



TRIBUNALE DI POTENZA

SEZIONE CIVILE

ESECUZIONI IMMOBILIARI

RELAZIONE PERITALE ESPERTO ESTIMATORE

Procedimento n. 12/2024 R.G.E.

**Giudice dell'Esecuzione
dott. Davide Visconti**

L'esperto

()

Potenza, 10.03.2025

RELAZIONE PERITALE ESPERTO ESTIMATORE

INDICE

Premesse	pag. 03
Controllo preliminare	pag. 03
Quesito 1	pag. 04
Quesito 2	pag. 07
Quesito 3	pag. 13
Quesito 4	pag. 15
Quesito 5	pag. 16
Quesito 6	pag. 18
Quesito 7	pag. 21
Quesito 8	pag. 22
Quesito 9	pag. 24
Quesito 10	pag. 24
Quesito 11	pag. 24
Quesito 12	pag. 24
Quesito 13	pag. 27
Quesito 14	pag. 28
Conclusioni	pag. 28

RELAZIONE PERITALE ESPERTO ESTIMATORE

PREMESSE.

Il sottoscritto _____, con studio in Potenza _____, iscritto all'albo degli Ingegneri della Provincia di Potenza con il n. 719, iscritto all'albo dei consulenti tecnici del Tribunale di Potenza in data 28.01.1988 con il n. 400, è stato nominato esperto nella procedura n. 12/2024 R.G.E. con provvedimento del G.E. comunicato a mezzo pec in data 02.03.2024.

E' stato sottoscritto l'atto di giuramento in data 11.03.2024 provvedendo, nello stesso giorno, all'invio telematico dello stesso alla Cancelleria dell'ufficio esecuzioni.

A seguito dell'incarico ricevuto, il sottoscritto ha dato inizio alle operazioni peritali con lo studio dei documenti presenti nel fascicolo telematico e con l'acquisizione di tutta la documentazione utile per l'espletamento dell'incarico (visure, estratti di mappa, planimetrie catastali, titoli edilizi, ecc.) e quant'altro necessario per verificare, alla data odierna, la corrispondenza o meno dei dati catastali con quelli indicati nell'Atto di pignoramento.

In data 07.05.2024, congiuntamente al Custode giudiziario, _____, ed al proprio collaboratore _____, si è recato presso gli immobili siti nel Comune di Pignola alla Via Ruovolo n. 9/A.

In occasione del primo accesso è stato visionato l'immobile identificato nel Catasto Fabbricati al foglio 18, part. n. 1051, occupato _____ e dal suo nucleo familiare, eseguendo un rilievo metrico e fotografico dello stesso. Inoltre è stato visionato il terreno circostante.

Successivamente è stato eseguito un accesso presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Pignola, dove è stata inoltrata la richiesta di accesso agli atti per la consultazione dei titoli abilitativi relativi al fabbricato ed agli immobili in esame. La relativa documentazione è stata ritirata in data 04.03.2025.

Nell'allegato 1 è riportato il verbale delle operazioni peritali e la richiesta di accesso agli atti presso il Comune di Pignola.

Nel seguito viene data risposta ai quesiti posti dal G.E.

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

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

- se il creditore procedente abbia optato per il deposito dei **certificati della Conservatoria dei RR.II. sulle iscrizioni e trascrizioni gravanti sul bene pignorato**;

oppure:

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

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

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

Nel secondo caso (**certificazione notarile sostitutiva**), l'esperto deve precisare in riferimento a ciascuno degli immobili pignorati:

- se la **certificazione** risalga sino ad un atto di acquisto derivativo od originario che sia stato trascritto in data antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento.

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

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

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

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

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

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

In merito al primo punto, **il creditore procedente ha optato per il deposito di certificazione notarile sostitutiva** emessa ai sensi dell'art. 567 comma 2 cpc, redatta dal Notaio in data 13.02.2024.

Dall'esame della certificazione notarile sostitutiva è emerso che, **per tutti gli immobili pignorati, tale certificazione risale sino ad atti di acquisto derivativi, trascritti in data antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento.**

Si precisa che il verbale di pignoramento immobiliare del 16.01.2024 rep. n. 78 è stato trascritto in data 05.02.2024 al n. 1938 di registro generale e n. 1688 di registro particolare.

La certificazione notarile sostitutiva è allegata al fascicolo telematico.

Per quanto riguarda il secondo punto, sempre dalla certificazione notarile nella quale sono allegati le visure storiche, si evince che **i dati catastali attuali e storici degli immobili pignorati sono indicati in detta certificazione.**

Infine, in merito al terzo punto, si evidenzia che sono stati acquisiti i certificati di residenza, di stato civile e l'estratto di matrimonio. Dall'estratto dell'atto di matrimonio risulta che

e con atto del 05.05.1999 per notaio
, rep. n. 42612

Nell'allegato 2 sono riportati i certificati citati in precedenza.

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

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

In ordine al primo profilo (**diritti reali pignorati**), l'esperto deve precisare se il diritto reale indicato nell'atto di pignoramento corrisponda a quello in titolarità dell'esecutato in forza dell'atto d'acquisto trascritto in suo favore. 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 ½; quota di ½ in luogo della minor quota di ¼;

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

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

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

Il bene indicato nel verbale di pignoramento, trascritto in data 05.02.2024 al n. 1938 di registro generale e n. 1688 di registro particolare, è il seguente:

1) Piena proprietà, per la quota di 1/1, appartenenti , degli immobili

siti nel Comune di Pignola alla Via Ruovolo n. 9/A così individuati:

- nel Catasto Fabbricati al Foglio 18, p.la 1051, cat. A/2
- nel Catasto Terreni al Foglio 18, p.la 1050.

Per quanto riguarda i diritti reali, dall'esame della certificazione notarile e dei relativi atti di acquisto trascritti a favore dell'esecutato, si è accertato che **i diritti reali pignorati, corrispondono con la titolarità dell'esecutato in forza degli atti di acquisto trascritti in suo favore.**

Infatti, il terreno in cui insiste l'immobile in esame (ex part. 804 del fg. 18) è pervenuto all'esecutato con **atto di compravendita del 09.09.1994 per notaio , rep. n. 17573 trascritto in data 07.10.1994 ai nn. 13663 registro generale e 12142 registro particolare.**

Al fine dell'esatta individuazione dei fabbricati e dei terreni oggetto di pignoramento, è stata effettuata una sovrapposizione delle ortofoto con le mappe catastali elaborate dalla SOGEI, facendo riferimento al Geoportale della Regione Basilicata (RSDI - Basilicata), che si riporta di seguito e nell'allegato 3.



Sulla base delle caratteristiche dei beni oggetto del pignoramento e per assicurare la maggiore appetibilità sul mercato degli stessi, si ritiene opportuno procedere alla **formazione di un unico lotto per la vendita**, così costituito:

LOTTO UNICO.

Piena proprietà quota 1/1 degli immobili ubicati nel Comune di Pignola alla via Ruovolo n. 9, individuati nel Catasto Fabbricati **al Foglio 18, p.lla 1051**, piano S1-T-1, cat. A/2, con circostante terreno di mq 2.377 censito nel Catasto Terreni **al Foglio 18, p.lla 1050**.

Confini: a Nord con particella 807 del foglio 18, ad Est con particelle 803, 806 e 636 del foglio 18, a Sud con particelle 429 e 805 del foglio 18 e ad Ovest con particelle 805 e 807 del foglio 18.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Gli immobili in oggetto sono ubicati nel Comune di Pignola (PZ) alla Via Ruovolo n. 9 e distano circa km 1,50 dal centro abitato di Pignola e circa m 600 dalla strada provinciale n. 5 della Sellata che collega Pignola alla città di Potenza.

Nelle vicinanze sono presenti zone residenziali e nell'abitato di Pignola sono posizionati tutti i servizi primari. Inoltre, la città di Potenza è distante circa km 7,00.

Agli immobili in esame si accede dalla strada vicinale di Contrada Ruovolo.

Nel seguito viene effettuata la descrizione dettagliata del lotto unico.

LOTTO UNICO.

Piena proprietà quota 1/1 degli immobili ubicati nel Comune di Pignola alla via Ruovolo n. 9, individuati nel Catasto Fabbricati **al Foglio 18, p.lla 1051**, piano S1-T-1, cat. A/2, con circostante terreno di mq 2.377 censito nel Catasto Terreni **al Foglio 18, p.lla 1050**.

Agli immobili si accede dalla strada vicinale tramite un cancello carrabile ed un cancello pedonale.

Il fabbricato è costituito da un piano seminterrato, un piano terra ed un piano sottotetto collegati tra loro con una scala interna.

L'edificio è stato realizzato con struttura portante in cemento armato costituita da travi e pilastri intelaiati, solai di interpiano e di copertura in laterocemento. La copertura è a due falde sfalsate e protetta da un manto di tegole in coppi.

Il terreno circostante, avente una superficie di mq 2377, è completamente recintato con muretti perimetrali sormontati da paletti in ferro e rete metallica. La porzione di terreno posta a monte è in parte sistemata per l'accesso al fabbricato; inoltre, è presente un percorso per l'accesso al piano seminterrato; la restante porzione di terreno è costituita da una superficie boscata.



Vista prospetti fabbricato



Vista prospetti fabbricato



Vista prospetti fabbricato



Vista prospetti fabbricato

Il piano terra è costituito da ingresso-soggiorno, angolo cottura, disimpegno, due camere da letto, ripostiglio, due bagni e la scala interna che conduce al piano seminterrato ed al piano sottotetto. Antistante la zona di ingresso è presente una zona rialzata costituente un terrazzo e nella parte posteriore è ubicato un balcone.

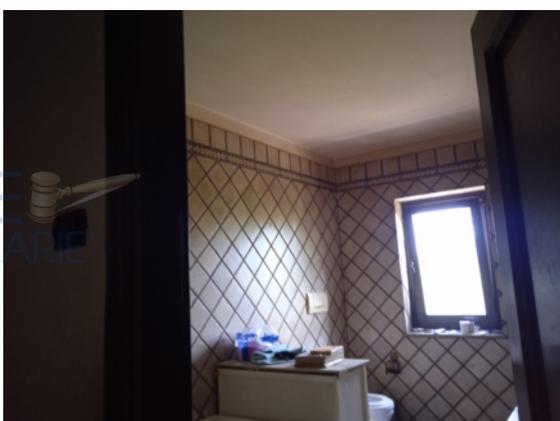
L'appartamento presenta le seguenti finiture: le pavimentazioni sono realizzate in gres nella zona soggiorno ed in parquet nelle camere da letto, nei bagni sono presenti rivestimenti in ceramica per tutta l'altezza; le pareti e parte dei soffitti sono intonacati e tinteggiati, mentre la restante parte dei soffitti sono rivestiti con perline in legno; gli infissi esterni sono in legno con vetrocamera. Sono, inoltre, presenti tutti gli impianti tecnologici; elettrico, idrico sanitario e di riscaldamento alimentato da una caldaia per tutti i piani e con corpi scaldanti in elementi in alluminio.



Part. 1051 - Vista interna piano terra



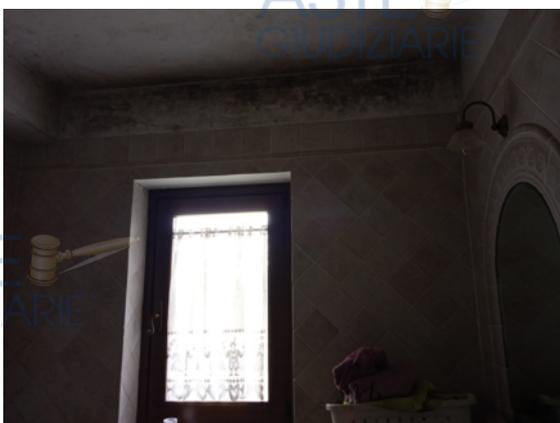
Part. 1051 - Vista interna piano terra



Part. 1051 - Vista interna piano terra



Part. 1051 - Vista interna piano terra



Part. 1051 - Vista interna piano terra



Part. 1051 - Vista interna piano terra

Lo stato di conservazione e di manutenzione è mediocre e sono presenti fenomeni di umidità nei bagni ed in una camera.

La superficie utile netta del piano terra è di mq 97,10, mentre quella lorda è di mq 122,40; la superficie della terrazza e dei balconi è di mq 35,62; l'altezza interna è di m 2,72.

Ai fini della stima, poiché i valori di mercato sono riferiti alle superfici lorde degli immobili, si è fatto riferimento all'allegato C del DPR 138 del 23.03.1998, in cui sono contenute le modalità di calcolo delle stesse.

Quindi, la superficie commerciale del piano terra è calcolata considerando la somma della superficie lorda dell'abitazione e della superficie della terrazza e del balcone moltiplicata per un coefficiente pari a 0,30 per i primi 25 mq e pari a 0,10 per la quota eccedente.

Pertanto la superficie commerciale dell'unità è pari a:

- Superficie lorda abitazione	mq. 122,40
- Superficie balconi, ecc. (25,00 x 0,30 + 10,62 x 0,10)	mq. 8,56
Superficie commerciale	mq. 130,96

Al primo piano sottotetto si accede dalla scala interna.

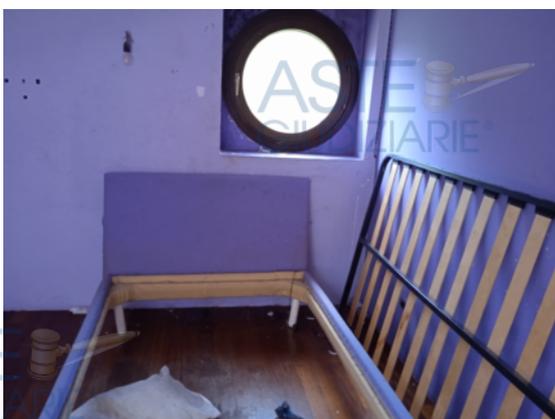
Il piano sottotetto è adibito in parte a residenza ed in parte ad un vano tecnico. La zona adibita a residenza è costituita da disimpegno, due camere e bagno. L'altezza interna è variabile da m 1,00 in corrispondenza dell'imposta della copertura a m 2,65 al colmo.



Part. 1051 - Vista interna piano sottotetto



Part. 1051 - Vista interna piano sottotetto



Part. 1051 - Vista interna piano sottotetto



Part. 1051 - Vista interna piano sottotetto

La parte adibita a vano tecnico è costituita da un unico ambiente avente altezza interna variabile da m 0,20 in corrispondenza dell'imposta della copertura a m 1,80 al colmo.

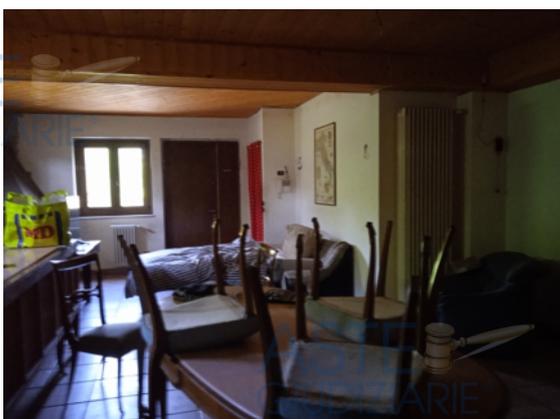
Le finiture del piano sottotetto sono le medesime del piano terra, così come la stato di conservazione e manutenzione.

La superficie utile netta della zona del piano sottotetto adibita ad abitazione è di mq 46,87, mentre quella lorda è di mq 57,00.

La superficie commerciale del piano sottotetto relativa alla porzione destinata ad abitazione è stata computata considerando la superficie lorda della parte di superficie che ha un'altezza interna superiore a m 1,50. Pertanto, la superficie commerciale è pari a mq 37,00.

Al piano seminterrato si accede dalla scala interna.

Il piano seminterrato è destinato in parte a residenza ed in parte deposito-garage. La zona adibita a residenza è costituita da una tavernetta ed un bagno. Nella parte retrostante è ubicata una intercapedine per evitare contatti diretti con il terreno avente una larghezza di m 1,85.



Part. 1051 - Vista interna piano seminterrato



Part. 1051 - Vista interna piano seminterrato



Part. 1051 - Vista interna piano seminterrato



Part. 1051 - Vista interna piano seminterrato

La zona destinata a residenza presenta le seguenti finiture: le pavimentazioni sono in monocottura, nel bagno sono presenti rivestimenti in ceramica fino all'altezza di m 2,00, le pareti sono intonacate e tinteggiate, mentre i soffitti sono rivestiti con perlinato in legno; gli infissi esterni sono in legno con vetrocamera. Gli impianti tecnologici sono i medesimi indicati per il piano terra.

La zona destinata a deposito e garage ha i pavimenti in gres e le pareti ed i soffitti sono intonacati e tinteggiati.

Lo stato di conservazione e manutenzione è lo stesso dei piani descritti in precedenza.

La superficie utile netta della parte residenziale è di mq 48,41, mentre quella lorda è di mq 58,00; la superficie utile netta della parte destinata a deposito e garage è di mq 52,90, mentre quella lorda è di mq 58,00; l'altezza interna è di m 2,70.

Ai fini della stima, poiché i valori di mercato sono riferiti alle superfici lorde degli immobili, si è fatto riferimento all'allegato C del DPR 138 del 23.03.1998, in cui sono contenute le modalità di calcolo delle stesse.

Quindi, la superficie commerciale del piano seminterrato è calcolata considerando la somma della superficie lorda della parte destinata ad abitazione e della superficie della porzione adibita a deposito moltiplicata per un coefficiente pari a 0,50.

Pertanto la superficie commerciale del piano seminterrato è pari a:

- Superficie lorda abitazione	mq.	58,00
- Superficie deposito e garage (58,00 x 0,50)	<u>mq.</u>	<u>29,00</u>
Superficie commerciale	mq.	87,00

La superficie commerciale complessiva del fabbricato è pari a:

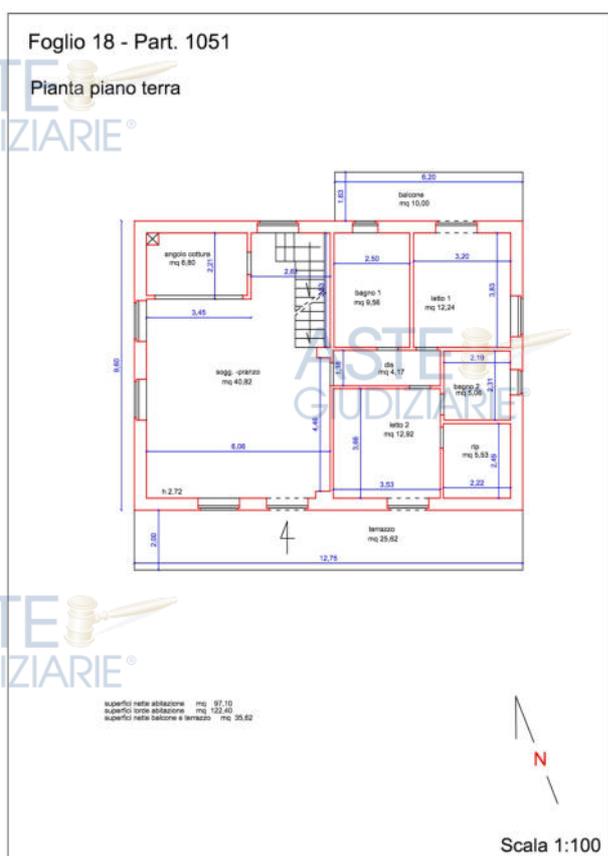
$$\text{mq } (130,96 + 37,00 + 87,00) = \text{mq } \mathbf{254,96}.$$

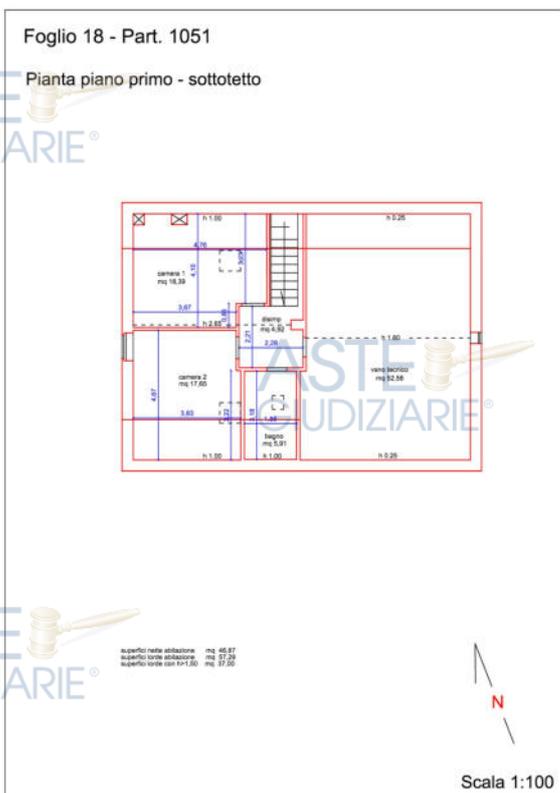
I confini del compendio immobiliare sono i seguenti: a Nord con particella 807 del foglio 18, ad Est con particelle 803, 806 e 636 del foglio 18, a Sud con particelle 429 e 805 del foglio 18 e ad Ovest con particelle 805 e 807 del foglio 18.

La costruzione del fabbricato è iniziata nell'anno 1996.

Tale unità immobiliare **non è dotata di attestato di prestazione energetica** ed i costi per la sua acquisizione ammontano a € 500,00.

Nel seguito è riportata la planimetria dello stato reale dei luoghi





Nell'allegato 4 sono riportati gli elaborati grafici dello stato attuale dei luoghi comprendenti le piante dell'immobile oggetto di perizia.

Nell'allegato 5 è riportata la documentazione fotografica, nella quale le foto n. 1 e 2 rappresentano la vista aerea dell'area con l'individuazione del fabbricato in oggetto, la foto n. 3 individua il cancello di accesso, le foto dalla n. 4 alla n. 13 individuano la vista esterna del fabbricato, le foto dalla n. 14 alla n. 27 mostrano la vista interna del piano terra, e foto dalla n. 28 alla n. 36 rappresentano la vista interna del piano sottotetto, le foto dalla n. 37 alla n. 48 individuano la vista interna del piano seminterrato, mentre le rimanenti rappresentano il terreno circostante.

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 **differmità** 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 differmità:
 - deve predisporre apposita **planimetria dello stato reale dei luoghi con opportuna indicazione grafica delle riscontrate differmità**, 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 differmità.

In merito a tale quesito, il sottoscritto ha acquisito gli estratti catastali storici e le planimetrie presenti negli atti del Catasto, che vengono riportati nell'allegato 6.

Si evidenzia che, **in seguito al Tipo Mappale del 08.01.2001 Pratica n. 127435 (n. 47.1/2001) ed all'accatastamento dei fabbricati, è stata costituita la particella n. 1051 del foglio n. 18, qualità Ente Urbano con una consistenza di mq. 123.**

La part 1051 deriva dalla part. 804 di mq. 2500 in seguito al Tipo Mappale citato in precedenza.

La part. 804 deriva dalla part. 73 di mq. 16690 a seguito di frazionamento del 26.09.1994 (n. 3781.1/1994).

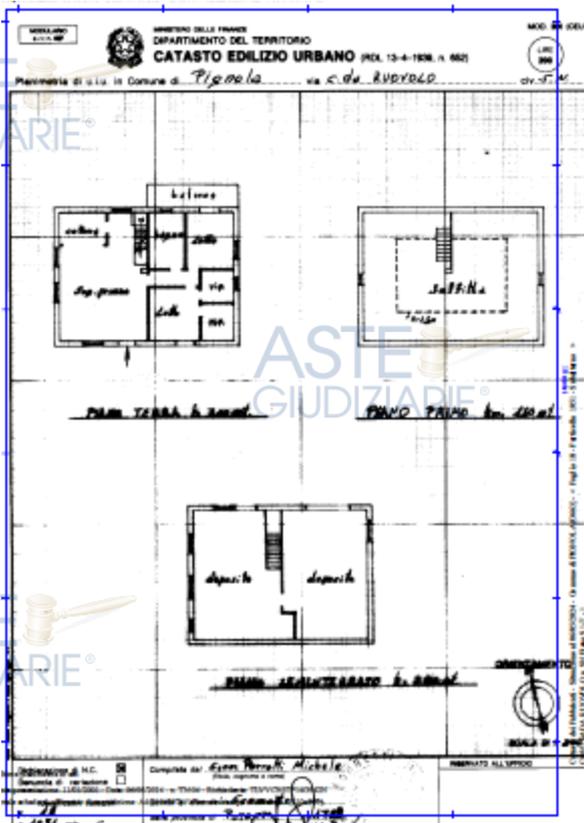
Dagli accertamenti eseguiti e dall'esame delle certificazioni notarili in atti è **stata riscontrata l'esatta rispondenza formale dei dati indicati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione, nonché nei negozi di acquisto, con le risultanze catastali.**

Il quesito richiede di precisare eventuali differmità tra la **situazione reale dei luoghi e la situazione riportata nella planimetria catastale** corrispondente.

Dalle verifiche eseguite si è accertato che per l'immobile individuato nel Catasto Fabbricati al **foglio 18 part. 1051, sono state rilevate differmità tra la situazione reale dei luoghi e la situazione riportata nella planimetria catastale corrispondente. In particolare, tali differmità riguardano il piano seminterrato dove vi è una diversa distribuzione interna degli ambienti ed una diversa destinazione d'uso, ed il piano primo sottotetto che presenta una diversa destinazione d'uso per la parte abitativa e relativa distribuzione interna. Invece, lo stato dei luoghi del piano terra corrisponde con quanto indicato nella planimetria catastale.**

Pertanto, per eliminare tale differmità è necessario predisporre una variazione catastale consistente nella predisposizione di un nuovo Docfa per le rettifiche planimetriche accertate e per il cambio di destinazione d'uso, da presentare presso il competente Ufficio Provinciale di **Potenza dell'Agenzia delle Entrate, con un costo complessivo quantificato in € 2.000,00, comprensivo di spese tecniche e spese catastali.**

Nel seguito è riportata la planimetria catastale della particella 1051.



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

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

LOTTO n. 1 (oppure LOTTO UNICO): – piena ed intera (oppure **quota di 1/2, di 1/3, ecc.**) proprietà (o altro diritto reale) di **appartamento (o terreno)** ubicato in _____ alla via _____ n. _____, piano _____ int. _____; è composto da _____, confina con _____ a sud, con _____ a nord, con _____ ad ovest, con _____ ad est; è riportato nel C.F. (o C.T.) del **Comune di _____ al foglio _____, p.lla _____** (ex p.lla _____ o già scheda _____), **sub _____**; il descritto stato dei luoghi corrisponde alla consistenza catastale (oppure, non corrisponde in ordine a _____); vi è concessione edilizia (o in sanatoria) n. _____ del _____, cui è conforme lo stato dei luoghi (oppure, non è conforme in ordine a _____); oppure, lo stato dei luoghi è conforme (o difforme _____) rispetto alla istanza di condono n. _____ presentata il _____, oppure, l'immobile è abusivo e a parere dell'esperto stimatore può (o non può) ottenersi sanatoria ex artt. _____ (per il fabbricato); risulta (oppure non risulta) ordine di demolizione del bene; ricade in zona _____ (per il terreno);

PREZZO BASE euro _____;

LOTTO n. 2 : ecc.

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

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

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

Con riferimento al lotto individuato e precedentemente descritto, nel seguito viene riportata lo schema sintetico-descrittivo del lotto.

LOTTO UNICO.

Piena proprietà quota 1/1 degli immobili ubicati nel Comune di Pignola alla via Ruovolo n. 9, individuati nel Catasto Fabbricati **al Foglio 18, p.lla 1051**, piano S1-T-1, cat. A/2, con circostante terreno di mq 2.377 censito nel Catasto Terreni **al Foglio 18, p.lla 1050**.

Confini: a Nord con particella 807 del foglio 18, ad Est con particelle 803, 806 e 636 del foglio 18, a Sud con particelle 429 e 805 del foglio 18 e ad Ovest con particelle 805 e 807 del foglio 18.

Il descritto stato dei luoghi corrisponde alla consistenza catastale per il piano terra, mentre per il piano seminterrato ed il piano primo sottotetto sono state riscontrate difformità per la diversa distribuzione degli ambienti interni e per la trasformazione di alcune porzioni da deposito ad abitazione.

Il fabbricato individuato nel Catasto Fabbricati al **Fg. 18 part. 1051**, è stato realizzato con **Concessione Edilizia n. 14/1996 del 26.02.1996** rilasciata dal Comune di Pignola.

In merito alla regolarità urbanistica l'unità immobiliare non è conforme ai titoli edilizi richiamati e a parere dell'esperto può ottenersi la sanatoria ai sensi dell'art. 36 del DPR n. 380/01.

Nella determinazione del prezzo sono stati detratti i costi per la redazione dell'APE, per la regolarizzazione catastale e per la regolarizzazione urbanistica.

PREZZO BASE: € 152.000,00 (euro centocinquantaduemila/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).

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

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

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

Ipotesi particolari:

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

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

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

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

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

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

Nel caso in cui il primo atto antecedente di venti anni la trascrizione del pignoramento abbia natura di **atto inter vivos a carattere non traslativo** (ad esempio: divisione), l'esperto dovrà parimenti eseguire ispezione presso i registri immobiliari sui nominativi dei danti causa, individuando l'atto d'acquisto in favore degli stessi e risalendo ad un atto *inter vivos* a carattere traslativo nei termini anzidetti (ad esempio: compravendita; donazione; permuta; cessione di diritti reali; ecc.).

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

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

4) Beni già in titolarità di **istituzioni ecclesiastiche**.

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

5) **Situazioni di comproprietà**.

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

6) Esistenza di **diritto di usufrutto sui beni pignorati**.

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

Per quanto riguarda la ricostruzione dei passaggi di proprietà in relazione ai beni pignorati facenti parte del lotto, si è verificato quanto riportato nella certificazione notarile sostitutiva redatta dal Notaio in data 13.02.2024 e, pertanto, la ricostruzione è la seguente.

Il terreno su cui insiste l'immobile in esame (ex part. 804 del fg. 18) è pervenuto all'esecutato con **atto di compravendita del 09.09.1994 per notaio** , rep. n. 17573 trascritto in data **07.10.1994 ai nn. 13663 registro generale e 12142 registro particolare**.

Si precisa che, in seguito al Tipo Mappale del 08.01.2001 Pratica n. 127435 (n. 47.1/2001) ed all'accatastamento dei fabbricati, è stata costituita la particella n. 1051 del foglio n. 18, qualità Ente Urbano con una consistenza di mq. 123, come si può evincere dall'estratto di mappa e dalla visura catastale storica riportati in allegato.

Nell'allegato 8 è riportata la nota di trascrizione dell'atto per notaio del 09.09.1994.

In tale nota viene riportato che nella vendita sono comprese le seguenti servitù:

1) servitù di passaggio a favore del terreno distinto in catasto con la particella 804 (ex 73/b) gravante sulla strada esistente che, attraversando le particelle 660-445-661-446-447-448 e 429 del foglio 18, collega il fondo dominante alla pubblica strada;

2) servitù di passaggio gravante sul terreno distinto in catasto con la particella 805 (ex 73/c). avente estensione di are 3 e centiare 2 a favore della particella 807 (ex 73/e), che collega il fondo dominante alla strada pubblica;

3) servitù di passaggio per la realizzazione di una fognatura a favore del terreno distinto in catasto con le particelle 804 (ex 73/b) e 805 (ex 73/c), che, attraversando le particelle 803 (ex 73/a)-77-113-403-404, permette il collegamento alla rete fognante principale.

Nella certificazione notarile redatta dal Notaio _____ in data 13.02.2024 , a cui si rimanda, sono riportati, per tutti gli immobili, gli atti di acquisto trascritti in data antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento.

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

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

Indicherà altresì:

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

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

Tale documentazione deve essere sempre allegata alla relazione di stima.

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

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

A questo riguardo ed a mero titolo esemplificativo, l'esperto potrà utilizzare ai fini della datazione dell'epoca di costruzione: i) schede planimetriche catastali; ii) aerofotogrammetrie acquisibili presso gli uffici competenti e società private; iii) informazioni desumibili dagli atti di trasferimento (ad esempio, qualora l'atto contenga

¹

l'esatta descrizione del fabbricato); iv) elementi desumibili dalla tipologia costruttiva utilizzata; v) contesto di ubicazione del bene (ad esempio: centro storico della città).

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

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

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

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

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

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

- deve procedere alla **sovrapposizione della planimetria** dello stato reale dei luoghi (predisposta in risposta al quesito n. 2) con la planimetria di progetto;
- nel caso di riscontrate difformità:
 - deve predisporre apposita **planimetria dello stato reale dei luoghi con opportuna indicazione grafica delle riscontrate difformità**, inserendo la detta planimetria sia in formato ridotto nel testo della relazione in risposta al presente quesito, sia in formato ordinario in allegato alla relazione medesima;
 - deve poi precisare l'eventuale possibilità di sanatoria delle difformità riscontrate ed i costi della medesima secondo quanto di seguito precisato.

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

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

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

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

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

A quest'ultimo riguardo, l'esperto deve:

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

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

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

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

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

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

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

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

Per quanto riguarda la regolarità dei beni sotto il profilo edilizio ed urbanistico, dall'esame della documentazione acquisita presso il comune di Pignola, si è accertato che per la realizzazione del fabbricato è stato rilasciato il seguente titolo abilitativo:

1. Concessione Edilizia n. 14/1996 del 26.02.1996 relativa alla costruzione di un fabbricato rurale e recinzione del fondo agricolo sulle particelle 804 e 805 del foglio 18.

L'epoca di realizzazione del fabbricato è iniziata nel 1996.

Le piante attuali dell'immobile non corrispondono con quelle allegate al titolo autorizzativo sia per la disposizione degli ambienti che per la destinazione d'uso.

Infatti, dall'esame degli elaborati allegati alla Concessione edilizia si è accertato che il piano seminterrato era tutto destinato a deposito, mentre, allo stato attuale, è in parte destinato a deposito ed in parte destinato ad abitazione, con la presenza di una scala interna di collegamento al piano terra e diversa distribuzione degli ambienti interni e dei prospetti.

Il piano terra era destinato in parte ad abitazione ed in parte a deposito derrate, mentre, allo stato attuale, è tutto destinato ad abitazione con conseguente diversa distribuzione degli ambienti interni.

Il primo piano sottotetto è conforme al titolo autorizzativo per la porzione più bassa destinata a vano tecnico. Nei disegni allegati alla Concessione edilizia non era presente il solaio di sottotetto che, invece, è stato realizzato. Di conseguenza, la parte del primo piano attualmente adibita ad abitazione non era prevista nel titolo edilizio.

Pertanto, **non vi è corrispondenza dell'unità immobiliare in oggetto rispetto alle previsioni del provvedimento autorizzativo.**

Il fabbricato rispetta le dimensioni ed i volumi indicati nel titolo autorizzativo, e le difformità riguardano la destinazione d'uso, che nel progetto assentito riportavano la destinazione di depositi agricoli, e la diversa disposizione degli ambienti. Pertanto, l'unità immobiliare in esame è difforme rispetto al provvedimento amministrativo.

Inoltre, si è accertato presso il Comune di Pignola che non sono state presentate istanze di condono per il fabbricato in esame.

Trattandosi di opere abusive, il sottoscritto ha verificato la possibilità di sanatoria delle difformità riscontrate e, successivamente ha stimato i costi della stessa.

Dagli accertamenti eseguiti presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Pignola si è verificato che è possibile la sanatoria ai sensi dell'art. 36 bis del D.P.R. n. 380 del 2001.

Infatti, l'art. 26 delle norme tecniche di attuazione del Regolamento Urbanistico del Comune di Pignola prevede che, per il territorio esterno all'Ambito Urbano, come quello in cui ricade l'immobile in esame, è consentito il cambio di destinazione d'uso di deposito ed annessi agricoli entro il limite massimo di 500 mc.

Dall'esame della documentazione visionata presso il Comune di Pignola, non è stato rinvenuto il certificato di agibilità.

I costi per la sanatoria delle opera abusive, consultato anche l'Ufficio Tecnico del Comune di Pignola, sono i seguenti.

a) Costi per gli oneri concessori.

Gli oneri concessori sono calcolati in misura doppia secondo quanto previsto dall'art. 36 del D.P.R. n. 380 del 2001 e sono pari a circa € **5.000,00**. Tale importo comprende gli oneri per il cambio di destinazione d'uso, per il danno ambientale dovuto al nulla osta paesaggistico in sanatoria e per i diritti di segreteria.

b) Costi per lavori e spese tecniche.

Tali costi sono stati determinati per i lavori per l'adeguamento delle aperture ai fini dell'abitabilità che sono pari a circa € **2.000,00**.

Inoltre, bisogna considerare le spese tecniche per la pratica edilizia in sanatoria da presentare al Comune di Pignola, comprendenti anche la redazione del certificato di idoneità statica, che sono state stimate pari a € **4.500,00**.

Infine, sono stati stimati i costi per la redazione del certificato di agibilità che sono pari a circa € **1.000,00**.

Pertanto i costi per lavori e spese tecniche sono pari a:

- € 2.000,00 + € 4.500,00 + € 1.000,00 = € **7.500,00**.

I costi complessivi per la sanatoria sono pari a:

- € 5.000,00 + € 7.500,00 = € **12.500,00**.

Infine, è stato richiesto ed acquisito dal Comune di Pignola il Certificato di destinazione urbanistica del terreno censito al foglio 18, particella 1050.

Nell'allegato 9 sono riportate le copie delle Autorizzazioni Edilizie con gli allegati grafici ed il Certificato di destinazione urbanistica.

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.).

Al momento del sopralluogo effettuato e degli accertamenti eseguiti, è emerso che gli immobili sono occupati con il proprio nucleo familiare.

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).

In merito alla specificazione dei **vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene**, dalle verifiche eseguite, si è accertato quanto segue.

- Dalle ispezioni eseguite sui beni, **non sono pendenti altre procedure esecutive.**
- **Non vi sono procedimenti giudiziari civili** relativi ai beni pignorati.
- **Non vi sono provvedimenti impositivi di vincoli storico-artistici.**
- **Non vi sono atti impositivi di servitù sul bene pignorato.**
- **Non vi sono provvedimenti di sequestro penale.**

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

Non vi sono Oneri e vincoli a carico dell'acquirente

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

Gli oneri e vincoli cancellati o comunque regolarizzati nel contesto della procedura sono i seguenti:

- 1) **IPOTECA VOLONTARIA** a garanzia di mutuo fondiario derivante da atto per Notaio del 07.10.2010, Repertorio 87055/18240, ISCRIZIONE del 08/10/2010, nn. 17038/2617 a favore di _____,
- 2) **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**, del 21/01/2015 Repertorio n. 131/2015, TRASCRIZIONE del 10.02.2015, n. 1876 di R.g. e n. 1615 di R.p. a favore

Tale pignoramento ha generato la procedura 10/2015 che è stata estinta.
- 3) **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**, del 16.01.2024 Repertorio n. 78, TRASCRIZIONE del 05.02.2024, n. 1938 di R.g. e n. 1688 di R.p.
- 4) Costo per la regolarizzazione delle difformità urbanistiche pari a € 12.500,00, che è stato detratto nella determinazione del prezzo a base d'asta.
- 5) Costo per la regolarizzazione delle lievi difformità catastali pari a € 2.000,00, che è stato detratto nella determinazione del prezzo a base d'asta.

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.

In riferimento agli accertamenti effettuati, **i beni pignorati non ricadano su suolo demaniale**, e non vi è stato un provvedimento di declassamento.

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 **oggetto 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 **oggetto 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.

In riferimento al presente quesito, **i beni pignorati non sono gravati da censo, livello o usi civici**.

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

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

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

Relativamente alle spese di gestione degli immobili pignorati, si precisa che non ci sono quote condominiali e spese di gestione.

Si ribadisce che non sono stati rilevati altri procedimenti 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 oggetto di tali atti; ecc.).

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

La stima degli immobili in oggetto viene eseguita col metodo sintetico – comparativo, con il quale si ottiene il valore di mercato di un bene in condizioni di ordinarietà confrontando il prezzo pagato per beni simili a quello oggetto di stima o applicando il prezzo medio di mercato per immobili simili desunto da indagini di mercato o da listini accreditati (per es. O.M.I.).

Tali valori devono poi essere rapportati al bene oggetto di stima, considerando principalmente le condizioni estrinseche ed intrinseche del bene stesso, cioè il grado di conservazione, di finitura, la posizione, e la sua appetibilità.

Le condizioni a contorno, essenziali nella decisione di procedere all'acquisto di un immobile residenziale, sono essenzialmente: i servizi presenti nell'area, la facilità di accesso e le infrastrutture di collegamento.

Inoltre, occorre considerare che negli ultimi anni, a causa della particolare congiuntura economica che ha interessato anche il mercato immobiliare, vi è stato un forte calo delle contrattazioni di beni immobili, che ha comportato, di conseguenza, una riduzione della domanda ed un calo generalizzato dei prezzi unitari, che ha riguardato sia i terreni che i fabbricati.

Gli immobili in oggetto sono ubicati nel Comune di Pignola (PZ) alla Via Ruovolo n. 9 e distano circa km 1,50 dal centro abitato di Pignola e circa m 600 dalla strada provinciale n. 5 della Sellata che collega Pignola alla città di Potenza.

Nelle vicinanze sono presenti zone residenziali e nell'abitato di Pignola sono posizionati tutti i servizi primari. Inoltre, la città di Potenza è distante circa km 7,00.

Per la stima del bene con il metodo sintetico-comparativo si è tenuto conto che il mercato, per la particolare congiuntura economica attuale, non è particolarmente dinamico soprattutto nei piccoli centri della Basilicata.

Per la stima degli immobili, si è considerato il valore unitario relativo alle quotazioni immobiliari dell'O.M.I. (Osservatorio del mercato Immobiliare) dell'Agenzia delle Entrate per il Comune di Pignola, relativo alla Zona D1 dove ricade l'immobile in esame, e relative al primo semestre del 2024.

In particolare sono stati presi in considerazione i valori relativi alle costruzioni inserite nell'area suddetta, per la tipologia di abitazioni.

Pertanto, per le zone sopraelencate si considera il listino dell'OMI che indica i seguenti valori unitari riferiti al metro quadrato di superficie lorda:

- Abitazioni di tipo civile allo stato conservativo normale: min. €/mq 800,00 - max €/mq. 1.100,00.

Si assume il valore minimo di €/mq. 800,00, in quanto nella zona D1 sono comprese sia aree edificabili che aree agricole ed il fabbricato in esame ricade in zona agricola

Per il terreno, avente destinazione agricola con la volumetria edificabile completamente già sfruttata, si è considerato che lo stesso è completamente recintato e dotato di cancello di accesso. I valori di mercato di tali terreni variano da €/mq 4,00 a €/me 6,00 e si è assunto il valore medio di €/mq 5,00.

L'Allegato 10 contiene i listini dell'OMI da cui sono stati desunti i valori unitari di mercato sopra riportati.

Di seguito viene effettuata la stima del lotto unico, apportando ai valori unitari sopra indicati, dei coefficienti di adeguamento per tener conto delle caratteristiche intrinseche degli immobili, quali lo stato di conservazione e di manutenzione e la funzionalità.

LOTTO UNICO.

Fabbricato ubicato nel Comune di Pignola alla via Ruovolo n. 9, individuato nel Catasto Fabbricati al **Foglio 18, p.lla 1051**, piano S1-T-1.

Al valore unitario assunto come riferimento di stima, pari a €/mq 800,00 deve essere applicato un coefficiente di riduzione pari a 0,10 per lo stato di conservazione descritto nella risposta al quesito 2 ed un coefficiente di riduzione pari a 0,10 per la vetustà di oltre venticinque anni.

Di conseguenza il prezzo unitario da assumere a base della valutazione del bene scaturisce dal seguente conteggio:

$$- \text{€/mq. } 800,00 \times (1 - 0,10 - 0,10) = \text{€/mq. } \mathbf{640,00.}$$

La superficie commerciale calcolata nella risposta al quesito n. 2 come superficie lorda è pari a **mq. 254,96.**

Quindi, il valore di mercato è pari a :

$$- \text{mq. } 254,96 \times \text{€/mq } 640,00 = (\text{in C.T.}) \quad \mathbf{\underline{\underline{€ 163.100,00.}}}$$

Al valore sopra determinato devono essere detratti i seguenti costi:

- Costi per la redazione dell'APE, così come determinati nella risposta al quesito n. 2, che ammontano complessivamente a € 500,00.

- Costi per la regolarizzazione catastale, così come determinati nella risposta al quesito n. 3, che ammontano complessivamente a € 2.000,00.

- Costi per la regolarizzazione urbanistica, così come determinati nella risposta al quesito n. 6, che ammontano complessivamente a € 12.500,00.

Pertanto il valore sarà pari a:

$$- \text{€ } 163.100,00 - (\text{€ } 500,00 + \text{€ } 2.000,00 + \text{€ } 12.500,00) = \quad \mathbf{\underline{\underline{€ 148.100,00.}}}$$

Il terreno circostante ha una superficie di **mq. 2.377.**

Quindi, il valore di mercato è pari a :

$$- \text{mq. } 2.377 \times \text{€/mq } 5,00 = (\text{in C.T.}) \quad \mathbf{\underline{\underline{€ 11.900,00.}}}$$

Il valore complessivo del lotto è il seguente

$$\text{€ } 148.100,00 + \text{€ } 11.900,00) = \quad \mathbf{\underline{\underline{€ 160.000,00.}}}$$

Al fine della determinazione del **prezzo base d'asta**, tenuto conto delle differenze tra la vendita al libero mercato e la vendita forzata dell'immobile, si ritiene, per il caso in esame, applicare una riduzione del 5% rispetto al valore di mercato come sopra individuato, e, pertanto, il prezzo a base d'asta è il seguente:

$$\text{€ } 160.000,00 - 5\% = (\text{in C.T.}) \quad \mathbf{\underline{\underline{€ 152.000,00 (euro centocinquantaduemila/00)}}}$$

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.

Gli immobili facenti parte del lotto sono stati pignorati per l'intera quota 1/1 e, pertanto, non si è proceduto ad individuare la quota indivisa.

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

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

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

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

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

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

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

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

In merito a tale quesito, si evidenzia che sono stati acquisiti i certificati di residenza, di stato civile e l'estratto di matrimonio degli esecutati dal quale risulta il regime patrimoniale dell'esecutato.

Nell'allegato 2 sono riportati i certificati citati in precedenza.

CONCLUSIONI.

Il sottoscritto CTU, con la presente relazione, ritiene di aver assolto all'incarico conferitogli e rimane a disposizione del Giudice per qualsiasi ulteriore chiarimento. La presente relazione viene trasmessa, insieme agli allegati, in via telematica.

ALLEGATI.

Allegato 1 - Verbali operazioni peritali

Allegato 2 - Certificati di residenza, stato civile e matrimonio

Allegato 3 - Sovrapposizione ortofoto con mappa catastale (RSDI Basilicata)

Allegato 4 - Elaborati grafici stato dei luoghi

Allegato 5 - Documentazione fotografica

Allegato 6 - Documentazione catastale

Allegato 7 - Schema sintetico-descrittivo del lotto

Allegato 8 - Nota di trascrizione

Allegato 9 - Documentazione urbanistica

Allegato 10 - Listini OMI del Comune di Pignola