TRIBUNALE di POTENZA

SEZIONE CIVILE

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

ESECUZIONE IMMOBILIARE
RGE.31/2016

G.E. Dott. Daniela DI GENNARO

IL C.T.U.
(geom. Rocco GUARINO)

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

ALLEGATI (indice)

1. Consulenza da **pag. 01 a pag.42**
2. **Lotto Omogeneo 1 pag. 24**
3. **Lotto Omogeneo 2 pag. 25**
4. **Lotto Omogeneo 3 pag. 26**
5. **Lotto Omogeneo 4 pag. 27**
6. Verbale di sopralluogo
7. Certificato Notarile
8. Ispezione ipotecaria –Nota di trascrizione pignoramento
9. Certificati dello Stato Civile (Estratto di matrimonio)
10. Valori OMI Regione Basilicata – Comune di GENZANO di Lucania
11. Elaborato Planimetrico
12. Elenco subalterni
13. Ortofoto
14. Mappa Catastale
15. Visura storica terreni
16. Visura storica corte comune
17. Copia Concessione Edilizia
18. Copia disegni di Concessione
19. **LOTTO 1 (***foglio 18 p.lla 632/1 – C.da Cerreta – Piano T A/2 classe 3 vani 5,5 Rendita €.284,05; foglio 18 p.lla 290 – C.da Cerreta – Pasc. Cesp. Classe 3 mq. 1640 R.D. € 0,68 Comune di Potenza***)-**

    A) Atto di acquisto Unità Immobiliare

    B) Planimetria Stato Attuale

    C)Planimetria Catastale

    D) Visure Catastali Storiche

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

E) Elaborato Fotografico

20. **LOTTO 2 (***foglio 18 p.lla 632/4 – C.da Cerreta – Piano 1 A/3 classe 5 vani 6,5 Rendita €.369,27; Comune di Potenza***)-**

A) Atto di acquisto Unità Immobiliare

B) Planimetria Stato Attuale

C)Planimetria Catastale

D) Visure Catastali Storiche

E) Elaborato Fotografico

21. **LOTTO 3 (***foglio 18 p.lla 632/5 – C.da Cerreta – Piano 2 A/2 classe 5 vani 5 Rendita €.284,05; omune di Potenza***)-**

B) Planimetria Stato Attuale

C)Planimetria Catastale

D) Visure Catastali Storiche

E) Elaborato Fotografico

22. **LOTTO 4 (***foglio 18 p.lla 632/6 – C.da Cerreta – Piano 1 C/2 classe 5 mq. 50 Rendita €.142,03; Comune di Potenza***)-**

B) Planimetria Stato Attuale

C) Planimetria Catastale

D) Visure Catastali Storiche

E) Elaborato Fotografico

23. Specifica delle competenze

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

RGE.31/2016

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

P R E M E S S A

In riferimento all'incarico conferito in data ***19 APRILE 2018***, il sottoscritto ***geom. Rocco GUARINO*** , con studio in Potenza alla Via Consolini, 36F , iscritto all'albo dei ***Geometri e dei Geometri Laureati della Provincia di Potenza al n.° 2028, iscritto all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Potenza***, *l'incarico di redigere la presente consulenza*, *disponendo che l'esperto fornisca risposta ai seguenti quesiti e si attenga, nell'espletamento dell'incarico alle seguenti prescrizioni.*

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 derivato 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. L'esperto dovrà immediatamente segnalare al G.E. nel modulo di controllo della documentazione se il creditore procedente anziché produrre la documentazione ipocatastale o la certificazione notarile sostitutiva si sia limitato ad allegare **mere ispezioni ipotecarie telematiche** contenenti l'elenco sintetico delle formalità risultanti sull'immobile pignorato, atteso che l'art. 567 c.p.c. impone il deposito dei certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile nonché dell'estratto del catasto, vale a dire, rispettivamente,

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

di una attestazione, proveniente da pubblico ufficiale, relativa alle risultanze dei registri immobiliari nonché della copia conforme, sempre con attestazione di un pubblico ufficiale, di una parte del registro del catasto. Poiché l'art. 567 c.p.c. impone l'allegazione esclusivamente della certificazione, la circostanza che siano stati depositati dal creditore solo documenti, quali le visure, che non sono affatto contemplati dalla norma, dovrà essere immediatamente segnalata al G.E. dall'esperto il quale dovrà interrompere ogni ulteriore attività.

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

In difetto, l'esperto deve procedere all'immediata acquisizione dello stesso, precisando nel modulo di controllo della documentazione 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 nel modulo di controllo della documentazione di seguito indicato, al fine di consentire al giudice l'adozione dei provvedimenti necessari.

L'esperto deve procedere al controllo della completezza della documentazione depositata ex art. 567 c.p.c. **entro trenta (30) giorni dal presente giuramento**, depositando in cancelleria MODULO di controllo della documentazione in uso presso l'Ufficio.

Il modulo in questione deve essere depositato con la denominazione " CONTROLLO DOCUMENTAZIONE "e, segnatamente, l'indicazione – sia nella denominazione del " file " dell'atto trasmesso telematicamente, sia nell'intestazione dello stesso, sia infine nell'oggetto della PEC – di una delle seguenti diciture:

"CONTROLLO DOCUMENTAZIONE – NO ATTI AL G.E. ", nel caso di esito POSITIVO del controllo sopra indicato;

"CONTROLLO DOCUMENTAZIONE – SI ATTI AL G.E.", nel caso di esito NEGATIVO del controllo sopra indicato.

In tale seconda ipotesi, l'esperto deve segnalare analiticamente i documenti mancanti o inidonei ed in particolare l'eventuale mancanza di continuità delle trascrizioni.

A quest'ultimo riguardo, si rappresenta all'attenzione dell'esperto stimatore che in caso di esito negativo del controllo preliminare sopra indicato, l'esperto è tenuto ad acquisire preventivamente la documentazione mancante (in particolare, i certificati di stato civile ed i certificati catastali); la segnalazione " CONTROLLO DOCUMENTAZIONE - SI ATTI AL G.E. " *dovrà essere fatta ESCLUSIVAMENTE laddove l'integrazione della documentazione compiuta dall'esperto evidenzi una situazione diversa da quella presa in considerazione con l'atto di pignoramento* (ad esempio: l'appartenenza del bene anche al coniuge in comunione legale al quale il pignoramento non sia stato notificato; l'appartenenza del bene ad uno solo degli esecutati; l'erroneità dell'idoneità dei dati catastali, ecc.).

- *Il sottoscritto, in riferimento alla verifica riguardante la completezza della documentazione ex art. 567 c.p.c., riferisce che la stessa documentazione idonea è completa.*
- *Il creditore procedente ha scelto il deposito della Certificazione Notarile (redatta dal Notaio Vito Pace).*
- *I dati catastali attuali e storici degli immobili pignorati sono indicati nella*

  Certificazione Notarile.
- *In fase di redazione della presente è stata acquisita agli atti la seguente documentazione*

  - *"Estratto di matrimonio dei coniugi "DEBITOI ESECUTATI" dal quale si evince XXXXXXXXè nato a Potenza ilXXXXXXXXX, è "CONIUGATO con la sig.XXXXXXX, nata aXXXXXXXXXX, XXXXXXXXXXXXXin comunione legale dei beni".*

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

- *Certificato di Residenza Storico: da cui si evince che i debitori esecutati sono residenti in Via Cerreta n. 255 già C.da Cerreta, 2 ininterrottamente dal 02/03/1994.*

- *Dalla verifica effettuata riguardante la completezza della Certificazione Ipocatastale ex art. 567 c.p.c. depositata in atti, si evince che vi è la continuità nelle trascrizioni prevista dalla legge.*

- S O P R A L L U O G O –

Nei giorni successivi all'incarico ricevuto, lo scrivente CTU dava inizio alle operazioni peritali mediante l'acquisizione di documentazione e dati (visure – planimetrie – mappe - conformità urbanistica e quant'altro occorrente per l'espletamento dell'incarico, il tutto per verificare, alla data odierna , la corrispondenza o meno dei dati catastali attuali con quelli riportati nell'Atto di Pignoramento) presso l'Agenzia del Territorio e Uffici Comunali di Potenza.

Con riferimento a quanto innanzi, il giorno 16 luglio 2018 alle ore 15.00, il sottoscritto, in collaborazione col Custode Giudiziario Notar Di Lizia, effettuava sopralluogo presso gli immobili oggetto della presente e precisamente presso l'immobile ubicato alla Via Cerreta del Comune di Potenza di proprietà dei " DEBITORI ESECUTATI".

Durante il sopralluogo procedevano alla valutazione della consistenza qualitativa e quantitativa degli immobili, acquisendo tutta la necessaria documentazione fotografica, e le relative misurazioni occorrenti.

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

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

In ordine al primo profilo(**diritti reali pignorati**) l'esperto deve precisare se il diritto reale indicato nell'atto di pignoramento corrisponda a quello in titolarità dell'esecutato in forza dell'atto d'acquisto trascritto in suo favore.
Al riguardo:

- qualora l'atto di pignoramento rechi l'indicazione di un **diritto di contenuto più ampio** rispetto a quello in titolarità dell'esecutato (ad esempio: piena proprietà in luogo della nuda proprietà o dell'usufrutto o della proprietà superficiaria; intera proprietà in luogo della quota di ½ ; quota di ½ in luogo della minor quota ¼, ecc.), l'esperto proseguirà nelle operazioni di stima assumendo come oggetto del pignoramento il diritto quale effettivamente in titolarità del soggetto esecutato (anche ai fini della stima);
- qualora l'atto di pignoramento rechi l'indicazione di un **diritto di contenuto meno ampio** rispetto a quello in titolarità dell'esecutato (ad esempio: nuda proprietà in luogo della piena proprietà conseguente al consolidamento dell'usufrutto; quota di ½ in luogo dell'intera proprietà; quota di ¼ in luogo della maggior

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

quota di ½, 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 dell'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 completamenti 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 particella; indicazione di sub del C.F. già soppresso e sostituito da altro sub), l'esperto preciserà:
    - se la variazione catastale intervenuta prima del pignoramento abbia avuto *carattere meramente nominale* (nel senso cioè che non abbia comportato variazione della planimetria catastale corrispondente: ad esempio, variazione per modifica identificativo-allineamento mappe), nel qual caso l'esperto proseguirà nelle operazioni di stima;
    - se la variazione catastale intervenuta prima del pignoramento abbia avuto *carattere sostanziale* (nel senso cioè che abbia comportato variazione della planimetria catastale corrispondente: ad esempio, fusione e modifica), l'esperto informerà immediatamente il G.E. per le determinazioni sul prosieguo, producendo tutta la documentazione necessaria per la valutazione del caso;
- nell'ipotesi di "**difformità sostanziali**" dei dati di identificazione catastale (**difformità della situazione di fatto rispetto alla planimetria di cui ai dati di identificazione catastale**: ad esempio, fabbricato interamente non accatastato al C.F.; vani non indicati nella planimetria; diversa distribuzione di fatto dei vani, ecc.), l'esperto proseguirà nelle operazioni di stima assumendo come oggetto del pignoramento il bene quale effettivamente esistente (rinviando alla risposta al quesito n.° 3 per l'esatta descrizione delle difformità riscontrate).

In ogni caso, l'esperto deve assumere come dati di riferimento unicamente l'indicazione **del comune censuario, foglio, p-lla e sub catastali.**
I dati di altro tipo (rendita catastale, classamento, ecc.) e le relative modifiche non devono essere presi in considerazione dall'esperto.
In particolare, quindi, le variazioni intercorse quanto alla rendita, classamento, ecc. non devono essere riportate nel testo della relazione.

Al fine dell'esatta individuazione dei fabbricati e dei terreni oggetto di pignoramento, l'esperto stimatore deve sempre effettuare una **sovrapposizione delle ortofoto o delle foto satellitari**, reperibili anche sul web, con le mappe catastali elaborate dalla SOGEI.
L'esperto deve darne esplicitamente atto nella relazione in risposta al presente quesito ed inserire le sovrapposizioni effettuate sia nel testo della relazione, che negli allegati alla stessa.
Nel caso in cui i beni oggetto di pignoramento siano interessati (in tutto o in parte) da procedure di **espropriazione per pubblica utilità,** l'esperto acquisirà la relativa documentazione presso gli uffici competenti e fornirà adeguata documentazione delle porzioni interessate dalle dette procedure (stralciandole dalla descrizione).

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

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

I confini del bene devono essere menzionati con precisione, preferibilmente mediante l'esatta indicazione dei dati catastali degli immobili confinanti (foglio, p.lla, sub) od altri elementi certi (ad esempio via, strada, ecc.). L'esperto non deve limitarsi a riportare genericamente la dizione "immobile confinante con fondo agricolo, con proprietà aliena, ecc.".
Nella **formazione dei lotti**, laddove sia indispensabile e comunque previa istanza da rivolgersi al G.E. (in cui siano specificatamente 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.

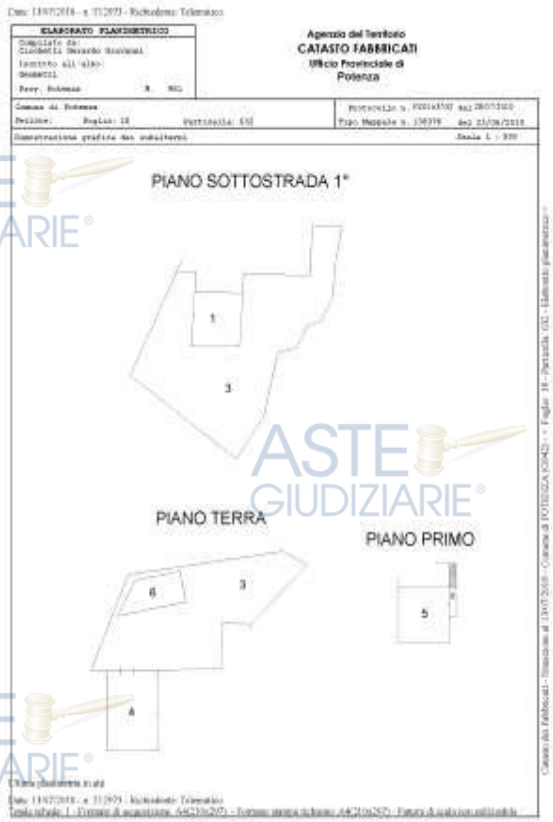
Da quanto accertato si precisa che il diritto reale (quota di ½ ciascuno del diritto di piena proprietà) indicato nell'atto di pignoramento corrisponde a quello riportato nell'atto di acquisto trascritto in favore dei

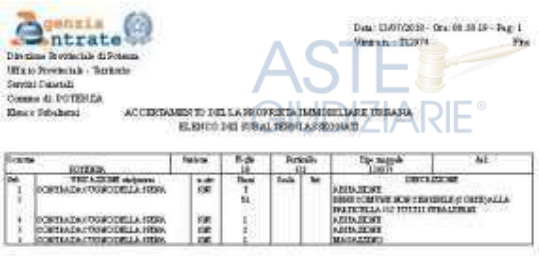
" DEBITORI ESECUTATI".

I beni pignorati e vendibili sono quelli ubicati nel comune di Potenza alla Via Cerreta, 255 e consistono in:

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

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





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

Fabbricato composto da tre piani abitabili T, 1° ed un piano sottotetto (si precisa che l'elaborato planimetrico depositato al catasto dopo il primo accatastamento porta, in modo errato Piano sottostrada 1°, terra e primo per il sottotetto) censito in catasto al NCEU al foglio 18 particella 632 sub 1 comprensivo del cortile pavimentato alla particella 632 sub 3 al piano terra; particella 632 sub 4 al piano 1° comprensivo della corte parte mistata e parte pavimentata al piano primo e dalla particella 632 sub 5 piano 2° sottotetto. La corte comprensiva del terreno agricolo in catasto al NCT foglio 18 p.lla 290 risultano recintati.

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

Il locale deposito censito in mappa al foglio 18 particella 632 sub 6 al piano 1° comprensivo della corte parte mistata e parte pavimentata al piano primo

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

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

QUESITO 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 si 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 dell'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 corso 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 si riferiscono, mediante la indicazione della ubicazione (comune, via, numero) e dei dati catastali.

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

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

Gli immobili oggetto della presente sono ubicati nel comune di Potenza alla Via Cerreta, 255, nell'immediata periferia del centro abitato.

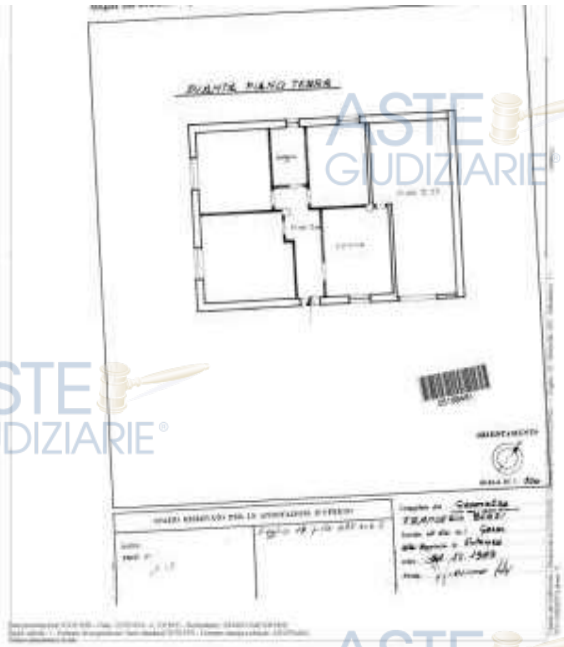
In base alla loro ubicazione e conformazione non sono comunicanti tra di loro (hanno tutti accesso indipendente dalla corte comune e dal cancello), le unità immobiliari formano lotti indipendenti.

- ***1° lotto- Il lotto si compone di "Locale abitazione (foglio 18 particella 632 Sub 1) con annessi tutti i servizi con cortile pavimentato antistante e terreno di cui al foglio 18 particella 290 di mq. 1640 interamente recintato e tenuto ad orto. Si deve precisare che il terreno a valle è diviso catastalmente da un relitto stradale di proprietà comunale, tale relitto può essere alienato pagando la quota al Comune di Potenza, la spesa necessaria per tale pratica ammonta ad €. 6.000,00 circa. La corte non può essere un lotto separato ma deve necessariamente essere quota parte in comune di ogni singolo lotto.***

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

Esso si sviluppa su un unico livello così suddiviso:

Abitazione sub 1



Planimetria Stato Reale

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

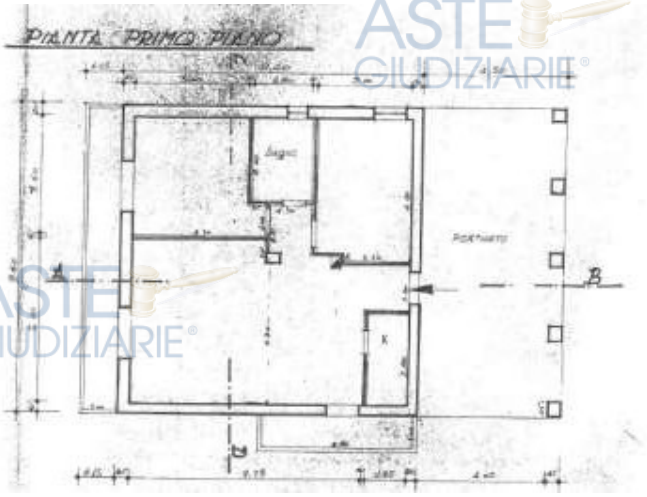
- *Il tutto per una superficie complessiva **commerciale** di **mq. 133,40**, così suddivisa:*
  - *fg. 18 part. 632 sub 1- abitazione sup. catastale mq. 114.00.*
  - *E' compreso la quota parte della corte comune distinta in catasto al foglio 18 p.lla 632 sub 3*
  - *E' compreso il terreno foglio 18 p.lla 290 di mq. 1640*

- *Essa è fornita di tutti gli impianti di prima necessità.*
  - *Le finiture esterne ed interne si presentano in un mediocre stato d'uso e manutenzione.*
  - *Non si riesce a stabilire la conformità degli impianti in quanto non sono presenti i relativi certificati.*
- *La superficie commerciale è pari a **mq. 133.40.***
- *Il calcolo delle superfici è stato eseguito in conformità a quanto previsto dal D.P.R. 138/98.*
- *L'altezza utile interna di tutti i vani è pari ad **H = 3.00.***
- *L'intero fabbricato nonché l'immobile oggetto della presente confinano da tutti i lati con stessa ditta.*
  - *Esso non è fornito di " Attestato di Prestazione Energetico" e i costi per la sua acquisizione sono pari a Euro 300.*
  - *Non esiste certificato di agibilita e/o abitabilità.*
  - *Tranne piccole variazioni interne che non arrecano pregiudizio al prosieguo del presente giudizio lo stato attuale è conforme a quello catastale allegato all'atto di compravendita del Notaio Gatti del 22/11/1993 che si allega in copia*
- ***2° lotto- Il lotto si compone di "**Locale abitazione (foglio 18 particella 632 Sub 4) con annessi tutti i servizi con cortile pavimentato antistante .*

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

Abitazione sub 4

Planimetria Concessione Edilizia n. 502/1977



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

Planimetria Stato Reale

- *Il tutto per una superficie complessiva* ***commerciale*** *di* ***mq. 133,40 + balconi al 25% per complessivi mq. 138,55****, così suddivisa:*
  - *fg. 18 part. 632 sub 4- abitazione sup. catastale mq. 125.00.*
  - *E' compreso la quota parte della corte comune distinta in catasto al foglio 18 p.lla 632 sub 3*

- *Essa è fornita di tutti gli impianti di prima necessità.*
  - *Le finiture esterne si presentano in un mediocre stato d'uso e manutenzione mentre quelle interne in ottimo stato di uso e manutenzione*
  - *Non si riesce a stabilire la conformità degli impianti in quanto non sono presenti i relativi certificati.*

- *La superficie commerciale è pari a* ***mq. 138,55.***
- *Il calcolo delle superfici è stato eseguito in conformità a quanto previsto dal D.P.R. 138/98.*
- *L'altezza utile interna di tutti i vani è pari ad* ***H = 2.80.***

- *L'intero fabbricato nonché l'immobile oggetto della presente confinano da tutti i lati con stessa ditta.*

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

- *Esso non è fornito di " Attestato di Prestazione Energetico" e i costi per la sua acquisizione sono pari a Euro 300.*
- *Non esiste certificato di agibilita e/o abitabilità.*
- *Da quello che si evince ci sono irregolarità rispetto alla C.E. iniziale e rispetto a quello acquistato con atto di compravendita del Notaio Gatti del 14/12/2001 che si allega in copia. Oltre a piccole variazioni interne ci sono variazioni più sostanziose e preguidizievoli, la zona porticato è stata chiusa su tutti i lati con successivo cambio della destinazione d'uso appunto da porticato a residenziale per la parte confinante con l'abitazione adibita a cucina e l'altra parte con ingresso separato è stata destinata a deposito. Inoltre il balcone lato est è stato ampliato.*

- ***3° lotto- Il lotto si compone di "****Locale abitazione (foglio 18 particella 632 Sub 5)* *con annessi tutti i servizi..*

Abitazione sub 5

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

Planimetria Stato Reale

- *Il tutto per una superficie complessiva **commerciale** di **mq. 90,50 + balconi al 25% per complessivi mq. 95,65**, così suddivisa:*
  - *fg. 18 part. 632 sub 5- abitazione sup. catastale mq. 99.00.*
  - *E' compreso la quota parte della corte comune distinta in catasto al foglio 18 p.lla 632 sub 3*

- *Essa è fornita di tutti gli impianti di prima necessità.*
  - *Le finiture esterne si presentano in un mediocre stato d'uso e manutenzione mentre quelle interne in ottimo stato di uso e manutenzione*
  - *Non si riesce a stabilire la conformità degli impianti in quanto non sono presenti i relativi certificati.*
- *La superficie commerciale è pari a **mq. 95,65.***
- *Il calcolo delle superfici è stato eseguito in conformità a quanto previsto dal D.P.R. 138/98.*
- *L'altezza utile interna di tutti i vani trattandosi di sottotetto è pari ad **H media = 2.60.***

- *L'intero fabbricato nonché l'immobile oggetto della presente confinano da tutti i lati con stessa ditta.*

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

- *Esso non è fornito di " Attestato di Prestazione Energetico" e i costi per la sua acquisizione sono pari a Euro 300.*
- *Non esiste certificato di agibilita e/o abitabilità.*
- *Da quello che si evince rispetto alla C.E. iniziale e rispetto a quello acquistato con atto di compravendita del Notaio Gatti del 14/12/2001 che si allega in copia, il lotto in questione è stato realizzato abusivamente senza le necessarie autorizzazioni.*

- ***4° lotto- Il lotto si compone di "****Locale deposito (foglio 18 particella 632 Sub 6)* *con annessi tutti i servizi con cortile pavimentato antistante .*

Deposito sub 6

- *Il tutto per una superficie complessiva* ***commerciale*** *di* ***mq. 58,00****, così suddivisa:*
  - *fg. 18 part. 632 sub 6- deposito sup. catastale mq. 58.00.*
  - *E' compreso la quota parte della corte comune distinta in catasto al foglio 18 p.lla 632 sub 3*

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

- *Essa è fornita di tutti gli impianti di prima necessità.*
  - *Le finiture esterne ed interne si presentano in un mediocre stato d'uso e manutenzione .*
  - *Non si riesce a stabilire la conformità degli impianti in quanto non sono presenti i relativi certificati.*
- *La superficie commerciale è pari a* ***mq. 58,00.***
- *Il calcolo delle superfici è stato eseguito in conformità a quanto previsto dal D.P.R. 138/98.*
- *L'altezza utile interna di tutti i vani trattandosi di sottotetto* è pari ad ***H media = 2.50.***

- *L'intero fabbricato nonché l'immobile oggetto della presente confinano* da tutti i lati con stessa ditta.
  - *Esso non è fornito di " Attestato di Prestazione Energetico" e i costi per la sua acquisizione sono pari a Euro 300.*
  - *Non esiste certificato di agibilita e/o abitabilità.*
  - *Da quello che si evince rispetto alla C.E. iniziale e rispetto a quello acquistato con atto di compravendita del Notaio Gatti del 14/12/2001 che si allega in copia, il lotto in questione è stato realizzato in adiacenza al muro di sostegno della strada posta a monte abusivamente senza le necessarie autorizzazioni.*

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

QUESITO 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** (procedente 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 nel C.F. – la p.lla del terreno indentificato 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 dall'originaria p.lla del C.T. alla p.lla attuale del C.F. (producendo sempre la relativa documentazione di supporto);
- deve precisare l'**esatta corrispondenza 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 determinazione sul prosieguo;
  - se a tali variazioni non corrisponda una modifica nella corrispondenza 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:

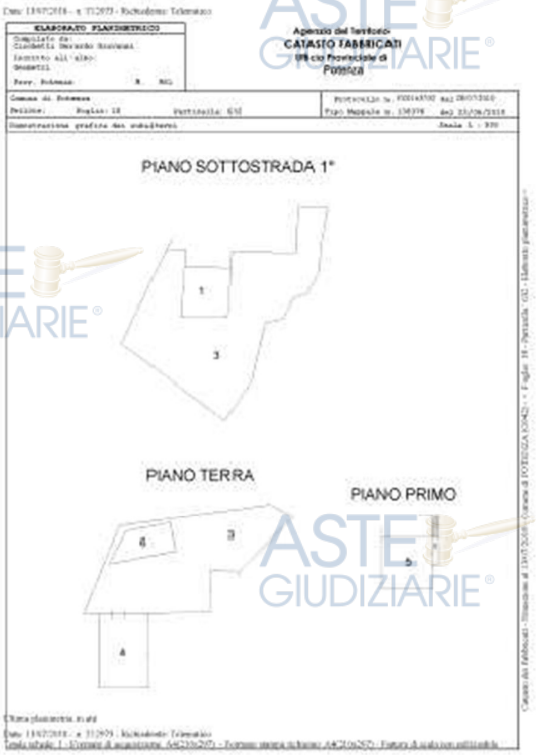
- in primo luogo, deve procedere alla **sovrapposizione della planimetria** dello stato reale dei luoghi (predisposta in risposta al quesito n.° 2) con la planimetria catastale;
- in secondo luogo, nel caso di riscontrate difformità:
  - deve predisporre apposita **planimetria dello stato reale dei luoghi *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.

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

Planimetria sister

Planimetria Catastale Attuale

ELABORATO PLANIMETRICO



ELENCO SUBALTERNI

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

Planimetrie Catastale
Sub 1

Planimetria stato reale
Piano terra

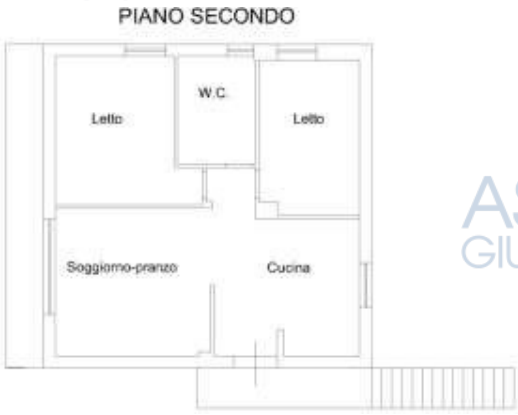
Planimetrie Catastale
Sub 4

Planimetria stato reale
Piano primo

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

Planimetrie Catastale
Sub 5

Planimetria stato reale
Piano secondo



Planimetrie Catastale
Sub 6

Planimetria stato reale
Piano Primo

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

Dagli accertamenti effettuati si è constatato che i beni che compongono il lotto in oggetto sono censiti nel NCEU del comune di Potenza:

- *foglio 18 particella 632 Sub 1 – A2.*
- *foglio 18 particella 632 Sub 4 – A3.*
- *foglio 18 particella 632 Sub 5 – A3.*
- *foglio 18 particella 632 Sub 6 – C2.*
- *foglio 18 particella 632 Sub 3 – piazzale*

comune. E all''NCT del comune di Potenza:

- *foglio 18 particella 290 pascolo cespugliato.*

Da quanto innanzi si evince che l'intero fabbricato è stato realizzato sulla originaria particella di terreno, riportata nel NCT del comune di Potenza al foglio 18 particella 632 Ente urbano comprende a sua volta le particelle 930 ex 314b e 995 sempre del foglio 18; (il tutto come meglio identificato e descritto nella Relazione Notarile che si allega alla presente).

- *Alla data odierna i dati indicati nell'Atto di Pignoramento, nella nota di trascrizione e nel negozio di acquisto, corrispondono pienamente ai summenzionati risultati catastali.*
- *Si precisa, inoltre, che sussistono difformità tra la situazione reale dei luoghi e quanto riportato nelle planimetrie catastali , dette variazioni riguardano esclusivamente il lotto 1 adibito a residenziale (fg. 18 particella 632 sub 1) dove sono stati realizzati alcuni divisori per una migliore distribuzione interna dell'ambiente, divisori che non pregiudicano il prosieguo della procedura .*

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

QUESITO 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 ½, 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 (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_____;
Nella predisposizione del prospetto, l'esperto deve fornire le informazioni sopra indicate in via 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.

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

LOTTO 1: - *Diritto di proprietà su abitazione posta al piano terra con corte comune e terreno agricolo ubicati in Potenza alla Via Cerreta 255 nella immediata periferia del centro urbano.*

- *È riportato nel Catasto del Comune di Potenza al:*
  - ***NCEU Fg. 18 part. 632 Sub 1 – C.da Cerreta – Piano T – Snc - A/2 classe 3 – vani 5,5 – Rendita € 284,05*** *(con annessa e compresa area scoperta antistante il locale censito al subalterno 3)***-**
  - ***NCT Fg. 18 part. 290 – C.da Cerreta – PASC. CESP. CLASSE 3 – mq. 1640 – R.D. € 0,68 –***

Il tutto si sviluppa su una superficie commerciale complessiva di ***mq. 133,40.***

L'intero fabbricato confina da più lati con STESSA DITTA .

Il descritto stato dei luoghi, come innanzi detto, non corrisponde alla consistenza catastale per la realizzazione di divisori che hanno realizzato due camera al posto di una esistente tutto il resto risulta conforme. Inoltre i locali in questione hanno subito un cambio della destinazione d'uso rispetto alla Concessione Edilizia.

- *Realizzato con Concessione Edilizia n.* ***502/1977*** *(si allega alla presente). Rilasciate dal Comune di Potenza al sig XXXXXXXXXXX.*

Per l'alloggio si considera un prezzo medio secondo i valori OMI 2 sem. 2017 per civile abitazione di €. 875,00 al mq. a cui si applicano le opportune riduzioni per vetustà e per manutenzione per cui si avrà un Prezzo di €. 94.547,25. Per poter sanare l'abuso relativo al cambio d'uso delle due stanze necessita prima di tutto acquistare cubatura dal Comune e poi redigere un progetto in sanatoria e alla fine procedere al versamento degli oneri concessori. Il tutto per una cifra di circa 10.000,00 €. Da detrarre dal valore del bene. Il terreno non ha potenzialità edificatorie ma può essere utilizzato solo come terreno agricolo per un valore complessivo a corpo di circa €. 8.200,00 per cui il valore complessivo del lotto sarà pari a €,

PREZZO BASE in C.T. euro 93.000,00

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

LOTTO 2: - *Diritto di proprietà su abitazione posta al piano primo con corte comune ubicata in Potenza alla Via Cerreta 255 nella immediata periferia del centro urbano.*

- *È riportato nel Catasto del Comune di Potenza al:*
  - ***NCEU Fg. 18 part. 632 Sub 4 – C.da Cerreta – Piano 1 – Snc - A/3 classe 5 – vani 6,5 – Rendita € 369,27 (****con annessa e compresa area scoperta antistante il locale censito al subalterno 3)****-*

Il tutto si sviluppa su una superficie commerciale complessiva di ***mq. 138,55.***

L'intero fabbricato confina da più lati con STESSA DITTA .

Il descritto stato dei luoghi, come innanzi detto corrisponde alla consistenza catastale. Ad ogni modo i locali antistanti cucina e deposito sono stati realizzati abusivamente andando a chiudere con muri esterni e a cambiare destinazione d'uso al porticato assentito con C.E. 502/1977.

- *Realizzato con Concessione Edilizia n.* ***502/1977*** *(si allega alla presente). Rilasciate dal Comune di Potenza al sig.XXXXXXXXX.*

Per l'alloggio, completato da non molto tempo, si considera un prezzo medio, secondo i dati OMI 2 semestre 2017, di €. 875,00 al mq. a cui si applicano le opportune riduzioni per vetustà e per manutenzione per cui si avrà un Prezzo di €. 98.197,31. Per poter sanare l'abuso relativo alla realizzazione e al cambio d'uso delle due stanze realizzate al posto del porticato necessita prima di tutto acquistare cubatura dal Comune e poi redigere un progetto in sanatoria e alla fine procedere al versamento degli oneri concessori. Il tutto per una cifra di circa 13.000,00 €. Da detrarre dal valore del bene.

PREZZO BASE in C.T. euro 85.000,00

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

LOTTO 3: - *Diritto di proprietà su abitazione posta al piano secondo con corte comune ubicata in Potenza alla Via Cerreta 255 nella immediata periferia del centro urbano.*

- *È riportato nel Catasto del Comune di Potenza al:*
  - ***NCEU Fg. 18 part. 632 Sub 5 – C.da Cerreta – Piano 2 – Snc - A/3 classe 5 – vani 5 – Rendita € 284,05 (****con annessa e compresa area scoperta antistante il locale censito al subalterno 3)****-***

Il tutto si sviluppa su una superficie commerciale complessiva di ***mq. 95,65.***

L'intero fabbricato confina da più lati con STESSA DITTA .

Il descritto stato dei luoghi, come innanzi detto, corrisponde alla consistenza catastale. L'intero lotto è stato realizzato abusivamente rispetto a quanto assentito con C.E. 502/1977, è stato realizzato il tetto in legno andando a cambiare l'altezza del colmo e in alcuni casi dell'imposta ed inoltre sono stati realizzati muri esterni e infissi oltre a cambiare destinazione d'uso da sottotetto non praticabile a residenziale.

Per l'alloggio, completato da non molto tempo, si considera un prezzo medio, secondo i dati OMI 2 semestre 2017, di €. 875,00 al mq. a cui si applicano le opportune riduzioni per vetustà e per manutenzione per cui si avrà un Prezzo di €. 79.509,06. Per poter sanare l'abuso relativo alla realizzazione e al cambio d'uso del sottotetto abitabile necessita prima di tutto acquistare cubatura dal Comune secondo le norme del R.U. ed inoltre vanno depositati i calcoli in sanatoria oltre a redigere un progetto in sanatoria e alla fine procedere al versamento degli oneri concessori. Il tutto per una cifra di circa 24.000,00 €. Da detrarre dal valore del bene.

PREZZO BASE in C.T. euro 55.000,00

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

LOTTO 4: *- Diritto di proprietà su deposito posto al piano primo con corte comune ubicata in Potenza alla Via Cerreta 255 nella immediata periferia del centro urbano.*

- *È riportato nel Catasto del Comune di Potenza al:*
  - ***NCEU Fg. 18 part. 632 Sub 6 – C.da Cerreta – Piano 1 – Snc - C/2 classe 5 – mq. 50 – Rendita € 142,03*** *(con annessa e compresa area scoperta antistante il locale censito al subalterno 3)-*

Il tutto si sviluppa su una superficie commerciale complessiva di ***mq. 58,00.***

L'intero fabbricato confina da più lati con STESSA DITTA .

Il descritto stato dei luoghi, come innanzi detto, corrisponde alla consistenza catastale. L'intero lotto è stato realizzato abusivamente rispetto a quanto assentito con C.E. 502/1977, è stato realizzato adiacente il muro di sostegno alla strada sovrastante è adibito a deposito ha struttura portante mista, il tetto in ondulina coibentata è completo di impianti e rifiniture.

Per il deposito, si considera un prezzo massimo stabilito dai valori OMI 2 semestre 2017 di

€. 330,00 al mq. a cui si applicano le opportune riduzioni per vetustà e per manutenzione per cui si avrà un Prezzo di €. 18.183. Per poter sanare l'abuso relativo alla realizzazione ex novo dei locali deposito necessita prima di tutto acquistare cubatura dal Comune secondo le norme del R.U. ed inoltre vanno depositati i calcoli in sanatoria oltre a redigere un progetto in sanatoria e alla fine procedere al versamento degli oneri concessori. Il tutto per una cifra di circa 8.000,00 €. Da detrarre dal valore del bene.

PREZZO BASE in C.T. euro 10.000,00

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

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

L'esperto stimatore deve procedere, sulla base della certificazione ipocatastale in atti 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 di acquisto precedenti** laddove ne sussista l'opportunità (ad esempio: laddove sia in dubbio se determinate porzioni del bene siano stato 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, nell'ipotesi di pignoramento di fabbricati, l'esperto deve specificare in termini esatti su quale originaria p.lla di terreno insistono 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 **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 debitore e/o l'esistenza di iscrizioni ipotecarie od altre formalità pregiudizievoli (ad esempio, trascrizioni di sequestro conservativo; trascrizioni di sentenza dichiarativa di fallimento; ecc.), producendo copia della nota di iscrizione e/o di trascrizione.

Ipotesi particolari:

1) Atto anteriore al ventennio avente natura di ***atto mortis causa.***
Nel caso in cui il primo atto antecedente di venti anni la trascrizione del pignoramento abbia natura di **atto *mortis* causa** (trascrizione di denunzia 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 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,

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

precisando – in difetto dell'adozione di formale provvedimento di esproprio se sia intervenuta irreversibile trasformazione dei suoli e comunque fornendo ogni informazione dei suoli e comunque fornendo ogni informazione utile al riguardo (anche con riguardo ad eventuali contenziosi in atto).

4) **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.

5) 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'usufrutto sia ancora in vita. A tale scopo acquisirà il **certificato di esistenza in vita ed eventualmente di morte** di quest'ultimo.

In riferimento a detto quesito lo scrivente condivide pienamente quanto riferito dal Notaio PACE nella propria relazione che in copia alla presente si allega e precisamente:

- *La particella (abitazione) Foglio 18 Particella 632 sub 1 unitamente al terreno annesso al fabbricato p.lla 930 (annessa alla p.lla 632) e il terreno Foglio 18 particella 290, la p.lla 632 censita al catasto terreni come Ente Urbano comprende le p.lla 930 ex 314b e 995 del foglio 18 – Tali beni sono pervenuti ai coniugi XXXXXXXXXXX dai coniugi XXXXXXXXXXXper atto di compravendita Notar Gatti in data 22/11/1993 rep. 11434/7322 trascritto il 10/12/1993 n. 13393*
- *La particella (abitazione) Foglio 18 Particella 632 sub 4 unitamente al terreno Foglio 18 particella 995 (annessa lla p.lla 632), la p.lla 632 censita al catasto terreni come Ente Urbano – Tali beni sono pervenuti ai coniugi XXXXXXXX dal sig. XXXX per atto di compravendita Notar Gatti in data 28/11/2001 rep. 16837 trascritto il 30/11/2001 n. 13735*
- *Rispetto ai lotti 3-4 non sono stati rinvenuti titoli di acquisto anche se risultano accatastati ma come innanzi detto sono stati realizzate in assenza di permesso di costruire quindi sono abusive.*
- *Alla data odierna le unità immobiliari sono intestate in piena proprietà ai ''DEBITORI ESECUTATI''*

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

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

L'esperto deve procedere alla verifica della **regolarità dei beni sotto il profilo edilizio urbanistico**, indicando:

- **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 di 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 planimetrie catastali; ii)aerofotogrammetrie acquistabili 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 **istanza 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

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

n.° 47 del 1985; oppure ai sensi dell'art. 39 della legge n.° 724 del 1994; oppure ai sensi dell'art. 32 del D.L. n.° 269 del 2003 convertito in legge n.° 326 del 2003);

- lo stato della procedura presso gli uffici tecnici competenti (pareri; deliberazioni; ecc.);
- i costi della sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte e/o ancora da corrispondersi;
- la conformità del fabbricato ai grafici di progetto depositati a corredo dell'istanza (segnalando, anche in tal caso graficamente, le eventuali difformità);

in terzo luogo ed in via ulteriormente subordinata, verificare 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 dell'art. 46, comma 5 del D.P.R. n.° 380 del 2001** (già art. 17 comma 5, della legge 47 del 1985).
A quest'ultimo riguardo, l'esperto deve:

- determinare la data di edificazione dell'immobile secondo le modalità sopra indicate;
- chiarire se – in ragione della data di edificazione come sopra determinata o comunque delle caratteristiche delle opere abusive – l'immobile avrebbe potuto beneficiare di una delle sanatorie di cui alle disposizioni di seguito indicate:
  - **i.** **artt. 31 e seguenti della legge n.° 47 del 1985** (in linea di principio, immobili ed opere abusivi ultimati entro la data del 1.10.1983 ed alle condizioni ivi indicate);
  - **ii.** **art. 39 della legge n.° 724 del 1994** (in linea di principio, opere abusive ultimate entro la data del 31.12.1993 ed alle condizioni ivi indicate);
  - **iii.** **art. 32 del D.L. n.° 269 del 2003 convertito in legge n.° 326 del 2003** (in linea di principio, opere abusive ultimate entro la data del 31.03.2003 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 in sanatoria.

In tutte le ipotesi di sanatoria d'immobili o 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 della 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. .

In riferimento a detto quesito si riferisce quanto segue:

Il fabbricato è stato realizzato con Concessioni Edilizie:

- *Concessione Edilizia n.° 502/1977 rilasciata in data 12 gennaio 1979 (si allega alla presente).*

Rilasciate dal Comune di Potenza al sig. XXXXXX nato a Tito il 12 febbraio 1946 .

Lo stato attuale dei luoghi non corrisponde alle previsioni del " Provvedimento Autorizzativo", in quanto sono state realizzate opere in difformità o in totale

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

assenza di permesso di costruire come riportato al quesito n. 4 che comportano pregiudizi al proseguimento del procedimento.

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

L'esperto stimatore deve precisare se l'immobile pignorato sia occupato dal **debitore esecutato** o da **soggetti terzi.**
Nel caso di immobile occupato da **soggetti terzi**, l'esperto deve precisare il titolo in forza del quale abbia luogo l'occupazione (ad esempio: contratto di locazione; affitto; comodato; provvedimento di assegnazione della casa coniugale; ecc.) oppure – in difetto – indicare che l'occupazione ha luogo in assenza di titolo.
In ogni caso, laddove l'occupazione abbia luogo in forza di uno dei titoli sopra indicati, l'esperto deve sempre acquisire copia dello stesso allegato 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 il pignoramento), l'esperto verificherà se il canone di locazione sia inferiore di un terzo al valore locativo di mercato o a quello risultante da precedenti locazioni al fine di consentire al giudice dell'esecuzione ed all'eventuale aggiudicatario di procedere alle determinazione 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, quali a titolo di esempio: la durata ridotta e precaria dell'occupazione; l'obbligo di immediato rilascio dell'immobile a richiesta degli oneri della procedura; l'esigenza di assicurare la conservazione del bene; ecc.).

Alla data odierna l' ***immobile è occupato e tenuto in uso:***

- *Dai "DEBITORI ESECUTATI".*

QUESITO 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 a titolo esemplificativo, l'esperto stimatore deve:

a) verificare – in presenza di trascrizioni di pignoramenti diversi da quello originante la presente procedura espropriativa – la pendenza di **altre procedure esecutive** relative ai medesimi beni pignorati, riferendo lo stato delle stesse (assumendo le opportune informazioni presso la cancelleria del Tribunale).
Nel caso in cui sia ancora pendente precedente procedura espropriativa, l'esperto ne darà immediata segnalazione al giudice dell'esecuzione al fine dell'adozione dei provvedimenti opportuni relativi alla riunione;
b) verificare in presenza di trascrizioni di domande giudiziali sugli immobili pignorati – la **pendenza di procedimenti giudiziali civili** relativi ai medesimi beni pignorati, acquisendo copia dell'atto introduttivo e riferendo circa lo stato del detto procedimento (assumendo le opportune informazioni presso la cancelleria del Tribunale).
La documentazione così acquisita sarà allegata alla relazione;
c) acquisire copia di eventuale **provvedimento giudiziale di assegnazione al coniuge** della casa comunale;
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 risultano essere stati eseguiti provvedimenti di **sequestro penale** (anche in data successiva alla trascrizione del pignoramento), l'esperto acquisirà – con l'ausilio del custode

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

giudiziario – la relativa documentazione presso gli uffici competenti, depositando copia del provvedimento e del verbale di esecuzione del sequestro (nonché, eventualmente, copia della nota di trascrizione del provvedimento di sequestro), informandone tempestivamente il G.E. per l'adozione dei provvedimenti circa il prosieguo delle operazioni di stima.

In risposta al presente quesito, l'esperto deve inoltre indicare in sezioni separate gli oneri ed i vincoli che restano a carico dell'acquirente e quelli che sono invece cancellati o comunque regolarizzati nel contesto della procedura.
In particolare, l'esperto indicherà:
SEZIONE A: Oneri e vincoli a carico dell'acquirente:
Tra questi si segnalano in linea di principio:

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

SEZIONE B: Oneri e vincoli cancellati o comunque regolarizzati nel contesto della procedura.
Tra questi si segnalano:

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

In riferimento a detto quesito, dagli accertamenti effettuati, si può affermare quanto segue:

I beni sono pervenuti ai coniugi esecutati dai coniugi XXXXXXX con i seguenti atti

- ***Trascrizione a Favore*** *- Atto di Compravendita Notar Gatti di Potenza in data 22/11/1993 rep. 11434/7322 trascritto il 10/12/1993 n. 13393, i coniugi XXXXX vendevano al "DEBITORE ESECUTATO" gli immobili Foglio 18 Particella 632 sub 1 unitamente al terreno annesso al fabbricato p.lla 930 (annessa alla p.lla 632) e il terreno Foglio 18 particella 290.*
- ***Trascrizione a Favore*** *- Atto di Compravendita Notar Gatti di Potenza in data 28/11/2001 rep. 16837 trascritto il 30/11/2001 n. 13735 il sig. Padula vendeva al "DEBITORE ESECUTATO" gli immobili Foglio 18 Particella 632 sub 4 unitamente al terreno Foglio 18 particella 995 (annessa lla p.lla 632)*

A carico dei suddetti immobili risultano le seguenti formalità:

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

- ***Trascrizione Contro (XXXXXX)***– *Verbale di Pignoramento immobili a favore di BAG spa*– *Ufficiale Giudiziario della Corte di appello di Potenza - Trascritto il 19/02/2016 ai nn. 2671/2285 R.G. e R.P..*
- ***Iscrizione Contro (XXXXXX)***– *Ipoteca Giudiziale da decreto ingiuntivo a favore di Klein srl – Giudice di Pace di Napoli Nord – iscrizione 22/09/2015*
  nn. 16245/1080 R.G. e R.P..
- ***Iscrizione Contro (XXXXXX)*** *– Iscrizione contratto di mututo a favore Banca Popolare di Bari – Notaio De Bonis Cristalli di Potenza – Rep. 12776/1268 del 14/01/2009 nonché successivo atto modificativo per Notar De Bonis rep. 14884/2246 del 22/04/2013.*

In riferimento ai punti :

c. ***Non*** *vi è nessun provvedimento di assegnazione al coniuge della casa coniugale.*

d. *Sugli immobili* ***non*** *insistono vincoli storico-artistico.*

e. ***Non*** *vi è nessun regolamento condominiale, da quanto riferito dall'Esecutato.*

f. ***Non*** *vi sono atti impositivi di servitù.*

Sui beni non vi sono provvedimenti di sequestro penale.

In riferimento alla ***Sezione A*** *non esistono* ***Oneri e Vincoli*** *che graveranno a carico dell'acquirente.*

In riferimento alla ***Sezione B*****,** *gli* ***Oneri e i Vincoli*** *che saranno cancellati , o comunque regolarizzati, nel contesto della procedura, saranno quelli riportati ai punti 1 e 2.*

QUESITO 9: verificare se i beni pignorati ricadono su suolo demaniale

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

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

In riferimento agli accertamenti effettuati parte dei beni in oggetto ricadono su suolo Comunale relitto di strada per mq. 230 circa e non vi è stato nessun provvedimento di declassamento e non è in corso nessuna pratica per l'acquisto del bene in oggetto.

QUESITO 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 o 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 di 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 sussistono i presupposti per ritenere che vi sia stato acquisto della piena proprietà per usucapione (ad es. laddove l'originario enfiteuta o livellario, od un suo successore, abbia ceduto ad altri per atto tra vivi la piena proprietà del fondo senza fare alcuna menzione degli oneri su di esso gravanti o comunque garantendo l'immobile come libero da qualunque gravame e siano decorsi almeno venti anni dall'atto di acquisto).
Laddove il diritto sia costituito a favore di soggetto pubblico, l'esperto verificherà se il soggetto concedente sia un'amministrazione statale od un'azienda autonoma dello Stato (nel qual caso verificherà se sussistono i presupposti per considerare il diritto estinto ai sensi degli artt. 1 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 a detto quesito non vi è nulla da riferire in quanto i beni pignorati non sono gravati da censo, livello, uso civico od altro e il diritto sul bene, da parte dei debitori pignorati, è di proprietà (1/1).

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

1) l'importo annuo delle spese fisse di gestione o manutenzione (es. spese condominiale 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 a detto quesito l'immobile in oggetto non riveste caratteristiche richieste nel quesito (condominio) non vi sono spese di gestione e/o manutenzione condominiale salvo quelle normali per la tenuta di un fabbricato di esclusiva proprietà.

.

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

QUESITO 12 procedere alla valutazione dei beni

L'esperto deve indicare il **valore di mercato** dell'immobile nel rispetto delle definizioni e dei procedimenti di stima di cui agli standard di valutazione internazionali (in particolare: **International Valuation IVS; European Valuation Standard EVS**) e di cui al **Codice delle Valutazioni Immobiliari di Tecnonoborsa**.

In particolare ed in linea di principio, l'esperto deve utilizzare i metodi del confronto di mercato (**Market Approach**), di capitalizzazione del reddito (**Income Approach**) e del costo (**Cost Approach**), secondo le modalità precisate negli standard sopra citati e giustificando adeguatamente il ricorso all'uno od all'altro metodo in riferimento alle condizioni del caso di specie.

A questo riguardo, l'esperto deve OBBLIGATORIAMENTE procedere all'**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.

Nella determinazione del valore di mercato l'esperto deve procedere al calcolo delle superfici per ciascun immobile, con indicazione della superficie commerciale, del valore a mq. e del valore totale, esponendo analiticamente gli **adeguamenti e le correzioni della stima**.
A questo, riguardo, l'esperto deve precisare tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli ed oneri giuridici non eliminabili dalla procedura, nonché per eventuali spese condominiali insolute.
L'esperto NON DEVE MAI detrarre dal valore di mercato il costo di cancellazione 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 d'immobile che – alla luce delle considerazioni svolte in risposta al quesito n.° 6 – **siano totalmente abusivi ed in alcun modo sanabili**, l'esperto procederà 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 a 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 15% ed il 30% del valore di mercato) al fine di rendere comparabile e competitivo l'acquisto in sede di espropriazione forzata rispetto all'acquisto nel libero mercato) al fine di rendere comparabile e competitivo l'acquisto in sede di espropriazione forzata rispetto all'acquisto nel libero mercato.
In particolare, si osserva all'attenzione dell'esperto come tali differenze possano concretizzarsi:

- nella eventuale **mancata immediata disponibilità** dell'immobile alla data di aggiudicazione;
- nelle eventuali diverse modalità fiscali tra gli acquisti a libero mercato e gli acquisti in sede di vendita forzata;
- nella mancata operatività della **garanzia per vizi e mancanza di qualità** in relazione alla vendita forzata;

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

- 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.

Al fine di stabilire il più probabile *valore venale o di libero mercato* (*valore che avrebbe la maggior probabilità tra quelli possibili, di segnare il punto d'incontro tra domanda ed offerta, in una libera contrattazione*) cui possono essere compravenduti i beni in oggetto, bisogna tener conto principalmente :

" stato di manutenzione e conservazione, vetustà, esposizione, superficie, ubicazione rispetto al centro abitato, eventuale garage o posto auto antistante e circostante ad esso, ascensore, cortile o terreno di proprietà, terrazzi - balconi, ecc." .

Il procedimento che si dovrebbe adottare, quando un mercato è attivo e quindi sono disponibili i dati immobiliari necessari per la valutazione e quello *sintetico-comparativo*, metodo che 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 il bene oggetto di stima **o** MCA(Market Comparison Approach).

I dati immobiliari e prezzi di riferimento devono riferirsi a beni per quanto possibili similari a quelli oggetto di valutazione, cui può essere compravenduto il bene in oggetto, ma, considerato che il mercato immobiliare, per immobili simili a quello in oggetto, in detto periodo è generalmente caratterizzato da un esiguo numero di transazioni e pertanto ad una carente disponibilità di dati da reperire su mercato immobiliare (in altri periodi , periodi in cui il mercato immobiliare locale era fiorente e vi erano più compravendite si poteva procedere alla valutazione degli stessi con detti procedimenti).

Pertanto, considerata la scarsità di compravendite immobiliari avente ad oggetto immobili simili a quello per cui è redatta la presente relazione, implica che la stima non può essere eseguita in base al criterio del valore di mercato " sintetico-comparativo o MCA" (per la scarsità di valori e dati di confronto). Per la valutazione in oggetto si applicheranno i Valori OMI (*Banca dati dell'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia del Territorio Regione Basilicata per il comune di Melfi riferiti al secondo semestre 2017) riguardante* il più probabile valore di immobili in condizioni normali alla quale vengono applicati i vari coefficienti correttivi.

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

- *della vetustà del complesso (immobile con età superiore ai 20 anni 0.90);*
- *della vetustà del complesso (immobile con età inferiore ai 20 anni 1.00);*
- *dello stato di manutenzione e conservazione per immobile sup. 20 anni (0.90);*
- *dello stato di manutenzione e conservazione per immobile inf. 20 anni (0.95);*
- *della funzionalità e localizzazione (*

1.00); per cui avremo:

ABITAZIONI CIVILI

- Fascia/zona: EXTRAURBANA
- Codice di Zona: R
- Microzona Catastale n.° 6
- Tipologia prevalente: NON PRESENTE
- Destinazione: RESIDENZIALE
- Stato conservativo: Normale
- Valore med. €/mq. 875

Lotto 1

Per il calcolo del prezzo base di vendita degli immobili in oggetto di età superiore ai 20 anni è presa in considerazione la Superficie Commerciale, per cui avremo:

- Superficie Commerciale .....Mq. 133.40
- Valore/mq..... ..... €/mq. 875.00

Valore dell'immobile al momento della stima

mq.133.40 x €/mq. 875.00 x 0.90 x 0.90 x 1.00= € 94.547,25

Il terreno agricolo non ha potenzialità edificatorie viene valutato a corpo €. 8.200,00

a cui andranno detratte le somme occorrenti per sanare gli abusi edilizi pari ad €. 10.000 circa

IN C.T. 93.000,00

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

Lotto 2

Per il calcolo del prezzo base di vendita degli immobili in oggetto di età superiore ai 20 anni è presa in considerazione la Superficie Commerciale, per cui avremo:

- Superficie Commerciale .....Mq. 138.55
- Valore/mq..... ..... €/mq. 875.00

Valore dell'immobile al momento della stima

mq.138.55 x €/mq. 875.00 x 0.90 x 0.90 x 1.00= € 98.197,31

a cui andranno detratte le somme occorrenti per sanare gli abusi edilizi pari ad €. 13.000 circa

IN C.T. 85.000,00

Lotto 3

Per il calcolo del prezzo base di vendita degli immobili in oggetto di età ionferiore ai 20 anni è presa in considerazione la Superficie Commerciale, per cui avremo:

- Superficie Commerciale .....Mq. 95.65
- Valore/mq..... ..... €/mq. 875.00

Valore dell'immobile al momento della stima

mq.95.65 x €/mq. 875.00 x 1.00 x 0.95 x 1.00= € 79.509,06

a cui andranno detratte le somme occorrenti per sanare gli abusi edilizi pari ad €. 24.000 circa

IN C.T. 55.000,00

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

DEPOSITI

- Fascia/zona: EXTRAURBANA
- Codice di Zona: R
- Microzona Catastale n.° 6
- Tipologia prevalente: NON PRESENTE
- Destinazione: AUTORIMESSE/DEP.
- Stato conservativo: Normale
- Valore max. €/mq. 330

Lotto 4

Per il calcolo del prezzo base di vendita degli immobili in oggetto di età ionferiore ai 20 anni è presa in considerazione la Superficie Commerciale, per cui avremo:

- Superficie Commerciale .....Mq. 58.00
- Valore/mq…… ……. €/mq. 875.00

Valore dell'immobile al momento della stima

mq. 58.00 x €/mq. 330.00 x 1.00 x 0.95 x 1.00= € 18.183,00

a cui andranno detratte le somme occorrenti per sanare gli abusi edilizi pari ad €. 8.000 circa

IN C.T. 10.000,00

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

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

Nel caso il pignoramento abbia a 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 similare per ciascun comproprietario, predisponendo se del caso una bozza del PROGETTO DI DIVISIONE o altrimenti esprimendo compiutamente il giudizio di indivisibilità.

In riferimento a detto quesito non bisogna procedere a nessuna valutazione di quota indivisa, considerato che l'immobile è in piena proprietà 1/1 ai " DEBITORI ESECUTATI".

QUESITO 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 scelto.
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 di 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 scioglimento o cessione degli effetti civili oppure separazione personale e tale sentenza non risulti essere stata annotata a margine dell'atto di matrimonio, l'esperto procederà – laddove possibile – ad acquisire tale sentenza e a verificarne il passaggio in giudicato.
Infine, laddove il debitore esecutato sia una società, l'esperto acquisirà altresì **certificato della Camera di Commercio**.

*In riferimento a detto quesito si riferisce che i **" DEBITORI ESECUTATI"**:*

- *è residente alla Via Cerreta , 255 del comune di Potenza dal 02/03/1994.*

- *In riferimento al Regime Patrimoniale dei **" DEBITORI ESECUTATI"**, dall' Estratto per Riassunto di Matrimonio, risulta che dal giorno del matrimonio, 15 ottobre 1977 , sono coniugati in regime di comunione legale dei beni.*

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

Il sottoscritto consulente tecnico, avendo completato il proprio mandato nel pieno rispetto delle regole processuali rassegna il presente elaborato peritale composto di ***n.° 42*** *pagine e di* ***n.° 137*** *allegati che ne costituiscono parte integrante.*

L'elaborato peritale è stato depositato in cancelleria telematicamente coerentemente alle disposizioni attuative previste.

IL C.T.U.

Geom. Rocco Guarino

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