



ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

PROCEDIMENTO N. 179/2013 R.G.E.

UDIENZA 15/03/2018

AUTORITA' GIUDIZIARIA

Tribunale di Potenza Sezione Civile

Giudice designato : Dott.ssa Daniela DI GENNARO

Causa Civile promossa da: Esecuzione Immobiliare

Contro:



ASTE
GIUDIZIARIE.it

Indice degli atti depositati:

- Relazione Tecnica d'Ufficio;
- Allegato 1 Stampe fotografiche;
- Allegato 2 Mappe e Planimetria catastale;
- Allegato 3 Planimetrie di raffronto con stato di fatto con rilievo metrico+ Ortofotocarta;
- Allegato 4 Ispezioni;
- Allegato 5 Visure storiche;
- Allegato 6 Atti di Provenienza Documentazione;
- Allegato 7 Documentazione Ufficio Anagrafe
- Allegato 8 Documentazione Ufficio Tecnico;
- Allegato 9 Documentazione Regione Basilicata;
- Allegato 10 Elementi di riscontro;
- Allegato 11 Verbali di sopralluogo;
- Allegato 12 Spese Documentate;
- Allegato 13 Parcella Professionale.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

IL CTU

- Geom. Liliana Muro -

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Geom. Muro Liliana

Via Giovanni Falcone n.9
85016 Pietragalla (PZ)

Tel.: 0971 94668 – Cell: 3404040766 – e- mail:liliana_muro@libero.it- liliana.muro@geopec.it

Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: MURO LILIANA Emesso Da: ARUBAPEC PER REGIONE BASILICATA CA 1 Serial#: 622e1ab42c81623332998c0796f27b9c



Relazione Tecnica d'Ufficio

Geom. Muro Liliana

Via Giovanni Falcone n.9
85016 Pietragalla (PZ)

Tel.: 0971 94668 – Cell: 3404040766 – e- mail:liliana_muro@libero.it- liliana.muro@geopec.it



N. 179/2013 R.G.E.

OGGETTO: Tribunale di Potenza - Ufficio Esecuzione Immobiliare. - Ufficio Esecuzione Immobiliare
n.179/2013 R.G.E promossa da [REDACTED]

Con provvedimento del 01/12/2016, la sottoscritta geom. MURO Liliana, iscritta all'Albo dei Consulenti Tecnici presso Tribunale di Potenza, è stata nominata C.T.U. al fine di svolgere una relazione in merito ai quesiti formulati con verbale di accettazione incarico e giuramento del 06/12/2016.

Con atto notificato il **26/08/2013**, da cui è scaturita la procedura esecutiva **N. 179/2013**, trascritta il 14/03/2013 NN 3391/2848, sono stati pignorati i seguenti beni immobili di proprietà dell'esecutato [REDACTED]

- Proprietà per la quota **1/1 Abitazione** in **Satriano di Lucania** in catasto al **foglio 1 part. 344 sub 2**;
- Proprietà per la quota **1/1 Terreno** in **Satriano di Lucania** in catasto al **foglio 1 part. 19**;
- Proprietà per la quota **1/1 Terreno** in **Satriano di Lucania** in catasto al **foglio 1 part. 429**;
- Proprietà per la quota **1/1 Terreno** in **Satriano di Lucania** in catasto al **foglio 1 part. 433**;
- Nuda proprietà per la quota **1/1 Abitazione** in **Savoia di Lucania** in catasto al **foglio 26 part. 400 sub 7**;
- Proprietà per la quota **1/2 Terreno** in **Satriano di Lucania** in catasto al **foglio 1 part. 435**;
- Proprietà per la quota **1/2 Terreno** in **Satriano di Lucania** in catasto al **foglio 1 part. 437**.

Acquisita la documentazione ipocatastale depositata agli atti del procedimento, in esecuzione dell'incarico in data 12/02/2017 si depositava relazione preliminare a seguito verifiche eseguite che riguardano la completezza della documentazione depositata ex art. 567 c.p.c.

Con comunicazione del 11/07/2017 il G.E. disponeva il prosieguo delle operazioni peritali riservando agli esiti del deposito dell'elaborato ogni valutazione in ordine ad eventuali integrazioni documentali.

Successivamente si fissava per il giorno 14/09/2017 la data del primo sopralluogo, al fine di eseguire una ricognizione generale dei beni indicati nell'atto del pignoramenti di proprietà del sig. [REDACTED]

All'incontro fissato intervenivano la sig. [REDACTED], madre dell'esecutato [REDACTED] e il collaboratore praticante del CTU geo. [REDACTED]

In detta sede si procedeva all'ispezione interna ed esterna delle unità immobiliari pignorate ubicate nel Comune di **Savoia di Lucania** in catasto al **foglio 26 part. 400 sub 7**, nonché la restante parte del compendio pignorato ubicato nel Comune di **Satriano di Lucania** in catasto al **foglio 1 part. 344 sub 2, part.19, part. 429, part. 433, part. 435 e part.437**.

Nel accesso eseguito è stato, altresì, effettuato un apposito rilievo fotografico che farà parte integrante della presente relazione oltre un accurato rilievo metrico dei cespiti pignorati.

(Vedasi allegato verbali di sopralluogo)

Così pure, al fine di un corretto espletamento dell'incarico, la scrivente ha effettuato la verifica della documentazione ipocatastale depositata, quella catastale presso l'U.T.E. di Potenza, della documentazione tecnico-amministrativa, presso gli uffici comunali di Satriano di L., di Savoia di L., nonché presso gli uffici regionali della Basilicata e l'archivio notarile di Potenza.

Tutto ciò premesso, si espone e si determina quanto appresso.

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**;*

Geom. Muro Liliana

Via Giovanni Falcone, 9 - 85016 Pietragalla (PZ)

Tel.: 0971 946658 - Cell: 3404040766 - e-mail: liliana_muro@libero.it - liliana.muro@geopec.it

1-33



oppure:

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

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

Nel secondo caso (**certificazione notarile sostitutiva**), l'esperto deve precisare in riferimento a ciascuno degli immobili pignorati: * se la certificazione risalga sino ad un atto di acquisto derivativo od originario che sia stato trascritto in data antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento.

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

Nel caso di deposito della certificazione notarile sostitutiva, l'esperto deve precisare se i dati catastali attuali e storici degli immobili pignorati siano indicati nella detta certificazione. In terzo luogo, l'esperto deve precisare se il creditore procedente abbia depositato il **certificato di stato civile dell'esecutato**. In difetto, l'esperto deve procedere all'immediata acquisizione dello stesso, precisando lo stato civile dell'esecutato come risultante dal certificato. Nel caso di rapporto di esistenza di rapporto di coniugio, sempre in sede di controllo preliminare (e fermo restando quanto richiesto in risposta al quesito n. 14) l'esperto deve acquisire il **certificato di matrimonio** rilasciato dal Comune del luogo in cui sia stato celebrato, con indicazione delle annotazioni a margine. Laddove risulti che alla data dell'acquisto l'esecutato fosse coniugato in regime di comunione legale ed il pignoramento non sia stato notificato al coniuge comproprietario, l'esperto indicherà tale circostanza al creditore procedente ed al G.E..

VERIFICHE AL CONTROLLO PRELIMINARE:

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

- Il creditore procedente [redacted] ha optato per il deposito della **certificazione notarile sostitutiva** a firma del **Notaio IAZEOLLA Francesco** da Benevento.

All'uopo si precisa, altresì, che il creditore procedente ha depositato l'**estratto catastale attuale** (relativo cioè alla situazione al giorno del rilascio del documento) e l'**estratto catastale storico** (estratto che riguarda il medesimo periodo preso in considerazione dalla certificazione delle trascrizioni).

Dall'esame della documentazione **certificazione notarile sostitutiva**, come già indicato e rappresentato con relazione del 12/02/2017, si evince che per quanto riguarda il ventennio la trascrizione del pignoramento (2014-1994) segue:

- 1) La certificazione per il cespite in **Satriano di Lucania foglio 1 particella 344 sub 2** (ex 344 ex 21) di proprietà per la quota 1/1 dell'esecutato [redacted] non risale sino ad un atto di acquisto derivativo od originario che sia stato trascritto in data antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento, ma bensì risale solo per la quota di 2/10.
- 2) La certificazione per il cespite in **Satriano di Lucania foglio 1 particella 19** di proprietà per la quota 1/1 dell'esecutato [redacted] non risale sino ad un atto di acquisto derivativo od originario che sia stato trascritto in data antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento, ma bensì risale solo per la quota di 2/10.
- 3) La certificazione per il cespite in **Satriano di Lucania foglio 1 particella 429** (ex 18) di proprietà per la quota 1/1 dell'esecutato [redacted] non risale sino ad un atto di acquisto derivativo od originario che sia stato trascritto in data antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento, ma bensì risale solo per la quota di 1/10.
- 4) La certificazione per il cespite in **Satriano di Lucania foglio 1 particella 433** (ex 20) di proprietà per la quota 1/1 dell'esecutato [redacted] non risale sino ad un atto di acquisto derivativo od originario che sia stato trascritto in data antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento, ma bensì risale solo per la quota di 2/10.



- 5) La certificazione per il cespite in **Savoia di Lucania foglio 26 particella 400 sub 7 (ex 400 ex 81)** per la **nuda proprietà della quota 1/1 dell'esecutato** [redacted] non risale sino ad un atto di acquisto derivativo od originario che sia stato trascritto in data antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento, ma bensì risale solo per la quota di 1/60.
- 6) La certificazione per il cespite in **Satriano di Lucania foglio 1 particella 435 (ex 20)** di proprietà per la **quota 1/2 dell'esecutato** [redacted] non risale sino ad un atto di acquisto derivativo od originario che sia stato trascritto in data antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento, ma bensì risale solo per la quota di 2/10.
- 7) La certificazione per il cespite in **Satriano di Lucania foglio 1 particella 437 (ex 21)** di proprietà per la **quota 1/2 dell'esecutato** [redacted] non risale sino ad un atto di acquisto derivativo od originario che sia stato trascritto in data antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento, ma bensì risale solo per la quota di 2/10.

Si precisa, altresì, che dalla consultazione dell'atto di donazione del 06/02/1997, trascritto il 21/02/1997 NN 2700/2432, per Notar Zotta Domenico Antonio, a favore [redacted] riguardo all'origine dei beni donati in **Satriano di Lucania al foglio 1 particelle 344 sub 2, 19, 429, 433, 435 e 437**, si evince che gli stessi sono pervenuti ai donanti "per giusti titoli antecedenti al 1° gennaio 1963, e comunque per aver USUCAPITO dopo aver posseduto uti domini, pacificamente ed ininterrottamente per il tempo previsto dalla legge".
(vedasi allegato 6 atti di provenienza e relazione preliminare del 12/02/2017)

- Si precisa ancora che il creditore procedente **non ha depositato il certificato di stato civile** dell'esecutato. Per tutto ciò la scrivente ha proceduto nell'acquistare il certificato di stato civile dell'esecutato. (Vedasi allegato 7 documentazione Comune di Savoia di Lucania).

RISPOSTA AI QUESITI:

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

L'esperto deve precisare quali siano i **diritti reali** (piena proprietà; nuda proprietà; usufrutto; intera proprietà; quota di $\frac{1}{2}$, $\frac{1}{4}$; ecc.) ed i **beni oggetto del pignoramento**.

In ordine al primo profilo (**diritti reali pignorati**), l'esperto deve precisare se il diritto reale indicato nell'atto di pignoramento corrisponda a quello in titolarità dell'esecutato in forza dell'atto d'acquisto trascritto in suo favore. Al riguardo: - qualora l'atto di pignoramento rechi l'indicazione di un **diritto di contenuto più ampio** rispetto a quello in titolarità dell'esecutato (ad esempio: piena proprietà in luogo della nuda proprietà o dell'usufrutto o della proprietà superficaria; intera proprietà in luogo della quota di $\frac{1}{2}$; quota di $\frac{1}{2}$ in luogo della minor quota di $\frac{1}{4}$; ecc.), l'esperto proseguirà nelle operazioni di stima assumendo come oggetto del pignoramento il diritto quale effettivamente in titolarità del soggetto esecutato (anche ai fini della stima); - qualora l'atto di pignoramento rechi l'indicazione di un **diritto di contenuto meno ampio** rispetto a quello in titolarità dell'esecutato (ad esempio: nuda proprietà in luogo della piena proprietà conseguente al consolidamento dell'usufrutto; quota di $\frac{1}{2}$ in luogo dell'intera proprietà; quota di $\frac{1}{4}$ in luogo della maggior quota di $\frac{1}{2}$; ecc.), l'esperto sospenderà le operazioni di stima, dandone immediata comunicazione al G.E. per le determinazioni sul prosieguo. In ordine al secondo profilo (**beni pignorati**), in risposta al presente quesito l'esperto deve precisare unicamente l'oggetto del pignoramento assumendo come riferimento i dati di identificazione catastale indicati nell'atto di pignoramento (senza procedere alla descrizione materiale del bene, descrizione alla quale dovrà invece procedersi separatamente in risposta al quesito n. 2). Al riguardo: - nell'ipotesi di "**diformità 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

Geom. Muro Liliana

Via Giovanni Falcone, 9 - 85016 Pietragalla (PZ)

Tel.: 0971 946658 - Cell: 3404040766 - e-mail: liliana_muro@libero.it- liliana.muro@geopec.it

3-33

soppressa e sostituita da altra p.lla; indicazione di sub del C.F. già soppresso e sostituito da altro sub), l'esperto preciserà: - se la variazione catastale intervenuta prima del pignoramento abbia avuto carattere meramente nominale (nel senso cioè che non abbia comportato variazione della planimetria catastale corrispondente: ad esempio, variazione per modifica identificativo-allineamento mappe), nel qual caso l'esperto proseguirà nelle operazioni di stima; - se la variazione catastale intervenuta prima del pignoramento abbia avuto carattere sostanziale (nel senso cioè che abbia comportato variazione della planimetria catastale corrispondente: ad esempio, fusione e modifica), l'esperto informerà immediatamente il G.E. per le determinazioni sul prosieguo, producendo tutta la documentazione necessaria per la valutazione del caso; - nell'ipotesi di "difformità sostanziali" dei dati di identificazione catastale (**difformità della situazione di fatto rispetto alla planimetria di cui ai dati di identificazione catastale**: ad esempio, fabbricato interamente non accatastato al C.F.; vani non indicati nella planimetria; diversa distribuzione di fatto dei vani, ecc.), l'esperto proseguirà nelle operazioni di stima assumendo come oggetto del pignoramento il bene quale effettivamente esistente (rinviando alla risposta al quesito n. 3 per l'esatta descrizione delle difformità riscontrate). In ogni caso, l'esperto deve assumere come dati di riferimento unicamente l'indicazione del **Comune censuario, foglio, p.lla e sub catastali**. I dati di altro tipo (rendita catastale; classamento; ecc.) e le relative modifiche non devono essere presi in considerazione dall'esperto. In particolare, quindi, le variazioni intercorse quanto alla rendita; classamento; ecc. non devono essere riportate nel testo della relazione. Al fine dell'esatta individuazione dei fabbricati e dei terreni oggetto di pignoramento, l'esperto stimatore deve sempre effettuare una **sovrapposizione delle ortofoto o delle foto satellitari**, reperibili anche sul web, con le mappe catastali elaborate dalla SOGEI. L'esperto deve darne esplicitamente atto nella relazione in risposta al presente quesito ed inserire le sovrapposizioni effettuate sia nel testo della relazione, che negli allegati alla stessa. Nel caso in cui i beni oggetto di pignoramento siano interessati (in tutto od in parte) da procedure di **espropriazione per pubblica utilità**, l'esperto acquisirà la relativa documentazione presso gli uffici competenti e fornirà adeguata descrizione delle porzioni interessate dalle dette procedure (stralciandole dalla descrizione). In risposta a tale quesito, l'esperto deve poi procedere alla **formazione** – sulla base delle caratteristiche dei beni pignorati ed in ogni caso in modo da assicurare la maggiore appetibilità sul mercato degli stessi – di **uno o più lotti per la vendita**, indicando per ciascun immobile compreso nel lotto almeno **tre confini** ed i **dati di identificazione catastale** (con indicazione in tal caso, unicamente dei dati di identificazione attuali). I confini del bene devono essere menzionati con precisione, preferibilmente mediante l'esatta indicazione dei dati catastali degli immobili confinanti (foglio, p.lla, sub) od altri elementi certi (ad esempio: via; strada; ecc.). L'esperto non deve limitarsi a riportare genericamente la dizione "immobile confinante con fondo agricolo, con proprietà aliena, ecc.". Nella **formazione dei lotti**, laddove sia indispensabile e comunque previa istanza scritta da rivolgersi al G.E. (in cui siano specificamente indicate e motivate le esigenze di indispensabilità) ed autorizzazione dello stesso, procederà altresì alla realizzazione del frazionamento e dell'accatastamento, allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale. Nella formazione dei lotti (unico o plurimi) l'esperto deve assicurare la maggiore appetibilità dei beni. In particolare, la suddivisione in lotti deve essere evitata laddove l'individuazione di un unico lotto renda più appetibile il bene sul mercato. In ogni caso, l'esperto deve evitare nei limiti del possibile la costituzione di servitù di passaggio.

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

In ordine ai beni pignorati, per il diritto reale della **intera proprietà (1/1)** indicato nell'atto di pignoramento, delle unità in Satriano di Lucania foglio 1 particelle 344 sub 2, 19, 429 e particella 433, corrispondono a quello in titolarità dell'esecutato, pervenuti per la quota di proprietà **1/3** da [REDACTED] con atto di divisione (trascritto NN20130/15059 del 9/12/2002), mentre la restante quota di **2/3** degli stessi immobili sono pervenuti con atto di donazione contro [REDACTED]

In ordine ai beni pignorati, il diritto reale per la **quota di un mezzo di proprietà (1/2)** indicato nell'atto di pignoramento, delle unità in Satriano di Lucania foglio 1 particelle 435 e 437, corrispondono a quello in titolarità dell'esecutato pervenuti per la quota di proprietà **1/6** da [REDACTED] con atto di divisione (trascritto NN20130/15059 del 9/12/2002), mentre la restante quota di **2/6** degli stessi immobili è pervenuto con atto di donazione contro [REDACTED] (trascritto NN 20129/15058 del 9/12/2002).

In ordine al bene pignorato, il diritto reale **intera nuda proprietà (1/1)** indicato nell'atto di pignoramento, del unità in Savoia di Lucania foglio 26 particella 400 sub 7, corrisponda a quello in titolarità dell'esecutato pervenuti per la quota di proprietà **1/3** da [REDACTED] con atto di divisione (trascritto NN20130/15059 del 9/12/2002), mentre la restante quota di **2/3** degli stessi immobili è pervenuto con atto di donazione contro [REDACTED] (trascritto NN 20129/15058 del 9/12/2002).

Geom. Muro Liliana

Via Giovanni Falcone, 9 - 85016 Pietragalla (PZ)

Tel.: 0971 946658 - Cell: 3404040766 - e-mail: liliana_muro@libero.it- liliana.muro@geopec.it

4-33



- All'uopo al fine di riportare dell'esatta individuazione del bene oggetto di pignoramento Comune di Satriano di Lucania al foglio 1 particelle 344 sub 2, 19, 429, 433, 435 e 437 , si rende la **sovrapposizione delle orto-foto** con la mappa catastale elaborata dalla SOGEI.



- Analogamente al fine di riportare dell'esatta individuazione del bene oggetto di pignoramento Comune di Savoia di Lucania al foglio 26 particella 400 sub 7 , si rende la **sovrapposizione delle orto-foto** con la mappa catastale elaborata dalla SOGEI.



Riguardo alla quesito formulato (sub 1) al fine di procedere alla formazione dei lotti di vendita, sulla base delle caratteristiche dei beni pignorati ed in ogni caso in modo da assicurare la maggiore appetibilità sul mercato degli stessi, sono stati individuato **due lotti**:

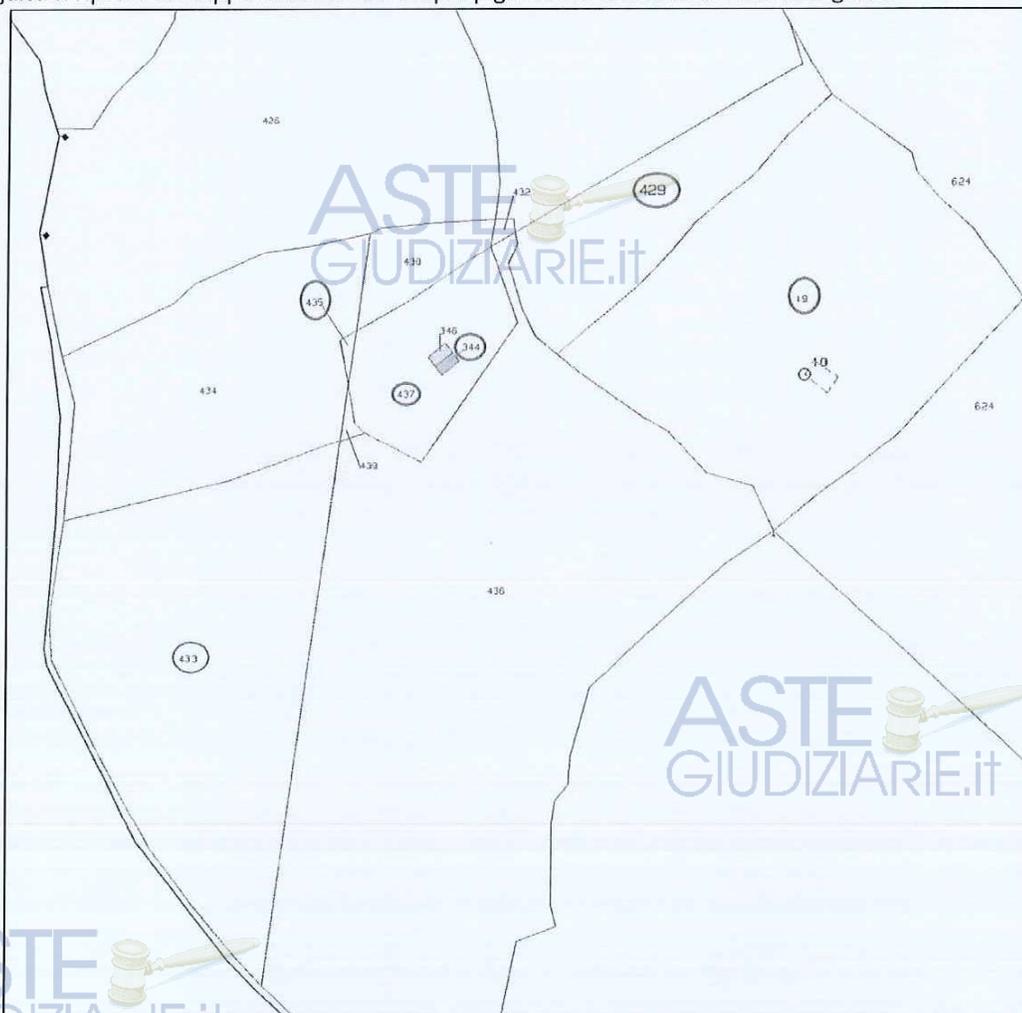
Primo lotto:

- Proprietà per la quota **1/1 Abitazione** in Satriano di Lucania in catasto al **foglio 1 part. 344 sub 2**;
- Proprietà per la quota **1/1 Terreno** in Satriano di Lucania in catasto al **foglio 1 part. 19**;
- Proprietà per la quota **1/1 Terreno** in Satriano di Lucania in catasto al **foglio 1 part. 429**;
- Proprietà per la quota **1/1 Terreno** in Satriano di Lucania in catasto al **foglio 1 part. 433**;
- Proprietà per la quota **1/2 Terreno** in Satriano di Lucania in catasto al **foglio 1 part. 435**;
- Proprietà per la quota **1/2 Terreno** in Satriano di Lucania in catasto al **foglio 1 part. 437**.

Confinante

- A est con proprietà [redacted] (part. 436), nonché [redacted]
- A nord con proprietà [redacted]
- A ovest con proprietà [redacted]
- A sud con Strada Vicinale PANTARELLA al foglio 30 del Comune di Savoia di Lucania, salvo altri.

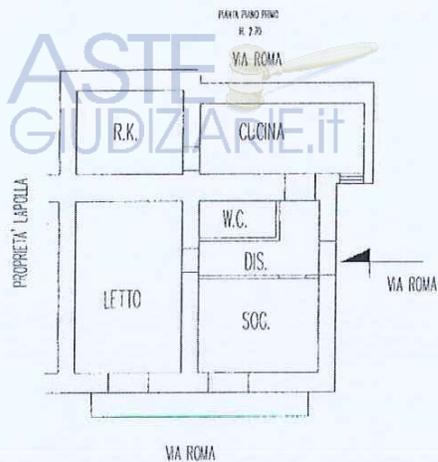
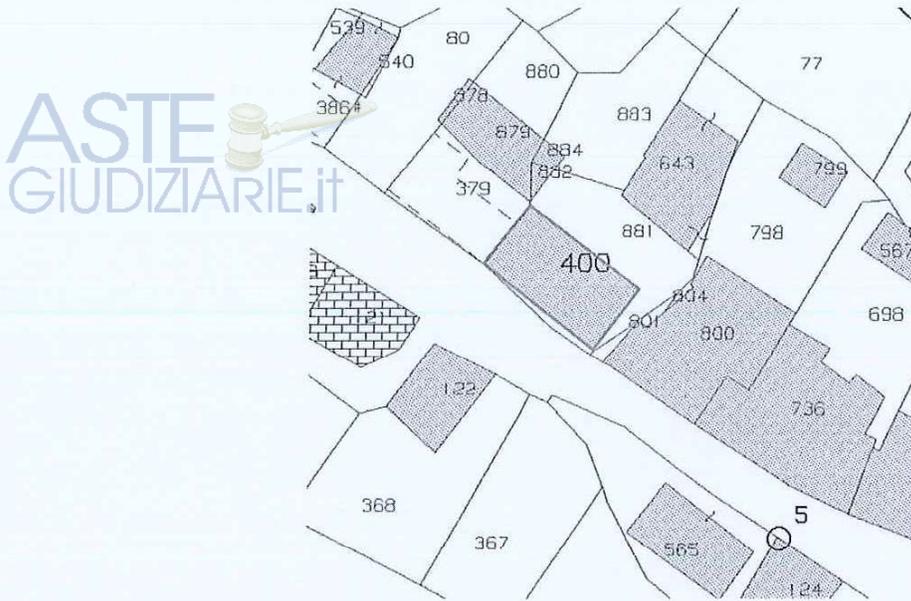
Di seguito si riporta la mappa catastale dei cespiti pignorati in Satriano di Lucania foglio 1.



Secondo lotto:

- **Nuda proprietà per la quota 1/1** Abitazione in Savoia di Lucania in catasto al foglio 26 part. 400 sub 7
Confinante
Strada comunale VIA ROMA, proprietà [REDACTED] (400 sub 8), salvo altri.

Di seguito si riporta la mappa catastale dei cespiti pignorati in Savoia di Lucania foglio 26.



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**

Geom. Muro Liliana

Via Giovanni Falcone, 9 - 85016 Pietragalla (PZ)

Tel.: 0971 946658 - Cell: 3404040766 - e-mail: liliana_muro@libero.it - liliana.muro@geopec.it



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.

Primo lotto:

- Proprietà per la quota **1/1 Abitazione in Satriano di Lucania** in catasto al foglio **1 part. 344 sub 2;**
- Proprietà per la quota **1/1 Terreno in Satriano di Lucania** in catasto al foglio **1 part. 19;**
- Proprietà per la quota **1/1 Terreno in Satriano di Lucania** in catasto al foglio **1 part. 429;**
- Proprietà per la quota **1/1 Terreno in Satriano di Lucania** in catasto al foglio **1 part. 433;**
- Proprietà per la quota **1/2 Terreno in Satriano di Lucania** in catasto al foglio **1 part. 435;**
- Proprietà per la quota **1/2 Terreno in Satriano di Lucania** in catasto al foglio **1 part. 437.**

Il compendio pignorato ha una buona esposizione sorge a circa 860 metri sul livello del mare.

Esso si trova in una zona periferica alla Contrada Tempa, dista a circa 6 chilometri dal comune di Savoia di L. e a circa 10 km dal comune di Satriano di L. di cui essa fa parte, trattasi di una zona ove non sono presenti i servizi extra quartiere come uffici pubblici, banche, studi professionali, farmacie e negozi, mezzi di comunicazione.

La contrada ivi sono ubicati i cespiti pignorati, non presentano opere per l'urbanizzazione di tipo primario (acqua, fognatura, strade asfaltate) è presente esclusivamente la rete per l'erogazione e la distribuzione dell'energia elettrica per usi domestici.

La strada comunale PONTICELLE, permette di appressarsi ad una tratturo interpodereale che attraversa diversi fondi, di proprietà di terzi, consentendo il transito e l'accesso al fondo ove insistono gli immobili pignorati anche con mezzi rotabili.

Si specifica, inoltre, che il **tratturo interpodereale** che permette l'accesso agli immobili staggiti, di proprietà di terzi, interessa una superficie complessiva di circa 2.000 mq per una lunghezza complessiva di circa 550 ml.



Geom. Muro Liliana

Via Giovanni Falcone, 9 - 85016 Pietragalla (PZ)

Tel.: 0971 946658 - Cell: 3404040766 - e-mail: liliana_muro@libero.it - liliana.muro@ggeopec.it

8-33



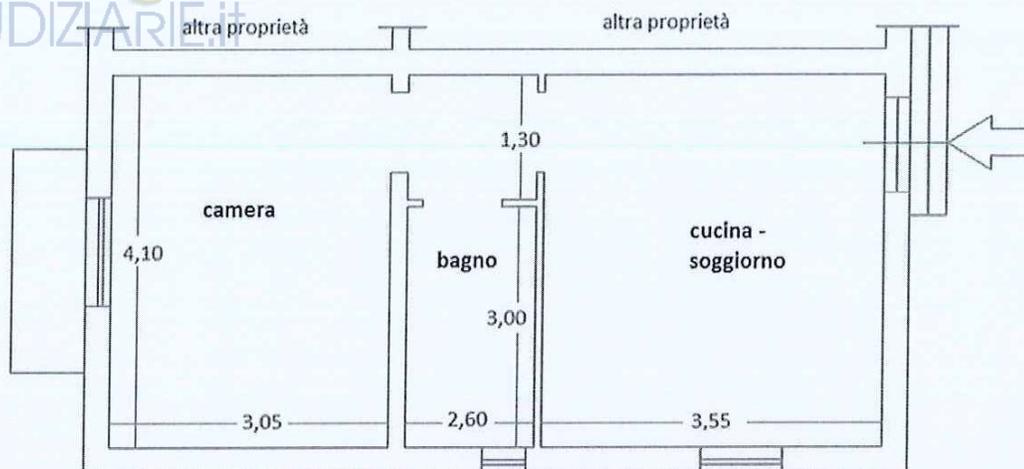
Il fabbricato ove insiste il cespite pignorato in **Satriano di Lucania** in catasto al **foglio 1 part. 344** ha una forma regolare completa in tutte le sue parti.

Esso si sviluppa su due livelli o meglio piano seminterrato e piano terra.

La struttura portante del fabbricato è in muratura con solai in latero-cementizio e copertura con manto di tegole. L'intero edificio, versa in **mediocre** stato di manutenzione e conservazione.

L'abitazione pignorato in **Satriano di Lucania** in catasto al **foglio 1 part. 344 sub 2** è posto al piano piano terra, accessibile da n.1 porta a sinistra che s'immettono direttamente sul cortile antistante al fabbricato.

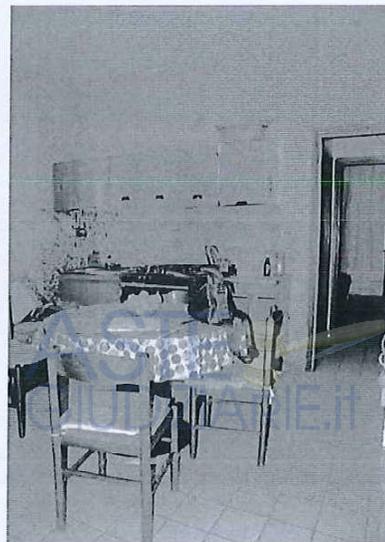
Esso si presenta in **mediocre** stato di manutenzione ed è composto da n.1 cucina soggiorno che accede a n.1 disimpegno che permette di accedere a n.1 bagno, n.1 camera.



Le porte interne sono in legno, mentre gli infissi esterni sono in alluminio con vetro camera, la porta di accesso del locale garage è in anch'esso in legno.

La pavimentazione dell'abitazione è rivestita in monocottura, pareti sono tutte intonacate e imbiancate, mentre le pareti del bagno e parte della cucina sono rivestite con piastrelle di ceramica.

L'abitazione ha in dotazione l'impianto idrico, elettrico e fognario precisando che l'impianto idrico ed elettrico non è allacciato alla rete pubblica.

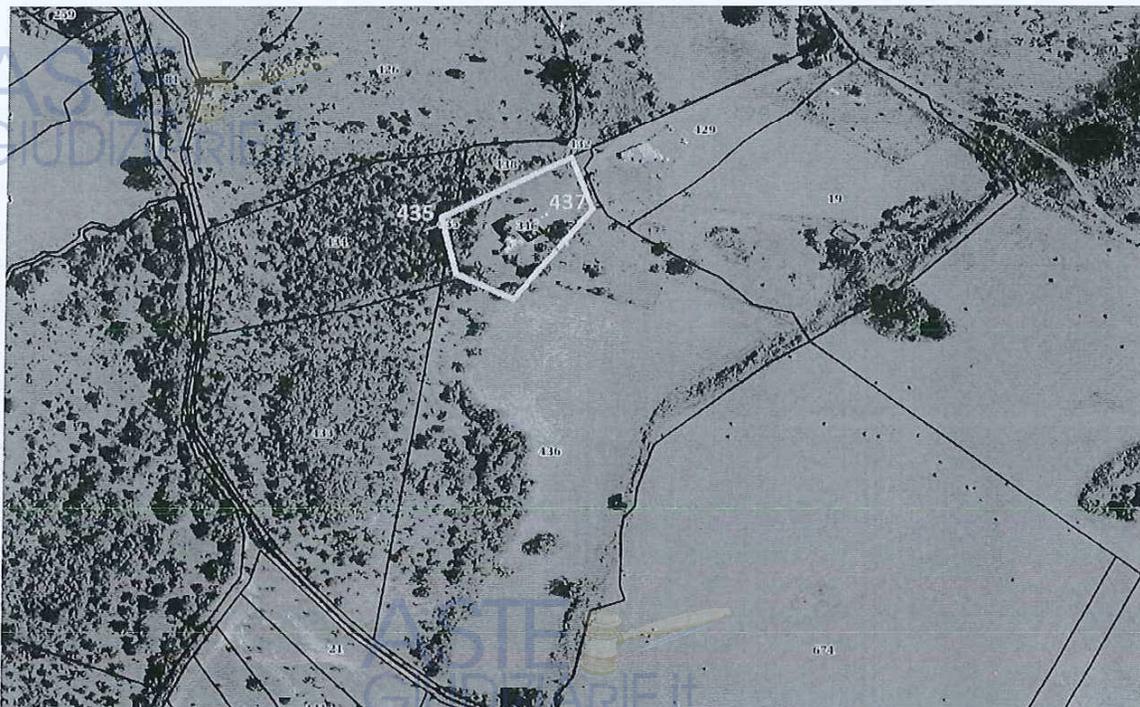


Alla data del sopralluogo il cespite pignorato **Satriano di Lucania** in catasto al **foglio 1 part. 344 sub 2**, era occupato dall'esecutato e dalla sua famiglia.



La sig.ra [REDACTED] ha dichiarato che l'immobile è privo di attestato di prestazione energetica, pertanto i costi per l'acquisizione possono essere stimati per un importo di circa €500,00.

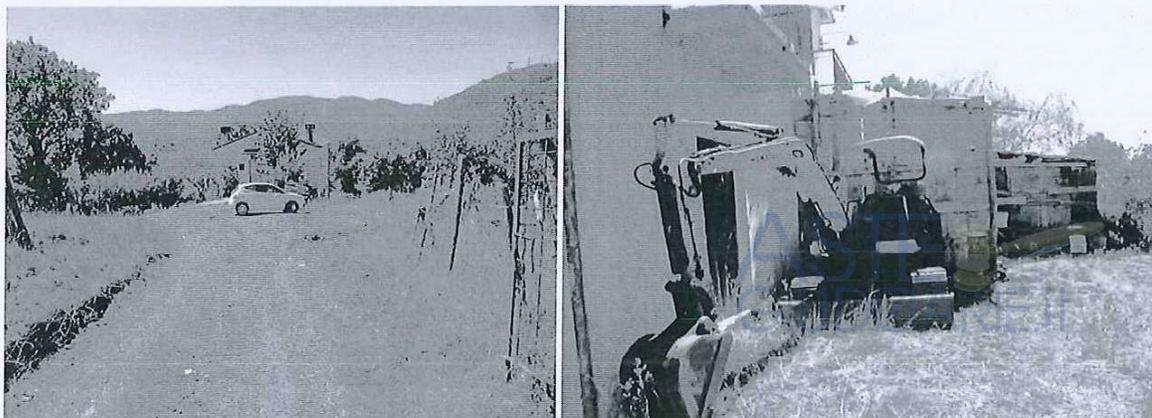
Il terreno pignorato per la quota di $\frac{1}{2}$ in Satriano di Lucania in catasto al foglio 1 part. 437 e 435, consiste di un fondo dall'estensione complessiva di circa 2.187 mq che permette di apprestarsi direttamente al fabbricato prima descritto.



Detto fondo è in parte recintato con pali in legno e rete metallica, ha un andamento leggermente acclive verso valle.

Parte dell'appezzamento è interessato da un piazzale in terra battuta e CLS, che consente l'accesso sia al cespite pignorato part. 344 sub 2, sia agli immobili part.344 sub 1 e part. 346 non pignorati e di proprietà di terzi.

La restante fondo è ricoperta da arbusti e alberi da frutta di vario genere.



Si precisa, altresì, che sul anzidetto fondo, nella parte retrostante al fabbricato, insiste una tettoia in lamiera sorretta da travi in legno che consente il deposito di mezzi agricoli.

Geom. Muro Liliana

Via Giovanni Falcone, 9 - 85016 Pietragalla (PZ)

Tel.: 0971 946658 - Cell: 3404040766 - e-mail: liliana_muro@libero.it - liliana.muro@geopec.it

10-33

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009



Il terreno pignorato in Satriano di Lucania in catasto al foglio 1 part. 19 e 429, consiste di un fondo dall'estensione complessiva di circa 15.158 mq.



Detto appezzamento, recintato in parte con pali in legno e rete metallica, ha un andamento leggermente acclive verso valle. Esso è interessato da tratturo in terra battuta che permette di apprestarsi direttamente al fabbricato prima descritto (part. 344), nonché al fondo foglio 1 part. 437 e 435 occupando una superficie di circa 1.000 mq.

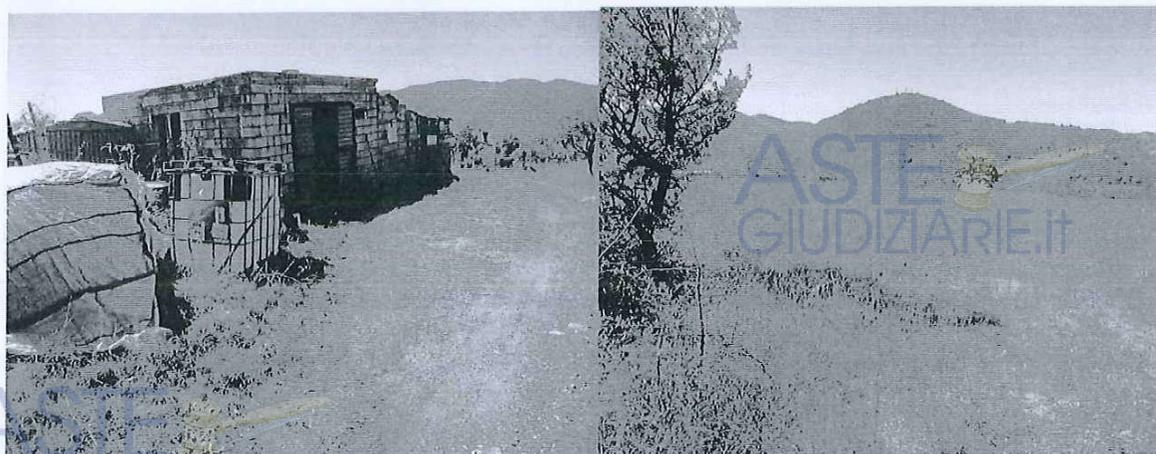
Si precisa ancora che la superficie di circa 6.000 mq del suddetto appezzamento è utilizzato per la coltura di cereali, mentre una superficie per di circa 600 mq è utilizzato per la coltura di ortaggi, la rimanente parte è ricoperta da arbusti e alberi da frutta di vario genere.

Si evidenzia, altresì, che sull'anzidetto fondo, insiste una vasca per la raccolta dell'acqua, dalla superficie di circa 40 mq, che permette l'approvvigionamento idrico al fabbricato (part. 344), irrigazione del terreno e l'abbeveramento degli animali, nonché di ruderi utilizzati per il ricovero di animali domestici da cortile. Detti ruderi, dalla superficie complessiva di circa a 40 mq e si sviluppano su unico piano suddiviso da più ambienti.

La struttura portante dei ruderi è in blocchi di CLS e tufo, il solaio è stato in parte realizzato con materiale latero cementizio e in parte con tettoia in lamiera. Le opere di finitura e di completamento non sono di particolare pregio in particolare i pavimenti sono cemento e le pareti sono prive d'intonaco.

Essi non hanno in dotazione l'impianto elettrico, idrico e fognario, lo stato di manutenzione e conservazione dell'immobile è **scadente**.

Si precisa altresì che sia la vasca per la raccolta acqua, sia i ruderi per il ricovero degli animali non sono censiti poiché rientrano nella categoria degli immobili senza obbligo di accatastamento.



Geom. Muro Liliana

Via Giovanni Falcone, 9 - 85016 Pietragalla (PZ)

Tel.: 0971 946658 - Cell: 3404040766 - e-mail: liliana_muro@libero.it - liliana.muro@ggeopec.it

11-33



Il terreno pignorato Satriano di Lucania in catasto al foglio 1 part. 433, consiste di un fondo dall'estensione complessiva di circa 10.593mq posto nelle immediate vicinanze dei fondi prima descritti.



Detto fondo dall'andamento acclive trattasi di un pascolo arborato dall'estensione di circa 10.593 mq ricoperto da arbusti di vario genere e da un bosco ceduo di specie quercina.

La parte a valle dell'appezzamento è raggiungibile da una strada interpodereale in terra battuta che lambisce a Sud-Sud/Ovest l'appezzamento in esame a confine tra il territorio del comune di Savoia di L. ed il territorio del comune di Satriano di L. , mentre la parte a monte è raggiungibile dai fondi prima descritti.



Secondo lotto:

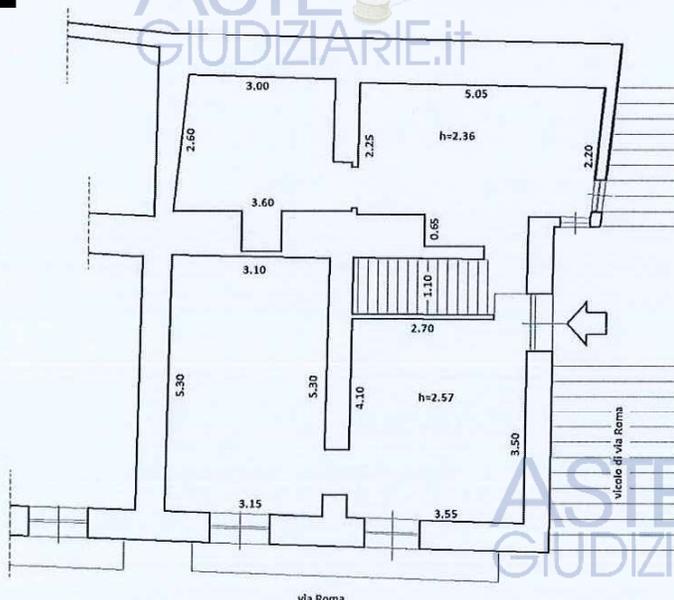
- Nuda proprietà per la quota 1/1 Abitazione in Savoia di Lucania in catasto al foglio 26 part. 400 sub 7;

Si accede all'appartamento pignorato posto al piano PRIMO dal vicolo che si diparte dalla strada comunale via Roma. Esso è ubicato nella zona del centro storico del paese, servita sia i servizi di quartiere che i servizi extra quartiere quali uffici pubblici, banche, studi professionali e negozi.



L'immobile fa parte di un vecchio fabbricato con struttura portante in muratura che si sviluppa su tre livelli, il piano terra adibito ad attività commerciali e depositi, il piano primo e secondo destinati per civile abitazione.

L'appartamento è composto da n.1 ingresso che accede ad n.1 cucina, n. soggiorno, n. 2 camere utilizzate a deposito, n.1 scala interna che accede al piano superiore non pignorato foglio 26 part. 400 sub 8 di proprietà [redacted] rendendo le due unità immobiliari comunicanti.



Tutte le rifiniture interne del cespite pignorato quali pareti divisorie, intonaci, pavimenti, impianto elettrici, idrici e fognari, si presentano in mediocre stato di manutenzione.

In fase di sopralluogo l'occupante del bene, la [redacted], usufruttuaria e madre dell'esecutato [redacted] ha dichiarato che l'immobile è privo di attestato di prestazione energetica, pertanto i costi per l'acquisizione possono essere stimati per un importo di circa €500,00.

Geom. Muro Liliana

Via Giovanni Falcone, 9 - 85016 Pietragalla (PZ)

Tel.: 0971 946658 - Cell: 3404040766 - e-mail: liliana_muro@libero.it- liliana.muro@geopec.it

13-33

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

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

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

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

I dati catastali del bene pignorato sono i seguenti:

Primo lotto:

- Proprietà per la quota **1/1 Abitazione** in Satriano di Lucania alla C/da Tempa in catasto al **foglio 1 part. 344 sub 2**, Categoria A/4, classe 1, consistenza 3 vani, Rendita €68,17;
- Proprietà per la quota **1/1 Terreno** in Satriano di Lucania alla C/da Tempa in catasto al **foglio 1 part. 19**, classamento PASCOLO, classe 3, consistenza ha 01 are 13 ca 56, R.D. €4,11, R.A. €2,93;
- Proprietà per la quota **1/1 Terreno** in Satriano di Lucania alla C/da Tempa in catasto al **foglio 1 part. 429**, classamento PASCOLO, classe 2, consistenza ha 00 are 38 ca 02, R.D. €1,57, R.A. €1,18;
- Proprietà per la quota **1/1 Terreno** in Satriano di Lucania alla C/da Tempa in catasto al **foglio 1 part. 433**, classamento PASCOLO ARB, classe 3, consistenza ha 01 are 05 ca 93, R.D. €6,02, R.A. €4,38;
- Proprietà per la quota **1/2 Terreno** in Satriano di Lucania alla C/da Tempa in catasto al **foglio 1 part. 435**, classamento PASCOLO ARB, classe 3, consistenza ha 00 are 30 ca 93, R.D. €0,02, R.A. €0,01;
- Proprietà per la quota **1/2 Terreno** in Satriano di Lucania alla C/da Tempa in catasto al **foglio 1 part. 437**, classamento PASCOLO, classe 2, consistenza ha 00 are 21 ca 57, R.D. €0,89, R.A. €0,67.

I cespiti nella titolarità per i diritti sopra indicati di [redacted] e [redacted] delibere, hanno la seguente identificazione catastale.

Catasto	Quota pignorata	Ubicazione	Foglio	Particella	Sub	Classamento	Classe	Consistenza	Rendita	
T	1000/1000	SATRIANO DI LUCANIA (PZ)	1	19		PASCOLO	3	01 13 56	€ 4,11	€ 2,93
T	1000/1000	SATRIANO DI LUCANIA (PZ)	1	429		PASCOLO	2	00 38 02	€ 1,57	€ 1,18
T	1000/1000	SATRIANO DI LUCANIA (PZ)	1	433		PASCOLO ARB	3	01 05 93	€ 6,02	€ 4,38
T	1/2	SATRIANO DI LUCANIA (PZ)	1	435		PASCOLO ARB	3	00 00 30	€ 0,02	€ 0,01
T	1/2	SATRIANO DI LUCANIA (PZ)	1	437		PASCOLO	2	00 21 57	€ 0,89	€ 0,67
Catasto	Quota pignorata	Ubicazione	Foglio	Particella	Sub	Classamento	Classe	Consistenza	Rendita	
F	1000/1000	SATRIANO DI LUCANIA (PZ) CONTRADA TEMP A, 3 Piano 1	1	344	2	cat. A/4	1	3 vani	€ 68,17	

Geom. Muro Liliana

Via Giovanni Falcone, 9 - 85016 Pietragalla (PZ)

Tel.: 0971 946658 - Cell: 3404040766 - e-mail: liliana_muro@libero.it - liliana.muro@geopec.it

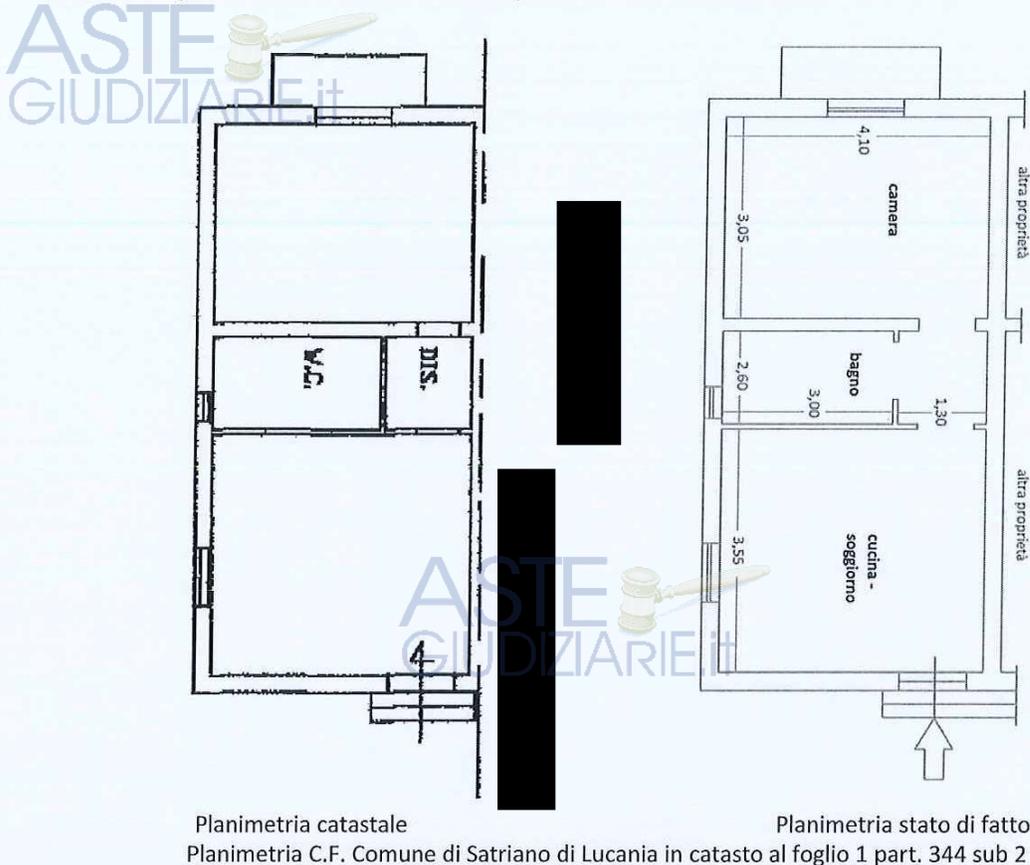
14-33

Si evidenzia, altresì, l'**esatta rispondenza formale** dei dati indicati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione, nonché nel negozio di acquisto con le risultanze catastali.

Si precisare ancora che immobile riportato in C.F. Comune di **Satriano di Lucania** in catasto al foglio **1 part. 344 sub 2**, la **situazione reale dei luoghi è conforme** alla situazione riportata nella **planimetria catastale** corrispondente.

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

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



Planimetria catastale
Planimetria C.F. Comune di Satriano di Lucania in catasto al foglio 1 part. 344 sub 2

Secondo lotto:

- **Nuda proprietà per la quota 1/1** Abitazione in **Savoia di Lucania** in catasto al foglio **26 part. 400 sub 7**, Categoria A/4, classe 2, consistenza 4 vani, Rendita €130,15;

Il cespite nella titolarità [redacted] celibe, hanno la seguente identificazione catastale.

Catasto	Quota pignorata	Ubicazione	Foglio	Particella	Sub	Classamento	Classe	Consistenza	Rendita
F	Nuda Proprietà per 1/1	SAVOIA DI LUCANIA (PZ) VIA ROMA, 48 Piano 1	26	400	7	cat. A/4	2	4 vani	€ 130,15

Si evidenzia, altresì, l'**esatta rispondenza formale** dei dati indicati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione, nonché nel negozio di acquisto, con le risultanze catastali.

Si precisare ancora che immobile riportati in C.F. Comune di **Savoia di Lucania** in catasto al foglio **26 part. 400 sub 7**, la **situazione reale dei luoghi non è conforme** alla situazione riportata nella **planimetria catastale** corrispondente per una diversa disposizione e destinazione degli spazi interni.

I costi per l'eliminazione delle riscontrate difformità sono quantificabili per un importo di **€600,00**, nonché sarà necessario effettuare la separazione fisica delle due unità catastali sub 7 e sub 8, con la demolizione dell'attuale

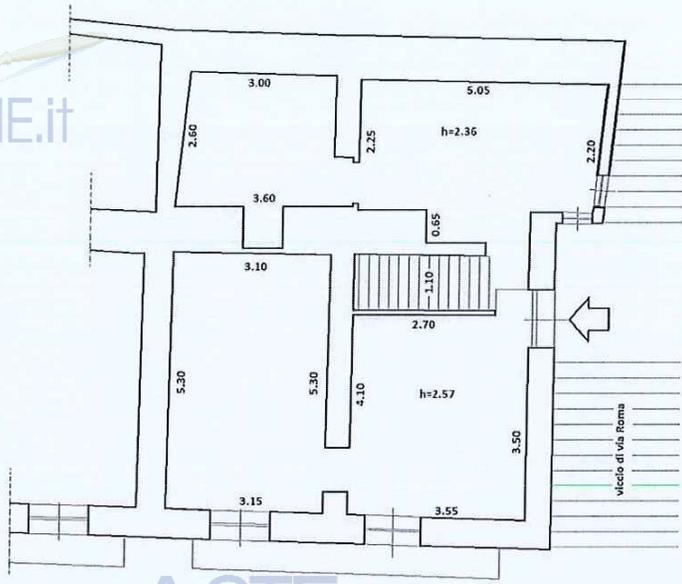
Geom. Muro Liliana
Via Giovanni Falcone, 9 - 85016 Pietragalla (PZ)
Tel.: 0971 946658 - Cell: 3404040766 - e-mail: liliana_muro@libero.it- liliana.muro@geopec.it
15-33

scala interna che rende le due unità immobiliari comunicanti, previo deposito presso gli uffici competenti del Comune di Savoia di L. la relativa pratica edilizia.

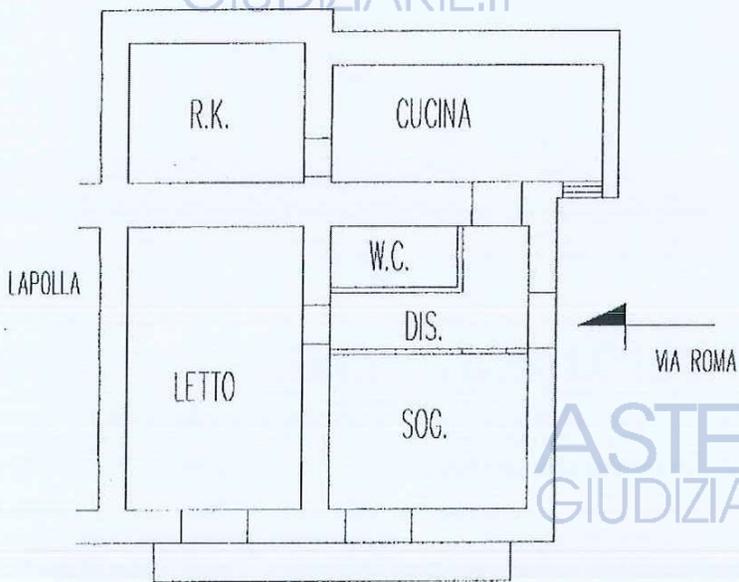
I costi sostenibili per effettuare dette operazioni di separazione delle due beni immobili, sono stimabili per un importo di € 1.000 per ciascun lotto. (Vedasi allegato Ufficio Tecnico)

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

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



Planimetria stato di fatto



Planimetria catastale

Planimetria C.F. Comune Savoia di Lucania in catasto al foglio 26 part. 400 sub 7



Geom. Muro Liliana
Via Giovanni Falcone, 9 - 85016 Pietragalla (PZ)
Tel.: 0971 946658 - Cell: 3404040766 - e-mail: liliana_muro@libero.it- liliana.muro@geopec.it



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

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

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

PREZZO BASE euro _____;

LOTTO n. 2: ecc. Nella predisposizione del prospetto, l'esperto deve fornire le informazioni sopra indicate in via di estrema sintesi e secondo i criteri della pubblicità commerciale, atteso che il prospetto è destinato ad essere inserito nell'ordinanza di autorizzazione alla vendita ed a costituire lo schema per la pubblicazione di avviso per estratto sulla testata giornalistica.

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

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

Dei lotti individuati e descritti con risposta ai precedenti quesiti, vengono riportati nel seguenti prospetti sintetici:

PRIMO LOTTO:

- 1. Proprietà per la quota di 1/1 dell'abitazione di _____**
_____ ubicato nel Comune di **Satriano di Lucania** in catasto al foglio **1 part. 344 sub 2**, piano T, riportato al C.F. categoria **A/2**, classe **1^A**, consistenza **3 vani**, superficie catastatale **72 m²** Totale escluse aree scoperte: **72 m²**, rendita **€68,17**. Esso è composto n.1 cucina soggiorno che accede a n.1 disimpegno che permette di accedere a n.1 bagno, n.1 camera.
Per il descritto stato dei luoghi la **situazione reale degli spazi interni è conforme alla situazione riportata nella planimetria catastale.**
La costruzione ove insiste l'immobile pignorato risulta iniziata in data antecedente al 01/09/1967, peraltro, si precisa che detto fabbricato è stato gravemente danneggiato dal sisma del 23/11/1980, e che è stato successivamente demolito e ricostruito in virtù e in conformità di concessione edilizia rilasciato dal Sindaco del Comune di Satriano di L. in data 24/03/1987 n.413, 23/01/1991 n.413 bis, 27/04/1994 n.807 e n.9 del 20/04/1994.
Si riferisce ancora che la **planimetria dello stato di fatto è conforme rispetto agli elaborati grafici depositati presso il Comune di Satriano di L.**
Riguardo alla verifica dell'esistenza della dichiarazione di agibilità, si precisa che con istanza depositata il 31/08/2017 presso gli uffici competenti del Comune di Satriano di Lucania, è stata fatta specifica richiesta che tuttavia non è stata evasa.
- 2. Proprietà per la quota 1/1 Terreno di _____**
_____ ubicato nel Comune di **Satriano di Lucania** alla C/da Tempa in catasto al foglio **1 part. 19**, classamento PASCOLO, classe 3, consistenza ha 01 are 13 ca 56, R.D. €4,11, R.A. €2,93;
- 3. Proprietà per la quota 1/1 Terreno di _____**
_____ ubicato nel Comune di **Satriano di Lucania** alla C/da Tempa in catasto al foglio **1 part. 429**, classamento PASCOLO, classe 2, consistenza ha 00 are 38 ca 02, R.D. €1,57, R.A. €1,18;
- 4. Proprietà per la quota 1/1 Terreno di _____**
_____ ubicato nel Comune di **Satriano di Lucania** alla C/da Tempa in catasto al foglio **1 part. 433**, classamento PASCOLO ARB, classe 3, consistenza ha 01 are 05 ca 93, R.D. €6,02, R.A. €4,38;
- 5. Proprietà per la quota 1/2 Terreno di _____**
_____ ubicato nel Comune di **Satriano di Lucania** alla C/da Tempa in catasto al foglio **1 part. 435**, classamento PASCOLO ARB, classe 3, consistenza ha 00 are 30 ca 93, R.D. €0,02, R.A. €0,01;
- 6. Proprietà per la quota 1/2 Terreno di _____**
_____ ubicato nel Comune di **Satriano di Lucania** alla C/da Tempa in catasto al foglio **1 part. 437**, classamento PASCOLO, classe 2, consistenza ha 00 are 21 ca 57, R.D. €0,89, R.A. €0,67.

Geom. Muro Liliana

Via Giovanni Falcone, 9 - 85016 Pietragalla (PZ)

Tel.: 0971 946658 - Cell: 3404040766 - e-mail: liliana_muro@libero.it - liliana.muro@geopec.it

17-33

Si precisa, tuttora, che il suolo delle particelle sopra richiamate ricadono in zona E agricola con indice di edificabilità pari a 0,03 mc/mq per abitazione e 0,07 mc/mq per annessi agricoli.

Detti terreni ricadono in zona sismica di I categoria.

Le particelle di cui sopra, esclusa la part.437, sono sottoposte a vincolo ai sensi del D.L. 42/2004.

Detto lotto confina a est con proprietà [REDACTED]

a nord con proprietà [REDACTED]

(part.624), a ovest con proprietà [REDACTED],

(part. 427),

(part 438-434), a sud con Strada Vicinale PANTARELLA al foglio 30 del Comune

di Savoia di Lucania, salvo altri.

PREZZO BASE € 29.497

SECONDO LOTTO:

1. Nuda proprietà per la quota 1/1 Abitazione di [REDACTED]

[REDACTED] ubicato nel Comune Savoia di Lucania in catasto al foglio 26 part. 400 sub 7, Categoria A/4, classe 2^a, consistenza 4 vani, superficie catastatale 81 m² Totale escluse aree scoperte: 80 m², rendita €130,15.

Esso è composto n.1 ingresso che accede ad n.1 cucina, n. soggiorno, n. 2 camere utilizzate a deposito, n.1 scala interna che accede al piano superiore non pignorato foglio 26 part. 400 sub 8, ciò rendendo comunicante le due unità immobiliari, confinante con Strada comunale VIA ROMA, proprietà [REDACTED] (400 sub 8), salvo altri

Per il descritto stato dei luoghi la **situazione reale degli spazi interni non è conforme alla situazione riportata nella planimetria catastale** corrispondente per una diversa disposizione e destinazione degli spazi interni.

La costruzione ove insiste l'immobile pignorato venne realizzato in virtù ed in conformità di licenza edilizia rilasciata dal Sindaco del Comune di Savoia di L. in data 28/06/1973 prat. 19 prot. N.626, peraltro, si precisa che detto fabbricato è stato gravemente danneggiato dal sisma del 23/11/1980, e che è stato successivamente riparato in virtù e in conformità di concessione edilizia rilasciato dal Sindaco del Comune di Savoia di L. in data 29/03/2000 prot.1480 n.7 e successiva integrazione del 08/10/2007 prat. 469 n.7.

Si riferisce ancora che la **planimetria dello stato di fatto è conforme rispetto agli elaborati grafici depositati** a riguardo si precisa che sarà necessario effettuare la separazione fisica delle due unità catastali sub 7 e sub 8, con la demolizione dell'attuale scala interna che rende le due unità immobiliari comunicanti, previo deposito presso gli uffici competenti del Comune di Savoia di L. la relativa pratica edilizia.

Riguardo alla verifica dell'esistenza della dichiarazione di agibilità, si precisa che con istanza depositata il 31/08/2017 presso gli uffici competenti del Comune di Savoia di L., è stata fatta specifica richiesta che tuttavia non è stata evasa.

PREZZO BASE € 20.107

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.

Geom. Muro Liliana

Via Giovanni Falcone, 9 - 85016 Pietragalla (PZ)

Tel.: 0971 946658 - Cell: 3404040766 - e-mail: liliana_muro@libero.it - liliana.muro@geopec.it

18-33

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

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

Riguardo alla ricostruzione di **tutti i passaggi di proprietà** del bene pignorato intervenuto dalla trascrizione del pignoramento e risalendo, a ritroso, al **primo passaggio di proprietà trascritto in data antecedente di venti anni alla trascrizione del pignoramento**, si precisa quanto segue:



- L'Abitazione in Satriano di Lucania alla C/da Tempa in catasto al foglio 1 part. 344 sub 2, deriva dalla part. 21 di ha 2.69.05;
- Il Terreno in Satriano di Lucania alla C/da Tempa in catasto al foglio 1 part. 19, deriva dalla part. 19 di ha 1.13.56;
- Il Terreno in Satriano di Lucania alla C/da Tempa in catasto al foglio 1 part. 429, deriva dalla part. 18 di ha 3.33.43;
- il Terreno in Satriano di Lucania alla C/da Tempa in catasto al foglio 1 part. 433, deriva dalla part. 20 di ha 1.67.85;
- Il Terreno in Satriano di Lucania alla C/da Tempa in catasto al foglio 1 part. 435, deriva dalla part.20 di ha 1.67.85;
- il Terreno in Satriano di Lucania alla C/da Tempa in catasto al foglio 1 part. 437, deriva dalla ex part. 431, ex 345 già part. 21 di ha 2.69.05;
- L'Abitazione in Savoia di Lucania in catasto al foglio 26 part. 400 sub 7, deriva dalla part. 400 sub 4 già part. 400 che deriva a sua volta dalla part. 542 già part. 81 di ha 0.1.85.

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 proce/dimento, 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.ù presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'articolo 40, comma sesto, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'art. 46, comma quinto del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria; 8) la verifica che i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero che il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli;9) l'informazione sull'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, su eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, su eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato." Indicherà altresì:- l'epoca di realizzazione dell'immobile;- gli estremi esatti del provvedimento autorizzativo (licenza edilizia n. ____; concessione edilizia n. ____; eventuali varianti; permesso di costruire n. ____; DIA n. ____; ecc.);- la rispondenza della costruzione alle previsioni del provvedimento autorizzativo. Al riguardo, l'esperto deve procedere all'acquisizione presso il competente ufficio tecnico comunale di copia del provvedimento autorizzativo, nonché dei grafici di progetto allegati. Tale documentazione deve essere sempre allegata alla relazione di stima. Si sottolinea al riguardo come, in risposta al presente quesito, l'esperto NON DEVE MAI limitarsi a ripetere pedissequamente quanto riferito dagli uffici tecnici comunali, dovendo procedere autonomamente agli opportuni accertamenti di seguito indicati (specie con riguardo alla verifica della rispondenza della costruzione alle previsioni del provvedimento autorizzativo). Nell'ipotesi in cui l'ufficio tecnico comunale comunichi l'assenza di provvedimenti autorizzativi sotto il profilo edilizio-urbanistico per il fabbricato pignorato, l'esperto preciserà anzitutto la presumibile epoca di realizzazione del fabbricato. A questo riguardo ed a mero titolo esemplificativo, l'esperto potrà utilizzare ai fini della datazione dell'epoca di costruzione: i) schede planimetriche catastali; ii) aerofotogrammetrie acquisibili presso gli uffici competenti e società private; iii) informazioni desumibili dagli atti di trasferimento (ad esempio, qualora l'atto contenga l'esatta descrizione del fabbricato); iv) elementi desumibili dalla tipologia costruttiva utilizzata; v) contesto di ubicazione del bene (ad esempio: centro storico della città). In nessun caso l'esperto stimatore potrà fare affidamento esclusivo sulla dichiarazione di parte contenuta nell'atto di acquisto secondo cui il fabbricato sarebbe stato edificato in data antecedente al 1.9.1967. Laddove l'esperto concluda – sulla base dell'accertamento sopra compiuto – per l'edificazione del bene in data antecedente al 1.9.1967, il cespite sarà considerato regolare (salvo che per le eventuali accertate modifiche dello stato dei luoghi che siano intervenute in data successiva, in relazione alle quali l'esperto procederà ad un autonoma verifica della legittimità urbanistica delle stesse e – in difetto – all'accertamento della sanabilità/condonabilità di cui in prosieguo). Laddove l'esperto concluda – sulla base dell'accertamento sopra compiuto – per l'edificazione del bene in data successiva al 1.9.1967, in difetto di provvedimenti autorizzativi il cespite sarà considerato abusivo e l'esperto procederà agli accertamenti della sanabilità/condonabilità di cui in prosieguo.- _ Nell'ipotesi in cui l'ufficio tecnico comunale comunichi l'esistenza di

*provvedimenti autorizzativi sotto il profilo edilizio-urbanistico per il fabbricato pignorato ma non sia in grado di consegnare all'esperto copia del detto provvedimento od anche delle sole planimetrie di progetto (ad esempio: per smarrimento; inagibilità dell'archivio; sequestro penale; ecc.), l'esperto deve richiedere al relativo dirigente certificazione in tal senso (contenente altresì l'indicazione delle ragioni della mancata consegna), certificazione che sarà inserita tra gli allegati alla relazione. Nell'ipotesi di **difformità e/o modifiche** del fabbricato rispetto al provvedimento autorizzativo, in risposta al presente quesito l'esperto deve precisare analiticamente le **difformità** tra la **situazione reale dei luoghi e la situazione riportata nella planimetria di progetto**. Al riguardo, ai fini dell'opportuna comprensione l'esperto: - deve procedere alla **sovrapposizione della planimetria** dello stato reale dei luoghi (predisposta in risposta al quesito n. 2) con la planimetria di progetto; - nel caso di riscontrate difformità:- deve predisporre apposita **planimetria dello stato reale dei luoghi con opportuna indicazione grafica delle riscontrate difformità**, inserendo la detta planimetria sia in formato ridotto nel testo della relazione in risposta al presente quesito, sia in formato ordinario in allegato alla relazione medesima;- deve poi precisare l'eventuale possibilità di sanatoria delle difformità riscontrate ed i costi della medesima secondo quanto di seguito precisato.*

*In caso di **opere abusive** l'esperto procederà come segue: NN anzitutto, verificherà la possibilità di **sanatoria c.d. ordinaria ai sensi dell'art. 36 del D.P.R. n. 380 del 2001** e gli eventuali costi della stessa; in secondo luogo ed in via subordinata, verificherà l'eventuale avvenuta presentazione di **istanze di condono (sanatoria c.d. speciale)**, precisando:- il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza di condono sia stata presentata (segnatamente, indicando se si tratti di istanza ai sensi degli artt. 31 e seguenti della legge n. 47 del 1985; oppure ai sensi dell'art. 39 della legge n. 724 del 1994; oppure ai sensi dell'art. 32 del D.L. n. 269 del 2003 convertito in legge n. 326 del 2003);- lo stato della procedura presso gli uffici tecnici competenti (pareri; deliberazioni; ecc.);- i costi della sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte e/o ancora da corrispondersi;- la conformità del fabbricato ai grafici di progetto depositati a corredo dell'istanza (segnalando, anche in tal caso graficamente, le eventuali difformità); in terzo luogo ed in via ulteriormente subordinata, verificherà inoltre – ai fini della domanda in sanatoria che l'aggiudicatario potrà eventualmente presentare – se gli immobili pignorati si trovino o meno nelle condizioni previste dall'**art. 40, comma 6, della legge n. 47 del 1985 o dall'art. 46, comma 5 del D.P.R. n. 380 del 2001** (già art. 17, comma 5, della legge n. 47 del 1985). A quest'ultimo riguardo, l'esperto deve:- determinare la data di edificazione dell'immobile secondo le modalità sopra indicate;- chiarire se – in ragione della data di edificazione come sopra determinata o comunque delle caratteristiche delle opere abusive – l'immobile avrebbe potuto beneficiare di una delle sanatorie di cui alle disposizioni di seguito indicate: i **artt. 31 e seguenti della legge n. 47 del 1985** (in linea di principio, immobili ed opere abusive ultimati entro la data del 1.10.1983 ed alle condizioni ivi indicate); ii **art. 39 della legge n. 724 del 1994** (in linea di principio, opere abusive ultimate entro la data del 31.12.1993 ed alle condizioni ivi indicate); iii **art. 32 del D.L. n. 269 del 2003 convertito in legge n. 326 del 2003** (in linea di principio, opere abusive ultimate entro la data del 31.3.2003 ed alle condizioni ivi indicate); verificare la data delle ragioni del credito per le quali sia stato eseguito il pignoramento o intervento nella procedura espropriativa. Al riguardo, l'esperto deve far riferimento al credito temporalmente più antico che sia stato fatto valere nella procedura espropriativa (sia dal creditore pignorante, sia da uno dei creditori intervenuti), quale risultante dagli atti della procedura;- concludere infine – attraverso il combinato disposto delle verifiche sopra indicate – se ed eventualmente in base a quali delle disposizioni di legge sopra indicate l'aggiudicatario possa depositare domanda di sanatoria. In tutte le ipotesi di sanatoria di immobili od opere abusive, l'esperto deve indicare – previa assunzione delle opportune informazioni presso gli uffici comunali competenti – **i relativi costi**. Ove l'abuso non sia in alcun modo sanabile, l'esperto deve precisare se sia stato emesso **ordine di demolizione dell'immobile**, assumendo le opportune informazioni presso i competenti uffici comunali e quantificare gli oneri economici necessari per l'eliminazione dello stesso. Infine, l'esperto deve verificare l'esistenza della **dichiarazione di agibilità ed acquisire certificato aggiornato di destinazione urbanistica**. Nel caso di mancata risposta da parte degli uffici tecnici competenti entro un tempo ragionevole dalla richiesta inoltrata o comunque di risposta incompleta, l'esperto stimatore depositerà istanza al giudice dell'esecuzione per l'emissione del provvedimento di cui all'art. 213 c.p.c.*

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

La costruzione ove insiste il cespite pignorato ubicato nel Comune di **Satriano di Lucania** in catasto al **folio 1 part. 344 sub 2**, risulta iniziata in data antecedente al 01/09/1967, peraltro, si precisa che detto fabbricato è stato gravemente danneggiato dal sisma del 23/11/1980, e che è stato successivamente demolito e ricostruito in virtù e in conformità di concessione edilizia rilasciato dal Sindaco del Comune di Satriano di L. in data 24/03/1987 n.413, 23/01/1991 n.413 bis, 27/04/1994 n.807 e n.9 del 20/04/1994.

Si riferisce ancora che la **planimetria dello stato di fatto non è conforme** rispetto agli elaborati grafici depositati presso il Comune di Satriano di L.

Riguardo alla verifica dell'esistenza della dichiarazione di agibilità, si precisa che con istanza depositata il 31/08/2017 presso gli uffici competenti del Comune di Satriano di Lucania, è stata fatta specifica richiesta che tuttavia non è stata evasa.

Geom. Muro Liliana

Via Giovanni Falcone, 9 - 85016 Pietragalla (PZ)

Tel.: 0971 946658 - Cell: 3404040766 - e-mail: liliana_muro@libero.it - liliana.muro@geopec.it

21-33

La costruzione ove insiste il cespite pignorato ubicato nel Comune **Savoia di Lucania** in catasto al **folgio 26 part. 400 sub 7**, venne realizzato in virtù ed in conformità di licenza edilizia rilasciata dal al Sindaco del Comune di Savoia di L. in data 28/06/1973 prat. 19 prot. N.626, peraltro, si precisa che detto fabbricato è stato gravemente danneggiato dal sisma del 23/11/1980, e che è stato successivamente riparato in virtù e in conformità di concessione edilizia rilasciata dal Sindaco del Comune di Savoia di L. in data 29/03/2000 prot.1480 n.7 e successiva integrazione del 08/10/2007 prat. 469 n.7.

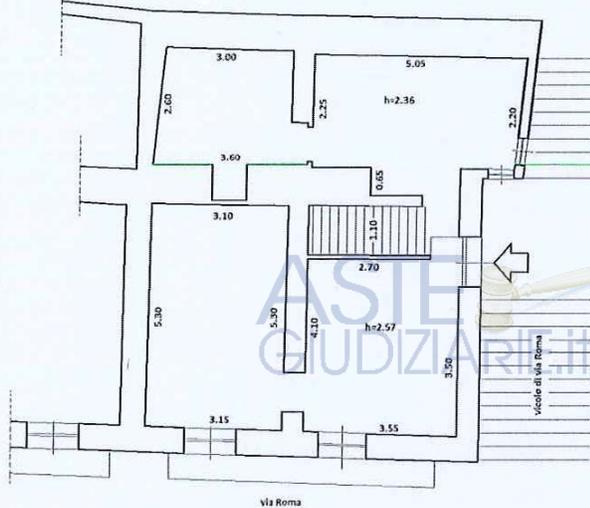
Si riferisce ancora che la **planimetria dello stato di fatto è conforme rispetto agli elaborati grafici depositati** a riguardo si precisa che sarà necessario effettuare la separazione fisica delle due unità catastali sub 7 e sub 8, con la demolizione dell'attuale scala interna che rende le due unità immobiliari comunicanti, previo deposito presso gli uffici competenti del Comune di Savoia di L. la relativa pratica edilizia.

Riguardo alla verifica dell'esistenza della dichiarazione di agibilità, si precisa che con istanza depositata il 31/08/2017 presso gli uffici competenti del Comune di Savoia di L., è stata fatta specifica richiesta che tuttavia non è stata evasa.

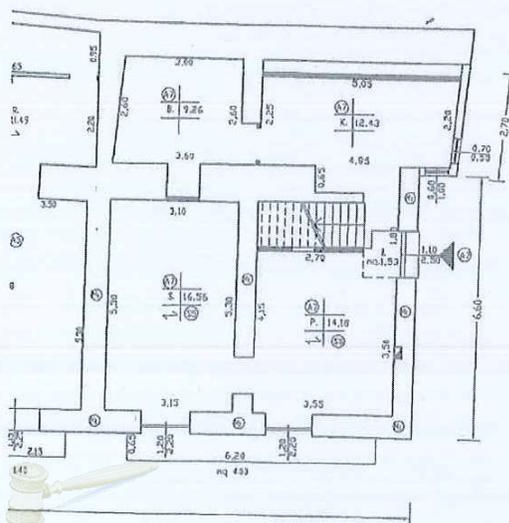
I costi sostenibili per effettuare dette operazioni di separazione delle due unità immobiliari, sono stimabili per un importo di **€ 1.000.** (Vedasi allegato Ufficio Tecnico)

All'uopo si è proceduto alla sovrapposizione della planimetria dello stato reale dei luoghi (predisposta in risposta al quesito n. 2) con la planimetria di progetto:

Lotto 1° : Abitazione in Satriano di Lucania alla C/da Tempa in catasto al foglio 1 part. 344 sub 2



Planimetria stato di fatto



Planimetria stato di progetto

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Geom. Muro Liliana

Via Giovanni Falcone, 9 - 85016 Pietragalla (PZ)

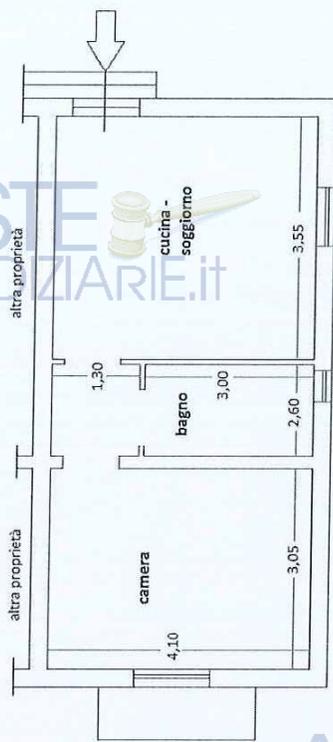
Tel.: 0971 946658 - Cell.: 3404040766 - e-mail: liliana_muro@libero.it- liliana.muro@geopec.it

22-33

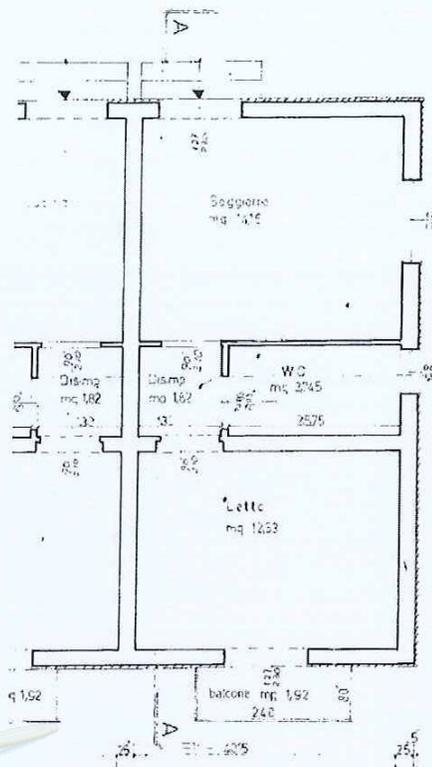
Lotto 2° : Abitazione in Savoia di Lucania in catasto al foglio 26 part. 400 sub 7

PIANTA PIANO PRIMO

scala 1:50



Planimetria stato di fatto



Planimetria stato di progetto

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.).

Geom. Muro Liliana

Via Giovanni Falcone, 9 - 85016 Pietragalla (PZ)

Tel.: 0971 946658 - Cell: 3404040766 - e-mail: liliana_muro@libero.it- liliana.muro@geopec.it

23-33

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

I cespiti pignorati siti nel Comune di Satriano di Lucania alla C/da Tempa in catasto al foglio 1, nonché del cespite pignorato in Savoia di Lucania in catasto al foglio 26 alla data del sopralluogo erano occupati dall'esecutato

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

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

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

- a) verificare – in presenza di trascrizioni di pignoramenti diversi da quello originante la presente procedura espropriativa – la pendenza di **altre procedure esecutive** relative ai medesimi beni pignorati, riferendo lo stato delle stesse (assumendo le opportune informazioni presso la cancelleria del Tribunale).
Nel caso in cui sia ancora pendente precedente procedura espropriativa, l'esperto ne darà immediata segnalazione al giudice dell'esecuzione al fine dell'adozione dei provvedimenti opportuni relativi alla riunione;
- b) verificare – in presenza di trascrizioni di domande giudiziali sugli immobili pignorati – la pendenza di **procedimenti giudiziari civili** relativi ai medesimi beni pignorati, acquisendo copia dell'atto introduttivo e riferendo circa lo stato del detto procedimento (assumendo le opportune informazioni presso la cancelleria del Tribunale).
La documentazione così acquisita sarà allegata alla relazione;
- c) acquisire copia di eventuale **provvedimento giudiziale di assegnazione al coniuge** della casa coniugale;
- d) acquisire copia di provvedimenti impositivi di **vincoli storico-artistici**;
- e) verificare – per gli immobili per i quali sia esistente un condominio – l'esistenza di **regolamento condominiale** e la eventuale trascrizione dello stesso;
- f) acquisire copia degli **atti impositivi di servitù** sul bene pignorato eventualmente risultanti dai Registri Immobiliari.
In particolare, nell'ipotesi in cui sul bene risultino essere stati eseguiti provvedimenti di **sequestro penale** (anche in data successiva alla trascrizione del pignoramento), l'esperto acquisirà – con l'ausilio del custode giudiziario – la relativa documentazione presso gli uffici competenti, depositando copia del provvedimento e del verbale di esecuzione del sequestro (nonché, eventualmente, copia della nota di trascrizione del provvedimento di sequestro), informandone tempestivamente il G.E. per l'adozione dei provvedimenti circa il prosieguo delle operazioni di stima.
In risposta al presente quesito, l'esperto deve inoltre indicare in sezioni separate gli oneri ed i vincoli che restano a carico dell'acquirente e quelli che sono invece cancellati o comunque regolarizzati nel contesto della procedura.

In particolare, l'esperto indicherà:

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

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

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

Tra questi si segnalano:

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

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

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

- a) Sui cespiti pignorati e stimati non insistono trascrizioni di pignoramenti diversi da quell'originato dalla presente procedura espropriativa – ovvero non vi sono pendenze di **altre procedure esecutive** relative al medesimo bene.
- b) Non insistono sui cespiti pignorati trascrizioni di domande giudiziali, né **procedimenti giudiziari civili** relativi al medesimo bene pignorato.
- c) Non insiste **provvedimento giudiziale di assegnazione al coniuge**.

Geom. Muro Liliana

Via Giovanni Falcone, 9 - 85016 Pietragalla (PZ)

Tel.: 0971 946658 - Cell: 3404040766 - e-mail: liliana_muro@libero.it - liliana.muro@geopec.it

24-33

Riguardo alla verifica dell'esistenza della dichiarazione di agibilità, si precisa che con istanza depositata il 31/08/2017 presso gli uffici competenti del Comune di Satriano di Lucania, è stata fatta specifica richiesta che tuttavia non è stata evasa.

La costruzione ove insiste il cespite pignorato ubicato nel **Comune Savoia di Lucania in catasto al foglio 26 part. 400 sub 7**, venne realizzato in virtù ed in conformità di licenza edilizia rilasciata dal Sindaco del Comune di Savoia di L. in data 28/06/1973 prat. 19 prot. N.626, peraltro, si precisa che detto fabbricato è stato gravemente danneggiato dal sisma del 23/11/1980, e che è stato successivamente riparato in virtù e in conformità di concessione edilizia rilasciato dal Sindaco del Comune di Savoia di L. in data 29/03/2000 prot.1480 n.7 e successiva integrazione del 08/10/2007 prat. 469 n.7.

Si riferisce ancora che la planimetria dello stato di fatto è **conforme** rispetto agli elaborati grafici depositati a riguardo si precisa che sarà necessario effettuare la separazione fisica delle due unità catastali sub 7 e sub 8, con la demolizione dell'attuale scala interna che rende le due unità immobiliari comunicanti, previo deposito presso gli uffici competenti del Comune di Savoia di L. la relativa pratica edilizia.

Riguardo alla verifica dell'esistenza della dichiarazione di agibilità, si precisa che con istanza depositata il 31/08/2017 presso gli uffici competenti del Comune di Savoia di L., è stata fatta specifica richiesta che tuttavia non è stata evasa.

I costi sostenibili per effettuare dette operazioni di separazione delle due unità immobiliari, sono stimabili per un importo di € 1.000. (Vedasi allegato Ufficio Tecnico)

5) Difformità Catastali:

1. L'abitazione ubicata nel Comune di Satriano di Lucania in catasto al foglio 1 part. 344 sub 2, piano T, la situazione reale degli spazi interni è **conforme** alla situazione riportata nella planimetria catastale.
2. L'abitazione ubicata nel Comune **Savoia di Lucania** in catasto al **foglio 26 part. 400 sub 7**, la **situazione reale degli spazi interni non è conforme** alla situazione riportata nella planimetria catastale corrispondente per una diversa disposizione e destinazione degli spazi interni. I costi per l'eliminazione delle riscontrate difformità sono quantificabili per un importo di **€600,00**

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

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

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

I beni pignorati NON ricadano su suolo demaniale, né vi sono in corso provvedimento di declassamento (vedasi allegato documentazione Regione Basilicata "certificazione USI CIVICI")

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.*

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

Dagli accertamenti eseguiti presso gli uffici competenti regionali e comunali è emerso che il bene pignorato NON è gravato da censo, livello o uso civico. (Vedasi allegato documentazione Comune di Avigliano e Regione Basilicata)

Geom. Muro Lilliana

Via Giovanni Falcone, 9 - 85016 Pietragalla (PZ)

Tel.: 0971 946658 - Cell: 3404040766 - e-mail: lilliana_muro@libero.it - lilliana.muro@geopec.it

26-33

Si precisa inoltre che i diritti sul bene del debitore pignorato non è di natura concessoria.

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

(Vedasi allegato documentazione rilasciata dall'Archivio Notarile di Potenza).

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

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

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

In riferimento a quanto richiesto si precisa quanto già riportato al quesito 8.

QUESITO n. 12: procedere alla valutazione dei beni.

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

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

Nel caso di dati acquisiti presso operatori professionali (agenzie immobiliari; studi professionali; mediatori; ecc.), l'esperto deve:- indicare il nominativo di ciascun operatore interpellato (ad esempio: agenzia immobiliare _____ con sede in _____) - precisare i dati forniti da ciascun operatore (con indicazione dei valori minimo e massimo comunicati da ciascuno di essi);- **precisare in maniera sufficientemente dettagliata le modalità di determinazione dei dati forniti dall'operatore** (attraverso il riferimento ad atti di compravendita; alla data degli stessi; alla tipologia degli immobili di tali atti; ecc.).

L'esperto potrà inoltre acquisire informazioni ai fini della stima anche presso soggetti che abbiano svolto attività di custode giudiziario e/o professionista delegato alle vendite forzate. In tal caso, l'esperto procederà a reperire i documenti di riferimento (segnatamente, i decreti di trasferimento rilevanti ai fini della stima), che saranno allegati alla relazione di stima. **IN NESSUN CASO L'ESPERTO PUO' LIMITARSI A FARE RICORSO A MERE FORMULE DI STILE QUALI "IN BASE ALLE PERSONALE ESPERIENZA, ALLA DOCUMENTAZIONE ACQUISITA, ECC."**

Nella determinazione del valore di mercato l'esperto deve procedere al calcolo delle superfici per ciascun immobile, con indicazione della superficie commerciale, del valore al mq e del valore totale, esponendo analiticamente gli **adeguamenti e le correzioni della stima**. A questo riguardo, l'esperto deve precisare tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli ed oneri giuridici non eliminabili dalla procedura, nonché per eventuali spese condominiali insolute. **L'esperto NON DEVE MAI detrarre dal valore di mercato il costo delle cancellazioni delle iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli a carico della procedura (segnatamente: iscrizioni ipotecarie; trascrizioni di pignoramenti; trascrizioni di sequestri conservativi).** Nella determinazione del valore di mercato di immobili che – alla luce delle considerazioni svolte in risposta al quesito n.6 – siano **totalmente abusivi ed in alcun modo sanabili**, l'esperto procederà ex art. 173 bis disp. att. c.p.c. e come segue: **nell'ipotesi in cui risulti essere stato emesso ordine di demolizione del bene**, l'esperto quantificherà il valore del suolo e dei costi di demolizione delle opere abusive; **nell'ipotesi in cui non risulti essere stato emesso ordine di demolizione del bene**, l'esperto determinerà il valore d'uso del bene. Sulla scorta del valore di mercato determinato come sopra, l'esperto proporrà al giudice dell'esecuzione un **prezzo base d'asta** del cespite che tenga conto delle **differenze esistenti al momento della stima tra la vendita al libero mercato e la vendita forzata dell'immobile**, applicando a questo riguardo una riduzione rispetto al valore di mercato come sopra individuato nella misura ritenuta opportuna in ragione delle circostanze del caso di specie (misura in ogni caso compresa tra il 10% ed il 20% del valore di mercato) al fine di rendere comparabile e competitivo l'acquisto in sede di espropriazione forzata rispetto all'acquisto nel libero mercato. In

Geom. Muro Liliana

Via Giovanni Falcone, 9 - 85016 Pietragalla (PZ)

Tel.: 0971 946658 – Cell: 3404040766 – e-mail: liliana_muro@libero.it- liliana.muro@geopec.it

27-33



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.

RISPOSTA AL QUESITO n. 12: procedere alla valutazione dei beni e RISPOSTA AL QUESITO n. 13: procedere alla valutazione di quota indivisa per gli immobili pignorati per la sola quota.

Ai fini di individuare 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 si è proceduto in prima analisi nel calcolare la superficie dell'immobile commerciale del cespite pignorato.

Calcolo superficie commerciale:

Determinata dalle misurazioni effettuate in fase di sopralluogo al lordo delle murature interne ed esterne - perimetrali- (queste ultime considerate fino alla mezzeria nei tratti confinanti con le parti di uso Comune o con altre unità immobiliare).

I muri interni e quelli perimetrali esterni che sono stati computati per intero, fino ad uno spessore massimo di 50 cm, mentre i muri in comunione sono stati computati nella misura massima del 50% e pertanto fino ad uno spessore massimo di cm. 25.

La superficie è arrotondata al metro quadrato per difetto o per eccesso (D.P.R. 138/98).

La superficie coperta determinata come sopra esposto, corrisponde alla superficie commerciale.

Detta superficie è stata ragguagliata ai coefficienti di ponderazione che tiene conto delle caratteristiche e della destinazione del bene, considerando il sistema di calcolo della "superficie commerciale", redatto secondo la Norma UNI 10750:2011 (Codice delle Valutazioni Immobiliari edito da Tecno borsa ed Agenzia delle Entrate), (v. allegato 10) nonché meglio individuata dalla seguente tabella:

Descrizione: SAVOIA DI LUCANIA (PZ) VIA ROMA foglio 26 part. 400 sub 7	Superficie lorda	Coefficiente di ponderazione	Superficie commerciale
	mq	%	mq
Appartamento per civile abitazione	81,74	100%	81,74
Balcone	4,03	25%	1,01
Totale superficie commerciale:			82,74

Descrizione: SATRIANO DI LUCANIA (PZ) C.DA TEMPA foglio 1 part. 344 sub 2	Superficie lorda	Coefficiente di ponderazione	Superficie commerciale
	mq	%	mq
Appartamento per civile abitazione	72,00	100%	72,00
Balcone	4,52	25%	1,13
Totale superficie commerciale:			73,13

Ubicazione SATRIANO DI LUCANIA (PZ) C.DA TEMPA	Foglio	Particella	Superficie commerciale mq
SATRIANO DI LUCANIA (PZ)	1	19	11.356
SATRIANO DI LUCANIA (PZ)	1	429	3.802
SATRIANO DI LUCANIA (PZ)	1	433	10.593
SATRIANO DI LUCANIA (PZ)	1	435	30
SATRIANO DI LUCANIA (PZ)	1	437	2.157
Totale superficie commerciale:			27.938

In definitiva emerge quanto segue:

ASTE GIUDIZIARIE.IT

Geom. Muro Liliana

Via Giovanni Falcone, 9 - 85016 Pietragalla (PZ)

Tel.: 0971 946658 - Cell: 3404040766 - e-mail: liliana_muro@libero.it- liliana.muro@geopec.it

28-33

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009



La superficie commerciale del lotto 1 dell'abitazione di [redacted] ubicato nel Comune di Satriano di Lucania in catasto al foglio 1 part. 344 sub, è pari a 82,74 mq arrotondabili a 83 mq.

La superficie commerciale del lotto 2 Abitazione di [redacted] ubicato nel Comune Savoia di Lucania in catasto al foglio 26 part. 400 sub 7, è pari a 73,13 mq arrotondabili a 73 mq.

Si specifica altresì che la superficie commerciale dei terreni Comune di Satriano di Lucania alla C/da Tempa con tutte le relative aderenze, pertinenze, adiacenze, sovrastanze, in catasto al foglio 1 part. 19, 429, 433, 435 e 437 è pari a 27.938 mq.

Per individuare il valore degli immobili oggetto nella presente stima, si è proceduto alla valutazione dei beni con la stima sintetica che deriva da un criterio di stima comparativo; una volta esaminato il bene da stimare si confronta con altri beni simili ubicati nella stessa zona tenendo, ovviamente, in debito conto dello stato di vetustà delle stesse, dello stato di manutenzione e di tutti quei fattori intrinseci ed estrinseci che fanno lievitare o decrescere gli stessi prendendo come riferimento i prezzi con i quali mediamente sono contratti immobili simili.

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, 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, la vetustà, nonché lo stato di locazione, ecc.....

A conclusione di tutte le indagini e ricerche si ritiene equo e giusto determinare il valore di mercato per gli immobili sopra descritti, applicando il prezzo di € 450,00 a mq, per il bene in Savoia di L., applicando il prezzo di € 320,00 a mq, per il bene in Satriano di L alla C.da Tempa.

Si precisa, altresì, che per i terreni in Satriano di L alla C.da Tempa sono state esperite approfondite indagini sul locale mercato immobiliare per fondi aventi caratteristiche di produttività paragonabili a quelle offerte dal fondo oggetto di stima.

A compimento di tutte le indagini e ricerche, si ritiene equo e giusto considerare per gli immobili oggetto di perizia, il più probabile valore di mercato individuato come dal seguente schema:

DESCRIZIONE	Valore per Ettaro espressi in €. (euro)
Seminativo	7.595
Seminativo	8.570
Seminativo	12.915
Seminativo irriguo	13.065
Prato	7.000
Orto	21.142
Vigneto	11.592
Vigneto-Uliveto	11.528
Castagneto-Frutto	7.129
Querceto	5.667
Pascolo-Arborato	3.166
Pascolo-Cespugliato	3.704
Pascolo-Produttivo	2.914

Il valore degli immobili è determinato quindi moltiplicando la superficie commerciale del bene per il prezzo unitario si ottiene che il suo giusto valore di mercato. (Vedasi allegato elementi di riscontro)

VALORE DI MERCATO DEL BENE = superficie commerciale X prezzo unitario

Fatte, queste doverose premesse e fissati i valori unitari ai beni, legati ai molteplici e vari elementi che consentono di fissare con la minore approssimazione possibile il valore di un bene, si passerà ora alla determinazione della stima di tutti gli immobili, come segue:

Geom. Muro Liliana

Via Giovanni Falcone, 9 - 85016 Pietragalla (PZ)

Tel.: 0971 946658 - Cell: 3404040766 - e-mail: liliana_muro@libero.it- liliana.muro@geopec.it

29-33

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: MURO LILIANA Emesso Da: ARUBAPEC PER REGIONE BASILICATA CA 1 Serial#: 622e1ab42c81623332998c0736f27b9c



DESCFRIZIONE BENE	Superficie commerciale mq	Prezzo unitario per €/ha	Valore di Mercato €
Appartamento SATRIANO DI LUCANIA (PZ) C.DA TEMPA foglio 1 part. 344 sub 2	73,13	€ 320,00	€ 23.402
Terreno SATRIANO DI LUCANIA (PZ) C.DA TEMPA foglio 1 part. 19	11.356	€ 3.704,00	€ 4.206
Terreno SATRIANO DI LUCANIA (PZ) C.DA TEMPA foglio 1 part.429	3.802	€ 3.704,00	€ 1.408
Terreno SATRIANO DI LUCANIA (PZ) C.DA TEMPA foglio 1 part.433	10.593	€ 3.166,00	€ 3.354
Terreno SATRIANO DI LUCANIA (PZ) C.DA TEMPA foglio 1 part.435	30	€ 3.166,00	€ 9
Terreno SATRIANO DI LUCANIA (PZ) C.DA TEMPA foglio 1 part.437	2.157	€ 3.704,00	€ 799
TOTALE VALORE DI MERCATO 1° LOTTO			€ 33.178
DESCFRIZIONE BENE	Superficie commerciale mq	Prezzo unitario per €/mq	Valore di Mercato €
Appartamento SAVOIA DI LUCANIA (PZ) VIA ROMA foglio 26 part. 400 sub 7	82,74	€ 450,00	€ 37.235
TOTALE VALORE DI MERCATO 2° LOTTO			€ 37.235
TOTALE VALORE DI MERCATO 1 e 2° LOTTO			€ 70.413

In definitiva emerge quanto segue:

Valore di Mercato del **lotto 1** è pari a €33.178, determinato sommatoria del Valore di Mercato di ciascun cespite pignorato, ovvero dall'Appartamento Satriano di Lucania (PZ) C.da Tempa *foglio 1 part. 344 sub 2* (€23.402), dal terreno *foglio 1 part. 19* (€4.206), dal terreno *foglio 1 part. 429* (€1.408), dal terreno *foglio 1 part. 433* (€3.354), dal terreno *foglio 1 part. 435* (€9), dal terreno *foglio 1 part. 437* (€799).

Valore di Mercato del **lotto 2** Abitazione ubicato nel Comune Savoia di Lucania (PZ) Via Roma foglio 26 part. 400 sub 7, è pari a €37.235.

Per un complessivo Valore di Mercato lotto 1 e lotto 2 di €70.413.

Al valore di mercato così determinato occorre tenere conto dei costi per regolarizzare le difformità catastali del secondo lotto sono stimabili per un importo di €1.000,00, nonché i costi per l'acquisizione per ciascun lotto dell'**attestato di prestazione energetica** stimato per un importo complessivo di circa €1.000,00 (€500+€500), nonché per la **separazione fisica** del 2° lotto di vendita di circa €1.000,00.

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

VALORE BASE D'ASTA DEL BENE STAGGITO =

Valore di mercato del bene staggito - (valore di mercato del bene staggito x 10%)

Nella seguente tabella riepilogativa si è riportato il calcolo sopra indicato per i cespiti pignorati e identificati come da lotto 1 e lotto 2:

Geom. Muro Liliana

Via Giovanni Falcone, 9 - 85016 Pietragalla (PZ)

Tel.: 0971 946658 - Cell: 3404040766 - e-mail: liliana_muro@libero.it- liliana.muro@geopec.it

30-33

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

DESCRIZIONE BENE	valore di mercato	valore Base d'asta
Appartamento SATRIANO DI LUCANIA (PZ) C.DA TEMPÀ foglio 1 part. 344 sub 2	€ 23.402	€ 21.061
Terreno SATRIANO DI LUCANIA (PZ) C.DA TEMPÀ foglio 1 part. 19	€ 4.206	€ 3.786
Terreno SATRIANO DI LUCANIA (PZ) C.DA TEMPÀ foglio 1 part.429	€ 1.408	€ 1.267
Terreno SATRIANO DI LUCANIA (PZ) C.DA TEMPÀ foglio 1 part.433	€ 3.354	€ 3.018
Terreno SATRIANO DI LUCANIA (PZ) C.DA TEMPÀ foglio 1 part.435	€ 9	€ 9
Terreno SATRIANO DI LUCANIA (PZ) C.DA TEMPÀ foglio 1 part.437	€ 799	€ 719
TOTALE VALORE DI MERCATO 1° LOTTO	€ 33.178	€ 29.860
DESCRIZIONE BENE	valore di mercato	valore Base d'asta
Appartamento SAVOIA DI LUCANIA (PZ) VIA ROMA foglio 26 part. 400 sub 7	€ 37.235	€ 33.511
TOTALE VALORE DI MERCATO 2° LOTTO	€ 37.235	€ 33.511
TOTALE VALORE DI MERCATO 1 e 2° LOTTO	€ 70.413	€ 63.372

In conclusiva emerge quanto segue:

Valore Base d'Asta del **lotto 1** è pari a €29.860, determinato sommatoria del Valore Base d'Asta di ciascun cespite pignorato, ovvero dall'Appartamento Satriano di Lucania (PZ) C.da Tempa foglio 1 part. 344 sub 2 (€21.061), dal terreno foglio 1 part. 19 (€3.786), dal terreno foglio 1 part. 429 (€1.267), dal terreno foglio 1 part. 433 (€3.018), dal terreno foglio 1 part. 435 (€ 9), dal terreno foglio 1 part. 437 (€ 719).

Valore Base d'Asta del **lotto 2** Abitazione ubicato nel Comune Savoia di Lucania (PZ) Via Roma foglio 26 part. 400 sub 7, è pari a € **33.511**.

Per un complessivo Valore Base d'Asta lotto 1 e lotto 2 di € **63.372**.

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

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

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

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

Riguardo agli immobili staggiti, la quota **indivisa**, si è proceduto alla valutazione della sola quota pignorata.

Si precisa, inoltre, che la quota in titolarità dell'esecutato è pari a 1000/1000 ad eccezione dei beni Satriano di Lucania (PZ) C.da Tempa foglio 1 part.435 e part 417 pignorato per la quota pari a ½, mentre per il bene ubicato nel Comune Savoia di Lucania (PZ) Via Roma foglio 26 part. 400 sub 7 è stata pignorata la sola nuda proprietà per la quota di 1000/1000

Detta quota pignorata non è suscettibile di separazione in natura (attraverso cioè la materiale separazione di una porzione di valore esattamente pari alla quota poiché rappresenta la corte comune per accedere al fabbricato foglio 1 part. 344 sub 2 (pignorato) e foglio 1 part. 346 e 344 sub 1 (non pignorato e di proprietà

Geom. Muro Lilliana

Via Giovanni Falcone, 9 - 85016 Pietragalla (PZ)

Tel.: 0971 946658 - Cell: 3404040766 - e-mail: lilliana_muro@libero.it- lilliana.muro@geopec.it

31-33

di terzi), pertanto si è proceduto nella valutazione della sola quota in titolarità dell'esecutato e ciò per tutti i cespiti pignorati.

Si chiarisce, altresì, che per il bene in ubicato nel Comune Savoia di Lucania (PZ) Via Roma foglio 26 part. 400 sub 7, pignorato per la sola nuda proprietà per una quota di 1000/1000, pertanto si è tenuto conto, nella determinazione del Valore Marcato e del Valore Base d'Asta dell'età degli usufruttuari nonché per i diritti loro spettante

Nel seguente schema riepilogativo si è proceduto per ciascun bene nel rappresentare la quota pignorata, il rispettivo valore di mercato della quota pignorata, ed infine la quota pignorata del valore base d'asta:

DESCRIZIONE BENE	Quota Pignorata	quota pignorata Valore di Mercato	quota pignorata Valore Base d'Asta
Appartamento SATRIANO DI LUCANIA (PZ) C.DA TEMPA foglio 1 part. 344 sub 2	1/1	€ 23.402	€ 21.061
Terreno SATRIANO DI LUCANIA (PZ) C.DA TEMPA foglio 1 part. 19	1/1	€ 4.206	€ 3.786
Terreno SATRIANO DI LUCANIA (PZ) C.DA TEMPA foglio 1 part.429	1/1	€ 1.408	€ 1.267
Terreno SATRIANO DI LUCANIA (PZ) C.DA TEMPA foglio 1 part.433	1/1	€ 3.354	€ 3.018
Terreno SATRIANO DI LUCANIA (PZ) C.DA TEMPA foglio 1 part.435	1/2	€ 5	€ 4
Terreno SATRIANO DI LUCANIA (PZ) C.DA TEMPA foglio 1 part.437	1/2	€ 399	€ 360
TOTALE VALORE DI MERCATO 1° LOTTO		€ 32.774	€ 29.497
DESCRIZIONE BENE	Quota Pignorata	quota pignorata Valore di Mercato	quota pignorata Valore Base d'Asta
Appartamento SAVOIA DI LUCANIA (PZ) VIA ROMA foglio 26 part. 400 sub 7	1/1 nuda proprietà	€ 22.341	€ 20.107
TOTALE VALORE DI MERCATO 2° LOTTO		€ 22.341	€ 20.107
TOTALE VALORE DI MERCATO 1 e 2° LOTTO		€ 55.115	€ 49.603

In definitiva la Quota del Valore di Mercato del **lotto 1** è pari a €32.774, determinato sommatoria della Quota del Valore di Mercato di ciascun cespite pignorato, ovvero dall'Appartamento Satriano di Lucania (PZ) C.da Tempa foglio 1 part. 344 sub 2 (€23.402), dal terreno foglio 1 part. 19 (€4.206), dal terreno foglio 1 part. 429 (€1.408), dal terreno foglio 1 part. 433 (€3.354), dal terreno foglio 1 part. 435 (€ 5), dal terreno foglio 1 part. 437 (€ 399).

La Quota del Valore di Mercato del **lotto 2** Abitazione ubicato nel Comune Savoia di Lucania (PZ) Via Roma foglio 26 part. 400 sub 7, è pari a € 22.341.

Per un complessivo della Quota del Valore di Mercato lotto 1 e lotto 2 di € 55.115.

La Quota del Valore Base d'Asta del **lotto 1** è pari a €29.497, determinato sommatoria della Quota Valore Base d'Asta di ciascun cespite pignorato, ovvero dall'Appartamento Satriano di Lucania (PZ) C.da Tempa foglio 1 part. 344 sub 2 (€21.061), dal terreno foglio 1 part. 19 (€3.786), dal terreno foglio 1 part. 429 (€1.267), dal terreno foglio 1 part. 433 (€3.018), dal terreno foglio 1 part. 435 (€ 4), dal terreno foglio 1 part. 437 (€ 360).

La Quota del Valore Base d'Asta del **lotto 2** Abitazione ubicato nel Comune Savoia di Lucania (PZ) Via Roma foglio 26 part. 400 sub 7, è pari a € 29.497.

Per un complessivo La Quota Valore Base d'Asta lotto 1 e lotto 2 di € 49.603.

Geom. Muro Liliana

Via Giovanni Falcone, 9 - 85016 Pietragalla (PZ)

Tel.: 0971 946658 - Cell: 3404040766 - e-mail: liliana_muro@libero.it- liliana.muro@geopec.it

32-33

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**.

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

Dal **certificato di residenza storico** richiesto a nome dell'esecutato [REDACTED]

[REDACTED] rilasciato dal competente ufficio Comune Savoia di Lucania (PZ), emerge che dalla data del pignoramento il debitore esecutato è residente in Comune Savoia di Lucania (PZ) Via Roma n.68.

Si precisa ancora che dal registro degli atti di matrimonio del Comune di Comune Savoia di Lucania (PZ) emerge che l'esecutato [REDACTED]

Tanto relaziona la sottoscritta alla S.V.I., con evasione all'incarico ricevuto ed al solo fine di far conoscere la verità. Si resta, come sempre, a disposizione della S.V.I. per eventuali chiarimenti o integrazioni in merito.

Potenza, 18/01/2018

Il C.T.U.

- Liliana Muro -

