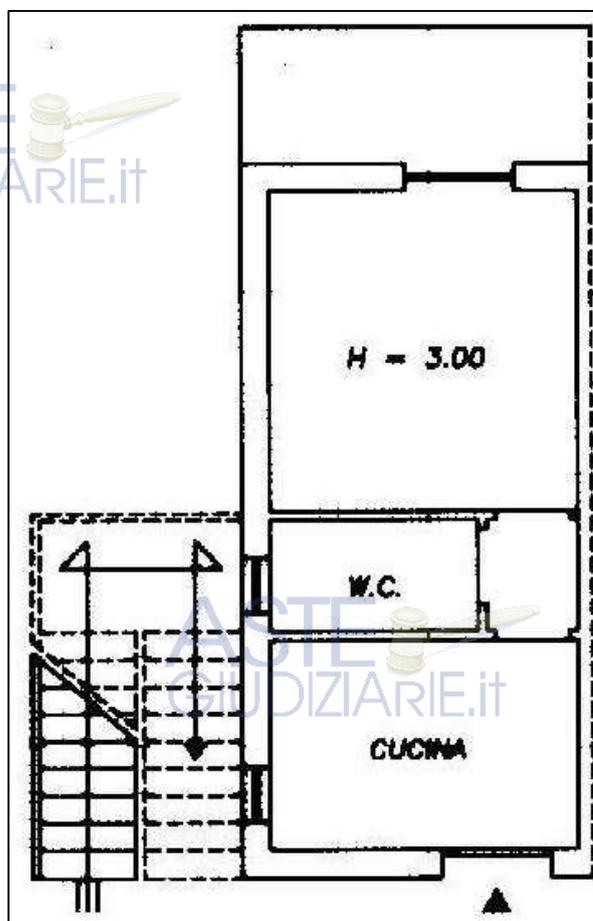
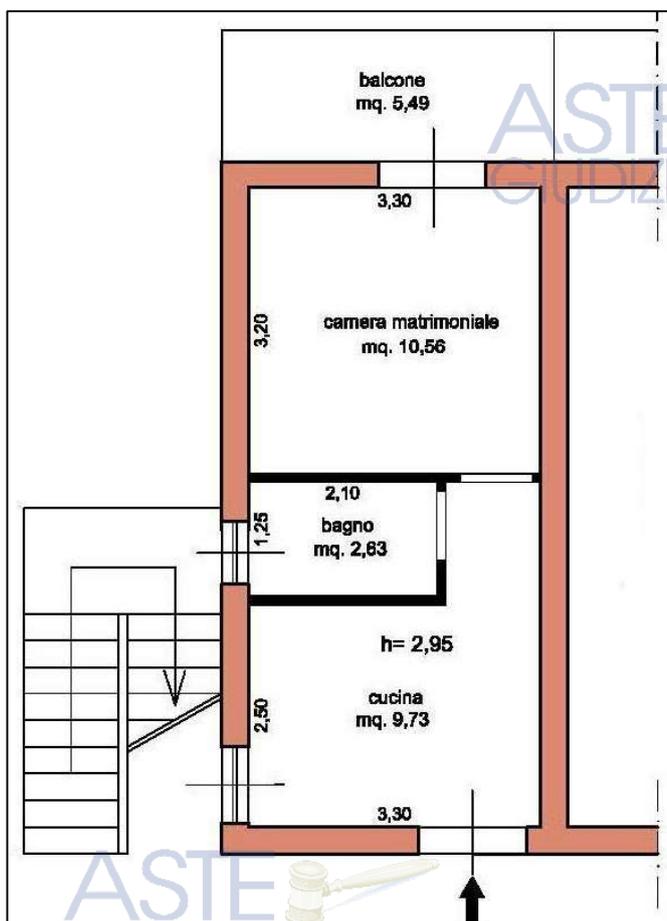


Planimetria catastale
Comune di Potenza foglio 76 part. 729 sub. 1

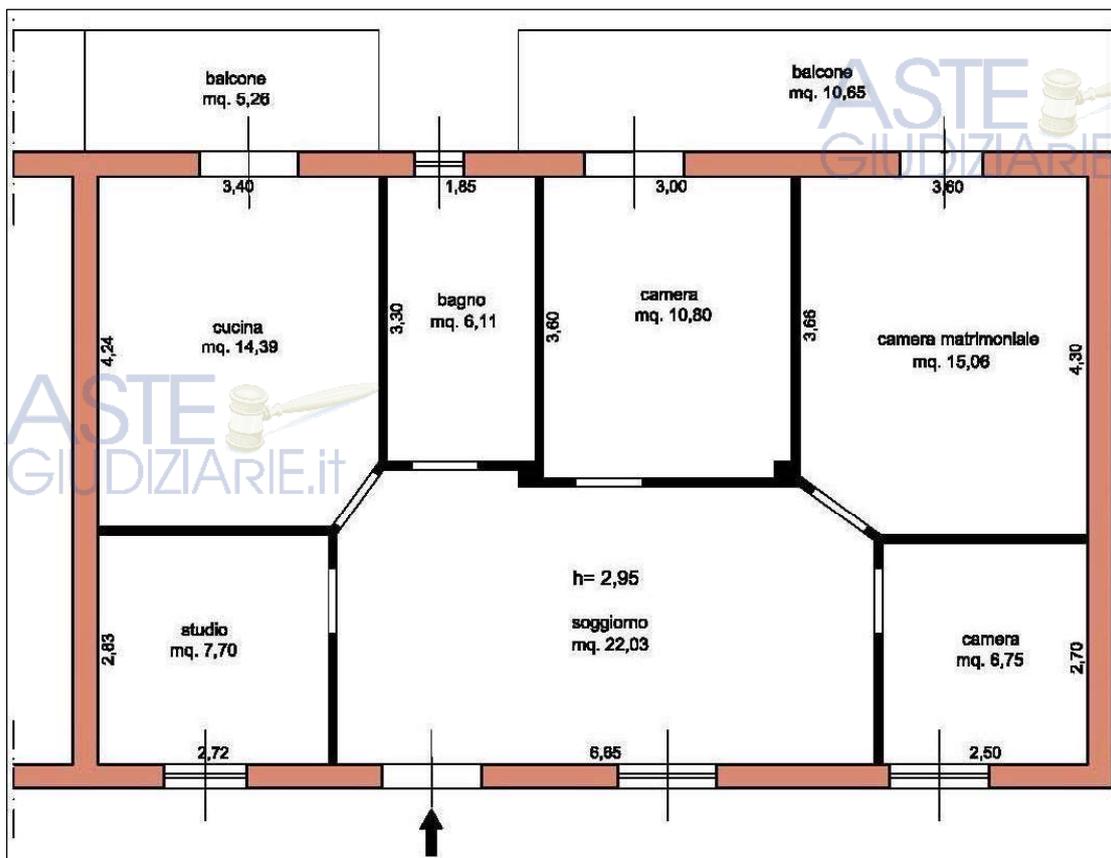


Planimetria stato reale dei luoghi
Comune di Potenza foglio 76 part. 729 sub. 2

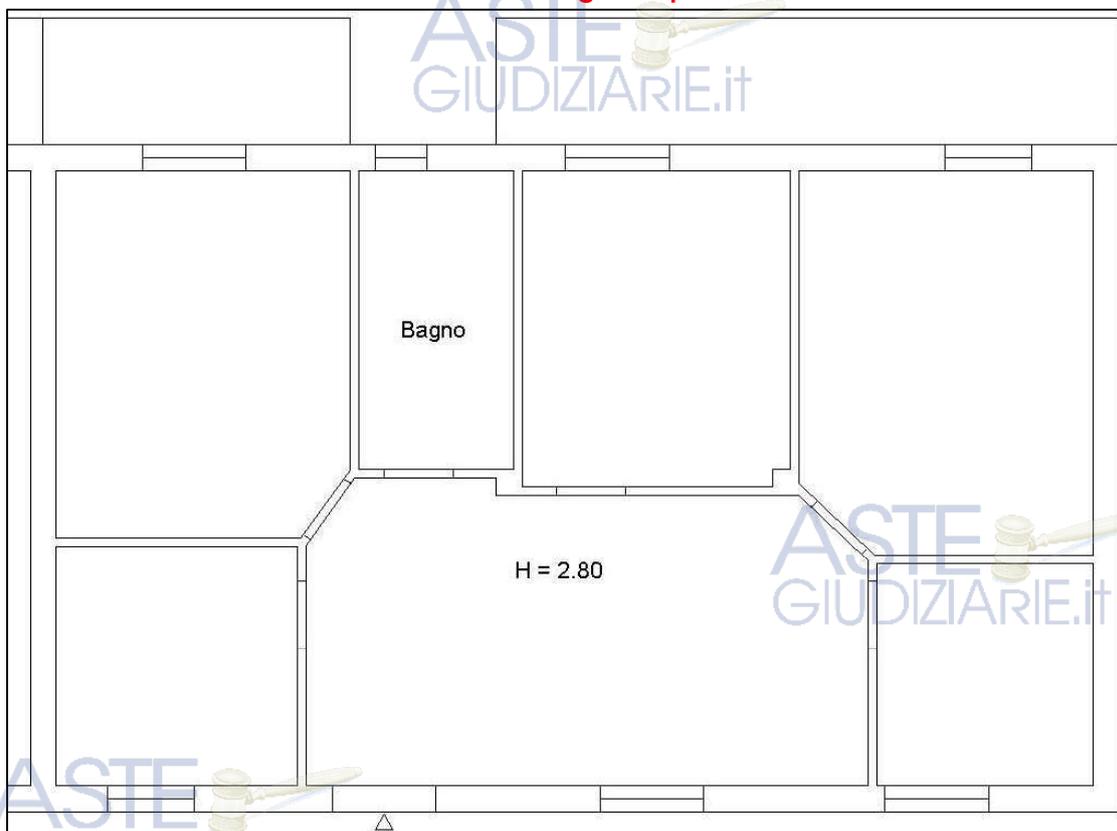
Planimetria catastale
Comune di Potenza foglio 76 part. 729 sub. 2



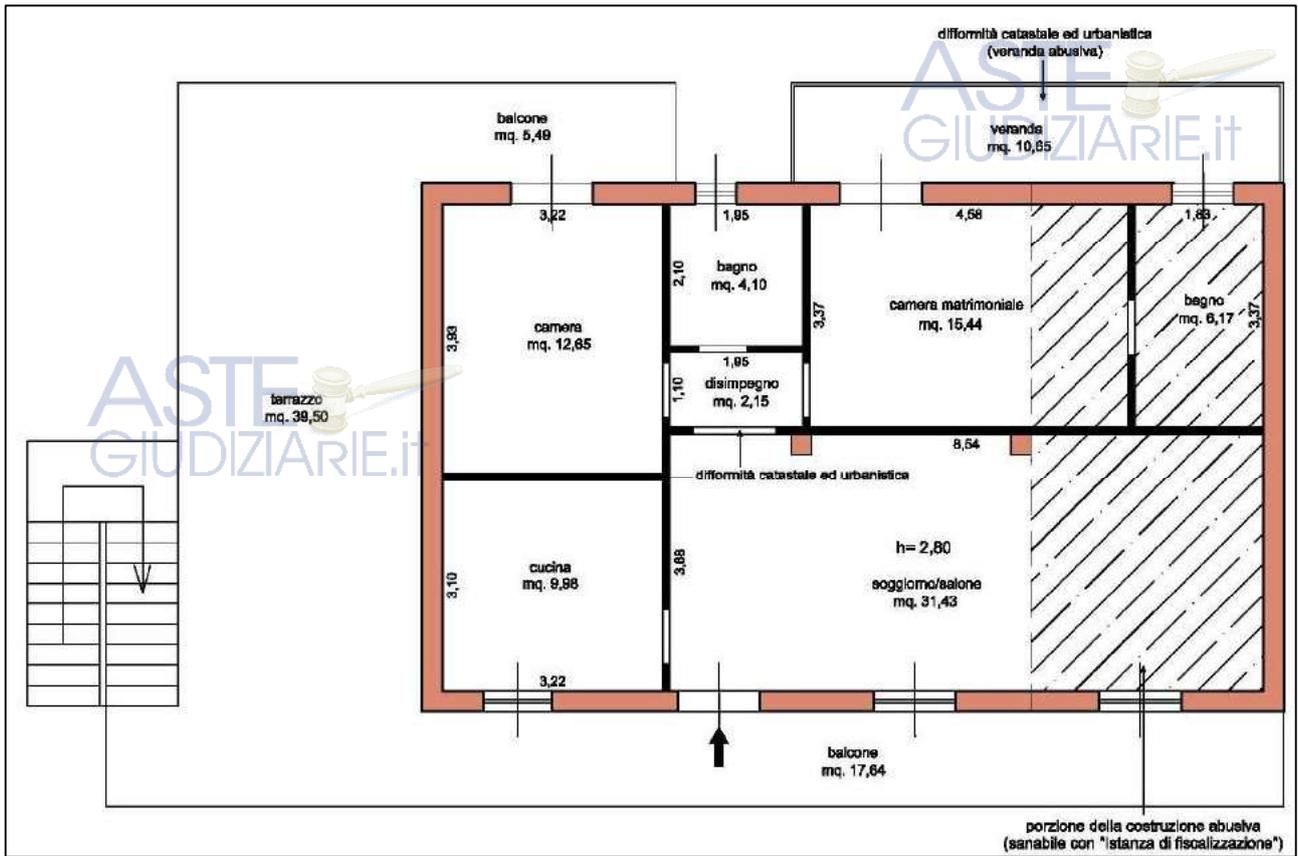
Planimetria stato reale dei luoghi
Comune di Potenza foglio 76 part. 729 sub. 3



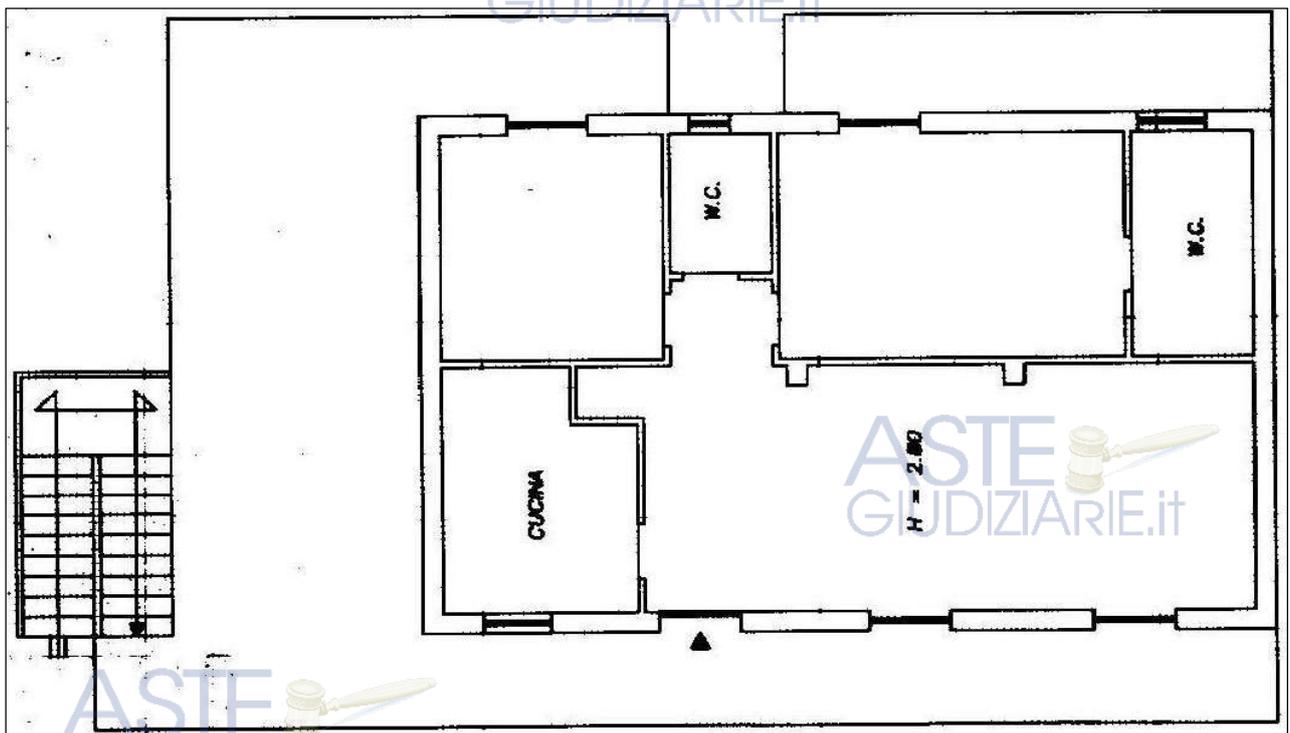
Planimetria catastale
Comune di Potenza foglio 76 part. 729 sub. 3



Planimetria stato reale dei luoghi
Comune di Potenza foglio 76 part. 729 sub. 4



Planimetria catastale
Comune di Potenza foglio 76 part. 729 sub. 4



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 **abitazione** (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.

- RISPOSTA AL QUESITO n. 4: procedere alla predisposizione di schema sintetico-descrittivo del lotto.

Il lotto individuato e descritto con risposta ai precedenti quesiti, viene riportato nel seguente prospetto sintetico:

LOTTO UNICO:

1. **Piena ed intera proprietà (1/1)** di magazzino/deposito ubicato nel Comune di Potenza alla Via Rifreddo n. 271 (ex Contrada Poggio Cavallo n. 88), piano seminterrato; è composto da magazzino e garage, confina con terreni di proprietà del debitore a sud, a nord, a ovest, ed a est; è riportato **nel Catasto Fabbricati del Comune di Potenza al foglio 76 particella 729 sub. 1**, categoria C/2, classe 2, consistenza 113 m², rendita € 198,42; il descritto stato dei luoghi non corrisponde alla consistenza catastale in ordine a - realizzazione di un corpo accessorio destinato ad uso garage, costruito in aderenza al magazzino posto al piano seminterrato, considerato abusivo, non sanabile e destinato alla demolizione - frazionamento dell'unità immobiliare in n. 2 unità autonome; vi è licenza edilizia rilasciata dal Comune di Potenza pratica n. 415/76 del 12/04/1977 e permesso di costruire in sanatoria n. 4545 del 20/09/2016, cui non è conforme lo stato dei luoghi in ordine a - realizzazione di un corpo accessorio destinato ad uso garage, costruito in aderenza al magazzino posto al piano seminterrato, considerato abusivo, ed a parere dell'esperto stimatore non può ottenersi la sanatoria ed in ordine a - frazionamento dell'unità immobiliare in n. 2 unità autonome, ed a parere dell'esperto stimatore può ottenersi la sanatoria; non risulta ordine di demolizione del bene.
2. **Piena ed intera proprietà (1/1)** di abitazione ubicata nel Comune di Potenza alla Via Rifreddo n. 271 (ex Contrada Poggio Cavallo n. 88), piano terra; è composta da cucina, disimpegno, bagno, camera matrimoniale, confina con terreni di proprietà del debitore a sud, a est ed a ovest, con abitazione di proprietà del debitore a nord; è riportato **nel Catasto Fabbricati del Comune di Potenza al foglio 76 particella 729 sub. 2**, categoria A/4, classe 4, consistenza 3 vani, rendita € 130,15; il descritto stato dei luoghi non corrisponde alla consistenza catastale in ordine a - eliminazione del tramezzo di divisione tra la cucina e il disimpegno; vi è licenza edilizia rilasciata dal Comune di Potenza pratica n. 415/76 del 12/04/1977 e permesso di costruire in sanatoria n. 4545 del 20/09/2016, cui è conforme lo stato dei luoghi.
3. **Piena ed intera proprietà (1/1)** di abitazione ubicata nel Comune di Potenza alla Via Rifreddo n. 271 (ex Contrada Poggio Cavallo n. 88), piano terra; è composta da soggiorno, studio, cucina, bagno, n. 2 camere singole, camera matrimoniale, confina con terreni di proprietà del debitore a nord, a est ed a ovest, con abitazione di proprietà del debitore a sud; è riportato **nel**

Catasto Fabbricati del Comune di Potenza al foglio 76 particella 729 sub. 3, categoria A/3, classe 5, consistenza 6,5 vani, rendita € 369,27; il descritto stato dei luoghi corrisponde alla consistenza catastale; vi è concessione edilizia rilasciata dal Comune di Potenza pratica n. 415/76 del 12/04/1977; vi è licenza edilizia rilasciata dal Comune di Potenza pratica n. 415/76 del 12/04/1977 e permesso di costruire in sanatoria n. 4545 del 20/09/2016, cui è conforme lo stato dei luoghi.

4. **Piena ed intera proprietà (1/1)** di abitazione ubicata nel Comune di Potenza alla Via Rifreddo n. 271 (ex Contrada Poggio Cavallo n. 88), piano primo; è composta da soggiorno/salone, cucina, disimpegno, camera singola, camera matrimoniale, n. 2 bagni, confina con terreni di proprietà del debitore a sud, a nord, a est ed a ovest; è riportato **nel Catasto Fabbricati del Comune di Potenza al foglio 76 particella 729 sub. 4**, categoria A/4, classe 4, consistenza 6 vani, rendita € 260,29; il descritto stato dei luoghi non corrisponde alla consistenza catastale in ordine a -realizzazione tramezzo di divisione tra il soggiorno/salone ed il disimpegno - realizzazione di una veranda a chiusura del balcone - diversa distribuzione degli spazi interni; vi è licenza edilizia rilasciata dal Comune di Potenza pratica n. 415/76 del 12/04/1977 e permesso di costruire in sanatoria n. 4545 del 20/09/2016, cui non è conforme lo stato dei luoghi in ordine a - realizzazione di una veranda a chiusura del balcone a valle del fabbricato, ed a parere dell'esperto stimatore può ottenersi la sanatoria - ampliamento superficie residenziale ed aumento volumetrico ed a parere dell'esperto stimatore può ottenersi la fiscalizzazione della porzione abusiva della costruzione; non risulta ordine di demolizione del bene.
5. **Piena ed intera proprietà (1/1)** di terreno ubicato nel Comune di Potenza in alla Via Rifreddo n. 271 (ex Contrada Poggio Cavallo n. 88), confina con terreni di proprietà del debitore a sud, a ovest ed a est, con proprietà [REDACTED] a nord; è riportato **nel Catasto Terreni del Comune di Potenza al foglio 76 particella 424**, qualità seminativo, classe 3, superficie 01 are 32 ca, R.D. euro 0,24, R.A. euro 0,20; ricade in **"Ambito Periurbano in Area a trasformabilità controllata"**.
6. **Piena ed intera proprietà (1/1)** di terreno ubicato nel Comune di Potenza in alla Via Rifreddo n. 27 (ex Contrada Poggio Cavallo n. 88), confina con terreni di proprietà del debitore a sud, a nord ed a ovest, con proprietà Claps Carmelina a est; è riportato **nel Catasto Terreni del Comune di Potenza al foglio 76 particella 432**, qualità area rurale, superficie 02 are 34 ca, senza reddito; ricade in **Ambito Periurbano di cui parte in "Area a trasformabilità controllata e parte in Area di conservazione"**.
7. **Piena ed intera proprietà (1/1)** di terreno ubicato nel Comune di Potenza in alla Via Rifreddo n. 27 (ex Contrada Poggio Cavallo n. 88), confina con terreni di proprietà del debitore a nord ed a est, con proprietà [REDACTED] sud, con proprietà [REDACTED]; è riportato **nel Catasto Terreni del Comune di Potenza al foglio 76 particella 541**, qualità fu d accert, superficie 09 are 78 ca, senza reddito; ricade in **Ambito Periurbano di cui parte in "Area a trasformabilità controllata e parte in Area di conservazione"**.

PREZZO BASE € 266.000,00

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).

Nell

a 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.

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

I beni pignorati sono pervenuti al debitore esecutato come segue:

- **I terreni** in Potenza censiti in Catasto Terreni al **foglio 76 particelle 729-424-432-541**, sono pervenuti per l'intera proprietà alla sig.ra [REDACTED] nata a Potenza il 19/12/1932, in virtù di atto di divisione tra i germani [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED] trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Potenza il 04/12/1975 al n. 13066 registro generale, n. 11624 registro particolare;

- [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED] a Avigliano il 01/08/1910, in virtù di atto di donazione per notaio Scardaccione di Potenza del 21/11/1975, Rep. n. 1645, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Potenza il 04/12/1975 al n. 13061 registro generale, n. 11619 registro particolare;

Si precisa che la particella 729 deriva dalla particella 541 che, a sua volta, deriva dalla particella 426.

Per i beni pignorati non è stata riscontrata alcuna **situazione di comproprietà**.

Sui beni pignorati non sono stati riscontrati **diritti di usufrutto**.

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

L'esperto deve procedere alla verifica della **regolarità dei beni sotto il profilo edilizio ed urbanistico**, tenuto conto delle modifiche apportate all'art. 172 bis (numeri 7, 8 e 9) dis. Att. c.p.c., che di seguito si riportano: "7) in caso di opere abusive, il controllo della possibilità di sanatoria ai sensi dell'articolo 36 del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n.380 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, la verifica sull'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, la verifica, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'articolo 40, comma sesto, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'art. 46, comma quinto del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria; 8) la verifica che i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero che il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli; 9) l'informazione sull'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, su eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, su eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato". Indicherà altresì: **l'epoca di realizzazione dell'immobile;- gli estremi esatti del provvedimento autorizzativo** (licenza edilizia n. ____; concessione edilizia n. ____; eventuali varianti; permesso di costruire n. ____; DIA n. ____; ecc.); **la rispondenza della costruzione alle previsioni del provvedimento autorizzativo**. Al riguardo, l'esperto deve procedere all'acquisizione presso il competente ufficio tecnico comunale di copia del provvedimento autorizzativo, nonché dei grafici di progetto allegati. Tale documentazione deve essere sempre allegata alla relazione di stima. Si sottolinea al riguardo come, in risposta al presente quesito, l'esperto NON DEVE MAI limitarsi a ripetere pedissequamente quanto riferito dagli uffici tecnici comunali, dovendo procedere autonomamente agli opportuni accertamenti di seguito indicati (specie con riguardo alla verifica della rispondenza della costruzione alle previsioni del provvedimento autorizzativo). Nell'ipotesi in cui l'ufficio tecnico comunale comunichi l'**assenza di provvedimenti autorizzativi** sotto il profilo edilizio-urbanistico per il fabbricato pignorato, l'esperto preciserà anzitutto la presumibile epoca di realizzazione del fabbricato. A questo riguardo ed a mero titolo esemplificativo, l'esperto potrà utilizzare ai fini della datazione dell'epoca di costruzione: i) schede planimetriche catastali; ii) aerofotogrammetrie acquisibili presso gli uffici competenti e società private;

iii) informazioni desumibili dagli atti di trasferimento (ad esempio, qualora l'atto contenga l'esatta descrizione del fabbricato); iv) elementi desumibili dalla tipologia costruttiva utilizzata; v) contesto di ubicazione del bene (ad esempio: centro storico della città). In nessun caso l'esperto stimatore potrà fare affidamento esclusivo sulla dichiarazione di parte contenuta nell'atto di acquisto secondo cui il fabbricato sarebbe stato edificato in data antecedente al 1.9.1967. Laddove l'esperto concluda – sulla base dell'accertamento sopra compiuto – per l'edificazione del bene **in data antecedente al 1.9.1967**, il cespite sarà considerato regolare (salvo che per le eventuali accertate modifiche dello stato dei luoghi che siano intervenute in data successiva, in relazione alle quali l'esperto procederà ad un'autonoma verifica della legittimità urbanistica delle stesse e – in difetto – all'accertamento della sanabilità/condonabilità di cui in prosieguo). Laddove l'esperto concluda – sulla base dell'accertamento sopra compiuto – per l'edificazione del bene **in data successiva al 1.9.1967**, in difetto di provvedimenti autorizzativi il cespite sarà considerato abusivo e l'esperto procederà agli accertamenti della sanabilità/condonabilità di cui in prosieguo. - Nell'ipotesi in cui l'ufficio tecnico comunale comunichi **l'esistenza di provvedimenti autorizzativi** sotto il profilo edilizio-urbanistico per il fabbricato pignorato ma non sia in grado di consegnare all'esperto copia del detto provvedimento od anche delle sole planimetrie di progetto (ad esempio: per smarrimento; inagibilità dell'archivio; sequestro penale; ecc.), l'esperto deve richiedere al relativo dirigente certificazione in tal senso (contenente altresì l'indicazione delle ragioni della mancata consegna), certificazione che sarà inserita tra gli allegati alla relazione. Nell'ipotesi di **difformità e/o modifiche** del fabbricato rispetto al provvedimento autorizzativo, in risposta al presente quesito l'esperto deve precisare analiticamente le **difformità** tra la **situazione reale dei luoghi e la situazione riportata nella planimetria di progetto**. Al riguardo, ai fini dell'opportuna comprensione l'esperto: - deve procedere alla **sovrapposizione della planimetria** dello stato reale dei luoghi (predisposta in risposta al quesito n. 2) con la planimetria di progetto; - nel caso di riscontrate difformità: - deve predisporre apposita **planimetria dello stato reale dei luoghi con opportuna indicazione grafica delle riscontrate difformità**, inserendo la detta planimetria sia in formato ridotto nel testo della relazione in risposta al presente quesito, sia in formato ordinario in allegato alla relazione medesima; - deve poi precisare l'eventuale possibilità di sanatoria delle difformità riscontrate ed i costi della medesima secondo quanto di seguito precisato.

In caso di **opere abusive** l'esperto procederà come segue: NN anzitutto, verificherà la possibilità di **sanatoria c.d. ordinaria ai sensi dell'art. 36 del D.P.R. n. 380 del 2001** e gli eventuali costi della stessa;

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

in terzo luogo ed in via ulteriormente subordinata, verificherà inoltre – ai fini della domanda in sanatoria che l'aggiudicatario potrà eventualmente presentare – se gli immobili pignorati si trovino o meno nelle condizioni previste dall'**art. 40, comma 6, della legge n. 47 del 1985 o dall'art. 46, comma 5 del D.P.R. n. 380 del 2001** (già art. 17, comma 5, della legge n. 47 del 1985). A quest'ultimo riguardo, l'esperto deve: - determinare la data di edificazione dell'immobile secondo le modalità sopra indicate; - chiarire se – in ragione della data di edificazione come sopra determinata o comunque delle caratteristiche delle opere abusive – l'immobile avrebbe potuto beneficiare di una delle sanatorie di cui alle disposizioni di seguito indicate: i **artt. 31 e seguenti della legge n. 47 del 1985** (in linea di principio, immobili ed opere abusive ultimati entro la data del 1.10.1983 ed alle condizioni ivi indicate); ii **art. 39 della legge n. 724 del 1994** (in linea di principio, opere abusive ultimate entro la data del 31.12.1993 ed alle condizioni ivi indicate); iii **art. 32 del D.L. n. 269 del 2003 convertito in legge n. 326 del 2003** (in linea di principio, opere abusive ultimate entro la data del 31.3.2003 ed alle condizioni ivi indicate); verificare la data delle ragioni del credito per le quali sia stato eseguito il pignoramento o intervento nella procedura espropriativa. Al riguardo, l'esperto deve far riferimento al credito temporalmente più antico che sia stato fatto valere nella procedura espropriativa (sia dal creditore pignorante, sia da uno dei creditori intervenuti), quale risultante dagli atti della procedura; - concludere infine – attraverso il combinato disposto delle verifiche sopra indicate – se ed eventualmente in base a quali delle disposizioni di legge sopra indicate l'aggiudicatario possa depositare domanda di sanatoria. In tutte le ipotesi di sanatoria di immobili od opere abusive, l'esperto deve indicare – previa assunzione delle opportune informazioni presso gli uffici comunali competenti – **i relativi costi**. Ove l'abuso non sia in alcun modo sanabile, l'esperto deve precisare se sia stato emesso **ordine di demolizione dell'immobile**, assumendo le opportune informazioni presso i competenti uffici comunali e quantificare gli oneri economici necessari per l'eliminazione dello stesso. Infine, l'esperto deve verificare l'esistenza della **dichiarazione di agibilità** ed acquisire **certificato aggiornato di destinazione urbanistica**. Nel caso di mancata risposta da parte degli uffici tecnici competenti entro un tempo ragionevole dalla richiesta inoltrata o comunque di risposta incompleta, l'esperto stimatore depositerà istanza al giudice dell'esecuzione per l'emissione del provvedimento di cui all'art. 213 c.p.c.

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

La costruzione del fabbricato ove insistono i cespiti pignorati è stata realizzata in virtù dei seguenti provvedimenti autorizzativi rilasciati dal Comune di Potenza:

- licenza edilizia n. 415/76 del 12/04/1977 (non reperibile come da attestazione allegata);
- permesso di costruire in sanatoria n. 4545/1986 del 20/09/2016;

Dalla verifica degli elaborati grafici allegati al permesso di costruire in sanatoria sono state accertate le seguenti difformità tra la situazione reale dei luoghi e la situazione riportate nelle planimetrie di progetto:

1. realizzazione di un corpo accessorio destinato ad uso garage, costruito in aderenza al magazzino posto al piano seminterrato;
2. frazionamento del magazzino posto al piano seminterrato (sub. 1), in n. 2 unità autonome, mediante realizzazione di un tramezzo di divisione;
3. modifiche dei prospetti a seguito di: variazione dimensioni aperture, trasformazione di finestre in portafinestre, realizzazione di nuove aperture;
4. eliminazione del tramezzo di divisione tra la cucina e il disimpegno all'abitazione posta al piano terra (sub.2);
5. realizzazione di un tramezzo di divisione tra il soggiorno/salone ed il disimpegno, all'abitazione posta al piano primo (sub. 4);
6. diversa distribuzione degli spazi interni, con spostamento di tramezzature, all'abitazione posta al piano primo (sub. 4);
7. realizzazione di una veranda a chiusura del balcone a valle del fabbricato, all'abitazione posta al piano primo (sub. 4);
8. ampliamento superficie residenziale ed aumento volumetrico, all'abitazione posta al piano primo (sub. 4).

Per la difformità di cui al **punto 1)**, trattandosi di opera abusiva, non è possibile ottenere la sanatoria. Infatti pur essendo l'opera abusiva ultimata entro il 31/03/2003, quindi avrebbe potuto beneficiare della sanatoria prevista dall'art. 32, comma 25, della Legge n. 326/2003, le ragioni di credito per cui si procede sono in data successiva all'entrata in vigore della citata Legge, pertanto l'opera non è in alcun modo sanabile e l'aggiudicatario dovrà provvedere alla sua demolizione.

Per sanare le difformità di cui ai **punti 2), 3), 4), 5) e 6)** è possibile presentare la "C.I.L.A." in sanatoria, ai sensi dell'art. 6 bis, comma 5, del D.P.R. n. 380/2001 e s.m.i., versando una sanzione pecuniaria pari a **€ 1.000,00**.

Per sanare la difformità di cui al **punto 7)** è possibile ottenere permesso di costruire in sanatoria, ai sensi dell'art. 36 del D.P.R. n. 380/2001 e s.m.i., trattandosi di intervento conforme alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente sia al momento della realizzazione dello stesso sia al momento della presentazione della domanda.

Per la difformità di cui al **punto 8)**, trattandosi di opera abusiva eseguita in totale difformità al permesso di costruire in sanatoria, per la quale la demolizione non può avvenire senza recare pregiudizio statico alla restante parte della costruzione eseguita in conformità, è possibile presentare "Istanza di Fiscalizzazione", ai sensi dell'art. 33, comma 2, del D.P.R. n. 380/2001, a seguito della quale il responsabile dell'ufficio applica una sanzione pecuniaria, in luogo della sanzione ripristinatoria, pari al doppio del costo di produzione, stabilito in base alla Legge 27 luglio 1978 n. 392, della parte dell'opera eseguita in difformità dal permesso di costruire.

Gli oneri economici necessari per l'eliminazione dell'abuso di cui al **punto 1)** ammontano ad **€ 9.000,00**.

Da informazioni assunte presso gli uffici comunali competenti, i costi per sanare le difformità di cui ai **punti 2), 3), 4), 5), 6) e 7)** ammontano ad **€ 3.500,00** (compreso onorari per la redazione della pratica edilizia).

La sanzione pecuniaria di cui al punto 8 ammonta ad **€ 43.500,00.**

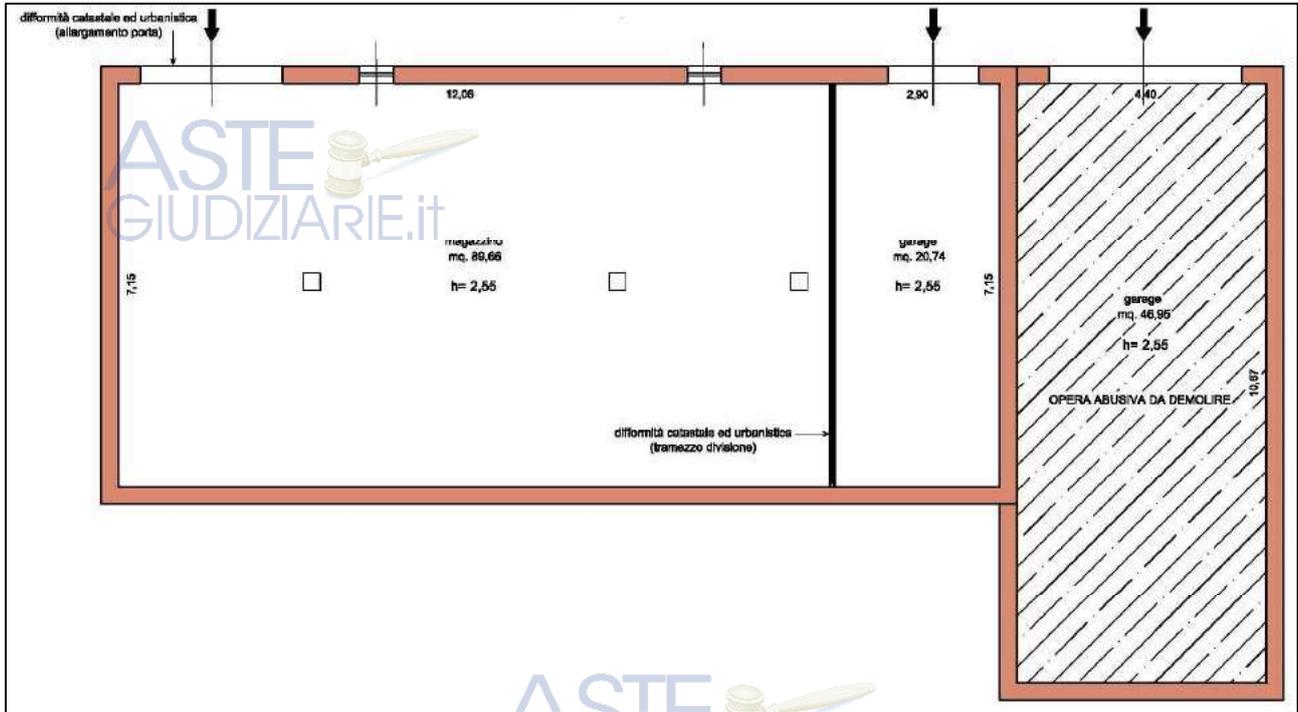
Per le opere abusive non è stata presentata istanza di condono e non è stata emessa alcuna ordinanza di demolizione.

Gli immobili suddetti sono privi del certificato di agibilità.

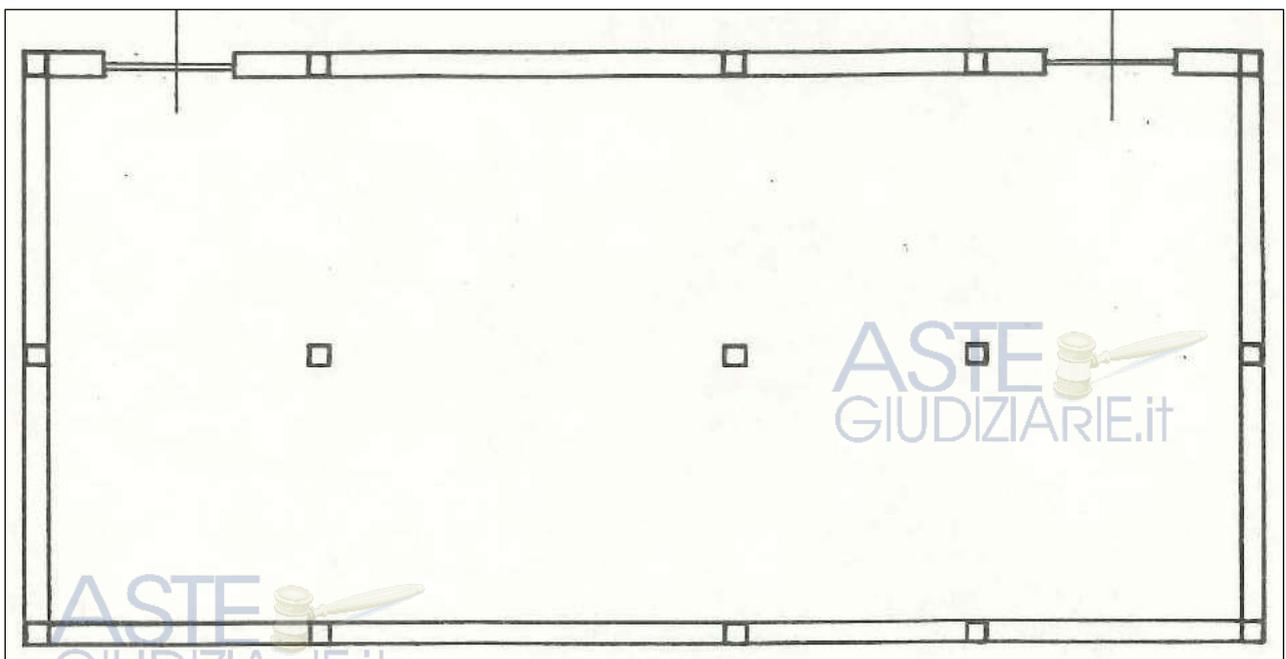
E' stato acquisito il certificato di destinazione urbanistica.



**Planimetria stato reale dei luoghi
Comune di Potenza foglio 76 part. 729 sub. 1**

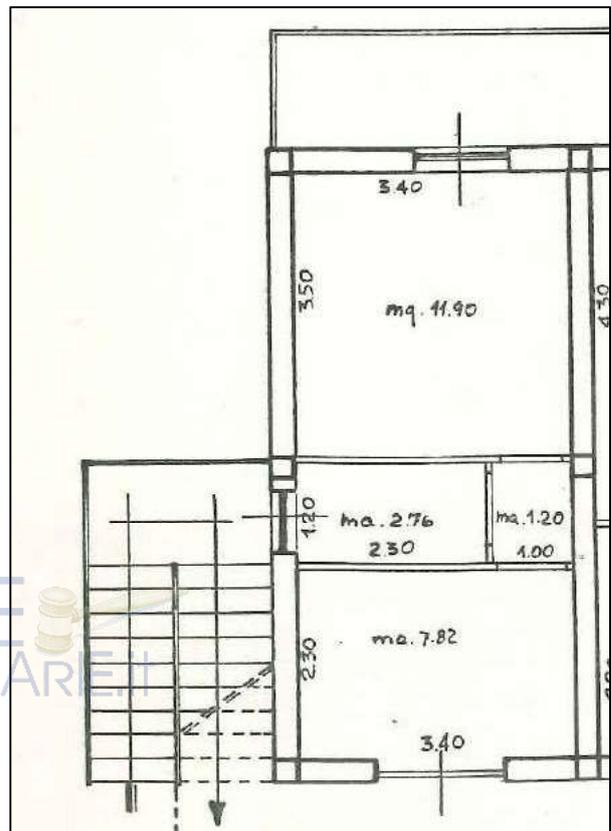
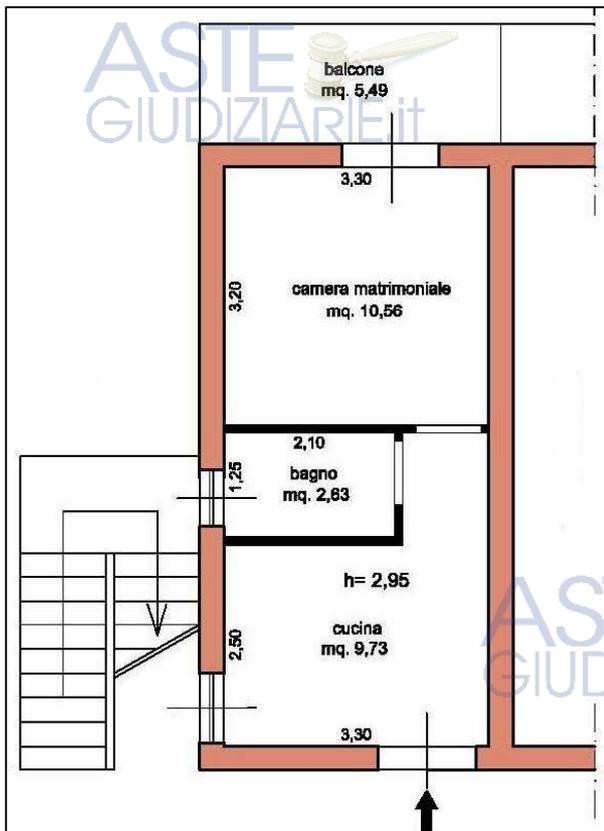


**Planimetria di progetto
Comune di Potenza foglio 76 part. 729 sub. 1**

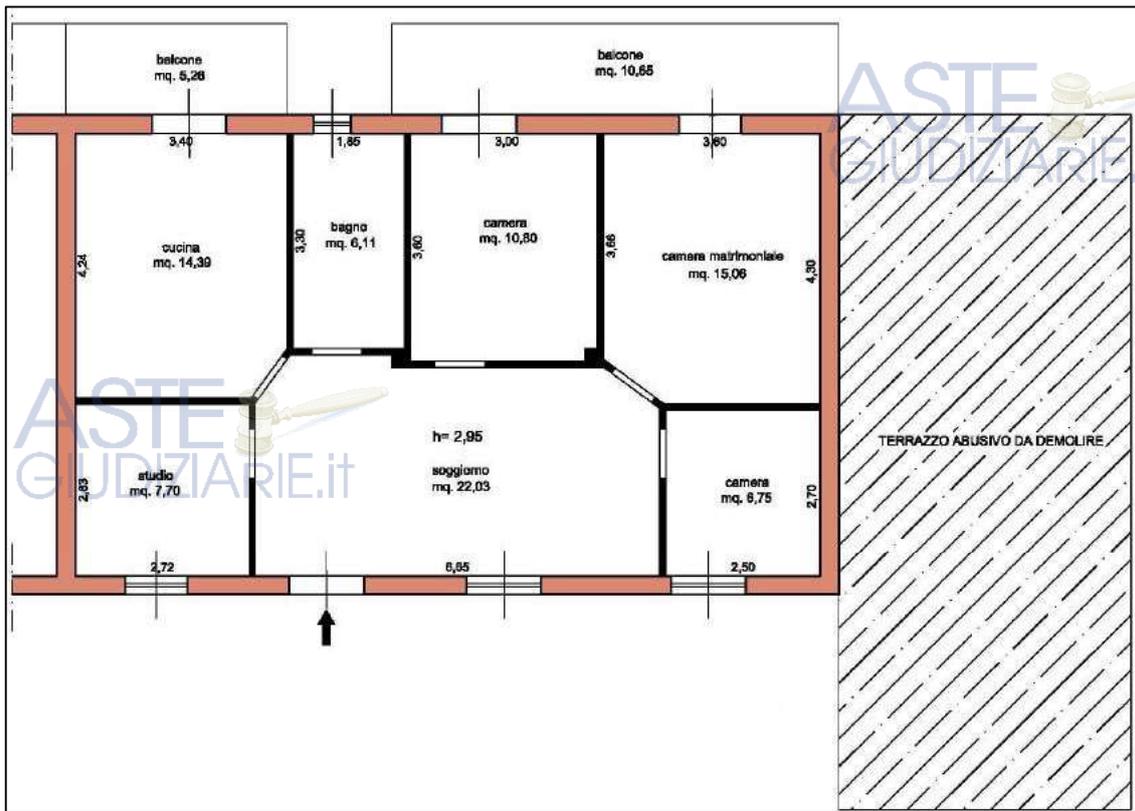


Planimetria stato reale dei luoghi
Comune di Potenza foglio 76 part. 729 sub. 2

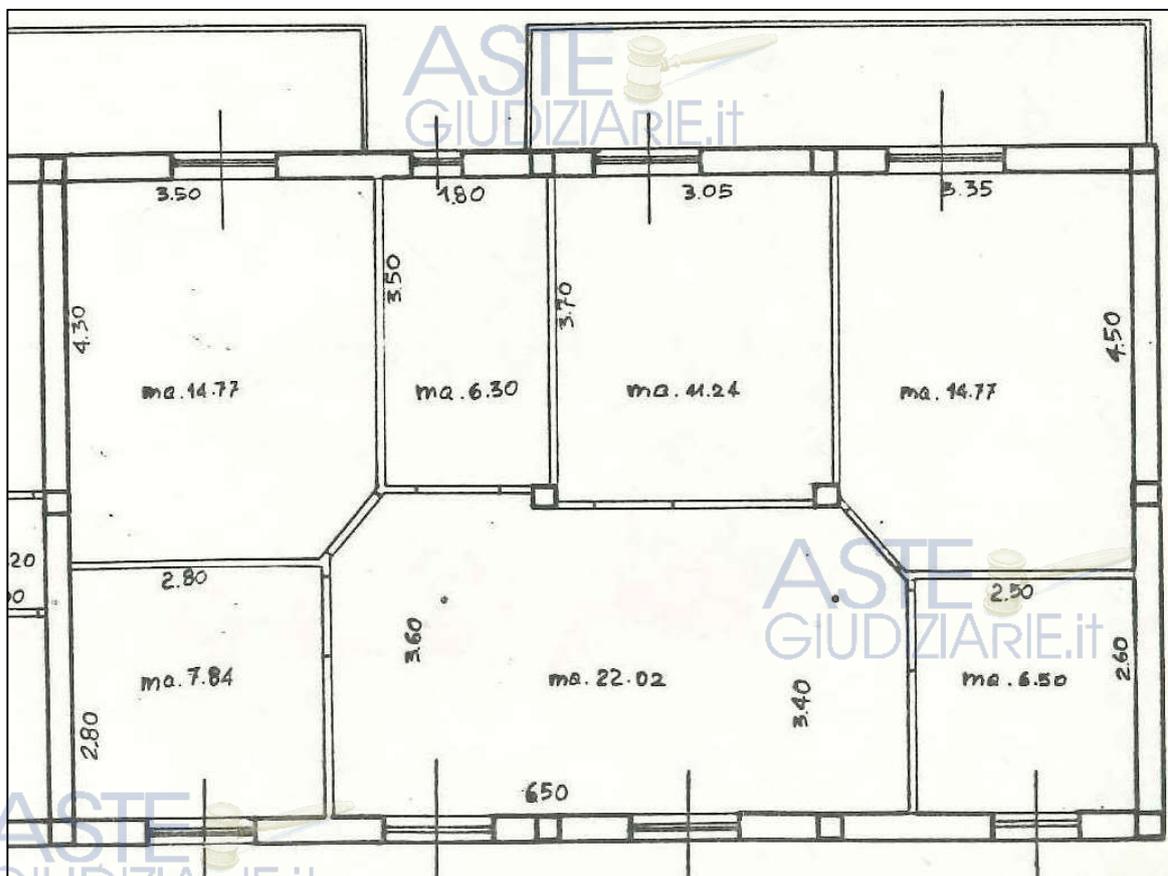
Planimetria di progetto
Comune di Potenza foglio 76 part. 729 sub. 2



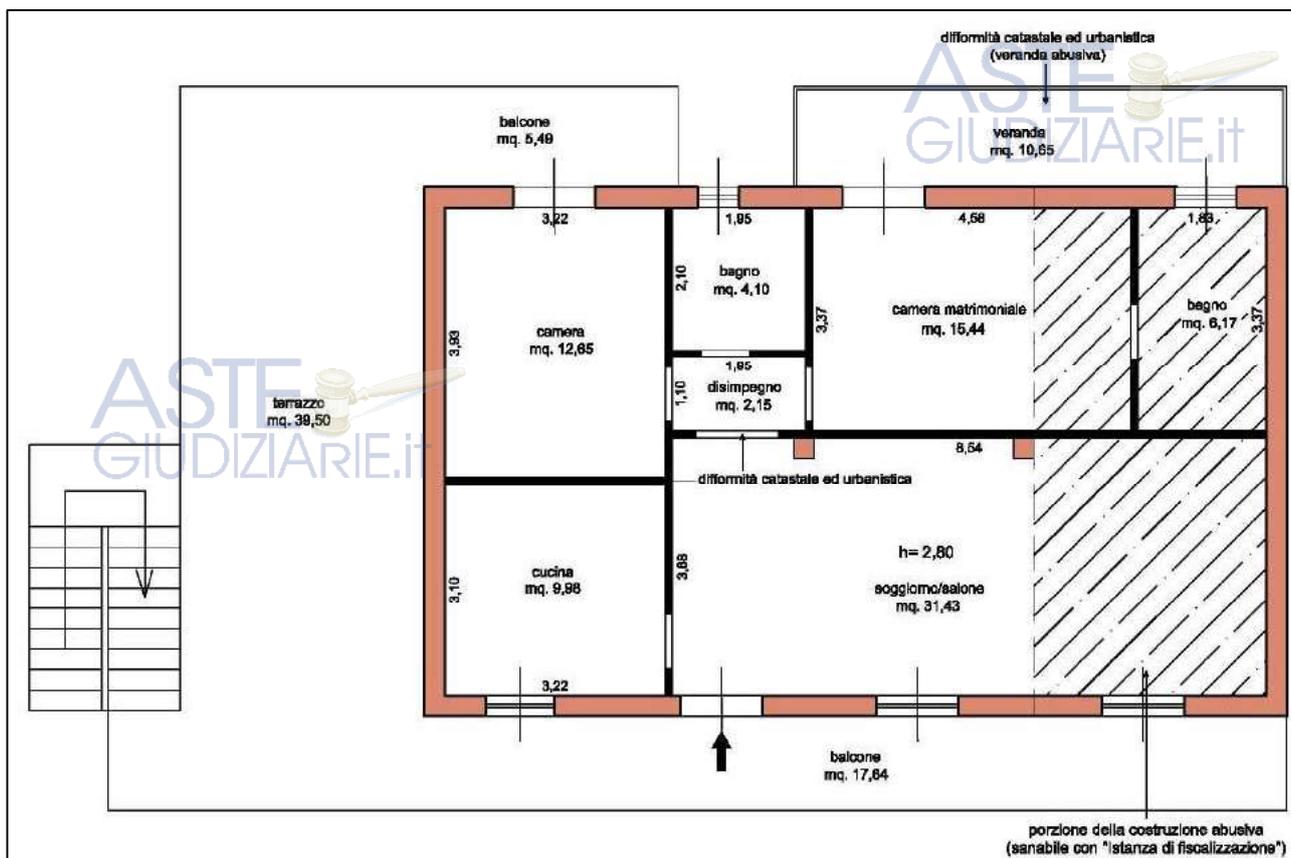
Planimetria stato reale dei luoghi
Comune di Potenza foglio 76 part. 729 sub. 3



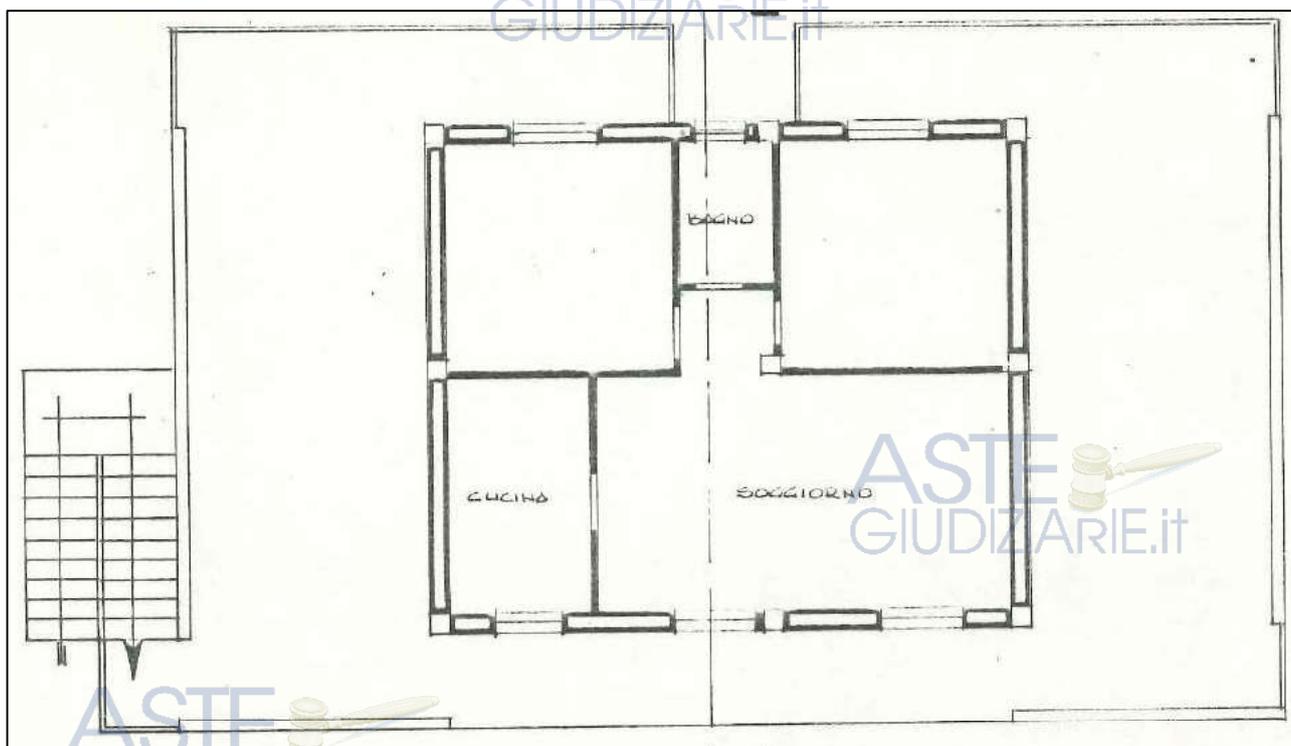
Planimetria di progetto
Comune di Potenza foglio 76 part. 729 sub. 3



Planimetria stato reale dei luoghi
Comune di Potenza foglio 76 part. 729 sub. 4



Planimetria di progetto
Comune di Potenza foglio 76 part. 729 sub. 4



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.).

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

Alla data del sopralluogo è risultato il seguente stato di possesso degli immobili pignorati:

▪ magazzino/deposito censito in catasto fabbricati al foglio 76 particella 729 sub. 1, **occupato dal debitore esecutato**;

▪ abitazione censita in catasto fabbricati al foglio 76 particella 729 sub. 2, **occupata dal debitore esecutato**;

▪ abitazione censita in catasto fabbricati al foglio 76 particella 729 sub. 3 [REDACTED] dal relativo nucleo familiare in forza di contratto di locazione ad uso abitativo stipulato in data 01/06/2015, della durata di quattro anni dal 01/06/2015 al 30/05/2019, rinnovabile per la stessa durata "se non interviene disdetta motivata", con canone mensile di € 240,00, registrato presso l'Agenzia delle Entrate di Potenza in data 19/06/2015 al n. 1848, rettificato (cedolare secca) in data 30/06/2017, prot. n. 0037708 Agenzia delle Entrate di Potenza.

Il predetto titolo, considerato che è stato registrato in data successiva al pignoramento, non è opponibile alla procedura esecutiva.

▪ abitazione censita in catasto fabbricati al foglio 76 particella 729 sub. 4, [REDACTED] [REDACTED]), in forza di ordinanza di omologa della separazione consensuale del 13/02/2013, con la quale il Tribunale di Potenza ha assegnato all'occupante la casa coniugale autorizzandone il possesso e l'uso con quanto in essa contenuto.

Il predetto titolo, poiché nella procedura è presente, quale procedente, un creditore munito di ipoteca iscritta in data anteriore al provvedimento di assegnazione, non è opponibile alla procedura esecutiva.

Il canone di locazione di mercato di un immobile appartenente al segmento di mercato dell'immobile pignorato è stimato in €/mese 450,00.

L'ammontare di una eventuale indennità di occupazione da richiedersi al terzo occupante, in misura ridotta rispetto al canone di locazione di mercato, è stimata in **€/mese 350,00**.

- terreni pertinenziali censiti in catasto terreni al foglio 76 particelle 424 - 432- 541, **occupati dal debitore esecutato**;

Sono stati acquisiti i certificati di residenza storico degli occupanti.

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

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

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

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

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

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

La documentazione così acquisita sarà allegata alla relazione;

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

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

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

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

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

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

In particolare, l'esperto indicherà:

SEZIONE A: Oneri e vincoli a carico dell'acquirente. Tra questi si segnalano in linea di principio:

1) Domande giudiziali;

2) Atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura;

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

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

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

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

Tra questi si segnalano:

1) Iscrizioni ipotecarie;

2) Pignoramenti ed altre trascrizioni pregiudizievoli (sequestri conservativi; ecc.);

3) 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);

4) 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).

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

Riguardo ai vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene è stato accertato quanto segue:

a) sui beni pignorati **non esistono trascrizioni di pignoramenti** diversi da quello originato dalla presente procedura espropriativa - ovvero **non vi sono pendenze di altre procedure esecutive** relative ai medesimi beni;

b) sui beni pignorati **non esistono trascrizioni di domande giudiziali, né procedimenti giudiziari civili** relativi ai medesimi beni pignorati;

- c) non esiste **provvedimento giudiziale di assegnazione della casa coniugale**;
- d) sui beni pignorati non è stata riscontrata l'esistenza di provvedimenti impositivi di **vincoli storico-artistici**;
- e) per i beni pignorati, non essendo costituito il condominio, **non esiste regolamento condominiale**;
- f) sui beni pignorati **non esistono atti impositivi di servitù**;
- g) sui beni pignorati **non risultano essere stati eseguiti provvedimenti di sequestro penale**, anche in data successiva alla trascrizione del pignoramento;

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

Non si segnalano oneri e vincoli a carico dell'acquirente quali:

- 1) domande giudiziali;
- 2) atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura;
- 3) convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge;
- 4) altri pesi o limitazioni d'uso (oneri reali, obbligazioni propter rem, servitù, uso, abitazione) anche di natura condominiale;

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

Si segnalano di seguito gli oneri e vincoli cancellati o comunque regolarizzati nel contesto della procedura:

- 1) iscrizione ipoteca volontaria registro generale n. 17547, registro particolare n. 5347 del 31/07/2007 di euro 170.000,00 a favore Banca Popolare di Puglia e Basilicata - Società Cooperativa per Azioni con sede in Matera, codice fiscale 00604840777, domicilio ipotecario eletto in Potenza, Viale Marconi n. 176, [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]. Ipoteca su: 1) intera proprietà del corpo di fabbrica ad uso abitativo in Comune di Potenza alla Contrada Poggio Cavallo n. 88, costituito da: a) intera proprietà del locale deposito censito in catasto fabbricati al foglio 76 particella 729 sub. 1, piano S1; b) intera proprietà dell'abitazione censita in catasto fabbricati al foglio 76 particella 729 sub. 2, piano T; c) intera proprietà dell'abitazione censita in catasto fabbricati al foglio 76 particella 729 sub. 3, piano T; d) intera proprietà dell'abitazione censita in catasto fabbricati al foglio 76 particella 729 sub. 4, piano 1°; 2) intera proprietà del terreno pertinenziale circostante il fabbricato in precedenza descritto in comune di Potenza alla Contrada Poggio Cavallo, compresa parte della corte di un vecchio fabbricato rurale allo stato totalmente diruto, censito in catasto terreni al foglio 76 particelle 424 - 432- 541;
- 2) trascrizione verbale di pignoramento immobili registro generale n. 11233, registro particolare n. 9579 del 30/07/2014 a favore di Banca Popolare di Puglia e Basilicata - Società Cooperativa per Azioni con sede in Matera, [REDACTED] in virtù di atto dell'Ufficiale Giudiziario della Corte di Appello di Potenza del 16/07/2014 rep. n. 2043. Pignoramento su: a) intera proprietà delle unità immobiliari in Potenza alla C.da Poggio Cavallo n. 88, censite in catasto fabbricati al foglio 76 particella 729 sub. 1, piano S1 - foglio 76 particella 729 sub. 2, piano T - foglio 76 particella 729 sub. 3, piano T - foglio 76 particella 729 sub. 4, piano 1°; b) intera proprietà del terreno pertinenziale circostante le unità immobiliari in precedenza descritte in Potenza alla C.da Poggio Cavallo, compresa parte della corte di un vecchio fabbricato rurale allo stato totalmente diruto, censito in catasto terreni al foglio 76 particelle 424 - 432 - 541;
- 3) Difformità catastale, costo per la regolarizzazione **€ 1.200,00**. Si precisa che tale costo è stato detratto nella determinazione del prezzo base d'asta.

- 4) Oneri economici per la demolizione dell'opera abusiva **€ 9.000,00**. Si precisa che tale costo è stato detratto nella determinazione del prezzo base d'asta.
- 5) Difficoltà urbanistico-edilizie, costo per la regolarizzazione **€ 4.500,00**. Si precisa che tale costo è stato detratto nella determinazione del prezzo base d'asta.
- 6) Sanzione pecuniaria per la fiscalizzazione dell'abuso pari ad **€ 43.500,00**. Si precisa che tale costo è stato detratto nella determinazione del prezzo base d'asta.

Non si segnalano altre trascrizioni pregiudizievoli (sequestri conservativi, ecc.)

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.

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

I beni pignorati **non ricadano su suolo demaniale.**

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

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

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

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

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

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

Dagli accertamenti eseguiti presso gli uffici competenti regionali e da indagini catastali è emerso che i beni pignorati **non sono gravati da censo, livello o uso civico.** (Vedasi allegato "Certificazione Usi Civici").

Si precisa inoltre che il diritto sui beni del debitore pignorato **è di proprietà.**

– il titolo costitutivo e la natura del soggetto a favore del quale è stato costituito il diritto **è sogetto privato.**

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

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

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

Non si segnalano sul cespite pignorato spese di gestione condominiale e procedimenti giudiziari in corso.

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

RISPOSTA AL QUESITO n. 12: procedere alla valutazione dei beni

Fabbricati

Al fine di individuare il valore di mercato dell'immobile nel rispetto dei criteri previsti dall'art. 568 c.p.c., come modificato per effetto del D.L. n. 83/2015, convertito nella Legge n. 132/2015, si è proceduto in prima analisi nel calcolare la superficie commerciale del cespite pignorato.

Ai fini del calcolo della consistenza immobiliare le superfici sono state calcolate in mq lordi commerciali, comprensive quindi dei muri interni e di quelli perimetrali esterni, computati per intero fino ad uno spessore massimo di 50 cm., mentre i muri in comune sono stati computati al 50% fino ad uno spessore massimo di 25 cm.

Detta superficie è stata raggugliata ai coefficienti di ponderazione che tengono conto delle caratteristiche e della destinazione d'uso dei vari ambienti.

La superficie complessiva viene arrotondata al mq. per difetto o per eccesso (D.P.R. n. 138/98).

Nel caso in esame sono stati utilizzati i seguenti coefficienti di ponderazione:

- 50% per la superficie utile netta calpestabile del magazzino (non collegato ai vani principali);
- 100% per la superficie utile netta calpestabile;
- 25% per la superficie dei balconi fino a 25 mq;
- 10% per la superficie dei balconi eccedente i 25 mq;
- 35% per la superficie del terrazzo fino a 25 mq;
- 10% per la superficie del terrazzo eccedente i 25 mq;
- 60% per la superficie della veranda;
- 10% per la superficie di giardini ed aree di pertinenza di "ville e villini" fino a 25 mq;
- 2% per la superficie in eccedenza oltre i 25 mq.

Descrizione	Superficie lorda	Coefficiente di ponderazione	Superficie commerciale
	mq	%	mq
Magazzino piano seminterrato - particella 729 sub. 1	125,78	50%	62,89
Abitazione piano terra - particella 729 sub. 2	28,94	100%	28,94
Balcone " "	5,49	25%	1,37
Abitazione piano terra - particella 729 sub. 3	96,84	100%	96,84
Balconi " "	15,91	25%	3,98
Abitazione piano primo - particella 729 sub. 4	98,06	100%	98,06
Veranda " "	10,65	60%	6,39
Balcone " "	23,13	25%	5,78
Terrazzo " "	39,50	35% - 10%	10,20
Area di pertinenza - particelle 424-432-541	1.344,00	10% - 2%	28,88
Totale superficie commerciale			343,33
Totale superficie commerciale arrotondata			343,00

Per la valutazione dell'immobile si è ritenuto idoneo adottare due procedimenti di stima basati, uno sulla stima sintetica e l'altro sulla stima analitica per capitalizzazione dei redditi.

I parametri utilizzati per la stima sono stati desunti dalla Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenda delle Entrate riferiti al 2° semestre anno 2017, ai quali sono stati applicati le opportune aggiunte e detrazioni in relazione allo stato conservativo dell'unità immobiliare oggetto della presente procedura.

Da tali tabelle, per la zona urbana in questione (Zona "D1"), considerata la destinazione residenziale, per immobili con stato conservativo ottimo/normale, si desumono i seguenti valori unitari di mercato e di locazione per superficie lorda commerciale:

- quotazioni immobiliari dell' Agenzia dell' Entrate – 2° semestre anno 2017- Zona "D1":

Provincia: POTENZA - Comune: POTENZA

Fascia/zona: Periferica/C.DA BARAGIANO - C.DA COSTA DELLA GAVETA - C.DA MARRUCARO - C.DA ROSSELLINO - C.DA GALLITELLO - C.DA DRAGONARA - C.DA SERRA.

Codice di zona: D1 - Microzona catastale n.: 5 - Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	Ottimo	1550	1650	L	4	4,5	L
Abitazioni civili	NORMALE	1000	1200	L	3	4	L
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	820	1000	L	2,2	3	L
Autorimesse	NORMALE	630	750	L	1,8	2,3	L
Box	NORMALE	650	800	L	1,9	2,5	L
Ville e villini	NORMALE	1200	1500	L	3,6	4,6	L

Pertanto, per l'immobile in esame, visto l'attuale stato di conservazione, considerate le caratteristiche intrinseche con riguardo al tipo di costruzione, al grado delle finiture, alle caratteristiche architettoniche e funzionali, alla distribuzione degli ambienti, alla destinazione d'uso, all'esposizione, considerate inoltre le caratteristiche estrinseche quali il comune di ubicazione, la posizione rispetto al centro abitato, alle strade, alle aree industriali e commerciali, all'accessibilità, nonché l'andamento attuale dei prezzi in generale e delle condizioni del mercato, può ritenersi congruo adottare il valore di mercato medio (**V_m**), ottenuto dalla media tra i due procedimenti di stima.

Stima sintetica

Valore di mercato unitario medio per "ville e villini" in stato conservativo normale:

$$(\text{€/mq. } 1.200 + \text{€/mq. } 1.500) / 2 = \text{€/mq. } 1.350,00$$

Superficie lorda commerciale arrotondata per difetto mq. **343,00**

$$V^1 = \text{mq. } 343,00 \times \text{€/mq. } 1.350,00 = \text{€ } 463.050,00$$

Stima per capitalizzazione dei redditi

Valore di locazione unitario medio per "ville e villini" in stato conservativo normale:

$$(\text{€/mq. x mese } 3,6 + \text{€/mq. x mese } 4,6) / 2 = \text{€/mq. x mese } 4,10$$

Superficie lorda commerciale arrotondata per difetto mq. **343,00**

Dal valore di locazione mensile per superficie lorda commerciale, si può determinare il reddito lordo annuo (**R**) o fitto medio annuo, realizzabile dalla concessione in uso dell'immobile:

$$R = \text{mq. } 343,00 \times \text{€/mq x mese } 4,10 = \text{€ } 1.406,30 \times 12 \text{ mesi} = \text{€/anno } 16.875,60$$

Noto il reddito lordo annuo (**R**), decurtato delle spese medie annue (**S**), è possibile determinare il valore di mercato dell'immobile, applicando la seguente formula di capitalizzazione dei redditi:

$$V = \frac{R - S}{r} \text{ e sostituendo i valori con } R = 16.875,60, S = 25\% \text{ e } r = 0,025 \text{ (tasso di capitalizzazione) si ha:}$$

$$V^2 = \frac{\text{€ } 16.875,60 - (\text{€ } 16.875,60 \times 25\%)}{0,025} = \text{€ } 506.268,00$$

In definitiva il valore di mercato (**Vm**) ottenuto dalla media dei valori relativi all'applicazione dei due procedimenti di stima è il seguente:

$$V_m = (V^1 + V^2)/2 = (\text{€ } 463.050,00 + \text{€ } 506.268,00)/2 = \text{€ } 484.659,00$$

Trattandosi di immobile non "Nuovo", (realizzato da circa 40 anni), il suddetto valore viene ridotto di un coefficiente di degrado per vetustà pari al 27%.

$$V_m = \text{€ } 484.659,00 - (\text{€ } 484.659,00 \times 27\%) = \text{€ } 353.801,07$$

Adeguamenti e correzioni di stima

▪ Regolarizzazione catastale	€ 1.200,00
▪ Oneri economici per la demolizione dell'opera abusiva	€ 9.000,00
▪ Regolarizzazione urbanistica (oneri concessori e/o sanzionatori)	€ 4.500,00
▪ Sanzione pecuniaria per fiscalizzazione abuso	€ 43.500,00
Sommano le detrazioni	€ 58.200,00

$$V_m = \text{€ } 353.801,07 - \text{€ } 58.200,00 = \text{€ } 295.601,07$$

Sulla scorta del valore di mercato determinato come sopra, è stato altresì determinato un prezzo base d'asta dei cespiti, considerando le differenze esistenti al momento della stima, la vendita al libero mercato e la vendita forzata dell'immobile, applicando a questo riguardo una riduzione del 10% rispetto al valore di mercato come sopra individuato, ciò al fine di rendere comparabile e competitivo l'acquisto in sede di espropriazione forzata rispetto all'acquisto nel libero mercato.

$$\text{Prezzo base d'asta} = \text{€ } 295.601,07 - (\text{€ } 295.601,07 \times 10\%) = \text{€ } 266.040,97$$

arrotondato **€ 266.000,00**

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

Nel caso il pignoramento abbia ad oggetto una **quota indivisa**, l'esperto deve procedere alla valutazione della sola quota. L'esperto deve precisare inoltre se la quota in titolarità dell'esecutato sia suscettibile di separazione in natura (attraverso cioè la materiale separazione di una porzione di valore esattamente pari alla quota).

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

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

Trattasi di pignoramento relativo all'intera quota di proprietà.

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**.

RISPOSTA AL 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.

Dal **certificato di residenza storico**, richiesto a nome del debitore esecutato

[REDACTED]

Il sottoscritto ritiene, con la relazione di cui sopra, di aver assolto fedelmente all'incarico ricevuto e resta a disposizione del Sig. Giudice per qualunque supplemento di indagine o chiarimento si rendesse necessario.

Elenco allegati:

- 1) Operazioni peritali;
- 2) Sovrapposizione ortofoto/mappe catastali;
- 3) Documentazione fotografica interna ed esterna;
- 4) Planimetrie stato reale dei luoghi;
- 5) Certificazioni catastali;
- 6) Planimetrie catastali;
- 7) Sovrapposizione planimetrie catastali/stato reale dei luoghi;
- 8) Titolo di provenienza;
- 9) Estratto di mappa catastale;
- 10) Ispezione ipotecarie;
- 11) Titoli edilizi - attestazione Comune di Potenza;
- 12) Certificato di destinazione urbanistica;
- 13) Contratto di locazione - certificato di residenza storico occupanti;
- 14) Decreto di omologa separazione consensuale;
- 15) Certificazione usi civici;
- 16) Quotazioni osservatorio mercato immobiliare;
- 17) Certificato di residenza storico debitore - estratto dell'atto di matrimonio;

Pietragalla, li 18 agosto 2018

Il C.T.U.
Geom. Giuseppe CILLIS



Giuseppe Cillis
2445
POTENZA
PIETRAGALLA

Il sottoscritto esperto stimatore attesta di aver inviato in data 20/08/2018 copia della presente perizia al debitore, ai creditori procedenti ed intervenuti, come da ricevute allegate.

Pietragalla, li 20 agosto 2018

