

* * *

ASTE
GIUDIZIARIE
ESECUZIONE IMMOBILIARE

Promossa da

IFITALIA s.p.a
INTERNATIONAL FACTORS ITALIA s.p.a.

(rappresentata e difesa dagli Avv.ti Vincenzo A. Spezziga e Salomone Bevilacqua)

Contro

ASTE
GIUDIZIARIE
xxxxxxxxxxxxxxxx

Contro

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

R.G.E.: n.°176/13

RAPPORTO DI STIMA DEL COMPENDIO IMMOBILIARE 2

GIUDICE ESECUZIONI: Dott.ssa Annachiara DI PAOLO
CONSULENTE TECNICO: Geom. Giovanna LAINO

Paterno di Lucania, li 3/05/2025

Il C.T.U.
Geom. Giovanna Laino

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

Oggetto: *Procedimento di espropriazione immobiliare contro xxxxxxxxxxxxxxxx
promossa da IFITALIA s.p.a. rappresentata e difesa dagli avv.ti Vincenzo Spezziga e
Salomone Bevilacqua*

La scrivente **geom. Giovanna Laino**, iscritta all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Potenza e con studio in Paterno (Pz) alla via Cappella Vecchia n.º18, per il procedimento di espropriazione immobiliare di cui all'oggetto, in sostituzione di altro esperto, veniva nominata **C.T.U. dal** Giudice delle Esecuzioni Immobiliari - Dott. Ssa Daniela Di Gennaro, fissando l'udienza per le determinazioni in ordine alle modalità della vendita dei beni staggiti, il conferimento dell'incarico e la precisazione dei seguenti quesiti, riportati di seguito ----

Il tutto come segue:

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

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

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

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

oppure:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

L'esperto deve precisare quali siano i **diritti reali** (piena proprietà; nuda proprietà; usufrutto; intera proprietà; quota di 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 ½ in luogo dell'intera proprietà; quota di ¼ 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.la e sub catastali**.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

In particolare, l'esperto deve verificare se l'immobile sia dotato di **attestato di prestazione energetica** (acquisendolo se esistente) stimandone – in caso di assenza – i costi per l'acquisizione.

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

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

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

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

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

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

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

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

Al riguardo, l'esperto:

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

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

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

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

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

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

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

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

Al riguardo, l'esperto:

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

- in secondo luogo, nel caso di riscontrate difformità:

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

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

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

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

PREZZO BASE euro _____;

LOTTO n. 2: ecc.

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

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

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

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

A questo riguardo, l'esperto:

- deve sempre acquisire in via integrale **l'atto o gli atti di acquisto del bene in favore del soggetto esecutato** (ad esempio: compravendita; donazione; permuta; cessione di diritti reali; assegnazione a socio di cooperativa; ecc.), atto od atti che devono essere inseriti tra gli allegati alla relazione;

- può procedere ad acquisire in via integrale altresì **gli atti d'acquisto precedenti** laddove ne sussista l'opportunità (ad esempio: laddove sia dubbio se determinate porzioni del bene siano state oggetto di trasferimento; laddove sia opportuno verificare – specie ai fini della regolarità urbanistica – la consistenza del bene al momento di un determinato passaggio di proprietà; ecc.), procedendo in tal caso all'inserimento degli stessi tra gli allegati alla relazione.

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

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

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

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

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

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

Ipotesi particolari:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

4) Beni già in titolarità di istituzioni ecclesiastiche.

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

5) Situazioni di comproprietà.

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

6) Esistenza di diritto di usufrutto sui beni pignorati.

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

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

L'esperto deve procedere alla verifica della **regolarità dei beni sotto il profilo edilizio ed urbanistico**, tenuto conto delle modifiche apportate all'art. 172 bis (numeri 7, 8 e 9) dis. Att. c.p.c.,

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

Indicherà altresì:

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

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

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 allegata alla relazione di stima.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

- nel caso di riscontrate difformità:

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

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

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

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

- il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza di condono sia stata presentata (segnatamente, indicando se si tratti di istanza ai sensi degli artt. 31 e seguenti della legge n. 47 del 1985; oppure ai sensi dell'art. 39 della legge n. 724 del 1994; oppure ai sensi dell'art. 32 del D.L. n. 269 del 2003 convertito in legge n. 326 del 2003);
 - lo stato della procedura presso gli uffici tecnici competenti (pareri; deliberazioni; ecc.);
 - i costi della sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte e/o ancora da corrispondersi;
 - la conformità del fabbricato ai grafici di progetto depositati a corredo dell'istanza (segnalando, anche in tal caso graficamente, le eventuali difformità);
- in terzo luogo ed in via ulteriormente subordinata, verificherà inoltre – ai fini della domanda in sanatoria che l'aggiudicatario potrà eventualmente presentare – se gli immobili pignorati si trovino o meno nelle condizioni previste dall'art. 40, comma 6, della legge n. 47 del 1985 o dall'art. 46, comma 5 del D.P.R. n. 380 del 2001 (già art. 17, comma 5, della legge n. 47 del 1985).

A quest'ultimo riguardo, l'esperto deve:

- a) determinare la data di edificazione dell'immobile secondo le modalità sopra indicate;
- b) chiarire se – in ragione della data di edificazione come sopra determinata o comunque delle caratteristiche delle opere abusive – l'immobile avrebbe potuto beneficiare di una delle sanatorie di cui alle disposizioni di seguito indicate:
 - artt. 31 e seguenti della legge n. 47 del 1985 (in linea di principio, immobili ed opere abusive ultimati entro la data del 1.10.1983 ed alle condizioni ivi indicate);
 - art. 39 della legge n. 724 del 1994 (in linea di principio, opere abusive ultimate entro la data del 31.12.1993 ed alle condizioni ivi indicate);
 - art. 32 del D.L. n. 269 del 2003 convertito in legge n. 326 del 2003 (in linea di principio, opere abusive ultimate entro la data del 31.3.2003 ed alle condizioni ivi indicate);
- c) verificare la data delle ragioni del credito per le quali sia stato eseguito il pignoramento o intervento nella procedura espropriativa. Al riguardo, l'esperto deve far riferimento al credito temporalmente più antico che sia stato fatto valere nella procedura espropriativa (sia dal creditore pignorante, sia da uno dei creditori intervenuti), quale risultante dagli atti della procedura;
- d) concludere infine – attraverso il combinato disposto delle verifiche sopra indicate – se ed eventualmente in base a quali delle disposizioni di legge sopra indicate l'aggiudicatario possa depositare domanda di sanatoria.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Nel caso di **immobile occupato da soggetti terzi senza alcun titolo o con titolo non opponibile alla procedura** (ad esempio, occupante di fatto; occupante in forza di contratto di comodato; ecc.), l'esperto procederà alle determinazioni di seguito indicate:

in primo luogo, quantificherà il **canone di locazione di mercato** di un immobile appartenente al segmento di mercato dell'immobile pignorato;

in secondo luogo, indicherà l'ammontare di una eventuale **indennità di occupazione** da richiedersi al terzo occupante (tenendo conto di tutti i fattori che possano ragionevolmente suggerire la richiesta di una indennità in misura ridotta rispetto al canone di locazione di mercato, quali a titolo di esempio: la durata ridotta e precaria dell'occupazione; l'obbligo di immediato rilascio dell'immobile a richiesta degli organi della procedura; l'esigenza di assicurare la conservazione del bene; ecc.).

• **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:

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

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

Tra questi si segnalano:

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

• **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.

• **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 natura concessoria in virtù di alcuno degli istituti richiamati.

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

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

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

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

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

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

• **QUESITO n. 12: procedere alla valutazione dei beni.**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

- nella eventuale **mancata immediata disponibilità** dell'immobile alla data di aggiudicazione;
- nelle eventuali diverse modalità fiscali tra gli 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.

- **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.

- **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**.

OGGETTO ESECUZIONE IMMOBILIARE

Il presente lavoro è seguente all'elaborato peritale già depositato il 4/2/2025.

Con riferimento al sig. G.E. all'udienza del 6/2/2015 disponeva la prosecuzione delle attività peritali in ordine alla "Stima dei terreni" oggetto del **pignoramento del 21/01/2014 regg. nn.°853/730**.

Il presente lavoro e la conseguente richiesta di vendita dal quale è scaturita la procedura esecutiva iscritta al **R.G.E. n.°176/13**, riguarda il pignoramento dei diritti dell'intero (1/1) della "**piena proprietà**" relativa a più unità immobiliari, situate sul territorio del **Comune di Rionero in Vulture (Pz)**, in varie località, composte da **fabbricati e terreni** nonché nel tenimento di **Atella e Barile (Pz)** di appartenenza dei debitori:

OMISSIS

il tutto, ciascuno per i propri diritti

- ***all'atto del pignoramento immobiliare trascritto presso la CC.RR.II. di Potenza in data 21/01/2014 al Rep. n.°853/730 a favore di Ifitalia - Internationla Factors s.p.a con sede in Milano p.i. 09509260155***

In particolare - a seguito dell'atto di precetto, notificato il 40/10/13 -, con il quale si intimava di pagare ai debitori la somma di **€uro 1.336.760,23** a far data dal 5/09/13 il tutto derivante da **Sentenza n.°2512 del 20/02/13 depositata il 22/02/13, emessa dal Tribunale di Milano XII Sez. Civ.** con il quale è stato dichiarato:

"accertato il credito vantato dall'opposta IFITALIA Interantional Factors s.p.a. in relazione al contratto di factoring per cui causa nell'importo di €uro 792.152,16 alla data del 31/03/2005 con condanna degli opposenti XXXXXX e altri.....a pagare in solido tra loro alla parte opposta IFITALIA International Factors Italia s.p.a la somma innanzi indicata e condanna degli opposenti a rimborsare in solido tra loro alla parte opposta le speseecc.....", **sono stati sottoposti a pignoramento** i seguenti immobili:

A) diritti dell'intero (1000/1000) dei beni di seguito indicati riportati in capo a:

- xxxxxxxx per i diritti di 3/9 della proprietà
- xxxxxxxx per i diritti di 2/9 della proprietà

- xxxxxxxx per i diritti di 2/9 della proprietà
- xxxxxxxx per i diritti di 2/9 della proprietà

siti nel Comune di **Rionero in Vulture** (Pz), relativamente ad

- **1. Abitazione di tipo civile** distinta in N.C.E.U. al foglio 19 part. n.°221 sub 13 cat. A/2 vani 6,5, piano 3, alla via strada Statale n.°93;
- **2. Autorimessa** distinta in N.C.E.U. al foglio 19 part. n.° 281 sub. 6 cat, C/6 piano T, mq. 14, alla via strada Statale n.°93;
- **3. Fabbricato diruto (opificio)** distinto in N.C.E.U. al foglio 31 particella 7, alla c.da La Francesca;
- **4. Fabbricato diruto (opificio)** distinto in N.C.E.U. al foglio 31 particella 8, alla c.da La Francesca;
- **5. Fabbricato diruto (opificio)** distinto in N.C.E.U. al foglio 31 part. 9, alla c.da La Francesca;
- **6. Fabbricato diruto (opificio)** distinto in N.C.E.U. al foglio 31 part. 10, alla c.da La Francesca;
- **7. Fabbricato diruto (opificio)** distinto in N.C.E.U. al foglio 31 part. 430, alla c.da La Francesca;
- **8. Fabbricato diruto (opificio)** distinto in N.C.E.U. al foglio 31 part. 431, alla c,da La Francesca;
- **9. Terreno** di are 53.23 distinto in C.T. al foglio mappa 31 part. 5 di are 53.23
- **10. Terreno** di are 29.83 distinto in C.T. al foglio mappa 31 part. 6
- **11. Terreno** di are 07.20 distinto in C.T. al foglio mappa 31 part. 7
- **12. Terreno** di are 14,68 distinto in C.T. al foglio mappa 31 part. 8
- **13. Terreno** di are 03.48 distinto in C.T. al foglio mappa 31 part. 10

B) diritti dell'intero (1000/1000) dei beni di seguito indicati riportati in capo a:

- xxxxxxxx per i diritti di 6/9 della proprietà
- xxxxxxxx per i diritti di 1/9 della proprietà
- xxxxxxxx per i diritti di 1/9 della proprietà
- xxxxxxxx per i diritti di 1/9 della proprietà

siti nel Comune di **Barile (Pz)**, relativamente ad

- **14. Terreno** di are 54.58 distinto in C.T. al foglio mappa 9 part. 71 con sovrastante fabbricato rurale della superficie di circa mq.38 mq. non censito in atti del catasto urbano
- **15. Terreno** di are 19.00 distinto in C.T. al foglio mappa 9 part. 198 con sovrastante fabbricato rurale della superficie di circa mq. 34 non censito in atti del catasto urbano

siti nel Comune di **Atella (Pz)**, relativamente ad

- **23. Terreno** di are 38.82 distinto in C.T. al foglio mappa 26 part. 74

C) diritti di 36/54 dei beni di seguito indicati riportati in capo a:

- xxxxxx per i diritti di 9/54 della proprietà
- xxxxxx per i diritti di 6/54 della proprietà
- xxxxxx per i diritti di 6/54 della proprietà
- xxxxxx per i diritti di 6/54 della proprietà

- xxxxxx per i diritti di 3/54 della proprietà
- xxxxxx per i diritti di 2/54 della proprietà
- xxxxxx per i diritti di 2/54 della proprietà
- xxxxxx per i diritti di 2/54 della proprietà

siti nel Comune di **Rionero in Vulture (Pz)**, relativamente

- **24. Magazzino o locale deposito** distinto in N.C.E.U. al foglio 18 particella 28 sub 28 cat. C/2 -mq 176, piano T, alla via Foggia;

D) diritti di 306/324 dei beni di seguito indicati riportati in capo a:

- xxxxxxxxxxx per i diritti di 54/324 della proprietà
- xxxxxxxxxxx per i diritti di 36/324 della proprietà
- xxxxxxxxxxx per i diritti di 29/324 della proprietà
- xxxxxxxxxxx per i diritti di 36/324 della proprietà

- xxxxxxxxxxx per i diritti di 57/324 della proprietà
- xxxxxxxxxxx per i diritti di 29/324 della proprietà
- xxxxxxxxxxx per i diritti di 36/324 della proprietà
- xxxxxxxxxxx per i diritti di 29/324 della proprietà

siti nel Comune di **Rionero in Vulture (Pz)**, relativamente ad

- **25. Terreno** di are 05.54 distinto in C.T. al foglio mappa 31 part. 82
- **26. Terreno** di are 10.29 distinto in C.T. al foglio mappa 31 part. 209
- **27. Terreno** di are 05.54 distinto in C.T. al foglio mappa 31 part. 33
- **28. Terreno** di are 02.85 distinto in C.T. al foglio mappa 31 part. 37
- **29. Terreno** di are 06.30 distinto in C.T. al foglio mappa 30 part. 302
- **30. Terreno** di are 02.30 distinto in C.T. al foglio mappa 30 part. 360

E) diritti di 9/18 dei beni di seguito indicati riportati in capo a:

- xxxxxxxxxxx per i diritti di 3/18 della proprietà
- xxxxxxxxxxx per i diritti di 2/18 della proprietà
- xxxxxxxxxxx per i diritti di 2/18 della proprietà
- xxxxxxxxxxx per i diritti di 2/18 della proprietà

siti nel Comune di **Rionero in Vulture (Pz)**, relativamente ad

- **31. Terreno** di are 29.90 distinto in C.T. al foglio mappa 31 part. 42
- **32. Terreno** di are 01.78 distinto in C.T. al foglio mappa 31 part. 43

In data 19/02/2014 veniva dalla IFITalia spa depositato in atti telematici il titolo esecutivo ed il precetto e la trascrizione del pignoramento.

In data 06/06/2014 veniva depositato dalla IFITalia spa la relazione notarile

In data 11/02/15 veniva depositato l'avviso ai creditori iscritti ed ai comproprietari.

o o o

Nella procedura sono intervenuti i seguenti creditori:

1. Con intervento del **22/10/2014** interveniva nella procedura la **Garda Plast spa**, corrente in Polpenazze del Garda (Bs) via Borrine n.°27, in persona del legale rappresentante pro-tempore per un credito di **€uro 222.739,76** per effetto di Decreto Ingiuntivo n.°324/2011 emesso dal Tribunale di Milano.
In data 3/01/2012 a garanzia del proprio credito la Garda Plast spa iscriveva ipoteca giudiziale in danno di xxxxxxxxxxxx giusta nota iscritta il 3/1/12 al reg. nn.°164/8 sugli immobili di cui al pignoramento.
2. Con intervento del **10/03/2015** interveniva nella procedura **Equitalia Sud s.pa.** in persona del legale rappresentante domiciliato in Matera al vico XX Settembre 10/20 per un credito di **€uro 3.189,73** oltre interessi e spese maturati sino alla data del 24/02/15 per ruoli non pagati nei confronti di xxxxxxxxxxxx
3. Con intervento del 8/04/2015 interveniva nella procedura **Equitalia Sud s.pa.** in persona del legale rappresentante domiciliato in Matera al vico XX Settembre 10/20 per un credito di **€uro 36.383,18** oltre interessi e spese maturati sino alla data del 24/02/15 per ruoli non pagati nei confronti di xxxxxxxxxxxx
4. Con intervento del 08/04/2015 interveniva nella procedura **Equitalia Sud s.pa.** in persona del legale rappresentante domiciliato in Matera al vico XX Settembre 10/20 per un credito di **€uro 36.383,18** oltre interessi e spese maturati sino alla data del 24/02/15 per ruoli non pagati nei confronti di xxxxxxxxxxxx
5. Con intervento del 14/05/2015 interveniva nella procedura il **“Condominio Plastino”** sito in Rionero in Vulture alla V. Potenza n.°10, in persona del suo amministratore pro-tempore, rappresentato in giudizio dall'Avv.to D. Derevizis per il recupero di un credito pari ad **€uro 4.378,16** per effetto di decreto ingiuntivo n. 169/14 del 23/12/2005 emesso dal Giudice di Pace di Melfi il 2/1/15, approvato dalla delibera condominiale del 25/11/2013 e 28/11/2013 per spese di manutenzione straordinaria del riscaldamento centralizzato, relativamente all'immobile pignorato ubicato in abitato di Rionero in Vulture, censito al **foglio mappa 19 part. 221 sub 13** nei confronti di OMISSIS
6. Con intervento del 09/11/2015 interveniva nella procedura **Equitalia Sud s.pa.** in persona del legale rappresentante domiciliato in Matera al vico XX Settembre 10/20 per un credito di **€uro 2.385,85** oltre interessi e spese maturati sino alla data del 24/02/15 per ruoli non pagati nei confronti di xxxxxxxxxxxx
7. Con intervento del 26/09/2016 interveniva nella procedura **Equitalia Sud s.pa.** in persona del legale rappresentante domiciliato in Matera al vico XX Settembre 10/20 per un credito

di Euro **868,97** oltre interessi e spese maturati per ruoli non pagati nei confronti di
XXXXXXXXXX

8. Con intervento del 13/12/2016 interveniva nella procedura il **“Condominio Plastino”** sito in Rionero in Vulture alla V. Potenza n.º10, in persona del suo amministratore pro-tempore, rappresentato in giudizio dall’Avv.to D. Derevizis per il recupero di un credito pari ad **€uro 6.112,92** approvato dalla delibera condominiale del 28/11/2016 e 25/11/2013 per spese di manutenzione straordinaria del riscaldamento.
9. Con intervento del 12/09/2017 interveniva nella procedura **Equitalia Sud s.pa.** in persona del legale rappresentante domiciliato in Matera al vico XX Settembre 10/20 per un credito di **€uro 149.014,45** oltre interessi e spese maturati per ruoli non pagati nei confronti di
XXXXXXXXXX
10. Con intervento del 24/04/2018 interveniva nella procedura **Equitalia Sud s.pa.** in persona del legale rappresentante domiciliato in Matera al vico XX Settembre 10/20 per un credito di Euro **152.631,57** oltre interessi e spese maturati per ruoli non pagati nei confronti di
XXXXXXXXXX
11. Con intervento del 11/12/2018 interveniva nella procedura **Equitalia Sud s.pa.** in persona del legale rappresentante domiciliato in Matera al vico XX Settembre 10/20 per un credito di Euro **170.091,78** oltre interessi e spese maturati per ruoli non pagati nei confronti di
XXXXXXXXXX
12. Con intervento del 19/03/2019 interveniva nella procedura **Equitalia Sud s.pa.** in persona del legale rappresentante domiciliato in Matera al vico XX Settembre 10/20 per un credito di Euro **260.785,81** oltre interessi e spese maturati per ruoli non pagati nei confronti di
XXXXXXXXXX
13. Con intervento del **17/02/2020** interveniva nella procedura il **“Condominio Plastino”** sito in Rionero in Vulture alla V. Potenza n.º10, in persona del suo amministratore pro-tempore, rappresentato in giudizio dall’Avv.to D. Derevizis per il recupero di un credito pari ad **€uro 6.112,92** approvato dalla delibera condominiale del 28/11/2016 e 25/11/2013 per spese di manutenzione straordinaria del riscaldamento
14. Con intervento del **30/11/2020** interveniva nella procedura la **Penelope spv srl** per un credito di complessive **€uro 203.620,562**
15. Con intervento del **25/02/2021** interveniva nella procedura **Equitalia Sud s.pa.** in persona del legale rappresentante domiciliato in Matera al vico XX Settembre 10/20 per un credito di **€uro 266.434,40** oltre interessi e spese maturati per ruoli non pagati nei confronti di x
16. Con intervento del **11/03/2021** interveniva nella procedura il **Complesso Immobiliare Residenziale Palace 2 Sestriere**, in persona del legale rappresentante domiciliato in Sestriere alla via Monterotta n.º16 per un credito di **€uro 839,26** oltre interessi e spese maturati per ruoli non pagati nei confronti di xxxxxxxx

Nel contempo seguiva il periodo di emergenza sanitaria è con Ordinanza del G.E. del 15/10/20 veniva dichiarata la **sospensione della procedura, limitatamente, all'abitazione sita in Rionero in Vulture censita al foglio mappa 19 part. n.º 221 sub 13**

La sospensione è stata prorogata sino al 30/06/21.

In data, 28/06/2021 successivamente al periodo di emergenza sanitaria veniva avanzata istanza di riassunzione del procedimento da parte del creditore procedente ed in data 8/1/2022 veniva nominato il custode giudiziario, limitatamente, all'abitazione sita alla strada Statale n.º93 del Comune di Rionero in Vulture (Pz).

Con Nota del 12/11/21 è stata richiesta la riassunzione della procedura dal creditore procedente ed il prosieguo della stessa anche dalle parti intervenute.

PREMESSA

Esaminati gli atti del procedimento ed effettuata la preliminare verifica della documentazione di cui all'art. 567, in esecuzione all'incarico affidato dal *Sig. Giudice*, la scrivente *C.T.U.* per il giorno *15 maggio 2018* la data del primo sopralluogo al fine di effettuare la verifica dei beni oggetto del pignoramento. Il tutto avveniva mediante comunicazione agli interessati.

In detta sede veniva effettuata la verifica delle unità immobiliari site in via Potenza n.10 (strada Statale) e via Foggia. Intervenivano alle operazioni peritali, oltre alla scrivente professionista nominata dal G.E. anche la debitrice sig.ra xxxxxxxx e la di lei madre xxxxxxxx, occupante dell'immobile adibito ad abitazione sito in Rionero in Vulture (Pz) alla via Potenza n.º10 al piano III (strada Statale) ivi residente, costei invalida con necessità di assistenza continua, giusto verbale di accertamento del 13/11/13 della Commissione Medica di Roma.

Unitamente alle parti è stata effettuata la ricognizione del compendio immobiliare pignorato e la verifica interna dei beni innanzi indicati.

Un secondo sopralluogo veniva effettuato per il giorno *28 dicembre 2018* per la verifica dei terreni siti in agro di Atella, Rionero in Vulture e Barile, ove è stata accertata altresì la presenza sugli stessi di un modesto fabbricato rurale, non censito in atti del catasto urbano non riportato espressamente in atto del pignoramento.

In detta sede veniva, altresì effettuata la ricognizione e verifica in situ di tutti i beni siti alla c.da La Francesca del Comune di Rionero in Vulture (Pz); in particolare dei terreni e del vecchio fabbricato (Opificio) destinato all'imbottigliamento delle acque minerali, facente parte dell'originario stabilimento denominato "Fonte Pompei" in stato di abbandono, pessimo stato di conservazione e degrado e fatiscenti condizioni strutturali tant'è che non è stato possibile accedere all'interno.

Ai lavori peritali interveniva oltre alla scrivente la debitrice sig.ra xxxxxxxx.

Data lettura agli intervenuti del mandato peritale, la scrivente ha proceduto nella sostanza alla individuazione, all'ispezione interna ed esterna dei beni, alla rilevazione metrica e fotografica degli stessi.

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

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

Prima di passare alla esplicitazione dei quesiti, occorre riportare, in riferimento agli immobili pignorati le particolari problematiche accertate durante i lavori e la complessità delle questioni che non hanno consentito una celere conclusione dell'elaborato peritale.

➤ **Problematiche rilevate dal C.T.U.:**

Con riferimento al bene pignorato n.º3 ed in particolare al:

1)- **Magazzino o locale deposito** distinto in N.C.E.U. al foglio 18 particella 28 sub 28 cat. C/2 mq 176, piano T, alla via Foggia;

dalle operazioni peritali è emerso che **sussiste discordanza tra l'ubicazione del cespite pignorato e la** rappresentazione grafica nella planimetria disegnata dal geom. XXXXX in data 18/12/82, con scheda catastale n.º15.

Per una corretta identificazione catastale occorre effettuare la regolarizzazione catastale.

Con riferimento ad altre problematiche abbiamo accertato sui beni:

2) la sussistenza di un **“Sequestro Preventivo per Equivalente”** emesso dall'Ufficio Giudice delle Indagini Preliminari del Tribunale di Potenza in data **28/10/2014 rep. nn.º 943/2011, trascritto il 01/07/2015 al regg. nn.º 10955/9589** (sino all'importo di Euro 474.162,00) sull'intero compendio immobiliare oggetto di pignoramento del 22/01/2014 regg. nn.º853/730 a favore del Demanio dello Stato su richiesta della Guardia di Finanza - Nucleo di Polizia Tributaria di Potenza a carico dell'ese-cutato tale xxxxxxxxx.

Dalle indagini ipotecarie è emerso che per quanto innanzi, in data **04/03/2019 regg. nn.º3124/241** è stata riportata nel quadro “A” della trascrizione la **“Restituzione”** in virtù di Atto giudiziario del 22/11/2018 regg. nn.º 1411/2018.

Detta circostanza è stata accertata anche con le indagini documentali effettuate dal C.T.U. previo incarico del G.E. dott.ssa D. di Gennaro con il reperimento degli atti di riferimento regolarmente in atti depositati.

2) Con riferimento al compendio immobiliare pignorato, ubicato alla c.da La Francesca del comune di Rionero in Vulture, pervenuto al dante causa dei debitori esecutati tale xxxxxx (**giusta denuncia di Successione n.º29 vol. 239 trascritta il 22/04/1997 al regg. nn.º 5588/4980**) per effetto di Decreto di Trasferimento depositato il 18/08/1986 del Tribunale di Melfi registrato il 30/07/1986 al n.º297, patrimonio facente capo alla società fallita “██████████”, dalle ricostruzioni dei dati catastali (visure storiche) con riferimento alle part. lle **nn.º6-8-10** del mappale 31, è emerso che queste in epoca anteriore al Decreto di trasferimento dell'autorità giudiziaria erano riportate in capo alla società fallita “██████████” con sede in Rionero in Vulture p.i 00096500764 in qualità di “livellario” ed in capo alla Mensa Vescovile di Melfi per il diritto del “concedente”.

E stato reperito presso l'Ufficio Fallimenti il relativo carteggio.

Il trasferimento è stato effettuato per il diritto della piena proprietà come da nota di Trascrizione

del 12/09/1986 regg.P/G nn.° 8531/9862 è per tale diritto è stato devoluto nelle Denunce di Successioni.

Successivamente alla morte di xxxxxxxxxxxxxx detti cespiti sono passati per successione legittima, in capo ai suoi eredi:

xxxxxxxxxxx - coniuge

xxxxxxxxxxx - figlia

xxxxxxxxxxx -figlio

xxxxxxxxxxx -figlio

per i rispettivi diritti. In atti del catasto i cespiti risultano registrati in capo a costoro per i diritti di proprietà e non per il "diritto di livello".

Il predetto gravame (livello) sussiste pure con riferimento alle part. n.°42-43 del mappale 31.

Quale concedente risulta essere la Congregazione di Carita di Atella.

La verifica presso l'ufficio regionale dell'Usi Civi ha fatto rilevare che per quanto attiene la natura giuridica degli immobili per il Comune di Rionero in Vulture (Pz) non è mai stata compiuta operazione di accertamento, verifica e sistemazione demaniale, né è stato mai emesso Decreto dichiarativo da parte del Commissario per la liquidazione degli usi civici di Basilicata.

Cio richiede verifiche presso la Mensa Vescovile di Melfi.

3) Per quanto attiene i cespiti pervenuti al dante causa xxxxxxxxxxxxxx (giusta denuncia di Successione n.°29 vol. 239 trascritta il 22/04/1997 al regg. nn.°5588/4980) per i diritti di ½, vi è da precisare che la residua porzione dei diritti di ½ veniva acquistata in comune ed indiviso da tale

- xxxxxxxxxxxxxx (giusta denuncia di Successione n.°100 vol. 242 trascritta il 08/04/1999 al regg. nn.°4568/3652).

Alla morte di costui, nel patrimonio di [REDACTED] subentravano per successione i suoi eredi:

Nigro Anna nata a Rapolla il 14/11/1929 - coniuge

xxxxxxxxxxx- figlio

xxxxxxxxxxx -figlio

xxxxxxxxxxx -figlio

xxxxxxxxxxx -figlio

Di questi soggetti, xxxxxxxxxxxxxx (giusta denuncia di Successione n.°553 vol. 7 trascritta il 18/02/2006 al regg. nn.°3650/2379) ed a costui, nel patrimonio ereditato dal padre subentravano la coniuge xxxxxxxxxxxxxx nonché

xxxxxxxxxxx - madre

xxxxxxxxxxx - fratello

xxxxxxxxxxx - fratello

xxxxxxxxxxx - fratello

xxxxxxxxxxx -fratello

I beni in comunione di xxxxxxxxxxxxxx (dante causa dei debitori esecutati) rispetto al complesso immobiliare pignorato risultavo i seguenti:

- **3. Magazzino o locale deposito** distinto in N.C.E.U. al foglio 18 particella 28 sub 28 cat. C/2 mq 176, piano T, alla via Foggia;

- ASTE GIUDIZIARIE
- 15. **Terreno** di are 05.54 distinto in C.T. al foglio mappa 31 part. 82
 - 16. **Terreno** di are 10.29 distinto in C.T. al foglio mappa 31 part. 209
 - 17. **Terreno** di are 05.54 distinto in C.T. al foglio mappa 31 part. 33
 - 18. **Terreno** di are 02.85 distinto in C.T. al foglio mappa 31 part. 37
 - 19. **Terreno** di are 06.30 distinto in C.T. al foglio mappa 30 part. 302
 - 20. **Terreno** di are 02.30 distinto in C.T. al foglio mappa 30 part. 360
 - 21. **Terreno** di are 29.90 distinto in C.T. al foglio mappa 31 part. 42
 - 22. **Terreno** di are 01.78 distinto in C.T. al foglio mappa 31 part. 43

Con riferimento alle rispettive Denuncie di Successione dei defunti sig.ri

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

vi è da precisare che dalle indagini ipotecarie non sono risultate trascritte in favore degli eredi le relative **“Accettazioni dell’eredità”**.

4) La relazione notarile resa dal dott. Nicola Guerriero del 16/04/2014 si estende per un periodo ventennale a ritroso dalla data del pignoramento trascritto il 21/01/2014 regg. nn.° 853/730 **ma non riporta con riferimento ai beni pignorati i titoli originari di acquisto dei cespiti da parte dei dante causa dei debitori anteriori al ventennio (eccetto per pochi appezzamenti)** tali:

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX (giusta denuncia di Successione n.°29 vol. 239 trascritta il 22/04/1997 al regg. nn.°5588/4980)

- XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX (giusta denuncia di Successione n.°100 vol. 242 trascritta il 08/04/1999 al regg. nn.°4568/3652.

E’ pertanto la ricostruzione assai complessa è effettuata dalla scrivente con reperimento dei relativi titoli ed anticipazione delle spese.

5) Per quanto attiene i terreni siti in agro di Barile e sul quale insiste un piccolo fabbricato rurale di circa mq. 38 in pianta, realizzato in assenza di titoli autorizzativi, occorre rilevare che ancora ad oggi il Comune di Barile nonostante i reiterati solleciti, non ha trasmesso al C.T.U. la documentazione inerente la sanabilità o meno di detto bene.

Occorre precisare che, su relazione preliminare del C.T.U. ed Ordinanza del G.E. dott.ssa A. Di Paolo, il creditore procedente ha prodotto le relative trascrizioni dell’**Accettazione della eredità** dei defunti:

- XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX trascritta il 8/8/2023 al regg. nn.° 13500/11191, limitatamente all’abitazione censita al foglio mappa 19 part. n.°221 sub 13 e locale garage censito al foglio mappa 19 part. 281 sub 6
- XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX trascritta il 22/2/2024 al regg. nn.°2912/2516,
- XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX trascritta il 22/2/2024 al regg. nn.°2913/2517,
- XXXXXXXXXXXX (figlio di XXXXXXXXXXX) XXXXXXXX trascritta il 22/2/2024 al regg. nn.°2914/2518,

6) Con riferimento ad alcuni terreni siti nel tenimento del Comune di Rionero in Vulture (Pz) è stato accertato che sono oggetto di coltivazione mineraria di acque minerali per la durata di anno 30.

oooo

Tanto premesso passeremo a esplicitare i quesiti, con le attività peritali relative alla stima:

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

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

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

oppure:

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

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

- se la **certificazione delle iscrizioni** si estenda per un periodo pari ad almeno venti anni a ritroso dalla trascrizione del pignoramento e sia stata richiesta in relazione a ciascun soggetto che risulti proprietario (sulla scorta dei pubblici registri immobiliari) per il periodo considerato;
 - se la **certificazione delle trascrizioni** (sia a favore, che contro) risalga sino ad un atto di acquisto derivativo od originario che sia stato trascritto in data antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento e sia stata richiesta in relazione a ciascun soggetto che risulti proprietario (sulla scorta dei pubblici registri immobiliari) per il periodo considerato.
- Nel secondo caso (certificazione notarile sostitutiva), l'esperto deve precisare in riferimento a ciascuno degli immobili pignorati:
- se la **certificazione** risalga sino ad un atto di acquisto derivativo od originario che sia stato trascritto in data antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento.

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

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

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

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

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

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

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

o o o

Dalla verifica della documentazione relativa al procedimento iscritto al R.G.E. n.º176/13 contro xxxxxx (xxxxx) ed altri soggetti eseguiti è emerso che il creditore procedente ha depositato in data 13/03/2015 la "**relazione notarile**", redatta dal Notaio Nicola Guerriero il 16/04/2014, relativa alle iscrizioni e trascrizione anteriori al ventennio che precede la trascrizione del pignoramento di cui al presente lavoro, del 21/01/14 al Rep. n.º853/730 in favore della Ifitalia-International s.p.a..

Occorre rilevare che,

la **relazione Notarile del 16.04.2014** resa dal Notaio Nicola Guerriero, in atti riporta, la storia ipotecaria anteriore al ventennio che precede la trascrizione del pignoramento.

E' stata segnalata al sig. Giudice E. la mancata trascrizione delle Accettazioni delle eredità dei defunti titolari della proprietà pignorata ed al fine sono state regolarmente prodotte dal creditore procedente:

Le relative trascrizioni dell'Accettazione della eredità sono quelle con riferimento ai defunti:

- **XXXXXXXXXXXXXXXXX deceduto XXXXXXXXXXXX,**
giusta Denuncia di Successione del 13/12/1996 n.° 29 vol. 239 trascritta a Potenza il 22/04/1997 ai nn.°5588/4980 e Denuncia di Successione del 7/11/2005 num. 475/vol 8 trascritta il 17/6/2006 al regg. nn.° 12878/8736
- **Accettazione di eredità trascritta il 22/2/2014 al regg. nn.° 2912/2516**
- **Accettazione di eredità trascritta il 08/8/2023 al regg. nn.° 13500/11191**
-
- **XXXXXXXXX deceduto a XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX**
giusta Denuncia di Successione del 06/12/2020 n.°553 vol. 7 trascritta a Potenza il 18/02/2006 ai nn.°3650/ 2379.
Accettazione di eredità trascritta il 22/2/2014 al regg. nn.° 2914/2518
- **XXXXXXXXXXXXX deceduto a XXXXXXXXXXXXXXXX**
giusta Denuncia di Successione del 09/10/1997 n.° 100 vol. 242 trascritta a Potenza il 8/04/1999 ai nn.°4568/ 3652.
- **Accettazione di eredità trascritta il 22/2/2014 al regg. nn.° 2913/2517**

Quanto accertato ci consente di poter rilevare che sussiste quindi la continuità delle trascrizioni oltre il ventennio, anteriore alla data della trascrizione del pignoramento riconducibile al 21/01/2014 regg. nn.° 853/730.

Il creditore procedente non ha depositato la documentazione riguardante le visure catastali attuali e storiche dei cespiti pignorati e non pure il certificato di matrimonio dei debitori e le planimetrie relative alle unità immobiliare, queste ultime acquisite dalla scrivente.

Dall'estratto di matrimonio si evince che:

- **XXXXXXXXXXXXXXXXX** hanno contratto matrimonio in regime di separazione dei beni. Con Atto trascritto in data 6/1/1978 al n.° 13 P.II. s.c. lo sposo ha scelto il regime patrimoniale ai sensi del primo comma dell'art. 228 della legge 19/05/1975 n.°151.
- **XXXXXXXXXXXXXXXXX** hanno contratto matrimonio in regime di separazione dei beni

Dalle indagini è emerso che **XXXXX** è **deceduta XXXXXXXX.**

- **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 superficiaria; intera proprietà in luogo della quota di $\frac{1}{2}$; quota di $\frac{1}{2}$ in luogo della minor quota di $\frac{1}{4}$;

ecc.), l'esperto proseguirà nelle operazioni di stima assumendo come oggetto del pignoramento il diritto quale effettivamente in titolarità del soggetto esecutato (anche ai fini della stima);

- qualora l'atto di pignoramento rechi l'indicazione di un diritto di contenuto meno ampio rispetto a quello in titolarità dell'esecutato (ad esempio: nuda proprietà in luogo della piena proprietà conseguente al consolidamento dell'usufrutto; quota di $\frac{1}{2}$ in luogo dell'intera proprietà; quota di $\frac{1}{4}$ in luogo della maggior quota di $\frac{1}{2}$; ecc.), l'esperto sospenderà le operazioni di stima, dandone immediata comunicazione al G.E. per le determinazioni sul prosieguo.

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

Al riguardo:

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

- nel caso in cui l'atto di pignoramento rechi l'indicazione del bene con **dati di identificazione catastali completamente errati** (indicazione di foglio catastale inesistente o corrispondente ad altra zona; indicazione di p.lla catastale inesistente o corrispondente a bene non in titolarità dell'esecutato; indicazione di sub catastale inesistente o corrispondente a bene non in titolarità dell'esecutato), l'esperto sospenderà le operazioni di stima, dandone immediata comunicazione al G.E. per le determinazioni sul prosieguo (depositando altresì la documentazione acquisita);
- nel caso in cui l'atto di pignoramento rechi l'indicazione del bene secondo una **consistenza catastale non omogenea** rispetto a quella esistente alla data del pignoramento (segnatamente: indicazione del bene con i dati del Catasto Terreni laddove sul terreno vi era già stata edificazione di fabbricato oggetto di autonoma individuazione al Catasto Fabbricati), l'esperto sospenderà le operazioni di stima, dandone immediata comunicazione al G.E. per le determinazioni sul prosieguo (depositando altresì la documentazione acquisita);
- nel caso in cui l'atto di pignoramento rechi l'indicazione del bene secondo una **consistenza catastale omogenea ma difforme** rispetto a quella esistente alla data del pignoramento (indicazione di p.lla del C.F. o del C.T. già soppressa e sostituita da altra p.lla; indicazione di sub del C.F. già soppresso e sostituito da altro sub), l'esperto preciserà:
 - se la variazione catastale intervenuta prima del pignoramento abbia avuto *carattere meramente nominale* (nel senso cioè che non abbia comportato variazione della planimetria catastale corrispondente: ad esempio, variazione per modifica identificativo-allineamento mappe), nel qual caso l'esperto proseguirà nelle operazioni di stima;
 - se la variazione catastale intervenuta prima del pignoramento abbia avuto *carattere sostanziale* (nel senso cioè che abbia comportato variazione della planimetria catastale corrispondente: ad esempio, fusione e modifica), l'esperto informerà immediatamente il G.E. per le determinazioni sul prosieguo, producendo tutta la documentazione necessaria per la valutazione del caso;
 - nell'ipotesi di "difformità sostanziali" dei dati di identificazione catastale (difformità della situazione di fatto rispetto alla planimetria di cui ai dati di identificazione catastale: ad esempio, fabbricato interamente non accatastrato al C.F.; vani non indicati nella planimetria; diversa distribuzione di fatto dei vani, ecc.), l'esperto proseguirà nelle operazioni di stima assumendo come oggetto del pignoramento il bene quale effettivamente esistente (rinviando alla risposta al quesito n. 3 per l'esatta descrizione delle difformità riscontrate).

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Con il pignoramento trascritto in data 21/01/2014 regg. nn.°853/730 in favore di Ifitalia-International Factor Italia s.p.a. **sono stati sottoposti a gravame:**

• **i diritti dell'intero (1000/1000) di:**

- a) 1.Appartamento per civile abitazione sito alla via Potenza n. 10 del Comune di Rionero in Vulture (Pz), censito in Catasto Fabbricati al Foglio mappa 19 Part. n.°221 sub 13 posto al piano 3.° categoria A/2 classe 3 vani 6,5, superficie catastale mq. 159 Rendita Euro 469,98
- b)2. Locale Garage sito alla via Potenza n. 10 del Comune di Rionero in vulture (Pz), censito in Catasto Fabbricati al Foglio mappa 19 Part. n.° 281 sub 6 posto al piano Terra categoria C/6 classe 3, consistenza mq. 14, superficie catastale mq.16, Rendita Euro 21,69

Riportati in ditta:

- XXXXXXXXXXXX per i diritti di 3/9 della proprietà;
- XXXXXXXXXXXX per i diritti di 2/9 della proprietà;
- XXXXXXXXXXXX per i diritti di 2/9 della proprietà;
- XXXXXXXXXXXX per i diritti di 2/9 della proprietà;

ivi comprese tutte le pertinenze, accessioni, eventuali nuove costruzioni, ampliamenti e tutto quanto sia ritenuto gravabile ai sensi di legge.

➤ **Ed anche altri immobili di cui, espressamente, al presente lavoro:**

A) diritti dell'intero (1000/1000) dei beni di seguito indicati riportati in capo a:

- xxxxxxxxxxxxxxxx per i diritti di 3/9 della proprietà
- xxxxxxxxxxxxxxxx per i diritti di 2/9 della proprietà
- xxxxxxxxxxxxxxxx per i diritti di 2/9 della proprietà
- xxxxxxxxxxxxxxxx per i diritti di 2/9 della proprietà

siti nel Comune di **Rionero in Vulture (Pz)**, relativamente ad

- **3. Fabbricato diruto (opificio)** distinto in N.C.E.U. al foglio 31 particella 7, alla c.da La Francesca;
- **4. Fabbricato diruto (opificio)** distinto in N.C.E.U. al foglio 31 particella 8, alla c.da La Francesca;
- **5. Fabbricato diruto (opificio)** distinto in N.C.E.U. al foglio 31 part. 9, alla c.da La Francesca;
- **6. Fabbricato diruto (opificio)** distinto in N.C.E.U. al foglio 31 part. 10, alla c.da La Francesca;
- **7. Fabbricato diruto (opificio)** distinto in N.C.E.U. al foglio 31 part. 430, alla c.da La Francesca;
- **8. Fabbricato diruto (opificio)** distinto in N.C.E.U. al foglio 31 part. 431, alla c.da La Francesca;
- **9. Terreno** di are 53.23 distinto in C.T. al foglio mappa 31 part. 5 di are 53.23
- **10. Terreno** di are 29.83 distinto in C.T. al foglio mappa 31 part. 6
- **11. Terreno** di are 07.20 distinto in C.T. al foglio mappa 31 part. 7
- **12. Terreno** di are 14,68 distinto in C.T. al foglio mappa 31 part. 8
- **13. Terreno** di are 03.48 distinto in C.T. al foglio mappa 31 part. 10

B) diritti dell'intero (1000/1000) dei beni di seguito indicati riportati in capo a:

- xxxxxxxxxxxx per i diritti di 6/9 della proprietà
- xxxxxxxxxxxx per i diritti di 1/9 della proprietà
- xxxxxxxxxxxx per i diritti di 1/9 della proprietà
- xxxxxxxxxxxx per i diritti di 1/9 della proprietà

siti nel Comune di **Barile (Pz)**, relativamente ad

- **14. Terreno** di are 54.58 distinto in C.T. al foglio mappa 9 part. 71 con sovrastante fabbricato rurale della superficie di circa mq.38 mq. non censito in atti del catasto urbano
- **15. Terreno** di are 19.00 distinto in C.T. al foglio mappa 9 part. 198 con sovrastante fabbricato rurale della superficie di circa mq. 34 non censito in atti del catasto urbano

siti nel Comune di **Atella (Pz)**, relativamente ad

- **23. Terreno** di are 38.82 distinto in C.T. al foglio mappa 26 part. 74

C) diritti di 36/54 dei beni di seguito indicati riportati in capo a:

- xxxxxxxxxxxx per i diritti di 9/54 della proprietà

- xxxxxxxxxxxx per i diritti di 6/54 della proprietà
- xxxxxxxxxxxx per i diritti di 6/54 della proprietà
- xxxxxxxxxxxx per i diritti di 6/54 della proprietà

- xxxxxxxxxxxx per i diritti di 3/54 della proprietà
- xxxxxxxxxxxx per i diritti di 2/54 della proprietà
- xxxxxxxxxxxx per i diritti di 2/54 della proprietà
- xxxxxxxxxxxx per i diritti di 2/54 della proprietà

siti nel Comune di **Rionero in Vulture (Pz)**, relativamente

- **24. Magazzino o locale deposito** distinto in N.C.E.U. al foglio 18 particella 28 sub 28 cat. C/2 mq 176, piano T, alla via Foggia;

D) diritti di 306/324 dei beni di seguito indicati riportati in capo a:

- xxxxxxxxxxxx per i diritti di 54/324 della proprietà
- xxxxxxxxxxxx per i diritti di 36/324 della proprietà
- xxxxxxxxxxxx per i diritti di 29/324 della proprietà
- xxxxxxxxxxxx per i diritti di 36/324 della proprietà

- xxxxxxxxxxxx per i diritti di 57/324 della proprietà
- xxxxxxxxxxxx per i diritti di 29/324 della proprietà
- xxxxxxxxxxxx per i diritti di 36/324 della proprietà
- xxxxxxxxxxxx per i diritti di 29/324 della proprietà

siti nel Comune di **Rionero in Vulture (Pz)**, relativamente ad

- **25. Terreno** di are 05.54 distinto in C.T. al foglio mappa 31 part. 82
- **26. Terreno** di are 10.29 distinto in C.T. al foglio mappa 31 part. 209
- **27. Terreno** di are 05.54 distinto in C.T. al foglio mappa 31 part. 33
- **28. Terreno** di are 02.85 distinto in C.T. al foglio mappa 31 part. 37
- **29. Terreno** di are 06.30 distinto in C.T. al foglio mappa 30 part. 302
- **30. Terreno** di are 02.30 distinto in C.T. al foglio mappa 30 part. 360

E) diritti di 9/18 dei beni di seguito indicati riportati in capo a:

- xxxxxxxxxxxx per i diritti di 3/18 della proprietà
- xxxxxxxxxxxx per i diritti di 2/18 della proprietà
- xxxxxxxxxxxx per i diritti di 2/18 della proprietà
- xxxxxxxxxxxx per i diritti di 2/18 della proprietà

siti nel Comune di **Rionero in Vulture (Pz)**, relativamente ad

- **31. Terreno** di are 29.90 distinto in C.T. al foglio mappa 31 part. 42
- **32. Terreno** di are 01.78 distinto in C.T. al foglio mappa 31 part. 43

I diritti reali indicati nell'atto di pignoramento corrispondono, correttamente, a quelli in titolarità degli esecutati in forza dei titoli in favore di ciascuno.

I dati catastali dei beni riportati nell'atto di pignoramento citato inoltre corrispondono a quelli riportati nel catasto terreni ed urbano attuale quindi sussiste conformità di dati catastali.

Al fine dell'esatta individuazione dei beni oggetto di pignoramento è stata effettuata anche una sovrapposizione delle ortofoto con le mappe catastali.

Si rileva al riguardo la conformità tra i dati castastali, le ortofoto ed i luoghi.

Si riporta:

Ortofoto Comune Rionero in Vulture Foglio 31



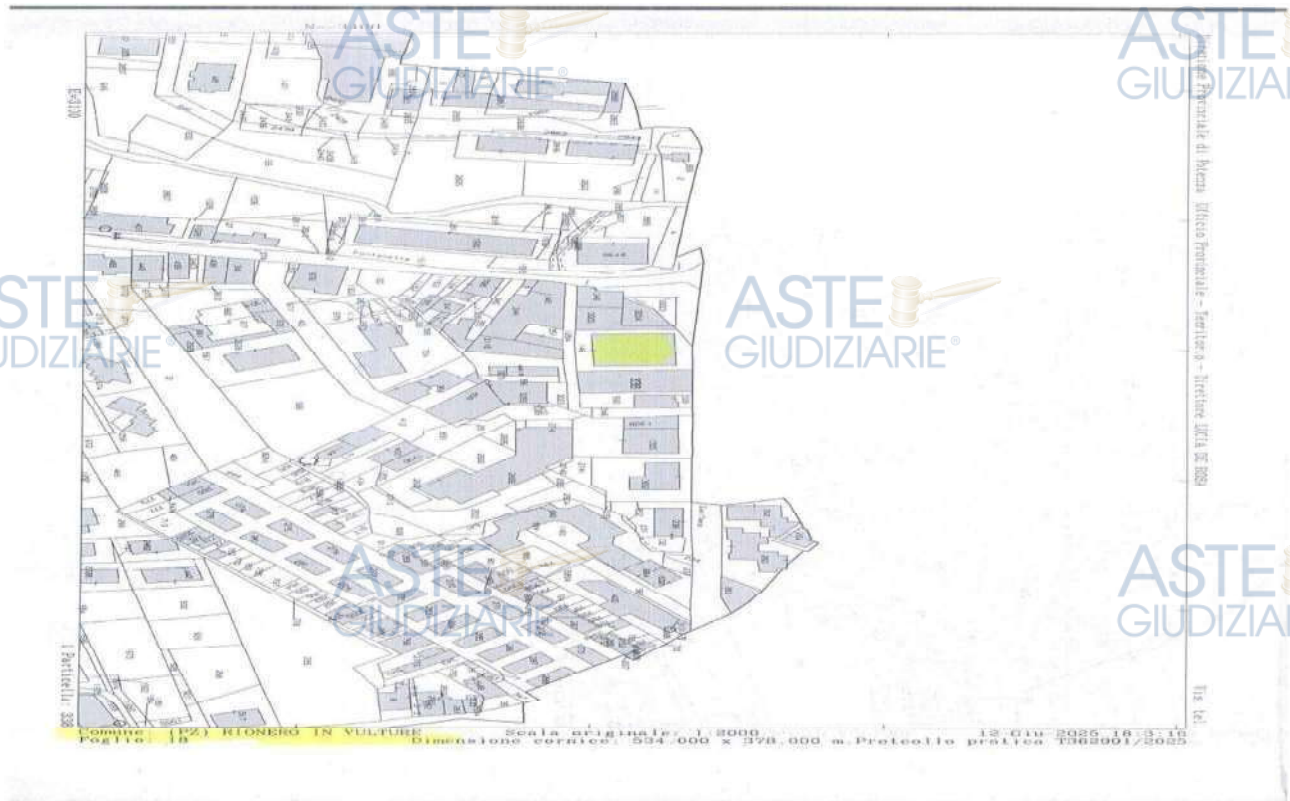
Mappa catasto- Comune Rionero in Vulture Foglio 31



Ortofoto --Rionero in Vulture Foglio 28



Mappa Catasto --Rionero in Vulture Foglio 28



Comune: (PS) RIONERO IN VULTURE Foglio: 18 Scala originale: 1:8000 Dimensione cartacea: 594,000 x 378,000 m. Protetto pratica: 1062001/2025 13 GIU 2025 16:51:16



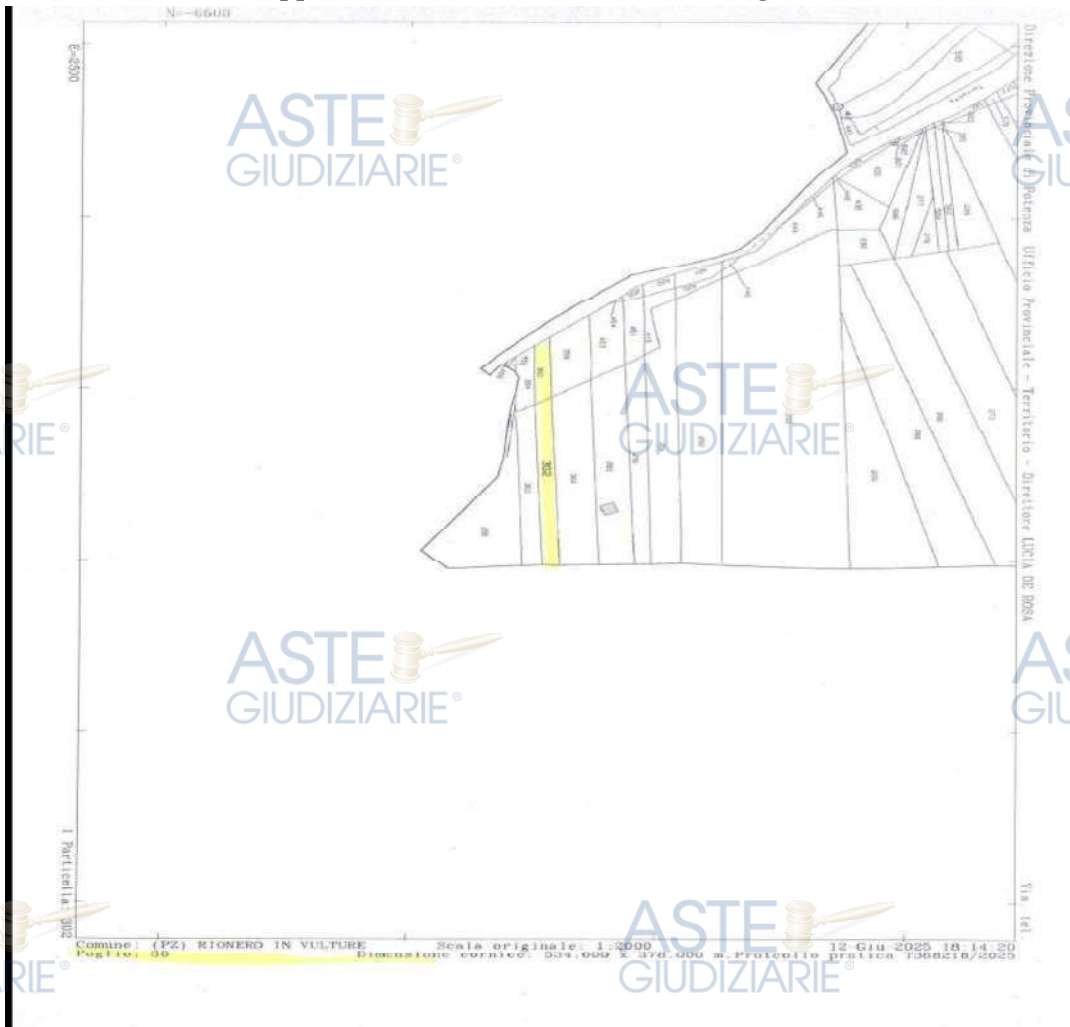
Mappa catasto --Rionero in Vulture Foglio 31

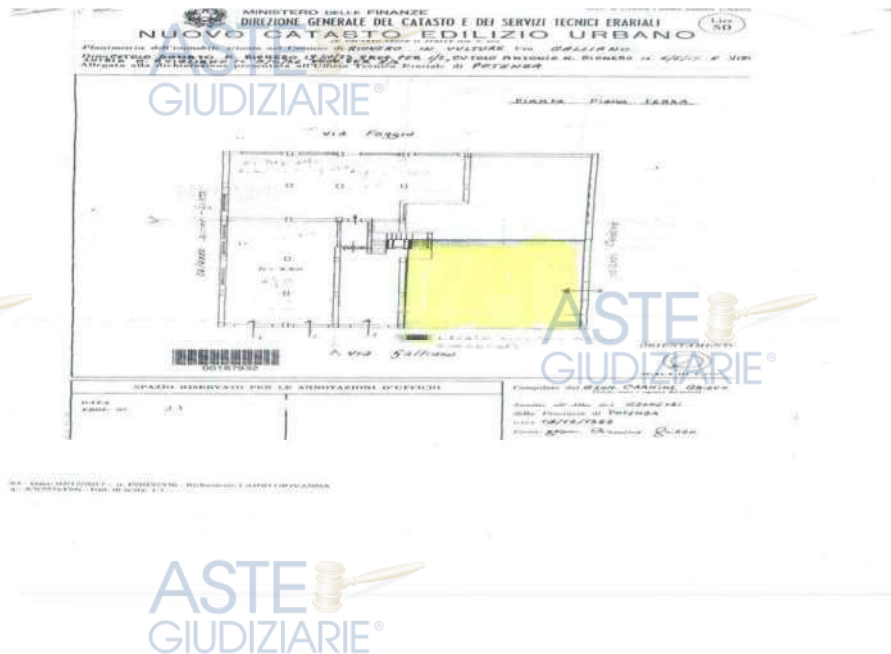


Ortofoto --Rionero in Vulture Foglio 31



Mappa catasto --Rionero in Vulture Foglio 31



Planimetria unita immobiliare locale foglio 28 part. 28

Come espressamente richiesto nel quesito, di seguito si procede alla formazione dei lotti.

A tal punto, determinato il valore complessivo del compendio immobiliare pignorato e stimato in **€uro 151.707,20** al lordo delle detrazioni come meglio spiegato nel relativo capitolo ed invece pari ad **€uro 144.123,40** al netto delle detrazioni, è necessario addivenire alla costituzione dei lotti al fine di consentire una agevole vendita dei beni.

Le caratteristiche degli immobili pignorati, la qualità e la localizzazione su territori dislocati in diversi Comuni (**Rionero in Vulture, Barile ed Atella**) ci consigliano di sviluppare più Lotti.

L'entità del valore economico degli immobili, la dimogenea qualità e, come detto l'ubicazione in varie località distanti ci obbligano di formare più lotti di più esiguo valore.

La composizione del compendio immobiliare trattasi di: un locale deposito ubicato in area urbana del Comune di Rionero in Vulture, terreni di natura agricola, situati sui territori di Rionero in Vulture, Atella e Barile (Pz), un vecchio e fatiscente fabbricato adibito ad originario opificio, ubicato in Rionero in Vulture ci consentono agevolmente di smembrare la proprietà e costituire più lotti, ai fini di consentire, anche in funzione del valore economico assai più contenuto di ogni singolo lotto, una agevole vendita è quindi privilegiare il soddisfo dei creditori.

Lo smembramento della proprietà in più porzioni, sviluppata tenendo conto dell'accorpamento degli stessi nei singoli lotti, non pregiudica la funzionalità, la fruibilità dei beni e soprattutto la destinazione attuale dei luoghi e d'uso.

Tale soluzione giova agli interessi della procedura ed indirettamente a quelli del debitore.

Si ritiene pertanto, di costiuire n.° 6 lotti come in seguito formati:

A) diritti dell'intero della piena proprietà (1000/1000) in capo a:

- xxxxxxxxxxxxxx per i diritti di 3/9 della proprietà
- xxxxxxxxxxxxxx per i diritti di 2/9 della proprietà
- xxxxxxxxxxxxxx per i diritti di 2/9 della proprietà
- xxxxxxxxxxxxxx per i diritti di 2/9 della proprietà

Beni siti nel Comune di **Rionero in Vulture** (Pz), relativamente ad

- **3. Fabbricato diruto (opificio)** distinto in N.C.E.U. al foglio 31 particella 7, alla c.da La Francesca;
- **4. Fabbricato diruto (opificio)** distinto in N.C.E.U. al foglio 31 particella 8, alla c.da La Francesca;
- **5. Fabbricato diruto (opificio)** distinto in N.C.E.U. al foglio 31 part. 9, alla c.da La Francesca;
- **6. Fabbricato diruto (opificio)** distinto in N.C.E.U. al foglio 31 part. 10, alla c.da La Francesca;
- **7. Fabbricato diruto (opificio)** distinto in N.C.E.U. al foglio 31 part. 430, alla c.da La Francesca;
- **8. Fabbricato diruto (opificio)** distinto in N.C.E.U. al foglio 31 part. 431, alla c.da La Francesca;
- **9. Terreno** di are 53.23 distinto in C.T. al foglio mappa 31 part. 5 di are 53.23
- **10. Terreno** di are 29.83 distinto in C.T. al foglio mappa 31 part. 6
- **11. Terreno** di are 07.20 distinto in C.T. al foglio mappa 31 part. 7
- **12. Terreno** di are 14,68 distinto in C.T. al foglio mappa 31 part. 8
- **13. Terreno** di are 03.48 distinto in C.T. al foglio mappa 31 part. 10

Lotto n.°2 del valore di Euro 20.016,50 costituito dal bene n.°14-15-

B) diritti dell'intero della piena proprietà (1000/1000) in capo a:

- xxxxxxxxxxxxxx per i diritti di 6/9 della proprietà
- xxxxxxxxxxxxxx per i diritti di 1/9 della proprietà
- xxxxxxxxxxxxxx per i diritti di 1/9 della proprietà
- xxxxxxxxxxxxxx per i diritti di 1/9 della proprietà

Beni siti nel Comune di **Barile** (Pz), relativamente ad

- **14. Terreno** di are 54.58 distinto in C.T. al foglio mappa 9 part. 71 con sovrastante fabbricato rurale della superficie di circa mq.38 mq. non censito in atti del catasto urbano
- **15. Terreno** di are 19.00 distinto in C.T. al foglio mappa 9 part. 198 con sovrastante fabbricato rurale della superficie di circa mq. 34 non censito in atti del catasto urbano

Lotto n.°3 del valore di Euro 4.794,30 costituito dal bene n.°23

B.1) diritti dell'intero della piena proprietà (1000/1000) in capo a:

- xxxxxxxxxxxxxxxx per i diritti di 6/9 della proprietà
- xxxxxxxxxxxxxxxx per i diritti di 1/9 della proprietà
- xxxxxxxxxxxxxxxx per i diritti di 1/9 della proprietà
- xxxxxxxxxxxxxxxx per i diritti di 1/9 della proprietà

Beni siti nel Comune di **Atella (Pz)**, relativamente ad

- **23. Terreno** di are 38.82 distinto in C.T. al foglio mappa 26 part. 74

Lotto n.°4 del valore di Euro 63.650,00 costituito dal bene n.°24

C) diritti di 36/54 della piena proprietà beni in capo a:

- xxxxxxxxxxxxxxxx per i diritti di 9/54 della proprietà
- xxxxxxxxxxxxxxxx per i diritti di 6/54 della proprietà
- xxxxxxxxxxxxxxxx per i diritti di 6/54 della proprietà
- xxxxxxxxxxxxxxxx per i diritti di 6/54 della proprietà
- xxxxxxxxxxxxxxxx per i diritti di 3/54 della proprietà
- xxxxxxxxxxxxxxxx per i diritti di 2/54 della proprietà
- xxxxxxxxxxxxxxxx per i diritti di 2/54 della proprietà
- xxxxxxxxxxxxxxxx per i diritti di 2/54 della proprietà

Beni siti nel Comune di **Rionero in Vulture (Pz)**, relativamente

- **24. Magazzino o locale deposito** distinto in N.C.E.U. al foglio 18 particella 28 sub 28 cat. C/2 mq 176, piano T, alla via Foggia;

Lotto n.°5 del valore di Euro 3.359,20 costituito dal bene n.°25-26-27-28-29-30

D) diritti di 306/324 della piena proprietà in capo a:

- xxxxxxxxxxxxxxxx per i diritti di 54/324 della proprietà
- xxxxxxxxxxxxxxxx per i diritti di 36/324 della proprietà
- xxxxxxxxxxxxxxxx per i diritti di 29/324 della proprietà
- xxxxxxxxxxxxxxxx per i diritti di 36/324 della proprietà
- xxxxxxxxxxxxxxxx per i diritti di 57/324 della proprietà
- xxxxxxxxxxxxxxxx per i diritti di 29/324 della proprietà
- xxxxxxxxxxxxxxxx per i diritti di 36/324 della proprietà
- xxxxxxxxxxxxxxxx per i diritti di 29/324 della proprietà

Beni siti nel Comune di Rionero in Vulture (Pz), relativamente ad

- **25. Terreno** di are 05.54 distinto in C.T. al foglio mappa 31 part. 82
- **26. Terreno** di are 10.29 distinto in C.T. al foglio mappa 31 part. 209
- **27. Terreno** di are 05.54
- distinto in C.T. al foglio mappa 31 part. 33
- **28. Terreno** di are 02.85 distinto in C.T. al foglio mappa 31 part. 37

- 29. Terreno di are 06.30 distinto in C.T. al foglio mappa 30 part. 302
- 30. Terreno di are 02.30 distinto in C.T. al foglio mappa 30 part. 360

Lotto n.º6 del valore di Euro 1.956,20 costituito dal bene n.º31-32

E) diritti di 9/18 dei beni di seguito indicati riportati in capo a:

- xxxxxxxxxxxxxx per i diritti di 3/18 della proprietà
- xxxxxxxxxxxxxx per i diritti di 2/18 della proprietà
- xxxxxxxxxxxxxx per i diritti di 2/18 della proprietà
- xxxxxxxxxxxxxx per i diritti di 2/18 della proprietà

siti nel Comune di Rionero in Vulture (Pz), relativamente ad

- 31. Terreno di are 29.90 distinto in C.T. al foglio mappa 31 part. 42
- 32. Terreno di are 01.78 distinto in C.T. al foglio mappa 31 part. 43

- **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 riferiscano, mediante la indicazione della ubicazione (comune, via, numero) e dei dati catastali.

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

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

> Descrizione dei beni:

Lotto n.º1 costituito dal bene n.º- 3-4-5-6 8-9-10-11-12-13

A) diritti dell'intero della piena proprietà (1000/1000) in capo a:

- xxxxxxxxxxxxxxxx per i diritti di 3/9 della proprietà
- xxxxxxxxxxxxxxxx per i diritti di 2/9 della proprietà
- xxxxxxxxxxxxxxxx per i diritti di 2/9 della proprietà
- xxxxxxxxxxxxxxxx per i diritti di 2/9 della proprietà

Beni siti nel Comune di Rionero in Vulture (Pz), relativamente ad

- **3. Fabbricato diruto (opificio)** distinto in N.C.E.U. al foglio 31 particella 7, alla c.da La Francesca;
- **4. Fabbricato diruto (opificio)** distinto in N.C.E.U. al foglio 31 particella 8, alla c.da La Francesca;
- **5. Fabbricato diruto (opificio)** distinto in N.C.E.U. al foglio 31 part. 9, alla c.da La Francesca;
- **6. Fabbricato diruto (opificio)** distinto in N.C.E.U. al foglio 31 part. 10, alla c.da La Francesca;
- **7. Fabbricato diruto (opificio)** distinto in N.C.E.U. al foglio 31 part. 430, alla c.da La Francesca;
- **8. Fabbricato diruto (opificio)** distinto in N.C.E.U. al foglio 31 part. 431, alla c,da La Francesca;

- **9. Terreno** di are 53.23 distinto in C.T. al foglio mappa 31 part. 5 di are 53.23
- **10. Terreno** di are 29.83 distinto in C.T. al foglio mappa 31 part. 6
- **11. Terreno** di are 07.20 distinto in C.T. al foglio mappa 31 part. 7
- **12. Terreno** di are 14,68 distinto in C.T. al foglio mappa 31 part. 8
- **13. Terreno** di are 03.48 distinto in C.T. al foglio mappa 31 part. 10

I beni inseriti nel presente lotto, costituiscono lo stabilimento originario per la produzione delle acque minerali della famiglia "xxxx". Al momento attuale, i beni sono rappresentati da un ampio terreno agricolo, accorpato con sovrastanti fabbricati in totale stato di degrado e pericolanti dotati di piazzali ed aree di transito.

Il tutto è ubicato alla c.da Molino del Comune di Rionero in Vulture (Pz).

Il compendio immobiliare costituisce l'originario complesso industriale attrezzato per la captazione, gasatura ed imbottigliamento di acqua minerale, sito a circa 4 Km dal centro abitato del Comune di Rionero in Vulture che diparte dalla S.S. n.º93 Appulo-Lucana e con accesso dalla strada vicinale dei Mulini.

La proprietà era di appartenenza della originaria **soc. Pompei spa** della superficie di circa 11.270 mq. acquistata dal debitore xxxxxx dal Tribunale di Potenza nell'ambito del Fallimento Pompei S.p.a dichiarato con Sentenza n.º325 del 18/11/1982 con Decreto del G.F depositato in Cancelleria il 18/07/1986.

Il trasferimento della proprietà è stato trascritto in CC.RR.II. in data **12/09/1986** al regg. nn.º 9862/8531. Con detto atto veniva trasferito il complesso industriale come risulta in situ, composto da fabbricato disposto su due livelli, comprendente uffici, magazzini, reparti lavorazione, dotati di

impianti generali di distribuzione di energia elettrica, con cabina di trasformazione, acque industriali con pozzi, impianti, macchinari il tutto confinate con strada vicinale di Valle del Cirillo e del Molino La Francesca, e con proprietà xxxxxxxxxxxxxxxx e torrente la Levata.

Le aree dello stabilimento con superficie di circa mq. 10.842 sono riportate in catasto terreni al foglio mappa 31 part. nn.° 5, 6, 7, 8, 10 costituente un unico appezzamento attraversato dalla strada dei Molini.

I fabbricati ed annessi, quali, piazzale, cabina elettrica, tettoia, insistono sulle particelle n.° 6-7-8-10 del catasto terreni e sono riportate nel catasto urbano al foglio 31 ed in particolare al foglio 31 particelle 7, 8, 9, 10, 430, 431.

L'area coperta dei fabbricati (pinao terra e primo) è di mq. 350 di superficie utile, la tettoia realizzata con struttura metallica con originarie lastre di copertura in lamiera occupa una superficie di mq. 590, mentre l'antistante piazzale con pavimentazione in asfalto mq. 2.100.

Dalla verifica dello stato dei luoghi è emersa la corrispondenza degli immobili trasferiti, consistenti in un ampio lotto di terreno di tipo agricolo, frapposto tra il torrente la Levata a sud e proprietà xxxxxxxxxxxxxxxx a est. Il sito è ubicato in una zona periferica ed ove sono fiorenti le Sorgenti delle acque minerali. Ed infatti i manufatti che ci occupano costituivano in epoca remota lo stabilimento della Pompea srl.

I fabbricati presenti sul sito sono composti da una costruzione con struttura in c.a e muratura dislocata su due livelli, per una superficie utile di circa mq. 350, tettoia realizzata con struttura metallica ormai distrutta che occupa una superficie di mq. 590, piazzale è di circa mq. 2.100.

Il tutto risulta in pessimo stato di degrado, vetustà ed abbandono con pericolo di crollo. Le costruzioni risultano interamente inaccessibili all'interno e sono pericolanti, infatti è stato impossibile anche l'accesso all'interno a causa dell'accentuato stato di danneggiamento delle strutture con possibilità di cedimento delle stesse. Risultano tutte costruzioni da demolire.

Dalle indagini effettuate le costruzioni sono risalenti alla fine degli anni 67-70.

In atti del Comune non è stata accertata la pratica edilizia ma senza dubbio assai remote.

Dalla indagini è emerso che gli immobili edilizi **risultano inagibili**, a causa di pericoli di crolli. A tal uopo è stata accertata **dichiarazione di inagibilità** da parte dell'ufficio tecnico del Comune di Rionero in Vulture datata 18/10/1996 prot. n.° 018722.

La proposta di demolizione degli immobili è stata inoltrata al Comune di Rionero in Vulture datata 13/10/1997 anche dal perito xxxxxxxxxxxxxxxx per conto del debitore.

Lo stato di inagibilità è stato anche aggravato, anche dagli effetti di una alluvione verificatosi sulla zona negli anni negli anni 90. Come emerge dagli atti, la furia delle acque provocò al tempo ingentissimi danni al patrimonio comunale ed intorno agli stabilimenti. La marea di acqua e fango che in lacuni punti superò l'altezza di circa mt. 2,50 lungo il suo cammino incontrò il capannone di proprietà xxxxxxxxx (■ ■■■■■) già vetusto, ma adibito al tempo a deposito per la lavorazione sfondandolo in più punti e provocando danni tali da renderlo in grave pericolo di crollo. Tant'è che la minuziosa verifica interna non è stata effettuata.

Per tali circostanze gli immobili che in catasto urbano erano censiti con categoria D1 sono stati dichiarati in atti del catasto urbano, fabbricati diruti, con variazione catastale del 10/01/1998 (pratica n.° B00048.1/1998).

Le indagini effettuate in catasto hanno rilevato le dichiarazioni di inagibilità per il totale stato di abbandono, degrado, e pericolo di crollo tanto da optare per l'unico intervento possibile e cioè la demolizione delle intere strutture.

In breve, riferiamo che le strutture, fabbricato, capannone, tettoia, cabina elettrica sono presenti ma del tutto inaccessibili ed inutilizzabili.

Per quanto attiene i piazzali sono ricoperti da pavimentazione in cemento assai assai degradata come pure i muri perimetrali delle strutture.

Per quanto attiene i terreni, gli stessi sono posti tutti intorno ai fabbricati, parte sono disposti con giacitura in lieve pendio e parte in pendio con sovrastante vegetazione arbustiva e di tipo selvatico oltre al pascolo.

La forma in pianta del compendio terriero è stretta ed allungata con massima estensione da nord verso sud. La part. n.º5 risulta la più acclive e lambisce la strada che conduce al compendio immobiliare. La consistenza terriera occupa, anche le strade di accesso ed i piazzali. L'esatta consistenza dei locali viene riportata nel quadro che segue:

Destinazione	Superficie Lorda
Fabbricati	mq. 350,00
Tettoie	mq. 590,00
Piazzali	mq. 2.100

Conformità urbanistica:

Il complesso immobiliare risulta edificato alla fine degli anni 60. Sia i terreni e sia i manufatti ricadono in zona Agricola Ordinaria, secondo il Regolamento Urbanistico comunale approvato con Delibera di C.C. n.º46 del 19.07.2010.

Conformità catastale: Dalle verifiche effettuate presso l'U.T.E. di Potenza, le unità immobiliari risultano regolarmente censite in catasto urbano in data 14/08/1973 e poi variato con variazione del 10/10/1998 n.º B00048.1/1998.

I predetti manufatti in atti del catasto attuale, sono censiti come "unità collabenti" consistendo il tutto in un vecchio opificio "diruto".

Per detti immobili il Comune di Rionero in Vulture con attestato del 16/10/1996 prot. n.º18722 dichiarava la vetustà e l'inagibilità, conseguentemente ai danni subiti dall'alluvione dell'area, precludendo anche l'accesso nelle vicinanze. Conseguentemente, con denuncia di variazione catastale del 10/10/98 il complesso immobiliare da "Opificio" veniva dichiarato dal catasto "fabbricato diruto" è classificato definitivamente "unità collabenti".

Nell'ambito delle categorie catastali, la categoria F/2 - "Unità collabenti", riguarda quelle unità immobiliari che, prese nello stato in cui si trovano, non sono in grado di produrre reddito (unità immobiliari fatiscenti, ruderi, unità immobiliari demolite parzialmente, con il tetto crollato).

In sintesi, trattasi di fabbricati fatiscenti o inagibili, crollati e/o parzialmente demoliti.

Possesso attuale: i beni risultano in stato di abbandono.

Lo stato attuale risulta conforme allo stato rappresentato nell'accatastamento originario del 15/15/1973.

Vincoli: Sia i terreni e sia i fabbricati compresi nel mappale n.º31 siti alla "c.da La Francesca" ricadono in area sottoposta a salvaguardia e di protezione assoluta, in quanto l'area compresa tra il territorio di Rionero in Vulture ed Atella è soggetto a vincolo idro-minerario. L'area è oggetto di captazione delle acque minerali e di concessioni regionali.

In dette aree non possono intraprendersi attività estrattive, trivellazioni di pozzi o scavi che arrechino modificazioni qualitative o quantitative ai giacimenti minerari e nell'area di salvaguardia eventuali interventi di trasformazione d'uso del territorio sono sottoposti alla previa autorizzazione della Regione. Come pure non può svolgersi alcuna attività né agricola né antropica ed in ogni caso nessuna trasformazione del suolo fatte salve le opere e le attività concernenti lo sfruttamento idrominerario e/o termale.

Con riferimento ai suoli pignorati, meglio identificati al mappale n.°30 part. n.°302 e 360 ed al mappale n.°31 part. n.°5, dalle indagini effettuate è emerso che trattasi di suoli ricadenti -come detto- in area di salvaguardia e con Deliberazione di Giunta Regionale n.°978 del 28/07/2015 le suddette consistenze, unitamente ad un più vasto comprensorio di terreni, sono state assegnate in Concessione rilasciando alla soc. "xxxxxxx" la concessione mineraria per la coltivazione di acque minerali naturali denominata "la Francesca", relativamente all'area ricadente nel territorio del Comune di Atella e di Rionero in Vulture per una estensione complessiva di ha 53.72.00 e per una durata di **anni 30**. Riteniamo quindi che i suoli ricadono in area sottoposta a vincoli ed è necessario reperire i pareri del Comune e Regione Basilicata per la trasformazione del suolo.

I dati catastali attuali sono quelli riportati nelle visure catastali.

Documentazione fotografica



ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®



GIUDIZIARIE®

GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®



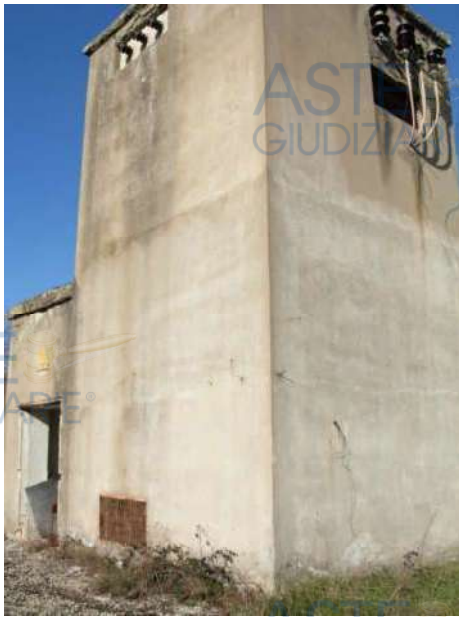
ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®

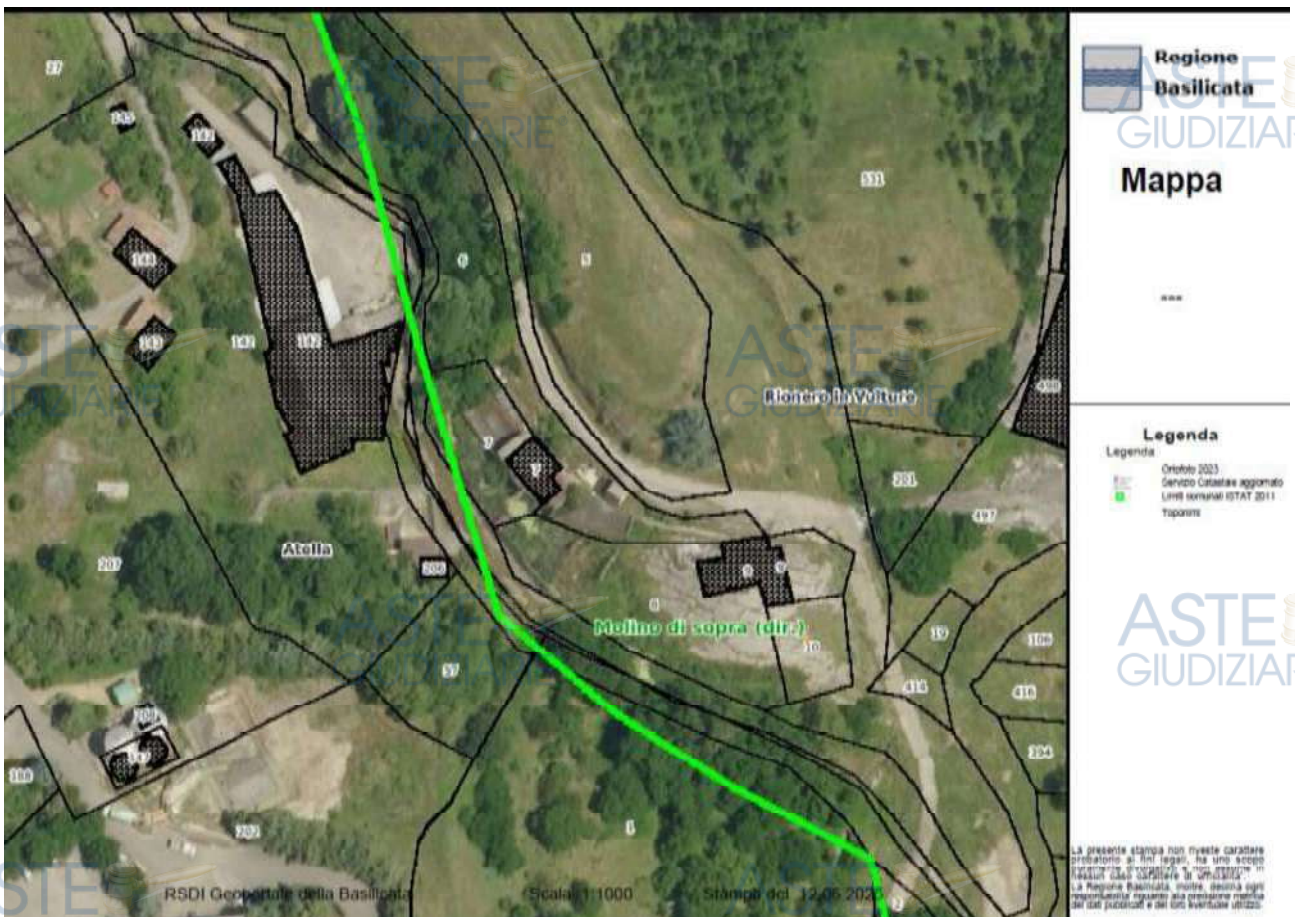
ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

Ortofoto Comune Rionero in Vulture Foglio 31



ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

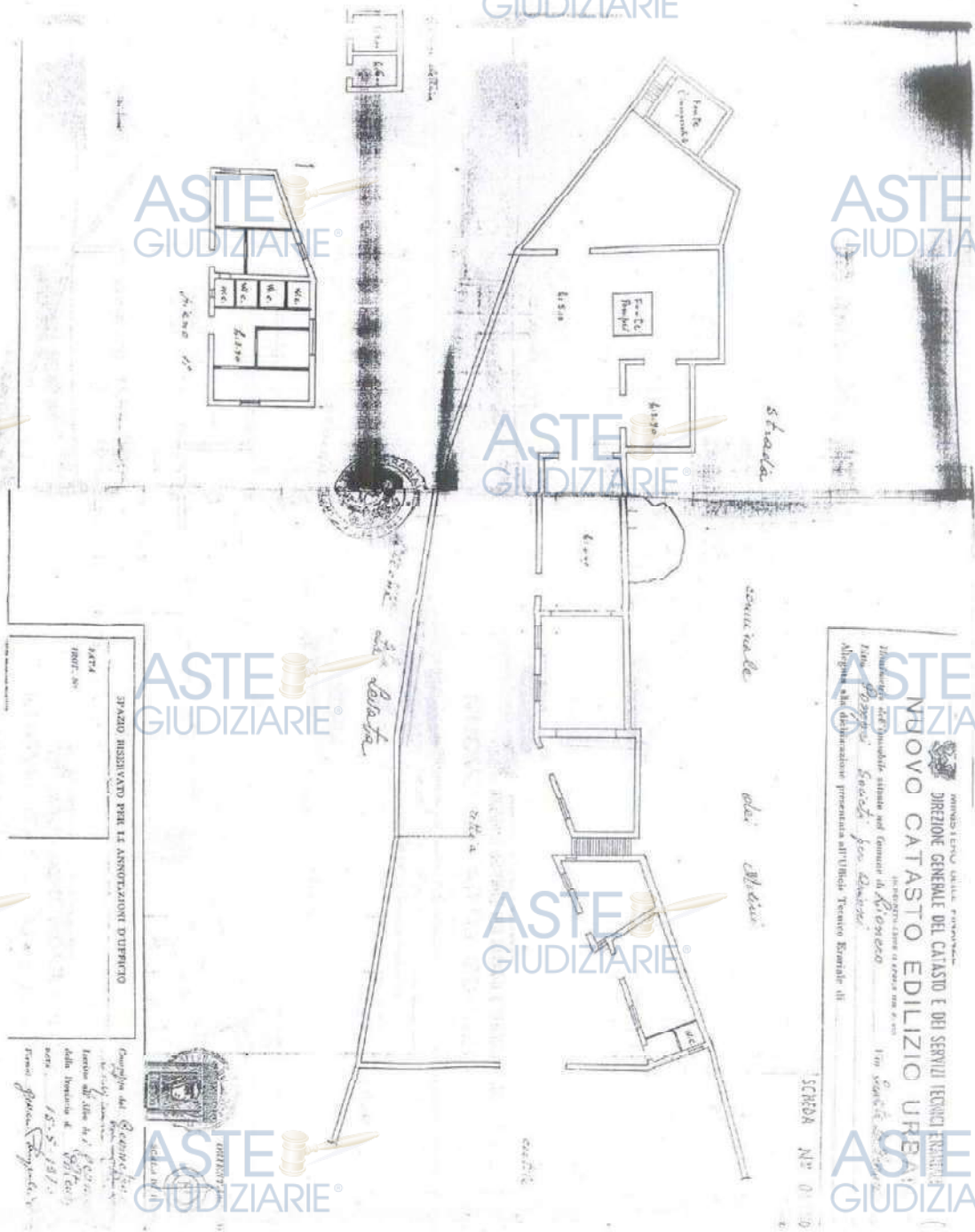
ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®



Planimetria fabbricati originaria censiti in catasto urbano



MINISTERO DELL'INTERNO
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI TERRITORIALI
NOVO CATASTO EDILIZIO URBANO
INTERPRETARE il foglio n. 1000
Mappa di base: Foglio n. 1000
Allegata alla deliberazione presentata all'Ufficio Tecnico Comunale di
S. Maria N. 01/10

Lotto n.º2 costituito dal bene n.º14-15-

B) diritti dell'intero della piena proprietà (1000/1000) in capo a:

- xxxxxxxxxxxxxx per i diritti di 6/9 della proprietà
- xxxxxxxxxxxxxx per i diritti di 1/9 della proprietà
- xxxxxxxxxxxxxx per i diritti di 1/9 della proprietà
- xxxxxxxxxxxxxx per i diritti di 1/9 della proprietà

Beni siti nel Comune di **Barile (Pz)**, relativamente ad

- **14. Terreno di are 54.58 distinto in C.T. al foglio mappa 9 part. 71 con sovrastante fabbricato rurale della superficie di circa mq.38 mq. non censito in atti del catasto urbano**
- **15. Terreno di are 19.00 distinto in C.T. al foglio mappa 9 part. 198 con sovrastante fabbricato rurale della superficie di circa mq. 34 non censito in atti del catasto urbano**

Esatta la classificazione catastale dei due beni situati alla c.da Rittono del Comune di Barile. Trattati di due appezzamenti di terreni agricoli accorpati, della superficie di mq. 7.358 con destinazione agricola prevalente di uliveto e poca consistenza a vigneto.

I terreni presentano sugli stessi una piantagione di ulivi di vecchio impianto ed una modesta porzione di vigneto disposto a filari paralleli.

In pianta i fondi risultano dalla forma regolare, stretta ed allungata con giacitura in leggero pendio con estensione da ovest verso est.

L'ingresso ai terreni è consentito dalla via comunale attigua.

La particella n.º71 è quella più avvicinata alla strada e lambita dalla stessa lungo un lato mentre la part. n.º198 è più addentrata ed attigua alla prima.

Buona risulta la natura del suolo e la conformazione. La vocazione è prettamente di tipo agricolo.

L'ingresso ai fondi è consentito attraverso un cancello in ferro ancorato ad un muretto alto laterale realizzato con blocchetti di calcestruzzo, quest'ultimo posto a poca distanza dalla via comunale.

Dalla verifica dei luoghi è emerso, altresì, sulla part. n.º71 la sussistenza di un piccolo fabbricato ad uso rurale, ad unico livello al piano terra, della superficie coperta di circa mq. 40 lordi, dotato di copertura a due falde con manto di tegole ed altezza di mt. 3,25 misurata sulla parte più bassa e mt. 4,25 misurata in mezzeria.

L'immobile è stato edificato anni orsono dal debitore in assenza di titoli autorizzativi ed il Comune di Barile nonostante reiterati solleciti, non trasmesso al C.T.U. la documentazione inerente la sanabilità o meno di detto bene. Pare comunque da informazioni ricevute per le vie brevi che l'immobile non sia sanabile a causa della ridotta superficidie del lotto e distanze dai confini.

Trattasi di una modesta costruzione utilizzata a deposito, realizzata in blocchetti di calcestruzzo dotato di due locali attigui, aventi ingresso dal fondo che lo lambisce tutto intorno.

Esternamente è sprovvisto di finitura di intonaco mentre all'interno si presenta ultimato con intonaco alle pareti ed al soffitto, pavimento in piastrelle di gres, infissi e porte in alluminio.

E' presente altresì un camino prefabbricato.

Come detto l'immobile risulta realizzato in assenza di titoli autorizzativi e censimento al catasto fabbricati.

Consistenza e calcolo delle superfici interne nette

Destinazione Superficie
Lorda

Fabbricato	mq. 40,00
Sommano mq	40,00

Conformità urbanistica:

Il compendio edilizio e terriero riaccede in zona Agricola E1 secondo il P.R.G. assoggettato alle N.T.A. di cui all'art. 29

Conformità catastale: Dalle verifiche effettuate presso l'U.T.E. di Potenza, l'immobile non risulta censito in catasto urbano.

Possesso attuale: I beni risultano nel possesso della famiglia del debitore .

I dati catastali attuali sono quelli riportati nelle visure catastali.

Documentazione fotografica







Regione
Basilicata

Mappa
ASTE GIUDIZIARIE®

Legenda
Ortofoto 2023
Servizio Catastare aggiornato
Limiti comunali IGTAT 2011
Toponimi

ASTE GIUDIZIARIE®

La presente stampa non riveste carattere probatorio ai fini legali, ha uno scopo puramente illustrativo e non assume in nessun caso carattere di ufficialità. La Regione Basilicata, inoltre, declina ogni responsabilità riguardo alla precisione metrica dei dati pubblicati e del loro eventuale utilizzo.



Lotto n.°3 costituito dal bene n.°23

OMISSIS – NON IN VENDITA

Lotto n.°4 costituito dal bene n.°24

OMISSIS – NON IN VENDITA

Lotto n.°5 costituito dal bene n.°25-26-27-28-29-30

OMISSIS – NON IN VENDITA

Lotto n.°6 costituito dal bene n.°31-32

OMISSIS – NON IN VENDITA

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

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

Al riguardo, l'esperto:

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

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

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

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

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

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

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

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

Al riguardo, l'esperto:

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

- in secondo luogo, nel caso di riscontrate difformità:

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

Con riferimento ai cespiti pignorati ed in particolare a quelli inseriti nel:

Dalla verifica degli atti possiamo accertare che al momento i dati catastali attuali identificano correttamente i dati dei beni riportati nel pignoramento trascritto presso la CC.RR.II. di Potenza in data 21/1/2014 al Rep. n.°853/730 a favore di Ifitalia International Factors s.p.a.

Tutte le variazioni catastali intervenute sono antecedenti a tale epoca, come meglio di seguito è riportato:

I diritti reali indicati nell'atto di pignoramento corrispondono, correttamente, a quelli in titolarità degli esecutato in forza dell'atto d'acquisto trascritto in loro favore

I dati catastali dei beni riportati nell'atto di pignoramento citato inoltre corrispondono a quelli riportati nel catasto urbano e terreni attuale quindi sussiste conformità di dati catastali.

I dati catastali attuali sono stati tratti dalle visure catastali.

In precedenza sono stati riportate le mappe attuali dei beni

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

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

Lotto n.°1 del valore di Euro 50.347,20 costituito dal bene n.°- 3-4-5-6-7-8-9-10-11-12-13

A) diritti dell'intero della piena proprietà (1000/1000) in capo a:

- xxxxxxxxxxxxxxxx per i diritti di 3/9 della proprietà
- xxxxxxxxxxxxxxxx per i diritti di 2/9 della proprietà
- xxxxxxxxxxxxxxxx per i diritti di 2/9 della proprietà
- xxxxxxxxxxxxxxxx per i diritti di 2/9 della proprietà

Complesso immobiliare accorpato (opificio originario ■■■■■■■■■■) composto da terreni agricoli e fabbricati vetusti e diruti da demolire, siti nel Comune di Rionero in Vulture (Pz), alla c.da Mulino La Francesca, confinanti con strada comunale, torrente la Levata e proprietà xxxxx. In particolare,

a) Le aree ed i terreni della superficie coperta di mq. 10.842 sono distinti in catasto terreni al foglio mappa 31:

- 9. Terreno** di are 53.23 distinto in C.T. al foglio mappa 31 part. 5 di are 53.23 pascolo di 3.a classe con R.D. Euro 2,75 R.A. Euro 2,47
- 10. Terreno** di are 29.83 distinto in C.T. al foglio mappa 31 part. 6 di are 29.83 pascolo di 3.a classe con R.D. Euro 1,54 R.A. Euro 1,39
- 11. Terreno** di are 07.20 distinto in C.T. al foglio mappa 31 part. 7 di are 07.20 fabbricato promiscuo senza rendita
- 12. Terreno** di are 14,68 distinto in C.T. al foglio mappa 31 part. 8 di are 14.68 canneto di 1.a classe con R.D. Euro 6,82 R.A. Euro 2,65
- 13. Terreno** di are 03.48 distinto in C.T. al foglio mappa 31 part. 10 di are 03.48 orto irriguo R.D. Euro 5.03 R.A. Euro 2,16

b) i fabbricati diruti della superficie coperta (piano terra e primo) di mq. 350, la tettoia metallica della superficie di mq. 590 e piazzale di mq. 2100 sono riportate in catasto urbano al **foglio mappa 31:**

- **3. Fabbricato diruto (opificio)** distinto in N.C.E.U. al foglio 31 particella 7, alla c.da La Francesca;
- **4. Fabbricato diruto (opificio)** distinto in N.C.E.U. al foglio 31 particella 8, alla c.da La Francesca;
- **5. Fabbricato diruto (opificio)** distinto in N.C.E.U. al foglio 31 part. 9, alla c.da La Francesca;
- **6. Fabbricato diruto (opificio)** distinto in N.C.E.U. al foglio 31 part. 10, alla c.da La Francesca;
- **7. Fabbricato diruto (opificio)** distinto in N.C.E.U. al foglio 31 part. 430, alla c.da La Francesca;
- **8. Fabbricato diruto (opificio)** distinto in N.C.E.U. al foglio 31 part. 431, alla c.da La Francesca;

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

Trattasi di complesso edilizio (originario opificio ██████████) **in stato diruto, da demolire ed in stato di abbandono**, di remota epoca di edificazione con dotazione di piazzali e terreni agricoli. Il tutto identificato in catasto urbano con categoria di unità collabenti per variazione del 10/01/199 in atti dal 10/01/1998 per fabbricati diruti (B00048.1/1998).

La superficie catastale corrisponde a quella riportata in atti del catasto.

Il compendio immobiliare edilizio e terriero ricade in zona Agricola Ordinaria secondo il Regolamento Urbanistico comunale approvato con Delibera di C.C. n.°46 del 19.07.2010 del Comune di Rionero in Vulture.

Per gli immobili edilizi, il Comune di Rionero in Vulture (Pz) con attestato del 16/10/1996 prot. n.°18722 dichiarava la vetustà e l'inagibilità.

Vincoli: Sia i terreni e sia i fabbricati, compresi nel mappale n.°31 ricadono in area sottoposta a salvaguardia e di protezione assoluta, in quanto l'area compresa tra il territorio di Rionero in Vulture ed Atella è soggetto a vincolo idro-minerario.

L'area è oggetto di captazione delle acque minerali e di concessioni regionali. In dette aree non possono intraprendersi attività estrattive, trivellazioni di pozzi o scavi che arrechino modificazioni qualitative o quantitative ai giacimenti minerali e nell'area di salvaguardia eventuali interventi di trasformazione d'uso del territorio sono sottoposti alla previa autorizzazione della Regione. Come pure non può svolgersi alcuna attività né agricola né antropica ed in ogni caso nessuna trasformazione del suolo fatte salve le opere e le attività concernenti lo sfruttamento idrominerario e/o termale.

Con riferimento ai suoli pignorati, meglio identificati al mappale n.°30 part. n.°302 e 360 ed al mappale n.°31 part. n.°5, dalle indagini effettuate è emerso che trattasi di suoli ricadenti in area di salvaguardia e con Deliberazione di Giunta Regionale n.°978 del 28/07/2015 le suddette consistenze, unitamente ad un più vasto comprensorio di terreni di altri soggetti, sono state assegnate in Concessione, rilasciando alla soc. "██████████ ██████████ ██████████ ██████████ ██████████ ██████████" la concessione mineraria per la coltivazione di acque minerali naturali denominata "██████████", relativamente all'area ricadente nel territorio del Comune di Atella e di Rionero in Vulture per una estensione complessiva di ha 53.72.00 e per una durata di **anni 30.**

I suoli ricadono in area sottoposta a vincoli ed è necessario reperire i pareri del Comune e Regione Basilicata per la trasformazione del suolo.

Il valore dei beni corrisponde allo stato attuale.

PREZZO BASE:.....Euro 50.347,20

Lotto n.°2 del valore di Euro 20.016,50 costituito dal bene n.°14-15-

B) diritti dell'intero della piena proprietà (1000/1000) in capo a:

- xxxxxxxxxxxx per i diritti di 6/9 della proprietà
- xxxxxxxxxxxx per i diritti di 1/9 della proprietà
- xxxxxxxxxxxx per i diritti di 1/9 della proprietà
- xxxxxxxxxxxx per i diritti di 1/9 della proprietà

Bene sito nel Comune di Barile (Pz), alla c.da Rittono composto da

- **14. Terreno** di are 54.58 distinto in C.T. al foglio mappa 9 part. 71 uliveto di 2.a classe
R.D. Euro 18,32 R.A. Euro 9,87
- **15. Terreno** di are 19.00 distinto in C.T. al foglio mappa 9 part. 198 uliveto di 2.a classe
R.D. Euro 6,38 R.A. Euro 3,43

con sovrastante fabbricato rurale della superficie di circa mq. 34 non censito in atti del catasto urbano ed abusivo, realizzato in assenza di titoli autorizzativi comunali.

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

Trattasi di terreni agricoli con piantagione di uliveto e vigneto della superficie complessiva di mq.7.358.

Il fabbricato ad uso di deposito agricolo, disposto su unico livello, della superficie lorda di circa mq.40 risulta realizzato in assenza di titoli autorizzativi e non risulta censito in atti del catasto urbano.

Ai fini urbanistici ricadono in zona E1 agricola del R.U. comunale.

I beni risultano nel possesso della famiglia del debitore .

PREZZO BASE:.....Euro 20.016,50

Lotto n.°3 OMISSIS NON IN VENDITA

Lotto n.°4 OMISSIS NON IN VENDITA

Lotto n.°5 OMISSIS NON IN VENDITA

Lotto n.°6 OMISSIS NON IN VENDITA

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

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

A questo riguardo, l'esperto:

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

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

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

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

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

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

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

Ipotesi particolari:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

4) Beni già in titolarità di istituzioni ecclesiastiche.

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

5) Situazioni di comproprietà.

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

6) Esistenza di diritto di usufrutto sui beni pignorati.

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

• PROVENIENZE dei cespiti pignorati:

Dalla ricostruzione delle risultanze ipotecarie è stato possibile accertare che per i beni di cui al pignoramento sono state accertate le seguenti formalità:

Le relative trascrizioni dell'Accettazione della eredità sono quelle con riferimento ai defunti:

- xxxxxxxxxxxx deceduto xxxxxxxxxxxx xxxxxxxxxxxx giusta Denuncia di Successione del 13/12/1996 n.° 29 vol. 239 trascritta a Potenza il 22/04/1997 ai nn.°5588/4980 e Denuncia di Successione del 7/11/2005 num. 475/vol 8 trascritta il 17/6/2006 al regg. nn.° 12878/8736
- Accettazione di eredità trascritta il 22/2/2014 al regg. nn.° 2912/2516
- Accettazione di eredità trascritta il 08/8/2023 al regg. nn.° 13500/11191

- xxxxxxxxxxxx deceduto xxxxxxxxxxxx il xxxxxxxxxxxx giusta Denuncia di Successione del 06/12/2020 n.°553 vol. 7 trascritta a Potenza il 18/02/2006 ai nn.°3650/2379.
Accettazione di eredità trascritta il 22/2/2014 al regg. nn.° 2914/2518

- xxxxxxxxxxxx deceduto xxxxxxxxxxxx giusta Denuncia di Successione del 09/10/1997 n.° 100 vol. 242 trascritta a Potenza il 8/04/1999 ai nn.°4568/3652.
- Accettazione di eredità trascritta il 22/2/2014 al regg. nn.° 2913/2517

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

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

spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato².”

Indicherà altresì:

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

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

Tale documentazione deve essere sempre allegata alla relazione di stima.

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

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

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

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

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

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

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;

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

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

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

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

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

- il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza di condono sia stata presentata (segnatamente, indicando se si tratti di istanza ai sensi degli artt. 31 e seguenti della legge n. 47 del 1985; oppure ai sensi dell'art. 39 della legge n. 724 del 1994; oppure ai sensi dell'art. 32 del D.L. n. 269 del 2003 convertito in legge n. 326 del 2003);
 - lo stato della procedura presso gli uffici tecnici competenti (pareri; deliberazioni; ecc.);
 - i costi della sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte e/o ancora da corrispondersi;
 - la conformità del fabbricato ai grafici di progetto depositati a corredo dell'istanza (segnalando, anche in tal caso graficamente, le eventuali difformità);
- in terzo luogo ed in via ulteriormente subordinata, verificherà inoltre – ai fini della domanda in sanatoria che l'aggiudicatario potrà eventualmente presentare – se gli immobili pignorati si trovino o meno nelle condizioni previste dall'art. 40, comma 6, della legge n. 47 del 1985 o dall'art. 46, comma 5 del D.P.R. n. 380 del 2001 (già art. 17, comma 5, della legge n. 47 del 1985).

A quest'ultimo riguardo, l'esperto deve:

- e) determinare la data di edificazione dell'immobile secondo le modalità sopra indicate;
- f) chiarire se – in ragione della data di edificazione come sopra determinata o comunque delle caratteristiche delle opere abusive – l'immobile avrebbe potuto beneficiare di una delle sanatorie di cui alle disposizioni di seguito indicate:
 - artt. 31 e seguenti della legge n. 47 del 1985 (in linea di principio, immobili ed opere abusive ultimati entro la data del 1.10.1983 ed alle condizioni ivi indicate);
 - art. 39 della legge n. 724 del 1994 (in linea di principio, opere abusive ultimate entro la data del 31.12.1993 ed alle condizioni ivi indicate);
 - art. 32 del D.L. n. 269 del 2003 convertito in legge n. 326 del 2003 (in linea di principio, opere abusive ultimate entro la data del 31.3.2003 ed alle condizioni ivi indicate);
- g) verificare la data delle ragioni del credito per le quali sia stato eseguito il pignoramento o intervento nella procedura espropriativa.
Al riguardo, l'esperto deve far riferimento al credito formalmente più antico che sia stato fatto valere nella procedura espropriativa (sia dal creditore pignorante, sia da uno dei creditori intervenuti), quale risultante dagli atti della procedura;
- h) concludere infine – attraverso il combinato disposto delle verifiche sopra indicate – se ed eventualmente in base a quali delle disposizioni di legge sopra indicate l'aggiudicatario possa depositare domanda di sanatoria.

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

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

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

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

Ai fini urbanistici, secondo il vigente Regolamento Urbanistico del comune di Rionero in Vulture,

approvato con Delibera di Consiglio Comunale n.°46 del 19/07/2010 del Comune, gli immobili di cui ci occupa ricadono in zona Agricola Ordinaria,, soggette alla normativa del Regolamento Urbanistico di cui all'art. 71 zona Agricola Ordinaria.

Le particelle ricadenti al Foglio mappa 30 - 31 ricadono in aree sottoposte alle disposizioni di cui al R.D. 11/12/1933 n.°1775 – Elenco acque pubbliche e pertanto soggette alla disciplina del D.L n.°42/2004 e suc. Modifiche.

Sono comunque di interesse paesaggistico e sono sottoposti alle disposizioni di questo titolo c)

I fiumi, i torrenti, i cosri d'acqua iscritti negli elenchi previsti dal testo unico delle disposizioni di legge sulle acque ed impianti elettrici, approvato con regio decreto 11/dicembre 1933, n.° 1775 e le relative sponde o piedi degli argini per una fascia di 150 mt.

I beni siti nel comune di Barile ricadono ai fini urbanistici, nella zona Agricola E1 del vigente P.R.G. assoggettate alle prescrizioni richiamate dall'art.20 delle N.T.A.

Sulla part. n.°71 ricade un modesto fabbricato agricolo realizzato, come da indgini, in assenza di titolo autorizzativo e non censito in catasto urbano. Dalle informazioni l'immobile non è sanabile.

Il bene sito, nel Comune di Atella, secondo il Regolamento urbanistico approvato con Delibera di Consiglio Comunale n.°57 del 28/07/2014 in zona agricola E.

L'area interessata è soggetta alla tutela di cui alla L.R, n.°9/84

I fabbricati costituenti l'originario stabilimento appartenuto alla [REDACTED], ora vetusto, degradato ed in pericolo di crollo è stato realizzato alla fine degli anni 60.

Lo stato di conservazione e consistenza attuale, per precarietà delle strutture edilizie richiede la totale demolizione del complesso.

Il locale ubicato alla via Foggia e l'intero fabbricato è stato edificato per effetto di Autorizzazione comunale del 31/08/1968 prot. n.° 7739.

Il progetto è stato approvato in data 17/07/1971 dal Comune di Rionero in Vulture.

Dalla disamina degli atti catastali il locale distinto con la part. n.°28 sub 28 del mappale 18 è individuato con scheda n.°15 del 18/12/82 a firma del geom. xxxxx. Detta particella, nella planimetria u.i. è rappresentato da una porzione immobiliare sita al piano seminterrato, interposta tra via Foggia a sud e via Galliano a Nord ubicata nell'ala sinistra del fabbricato, di dimensioni assai maggiori rispetto ai 172 mq. indicati nella visura catastale.

Il locale in possesso dei debitori, invece, in situ è ubicato nell'ala opposta (destra) dell'immobile ed esattamente guardando da via Galliano, sottoposto a detta arteria.

Si deduce che non sussiste corrispondenza tra la posizione in situ del locale è quello rappresentato negli atti del catasto occorre la regolarizzazione catastale

I costi da sostenere l'aggiudicatario sono stati detratti dal valore di stima dei beni.

Sia i terreni e sia i fabbricati, compresi nel mappale n.°31 ricadono in area sottoposta a salvaguardia e di protezione assoluta, in quanto l'area compresa tra il territorio di Rionero in Vulture ed Atella è soggetto a vincolo idro-minerario.

L'area è oggetto di captazione delle acque minerali e di concessioni regionali.

In dette aree non possono intraprendersi attività estrattive, trivellazioni di pozzi o scavi che arrechino modificazioni qualitative o quantitative ai giacimenti minerali e nell'area di salvaguardia eventuali interventi di trasformazione d'uso del territorio sono sottoposti alla previa autorizzazione della Regione. Come pure non può svolgersi alcuna attività né agricola né antropica ed in ogni

caso nessuna trasformazione del suolo fatte salve le opere e le attività concernenti lo sfruttamento idrominerario e/o termale.

Con riferimento ai suoli pignorati, meglio identificati al mappale n.°30 part. n.°302 e 360 ed al mappale n.°31 part. n.°5, dalle indagini effettuate è emerso che trattasi di suoli ricadenti in area di salvaguardia e con Deliberazione di Giunta Regionale n.°978 del 28/07/2015 le suddette consistenze, unitamente ad un più vasto comprensorio di terreni di altri soggetti, sono state assegnate in Concessione, rilasciando alla soc. "██████████" la concessione mineraria per la coltivazione di acque minerali naturali denominata "██████████", relativamente all'area ricadente nel territorio del Comune di Atella e di Rionero in Vulture per una estensione complessiva di ha 53.72.00 e per una durata di **anni 30**.

I suoli ricadono in area sottoposta a vincoli ed è necessario reperire i pareri del Comune e Regione Basilicata per la trasformazione del suolo.

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.).

Dalle verifiche effettuate e dalla visione dei luoghi, le unità immobiliari costituenti l'originario opificio in stato di degrado, vetusto e pericolante risulta in stato di totale abbandono.

Per i terreni, le indagini effettuate hanno evidenziato che, i fondi di cui al foglio mappa 31 part. n.° 33, 37, 42,43,82, sono oggetto di sfruttamento per la coltivazione di acque minerali naturali denominate "Visciolo" per la durata di anni 30 a decorrere dalla data di approvazione della Deliberazione n.°900 del 28/07/2015.

La Concessione è stata rilasciata alla “Fonte Cutolo Rionero in Vulture” c.f. 04066820277, come risulta dalla delibera della regione basilicata n.° 980 del 28/07/2015.

Le aree oggetto di concessione risultano quindi vincolate per anni 30.

Per quanto attiene la verifica della legittimità urbanistica del manufatto sito nel tenimento del Comune di Barile e l’attestazione dell’esito delle indagini, che avrebbe dovuto acclarare la “**illegittimità**” delle opere, occorre precisare che, numerose sono state le comunicazioni di sollecito del C.T.U. trasmesse al Comune (Pz), ed anche i contatti per le vie brevi, il ch  ha comportato ritardi nel completamento dell’elaborato peritale per tale specifico aspetto.

Solo per le vie brevi l’ufficio ha comunicato che, l’immobile risulta realizzato in assenza di titoli autorizzativi come anche riportato nel CDU del 21/10/21. Risulta pertanto,

➤ **ABUSIVO e NON SANABILE**

L’Ente comunale avuta contezza della illegittimità delle opere dovrebbe notificare alle parti interessate il dovuto **Provvedimento di Ingiunzione di messa in pristino dei luoghi**, in conseguenza dell’accertamento della illegittimità delle costruzioni, atto che una volta emesso dal Comune deve essere pure depositato in atti della procedura giudiziaria.

Ad oggi, occorre precisare che, non è stato emesso né attestato ufficiale dell’abuso e tantomeno alcun “Ordine di Demolizione”.

Per tale circostanza non avendo conoscenza il C.T.U. scrivente dell’iter procedurale che l’ente comunale perseguirà si ritiene **NON** dover determinare alcun costo relativo agli oneri economici necessari alla eliminazione dell’illegittimità delle opere.

ooooo

Il D.P.R. 380/2001. Testo Unico Edilizia. All’Art. 31 (L) - Interventi eseguiti in assenza di permesso di costruire, in totale difformità o con variazioni essenziali

Precisa che:

1. Sono interventi eseguiti in totale difformità del permesso di costruire quelli che comportano la realizzazione di un organismo edilizio integralmente diverso per caratteristiche tipologiche, planovolumetriche o di utilizzazione da quello oggetto del permesso stesso, ovvero l’esecuzione di volumi edilizi oltre i limiti indicati nel progetto e tali da costituire un organismo edilizio o parte di esso con specifica rilevanza ed autonomamente utilizzabile.

2. Il dirigente o il responsabile del competente ufficio comunale, accertata l’esecuzione di interventi in assenza di permesso, in totale difformità dal medesimo, ovvero con variazioni essenziali, determinate ai sensi dell’articolo 32, ingiunge al proprietario e al responsabile dell’abuso la rimozione o la demolizione, indicando nel provvedimento l’area che viene acquisita di diritto, ai sensi del comma 3.

3. Se il responsabile dell’abuso non provvede alla demolizione e al ripristino dello stato dei luoghi nel termine di novanta giorni dall’ingiunzione, il bene e l’area di sedime, nonché quella necessaria, secondo le vigenti prescrizioni urbanistiche, alla realizzazione di opere analoghe a quelle abusive sono acquisiti di diritto gratuitamente al patrimonio del comune.

L’area acquisita non può comunque essere superiore a dieci volte la complessiva superficie utile abusivamente costruita.

4. L’accertamento dell’inottemperanza alla ingiunzione a demolire, nel termine di cui al comma 3, previa notifica all’interessato, costituisce titolo per l’immissione nel possesso e per la trascrizione nei registri immobiliari, ce deve essere eseguita gratuitamente.

Nel caso che ci occupa,

l'immobile abusivo può essere comunque venduto all'asta ma l'abuso non è sanato.

L'immobile non sanabile può essere oggetto di vendita all'asta, esclusivamente, se la presenza degli abusi edilizi è espressamente segnalata nell'ordinanza o nell'avviso di vendita.

Chi acquista all'asta acquista quindi il bene, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, e va ricordato che nell'acquisto all'asta non vige nemmeno la garanzia per i vizi delle cose vendute, l'articolo 2922 del codice civile, infatti, esclude la garanzia per i vizi della cosa ex articolo 1490 della vendita forzata (per approfondire il tema della regolarità urbanistica e catastale e dei rischi che corre chi acquista invece un immobile abusivo o difforme attraverso il mercato ordinario si legga "Conformità urbanistica e catastale: quali rischi corre chi acquista un immobile")

L'unico vantaggio di cui gode chi acquista l'immobile all'asta in caso di abuso edilizio riguarda la possibilità di attivare, in particolari casi, una procedura di sanatoria.

Le procedure di sanatoria per chi acquista un immobile in asta sono due:

A) la sanatoria ordinaria ai sensi dell'art. 36, d.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 (Il Testo Unico dell'Edilizia che riproduce la previsione dell'abrogato art. 13, l. 28 febbraio 1985, n. 47), a mente del quale "*... il responsabile dell'abuso, o l'attuale proprietario dell'immobile, possono ottenere il permesso in sanatoria se l'intervento risulti conforme alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente sia al momento della realizzazione dello stesso, sia al momento della presentazione della domanda*".

Quindi, tale prima ipotesi di sanatoria deriva dalla sussistenza del requisito della così detta "*doppia conformità*" (al momento della realizzazione ed al momento della domanda di sanatoria) ed il vantaggio di cui gode l'aggiudicatario è quello di poter presentare domanda di sanatoria entro centoventi giorni dalla notifica del decreto di trasferimento ai sensi dell'art. 46, comma quinto d.P.R. 380/2001

B) La sanatoria speciale prevista dall'articolo 40 ultimo comma della legge 47/85 (cd prima legge sul condono edilizio) che prevede la possibilità di sanare l'immobile trasferito con procedura esecutiva immobiliare entro 120 giorni dal trasferimento, a condizione che il credito che ha dato luogo all'asta sia anteriore all'entrata in vigore della legge 47/ 85 (la prima legge sul condono), con le successive proroghe concesse dalle nuove leggi sul condono del 1994 del 2003, si è prolungata fino al settembre 2003 la possibilità di sanare gli immobili abusivi venduti all'asta (sempre che il credito fosse anteriore al settembre 2003).

Tale sanatoria, senz'altro più ampia in quanto consistente in una sostanziale riapertura dei termini del condono, è anche, ad oggi, è molto più difficile da poter ottenere, essendo poche le procedure esecutive immobiliari in corso iniziate per debiti anteriori al 2003.

In conclusione abbiamo rilevato che, che tutti gli immobili abusivi possono essere trasferiti all'asta:

1. se l'abuso è sanabile con le specifiche possibilità di sanatoria appena analizzate
2. mentre laddove l'immobile abusivo non sia sanabile, lo stesso può ugualmente costituire oggetto di vendita forzata, **ma solo a condizione che ciò sia stato dichiarato nel bando di vendita.** In caso contrario, si sarebbe, difatti, in presenza di un'alienazione di aliud pro alio rispetto alla quale non opera l'esclusione della garanzia per i vizi della cosa che abbiamo visto essere prevista dall'articolo 2922 secondo comma Codice Civile.

Per la particolarità della questione, rimandiamo ogni valutazione ulteriore al sig. Giudice.

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

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

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

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

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

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

La documentazione così acquisita sarà allegata alla relazione;

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

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

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

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

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

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

In particolare, l'esperto indicherà:

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

Tra questi si segnalano in linea di principio:

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

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

Tra questi si segnalano:

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

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

Dalla verifica della documentazione ipotecaria presso la CC.RR.II. di Potenza, sugli immobili

sono risultate accese le seguenti formalità:

1. ISCRIZIONE di Ipoteca Giudiziale del 07.09.2009 – R.P. 1885/ R.G. 15654
IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO Rep. 71152 del 09.12.2008
2. ISCRIZIONE di Ipoteca Giudiziale del 03.01.2012 – R.P. 8/ R.G. 164
IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO - TRIBUNALE DI BRESCIA
SEZ. DISTACCATA SALO' Rep. 530/2011 del 08/10/2011
3. TRASCRIZIONE Verbale di Pignoramento Immobili del 21.01.2014 – R.P. 730 / R.G. 853
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE Rep. 2841 del 12.12.2013
4. TRASCRIZIONE Sequestro Preventivo per Equivalente del 01.07.2015 – R.P. 9589 R.G. 10955 -
UFFICIO GIUDICE INDAGINI PRELIMINARI Repertorio 942/2011 del 28.10.2014
- Annotazione n. 241 del 04/03/2019 (RESTITUZIONE)
5. ISCRIZIONE di Ipoteca Conc. Amministrativa/Riscossione del 04.09.2017 – R.P. 1295 R.G. 16153
- AGENZIA DELLE ENTRATE-RISCOSSIONE Rep. 1174/9217 del 04.09.2017
6. TRASCRIZIONE Accettazione Tacità di Eredità del 8/8/2023 R.P 11191 R.G. 13500
Atto notar Zotta F. del 15/11/2205 rep. n.° 4738

- ALTRE FORMALITA' TRASCritte

Nessuna

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

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

I cespiti non ricadono su suolo demaniale. I vincoli sono quelli già indicati.

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

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

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

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

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

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

I cespiti sono liberi da qualsiasi gravame.

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

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

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

L'esperto deve fornire ogni informazione concernente:

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

La qualità dei beni non richiede versamento di spese di gestione e manutenzione.

QUESITO n. 12: procedere alla valutazione dei beni.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Nella determinazione del valore degli immobili pignorati, agli effetti dell'espropriazione il relativo valore è determinato avuto riguardo al valore di mercato sulla base degli elementi forniti dalle parti e dall'esperto nominato ai sensi dell'articolo 569, primo comma. Pertanto, l'esperto procede al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, il 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 non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute.

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

- Aspetti metodologici e criteri di stima

Per quanto attiene il criterio di stima utilizzato al fine di addivenire al valore complessivo dei beni oggetto di vendita si è ritenuto opportuno adottare il procedimento “*sintetico – comparativo*” che consente di formulare il giudizio sul più probabile valore di mercato del bene oggetto di stima. A tal fine, si è tenuto conto della attuale e concreta destinazione dei beni, dello stato di conservazione, consistenza, vetustà nonché appetibilità sul mercato.

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

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

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

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

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

Si ritiene, quindi, opportuno per la stima dei beni in oggetto, come già indicato, adottare il procedimento “*sintetico - comparativo*”, basato sui dati raccolti su un’area la più vasta possibile e limitrofa ai cespiti oggetto di stima, quindi tenendo conto dei valori medi desunti dalle indagini di mercato. I criteri di stima, in genere, variano con il variare della natura dell’immobile da stimare.

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

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

Caratteristiche estrinseche: L’ubicazione dell’immobile, la destinazione, le caratteristiche della zona, le normative urbanistiche, il collegamento alle principali vie di comunicazione, la presenza di parcheggio, servizio pubblico, attività commerciali, posizione del fondo, giacitura, ecc...

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

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

- 1) *individuazione dei prezzi di compravendita di beni analoghi;*

- 2) *attribuzione del giusto prezzo del bene da stimare in riferimento alla collocazione nella serie di prezzi noti*

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

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

Le fonti di informazione locali utilizzate per risalire ai prezzi di mercato vigenti nella zona (tecnici e agenzie immobiliari) hanno evidenziato, innanzitutto che le vendite al momento attuale sono fortemente contratte e comunque i valori unitari medi in vigore degli immobili variano in funzione delle caratteristiche.

Nel caso che ci occupa risulta da stimare una qualità di beni composta da, terreni agricoli, ma ricadenti in una area vincolata dalle coltivazioni delle acque minerali.

L'area è oggetto di captazione delle acque minerali e di concessioni regionali. In dette aree non possono intraprendersi attività estrattive, trivellazioni di pozzi o scavi che arrechino modificazioni qualitative o quantitative ai giacimenti minerali e nell'area di salvaguardia eventuali interventi di trasformazione d'uso del territorio sono sottoposti alla previa autorizzazione della Regione. Come pure non può svolgersi alcuna attività né agricola né antropica ed in ogni caso nessuna trasformazione del suolo fatte salve le opere e le attività concernenti lo sfruttamento idrominerario e/o termale.

Tali prescrizioni sono da tenere in debito conto nella valutazione dei cespiti.

Per quanto attiene i fabbricati (ex opificio Pompei spa) la qualità e tipologia non ci consente di ricavare una valutazione interessante poiché i fabbricati presenti sul sito sono composti da costruzioni e pertinenze che risultano **in pessimo stato di degrado, vetustà ed abbandono con pericolo di crollo.**

Le costruzioni risultano interamente inaccessibili all'interno e sono pericolanti, infatti è stato impossibile anche l'accesso all'interno a causa dell'accentuato stato di danneggiamento delle strutture con possibilità di cedimento delle stesse. **Risultano tutte costruzioni da demolire.**

Dalle indagini effettuate le costruzioni sono risalenti alla fine degli anni 67-70.

Dalla indagini è emerso che gli immobili edilizi **risultano inagibili**, a causa di pericoli di crolli. A tal uopo è stata accertata **dichiarazione di inagibilità** da parte dell'ufficio tecnico del Comune di Rionero in Vulture datata 18/10/1996 prot. n.° 018722.

La proposta di demolizione degli immobili è stata inoltrata al Comune di Rionero in Vulture datata 13/10/1997 anche dal perito Edile xxxxx per conto del debitore e lo stato di pericolo è stato dichiarato anche dall'ufficio tecnico in data 18/10/1996 prot. n.° 18722.

Nel caso che ci occupa la stima dovrà tener conto di tutte le caratteristiche intrinseche ed estrinseche che possono influenzare un giudizio di stima.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Le sfavorevoli condizioni economico-finanziarie attuali non consentono vendite agevoli e la domanda al momento risulta fortemente contratta -, pertanto, il valore commerciale dei beni è sicuramente deprezzato rispetto agli anni passati e, soprattutto nei piccoli comuni, ed aree interne della regione, ove è forte lo spopolamento e soprattutto lo spostamento delle giovani generazioni in altre località densamente popolate, risulta pertanto evidente la scarsa domanda di terreni ad uso agricolo anche legato alla estinzione delle piccole attività agricole.

Nel caso di cui si discute, i fondi sono, prevalentemente, costituiti da una qualità colturale prevalente vigente di "pascolo, uliveto e canneto", poca cosa seminativo".

Dalle indagini è emerso che nel Comune che ci riguarda, i fondi di natura agricola posti più distanti dall'abitato sia per la posizione e sia per l'utilizzazione sono di rara richiesta, ma in generale in tutto il territorio comunale non sussiste un vero mercato di immobili simili ed i valori unitari sono più contenuti rispetto al passato.

Pertanto per la stima si potrebbe tener conto dei V.A.M. della Regione Basilicata utilizzati per la determinazione delle indennità di esproprio per pubblica utilità.

I Valori Agricoli Medi (VAM) sono stati introdotti dall'art. 16 della Legge n. 865/1971 essenzialmente per l'utilizzo nell'ambito delle procedure di espropriazione per pubblica utilità delle aree non edificabili.

In seguito alla Sentenza della Corte Costituzionale n.°181 del 10 giugno 2011, sono stati superati i precedenti criteri di calcolo dell'indennità da esproprio, che prevedevano un particolare regime per i terreni non edificabili.

La quantificazione dell'indennità era agganciata al V.A.M. consistente in una serie di tabelle nelle quali venivano riportati i prezzi di massima delle varie tipologie di terreno con determinate caratteristiche.

La declaratoria di incostituzionalità part e dall'assunto, secondo il quale, ogni immobile ha delle peculiarità specifiche e difficilmente inquadrabili in schemi statici, pertanto la quantificazione dell'indennità di esproprio non può basarsi su prezzi medi che finirebbero per non corrispondere agli effettivi valori di mercato.

In ogni caso le tabelle dei valori agricoli medi determinate dalle Commissioni Provinciali entro il 31 gennaio di ogni anno, rimangono applicabili solo ed esclusivamente per il calcolo dell'indennità aggiuntiva prevista dal comma co. 4 dell'art. 40 del DPR n. 327 dell'8 giugno 2001 e rappresentano esclusivamente un valore medio delle colture che insistono in determinate Regioni Agrarie in cui sono divise le singole regioni.

Ai fini della stima, per l'assegnazione del valore unitario dei beni e, fermo il contenuto della Sentenza citata, si è ritenuto congruo far ricorso ai "Valori medi" desunti dall'Osservatorio dei Valori Agricoli per il Comuni in esame (Osservatorio IMMOBILIARE EXEO EDIZIONI).

L'Osservatorio, per accelerare il processo di costituzione è stato realizzato sulla base dei dati di mercato noti o di più immediata rilevabilità, elaborati con metodologie empiriche per estrapolarli sull'universo dei beni agricoli, da professionisti qualificati operanti sul territorio, con riferimento alle risultanze di atti pubblici di compravendita e principalmente ad offerte di vendita (avuto riguardo ad una attenta analisi della coerenza tra i vari annunci e dell'ordinario abbattimento che può realizzarsi in fase di conclusione dell'accordo).

I valori contenuti nella banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Osservatorio del mercato immobiliare Agricolo sono riferiti all'ordinarietà dei fondi agricoli nei vari contesti locali, rappresentando perciò valori agricoli minimi e massimi ordinari, significando che possono essere presenti fondi singolari il cui valore può discostarsi da quelli rilevati.

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

Nel Comune di Rionero in Vulture, Barile ed Atella (Pz) i valori accertati sono per le qualità colturali quelli riportati nella tabella seguente:

Valorizzazioni Zona 1 - Rionero in Vulture

Qualità di coltura	Min €/ha	Max €/ha
Seminativo	9.000	18.000
Seminativo irriguo	14.000	30.000
Orto	13.000	28.000
Frutteto	10.000	24.000
Vigneto	21.000	41.000
Vigneto in zona a D.O.C.G.	26.000	52.000
Uliveto	8.000	19.000
Pascolo	1.300	2.600
Bosco alto fusto	3.000	7.000
Bosco ceduo	1.200	5.000
Castagneto da frutto	6.000	14.000
Incolto sterile	1.100	2.100
Orto irriguo	16.000	33.000
Vigneto D.O.C. IGP	23.000	45.000

E' pertanto i valori unitari saranno da questa desunti, come più innanzi riportati.

Per quanto attiene i fabbricati ex opificio la valutazione terra conto dei valori contenuti nella Banca dati dell'Agenzia delle Entrate, come dato di partenza. Ovviamente nel caso che si discute trattasi di immobili vetusti, in pericolo di crollo e da demolire. Tale elemento ci

consente di devalutare notevolmente il valore degli stessi apportando alla stima dei coefficienti di devaluazione e correzione del valore alla superficie lorda.

Per la valutazione si è fatto riferimento alle quotazioni dell'Agenzia del Territorio, come detto.

I valori unitari contenuti nella Banca Dati delle Quotazioni Immobiliari dell'Osservatorio del mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio rappresentano l'ordinarietà e non prevedono quotazioni riferite ad immobili di particolare pregio.

Le indagini ci riferiscono che i valori contenuti nella Banca dati sono comunque valori che attengono alle situazioni locali.

Le Quotazioni pubblicate dall'Agenzia del Territorio riferiscono che nel *Comune di Rionero in Vulture*,

nella zona agricola, Frazione Monticchio, C.Da Calotta, c.da MAulano, c.da Braida, c.da Inforchia,

i valori dei capannoni tipici di tipo normale variano:

- da un minimo di € 310,00 ad un massimo di € 370,00 al mq.

Partendo da questo dato per la valutazione, apporteremo un'abbattimento della valutazione partendo dalla valutazione a nuovo, ritenuta più congrua come in seguito riportata pari ad Euro 100,00/mq.

La valutazione minimissima, tiene conto dello stato di fatto attuale, ma anche della possibilità che la superficie occupata ed i volumi potranno consentire nell'eventualità che, alla demolizione segua la ricostruzione, salvo le autorizzazioni e pareri da reperire.

Per quanto attiene il locale deposito sito in via Foggia, obiettivamente le caratteristiche sono buone e sia la posizione e sia la destinazione d'uso attuale e futura consentono all'immobile di mantenere una buona valutazione economica, secondo i valori vigenti di mercato.

Le potenzialità del bene sono molteplici è quindi la valutazione sarà fissata pure partendo dai valori contenuti nelle banche dati, concludendo che le valutazioni assegnate in seguito, per la qualità e tipologia di immobili in esame, per età delle costruzioni, consistenza, finiture, materiali, ecc..... possono essere ritenute congrue e rispecchiamo le situazioni dei luoghi, valori comunque che tengono conto dello sfavorevole momento economico.

Per il locale in esame, partendo da una valutazione di Euro 1.050 al mq. per le abitazioni, sarà applicata una riduzione del 50% trattando di una superficie non residenziale è quindi il valore unitario sarà pari ad Euro 500,00 al mq.

I valori unitari contenuti nella Banca Dati delle Quotazioni Immobiliari dell'Osservatorio del mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio rappresentano l'ordinarietà e non prevedono quotazioni riferite ad immobili di particolare pregio.

Le indagini ci riferiscono che i valori contenuti nella Banca dati sono comunque valori che attengono alle situazioni locali.

Le Quotazioni pubblicate dall'Agenzia del Territorio riferiscono che nel *Comune di Rionero in Vulture*, nella zona periferica via G. Rossa, via Foggia, via U. La Malfa, c.da Cascione, c.da Fontana Maruggia, c.da Piazzolla

i valori delle abitazioni civili di tipo normale variano:

- da un minimo di € 500,00 ad un massimo di € 1.050,00 al mq.

i valori delle abitazioni civili di tipo economico variano:

- da un minimo di € 485,00 ad un massimo di € 600,00 al mq.

i valori delle autorimesse variano:

- da un minimo di € 370,00 ad un massimo di € 490,00 al mq.

Fatte le doverose premesse sulla metodologia di stima e di fissazione del valore dei beni pignorati occorre rilevare che, nel caso in esame, oggetto della stima è anche un manufatto (fabbricato sito in Barile) realizzato in

➤ assenza di titoli Abilitativi è quindi, **ABUSIVO e pare NON SANABILE**, ma, ad oggi non gravati da **Provvedimento di Ingiunzione di messa in pristino dei luoghi o Ordinanze di Demolizioni** da parte del Comune.

Nel caso specifico, abbiamo un **immobile completamente abusivo e non sanabile**, “le nullità” di cui al comma 2 dell’art. 40 legge n 47 del 28 febbraio 1985 non si estendono ai trasferimenti derivanti da procedure esecutive immobiliari individuali (come confermato dall’articolo 46 del D.P.R. n 380/2001), tale immobile **può essere ugualmente venduto in sede esecutiva, purché ciò sia espressamente dichiarato nell’avviso di vendita.**

Il valore di un immobile abusivo non sanabile deve essere calcolato come “Valore d’Uso”.

Esso è sicuramente assai inferiore al valore di mercato di un immobile regolare, L’immobile oggetto di procedura, come ampiamente descritto nel paragrafo regolarità edilizia, non è sanabile ma, allo stesso tempo, **Non è ancora gravato da un Ordinanza di Demolizione**. Poiché sul nostro territorio l’abusivismo Totale è diffuso, si presume che un Sindaco, se pur investito di poteri non può ragionevolmente pensare di abbattere l’intera costruzione dall’oggi al domani, sia a causa della burocrazia e sia della mancanza di liquidità nelle casse comunali è pertanto, questi immobili hanno un proprio commercio “praeter legem”, e conservano un apprezzabile “Valore d’Uso”, perché il rischio della effettiva demolizione è estremamente remoto. In quest’ottica si può ipotizzare una stima pari al Valore d’Uso degli immobili per circa un ventennio. Infatti, considerando i tempi di Emissione e di Attuazione di un possibile Decreto di Demolizione, da parte del Comune di Senise, la sottoscritta ritiene congruo stimare il Valore d’Uso dell’immobile in oggetto per un ventennio.

Per la determinazione del valore d’uso, la scrivente ha ritenuto opportuno utilizzare la stima analitica del valore di un immobile che si ottiene mediante capitalizzazione, ad un opportuno saggio, dei redditi netti futuri che l’immobile è in grado di produrre nei successivi venti anni.

La sottoscritta ha utilizzato la formula di matematica finanziaria utilizzata per calcolare il valore d’uso di una struttura destinata ad avere una vita limitata, ovvero:

$$A_f = a(q^n - 1)/r \quad \text{Dove:}$$

A_f il valore finale del bene

a il reddito netto annuo
q il montante unitario

n le annualità
r il saggio di capitalizzazione.

Secondo i principi della matematica finanziaria la capitalizzazione è un’operazione che si configura come una sommatoria di redditi futuri scontati all’attualità, ed equivale all’accumulazione iniziale A₀ di n annualità a costanti e posticipate.

Da tanto si desume che il valore d’uso stimato degli immobili oggetto di pignoramento all’attualità può fissarsi in circa **€uro 5.000,00**

In definitiva, si stima il più probabile valore d’uso dell’immobile, oggetto di pignoramento in **€uro 5.000,00** precisando che, gli immobili ancorchè gravati da abuso edilizio e non sanabilità, **possono**

essere venduti in sede esecutiva purché ciò sia espressamente dichiarato nell'Ordinanza di vendita ed atti successivi.

Rilevata la complessità della questione, rimandiamo in ogni caso, il tutto alla valutazione del sig. Giudice

Il tutto come tab. Agenzia delle Entrate

AGENZIA DELLE ENTRATE
Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Provincia: FROSINONE
Comune: BRILLI
Tipologia: Abitazioni civili

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	NORMALE	340	385	L	1,2	1,4	L
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	230	280	L	0,8	1,1	L
Autorimesse	NORMALE	150	195	L	0,5	0,7	L

Legenda:
 - Il Valore di Mercato espresso in Euro/mq riferito alla superficie Netta (P) ovvero Lorda (L).
 - Il Valore di Locazione è espresso in Euro/mq per mese riferito alla superficie Netta (P) ovvero Lorda (L).
 - La presenza di un'altra abitazione in un unico edificio rispetto ai valori di Mercato di Locazione non è oggetto di verifica.
 - Per l'abitazione in locazione ad Autorimesse non risulta applicabile il sistema approssimativo del mercato secondo lo Stato conservativo.
 - Per l'abitazione in locazione ad Autorimesse non risulta applicabile il sistema approssimativo del mercato secondo lo Stato conservativo.



Home / Home / Servizi / Risultato

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato Interrogazione Anno 2014 - Semestre 2

Provincia: FROSINONE

Comune: TORRICOLA VERDE

Frazioni: Portofino/VIA GIOIA - VIA FOGGIA - VILLA MARIANA - CDA SCASSONE - CDA FONTE MARUZZA - CDA FICCOLLE

Indirizzo: 01100

Mirrored: no

Tipologia presente: 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	970	1300	L	2,4	3,3	L
Abitazioni civili	NORMALE	500	1050	L	2,2	2,8	L
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	485	500	L	1,7	2,2	L
Autorimesse	NORMALE	370	490	L	1,1	1,6	L
Box	NORMALE	400	530	L	1,3	1,8	L
Ville e Villini	NORMALE	790	980	L	2,6	3,4	L

- Lo stesso codice di destinazione con diverse destinazioni è riferito a quote di proprietà diverse
- Il valore di mercato è espresso in Euro/mq sulla superficie utile di riferimento
- Il valore di locazione è espresso in Euro/mq/mese sulla superficie utile di riferimento
- Il campo "Superficie" indica la superficie utile di riferimento che viene usata per il calcolo del valore di mercato e di locazione



Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2014 - Semestre 2

Provincia: PZ

Categoria: NORMALE

Finalità: Conservazione normale - IMMOBILIZZAZIONE, CEDOLA, COLONIALE, COLONIALE, COLONIALE, COLONIALE

Qualità: Conservazione normale

Valore di mercato: Conservazione normale

Superficie: Conservazione normale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Capannoni industriali	NORMALE	310	370	L	0,9	1,2	L
Capannoni tipici	NORMALE	310	370	L	0,9	1,2	L
Laboratori	NORMALE	330	390	L	0,9	1,2	L

• Il presente documento è stato elaborato in base ai dati pubblicati sul sito dell'Agenzia Entrate.
 • Il presente documento è stato elaborato in base ai dati pubblicati sul sito dell'Agenzia Entrate.
 • Il presente documento è stato elaborato in base ai dati pubblicati sul sito dell'Agenzia Entrate.
 • Il presente documento è stato elaborato in base ai dati pubblicati sul sito dell'Agenzia Entrate.
 • Il presente documento è stato elaborato in base ai dati pubblicati sul sito dell'Agenzia Entrate.

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

Valutazione dei beni:

➤ **Lotto n.º1 costituito dal bene n.º- 3-4-5-6 -7- 8-9-10-11-12-13**

A) diritti dell'intero della piena proprietà (1000/1000) in capo a:

- xxxxxxxxxxxx per i diritti di 3/9 della proprietà
- xxxxxxxxxxxx per i diritti di 2/9 della proprietà
- xxxxxxxxxxxx per i diritti di 2/9 della proprietà
- xxxxxxxxxxxx per i diritti di 2/9 della proprietà

Beni siti nel Comune di Rionero in Vulture (Pz), relativamente ad

- **3. Fabbricato diruto (opificio)** distinto in N.C.E.U. al foglio 31 particella 7, alla c.da La Francesca;
- **4. Fabbricato diruto (opificio)** distinto in N.C.E.U. al foglio 31 particella 8, alla c.da La Francesca;
- **5. Fabbricato diruto (opificio)** distinto in N.C.E.U. al foglio 31 part. 9, alla c.da La Francesca;
- **6. Fabbricato diruto (opificio)** distinto in N.C.E.U. al foglio 31 part. 10, alla c.da La Francesca;

- **7. Fabbricato diruto (opificio)** distinto in N.C.E.U. al foglio 31 part. 430, alla c.da La Francesca;
- **8. Fabbricato diruto (opificio)** distinto in N.C.E.U. al foglio 31 part. 431, alla c.da La Francesca;
- **9. Terreno** di are 53.23 distinto in C.T. al foglio mappa 31 part. 5 di are 53.23
- **10. Terreno** di are 29.83 distinto in C.T. al foglio mappa 31 part. 6
- **11. Terreno** di are 07.20 distinto in C.T. al foglio mappa 31 part. 7
- **12. Terreno** di are 14,68 distinto in C.T. al foglio mappa 31 part. 8
- **13. Terreno** di are 03.48 distinto in C.T. al foglio mappa 31 part. 10

Valore = Sup. L . x V. mq =

a)Valore Piazzale =	mq. 2.100 x €/mq. 3,00 =	€uro 6.300,00
b)Valore Terreno Pascolo =	mq. 8.300 x €/mq. 0,60 =	€uro 4.980,00
c)Valore Terreno residuo =	mq. 442 x €/mq. 1,00 =	€uro 442,00
Totale valore terreno		€uro 11.772,00

Valore = Sup. L . x V. mq =

Valore fabbricato a nuovo =	mq. 350 x €/mq. 370 =	€uro 129.500,00
d)Valore fabbricato attuale =	mq. 350 x €/mq. 370 x 0,25 =	€uro 32.375,00
Valore Tettoia/struttura a nuovo =	mq. 590 x €/mq. 150 =	€uro 88.500,00
e)Valore Tettoia/struttura a nuovo =	mq. 590 x €/mq. 150x 0,10=	€uro 8.850,00

➤ In breve:

bene valore a,b,c	€uro 11.772,00
bene valore d.....	€uro 32.375,00
bene valore e.....	€uro 8.850,00
valore Totale.....	€uro 52.997,00

il valore dei beni tiene conto dello stato attuale. Eventuali spese di demolizione saranno a carico dell'aggiudicatario poiché i beni sono stati stimati già con l'abbattimento della valutazione, rispetto al valore a nuovo.

Importo netto del LOTTO n.°1.....€uro 52.997,00

Con riferimento al valore di stima determinato, si ritiene di proporre al Sig. 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 tale riguardo una riduzione rispetto al valore di mercato come sopra individuato nella misura del 5% al fine di rendere comparabile e competitivo l'acquisto in sede di espropriazione forzata rispetto all'acquisto nel libero mercato. Pertanto:

- il valore del lotto di €uro 52.997,00 ridotto del 5 % pari ad €uro 2.649,90 ammonta in c.t. €uro 50.347,20

- VALORE DEI BENI BASE D'ASTA-----PREZZO BASE: € 50.347,20

Lotto n.º2 costituito dal bene n.º14-15-

B) diritti dell'intero della piena proprietà (1000/1000) in capo a:

- xxxxxxxxxxx per i diritti di 6/9 della proprietà
- xxxxxxxxxxx per i diritti di 1/9 della proprietà
- xxxxxxxxxxx per i diritti di 1/9 della proprietà
- xxxxxxxxxxx per i diritti di 1/9 della proprietà

Beni siti nel Comune di **Barile (Pz)**, relativamente ad

- **14. Terreno** di are 54.58 distinto in C.T. al foglio mappa 9 part. 71 con sovrastante fabbricato rurale della superficie di circa mq.38 mq. non censito in atti del catasto urbano
- **15. Terreno** di are 19.00 distinto in C.T. al foglio mappa 9 part. 198 con sovrastante fabbricato rurale della superficie di circa mq. 34 non censito in atti del catasto urbano

Valore = Sup. L . x V. mq =

a)Valore Terreno uliveto = mq. 5.458 x €/mq. 1,90 = Euro 10.370,00

b)Valore Terreno uliveto/vigna = mq. 1.900 x €/mq. 3,00 = Euro 5.700,00

Totale valore terreno Euro 16.070,00

Valore = Sup. L . x V. mq =

c)Valore fabbricato stato d'uso = mq. 40,00..... = Euro 5.000,00

➤ In breve:

bene valore a,b **Euro 16.070,00**

bene valore c..... **Euro 5.000,00**

valore Totale..... **Euro 21.070,00**

Il valore dei beni tiene conto dello stato attuale. Eventuali spese di demolizione saranno a carico dell'aggiudicatario poiché i beni sono stati stimati già con l'abbattimento della valutazione, rispetto al valore a nuovo.

Importo netto del LOTTO n.º2.....Euro 21.070,00

Con riferimento al valore di stima determinato, si ritiene di proporre al Sig. 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 tale riguardo una riduzione rispetto al valore di mercato come sopra individuato nella misura del 5% al fine di rendere comparabile e competitivo l'acquisto in sede di espropriazione forzata rispetto all'acquisto nel libero mercato. Pertanto:

- il valore del lotto di Euro 21.070,00 ridotto del 5 % pari ad Euro 1.053,50 ammonta in c.t. Euro 20.016,50

- VALORE DEI BENI BASE D'ASTA-----PREZZO BASE: € 20.016,50

- **Lotto n.°3 costituito dal bene n.°23
OMISSIS NON IN VENDITA**

- **Lotto n.°4 costituito dal bene n.°24
OMISSIS NON IN VENDITA**

- **Lotto n.°5 costituito dal bene n.°25-26-27-28-29-30
OMISSIS NON IN VENDITA**

- **Lotto n.°6 _costituito dal bene n.°31-32
OMISSIS NON IN VENDITA**

- **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.

Si ritiene di dover provvedere alla stima della quota indivisa per gli immobili innanzi indicati e indivisi, come già innanzi indicato.

- **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.

Si riserva la produzione

oooooooooo



L'elaborato peritale viene trasmesso per il deposito telematico.



La presente relazione scritta viene trasmessa a mezzo pec al Sig. Giudice E. ed alle parti e depositata per l'Ufficio.

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

Paterno, li 30/05/2025

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



%%

