

**TRIBUNALE ORDINARIO DI POTENZA**

Sezione Civile – Esecuzioni immobiliari

**RELAZIONE DI STIMA***(Art. 173 bis - Disposizione di attuazione del codice di procedura civile)*

<b>OGGETTO:</b>	Procedura di espropriazione immobiliare R.G.E. n. 27/2023 tra XXXXXXXXXX(creditore procedente) e Società XXXXXXXXXXXXX in persona del liquidatore e legale rappresentante XXXXXXXXXXXXXXXX (debitrice esecutata)
<b>Giudice dell'esecuzione:</b>	Dott.ssa ALBORINO Angela
<b>Custode giudiziario:</b>	Avv. CALICE Antonio – Via Umberto I n. 165 – 85028 – Rionero in Vulture (Pz)
<b>Esperto stimatore:</b>	Arch. FEZZUOGLIO Felicia – Via Alfredo Baccarini n. 33 – 00179 – Roma (Rm)

Roma, lì 07/02/2025

L'Esperto stimatore

*(Arch. Felicia FEZZUOGLIO)*

## 1. PREMESSA ED ENUMERAZIONE DEI QUESITI

Il Giudice dell'esecuzione Dott.ssa Angela ALBORINO del Tribunale Ordinario di Potenza, sezione civile, area esecuzioni, nell'ambito della procedura R.G.E. n. 27/2023 tra il XXXXXXXXXXXX (creditore procedente) e la società XXXXXXXXXXXX, in liquidazione, di Potenza, in persona del liquidatore e rappresentante legale XXXXXXXXXXXX (debitrice eseguita) con provvedimento del 09.06.2024, fissata l'udienza di comparizione delle parti, degli eventuali comproprietari e creditori iscritti non intervenuti per il giorno 18.12.2024, ha nominato quale **ESPERTO STIMATORE**, la sottoscritta Arch. FEZZUOGLIO Felicia, avente studio tecnico in Via Alfredo Baccarini n. 33 – Roma, iscritta all'albo dell'Ordine degli architetti della provincia di Potenza al n. 637 ed iscritta all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Potenza, e quale **CUSTODE GIUDIZIARIO** l'Avv. CALICE Antonio del foro di Potenza, conferendo gli incarichi sopra citati con modalità telematiche.

La sottoscritta, ricevuto via pec il provvedimento di incarico, ha provveduto a sottoscrivere il modulo di "accettazione incarico-giuramento", ed a depositarlo, con modalità telematiche in data 18.06.2024 (Allegato 01 – Accettazione incarico - giuramento).

Nel verbale di giuramento dell'esperto, venivano posti dal G.E. i seguenti quesiti:

- **CONTROLLO PRELIMINARE:** verificare la completezza della documentazione depositata ex art. 567 c.p.c.
- **QUESITO n. 1:** identificare i diritti reali ed i beni oggetto del pignoramento.
- **QUESITO n. 2:** elencare ed individuare i beni componenti ciascun lotto e procedere alla descrizione materiale di ciascun lotto.
- **QUESITO n. 3:** procedere alla identificazione catastale del bene pignorato.
- **QUESITO n. 4:** procedere alla predisposizione di schema sintetico-descrittivo del lotto.
- **QUESITO n. 5:** procedere alla ricostruzione dei passaggi di proprietà in relazione al bene pignorato.
- **QUESITO n. 6:** verificare la regolarità del bene o dei pignorati sotto il profilo edilizio ed urbanistico.
- **QUESITO n. 7:** indicare lo stato di possesso attuale dell'immobile.
- **QUESITO n. 8:** specificare i vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene.
- **QUESITO n. 9:** verificare se i beni pignorati ricadano su suolo demaniale.
- **QUESITO n. 10:** verificare l'esistenza di pesi od oneri di altro tipo.
- **QUESITO n. 11:** fornire ogni informazione utile sulle spese di gestione dell'immobile e su eventuali procedimenti in corso.
- **QUESITO n. 12:** procedere alla valutazione dei beni.
- **QUESITO n. 13:** procedere alla valutazione di quota indivisa per gli immobili pignorati per la sola quota.
- **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.

La sopra citata procedura di esecuzione immobiliare interessa le quote di proprietà di competenza alla società XXXXXXXXXXXX, avente sede legale in Potenza alla Via XXXXXXXXX, rappresentata nella persona del liquidatore e legale rappresentante p.t., XXXXXXXXXXXX, nata a XXXXX

## RELAZIONE DI STIMA

Procedura R.G.E. n. 27/2023 tra XXXXXXXXXXXX (creditore procedente) e XXXXXXXXXXXX XXXXXXXXXXXX (debitrice esecutata)

il XXXXXXXX, Cod. Fisc. XXXXXXXXXXXX, residente a XXXXXXXXXXXX in Via XXXXXXXXXXXX, delle seguenti unità immobiliari di seguito dettagliatamente specificate:

- Piena proprietà della quota 1/1 del fabbricato per esigenze commerciali ubicato nel Comune di Tito in Contrada Santa Loja, censito nel N.C.E.U. di detto comune (L181) al foglio n. 6 particella n. 115 – Categoria D/8 – Rendita Euro 6.424,72
- Piena proprietà della quota 1/1 del terreno ubicato nel Comune di Tito in Contrada Santa Loja, censito nel N.C.T di detto comune (L181) al foglio n. 6 particella n. 70 – qualità seminativo di classe 2 – Consistenza (Superficie) 5200 mq – Reddito dominicale Euro 8.06 – Reddito agrario Euro 5.37

In seguito ad atto di precetto rimasto inevaso, notificato dal creditore procedente XXXXXXXXXXXX alla XXXXXXXXXXXX in persona del suo liquidatore e rappresentante legale XXXXXXXXXXXX, in cui si intimava alla stessa di pagare, nel termine di dieci giorni dalla notifica, al XXXXXXXX la somma complessiva di Euro 166.811,18, oltre interessi e spese successive, sotto pena, in difetto, di esecuzione forzata, in seguito alla sentenza n. 1230/2021, pubblicata il 05/11/2021, RG n. 3553/2013, rep. N. 1553/2021 del 05/11/2021 del Tribunale di Potenza, sezione civile, provvisoriamente esecutiva, munita di formula esecutiva in data 18/11/2021, i beni immobili sopra descritti, già sottoposti ad ipoteca giudiziale in favore del creditore procedente (iscrizione del 15/12/2021 ai nn. 19579 Reg. gen. E 1167 Reg. part. – Conservatoria dei registri immobiliari di Potenza), sono stati pignorati, su istanza di XXXXXXXXXXXX, dall'ufficiale giudiziario addetto all'Ufficio Unico Notifiche ed Esecuzioni presso la Corte di Appello di Potenza.

L'atto di pignoramento, che ha avviato la presente procedura esecutiva, è stato trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Potenza in data 11/05/2023 ai nn. 8085/6568.

## 2. OPERAZIONI PERITALI E SOPRALLUOGO

Nei giorni successivi all'incarico ricevuto, la scrivente, in qualità di esperto stimatore, dava inizio alle operazioni peritali mediante l'acquisizione di tutta la documentazione allegata in atti al fascicolo in oggetto, utilizzando l'accesso telematico riservato, messo a disposizione dai servizi on line degli Uffici giudiziari – Ministero della giustizia ([www.pst.giustizia.it/PST/](http://www.pst.giustizia.it/PST/) - Portale Servizi Telematici).

Successivamente, dopo aver effettuato una prima analisi dei documenti a disposizione, ha provveduto a raccogliere tutte le documentazioni e le certificazioni necessarie per il corretto espletamento dell'incarico, e per rispondere in maniera precisa ed esauriente ai quesiti posti dal giudice.

Quindi, anche attraverso appositi delegati, si è proceduto ad effettuare degli accessi presso i seguenti uffici:

- Accesso on line presso l'agenzia del territorio (visure catastali, elaborati planimetrici, estratto di mappa, ecc.)
- Agenzia delle entrate – banca dati delle quotazioni immobiliari
- Agenzia delle entrate – Direzione provinciale di Potenza – Ufficio provinciale – Territorio – Servizio di pubblicità immobiliare

## RELAZIONE DI STIMA

Procedura R.G.E. n. 27/2023 tra XXXXXXXXXXXX (creditore procedente) e XXXXXXXXXXXX XXXXXXXXXXXX (debitrice esecutata)

- Agenzia delle entrate – accesso on line alla Conservatoria dei registri immobiliari – Ufficio di Potenza
- Regione Basilicata – Direzione generale per politiche agricole, alimentari e forestali – Ufficio Sostegno alle Imprese Agricole, Infrastrutture Rurali s.p. – USI CIVICI
- Camera di Commercio Industria Artigianato e Agricoltura (C.C.I.A.A.) della Basilicata – Registro delle Imprese
- Ufficio tecnico del comune di Tito

Inoltre, il giorno 06.07.2024, la sottoscritta in cooperazione con il custode giudiziario Avv. CALICE Antonio ha provveduto ad effettuare un sopralluogo presso l'immobile oggetto di pignoramento (*Allegato n. 02 – Verbale di sopralluogo del 06/07/2024*).

Avvisate le parti, tale sopralluogo è stato effettuato alla presenza di xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx in qualità di liquidatore e rappresentante legale della XXXXXXXXXXXX (debitrice esecutata)

Durante il sopralluogo si procedeva alla valutazione della consistenza qualitativa e quantitativa degli immobili oggetto di valutazione, acquisendo tutta la necessaria documentazione fotografica e le misurazioni occorrenti.

Successivamente in data 18/12/2024, il giudice dell'esecuzione, su esplicita richiesta della sottoscritta, concedeva una proroga di sessanta giorni per il deposito della relazione peritale

Acquisita tutta la documentazione necessaria, la sottoscritta ha provveduto a rispondere ai quesiti proposti dal Giudice.

### 3. RISPOSTE AI QUESITI

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

## RELAZIONE DI STIMA

Procedura R.G.E. n. 27/2023 tra XXXXXXXXXXXX (creditore procedente) e XXXXXXXXXXXX XXXXXXXXXXXX (debitrice esecutata)

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..

Così come richiesto dal Giudice dell'esecuzione, in via preliminare, la sottoscritta ha provveduto ad effettuare la verifica della completezza della documentazione depositata ai sensi dell'art. 567 comma 2 del c.p.c.

Nel caso specifico, il creditore procedente, ha optato per il deposito della certificazione notarile sostitutiva redatta dalla D.ssa RACIOPPI Annamaria di Potenza, iscritta al Collegio dei Distretti Notarili Riuniti di Potenza, Lagonegro, Melfi e sala Consilina.

Dall'esame del sopracitato certificato si è verificato che le iscrizioni e trascrizioni riguardanti i beni pignorati coprono un periodo a ritroso superiore a venti anni a partire dal 11/05/2023, data di trascrizione dell'atto di pignoramento, presso L'Agenzia del Territorio – Servizio di Pubblicità Immobiliare di Potenza (numeri di trascrizione 8085/6568).

Inoltre si è verificato che lo stesso certificato risale sino ad un atto derivativo, trascritto in data antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento. In particolare si risale all'atto di conferimento in società a favore della società XXXXXXXXXXXX, contro XXXXXXXX rogato dal notaio Giuliano SCARDACCIONE di Potenza in data xxxxxxxxxxxx, rep. xxxxxxxx racc. xxxxxx, trascritto a Potenza in data 20/01/1982 ai nn. 812/732.

Successivamente i beni sono pervenuti alla società xxxxxxxxxxxx in seguito all'atto di fusione per incorporazione rogato dal Notaio Antonio Di Lizia da Potenza, in data 07/11/2008 rep. 84261 – racc. 16262, trascritto a Potenza in data 26/11/2008 ai nn. 21451/14579 – 21452/14580 contro xxxxxxxxxxxx (Codice fiscale e numero di iscrizione al Registro delle imprese di Potenza: xxxxxxxxxxxx), con sede in Potenza alla Via Siracusa n. 22, xxxxxxxxxxxx (Codice fiscale e numero di iscrizione al Registro delle imprese di Potenza: xxxxxxxxxxxx), con sede in Potenza alla xxxxxxxxxxxx, e xxxxxxxxxxxx (Codice fiscale e numero di iscrizione al Registro delle imprese di Potenza: 01431820768), con sede in Potenza xxxxxxxxxxxx, e successivo atto di rettifica per Notar Antonio Di Lizia da Potenza, del xxxxxxxxxxxx rep. xxxxxxxxxxxx – racc. xxxxxxxxxxxx, trascritto a Potenza il 10/01/2019 ai nn. 338/330, contro xxxxxxxxxxxx con sede in Potenza.

Il creditore procedente non ha provveduto a depositare né l'estratto catastale attuale né l'estratto catastale storico. Dall'esame della certificazione, si evince che i dati catastali storici dell'immobile sono stati dettagliatamente indicati.

Dall'esame della documentazione depositata si evince che il creditore procedente non ha depositato il certificato di stato civile dell'esecutato, in quanto quest'ultimo è una società di capitali.

Da quanto sopra specificato, il controllo preliminare di completezza della documentazione depositata ex art. 567 c.p.c. comma 2 risulta essere certamente positivo, in quanto si evince che vi è la continuità nelle trascrizioni prevista dalla Legge.

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

## RELAZIONE DI STIMA

Procedura R.G.E. n. 27/2023 tra XXXXXXXXXXXX (creditore procedente) e XXXXXXXXXXXX XXXXXXXXXXXX (debitrice eseguita)

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

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

Al riguardo:

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

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

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

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

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

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

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

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

In risposta a tale quesito, l'esperto deve poi procedere alla **formazione** – sulla base delle caratteristiche dei beni pignorati ed in ogni caso in modo da assicurare la maggiore appetibilità sul mercato degli stessi – di **uno o più lotti per la vendita**, indicando per

## RELAZIONE DI STIMA

Procedura R.G.E. n. 27/2023 tra XXXXXXXXXXXX (creditore procedente) e XXXXXXXXXXXX XXXXXXXXXXXX (debitrice esecutata)

ciascun immobile compreso nel lotto almeno **tre confini** ed i **dati di identificazione catastale** (con indicazione in tal caso, unicamente dei dati di identificazione attuali).

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

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

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

Così come richiesto, la sottoscritta ha provveduto ad individuare i **diritti reali** ed i **beni** oggetto del pignoramento.

Per quanto riguarda il primo profilo (**diritti reali pignorati**), da quanto accertato, si precisa che il diritto reale indicato (piena proprietà) nell'atto di pignoramento, corrisponde esattamente a quello in titolarità dell'esecutato, in forza dell'atto di fusione per incorporazione del novembre 2008 e del successivo atto di rettifica del dicembre 2018.

In merito al secondo profilo (**beni pignorati**), si specifica che i beni pignorati e vendibili sono quelli ubicati nel comune di Tito, alla contrada Santa Loja, censito al Nuovo catasto Edilizio Urbano (N.C.E.U.), così come di seguito meglio specificato: *Immobilie censite in mappa al Foglio 6, particella n. 115 – Comune censuario Tito*, e censito al Catasto Terreni come di seguito specificato *Terreno censito in mappa al Foglio 6, particella n. 70 – Comune censuario Tito*.

I dati di identificazione catastale indicati nell'atto di pignoramento corrispondono pienamente con quelli attuali.

Così come già indicato nella relazione notarile depositata, l'intestazione catastale dell'unità immobiliare censita al Catasto fabbricati del comune di Tito al foglio 6 particella n. 115 risulta errata in quanto risulta in ditta alla società xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx, con sede in Potenza.

Dall'esame approfondita della visura catastale storica relativa alla particella in oggetto, in concomitanza dell'esame degli atti derivativi che hanno interessato il bene, si è individuato il motivo dell'errata intestazione catastale.

In particolare con atto di fusione per incorporazione del novembre 2008 la proprietà dell'unità immobiliare è stata trasferita dalla società xxxxxxxxxxxx alla società xxxxxxxxxxxx. L'intestazione catastale in seguito a tale passaggio di proprietà è stata giustamente variata e registrata in ditta alla xxxxxxxxxxxx.

Successivamente nel dicembre 2018, è stato rogato un atto di rettifica a quello del novembre 2008, in quanto ci si è resi conto che nell'elencare i beni immobili di compendio della società incorporata "xxxxxxxxxxx, per mera omissione, non era stata riportata l'unità immobiliare ubicata nel comune di Tito alla contrada Santa Loya ed identificata catastalmente sul catasto terreno sul foglio 6 particella 70.

Quindi con il sopracitato atto di rettifica si è provveduto a formalizzare il passaggio di proprietà della particella 70 dalla società incorporata xxxxxxxxxxxx" alla società incorporante xxxxxxxxxxxx. Si specifica che tale atto di rettifica ha interessato unicamente la porzione di terreno identificata catastalmente sul foglio 6 particella 70.

In seguito a tale atto di rettifica per prima cosa si è provveduto giustamente a volturare l'intestazione

**RELAZIONE DI STIMA**

Procedura R.G.E. n. 27/2023 tra XXXXXXXXXXXX (creditore procedente) e XXXXXXXXXXXX XXXXXXXXXXXX (debitrice esecutata)

catastale della particella 70 trasferendo la proprietà dalla società XXXXXXXXXXXX alla società XXXXXXXXXXXX

In secondo luogo, in seguito a tale atto di rettifica, si è provveduto ad effettuare **un'operazione di voltura catastale errata**, che ha interessato impropriamente l'unità immobiliare identificata sul NCEU al foglio 6 particella 115. In particolare si è provveduto ad effettuare una voltura catastale consistente nel passaggio di proprietà dalla società XXXXXXXXXXXX alla società XXXXXXXXXXXX. Tale operazione di voltura risulta essere totalmente inesatta, in quanto non esiste nessun atto pubblico che comprova tale passaggio di proprietà (si ribadisce che l'atto del 20/12/2018 Repertorio n. 97220 del notaio Di Lizia Antonio collegato a tale operazione di voltura non interessa assolutamente l'unità immobiliare identificata sul foglio 6 particella 115).

Inoltre si evidenzia che, da indagini effettuate dalla sottoscritta presso la C.C.I.A.A. di Basilicata, la società XXXXXXXXXXXX risulta cancellata dal 14/11/2008, in seguito all'operazione di fusione mediante incorporazione in altra società

Per tutto quanto sopra descritto, si deve procedere con la rettifica della voltura catastale di cui alla trascrizione n. 330/2019 in atti dal 10/01/2019, e riportare la proprietà dell'unità immobiliare identificata catastalmente sul foglio 6 particella 115 del N.C.E.U. alla ditta XXXXXXXXXXXX, in conformità a quanto riportato nell'atto del 07/11/2008 Rep. n. 84261 del notaio Di Lizia Antonio.

Successivamente, così come richiesto, al fine di individuare l'esatta ubicazione degli immobili, si è provveduto ad effettuare una sovrapposizione delle ortofoto con le mappe catastali elaborate dalla SOGEL, sfruttando il servizio del portale RSDI – Geoportale di Basilicata (*Allegato 03 – Sovrapposizione ortofoto con estratto di mappa*).

## RELAZIONE DI STIMA

Procedura R.G.E. n. 27/2023 tra XXXXXXXXXXXX (creditore procedente) e XXXXXXXXXXXX XXXXXXXXXXXX (debitrice eseguita)



### 1. Sovrapposizione ortofoto con estratto di mappa catastale

Dagli accertamenti effettuati, presso i competenti uffici tecnici, risulta che i beni immobili oggetto di pignoramento, non sono interessati da procedure di espropriazione per pubblica utilità.

Per la formazione dei lotti di vendita, sulla base delle caratteristiche dei beni pignorati, dall'analisi del certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal comune di Tito, per rendere più appetibile l'acquisto dei beni si è pensato di formare un lotto unico.

Dalla valutazione del certificato di destinazione urbanistica si evince che le due particelle di terreno in oggetto ricadono in un'area edificabile (Area extraurbana – Servizi generali in corso di attuazione del piano particolareggiato).

In particolare dall'analisi dell'Elaborato 6.02 del Regolamento urbanistico comunale l'area in oggetto ricade nella zona F2D1, ubicata nella parte destra, per chi proviene dal capoluogo, della strada provinciale SP ex SS94, che rappresenta l'asse portante della viabilità delle suddette zone. A sua volta la strada SP ex SS94 è ubicata in adiacenza al raccordo autostradale Sicignano – Potenza, ed in particolare sulla parte destra provenendo da Potenza direzione Sicignano.

In tale area il lotto minimo di intervento risulta essere di 5.000 mq. Nel caso specifico la porzione di terreno identificata sul foglio 6 particella 115 ha un'estensione di 4800 mq, mentre l'altra particella (foglio 6 particella 70), confinante con la stessa, ha un'estensione di 5.200 mq., per un'estensione complessiva pari a 10.000 mq.

Realizzando un unico lotto di vendita si darebbe la possibilità al futuro acquirente di creare due lotti edificatori pari a 5.000 mq, mentre se si creassero due lotti separati tale possibilità sarebbe preclusa per la particella n. 115, in quanto ha un'estensione superficaria inferiore a quella necessaria per raggiungere il lotto

Inoltre con la formazione di un unico lotto di vendita si assicura alla particella 115 l'accesso diretto dalla ss94, evitando eventualmente anche qualsiasi servitù di passaggio.

In definitiva l'unico lotto di vendita è formato dalle seguenti unità immobiliari:

- Fabbricati urbani con annesso terreno ubicati nel comune di Tito (L181) alla contrada Santa Loja Piano T, identificati catastalmente sul N.C.E.U. **al foglio 6 particella n. 115** – Categoria D8, confinante a nord con strada comunale, ad est con particelle n. 300-298 (altra proprietà), a sud con particella 70 (stessa proprietà facente parte del lotto di vendita), ad ovest con particella 394 (altra proprietà).
- Porzione di terreno ubicata nel comune di Tito (L181) alla Contrada Santa Loja ed identificata catastalmente sul N.C.T. **al foglio 6 particella 70** – Qualità seminativo di classe 2, confinante a nord con particella 115 (stessa proprietà facente parte del lotto di vendita), ad est particelle n. 298-297-543-570-324-325 (altra proprietà), a sud con strada statale ss94 – particella n. 387 (altra proprietà), a est particella n. 115 (stessa proprietà facente parte del lotto di vendita) – particelle n. 394-387-389-391-393

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

## RELAZIONE DI STIMA

Procedura R.G.E. n. 27/2023 tra XXXXXXXXXXXX (creditore procedente) e XXXXXXXXXXXX XXXXXXXXXXXX (debitrice esecutata)

Il lotto di vendita è formato da una porzione di terreno avente una superficie complessiva di 10.000 mq, e catastalmente è individuata con due particelle sul foglio 6 del comune di Tito (particelle 115 e 70).

Il lotto in questione è ubicato sul territorio comunale del comune di Tito, in contrada Santa Loja, situato in località extraurbana in adiacenza al raccordo autostradale Sicignano – Potenza, e più precisamente sulla parte destra del raccordo, provenendo dal capoluogo di regione.

Il lotto è facilmente raggiungibile dal raccordo autostradale Sicignano-Potenza attraverso l'uscita Tito Scalo – Area industriale di Tito immettendosi sulla SP ex SS94.

Nelle immediate vicinanze, dall'altra parte del raccordo autostradale, è facilmente raggiungibile la stazione ferroviaria di Tito scalo e l'area industriale di Tito.

Il lotto in analisi, nella parte sud ha un accesso diretto sulla SP ex SS94 (fra il Km 45 ed il Km 46), mentre nella parte Nord, è accessibile dalla strada vicinale Mamma Rosa, che si collega a sua volta con la SP ex SS94, attraverso la strada comunale della Torretta.



### 2. Inquadramento territoriale del lotto

Su una delle due particelle, nello specifico la 115, sono state realizzate due costruzioni, di cui un capannone monopiano seminterrato con superficie lorda di circa 1100 mq, ed avente una destinazione d'uso di tipo commerciale artigianale, e, ad una distanza di circa 10 metri a sud, una seconda costruzione monopiano, avente una superficie lorda di circa 100 mq, con destinazione d'uso ufficio, a servizio del locale commerciale.

Le due costruzioni sono state realizzate in prossimità del confine ovest della particella. Nella parte sud del lotto si sviluppa la porzione di terreno individuata con la particella 70, per una superficie di 5200 mq.

## RELAZIONE DI STIMA

Procedura R.G.E. n. 27/2023 tra XXXXXXXXXXXX (creditore procedente) e XXXXXXXXXXXX XXXXXXXXXXXX (debitrice esecutata)

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

Nella parte sud lato est la particella 70 comprende una striscia di terreno che permette il collegamento diretto del lotto con la strada provinciale ex SS 94. Il lotto risulta essere completamente recintato.



### 3. Planimetria generale del lotto

Il capannone monopiano, di seguito denominato Corpo A, avente destinazione d'uso di locale commerciale ha una forma rettangolare allungata e copre una superficie lorda di circa 1100 mq, esso è circondato da tre lati da terreno, mentre il punto di accesso è assicurato da tre ampi portoni di ingresso in lamiera, ubicati nella zona sud della costruzione, verso la strada ex ss94.

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®



#### 4. Ingresso capannone monopiano

Dai sopralluoghi effettuati e dall'analisi della documentazione tecnica reperita presso l'ufficio tecnico comunale si evince che la struttura portante è realizzata in conglomerato cementizio armato, con pareti perimetrali contro terra e due telai longitudinali formati da pilastri circolari avente un diametro di 80 cm.

La copertura è di tipo piano ed il relativo solaio è stato realizzato in latero cemento con l'utilizzo di travetti prefabbricati. Le fondazioni sono del tipo superficiale realizzate mediante travi rovesce in conglomerato cementizio armato, posizionate sotto ogni telaio.

La struttura si presenta allo stato rustico, con finiture totalmente assenti, e necessita di approfonditi interventi di manutenzione, ed è priva di qualsiasi tipologia di impianto.



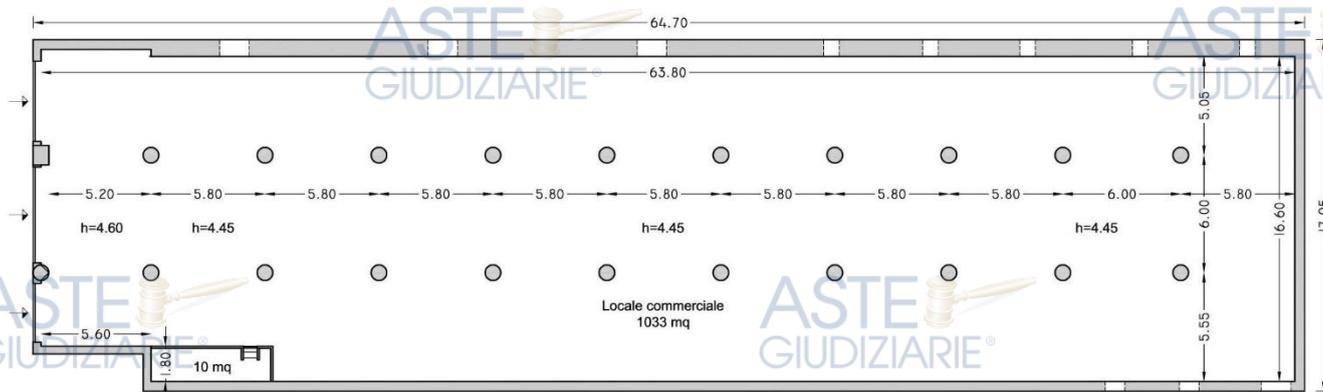
#### 5. Interno del capannone monopiano

## RELAZIONE DI STIMA

Procedura R.G.E. n. 27/2023 tra XXXXXXXXXXXX (creditore procedente) e XXXXXXXXXXXX XXXXXXXXXXXX (debitrice esecutata)

Il corpo A ha una superficie utile calpestabile pari a 1043,00 mq ed un'altezza utile interna di 4.60 metri in corrispondenza della campata iniziale, e di 4.45 m nella zona rimanente.

Pianta locale commerciale  
Scala 1:200



### 6. Pianta del capannone monopiano

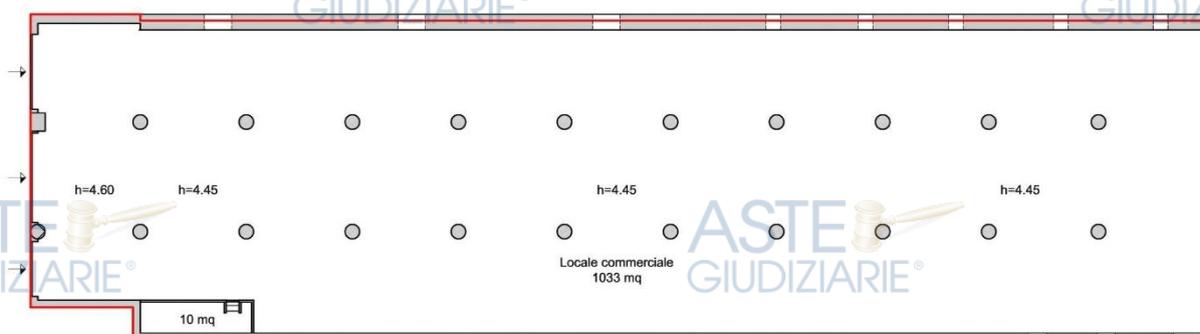
Successivamente si è provveduto a determinare la superficie commerciale del corpo A, necessaria per la valutazione economica dello stesso. Tale superficie è stata calcolata in maniera analitica e dettagliata, utilizzando un software di grafica vettoriale, attraverso il quale è stata riportata la planimetria rilevata, ed attraverso la formazione di un'opportuna polilinea, si è rilevato in maniera automatica, il valore della superficie ricercata.

Nella prassi comune, la superficie commerciale viene equiparata alla superficie catastale, quindi per la sua definizione si seguono le indicazioni presenti nel D.P.R. 138/1998.

In particolare la superficie commerciale è data dalla somma della superficie calpestabile, della superficie occupata dai muri interni e da quelli perimetrali esterni per uno spessore massimo di 50 cm, ed infine dalla somma della metà della superficie dei muri in comune o di confine con altre unità immobiliari, fino ad uno spessore massimo pari a 25 cm.

La superficie ottenuta è arrotondata al mq per difetto o per eccesso ed è pari a 1.130,00 mq.

Pianta locale commerciale  
Scala 1:200



### 7. Superficie commerciale del capannone

## RELAZIONE DI STIMA

Procedura R.G.E. n. 27/2023 tra XXXXXXXXXXXX (creditore procedente) e XXXXXXXXXXXX XXXXXXXXXXXX (debitrice esecutata)

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

Il fabbricato dedicato agli uffici, di seguito denominato corpo B, si sviluppa con forma rettangolare, su un unico livello, ed ha una superficie lorda in pianta di circa 95 mq.



### 8. Ingresso locale uffici

La struttura portante è realizzata in muratura con blocchi in cls di tipo sismico, la copertura ad unica falda è realizzata con solaio in latero cemento a travetti fabbricata. La fondazione è di tipo superficiale ed è realizzata mediante una platea in conglomerato cementizio armato. I muri divisorii interni sono realizzati in laterizio, e le finiture sono di tipo economico.

Le finiture sono di tipo economico, la superficie dei muri interni è intonacata e tinteggiata, la pavimentazione è realizzata in piastrelle di ceramica, mentre gli infissi esterni sono in legno.

L'unità immobiliare è suddivisa in quattro vani, un corridoio di ingresso ed un locale di servizi igienici, per una superficie calpestabile complessiva pari a

Nel dettaglio si riportano le superfici calpestabili dei singoli vani:

• Archivio	18.16 mq
• Ufficio n. 1	17.80 mq
• Ufficio n. 2	16.10 mq
• Ufficio n. 3	13.54 mq
• Corridoio di ingresso	7.13 mq
• WC	3.55 mq

---

**TOTALE SUPERFICIE CALPESTABILE 76.28 mq**

La superficie commerciale calcolata con la metodologia precedentemente descritta risulta essere pari a 95.00 mq.

ASTE  
GIUDIZIARIE®

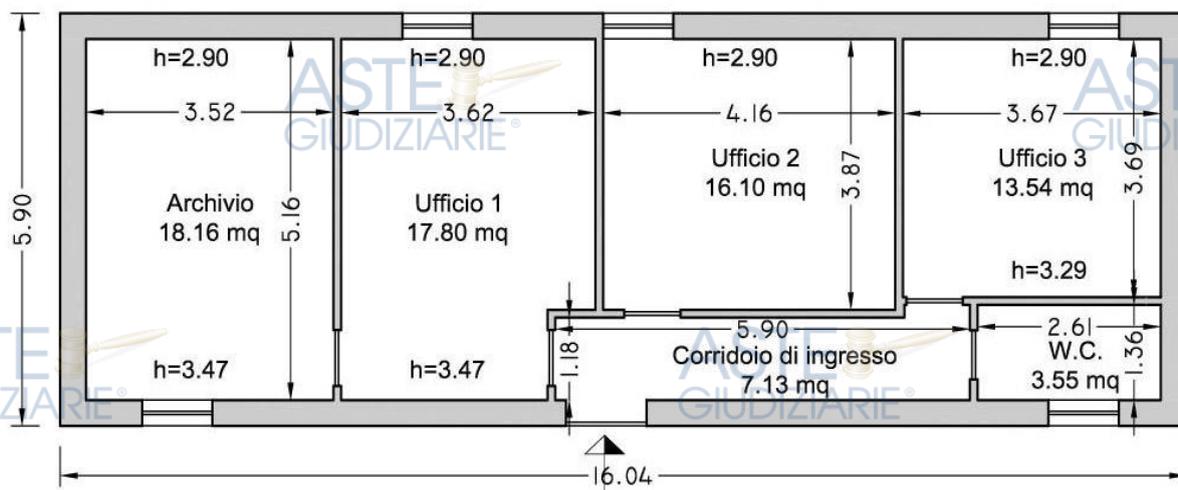
ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

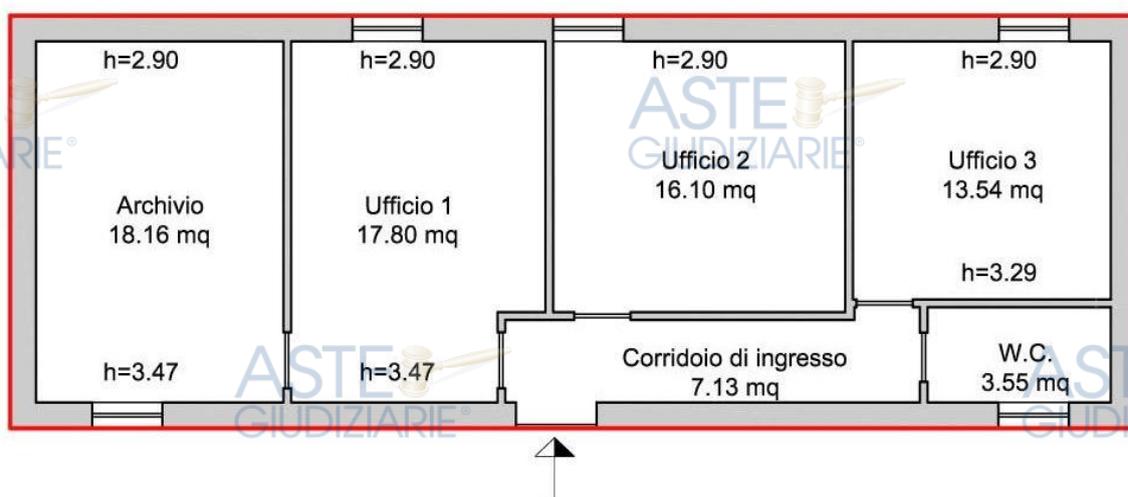
ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

Pianta uffici  
Scala 1:100



Pianta uffici  
Scala 1:100



### 9. Pianta uffici e calcolo superficie commerciale

La porzione di terreno pertinenziale relativa alla particella 115, che ospita le due unità immobiliari sopra descritte ha una superficie residua libera pari a  $4.800 - 95 - 1.130 = 3.575$  mq

La porzione di terreno, identificata catastalmente sul foglio n. 10 particella 70 (Comune di Tito – L181) ha un'estensione di 5200 mq, e comprende una striscia di terreno che permette il collegamento diretto con la SP ex ss94

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

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

Al riguardo, l'esperto:

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

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

Al riguardo, l'esperto:

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

In ottemperanza alle richieste del presente quesito, in riferimento ai due immobili oggetto di pignoramento, la sottoscritta ha provveduto ad estrarre presso gli uffici dell'agenzia del territorio, una visura catastale storica (fabbricati e terreno), una planimetria catastale dei due fabbricati, ed un estratto di mappa aggiornati all'attualità (*Allegato n. 04 – Documentazione catastale*).

Dagli accertamenti effettuati si è constatato che gli immobili pignorati sono censiti rispettivamente nel Catasto terreni e nel N.C.E.U. (fabbricato) e del comune di Tito (Codice catastale L181), così come di seguito riportato:

- TERRENO: Foglio 60 particella 70 – Qualità seminativo – Classe 2 Superficie 5200 mq – Reddito Dominicale Euro 8.06 – Reddito Agrario Euro 5.37 in ditta alla società XXXXXXXXXXXX – Diritto di proprietà per 1/1 (Quota 100%)
- TERRENO: Foglio 6 Particella 115 – Aree ed enti urbani e promiscui – Partita speciale 1 – particella con qualità: Ente Urbano – Superficie 4.800 mq – particelle corrispondenti al catasto fabbricati: Foglio 6 particella 115 – Comune di Tito (L181)
- FABBRICATI: Foglio 6 particella 115 categoria D/8 – Rendita 6424,72 – Indirizzo: Contrada Santa Loja Piano T in ditta alla società xxxxxxxxxxxx (CF 00181410762) - Diritto di proprietà 1000/1000 (Quota 100%)

Di seguito si procede con la descrizione della storia catastale dei beni, con l'indicazione di tutte le

## RELAZIONE DI STIMA

Procedura R.G.E. n. 27/2023 tra XXXXXXXXXXXX (creditore procedente) e XXXXXXXXXXXX XXXXXXXXXXXX (debitrice eseguita)

variazioni intervenute nel tempo.

Le due particelle di terreno (70 e 115) derivano dalla particella di impianto n. 70. In passato quando si registravano i frazionamenti delle particelle del terreno, una delle particelle derivate ereditava il numero della particella madre (non esisteva la soppressione del numero della particella madre). Dalla particella di impianto in seguito a frazionamento del 16/12/1967, veniva creata la particella n. 70 di 10.000 mq, e la particella n. 88.

Successivamente, la particella derivata numero 70 di 10.000 mq veniva ulteriormente frazionata generando le seguenti particelle: particella n. 70 di 5200 mq e particella n. 115 di 4800 mq (frazionamento del 26/11/1994 in atti dal 28/11/1994 T.M. 30904/86 (n. 37.1/1994).

I dati catastali, in quanto a foglio, particella e sub, presenti nell'atto di pignoramento e nella relativa nota di trascrizione, nonché all'ultimo atto derivativo che riguarda le particelle risultano formalmente identici alle risultanze catastali derivanti dalle visure storiche effettuate all'attualità. Ed inoltre non sono state individuate variazioni successive rispetto alla data di trascrizione dell'atto di pignoramento.

In merito all'intestazione la particella n. 115, riportata sul catasto fabbricato, come già rilevato, risulta erroneamente in ditta alla società XXXXXXXXXXXX, in seguito ad una voltura effettuata erroneamente il 20/12/2018. Si deve procedere ad una rettifica di tale situazione per le motivazioni esposte nel paragrafo relativo al Quesito nr. 1.

Per quanto riguarda le due unità immobiliari confrontando la planimetria dello stato reale dei luoghi con la planimetria catastale, depositata presso gli uffici dell'Agenzia del territorio, si notano delle lievi difformità, riguardanti unicamente il capannone monopiano, mentre gli uffici risultano essere conformi.

Nella planimetria catastale del capannone non vengono riportate le luci presenti sulle pareti longitudinali, ed un piccolo vano di circa 10 mq.

Per regolarizzare le lievi difformità, comprendente anche la voltura dell'intestazione, si è valutato un costo pari a 750 Euro.

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

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

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

PREZZO BASE euro \_\_\_\_\_;

**LOTTO n. 2** : ecc.

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

**LOTTO UNICO:** Formato dalle seguenti unità immobiliari:

1. Piena ed intera proprietà di una particella di terreno ubicata nel comune di Tito (Pz) in Contrada Santa Loya ed identificata catastalmente sul foglio n. 6 particella n. 115. Tale particella di terreno ha una

superficie di 4.800 mq e confina a Nord con la strada comunale, ad Est con la particella n. 300 (altra proprietà) a sud con la particella n. 70 (stessa proprietà ed oggetto della presente procedura di esecuzione immobiliare) ad Ovest con la particella 387 (altra proprietà). All'interno della particella sono state realizzate due costruzioni: capannone monopiano seminterrato ad uso commerciale ed un locale monopiano ad uso uffici. Tali unità immobiliari sono state realizzate in assenza di titolo edilizio, e successivamente alla loro ultimazione è stata depositata un'istanza di condono edilizio ai sensi della Legge 47/85. Ad oggi tale pratica risulta ancora in corso di definizione (condono pendente), con la possibilità di una sua definizione positiva (ottenimento del permesso di costruire in sanatoria), a condizione di provvedere al pagamento degli oneri concessori e sanzionatori richiesti. Lo stato dei luoghi rilevato è sostanzialmente conforme agli allegati grafici del condono edilizio e presenta delle lievi difformità catastali sanabili.

2. Piena ed intera proprietà di una particella di terreno ubicata a Tito (Pz) in Contrada Santa Loya ed identificata catastalmente sul foglio n. 6 particella n. 70. Tale particella di terreno ha una superficie di 5.200 mq e confina a Nord con la particella n. 115 (stessa proprietà ed oggetto della presente procedura di esecuzione immobiliare), ad Est con la particella n. 298 (altra proprietà) a Sud ed ad Ovest con la particella n. 387 (altra proprietà). Tale particella risulta essere edificabile e non asservita (classificazione urbanistica: zona F2D1 – Area extraurbana – Servizi generali in corso di attuazione del piano particolareggiato)

PREZZO BASE euro **296.000,00** (diconsi Euro duecentonovantaseimila virgola zero zero )

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

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

A questo riguardo, l'esperto:

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

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

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

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

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

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

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

## RELAZIONE DI STIMA

Procedura R.G.E. n. 27/2023 tra XXXXXXXXXXXX (creditore procedente) e XXXXXXXXXXXX XXXXXXXXXXXX (debitrice esecutata)

### Ipotesi particolari:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

#### 5) Situazioni di comproprietà.

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

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

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

Per rispondere a tale quesito si è proceduto a ricostruire tutti i passaggi di proprietà relativi ai beni pignorati, avvenuti nel ventennio precedente alla data di trascrizione dell'atto di pignoramento del 21/03/2023 trascritto in data 11/05/2023 ai numeri 8085/6568, quindi, in questa approfondita ricerca ci si è fermati al primo passaggio di proprietà trascritto in data antecedente al 11/05/2003.

Le unità immobiliari pignorate sono pervenute alla società xxxxxxxxxxxx in virtù dei seguenti atti, fatti e titoli di provenienza:

- Atto di conferimento in società rogato dal notaio Giuliano SCARDACCIONE di Potenza del 31/12/1981, rep. n. xxxxx, racc. n. xxxxxxxx, trascritto a Potenza in data 20/01/1982 ai nn. 812/732, per mezzo del quale la società xxxxxxxxxxxx con sede in Potenza, acquisiva dalla sig. ra xxxxxxxxxxxx, nata a Potenza il xxxxxxxxxxxx, la porzione di terreno identificata catastalmente sul foglio 6 particella nr. 70/a (superficie di 10.000 mq)
- Realizzazione all'interno della porzione di terreno identificata sul foglio 6 particella n. 70/a di un capannone seminterrato ed un ufficio ultimati al 31/12/1982. Tale costruzione è stata realizzata dalla società xxxxxxxxxxxx, in qualità di proprietaria del terreno ed **in assenza di titolo edilizio.**
- Frazionamento del 26/11/1994 in atti dal 28/11/1994 T.M. 30904/86 (n. 37.1/1994) che ha generato le due porzioni di terreno identificate catastalmente sul foglio 6 particelle nr. 70

(5.200 mq) e particella n. 115 (4.800) mq. Con tale atto si è proceduto a frazionare la particella originaria e ad accatastare le due costruzioni realizzate abusivamente, ubicate sulla particella nr. 115.

- Atto di fusione per incorporazione rogato dal notaio Antonio DI LIZIA di Potenza in data 07/11/2008 rep. n. xxxxx – racc. n. xxxxxxxx, trascritto a Potenza in data 26/11/2008 ai nn. 21451/14579 e successivo atto di rettifica rogato dal notaio Antonio DI LIZIA di Potenza in data 20/12/2018 rep. n. 97220 – racc. n. 25750, trascritto a Potenza in data 10/01/2019 ai nn. 388/330, con i quali la società xxxxxxxxxxxx avente sede legale a Potenza in xxxxxxxxxxxx acquisiva dalla società xxxxxxxxxxxx le unità immobiliari oggetto di pignoramento.

Si specifica che, in data 30/09/1986 (pratica edilizia n. 203), la società xxxxxxxxxxxx, in riferimento alle costruzioni realizzate in assenza di titolo edilizio, ha depositato, presso gli tecnici comunali, un'istanza di sanatoria ai sensi della Legge 47/85. Tale pratica come meglio specificato nel paragrafo relativo al Quesito n. 6 (*verificare la regolarità del bene o dei pignorati sotto il profilo edilizio ed urbanistico*), ad oggi risulta ancora essere in corso di definizione (pratica pendente).

Alla presente relazione, in allegato, viene riportata la copia dell'atto di fusione per incorporazione del 07/11/2008, ed il successivo atto di rettifica del 20/12/2018 che trasferisce i beni oggetto di pignoramento alla società xxxxxxxxxxxx (vedi allegato n. 7).

In conclusione, dalle analisi effettuate si evince che la certificazione notarile ex art. 567 comma 2 c.p.c. redatta del notaio D.ssa Annamaria RACIOPPI relativa ai cespiti oggetto di pignoramento, risale sino ad un atto traslativo trascritto in data antecedente di almeno venti anni dalla trascrizione del pignoramento. In particolare non si ricade in nessuna delle seguenti ipotesi: *Atto anteriore al ventennio avente natura di atto inter vivos a carattere non traslativo; Terreni acquisiti con procedura di espropriazione di pubblica utilità; Beni già in titolarità di istituzioni ecclesiastiche; Situazioni di comproprietà; Esistenza di diritto di usufrutto sui beni pignorati; Atto anteriore al ventennio avente natura di atto mortis causa.*

Inoltre, escludendo l'intestazione catastale della particella n. 115, la consistenza catastale degli immobili oggetto del presente procedimento corrisponde perfettamente ai beni in oggetto.

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

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

## RELAZIONE DI STIMA

Procedura R.G.E. n. 27/2023 tra XXXXXXXXXXXX (creditore procedente) e XXXXXXXXXXXX XXXXXXXXXXXX (debitrice esecutata)

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<sup>1</sup>.”

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:

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;

<sup>1</sup> Numeri aggiunti dall'art. 14 comma 1 lett. E) n. 1 d.l. 83/15

## RELAZIONE DI STIMA

Procedura R.G.E. n. 27/2023 tra XXXXXXXXXXXX (creditore procedente) e XXXXXXXXXXXX XXXXXXXXXXXX (debitrice esecutata)

- 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.

I beni pignorati oggetto della presente indagine edilizia ed urbanistica sono rappresentati da un capannone seminterrato monopiano e da un adiacente edificio monopiano adibito ad uffici, costruiti all'interno della particella n. 115, mentre la particella n. 70 risulta essere totalmente libera da costruzioni.

La sottoscritta, per analizzare la regolarità delle costruzioni sotto il profilo edilizio ed urbanistico, ha fatto istanza presso i competenti uffici tecnici del comune di Tito, per poter visionare ed estrarre copia di tutta la documentazione tecnico-amministrativa, riguardante i provvedimenti autorizzativi relativi ai beni pignorati (vedi "**Allegato n. 08 - Richiesta di accesso agli atti**") inviata via pec in data 06/11/2024 Prot. llo n. 000019411/2024 del 07/11/2024).

In seguito a tale richiesta, è stata reperita la seguente documentazione:

- Fascicolo tecnico amministrativo a supporto di una pratica di condono edilizio depositata dal proprietario (XXXXXXXXXXXX) in data 30/09/1986 Pratica n. 203 prot. llo n. 8137 ai sensi dell'art. 35 della Legge 47/85 (vedi Allegato n. 09);
- Certificato di destinazione urbanistica n. 91 del 13/11/2024 relativo alle due particelle oggetto di pignoramento (Foglio 6 particelle n. 70 e 115) (vedi allegato n. 10).

Dall'analisi della documentazione reperita, si evince che le due unità immobiliari sopra descritte, identificate come corpo A (capannone seminterrato avente destinazione d'uso di locale commerciale) e corpo

## RELAZIONE DI STIMA

Procedura R.G.E. n. 27/2023 tra XXXXXXXXXXXX (creditore procedente) e XXXXXXXXXXXX XXXXXXXXXXXX (debitrice esecutata)

B (fabbricato ad uso uffici), sono state costruite dal precedente proprietario<sup>2</sup>, agli inizi degli anni ottanta, in modo totalmente abusivo (assenza di titolo edilizio autorizzativo), e la realizzazione delle opere è stata ultimata entro il 30/12/1982.

Successivamente, per sanare le opere abusive realizzate, il proprietario, in data 30/09/1986, ha provveduto a depositare una richiesta di condono edilizio ai sensi dell'art. 35 della Legge n. 47/85.

Gli elaborati grafici allegati alla sopraccitata pratica di condono, risultano essere sostanzialmente conformi allo stato di fatto attuale.

Ad oggi, dopo circa quarant'anni, tale istanza risulta ancora in corso di definizione, in quanto da un lato il proprietario dell'opera abusiva non ha mai provveduto a depositare, presso i competenti uffici tecnici comunali, tutta la documentazione integrativa richiesta, d'altro canto però, l'ente pubblico, vista l'inerzia del privato, non ha mai provveduto ad avviare il procedimento di diniego dell'istanza di sanatoria, dichiarando la non sanabilità delle opere ed avviando tutte le procedure conseguenti di repressione degli abusi edilizi, in ottemperanza alle normative vigenti in materia (ordinanza di demolizione o acquisizione gratuita delle opere abusive al patrimonio comunale ai sensi dell'art. 31 del DPR 380/01, con conseguente segnalazione alla competente Autorità Giudiziaria per l'applicazione dei disposti di cui all'art. 44 del DPR 380/01).

Nel corso degli anni, sono state recapitate al committente svariate richieste di documentazione integrativa, a cui il committente ha parzialmente ottemperato (vedi allegato 11).

Nel dettaglio, dall'analisi della documentazione e da quanto riferitomi dai tecnici comunali, l'istanza di condono da un punto di vista della documentazione tecnica risulta essere completa, e per la sua definitiva definizione con l'emissione del titolo concessorio in sanatoria, il committente deve provvedere al pagamento degli oneri di concessione e degli oneri di oblazione ancora dovuti.

In merito a tale problematica, nel corso degli anni, sono stati inviati al richiedente quattro solleciti di pagamento, a cui il proprietario non ha mai ottemperato (vedi allegato 11).

In particolare, nell'ultimo sollecito del 24/10/2017 Prot.llo nr. 0015352/2017, confermando quanto richiesto nel sollecito precedente del 04/06/2009, per la completa definizione della pratica si chiedeva il pagamento delle seguenti somme, entro e non oltre il 30/11/2017, pena il diniego dell'istanza di sanatoria con tutte le conseguenze del caso:

• Conguaglio Oblazione:	€ 23.453,12
• Oneri Concessori:	€ 17.851,57
• Diritti di segreteria:	€ 516,45
• Marche da bollo	€ 32,00

---

**TOTALE DOVUTO** € **41.863,14**

Ad oggi, trascorsi più di sette anni dall'ultima richiesta di documentazione integrativa, l'istanza di condono risulta ancora essere pendente, in quanto da un lato il committente non ha mai provveduto ad effettuare il pagamento degli oneri dovuti, ma d'altro canto, l'ente pubblico non ha mai provveduto ad avviare il procedimento di diniego, così come paventato nelle varie richieste di documentazione integrativa.

---

<sup>2</sup> Società Telesca Leonardo e figli snc

## RELAZIONE DI STIMA

Procedura R.G.E. n. 27/2023 tra XXXXXXXXXXXX (creditore procedente) e XXXXXXXXXXXX XXXXXXXXXXXX (debitrice eseguita)

Vista l'indeterminatezza della situazione, la sottoscritta, per ulteriore approfondimento, in data 15/11/2024 protocollo n. 0020186/2024 ha inviato agli uffici tecnici comunali una richiesta di chiarimenti, chiedendo delucidazioni in merito alle seguenti questioni:

- L'istanza di condono in oggetto è da considerarsi formalmente rigettata o è ancora possibile ottenere il Permesso di costruire in sanatoria ottemperando alla richiesta di pagamento inviata con nota del 24/10/2017;
- In caso di risposta positiva alla precedente questione, è possibile, al termine della procedura di espropriazione immobiliare, volturare il predetto permesso in sanatoria, a nome del futuro acquirente

Gli uffici tecnici comunali, con nota del 29/11/2024 prot.llo n. 0021248/2024 hanno risposto positivamente ad entrambe le questioni, ponendo come termine ultimo per la definizione della pratica il 31/12/2024, riportato nell'art. 13 della Legge Regionale nr. 1/2004, fatte salve eventuali ed ulteriori proroghe del legislatore regionale, con il ricalcolo degli oneri concessori ed il conguaglio dell'oblazione tenendo conto degli interessi legali calcolati al momento del rilascio del titolo edilizio (vedi allegato 12).

Considerata l'impossibilità materiale di definire il tutto entro il 31/12/2024 e che il termine ultimo di definizione delle pratiche di condono edilizio è stato periodicamente prorogato negli anni mediante provvedimenti regionali, la sottoscritta ha deciso di inviare una richiesta di proroga per il deposito della relazione peritale, in attesa di una probabile proroga del termine ultimo di definizione delle pratiche di condono edilizio.

Ottenuta la proroga del deposito della relazione peritale, a conferma di quanto previsto, il legislatore regionale con l'art. 9 della Legge Regionale n. 43 del 30/12/2024 "*Disposizioni in vari settori di intervento*", ha modificato l'art. 13 comma 1 della Legge Regionale n. 1/2004, prorogando il termine per la definizione delle pratiche di condono edilizio (Legge 47/85) al 31/12/2025 (vedi Allegato 13).

Come è evidente dall'analisi delle note conclusive della Legge Regionale n. 1/2004, si vuole rilevare che tale termine è stato regolarmente prorogato durante il corso degli anni e molto probabilmente verrà ulteriormente prorogato alla scadenza del 31/12/2025.

In definitiva, secondo quanto sopra riportato, un eventuale futuro acquirente può presentare una domanda di voltura ed ottenere conseguentemente il permesso di costruire in sanatoria provvedendo al pagamento degli oneri concessori e del conguaglio dell'oblazione ancora dovuti.

Stabilita la possibilità di regolarizzare le due costruzioni abusive di seguito vengono stimati i costi per l'ottenimento del titolo autorizzativo in sanatoria.

RELAZIONE DI STIMA

Procedura R.G.E. n. 27/2023 tra XXXXXXXXXXXX (creditore procedente) e XXXXXXXXXXXX XXXXXXXXXXXX (debitrice eseguita)



Descrizione	Importo	Interessi legali al 31/12/2025	TOTALE
Conguaglio oblazione valutato al 24/10/2017	23.453,12 €	2.799,27 €	26.252,39 €
Oneri concessori	17.851,57 €	2.130,69 €	19.982,26 €
Diritti di segreteria	516,46 €	- €	516,46 €
Marche da bollo	32,00 €	- €	32,00 €
Spese tecniche per presentazione istanza	2.500,00 €	- €	2.500,00 €

**TOTALE COMPLESSIVO 49.283,11 €**

Per il calcolo analitico degli interessi legali si faccia riferimento all'Allegato n. 14.

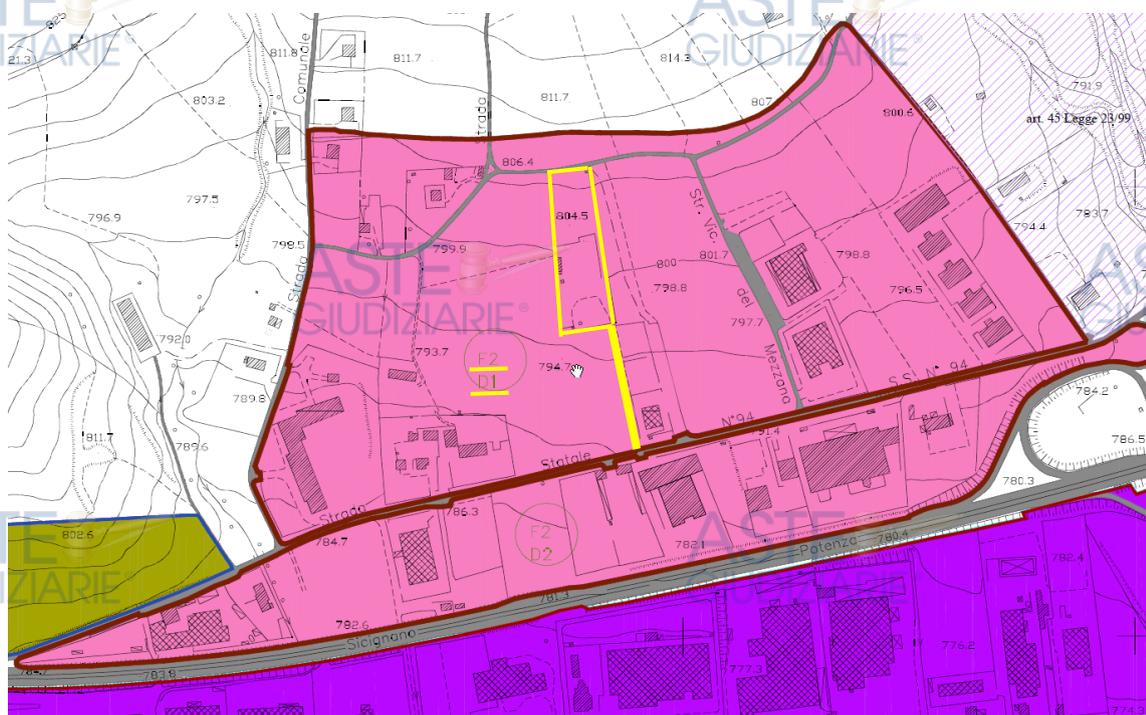
In definitiva per l'ottenimento del titolo edilizio in sanatoria si stima un costo complessivo pari ad **Euro 49.500,00.**

Per le costruzioni in oggetto non esiste alcun certificato di agibilità o attestato di prestazione energetico.

Dal certificato di destinazione urbanistica ricevuto si evince che le due particelle di terreno in oggetto, in riferimento al Regolamento urbanistico comunale, fanno parte della zona F2D1 – Area extraurbana – Servizi generali in corso di attuazione del piano particolareggiato.

Tale zona è ubicata alla destra del raccordo autostradale “Sicignano – Potenza” per chi proviene dal capoluogo di regione, e l'asse portante della viabilità è rappresentato dalla SP ex SS94.

La particella n. 115, ad oggi, in quanto occupata dalle due costruzioni sopra descritte risulta essere totalmente asservita, mentre le potenzialità edificatorie della particella n. 70, avente un'estensione di 5.200 mq, sono riportate nell'allegato certificato di destinazione urbanistica (si evidenzia che il lotto minimo risulta essere pari a 5.000 mq).



**10. Classificazione urbanistica del lotto - Zona F2D1**

Inoltre la particella 70, in parte, ai sensi della Deliberazione di Consiglio Comunale n. 12 del 30/03/2011 è compresa nelle Aree insediamento nuovi impianti di distribuzione carburanti

**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 **sogetti terzi**.

Nel caso di immobile occupato da **sogetti 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 agguadantario 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.).

In merito a quanto richiesto, in fase di sopralluogo è stato accertato che le unità immobiliari oggetto di pignoramento risultano essere inutilizzate e nella piena disponibilità del debitore esecutato, quindi non sono occupate da alcun soggetto terzo.

**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;

## RELAZIONE DI STIMA

Procedura R.G.E. n. 27/2023 tra XXXXXXXXXXXX (creditore procedente) e XXXXXXXXXXXX XXXXXXXXXXXX (debitrice eseguita)

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

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

Tra questi si segnalano:

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

Per rispondere in maniera esaustiva al presente quesito si è proceduto con l'analisi dei certificati ipotecari depositati dal creditore procedente, verificando che l'indagine è stata estesa ad un periodo superiore ai venti anni rispetto alla data di trascrizione dell'atto di pignoramento.

Inoltre, per un maggior grado di approfondimento, la sottoscritta in data 09/11/2024, ha effettuato un'ulteriore indagine ipocatastale, riguardante i beni oggetto di pignoramento (vedi allegato n. 15).

In particolare, dagli accertamenti effettuati, si può affermare che gli unici vincoli od oneri giuridici gravanti sugli immobili in oggetto sono:

1. Ipoteca giudiziale derivante da sentenza di condanna iscritta a Potenza il 15/12/2021 ai nn. 19579/1167 a favore del creditore XXXXXXXXXXXX, XXXXXXXXXXXX il XXXXXXXXXXXX e contro XXXXXXXXXXXX, avente sede legale in Potenza alla XXXXXXXXXXXX Fabbricato distinto in catasto fabbricati al foglio 6 particella 115 – terreno, distinto in catasto terreni al foglio 6 particella 70;
2. Atto di pignoramento immobiliare trascritto a Potenza il 11/05/2023 ai nn.8085/6568, a favore di a favore del creditore XXXXXXXXXXXX, nato ad XXXXXXXXXXXX e contro XXXXXXXXXXXX, avente sede legale in Potenza alla XXXXXXXXXXXX. Fabbricato distinto in catasto fabbricati al foglio 6 particella 115 – terreno, distinto in catasto terreni al foglio 6 particella 70;

Si evidenzia che, in fase di contenzioso, in attesa del titolo esecutivo, su istanza del creditore procedente, sull'unità immobiliare identificata catastalmente sul foglio n. 6 particella n. 115 è stata emessa un'ordinanza di sequestro conservativo (Trascritta su registri immobiliari in data 21/09/2018 nr. 14766/11958), successivamente convertita nel procedimento di pignoramento in corso (la relativa nota di trascrizione è stata cancellata in data 23/03/2022 con annotazione n. 368).

Riguardo ai vincoli ed oneri giuridici gravanti sui beni in oggetto, dalle indagini e dagli approfondimenti effettuati, la sottoscritta ha accertato quanto segue

- Sui cespiti pignorati e stimati insiste la procedura espropriativa in oggetto (R.G.E. n. 27/2023), specificando che non insistono trascrizioni di ulteriori atti di pignoramento, diversi da quello originante la presente procedura, o pendenze derivanti da altre procedure esecutive.
- Non esiste alcun provvedimento giudiziale di assegnazione al coniuge;
- Dalla consultazione della documentazione acquisita presso i pubblici uffici comunali e regionali, emerge che non esistono provvedimenti impositivi di vincoli storico-artistici;

## RELAZIONE DI STIMA

Procedura R.G.E. n. 27/2023 tra XXXXXXXXXXXX (creditore procedente) e XXXXXXXXXXXX XXXXXXXXXXXX (debitrice esecutata)

- che non essendo i beni pignorati inseriti in ambito condominiale, non esiste alcun regolamento di condominio, né tantomeno la trascrizione dello stesso;
- dall'analisi dei Registri immobiliari, non esistono atti impositivi di servitù sui beni pignorati.

Infine i beni pignorati non risultano essere sottoposti a provvedimenti di sequestro penale, anche in data successiva alla trascrizione del pignoramento.

In riferimento alla Sezione A del quesito (“*Oneri e vincoli a carico dell’acquirente*”), si segnala che non esiste alcun onere o vincolo a carico dell’acquirente.

In riferimento alla Sezione B del quesito (“*Oneri e vincoli cancellati o comunque regolarizzati nel contesto della procedura*”) gli oneri e vincoli che saranno cancellati o comunque regolarizzati nel contesto della presente procedura saranno quelli riportati nei precedenti punti 1 e 2.

In merito alle difformità edilizie ed urbanistiche rilevate, si specifica che il cespite identificato sul foglio 6 particella 115 (capannone commerciali e fabbricato ad uso uffici) è soggetto ad una procedura di condono ancora pendente ed ancora non definita, in quanto il proprietario non ha provveduto al pagamento di tutti gli oneri concessori e sanzionatori dovuti.

Per la completa definizione della pratica e l’ottenimento del permesso di costruire in sanatoria è stato quantificato un onere pari ad Euro 49.283,11 (vedi quesito n. 6). Si precisa che tale onere è stato detratto nel calcolo della determinazione del prezzo a base d’asta delle unità immobiliari in oggetto (vedi quesito nr. 12).

Infine, in riferimento alle difformità catastali individuate (vedi risposta al quesito n. 3), si è rilevato che il costo della loro regolarizzazione è stato quantificato in Euro 750,00, precisando che anche tale onere è stato detratto nel calcolo della determinazione del prezzo a base d’asta delle unità immobiliari in oggetto (vedi quesito nr. 12).

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

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

In riferimento agli accertamenti effettuati i beni pignorati non ricadono su suolo demaniale, né vi sono in corso provvedimento di declassamento.

In particolare, facendo riferimento alla documentazione acquisita dai competenti uffici tecnici regionali in data 19/12/2024 – prot.llo n. U.0277819 si precisa che il suolo dei beni pignorati in oggetto, ricadenti nel comune di Tito (Pz), sono da ritenersi estranei al demanio civico comunale (vedi allegato n. 16).

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

In riferimento al quesito in oggetto, dagli accertamenti e dalle indagini effettuate, si deduce che i beni pignorati non sono gravati da censo, livello, uso civico od altro (estranei al demanio civico comunale), ed il diritto sul bene da parte del debitore pignorato è di piena proprietà e non è di natura concessoria.

**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.

In riferimento al quesito in oggetto, si evidenzia che i cespiti pignorati non sono inseriti in un compendio di natura condominiale e quindi non sono soggetti a nessuna tipologia di spesa condominiale.

Dalle indagini effettuate non esiste alcun procedimento giudiziario in corso relativo al cespite pignorato.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

## RELAZIONE DI STIMA

Procedura R.G.E. n. 27/2023 tra XXXXXXXXXXXX (creditore procedente) e XXXXXXXXXXXX XXXXXXXXXXXX (debitrice esecutata)

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

Nella determinazione del valore di mercato di immobili che – alla luce delle considerazioni svolte in risposta al quesito n. 6 – siano **totalmente abusivi ed in alcun modo sanabili**, l'esperto procederà ex art. 173 bis disp. att. c.p.c. e come segue:  
nell'ipotesi in cui risulti essere stato emesso **ordine di demolizione** del bene, l'esperto quantificherà il valore del suolo e dei costi di demolizione delle opere abusive;  
nell'ipotesi in cui non risulti essere stato emesso **ordine di demolizione** del bene, l'esperto determinerà il valore d'uso del bene.

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

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

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

Nel caso specifico i cespiti oggetto di valutazione sono rappresentati dalle seguenti unità immobiliari:

1. Capannone monopiano ad uso commerciale ubicato nel comune di Tito in Contrada Santa Loya ed identificato catastalmente sul foglio 6 particella 115 (Corpo A);
2. Fabbricato monopiano ad uso ufficio, di pertinenza del fabbricato ad uso commerciale descritto al punto 1, ubicato nel comune di Tito in Contrada Santa Loya ed identificato catastalmente sul foglio 6 particella 115 (Corpo B);
3. Porzione di terreno, di pertinenza alle due costruzioni sopra descritte, ubicata nel comune di Tito in Contrada Santa Loya ed identificata catastalmente sul foglio 6 particella 115;
4. Particella di terreno edificabile ubicata nel comune di Tito in Contrada Santa Loya ed identificata catastalmente sul foglio 6 particella 70;

Così come dettagliatamente specificato nel paragrafo relativo al quesito n. 1, per assicurare una maggiore appetibilità sul mercato dei beni oggetto di procedura espropriativa, si è deciso di formare un unico lotto di vendita composto dai beni immobili sopra descritti.

Prima di procedere al giudizio di stima concernente le unità immobiliari in questione è opportuno soffermarsi sull'andamento del mercato immobiliare locale, riferito sia all'epoca che alla tipologia immobiliare oggetto della presente relazione (costruzioni ad uso commerciale – terreno edificabile con regime d'uso di tipo produttivo (artigianale – turistico e commerciale) – culturale e ricreativo per il tempo libero – infrastrutturale o tecnico tecnologico).

Un'attenta analisi del mercato locale, integrata da puntuali indagini riferite al medesimo segmento di mercato, costituisce un importante sostegno nella scelta della metodologia di stima da adottare al fine di determinare il più probabile valore del bene.

In generale, i dati riguardanti i volumi di compravendita che hanno interessato il comune di Tito, nonostante la crisi economica e finanziaria in atto, non hanno subito il tracollo che ha colpito i paesi della

## RELAZIONE DI STIMA

Procedura R.G.E. n. 27/2023 tra XXXXXXXXXXXX (creditore procedente) e XXXXXXXXXXXX XXXXXXXXXXXX (debitrice esecutata)

provincia di Potenza, soprattutto quelli più interni, maggiormente interessati dal fenomeno dell'emigrazione soprattutto giovanile.

A partire dall'anno 2002, la popolazione residente del comune dopo quindici anni di crescita (+14.07% passando da 6450 abitanti a 7358 – Anni 2002 2017), negli ultimi sette anni (2017-2024) ha subito un limitato decremento (4.1% da 7358 abitanti a 7055), soprattutto se paragonata alla situazione generale della provincia di Potenza.

Nel caso specifico però, il segmento di mercato in analisi ha dei volumi di vendita molto più limitati rispetto alle unità immobiliari di tipo residenziale, e risulta essere un mercato meno dinamico rispetto a quello delle unità immobiliari di tipo residenziale.

Il più probabile valore di mercato di un bene immobile rappresenta quel valore che, in una libera contrattazione tra una pluralità di operatori economici, avrebbe la maggiore possibilità di segnare l'incontro tra domanda e offerta.

Gli aspetti economici attraverso i quali può essere stimato un determinato bene sono connessi allo scopo per il quale la valutazione viene effettuata e, nel caso in esame, risulta evidente che questo è individuato "nel più probabile valore di mercato" riferito all'attualità.

### Valutazione delle unità immobiliari relative alla particella 115 (Corpo A: capannone ad uso commerciale – Corpo B: Uffici di pertinenza – Terreno di pertinenza)

Per la definizione del valore di stima dei beni specificati in oggetto si è deciso di utilizzare una metodologia di stima diretta, del tipo sintetica-comparativa, basata sul metodo del confronto diretto con prezzi unitari di beni assimilabili a quello oggetto di stima.

Tale metodologia, che è quella di gran lunga più usata nella realtà professionale, si basa sulla comparazione con altri beni simili, e perciò richiede l'acquisizione di una scala di valori per beni analoghi a quelli da stimare entro cui collocare poi il bene oggetto di stima. I prezzi di riferimento devono riferirsi a beni per quanto possibili simili a quello oggetto di valutazione.

Per ottenere dei risultati attendibili, si è operato in modo tale da cercare di rispettare i seguenti presupposti:

- i prezzi degli immobili assunti per la comparazione devono essere recenti, vale a dire riferiti ad un'epoca in cui il potere di acquisto della moneta ed il volume della domanda e dell'offerta sul mercato di quei tipi di immobili siano gli stessi di quelli attuali;
- l'immobile da stimare e quelli assunti per il confronto devono essere situati nella stessa zona;
- i parametri tecnici (superficie o volume) devono essere uniformi sia per l'immobile da stimare che per quelli assunti per la comparazione.

Nella valutazione si terranno in debito conto, utilizzando opportuni coefficienti correttivi, le caratteristiche estrinseche (ubicazione, destinazione urbanistica, presenza di servizi, ecc.) ed intrinseche (vetustà, finiture, consistenza, grado di manutenzione, presenza di impianti, altezza dei locali, ecc.) del bene da stimare.

Nel caso specifico, per stabilire il valore di mercato del bene pignorato si utilizza la seguente formula:

**RELAZIONE DI STIMA**

Procedura R.G.E. n. 27/2023 tra XXXXXXXXXXXX (creditore procedente) e XXXXXXXXXXXX XXXXXXXXXXXX (debitrice esecutata)

$$V = V_u \cdot S_C \quad (1)$$

- V= Valore del bene
- $V_u$ = Valore del bene al mq (valore unitario)
- $S_c$  = Superficie commerciale del bene.

Il valore del bene al mq si ricava dalla seguente formula:

$$V_u = V_m \cdot \delta_1 \cdot \delta_2 \cdot \Delta_1 \cdot \Delta_2 \cdot \Delta_3 \cdot \Delta_4 \cdot \Delta_5 \cdot \Delta_6 \quad (2)$$

- $V_m$ =Valore medio al mq (dipendente dalla zona)
- $\delta_1$ = Caratteristica posizionale
- $\delta_2$ = Caratteristica funzionale della zona in dipendenza della sua urbanizzazione
- $\Delta_1$  = Coefficiente di vetustà
- $\Delta_2$  = Stato di conservazione e grado di manutenzione
- $\Delta_3$  = Coefficiente di altezza interna
- $\Delta_4$  = Dotazione impiantistica
- $\Delta_5$  = Tipologia strutturale
- $\Delta_6$  = Coefficiente di funzionalità

Da un lato, i coefficienti  $\delta$  si riferiscono alla zona in cui è ubicato l'unità immobiliare, caratterizzando la potenzialità della zona, che attraverso le sue dotazioni urbanistiche, è in grado di offrire maggiore o minore capacità produttiva, mentre, d'altro canto, i coefficienti  $\Delta$  tendono a caratterizzare la specificità dell'immobile oggetto di stima.

Quindi partendo da valori medi di mercato, utilizzando degli opportuni coefficienti di apprezzamento o deprezzamento, si andrà a caratterizzare la stima, in modo da valutare la diversità del singolo cespite, rispetto alla media.

Per quanto riguarda il calcolo della superficie commerciale ( $S_c$ ), così come meglio esplicitato nella risposta al quesito n. 2 essa viene calcolata con le metodologie riportate nel DPR 138/98 e secondo quanto dettagliato nell'art. 4 comma 1, punto 76) del Regolamento UE 575/2013 "Codice delle valutazioni immobiliari edito da Tecno borsa ed Agenzia delle Entrate", con opportuni coefficienti di ragguglio.

Nel dettaglio si procede al calcolo della superficie commerciale  $S_c$  dei beni oggetto di stima, prendendo a riferimento quanto riportato nella risposta al Quesito n. 2 e considerando gli opportuni coefficienti di ragguglio.

**CALCOLO DELLA SUPERFICIE COMMERCIALE  $S_c$  DI STIMA**

Descrizione	Superficie commerciale di calcolo	Coefficiente di ragguglio	Superficie commerciale di stima $S_c$
Capannone ad uso commerciale	1.130 mq	1	1.130 mq
Uffici di pertinenza	95 mq	1,8	171 mq
Terreno di pertinenza	3.575 mq	0,07	250 mq
Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia P.91/07/2009			
			<b>1.480 mq</b>

RELAZIONE DI STIMA

Procedura R.G.E. n. 27/2023 tra XXXXXXXXXXXX (creditore procedente) e XXXXXXXXXXXX XXXXXXXXXXXX (debitrice esecutata)



Fissata la superficie commerciale di stima  $S_C$  pari a **1.480 mq**, si è provveduto a valutare il valore medio al mq del locale commerciale ( $V_m$ ), prendendo a riferimento i dati presenti sulla Banca dati dell'osservatorio immobiliare dell'Agenzia del territorio, riferiti al primo semestre dell'anno 2024.

**LOCALE COMMERCIALE (Foglio 6 particella 115– Comune di Tito (Pz))**

**Fascia/zona:** Suburbana/ ZONA INDUSTRIALE – TITO SCALO – C.DA SERRA – C.DA S LOJA – C.DA FRASCHETE

**Codice di zona:** E1

**Microzona catastale:** n. 2

**Tipologia prevalente:** Capannoni tipici

**Destinazione:** Produttiva

**Tipologia:** Capannoni tipici

**Stato conservativo:** Normale

**Valore mercato (€/mq) min:** Euro 350

**Valore mercato (€/mq) max:** Euro 500

**Superficie (L/N):** Lorda

**Valore Locazione (€/mq x mese) min:** Euro 1.00

**Valore Locazione (€/mq x mese) max:** Euro 1.60

**Superficie (L/N):** Lorda

Considerando i valori sopra dettagliati, il valore medio di riferimento  $V_m$  viene posto pari a **425.00**

**Euro al mq.**

Di seguito, per caratterizzare lo specifico valore dei beni immobiliari in oggetto, viene riportata la stima dei coefficienti di apprezzamento/deprezzamento rispetto al valore medio:

<b>Coefficiente</b>	<b>Valore</b>	<b>Note</b>
$\delta_1$	1.05	Fabbricato produttivo posto in prossimità di un collegamento viario principale (SS407 - Basentana) e nei pressi di un'importante area produttiva (zona industriale di Tito)
$\delta_2$	1.00	Nella media
$\Delta_1$	0.62	Coefficiente di vetustà calcolato secondo la formula suggerita dall'UEEC
$\Delta_2$	0.60	Le unità immobiliari, dato lo stato di abbandono, necessitano di importanti interventi di manutenzione. Grado di conservazione e finitura scadente
$\Delta_3$	1.00	Altezza interna del locale nella media.
$\Delta_4$	0.85	Impianti non funzionanti o assenti
$\Delta_5$	1.00	Strutture in cemento armato gettato in opera e solaio di copertura in laterizi

## RELAZIONE DI STIMA

Procedura R.G.E. n. 27/2023 tra XXXXXXXXXXXX (creditore procedente) e XXXXXXXXXXXX XXXXXXXXXXXX (debitrice esecutata)

$\Delta_6$	0.95	Inferiore alla media in quanto siamo in presenza di un locale seminterrato.
------------	------	---

Nel dettaglio si specifica che il coefficiente di deprezzamento per vetustà  $\Delta_1$  è stato calcolato utilizzando la seguente formula:

$$\Delta_1 \% = 100 - \left( \frac{((E_r/E_u * 100) + 20)^2}{140} - 2.86 \right)$$

dove:

- $E_r$  = Età reale dell'unità immobiliare
- $E_u$  = vita utile della costruzione.

Nel caso specifico considerando  $E_r=42$  anni ed una vita utile  $E_u=75$  anni si ha  $\Delta_1 \%=61.60\%$ , quindi  $\Delta_1=0.62$

Quindi utilizzando la formula (2) tenendo conto del valore dei coefficienti di apprezzamento/deprezzamento, il valore del bene al mq è pari a

$$V_u = 425 \cdot 1.05 \cdot 1.00 \cdot 0.62 \cdot 0.60 \cdot 1.00 \cdot 0.85 \cdot 1.00 \cdot 0.95 = 134.04 \text{ Euro al mq}$$

In definitiva il valore unitario  $V_u$  utilizzato per la stima del valore di mercato del locale commerciale risulta essere pari ad **Euro 135.00 al mq**

Pertanto, adoperando la formula (1) il valore di mercato del locale commerciale risulta essere pari a:

$$V_a = 135 \cdot 1.480 = 199.800,00 \text{ Euro}$$

In definitiva il valore di mercato stimato utilizzando una metodologia diretta del tipo sintetico-comparativa risulta essere pari ad Euro **200.000,00 (diconsi Euro duecentomila virgola zero zero)**

Stabilito il valore di mercato del compendio da espropriare, per definire il prezzo a base d'asta si determinano gli adeguamenti e le correzioni necessarie o indicate nel quesito o vademecum dal G.E., con riferimento all'art. 568 c.p.c., tenendo conto delle differenze esistenti al momento della stima tra la vendita al libero mercato e la vendita forzata dell'immobile, applicando in base alle disposizioni presenti nel quesito del G.E., una riduzione rispetto al valore di mercato sopra individuato, tra un minimo del 10% ed un massimo del 20%, al fine di rendere comparabile e competitivo l'acquisto in sede di espropriazione forzata rispetto all'acquisto nel libero mercato.

Nella definizione definitiva del prezzo a base d'asta si devono prendere in considerazione tutte le seguenti situazioni:

- oneri di regolarizzazione catastale
- oneri di regolarizzazione urbanistica
- stato d'uso e manutenzione
- lo stato di possesso
- eventuali spese condominiali insolute nell'ultimo biennio.
- eventuale mancata immediata disponibilità dell'immobile alla data di aggiudicazione;
- eventuali diverse modalità fiscali tra gli acquisiti a libero mercato e gli acquisti in sede di vendita forzata;
- mancata operatività della garanzia per vizi e mancanza di qualità in relazione alla vendita forzata;

## RELAZIONE DI STIMA

Procedura R.G.E. n. 27/2023 tra XXXXXXXXXXXX (creditore procedente) e XXXXXXXXXXXX XXXXXXXXXXXX (debitrice esecutata)

- 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;
- possibilità che la vendita abbia luogo mediante rilanci in sede di gara.
- potenzialità di aumento valore immobile.

Per quanto concerne la riduzione del valore in percentuale, in particolare per mancanza della garanzia per vizi, visto lo stato degli immobili, le riduzioni analitiche già operate, la localizzazione, un mercato immobiliare che non recepisce immobili all'asta se non con valori inferiori a quelli di mercato, si applica una **riduzione del 10%** sul valore stimato al netto delle aggiunte/detrazioni, regolarizzazione ed oneri.

Di seguito, si riporta la tabella riassuntiva che dal valore di stima ordinario in libero mercato porta alla definizione del prezzo a base d'asta.

CALCOLO VALORE A BASE D'ASTA	
Descrizione	Valore
Valore complessivo di mercato	€ 200.000,00
Detrazione per espropriazione forzata (min 10% - max 20%) - 10%	-€ 20.000,00
<b>Totale Valore</b>	<b>€ 180.000,00</b>
oneri di regolarizzazione edilizio-urbanistica	-€ 49.500,00
oneri di regolarizzazione catastale	-€ 750,00
stato di manutenzione ed uso (già considerati nella stima)	€ -
stato di possesso (nessuna situazione opponibile)	€ -
vincoli ed oneri giuridici non eliminabili con procedura	€ -
spese condominiali non pagate nell'ultimo biennio	€ -
<b>Totale Detrazioni</b>	<b>-€ 50.250,00</b>
<b>Totale valore a base d'asta per intera proprietà</b>	<b>€ 129.750,00</b>
Diritto e quota in capo all'esecutato (Proprietà 1/1)	€ 129.750,00
<b>Totale Valore a base d'asta (arrotondato) per la quota dell'esecutato</b>	<b>€ 130.000,00</b>

Quindi, in conclusione, il prezzo a base d'asta dell'immobile pignorato (particella 115) risulta essere pari ad **Euro 130.000,00**

### Valutazione porzione di terreno edificabile identificata con la particella di terreno 70

La porzione di terreno in oggetto, identificata catastalmente sul foglio n. 6 del comune di Tito (Pz) particella n. 70, avente una superficie di 5.200 mq, risulta essere edificabile, in quanto dall'analisi dal certificato di destinazione urbanistica ricevuto si evince che è ubicata all'interno del perimetro della zona F2DI – Area extraurbana – Servizi generali in corso di attuazione del piano particolareggiato.

Per la zona in oggetto, i regimi d'uso consentiti dallo strumento di pianificazione urbanistica sono vari e spaziano da quello produttivo (tipo P) a quello di tipo culturale e ricreativo per il tempo libero (tipo T) fino a quello infrastrutturale o tecnico o tecnologico (Tipo TN).

I dettagli e le potenzialità edificatorie della particella vengono riportati nell'allegato certificato di destinazione urbanistica, specificando che il lotto minimo richiesto per la realizzazione di qualsiasi

## RELAZIONE DI STIMA

Procedura R.G.E. n. 27/2023 tra XXXXXXXXXXXX (creditore procedente) e XXXXXXXXXXXX XXXXXXXXXXXX (debitrice esecutata)

costruzione risulta essere pari a 5.000 mq, superficie inferiore a quella della particella in oggetto.

Per la stima del valore di mercato, anche nel caso in esame, è stata utilizzata la metodologia diretta del tipo sintetico comparativa, utilizzando la formula (1) precedentemente riportata:

$$V = V_u \cdot S_C \quad (1)$$

Nella valutazione si terranno in debito conto, utilizzando opportuni coefficienti correttivi, le caratteristiche estrinseche (ubicazione, destinazione urbanistica, presenza di servizi, presenza di infrastrutture varie, ecc) ed intrinseche (giacitura del terreno, orientamento, forma geometrica del lotto, accessibilità del lotto, ecc.) del terreno edificabile.

Nel caso specifico, essendo in un segmento di mercato poco dinamico e caratterizzato da un volume di compravendite molto limitato, dopo un'approfondita analisi, non essendo riuscita a reperire degli atti di compravendita di beni simili nella zona, per la determinazione del valore unitario si è preso a riferimento il valore riportato nella "Deliberazione di Giunta Comunale n. 22 del 28/02/2018 del comune di Tito" riguardante l'aggiornamento della determinazione del valore venale di tutte le aree edificabili comprese nel vigente regolamento urbanistico, attualmente ancora vigente (vedi allegato n. 17).

In riferimento alla zona urbanistica F2D1 il valore unitario stimato risulta essere pari ad Euro 25.25. Per l'attualizzazione di tale valore si è preso a riferimento l'indice ISTAT relativo al costo di costruzione di un capannone industriale (vedi allegato 18). Tale indice a gennaio 2018 risulta essere pari a 91.5, mentre a novembre 2024 (ultimo dato a disposizione) risulta essere pari a 111.3. Quindi fissato a 100 l'indice a gennaio 2018, l'indice a novembre 2024 risulta essere pari a:

$$I_{Nov24} = \frac{100}{91.5} \cdot 111.3 = 121.64$$

Pertanto tale indice è equivalente ad un incremento complessivo rispetto al gennaio del 2018 pari al 21.64%, corrispondente ad un tasso di attualizzazione medio annuo pari al 2.8%, che risulta essere in linea con l'andamento del mercato immobiliare nel settore.

In definitiva, collegando il valore venale del terreno edificatorio al costo di costruzione di un capannone industriale, il valore venale unitario stimato all'anno 2018, viene aggiornato all'attualità secondo la seguente formula:

$$V_{Umedio} = 25.25 \cdot 1.2164 = 30.71 \text{ Euro}$$

Definito il valore unitario medio, attualizzato ad oggi, per i terreni edificabili relativi alla zona urbanistica F2D1, si è proceduto a valutare i coefficienti di apprezzamento/deprezzamento legati alle caratteristiche estrinseche ed intrinseche dello specifico lotto, rispetto agli altri lotti della zona.

Le caratteristiche estrinseche sono simili per tutti i lotti dell'area, quindi il suo coefficiente risulta essere unitario, mentre in relazione alle caratteristiche intrinseche si può valutare un coefficiente di apprezzamento pari ad 1.05 dovuto alla forma regolare del lotto, ad una favorevole giacitura, ed ad una buona accessibilità assicurata dal collegamento diretto con la ss 94.

In base a queste considerazioni il valore unitario del lotto risulta essere pari a

## RELAZIONE DI STIMA

Procedura R.G.E. n. 27/2023 tra XXXXXXXXXXXX (creditore procedente) e XXXXXXXXXXXX XXXXXXXXXXXX (debitrice esecutata)



$$V_{Umedio} = 30.71 \cdot 1.05 = 32.24 \text{ Euro}$$

In definitiva il valore unitario del lotto arrotondato viene ad essere pari a **32,00 Euro al mq**

Prendendo a riferimento la formula (1), considerando una superficie commerciale  $S_c$  pari a 5200 mq, il valore di stima del lotto viene ad essere pari a:

$$V = 32.00 \cdot 5200 = 166.400 \text{ Euro}$$



Quindi, in conclusione, il prezzo a base d'asta dell'immobile pignorato (particella 70) risulta essere pari ad **Euro 166.000,00**

### Stima del prezzo a base d'asta complessivo relativo al lotto unico.

Il lotto unico soggetto alla presente procedura esecutiva è costituito dalle seguenti unità immobiliari, ubicate in Contrada S. Loya del comune di Tito (Pz):

- Lotto di terreno identificato catastalmente sul foglio n. 6 particella n. 115, comprendente un capannone ad uso commerciale ed un fabbricato monopiano ad uso uffici;
- Lotto di terreno edificabile identificato catastalmente sul foglio n. 6 particella n. 70

In definitiva, dalle analisi effettuate nei paragrafi precedenti, il prezzo a base d'asta relativo all'unico lotto risulta essere pari a **130.000,00+166.000,00=296.000,00 Euro (diconsi Euro duecentonovantaseimila virgola zero zero)**

### **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.**

Considerata la tipologia del bene, e la piena proprietà in capo all'esecutato (quota 1/1), non si procederà alla valutazione di nessuna quota indivisa.

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

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

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

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

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

L'esperto non può invece fare riferimento ad elementi quali la dichiarazione di parte contenuta nell'atto d'acquisto del cespite. In ogni caso, in ordine al regime patrimoniale dell'esecutato, qualora dagli elementi complessivamente in atti risulti essere intervenuta sentenza di annullamento del matrimonio oppure di scioglimento o cessazione degli effetti civili oppure di separazione personale e tale sentenza non risulti essere stata annotata a margine dell'atto di matrimonio, l'esperto procederà – laddove possibile – ad acquisire tale sentenza e a verificarne il passaggio in giudicato.

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

## RELAZIONE DI STIMA

Procedura R.G.E. n. 27/2023 tra XXXXXXXXXXXX (creditore procedente) e XXXXXXXXXXXX XXXXXXXXXXXX (debitrice esecutata)

Nel caso specifico il debitore esecutato è la società XXXXXXXXXXXX, avente sede legale a Potenza in Via XXXXXXXXXXXX e quindi si è provveduto ad acquisire il certificato di visura ordinaria della società presso la Camera di Commercio Industria Artigianato e Agricoltura della Basilicata – Registro imprese datato 09/11/2024, che si allega in copia (vedi allegato n. 19).

Si specifica che si è provveduto ad estrarre anche la visura camerale della società XXXXXXXXXXXX (vedi allegato 19), fusa mediante incorporazione nella società XXXXXXXXXXXX, e precedente proprietaria delle unità immobiliari oggetto di pignoramento. Si specifica che tale società, in seguito alla fusione societaria, ad oggi risulta essere cancellata.

### 4. ULTERIORI ADEMPIMENTI RICHIESTI

La sottoscritta in qualità di esperto estimatore, avendo completato il proprio mandato, nel pieno rispetto delle regole processuali, rassegna il presente elaborato peritale, composto da 39 pagine e da 20 Allegati, che ne costituiscono parte integrante.

L'elaborato peritale, comprensivo di tutti gli allegati, verrà inviato alle parti in causa agli indirizzi di posta elettronica certificata di seguito indicati, nelle persone di:

- PER LA PARTE DEBITRICE ESECUTATA XXXXXXXXXXXX in qualità di rappresentante legale della società XXXXXXXXXXXX, avente sede legale a Potenza in XXXXXXXXXXXX XXXXXXXXXXXX
- PER LA PARTE CREDITRICE PROCEDENTE XXXXXXXXXXXX in rappresentanza del XXXXXXXXXXXX: XXXXXXXXXXXX – XXXXXXXXXXXX
- CUSTODE GIUDIZIARIO, Avv. CALICE Antonio di Rionero in Vulture (Pz) [avv.antonio.calice@pec.giuffre.it](mailto:avv.antonio.calice@pec.giuffre.it)

Infine, l'elaborato peritale, comprensivo di tutti gli allegati, verrà depositato in cancelleria telematicamente, coerentemente alle disposizioni attuative previste.

Con la presente relazione, la sottoscritta ringrazia il Giudice dell'esecuzione per l'onorevole incarico affidatole rimanendo, comunque, a disposizione per eventuali chiarimenti o integrazioni che dovesse ritenere utili.

Roma, 07/02/2025

L'esperto estimatore  
(Arch. Felicia FEZZUOGLIO)

#### **Allegati**

- Allegato 01: Esperto estimatore – Accettazione incarico Giuramento
- Allegato 02: Verbale di sopralluogo del 06/07/2024

## RELAZIONE DI STIMA

Procedura R.G.E. n. 27/2023 tra XXXXXXXXXXXX (creditore procedente) e XXXXXXXXXXXX XXXXXXXXXXXX (debitrice esecutata)



- Allegato 03: Sovrapposizione ortofoto con estratto di mappa catastale
- Allegato 04: Documentazione catastale (Estratto di mappa - Visura storica - Planimetria catastale)
- Allegato 05: Piante delle unità immobiliari
- Allegato 06: Documentazione fotografica
- Allegato 07: Atti di trasferimento di proprietà
- Allegato 08: Richiesta di accesso agli atti – Comune di Tito
- Allegato 09: Elaborati grafici allegati alla richiesta di condono edilizio
- Allegato 10: Certificato di destinazione urbanistica
- Allegato 11: Condono edilizio: Richiesta di documentazione integrativa
- Allegato 12: Condono edilizio: Richiesta di chiarimenti
- Allegato 13: Legge Regionale 02/02/2004 n. 1: Art. 13 – Disposizioni urgenti in materia di sanatoria degli abusi
- Allegato 14: Calcolo analitico degli interessi legali
- Allegato 15: Ispezione ipotecaria
- Allegato 16: Certificato usi civici
- Allegato 17: Deliberazione di giunta comunale n. 22 del 28/02/2018: “Determinazione del valore venale di tutte le aree edificabili comprese nel vigente Regolamento Urbanistico
- Allegato 18: Indice Istat costo di costruzione capannone industriale
- Allegato 19: Certificato della Camera di commercio
- Allegato 20: Attestazione invio copia della perizia di stima alle parti.

