

Relazione di Consulenza Tecnica

* * *

R.G.E. n.°32/23

All'Ill.mo Sig. Giudice delle Esecuzioni Immobiliari – Dott. Davide Visconti

Oggetto: Procedimento di espropriazione immobiliare contro OMISSIS

promossa da OMISSIS -- R.G.E. n.°32/23

Custode Giudiziario avv.to Anna Arcella

CTU geom. Giovanna Laino

La scrivente geom. Giovanna Laino, iscritta all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Potenza e con studio in Paterno (Pz) alla via Cappella Vecchia n.°18, per il procedimento di espropriazione immobiliare di cui all'oggetto veniva nominata C.T.U. dal Giudice delle Esecuzioni Immobiliari - Dott. Davide Visconti unitamente al custode giudiziario avv.to Anna Arcella, fissando l'udienza per le determinazioni in ordine alle modalità della vendita dei beni staggiti, il conferimento dell'incarico e la precisazione dei seguenti quesiti, riportati di seguito da pag. 2) a pag. 16). Il tutto come segue:

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

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

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

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

oppure:

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

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

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

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

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

In secondo luogo, l'esperto deve precisare se il creditore procedente abbia depositato l'**estratto catastale**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Al riguardo:

- qualora l'atto di pignoramento rechi l'indicazione di un **diritto di contenuto più ampio** rispetto a quello in titolarità dell'esecutato (ad esempio: piena proprietà in luogo della nuda proprietà o dell'usufrutto o della proprietà superficiaria; intera proprietà in luogo della quota di $\frac{1}{2}$; quota di $\frac{1}{2}$ in luogo della minor quota di $\frac{1}{4}$; ecc.), l'esperto proseguirà nelle operazioni di stima assumendo come oggetto del pignoramento il diritto quale effettivamente in titolarità del soggetto esecutato (anche ai fini della stima);

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

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

Al riguardo:

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

- nel caso in cui l'atto di pignoramento rechi l'indicazione del bene con **dati di identificazione catastali completamente errati** (indicazione di foglio catastale inesistente o corrispondente ad altra zona; indicazione di p.l.a. catastale inesistente o corrispondente a bene non in titolarità dell'esecutato; indicazione di sub catastale inesistente o corrispondente a bene non in titolarità dell'esecutato), l'esperto sospenderà le operazioni di stima, dandone immediata comunicazione al G.E. per le determinazioni sul prosieguo (depositando altresì la documentazione acquisita);
- nel caso in cui l'atto di pignoramento rechi l'indicazione del bene secondo una **consistenza catastale non omogenea** rispetto a quella esistente alla data del pignoramento (segnatamente: indicazione del bene con i dati del Catasto Terreni laddove sul terreno vi era già stata edificazione di fabbricato oggetto di autonoma

individuazione al Catasto Fabbricati), l'esperto sospenderà le operazioni di stima, dandone immediata comunicazione al G.E. per le determinazioni sul prosieguo (depositando altresì la documentazione acquisita);

- nel caso in cui l'atto di pignoramento rechi l'indicazione del bene secondo una consistenza catastale omogenea ma difforme rispetto a quella esistente alla data del pignoramento (indicazione di p.lla del C.F. o del C.T. già soppressa e sostituita da altra p.lla; indicazione di sub del C.F. già soppresso e sostituito da altro sub), l'esperto preciserà:

se la variazione catastale intervenuta prima del pignoramento abbia avuto *carattere meramente nominale* (nel senso cioè che non abbia comportato variazione della planimetria catastale corrispondente: ad esempio, variazione per modifica identificativo-allineamento mappe), nel qual caso l'esperto proseguirà nelle operazioni di stima;

- se la variazione catastale intervenuta prima del pignoramento abbia avuto *carattere sostanziale* (nel senso cioè che abbia comportato variazione della planimetria catastale corrispondente: ad esempio, fusione e modifica), l'esperto informerà immediatamente il G.E. per le determinazioni sul prosieguo, producendo tutta la documentazione necessaria per la valutazione del caso;

- nell'ipotesi di **"difformità sostanziali"** dei dati di identificazione catastale (**difformità della situazione di fatto rispetto alla planimetria di cui ai dati di identificazione catastale**: ad esempio, fabbricato interamente non accatastato al C.F.; vani non indicati nella planimetria; diversa distribuzione di fatto dei vani, ecc.), l'esperto proseguirà nelle operazioni di stima assumendo come oggetto del pignoramento il bene quale effettivamente esistente (rinviando alla risposta al quesito n. 3 per l'esatta descrizione delle difformità riscontrate).

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

materiale di ciascun lotto.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Al riguardo, l'esperto:

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

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

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

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

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

- deve indicare le **variazioni** (riguardanti esclusivamente i dati identificativi essenziali: comune censuario, foglio, p.lla e subalterno) che siano state eventualmente richieste dall'esecutato o da terzi o disposte di ufficio e che siano intervenute in un momento successivo rispetto alla trascrizione dei dati riportati correttamente nel pignoramento, precisando:
- se a tali variazioni corrisponda una modifica nella consistenza materiale dell'immobile (ad esempio, scorporo o frazionamento di un vano o di una pertinenza dell'unità immobiliare che vengono accorpati ad un'altra; fusione di più subalterni), nel qual caso l'esperto informerà il G.E. per le determinazioni sul prosieguo;
- se a tali variazioni non corrisponda una modifica nella consistenza materiale dell'immobile (ad esempio, riallineamento delle mappe).

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

Al riguardo, l'esperto:

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

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

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

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

LOTTO n. 2 : ecc.

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

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

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

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

A questo riguardo, l'esperto:

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

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

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

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

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

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

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

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

Ipotesi particolari:

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

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

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

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

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

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

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

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

Nel caso di fabbricati edificati su terreni acquisiti con **procedura di espropriazione di pubblica utilità** (ad esempio, nel caso di convenzioni per l'edilizia economica e popolare), l'esperto acquisirà presso la P.A. competente la documentazione relativa all'emissione dei decreti di occupazione d'urgenza e/o di esproprio,

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

Beni già in titolarità di istituzioni ecclesiastiche.

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

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

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

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

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

Indicherà altresì:

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

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

Tale documentazione deve essere sempre allegata alla relazione di stima.

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

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

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

utilizzata; v) contesto di ubicazione del bene (ad esempio: centro storico della città).

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

A quest'ultimo riguardo, l'esperto deve:

- a) determinare la data di edificazione dell'immobile secondo le modalità sopra indicate;
- b) chiarire se – in ragione della data di edificazione come sopra determinata o comunque delle caratteristiche delle opere abusive – l'immobile avrebbe potuto beneficiare di una delle sanatorie di cui alle disposizioni di seguito indicate:

artt. 31 e seguenti della legge n. 47 del 1985 (in linea di principio, immobili ed opere abusive ultimati entro la data del 1.10.1983 ed alle condizioni ivi indicate);

- **art. 39 della legge n. 724 del 1994** (in linea di principio, opere abusive ultimate entro la data del 31.12.1993 ed alle condizioni ivi indicate);
 - **art. 32 del D.L. n. 269 del 2003 convertito in legge n. 326 del 2003** (in linea di principio, opere abusive ultimate entro la data del 31.3.2003 ed alle condizioni ivi indicate);
 - c) verificare la data delle ragioni del credito per le quali sia stato eseguito il pignoramento o intervento nella procedura espropriativa.
- Al riguardo, l'esperto deve far riferimento al credito temporalmente più antico che sia stato fatto valere nella procedura espropriativa (sia dal creditore pignorante, sia da uno dei creditori intervenuti), quale risultante dagli atti della procedura;
- d) concludere infine – attraverso il combinato disposto delle verifiche sopra indicate – se ed eventualmente in base a quali delle disposizioni di legge sopra indicate l'aggiudicatario possa depositare domanda di sanatoria.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

di assicurare la conservazione del bene; ecc.).

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

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

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

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

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

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

La documentazione così acquisita sarà allegata alla relazione;

- c) acquisire copia di eventuale **provvedimento giudiziale di assegnazione al coniuge** della casa coniugale;
d) acquisire copia di provvedimenti impositivi di **vincoli storico-artistici**;
e) verificare – per gli immobili per i quali sia esistente un condominio – l'esistenza di **regolamento condominiale** e la eventuale trascrizione dello stesso;
f) acquisire copia degli **atti impositivi di servitù** sul bene pignorato eventualmente risultanti dai Registri Immobiliari.

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

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

In particolare, l'esperto indicherà:

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

Tra questi si segnalano in linea di principio:

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

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

Tra questi si segnalano:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

QUESITO n. 12: procedere alla valutazione dei beni.

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

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

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

- indicare il nominativo di ciascun operatore interpellato (ad esempio: agenzia immobiliare _____ con sede in _____);

precisare i dati forniti da ciascun operatore (con indicazione dei valori minimo e massimo comunicati da ciascuno di essi);

- **precisare in maniera sufficientemente dettagliata le modalità di determinazione dei dati forniti dall'operatore** (attraverso il riferimento ad atti di compravendita; alla data degli stessi; alla tipologia degli immobili oggetto di tali atti; ecc.).

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Nel caso il pignoramento abbia ad oggetto una **quota indivisa**, l'esperto deve procedere alla valutazione della sola quota.

L'esperto deve precisare inoltre se la quota in titolarità dell'esecutato sia suscettibile di separazione in natura (attraverso cioè la materiale separazione di una porzione di valore esattamente pari alla quota).

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

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

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

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

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

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

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

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

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

OGGETTO ESECUZIONE IMMOBILIARE

Il presente lavoro e la conseguente richiesta di vendita, da cui è scaturita la procedura esecutiva iscritta al R.G.E. **n.°32/23**, riguardano i diritti dell'intero (1/1) della "piena proprietà", relativa ad un compendio terriero di tipo agricolo, situato sul territorio del *Comune di Tito (Pz)*, alla c.da *Tora* della superficie catastale di **ha 4.93.20** di proprietà della sig.ra **OMISSIS** nata a **OMISSIS** residente alla **OMISSIS** – *all'atto del pignoramento immobiliare trascritto presso la CC.RR.II. di Potenza in data 12/06/2023 al Rep. n.°9790/7999 a favore di OMISSIS*

In particolare - a seguito dell'atto di precetto, notificato a mezzo di posta elettronica il 18/03/2023 - , rimasto insoluto, con il quale si intimava di pagare alla **OMISSIS** la somma di Euro **OMISSIS** sono stati sottoposti a pignoramento:

- **i diritti dell'intero della piena proprietà (1/1) in capo a OMISSIS** del compendio immobiliare terriero della superficie complessiva di **ettari 4.93.20** costituito da:

a)– *Seminativo di 3.a classe di **ettari 1.61.33** censito in catasto terreni al foglio mappa 25 part. **n.°20** con reddito dominicale di Euro 16,66 e reddito agrario di Euro 15,00 ubicato alla c.da Tora del Comune di Tito (Pz).*

b)*Seminativo di 3.a classe di **ettari 3.31.87** censito in catasto terreni al foglio mappa 25 part. Part. **°58** con reddito dominicale di Euro 34,28 e reddito agrario di Euro 30,85 ubicato alla c.da Tora del Comune di Tito (Pz);*

o o o o

➤ Nella procedura è intervenuta con Intervento del 12/3/2023:

OMISSIS

PREMESSA

Esaminati gli atti del procedimento ed effettuata la preliminare verifica della documentazione di cui all'art. 567, in esecuzione all'incarico affidato dal Sig. Giudice, la scrivente C.T.U. fissava unitamente al custode giudiziario avv.to Anna Arcella per il giorno 16 ottobre 2023, la data del sopralluogo, al fine di effettuare la verifica dei beni oggetto del pignoramento.

Al sopralluogo, intervenivano la scrivente e l'Avv.to Anna Arcella in qualità di ausiliari del G.E.

nonchè il sig. **OMISSIS**

In detta sede la scrivente ha proceduto alla individuazione di tutti i cespiti di cui al pignoramento ed all'ispezione dei beni, costituiti esclusivamente da un complesso terriero di tipo "agricolo" ubicato alla c.da Tora del Comune di Tito (Pz), in zona rurale, assai distante dall'abitato del comune ma ubicato a poca distanza dal complesso industriale dell'area di Tito.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Dalla verifica della documentazione relativa al procedimento iscritto al R.G.E. n.°32/23 contro è **OMISSIS** emerso che il creditore procedente ha depositato in data 14/6/2023 la "relazione notarile", redatta dal Notaio **OMISSIS** relativa alle iscrizioni e trascrizione anteriori al ventennio che precede la trascrizione del pignoramento di cui al presente lavoro, trascritto il data 12/06/2023 al Rep. n.°9790/7999 in favore di **OMISSIS**

La certificazione notarile sostitutiva, relativa alle iscrizioni dei cespiti pignorati nell'ambito della procedura in essere, si estende per un periodo di oltre venti anni, a ritroso dalla trascrizione del pignoramento ed in relazione a ciascun soggetto che risulta proprietario (sulla scorta dei pubblici registri immobiliari). In particolare, come verrà meglio spiegato nel capitolo relativo alle provenienze dei beni pignorati, tutti i cespiti di proprietà **OMISSIS** sono a **OMISSIS** pervenuti per i diritti dell'intero della piena proprietà (1/1), in virtù di un unico rogito:

- Atto di Transazione con consenso alla restrizione di Ipoteca volontaria per notar Clara Vittoria del 12/05/2016 rep. n.°7535, registrato a Potenza (Pz) 20/5/2016 al n.°7479.1/16 trascritto presso la CC.RR.II. di Potenza il 20/05/2016 al n.°8771/7479 per cessione da parte di **OMISSIS**

Con il citato rogito **OMISSIS** al fine di derimere una controversia inerente il rilascio anzitempo dei terreni condotti in fitto da **OMISSIS**, a tacitazione e saldo di ogni qualsiasi pretesa, diritti, indennità e/o azione relativamente alla disponibilità dei predetti terreni del citato sig. **OMISSIS**, cedeva A **OMISSIS** e trasferiva, con il citato Atto in piena proprietà (1/1) il compendio immobiliare agricolo sito alla c.da Tora del Comune di Tito (Pz) distinto al:

- foglio mappa 25 part. n.°20 della estensione di ettari 1.61.33
- foglio mappa 25 part. n.°58 della estensione di ettari 3.31.87

- Al cessionario **OMISSIS** i fondi pervennero per **Successione di **OMISSIS**** giusta:

- **Denuncia di Successione** registrata a Potenza il 2/08/1998 al n.°428 vol. 160 trascritta a Potenza il 25/01/2002 ai nn.° 2709/2563 seguita da
- **Denuncia di Successione Integ.** registrata a Potenza il 24/04/2012 al n.°706 vol. 9990 trascritta a Potenza il 16/02/2017 ai nn.° 2257/2674

A **OMISSIS** i fondi pervenivano per i diritti di $\frac{1}{2}$ ciascuno della proprietà per acquisto fattone da tale **OMISSIS** per:

- Atto di Compravendita per notar Capuano del 29/07/1965 rep. n.°4700 trascritto presso la CC.RR.II. di Potenza il 17/08/1965 al n.°15383/330532
- Atto di Divisione per notar Capuano del 08/05/1965 rep. n.°4519 trascritto presso la CC.RR.II. di Potenza il 5/06/1965 al n.°11045/326608 tra **OMISSIS**
- Risulta altresì trascritta:

- Accettazione dell'eredità di **OMISSIS** deceduto ab intestato il 3/02/1996 trascritta il

12/07/2007 al regg. nn.° 16344/9102, giusta Denuncia di successione n. 428 vol 160 trascritta a Potenza il 25/01/2002 al regg. nn.°2563/2709 in favore di **OMISSIS** dichiarando costui nell'atto di essere unico erede.

Tutto quanto accertato ci consente di poter rilevare che sussiste la continuità delle trascrizioni anche oltre il ventennio, anteriormente alla data della trascrizione del pignoramento.

Il creditore procedente, non ha depositato, la documentazione riguardante le visure catastali attuali e storiche dei cespiti pignorati.

Le visure catastali attuali e storiche - da cui è stata tratta la storia catastale dei beni pignorati - e le planimetrie relative alle consitenze immobiliari, sono stati acquisiti dalla scrivente.

La **OMISSIS**

I coniugi hanno contratto matrimonio in **OMISSIS**

Con riferimento occorre precisare che, ancorché vigesse il regime di comunione legale tra i coniugi **OMISSIS** si costituisce nell'atto di cessione dei fondi in suo favore, e cioè:

- *Atto di Transazione con consenso alla Restrizione di Ipoteca volontaria per notar Clara Vittoria del 12/05/2016 rep. n.°7535 registrato a Potenza (Pz) 20/5/20/2016 al n.°7479.1/16 trascritto presso la CC.RR.II. di Potenza il 20/05/2016 al n.°8771/7479 per cessione da parte di **OMISSIS***

in qualità di:

-**Titolare dell'omonima ditta individuale, OMISSIS**

E' pertanto da ciò si desume che, i beni pignorati, risultano NON ricadenti nel regime di comunione legale, come risulta dall'atto di cessione e dalla visura camerale allegata all'atto del notaio, salvo ogni valutazione differente del sig. G.E. in merito.

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

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

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

Al riguardo:

- qualora l'atto di pignoramento rechi l'indicazione di un diritto di contenuto più ampio rispetto a quello in titolarità dell'esecutato (ad esempio: piena proprietà in luogo della nuda proprietà o dell'usufrutto o della proprietà superficaria; intera proprietà in luogo della quota di $\frac{1}{2}$; quota di $\frac{1}{2}$ in luogo della minor quota di $\frac{1}{4}$; ecc.), l'esperto proseguirà nelle operazioni di stima assumendo come oggetto del pignoramento il diritto quale effettivamente in titolarità del soggetto esecutato (anche ai fini della stima);

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

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

Al riguardo:

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

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

nell'ipotesi di "difformità sostanziali" dei dati di identificazione catastale (difformità della situazione di fatto rispetto alla planimetria di cui ai dati di identificazione catastale: ad esempio, fabbricato interamente non accatastrato al C.F.; vani non indicati nella planimetria; diversa distribuzione di fattodei vani, ecc.), l'esperto proseguirà nelle operazioni di stima assumendo come oggetto del pignoramento il bene quale effettivamente esistente (rinviando alla risposta al quesito n. 3 per l'esatta descrizione delle difformità riscontrate).

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

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

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

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

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

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

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

ed i dati di identificazione catastale (con indicazione in tal caso, unicamente dei dati di identificazione attuali).

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

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

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

Con il pignoramento trascritto il data 12/06/2023 al Rep. n.°9790/7999 in favore di **OMISSIS** sono stati sottoposti a gravame (beni indicati con i dati censuari attuali):

- i diritti dell'intero della piena proprietà (1/1) in capo a **OMISSIS** del compendio immobiliare terriero della superficie complessiva di ettari 4.93.20 costituito da:

a)– *Seminativo di 3.a classe di ettari 1.61.33 censito in catasto terreni al foglio mappa 25 part. n.°20 con reddito dominicale di Euro 16,66 e reddito agrario di Euro 15,00 ubicato alla c.da Tora del comune di Tito (Pz).*

*Confini:Strada Comunale ASI, **proprietà aliena***

b) – *Seminativo di 3.a classe di ettari 3.31.87 censito in catasto terreni al foglio mappa 25 part. n.°58 con reddito dominicale di Euro 34,28 e reddito agrario di Euro 30,85 ubicato alla c.da Tora del Comune di Tito (Pz).*

*Confini:Strada Comunale, **proprietà aliena**.*

Occorre rilevare che, i dati catastali dei beni riportati nel pignoramento e relativa nota di trascrizione risultano conformi a quelli indicati nell'atto di provenienza in favore della debitrice.

L'esatta identificazione catastale è quella innanzi indicata desunta dalle visure catastali.

° ° °

I diritti reali indicati nell'atto di pignoramento corrispondono, correttamente, a quelli in titolarità dell'esecutato in forza degli atti d'acquisto trascritti in suo favore e cioè:

- *Atto di Transazione con consenso alla Restrizione di Ipoteca volontaria per notar Clara Vittoria del 12/05/2016 rep. n.°7535 registrato a Potenza (Pz) 20/5/2016 al n.°7479.1/16 trascritto presso la CC.RR.II. di Potenza il 20/05/2016 al n.°8771/7479 per cessione da parte di **OMISSIS***

Con il citato rogito **OMISSIS** al fine di derimere una controversia inerente il rilascio anzitempo dei terreni condotti in fitto da **OMISSIS** a tacitazione e saldo di ogni qualsiasi pretesa, diritti, indennità e/o azione relativamente alla disponibilità dei predetti terreni del citato **OMISSIS** cedeva a costei e **trasferita** con il citato atto, in piena proprietà (1/1) il compendio

immobiliare agricolo sito alla c.da Tora del Comune di Tito (Pz) distinto al:

- foglio mappa 25 part. n.º20 della estensione di ettari 1.61.33
- foglio mappa 25 part. n.º58 della estensione di ettari 3.31.87

Dal raffronto emerge che, i dati catastali dei beni riportati nell'atto di pignoramento citato inoltre corrispondono a quelli riportati nel catasto attuale quindi **sussiste conformità di dati catastali.**

• **STORIA CATASTALE:**

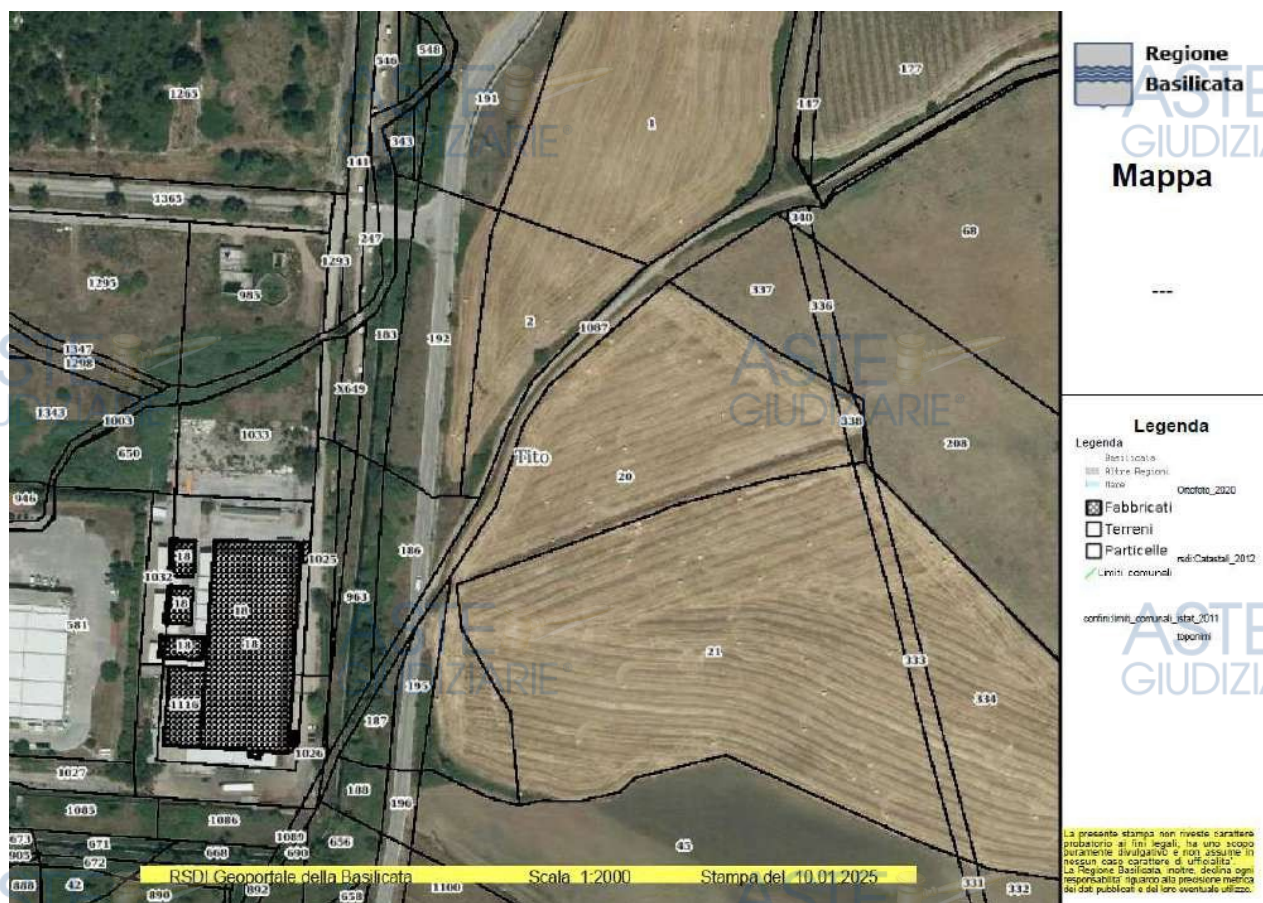
Tutte le particelle di cui al pignoramento e cioè:

-**Terreno** in Tito alla C.da Tora censito in catasto al **foglio mappa 25 p.lla 20 di ettari 1.61.33**

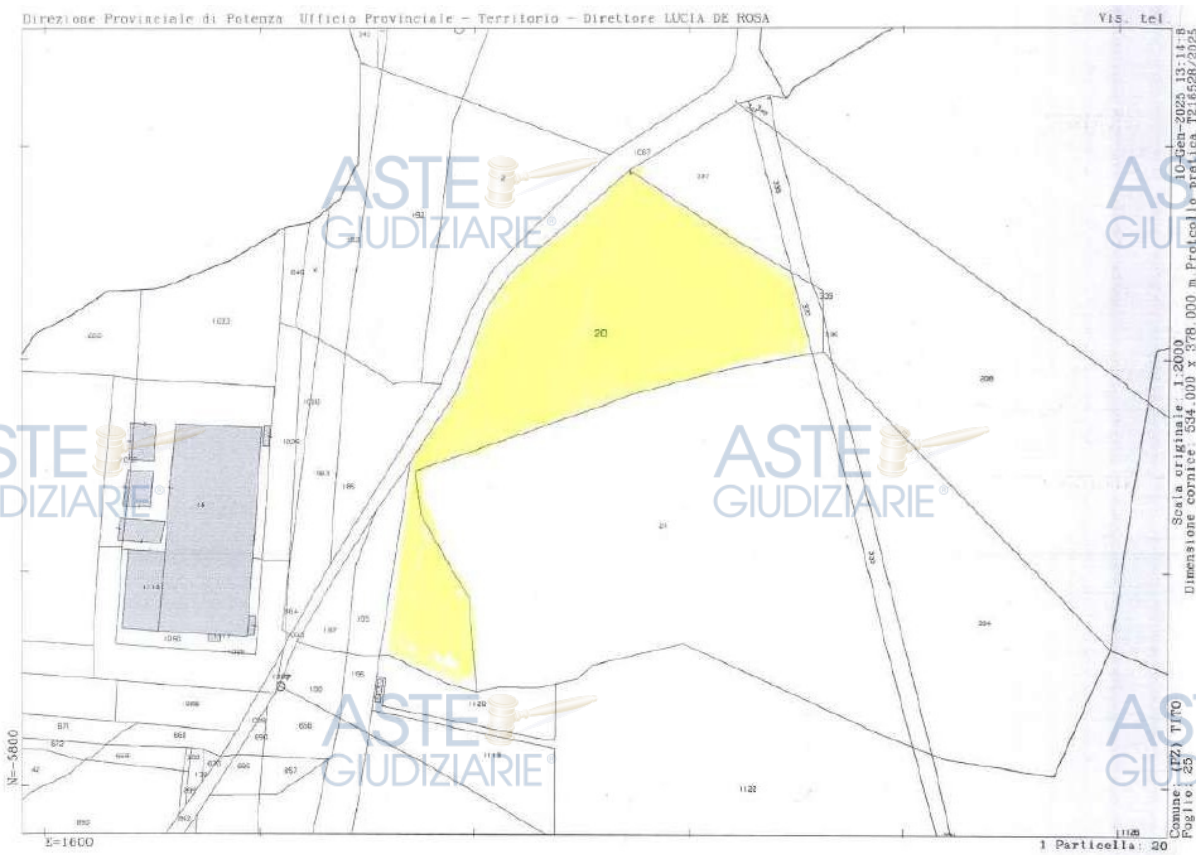
-**Terreno** in Tito alla C.da Tora censito in catasto al **foglio mappa 25 p.lla 58 di ettari 3.31.87**

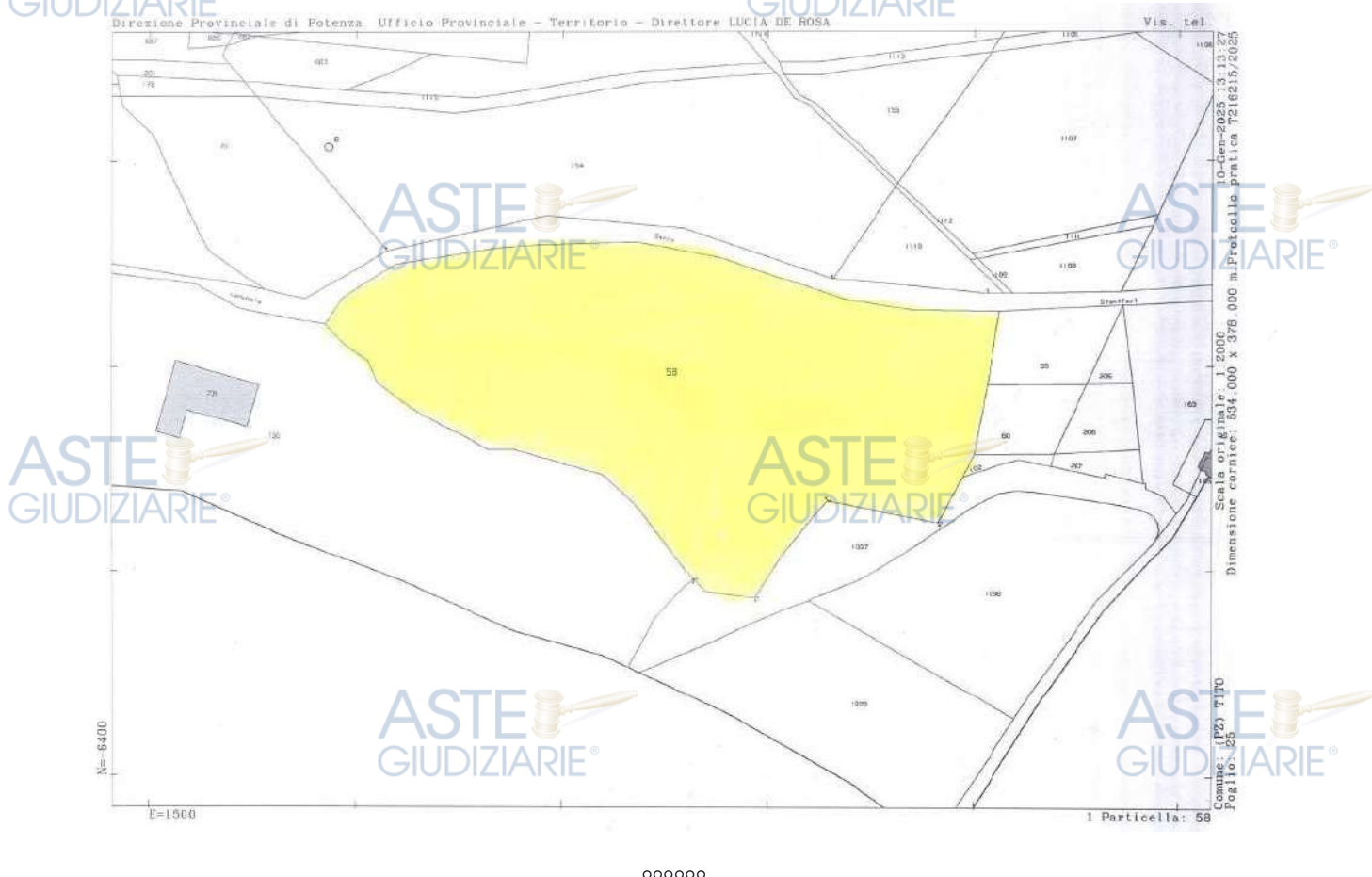
non hanno subito frazionamenti nel tempo e sono contraddistinte in atti del catasto terreni con i medesimi numeri di particelle ed estensioni sin dall'impianto meccanografico del catasto del 10/03/71

Al fine dell'esatta individuazione dei terreni oggetto di pignoramento è stata effettuata anche una sovrapposizione delle ortofoto con le mappe catastali, come si evince in seguito, rilevando conformità tra i dati catastali, le ortofoto ed i luoghi. **Ortofoto Tito part. n.º20**









ooooo

Come espressamente richiesto dal quesito, in seguito si procede alla formazione dei lotti.

A tal punto, determinato il valore complessivo del compendio immobiliare pignorato e stimato in **Euro 114.773,00 (Lordo)** ed in **Euro 103.295,70** (al netto delle detrazioni), meglio spiegato nel relativo capitolo, è necessario addivenire alla costituzione dei lotti al fine di consentire una agevole vendita dei beni.

Le caratteristiche tipologiche dei beni pignorati (part.lle n.°20 e n.°58), rappresentati da n.°due terreni agricoli, ubicati a pochissima distanza tra loro, la posizione, qualità e natura dei beni, la destinazione d'uso, la composizione, la funzionalità ed il collegamento dei terreni, destinati ad uno sfruttamento ed utilizzo prettamente agricolo e per aziende rurali di vaste estensioni, non ci consentono agevolmente di smembrare la proprietà al fine di costituire più lotti e di più esiguo valore. In altri termini, ipotizzando un frazionamento della proprietà che risulta in situ un tutt'uno quasi accorpato, si andrebbe a pregiudicare la funzionalità, la fruibilità del bene futura e soprattutto la destinazione d'uso.

In realtà, i terreni sono un insieme per il mantenimento di un'azienda agricola ad indirizzo cerealicolo/foraggero. Risulta pertanto evidente che sussiste uno stretto collegamento tra tutti cespiti pignorati e le finalità per cui essi esistono e sono state realizzate.

Lo smembramento dei beni in più porzioni immobiliari abbatterebbe il valore del singolo locale e sarebbe meno apprezzabile sul mercato. Tale soluzione non gioverebbe agli interessi della procedura né indirettamente a quelli del debitore.

Da una più attenta visione dei luoghi, per effetto della funzionalità e della qualità colturale dei cespiti, effettivamente, omogenea costituita dalla coltura del “seminativo” non è ipotizzabile -se pur in astratto agevolmente fattiva- separare la proprietà in più lotti.

Lo smembramento dei fondi, prevalentemente con qualità del “seminativo”, comporta effettivamente la riduzione della superficie a coltivo per l’agricoltore.

Si ritiene pertanto, per le considerazioni esposte, mantenere tutta la proprietà unita in un unico coacervo privilegiando, per le ragioni addotte, le esigenze tecnico – funzionali e quindi di conseguenza definire e valutare un lotto unico indicato “lotto unico” come di seguito costituito.

➤ **Lotto unico del valore €uro 103.295,70 costituito dal bene a) b) -**

diritti dell'intero della piena proprietà (1/1) in capo a *OMISSIS* del seguente compendio immobiliare terriero della superficie complessiva di ettari 4.93.20 costituito da:

a)– *Seminativo di 3.a classe di ettari 1.61.33 censito in catasto terreni al foglio mappa 25 part. n.°20 con reddito dominicale di €uro 16,66 e reddito agrario di €uro 15,00 ubicato alla c.da Tora del Comune di Tito (Pz).*

*Confini:Strada Comunale ASI, **proprietà aliena***

b)– *Seminativo di 3.a classe di ettari 3.31.87 censito in catasto terreni al foglio mappa 25 part. n.°58 con reddito dominicale di €uro 34,28 e reddito agrario di €uro 30,85 ubicato alla c.da Tora del Comune di Tito (Pz).*

*Confini:Strada Comunale, **proprietà aliena**.*

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

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

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

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

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

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

La medesima circostanza deve essere evidenziata in relazione ad esempio a fabbricati per i quali l’accesso con mezzi rotabili sia possibile solamente attraverso il passaggio su cortile di proprietà

esclusiva di un terzo o dell'esecutato medesimo e che non sia stato pignorato.

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

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

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

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

• **> Descrizione dei beni:**

a)– *Seminativo di 3.a classe di ettari 1.61.33 censito in catasto terreni al foglio mappa 25 part. n.º20 con reddito dominicale di Euro 16,66 e reddito agrario di Euro 15,00 ubicato alla c.da Tora del comune di Tito.*

Confini: Strada Comunale ASI, proprietà aliena

b)– *Seminativo di 3.a classe di ettari 3.31.87 censito in catasto terreni al foglio mappa 25 part. n.º58 con reddito dominicale di Euro 34,28 e reddito agrario di Euro 30,85 ubicato alla c.da Tora del comune di Tito.*

Confini: Strada Comunale, proprietà aliena.

Esatta la classificazione catastale dei beni, consistenti in un ampio compendio terriero di tipo "agricolo" della superficie complessiva di ettari 4.93.20.

La qualità colturale sussistente dei fondi è quella di un "seminativo" di collina, per una superficie rispettivamente di, ettari 1.61.33 relativamente alla particella n.º20 ed ettari 3.31.87 relativamente alla particella n.º58

In situ, i fondi non risultano accorpati in unico lotto ma, sono separati tra loro ed ubicati poco distanti sulla zona collinare attigua all'impianto produttivo dell'ASI. Esattamente, i fondi ricadono all'esterno del Perimetro della zona Asi e di questi:

➤ la **particella n.º20** risulta ubicata, immediatamente, a confine alla zona urbanizzata produttiva ed industriale, precisamente a confine della strada comunale di collegamento perimetrale dell'insediamento industriale Asi.

La consistenza terriera è situata a ridosso dell'arteria, ad un livello superiore ma, ricadente ai fini urbanistici in "area agricola", secondo gli strumenti urbanistici locali, in quanto esterna all'area urbanizzata.

Dalla strada citata è agevolmente raggiungibile in quanto è lambita la consistenza interamente verso nord.

Il fondo risulta lambito però anche da un tratturo comunale sterrato che si estende da valle verso monte, orientandosi verso nord verso la campagna della città di Potenza.

Pertanto, il citato fondo risulta agevolmente accessibile e gode di buona posizione e collocazione.

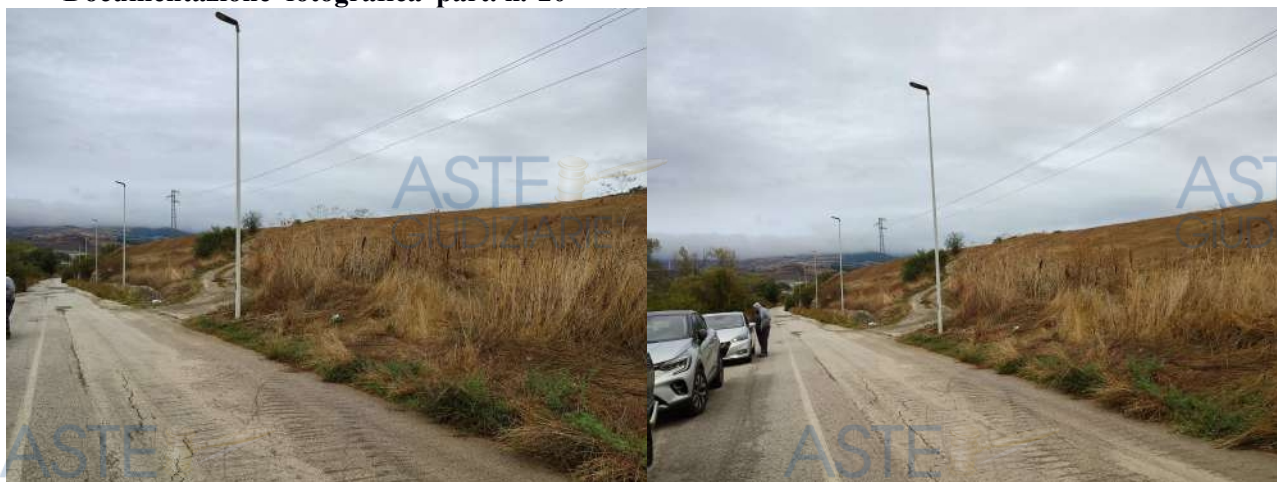
La giacitura risulta in pendio; si estende su un delivio collinare che a partire dalla strada dell'Asi si estende verso monte. La forma in pianta è irregolare.

Buona risulta anche l'esposizione poiché orientata sul pendio da ovest verso est.

La posizione situata a ridosso dell'area urbanizzata, rappresenta un elemento positivo che contribuisce senza dubbio ad incrementare il valore commerciale ancorché ricadente ai fini

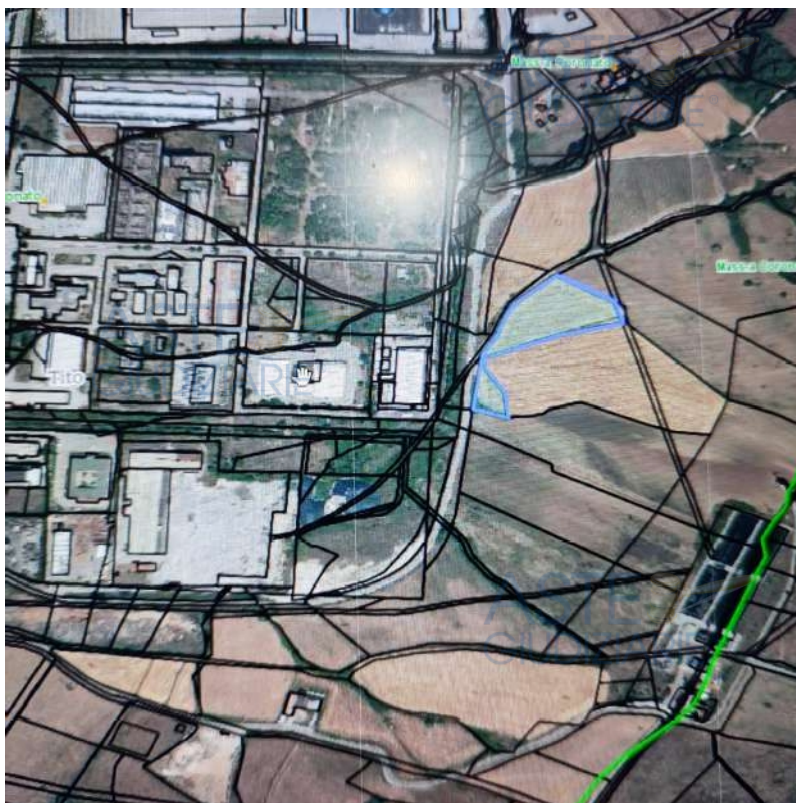
urbanistici in area prettamente agricola.

Documentazione fotografica part. n.º20





Ortofoto part. n.° 20



la **particella n.°58** risulta ubicata, poco distante sia dal fondo già descritto e dal complesso industriale. Esattamente è collocato sulla spalliera collinare, verso sud, che cinge il sito industriale ad una quota altimetrica superiore è pur sempre con giacitura in pendio.

La forma in pianta è irregolare più stretta che allungata.

Il fondo è agevolmente accessibile da una strada comunale che diparte dall'area industriale (da valle) e verso monte collega le varie località di campagna. L'ingresso è favorito dalla strada dal lato monte, dalla zona posta più in sommità alla collina.

Altro tratturo sterrato, ma ormai in disuso, lambisce interamente il fondo verso nord.

La giacitura risulta in pendenza da ovest verso est.

Ai fini urbanistici ricade in "area agricola" secondo gli strumenti urbanistici locali, in quanto esterna all'area urbanizzata.

La natura del suolo e la conformazione ben si prestano per colture di tipo cerealicole e foraggiere.

Gode di

buona posizione ed ubicazione, se pur poco più allontanata dal complesso urbanizzato industriale.

Documentazione fotografica part. n.°58



ASTE
GIUDIZIARIE®

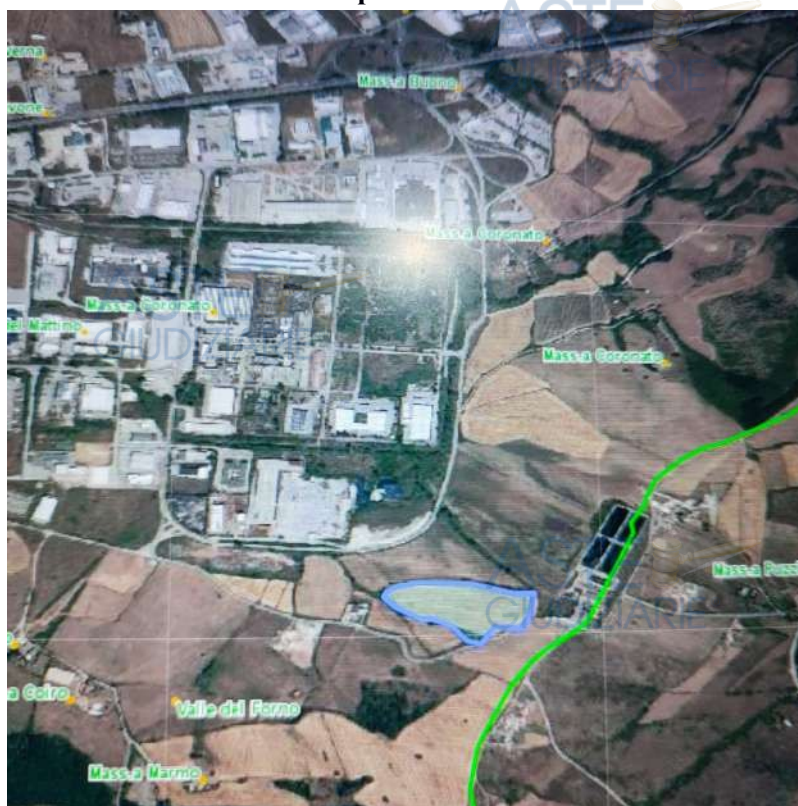
ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



Ortofoto part. n.° 58





Regione
Basilicata

Mappa

ASTE
GIUDIZIARIE®

Legenda

Legenda
Basilicata
Altre Regioni
Ortofoto_2020
Fabbricati
Terreni
Particelle
Limiti comunali
confine limiti comunali_2011
toponimi

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

Caratteristiche urbanistiche: Ai fini urbanistici secondo gli strumenti vigenti del Comune di Tito (Pz), i fondi ricadono in zona agricola.

Possesso attuale: I fondi risultano nel possesso materiale e legale della debitrice e da lei utilizzati.

I dati catastali attuali sono quelli riportati nelle visure catastali.

Planimetria Area industriale Tito

I fondi sono ubicati alla destra della zona rossa in espansione

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



- **QUESITO n. 3: procedere alla identificazione catastale del bene pignorato.** L'esperto deve procedere all'identificazione catastale dei beni pignorati per ciascun lotto. Al riguardo, l'esperto:

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

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

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

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

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

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

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

In risposta al presente quesito, l'esperto deve precisare altresì le eventuali difformità tra la situazione

reale dei luoghi e la situazione riportata nella planimetria catastale corrispondente.

Al riguardo, l'esperto:

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

Con il pignoramento trascritto il data 12/06/2023 al Rep. n.°9790/7999 in favore di

OMISSIS sono stati sottoposti a gravame:

- i diritti dell'intero della piena proprietà (1/1) in capo a **OMISSIS** del compendio immobiliare terriero della superficie complessiva di ettari 4.93.20 costituito da:

a)– *Seminativo di 3.a classe di ettari 1.61.33 censito in catasto terreni al foglio mappa 25 part. n.°20 con reddito dominicale di Euro 16,66 e reddito agrario di Euro 15,00 ubicato alla c.da Tora del comune di Tito.*

*Confini:Strada Comunale ASI,**proprietà aliena.***

b) *Seminativo di 3.a classe di ettari 3.31.87 censito in catasto terreni al foglio mappa 25 part. n.°58 con reddito dominicale di Euro 34,28 e reddito agrario di Euro 30,85 ubicato alla c.da Tora del Comune di Tito.*

*Confini:Strada Comunale, **proprietà aliena;***

possiamo accertare che al momento attuale i dati catastali attuali, identificano correttamente i dati dei beni riportati nel pignoramento trascritto presso la CC.RR.II. di Potenza.

Nessuna variazioni catastale è intervenuta successivamente alla data del pignoramento.

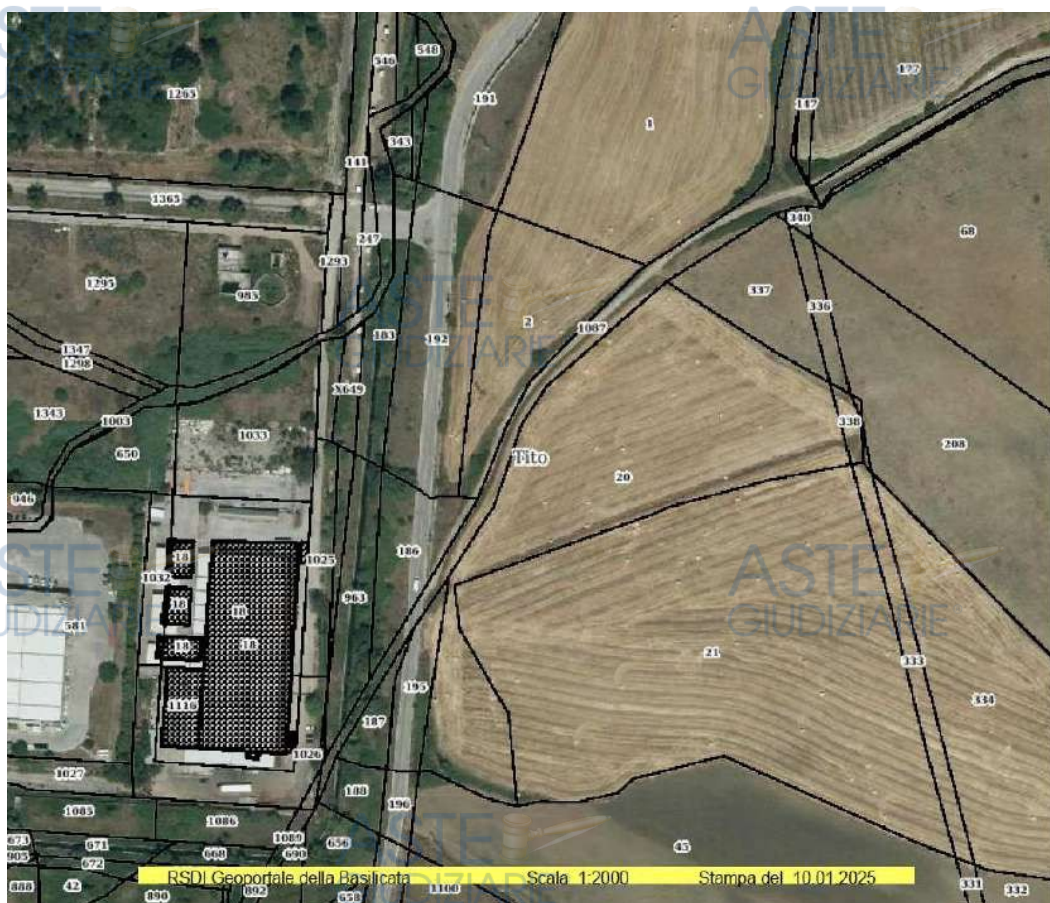
• **STORIA CATASTALE:**

- Terreno in Tito alla C.da Tora censito in catasto al fl. mappa 25 p.la 20 ettari 1.61.33
- Terreno in Tito alla C.da Tora censito in catasto al fl. mappa 25 p.la 58 ettari 3.31.87

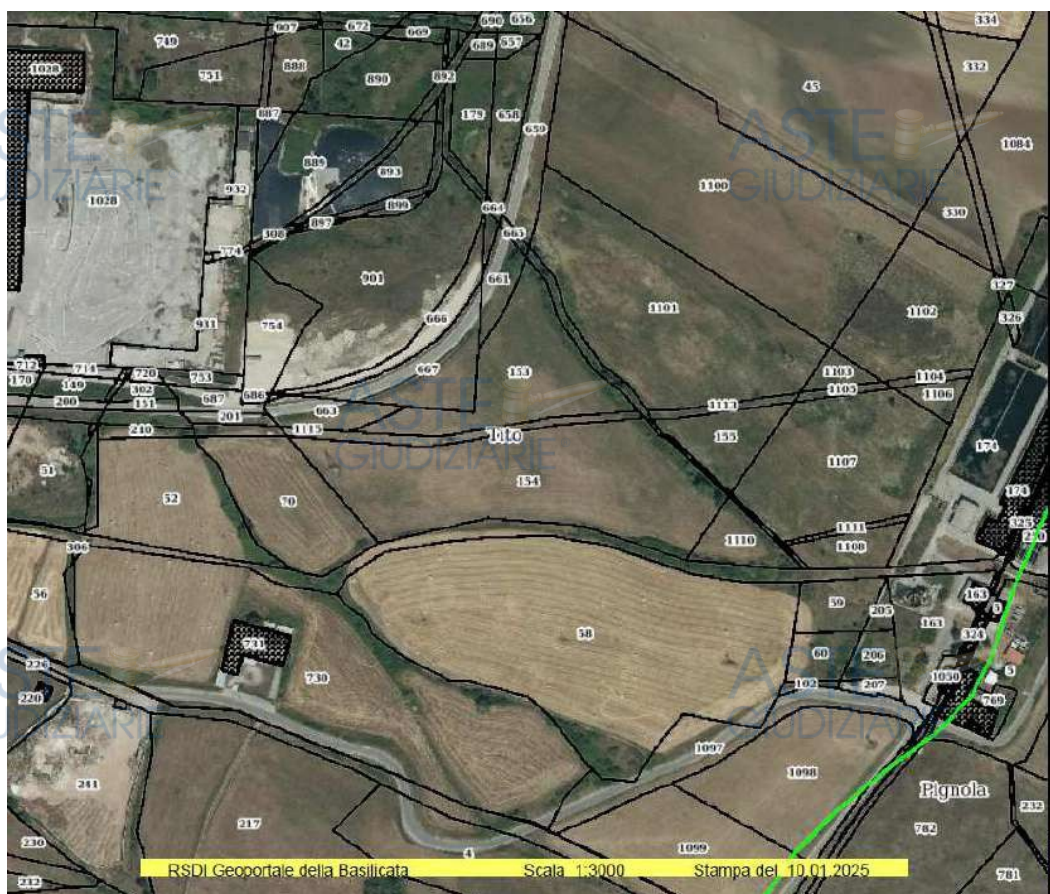
Tutte le particelle indicate non hanno subito frazionamenti nel tempo e sono contraddistinte in atti del catasto terreni con i medesimi numeri di particelle ed estensioni sin dall'impianto meccanografico del catastodel 10/03/71

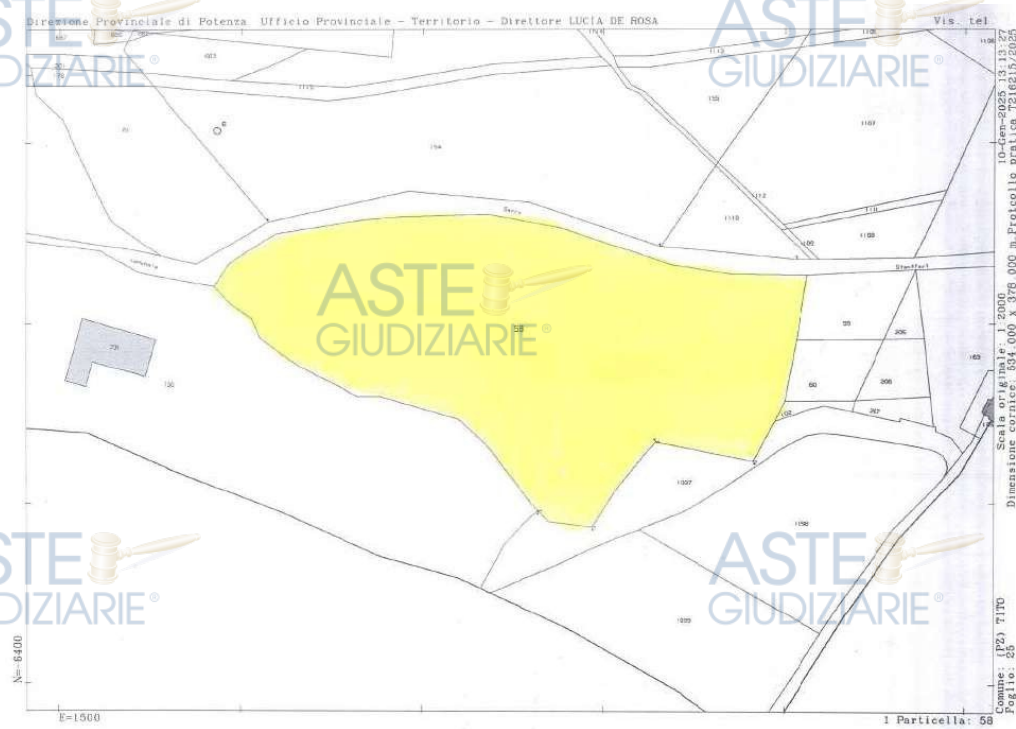
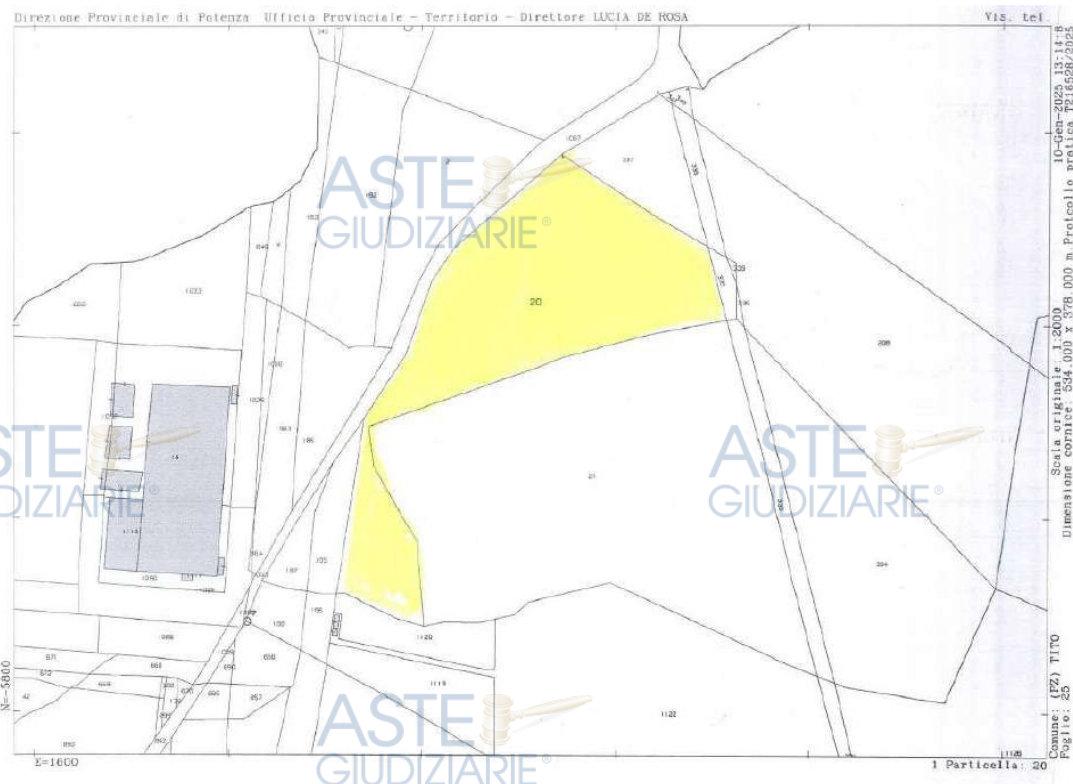
In seguito, si riportano le planimetrie relative alle consistenze immobiliari ai fini del raffronto.

Ortofoto Tito part. n.°20



Ortofoto Tito part. n.º58





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

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

➤ **Lotto unico del valore di €uro 103.295,70 costituito dal bene a) b) -**

diritti dell'intero della piena proprietà (1/1) in capo a *OMISSIS* del
compendio immobiliare terriero della superficie complessiva di ettari 4.93,20 costituito da:

a)– *Seminativo di 3.a classe di ettari 1.61,33 censito in catasto terreni al foglio mappa 25 part. n.°20 con reddito dominicale di €uro 16,66 e reddito agrario di €uro 15,00 ubicato alla c.da Tora del comune di Tito (Pz).*

Confini:Strada Comunale ASI, proprietà aliena

b)– *Seminativo di 3.a classe di ettari 3.31,87 censito in catasto terreni al foglio mappa 25 part. n.°58 con reddito dominicale di €uro 34,28 e reddito agrario di €uro 30,85 ubicato alla c.da Tora del comune di Tito (Pz).*

Confini:Strada Comunale, proprietà aliena.

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

I beni di cui al pignoramento trattasi di terreni “agricoli”, ubicati alla c.da Tora del Comune di Tito (Pz), posti a pochissima distanza dal complesso produttivo/industriale dell’ASI di Tito (Pz). Esatta risulta la classificazione catastale dei beni consistenti in un compendio terriero di tipo agricolo, della superficie complessiva di ettari 4.93,20.

La qualità colturale vigente dei fondi è quella di un “seminativo” di collina.

I fondi risultano occupanti dalla debitrice per le attività di coltivazione agricola aziendale.

Secondo i vigenti strumenti urbanistici locali vigenti e cioè il Regolamento Urbanistico approvato con Delibera di Consiglio Comunale n.°20 del 1/08/2012 e la Variante del R.U. approvato con Delibera di Consiglio Comunale n.°36 del 15/06/21 i fondi ricadono, completamente, in zona esterna all’Ambito Urbano - Zone Agricole totalmente.

Secondo il C.D.U. rilasciato dal Comune di Tito (Pz) il 2/1/25 i fondi non risultano asserviti.

Non risultano sottoposti a vincoli.

Sono soggetti al vincolo PAI Regione Basilicata Rischio R1 in parte.

La destinazione urbanistica e le norme Tecniche di attuazione (NTA), relativamente alle zone site in Territorio esterno all’ambito urbano Zone agricole sono riportate all’art. 21.1., come in allegato al C.D.U.

PREZZO BASE d’ASTA:.....€uro 103.295,70

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

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

A questo riguardo, l'esperto:

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

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

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

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

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

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

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

Ipotesi particolari:

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

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

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

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

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

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

Nel caso in cui il primo atto antecedente di venti anni la trascrizione del pignoramento abbia natura di atto *inter vivos* a carattere non traslativo (ad esempio: divisione), l'esperto dovrà parimenti eseguire ispezione presso i registri immobiliari sui nominativi dei danti causa, individuando l'atto d'acquisto in

favore degli stessi e risalendo ad un atto *inter vivos* a carattere traslativo nei termini anzidetti (ad esempio: compravendita; donazione; permuta; cessione di diritti reali; ecc.).

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

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

4) Beni già in titolarità di istituzioni ecclesiastiche.

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

5) Situazioni di comproprietà.

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

6) Esistenza di diritto di usufrutto sui beni pignorati.

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

• ***PROVENIENZE dei cespiti pignorati:***

Dalla ricostruzione delle risultanze ipotecarie è stato possibile accertare che i beni di cui al pignoramento in capo a:

- ***OMISSIS*** pervenuti per i diritti dell'intero della piena proprietà (1/1), in virtù di un unico rogito:

- ***Atto di Transazione con consenso alla Restrizione di Ipoteca volontaria per notar Clara Vittoria del 12/05/2016 rep. n.°7535, registrato a Potenza (Pz) 20/5/20/2016 al n.°7479.1/16 trascritto presso la CC.RR.II. di Potenza il 20/05/2016 al n.°8771/7479 per cessione da parte di OMISSIS***

Con il citato rogito ***OMISSIS*** al fine di derimere una controversia inerente il rilascio anzitempo dei terreni condotti in fitto da ***OMISSIS*** a tacitazione e saldo di ogni qualsiasi pretesa, diritti, indennità e/o azione relativamente alla disponibilità dei predetti terreni del citato ***OMISSIS*** cedeva a costei e trasferiva, con il citato atto in piena proprietà (1/1) il compendio immobiliare agricolo, sito alla c.da Tora del Comune di Tito (Pz) distinto al:

- foglio mappa 25 part. n.°20 della estensione di ettari 1.61.33
- foglio mappa 25 part. n.°58 della estensione di ettari 3.31.87

Al cessionario ***OMISSIS*** i fondi pervennero per Successione di morte del ***OMISSIS*** ivi deceduto ab intestato in data 3/02/1996 giusta:

- *Denuncia di Successione registrata a Potenza il 2/08/1998 al n.°428 vol. 160 trascritta a Potenza il 25/01/2002 ai nn.° 2709/2563 seguita da*
- *Denuncia di Successione Integ. registrata a Potenza il 24/04/2012 al n.°406 vol. 9990 trascritta a Potenza il 16/02/2017 ai nn.° 2257/2674*

A **OMISSIS** i fondi pervenivano per i diritti di $\frac{1}{2}$ ciascuno della proprietà per acquisto fattone da tale **OMISSIS** per:

- *Atto di Compravendita per notar Capuano del 29/07/1965 rep. n.°4700 trascritto presso la CC.RR.II. di Potenza il 17/08/1965 al n.°15383/330532*
- *Atto di Divisione per notar Capuano del 08/05/1965 rep. n.°4519 trascritto presso la CC.RR.II. di Potenza il 5/06/1965 al n.°11045/326608 tra **OMISSIS** e **OMISSIS***

Risulta altresì trascritta:

- *Accettazione dell'eredità di **OMISSIS** deceduto ab intestato il 3/02/1996 trascritta il 12/07/2007 al regg. nn.° 16344/9102, giusta Denuncia di successione n. 428 vol 160 trascritta a Potenza il 25/01/2002 al regg. nn.°2563/2709 in favore di **OMISSIS** dichiarando costui nell'atto di essere unico erede.*

Tutto quanto accertato ci consente di poter rilevare che sussiste la continuità delle trascrizioni anche oltre il ventennio, anteriormente alla data della trascrizione del pignoramento.

oooo

Con riferimento alla titolarità dei cespiti pignorati, occorre precisare che la **OMISSIS**.

I coniugi hanno contratto matrimonio in Tito (Pz) il 00/00/1973.

In riferimento, ancorché vige il regime di comunione legale tra i coniugi **OMISSIS** la **OMISSIS** si costituisce nell'Atto di cessione in suo favore, per l'acquisizione di beni personali ed in suo favore, con:

- *Atto di Transazione con consenso alla Restrizione di Ipoteca volontaria per notar Clara Vittoria del 12/05/2016 rep. n.°7535 registrato a Potenza (Pz) 20/5/20/2016 al n.°7479.1/16 trascritto presso la CC.RR.II. di Potenza il 20/05/2016 al n.°8771/7479 per cessione da parte di **OMISSIS***

in qualità di: **Titolare dell'omonima ditta individuale, OMISSIS**

Da ciò si desume che, i beni pignorati NON risultano ricadere nel regime di comunione legale, come risulta dall'atto di trasferimento trascritto e dalla visura camerale allegata all'atto del notaio, salvo ogni ulteriore valutazione differente del sig. G.E.

Nella ipotesi differente, di voler considerare i cespiti, invece, ricadenti nel regime di comunione legale, in tal caso, la quota di $\frac{1}{2}$ della proprietà dei cespiti pignorati apparterrebbe anche al coinuge e quindi, la spettanza su ogni porzione terriera è pari alla quota di $\frac{1}{2}$ in favore del comproprietario quotista.

In tal caso la vendita dei beni riguarderebbe, pur sempre l'intera consistenza e cioè i diritti dell'intero (1/1) ma, il ricavato della vendita dovrebbe essere versato al comproprietario, ovviamente, con il rispetto delle attività di rito da effettuarsi anche nei confronti del comproprietario.

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

L'esperto deve procedere alla verifica della regolarità dei beni sotto il profilo edilizio ed urbanistico, tenuto conto delle modifiche apportate all'art. 172 bis (numeri 7, 8 e 9) dis. Att. c.p.c., che di seguito si riportano: *"7) in caso di opere abusive, il controllo della possibilità di sanatoria ai sensi dell'articolo 36 del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n.380 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, la verifica sull'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, la verifica, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'articolo 40, comma sesto, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'art. 46, comma quinto del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria; 8) la verifica che i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero che il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli; 9) l'informazione sull'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, su eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, su eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato²."*

Indicherà altresì:

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

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

Tale documentazione deve essere sempre allegata alla relazione di stima.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

A quest'ultimo riguardo, l'esperto deve:

- e) determinare la data di edificazione dell'immobile secondo le modalità sopra indicate;
- f) chiarire se – in ragione della data di edificazione come sopra determinata o comunque delle caratteristiche delle opere abusive – l'immobile avrebbe potuto beneficiare di una delle sanatorie di cui alle disposizioni di seguito indicate:

artt. 31 e seguenti della legge n. 47 del 1985 (in linea di principio, immobili ed opere abusivi ultimati entro la data del 1.10.1983 ed alle condizioni ivi indicate);

- art. 39 della legge n. 724 del 1994 (in linea di principio, opere abusive ultimate entro la data del 31.12.1993 ed alle condizioni ivi indicate);
- art. 32 del D.L. n. 269 del 2003 convertito in legge n. 326 del 2003 (in linea di principio, opere abusive ultimate entro la data del 31.3.2003 ed alle condizioni ivi indicate);

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

Al riguardo, l'esperto deve far riferimento al credito 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;

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

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

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

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

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

I terreni pignoarti, trattasi di “aree agricole”.

Secondo i vigenti strumenti urbanisti locali vigenti e cioè il Regolamento Urbanistico approvato con Delibera di Consiglio Comunale n.°20 del 1/08/2012 e la Variante del R.U.

approvato con Delibera di Consiglio Comunale n.°36 del 15/06/21, i fondi ricadono, completamente in zona esterna all'Ambito Urbano -Zone Agricole totalmente.

Secondo il C.D.U. rilasciato dal Comune di Tito (Pz) il 2/1/25 i fondi non risultano asserviti. Non risultano sottoposti a vincoli.

Sono soggetti al vincolo PAI Regione Basilicata Rischio R1 in parte.

La destinazione urbanistica e le nome Tecniche di attuazione (NTA), relativamente alle zone site in Territorio esterno all'ambito urbano Zone agricole sono riportate all'art. 21.1..

Il tutto come risulta dal C.D.U. allegato al lavoro.



UFFICIO TECNICO

Prot. n. 53 del 02/01/2025

Cert. n. 1

**IL RESPONSABILE DEL SERVIZIO
TECNICO URBANISTICO**

- Vista la richiesta di C.D.U. prot. n. 0022874 del 23/12/2024 presentata dalla Geom. Giovanna Laino in qualità di C.T.U. nominata dal Giudice delle Esecuzioni Immobiliari, Dott. D. Visconti;
- Visto il Regolamento Urbanistico approvato con Delibera di Consiglio Comunale n.20 del 01/08/2012;
- Vista la Variante al Regolamento Urbanistico approvata con Delibera di Consiglio Comunale n. 36 del 15/06/2021;
- Vista il D.lgs. n. 267/2000 e succ. modifiche ed integrazioni;

CERTIFICA

Che le particelle di seguito indicate hanno la seguente destinazione urbanistica:

Foglio 25 – Particella 20-58

R.U. Regolamento Urbanistico Territorio esterno all'ambito urbano - Zone agricole (Totalmente)

VINCOLISTICA E CLASSIFICAZIONE

Foglio 25 – Particella 58

PAI - Regione Basilicata Rischio R1 (In parte)

AVVERTENZE

Che le particelle **20-58** del Foglio **25**, non risultano asservite;

Che il presente CERTIFICATO di DESTINAZIONE URBANISTICA viene rilasciato ai sensi dell'Art. n°30 – Comma 3 del D.P.R. n°380 in data 06/06/2001 e contiene tutte le prescrizioni urbanistiche riguardanti i terreni/fabbricati, interessati unitamente agli eventuali allegati.

Che il presente CERTIFICATO è valido, ai sensi dell'Art. n°30 - Comma 3 - 2° periodo del D.P.R. n°380 in data 06/06/2001, per la durata di anni UNO dalla data di rilascio, sempreché non siano intervenute modificazioni degli strumenti urbanistici.

Che "Il "CDU" non può essere prodotto agli organi della pubblica amministrazione o ai privati gestori di pubblici servizi".

Si rilascia il presente CDU su richiesta della Geom. Giovanna Laino per uso C.T.U.

L'Istruttore Tecnico
Geom. Laviero Giuzio

Il responsabile del Servizio Tecnico Urbanistico
Ing. Angela Laurino

[Firma]



[Firma]

Art. 21.1 - Territorio esterno all'ambito urbano - Zone agricole

Nel territorio esterno (zone agricole) al Sistema Insediativo e dal sistema relazionale, come definiti all'art. 2 della legge regionale 23/99, sono possibili gli interventi e le attività sotto riportate.

1 - Manufatti edilizi esistenti

Sono manufatti edilizi esistenti i seguenti:

1-manufatti edilizi legittimamente realizzati;

2-manufatti edilizi condonati.

Sono manufatti edilizi precari le strutture isolate o di pertinenza rispetto ai fabbricati principali purché siano:

- a) regolarmente autorizzati;
- b) condonati;
- c) suscettibili di conseguire sanatoria in via ordinaria;
- d) oggetto di pratiche di condono in itinere.

2 - I manufatti edilizi esistenti, fermo restando le destinazioni d'uso legittimamente in essere, possono essere riqualificati sia dal punto di vista architettonico che statico, secondo le modalità previste dalle presenti norme.

Al fine di favorire ed incentivare il riuso del patrimonio edilizio esistente, è consentita la demolizione e la ricostruzione con possibilità di accorpamento dei manufatti, lo spostamento del sito di ubicazione (purché nell'ambito della stessa particella catastale o in particelle confinanti e della stessa proprietà) e l'ampliamento della SUL.

Gli interventi sui manufatti di cui ai punti c) e d) del comma 1, potranno essere effettuati successivamente al perfezionamento dei relativi iter di sanatoria o di condono.

3 - Nel territorio esterno al Sistema Insediativo e dal sistema relazionale sono consentiti altresì i seguenti interventi:

- sistemazione esterna con materiali tradizionali (pietra, legno) di aree pertinenziali di fabbricati esistenti;
- manutenzione, restauro e risanamento conservativo degli elementi caratterizzanti il paesaggio (elementi geologici, forestali, idrici, fontane, strade, parcheggi, sentieri, piste forestali);
- reti di servizi primari interrati al disotto della sede stradale esistente;
- reti energetiche su pali;
- attività ed opere necessarie alla bonifica antincendio dei boschi, alla forestazione, al taglio colturale, agli interventi della difesa del suolo;
- installazione di sistemi fotovoltaici.

4 - Il territorio esterno all'ambito urbano, così come definito all'Art. 16.11, per il quale non siano previste altre specifiche destinazioni, è riservato all'esercizio dell'agricoltura, per quanto compatibile con la salvaguardia del Sistema Naturalistico Ambientale ed il ripristino dell'equilibrio idrogeologico.

Fatti salvi tutti i vincoli, naturalistici, archeologici, monumentali, idrogeologici ed altri, che interessano il Comune di Tito, nel territorio esterno all'ambito urbano, fino all'approvazione del Piano Strutturale Comunale, o del Piano Strutturale Metropolitano o del Piano Strutturale Provinciale, sono consentite nuove costruzioni (N. I. Nuovi Impianti) ed ampliamenti degli edifici esistenti nel rispetto dell'indice massimo di edificabilità fondiaria pari a 0,03 mc/mq per uso residenziale e 0,07 mc/mq per annessi agricoli.

Le trasformazioni e i nuovi interventi consentiti nel territorio esterno all'ambito urbano da attuare con intervento diretto, devono rispettare i seguenti parametri:

- a) altezza massima ml 7,50;

b) distanze minime dai confini ml 5,00 o sul confine, previo accordo scritto con il confinante da allegare alla richiesta di concessione;

c) distanza minima dagli edifici ml 10,00;

d) è consentito realizzare porticati aperti su tre lati, senza che questo produca volume urbanistico, fino ad un massimo del 20% della SUL complessiva.

e) Distanze minime dalle strade, secondo quanto previsto dal codice della strada;

f) Per le strade vicinali, consortili, interpoderali, tratturi, la distanza minima è fissata in 5,00 ml;

g) Lotto minimo 4.500,00 mq;

h) Nell'ipotesi di costruzioni in pendio, sarà consentita una maggiore altezza a valle, pari al dislivello tra la quota di spiccatto delle due pareti di monte e di valle. Tale maggior altezza non potrà in ogni caso superare la misura di 2,90 ml..

E' consentito asservire al lotto minimo la volumetria relativa a terreni della stessa destinazione (0,03 mc/mq).

Il lotto minimo di 4.500,00 mq è obbligatorio solo nel caso di costruzioni di residenze rurali.

L'indice di 0,07 mc/mq relativo agli annessi agricoli può essere concesso solo ai proprietari coltivatori diretti o imprenditori agricoli, nonché agli affittuari o titolari di altri contratti agrari che, ai sensi delle leggi vigenti hanno acquisito il diritto di sostituirsi al proprietario nella esecuzione delle opere oggetto della concessione. Ai proprietari di terreni in zona agricola, in funzione della conduzione del fondo, è consentita la realizzazione di annessi agricoli con l'indice 0,03 mc/mq.

In tali aree non sono consentiti manufatti stabili destinati a ricovero per animali se non ad una distanza di ml 300 dal limite delle aree urbane così come riportato nelle tavole 6.02 e 6.03.

La realizzazione degli annessi agricoli, con l'indice massimo 0,07 mc/mq, potrà essere consentita agli imprenditori agricoli e ai coltivatori diretti, previa presentazione di uno specifico Piano di Sviluppo Aziendale proposto dal richiedente e redatto da un tecnico agricolo abilitato, che attesti l'effettiva necessità ai fini della conduzione dell'azienda agricola.

5 - In zona agricola, limitatamente alle sole attività produttive, commerciali, artigianali e di servizio esistenti è consentito il cambio di destinazione d'uso, nei limiti delle volumetrie esistenti legittimamente realizzate e a queste connesse così come risultante dai titoli abilitativi. I cambi di destinazione d'uso non consentono la trasformazione a residenza o ad attività inquinanti.

In zona agricola, per le attività produttive, commerciali, artigianali e di servizio esistenti è consentito l'ampliamento utilizzando l'indice 0,03 mc/mq, asservendo aree agricole e in deroga al possesso del lotto minimo di 4.500, mq.

Nei casi previsti al punto 5 l'altezza massima consentita è di ml. 7,50 ad esclusione delle attività ricettive e di ristorazione per le quali è di ml 10,50.

6 - Al fine di riqualificare e migliorare il patrimonio edilizio esistente in zona agricola, anche allo scopo di valorizzare e qualificare i servizi, nei manufatti esistenti alla data di approvazione del presente RU, è consentito il cambio di destinazione d'uso riorganizzando i volumi esistenti.

Possono essere ricondotti alle nuove destinazioni d'uso, anche i volumi esistenti già destinati ad annessi agricoli entro il limite massimo di 250 mq.

Le destinazioni d'uso consentite in zona agricola sono tutte quelle compatibili con la residenza, richieste al fine di riqualificare i servizi e di migliorare i manufatti dal punto di vista architettonico.

Sono consentiti:

Ampliamenti per piccole attività commerciali;

Ampliamenti per piccole attività artigianali, non nocive ed inquinanti;

Ampliamenti per la realizzazione di attività di servizio;

Ampliamenti per attività sociali, culturali e sportive.

Tali ampliamenti sono consentiti indipendentemente dalla quantità di lotto minimo posseduto.

a) Gli edifici esistenti di tipo residenziali, alla data di approvazione del RU, possono essere ampliati, in deroga al lotto minimo di 4.500,00 mq. anche asservendo volumetria disponibile, da terreni di analoga destinazione urbanistica, nel limite massimo di 500 mc compreso l'esistente.



Il cambio di destinazione d'uso è consentito nel rispetto della normativa sanitaria vigente (300 ml. dalle stalle, ecc.).

Sono esclusi i cambi di destinazione d'uso a scopo residenziale se non quando ricorrano le condizioni di cui al punto a).



VINCOLI

- PAI - Regione Basilicata Rischio RI



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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Dalle verifiche effettuate i cespiti risultano essere di proprietà della debitrice. Risultano da costei occupati per l'esercizio delle attività agricole da lei esercitate.

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

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

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

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

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

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

La documentazione così acquisita sarà allegata alla relazione;

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

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

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

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

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

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

In particolare, l'esperto indicherà:

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

Tra questi si segnalano in linea di principio:

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

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

Tra questi si segnalano:

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

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

Dalla verifica della documentazione ipotecaria presso la CC.RR.II. di Potenza, sugli immobili oggetto di vendita (particella per particella) fino alla data del 7/01/2024 sono risultate accese le seguenti formalità:

- **PIGNORAMENTI TRASCRITTI**

- 1) - ***Pignoramento immobiliare***

Trascritto presso la CC.RR.II. di Potenza in data 12/06/2023 al Rep. n.°9790/7999 a favore **OMISSIS** con Ipoteca di primo grado iscritta in data 24/03/2017 presso la CC.RR.II. di Potenza al regg. nn.° 5232/480.

Il pignoramento grava sui cespiti di cui al presente lavoro, siti in Tito (Pz) censiti al foglio mappa 25 part. n.°20 e al foglio mappa 25 part. n.°58

- **IPOTECHE ISCRITTE:**

- 1) - ***Ipoteca volontaria***

Iscritta in data **22/08/2012 al RP/RG n.°12489/876** presso la CC.RR.II di Potenza **OMISSIS**, Il tutto derivante da Atto di concessione di fidejussione a rogito notar Beatrice Simone del 6/08/2012 rep. n.°12489/876.

L'ipoteca veniva iscritta sugli immobili di cui al presente lavoro siti in Tito (Pz) ceniti al foglio mappa 25 part. n.°20 e al foglio mappa 25 part. n.°58 ed altro compendio immobiliare di proprietà di terzi **OMISSIS** più ampio che non ci occupa.

- 2) - ***Restrizione di Ipoteca volontaria***

Iscritta in data **24/06/2016 al RP/RG n.°9019/550** presso la CC.RR.II di Potenza, a favore della **OMISSIS** consente con detta formalità alla restizione della Ipoteca iscritta in data **22/08/2012 al RP/RG n.°12489/876** presso la CC.RR.II di Potenza derivante da atto per notar Beatrice Simone del 6/08/2012 rep. n.° 12489/876. limitatamente agli immobili di cui al presente lavoro siti in Tito (Pz) censiti al foglio mappa 25 part. n.°20 e al foglio mappa 25 part. n.°58.

- 3) - ***Ipoteca volontaria***

Iscritta in data **24/03/2017 al RP/RG n.°5232/ 480** presso la CC.RR.II di Potenza, a favore **OMISSIS** contro **OMISSIS** a garanzia di n.cambiali **OMISSIS**.

Il tutto per complessivi Euro **OMISSIS** in virtù di Atto per Notar Barela del 16/03/2017 rep. n.° 86025 racc. 32514.

L'ipoteca grava sul fondo sito in Tito censito al foglio mappa 25 part. n.°20

• **ALTRE FORMALITA' TRASCRITTE**

Nessuna

- La verifica delle formalità pregiudizievoli a carico del debitore e singole particelle nulla ha rilevato.

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

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

I cespiti non ricadono su suolo demaniale e non sono soggetti a vincoli.

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

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

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

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

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

I cespiti sono liberi da qualsiasi gravame.

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

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

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

L'esperto deve fornire ogni informazione concernente:

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

eventuali procedimenti giudiziari in corso relativi al cespite pignorato.

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

QUESITO n. 12: procedere alla valutazione dei beni.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Nella determinazione del valore degli immobili pignorati, agli effetti dell'espropriazione il relativo valore è determinato avuto riguardo al valore di mercato sulla base degli elementi forniti dalle parti e dall'esperto nominato ai sensi dell'articolo 569, primo comma. Pertanto, l'esperto procede al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale/lorda, il valore per metro quadro e il valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute.

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

- **Terreno censito in catasto al fl. 25 p.lla 20 di ettari 1.61.33**
- **Terreno censito in catasto al fl. 25 p.lla 58 di ettari 3.31.87**

• Aspetti metodologici e criteri di stima

Per quanto attiene il criterio di stima utilizzato al fine di addivenire al valore complessivo dei beni oggetto di vendita si è ritenuto opportuno adottare il procedimento "*sintetico – comparativo*" che consente di formulare il giudizio sul più probabile valore di mercato del bene oggetto di stima.

A tal fine, si è tenuto conto della attuale e concreta destinazione dei beni, dello stato di conservazione, consistenza, vetustà nonché appetibilità sul mercato.

Il criterio di stima o aspetto economico dei beni di cui si deve trovare il più probabile valore è

dunque quello del “valore venale” dei beni che corrisponde al valore che il bene assume nel mercato, e quindi il compito del C.T.U. è quello di ricercare i più probabili valori attribuiti ai beni in oggetto da ordinari compratori e ordinari venditori.

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

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

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

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

Si ritiene, quindi, opportuno per la stima dei beni in oggetto, come già indicato, adottare il procedimento **“sintetico - comparativo”**, basato sui dati raccolti su un'area la più vasta possibile e limitrofa ai cespiti oggetto di stima, quindi tenendo conto dei valori medi desunti dalle indagini di mercato.

I criteri di stima, in genere, variano con il variare della natura dell'immobile da stimare.

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

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

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

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

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

- 1) *individuazione dei prezzi di compravendita di beni analoghi;*
- 2) *attribuzione del giusto prezzo del bene da stimare in riferimento alla collocazione nella serie di prezzi noti*

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

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

Per quanto sopra, la stima dovrà tener conto di tutte le caratteristiche intrinseche ed estrinseche che possono influenzare un giudizio di stima.

Per quanto attiene, i terreni, ad oggi, rileviamo che non vi sono stati elementi che hanno

stravolto i valori del mercato immobiliare locale, se non l'inflazione; inoltre vi è da riferire che tutti i terreni che ci occupano sono ubicati in "zona E agricola", esterni all'Abitato Urbano è pertanto tale elemento concorre in maniera predominante alla fissazione del valore unitario.

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

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

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

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

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

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

Sono rappresentati da **suoli agricoli** situati in un'area di campagna, ubicati alla c.da Tora del Comune di Tito (Pz), ma posti a pochissima distanza dal nucleo industriale degli insediamenti produttivi dell'Asi di Tito (Pz) posto in corrispondenza dell'accesso tra il Raccordo Autostradale Sicignano - Potenza e la SS.95 var.

I fondi non risultano accorpati in unico lotto ma sono separati tra loro ed ubicati poco distanti sulla zona collinare attigua all'impianto produttivo. Esattamente, **ricadono ai fini urbanistici all'esterno del Perimetro della zona Asi, ma come detto, sono posti nelle immediate vicinanze.**

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

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

Nel caso di cui si discute, i fondi sono, prevalentemente, costituiti da una qualità colturale prevalente vigente di **"seminativo"** per una superficie di **ettari 4.93.20** e trattasi di effettive **aree agricole sfruttate per detta coltura.**

Secondo i vigenti strumenti urbanistici locali vigenti, e cioè il Regolamento Urbanistico approvato con Delibera di Consiglio Comunale n.º20 del 1/08/2012 e la Variante del R.U. approvato con

Delibera di Consiglio Comunale n.º36 del 15/06/21, i fondi ricadono completamente in zona esterna all'Ambito Urbano -Zone Agricole totalmente.

Nel caso in esame, per effetto della posizione collocata a pochissima distanza dalla area industriale, i fondi possono essere oggetto di una valutazione interessante e senza dubbio maggiore al valore commerciale dei terreni agricoli ordinari.

Ovviamente la posizione collocata all'esterno del perimetro del piano degli insediamenti produttivi ne penalizza la valutazione ad aree edificabili.

Le indagini esperite hanno portato anche a conoscenza che, i fondi in esame, non sono oggetto interesse per l'espansione delle aree da acquisire da parte dell'Asi ed ancora che, i valori unitari dei suoli edificabili, ai fini commerciali, ricadenti però all'interno delle area Asi, è quindi classate edificabili ad uso produttivo/industriale si attestano intorno ad €/mq 40,00. Ma questo non è il nostro caso, come si evince anche dalla planimetria allegata che mostra in maniera chiara l'esclusione dei fondi dalla zona produttiva/artigianale.

Planimetria insediamenti produttivi aree ASI



- I fondi in esame sono ubicati all'esterno della zona rossa, verso destra

Acclarato che, i fondi in esame non possono essere classati aree edificabili, per la stima si dovrà far riferimento ai valori unitari fissati per la stima delle aree agricole è quindi si dovrebbe tener conto dei V.A.M. della Regione Basilicata utilizzati per la determinazione delle indennità di esproprio per pubblica utilità.

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

In seguito alla **Sentenza della Corte Costituzionale n.º181 del 10 giugno 2011**, sono stati dichiarati inammissibili e, superati i precedenti criteri di calcolo dell'indennità da esproprio, che prevedevano un particolare regime per i terreni non edificabili.

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

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

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

Nella Regione Agraria n.º3, nel quale ricade il Comune di Tito di nostro interesse, fissa in €/ha 9.251 il valore dei terreni con qualità di "seminati" e cioè pari ad €/mq 0,90, come in seguito si evince dalla Tabella ufficiale:

REGIONE BASILICATA - Provincia di POTENZA -												
COMMISSIONE PROVINCIALE PER LA DETERMINAZIONE DELL'INDENNITÀ DI ESPROPRIAZIONE E DEL VALORE AGRICOLO MEDIO DEI TERRENI												
Valori Agricoli Medi per Ettaro espressi in € (euro) - ANNO 2022 - (valevoli per anno 2023)												
TIPO DI COLTURA	REGIONI AGRARIE											
	MONTAGNA DI AVIGNANO E MURO LUCANO	MONTAGNA DI POTENZA	MONTAGNA DEL MELANDRO	ALTO BASENTO	ALTO AGRIO	MONTAGNA DEL MEDIO AGRIO	ALTO SINNI	VERSANTE SETTENTRIONALE DEL FOLLINO	MONTAGNA LITORANEA DI MARATEA	COLLINE DEL VULTURE	COLLINE DI VENOSA	COLLINE DELL'ALTO BRACIANO
	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12
Seminativo	7.996	11.633	9.251	6.447	9.506	6.332	6.915	6.299	7.559	13.294	15.103	12.201
Seminativo erboso	8.025	13.126	10.438	7.276	10.034	7.767	7.860	7.205	6.748	15.000	16.241	13.767
Seminativo irriguo	13.210	14.250	13.391	10.401	23.191	11.720	12.204	11.505	16.271	23.203	25.303	21.848
Seminativo erboso irriguo	13.362		13.718	12.812	23.271	12.638	13.015	13.120	16.361			19.357
Prato			7.000									
Orto	14.633	10.095								22.753	22.036	
Orto irriguo	21.193	24.958	22.199	17.796	29.323	19.262	22.926	24.264	25.616	30.237	32.976	28.471
Agrumeto									45.615			
Frutteto	12.046			11.383			11.991	12.453	19.567	14.712	14.303	17.668
Frutteto irriguo												31.460
Vigneto	9.665	12.172	11.723	7.596	10.378	8.378	7.980	8.446	8.616	14.203	13.724	12.535
Vigneto - Uliveto	10.230	11.234	12.104	6.630	10.618	9.282	9.665		5.867	13.143	13.337	10.159
Vigneto in zona D.O.C.										28.510	28.114	24.314
Agliceto del Vulture					34.042					24.751	24.458	21.794
Vigneto alto intensivo										36.289	36.210	32.356
Castagneto da frutto	6.402	9.797	7.485	5.942		7.226	5.869	5.153	6.459	7.372		8.102
Querceto	5.215	5.799	5.950			5.293	5.814	6.086	6.300			6.006
Carrubo									6.653			
Canneto	6.721	6.377		5.660						6.312	6.517	5.243
Pascolo	3.152	3.245	3.166	2.753	3.065	3.001	2.635	3.059	3.065	3.474	3.903	3.688
Pascolo arborato	3.406	3.732	3.704	3.221	3.474	3.474	3.262	3.409	3.476	3.950	4.430	4.186
Pascolo cespuglioso	2.914	2.720	2.914	2.450	2.778	2.671	2.623	2.728		3.065	3.474	3.282
Pascolo produttivo		2.323										
Incolto produttivo	2.323	2.323	2.323	2.155	2.360	2.358	2.256	2.323	2.388	2.388	2.388	2.256
Bosco alto fusto	5.682	5.687	6.352	4.692	5.250	4.728	4.667	6.352	4.912	4.912	4.595	4.374
Bosco ceduo	5.269	6.379	6.482		6.300	6.153	6.454	6.831		6.786		
Uliveto	9.203	9.597	10.015	7.062	8.818	6.972	8.193	7.475	8.412	12.391	10.017	10.785

Ai fini della stima, non potendo applicare i V.A.M. ritenuti non applicabili dalla **Sentenza della Corte Costituzionale n.º181 del 10 giugno 2011**, per l'assegnazione del valore unitario dei beni e, fermo il contenuto della Sentenza citata, si è ritenuto far ricorso per i raffronti

anche ai “Valori medi” desunti dall'Osservatorio dei Valori Agricoli per il Comune in esame (Osservatorio IMMOBILIARE EXEO EDIZIONI).

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

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

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

Nel Comune di Tito (Pz) i valori accertati sono per le qualità colturali di:

-seminativo variabili da Euro 4.700 a 10.000 all'ettaro

-seminativo irriguo variabili da Euro 8.000 a 16.000 all'ettaro

Il tutto come si evidenzia in seguito.

TITO

Abitanti (n°)	7249	
Superficie (kmq)	71,27	
Ripartizione geografica	Sud	
Unità territoriale sovracomunale	Potenza	
Capoluogo/città metropolitana	No	
Altitudine media (mlm)	827,78	
Ecoregione	1C3b	
Classificazione climatica	Zona E-2091 GG	
Grado di urbanizzazione	2	

Comune di montagna ad economia essenzialmente basata sull'agricoltura. Dista circa 17 km dal Capoluogo.

Valorizzazione

Valorizzazioni Zona 1 - Tito

Qualità di coltura	Min €/ha	Max €/ha
Seminativo	4.700	10.000
Seminativo irriguo	8.000	16.000
Colture irrigue ortive	13.000	28.000
Prato	3.800	8.000
Vigneto	19.000	37.000
Uliveto	6.000	16.000
Pascolo	1.600	3.100
Bosco alto fusto	3.500	8.000
Bosco ceduo	1.400	6.000
Castagneto da frutto	6.000	14.000
Incolto sterile	500	1.000

Dal raffronto dei valori dell'Osservatorio si evince che, il valore unitario dei terreni agricoli nel Comune di Tito (Pz) con qualità colturale di "seminativo" è fissato quindi per il
-seminativo variabile da €/ha 4.700 a 10.000 all'ettaro

Nel caso che ci occupa, però, occorre rilevare che i terreni in esame, trattasi sì, ai fini urbanistici di terreni "agricoli", ma effettivamente hanno delle caratteristiche e potenzialità astratte che ne possono influenzare la valutazione.

Ed infatti trattasi di **suoli agricoli** situati area di campagna, alla c.da Tora del Comune di Tito (Pz), ma posti a pochissima distanza dal nucleo industriale degli insediamenti produttivi dell'Asi di Tito (Pz) posto in corrispondenza dell'accesso tra il Raccordo Autostradale Sicignano - Potenza e la SS.95 var.

Da ciò si desume che, tale caratteristica è un elemento fondamentale per la determinazione del valore commerciale.

D'altra parte è fuor di dubbio che, i valori contenuti nella banca delle quotazioni dell'Osservatorio sono riferiti all'ordinarietà dei fondi agricoli nei vari contesti locali, rappresentando perciò valori agricoli minimi e massimi ordinari, significando che possono essere presenti fondi singolari il cui valore può discostarsi da quelli rilevati, come è il caso che ci occupa.

La singolarità della ubicazione dei fondi, la conformazione del suolo e l'estensione, le agevoli vie di accessibilità e collegamento in uno alle caratteristiche che contribuiscono alla fissazione del valore unitario ci consentono di poter applicare, ai fini della stima un valore senz'altro maggiore più equo rispetto a quello accertato di max 10.000 €/ettaro (€/mq 1,00)

Pertanto, valutate tutte le componenti fisseremo per la stima il valore di:

- **€uro/mq. 3,00 con riferimento alla part. n.º20**
- **€/mq/mq 2,00 con riferimento alla part. n.º58**

Le fissazioni dei valori unitari hanno avuto riguardo in ogni caso alle:

Caratteristiche estrinseche: L'ubicazione, la destinazione utilizzativa, le caratteristiche della zona, le normative urbanistiche, il collegamento alle vie di comunicazione, ecc....

Caratteristiche intrinseche: natura del terreno, qualità, estensione, giacitura, ecc.....

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

➤ **Valutazione compendio immobiliare terriero:**

- a)– *Seminativo di 3.a classe di ettari 1.61.33 censito in catasto terreni al foglio mappa 25 part. n.º20 con reddito dominicale di Euro 16,66 e reddito agrario di Euro 15,00 ubicato alla c.da Tora del comune di Tito.*

Confini: Strada Comunale ASI, proprietà aliena

Valore = Sup. x V. mq =

Valore Seminatoivo = mq. 16.133 x €/mq. 3,00 = € 48.399,00

Valore Totale€ 48.399,00

- b)– *Seminativo di 3.a classe di ettari 3.31.87 censito in catasto terreni al foglio mappa 25 part. n.º58 con reddito dominicale di Euro 34,28 e reddito agrario di Euro 30,85 ubicato alla c.da Tora del comune di Tito.*

Confini: Strada Comunale, proprietà aliena

Valore = Sup. x V. mq =

Valore Seminatoivo = mq. 33.187 x €/mq. 2,00 = € 66.374,00

Valore Totale€ 66.374,00

In breve: **Valore Totale beni**

Bene a).....Euro **48.399,00**

Bene b).....Euro **66.374,00**

Sommano i beniEuro **114.773,00**

In definitiva:

Valore Totale dei beni nel Lotto unico Euro 114.773,00

○ ○ ○

Con riferimento al valore di stima determinato, si ritiene di proporre al Giudice dell'Esecuzione un prezzo base d'asta dei cespiti che tenga conto delle differenze esistenti al momento della stima tra la vendita al libero mercato e la vendita forzata dell'immobile, applicando a tale riguardo una riduzione rispetto al valore di mercato come sopra individuato nella misura del **10%** al fine di rendere comparabile e competitivo l'acquisto in sede di espropriazione forzata rispetto all'acquisto nel libero mercato.

Con riferimento al Lotto unico il valore di **€uro 114.773,00** ridotto del **10%** pari ad **€uro 11.477,30** ammonta ad **€uro 103.295,70**.

- Lotto unico VALORE DEI BENI BASE D'ASTA-----PREZZO BASE: €uro 103.295.70

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

• Nel caso il pignoramento abbia ad oggetto una quota indivisa, l'esperto deve procedere alla valutazione della sola quota.

• L'esperto deve precisare inoltre se la quota in titolarità dell'esecutato sia suscettibile di separazione in natura (attraverso cioè la materiale separazione di una porzione di valore esattamente pari alla quota).

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

Non si ritiene di dover provvedere alla stima della quota indivisa ed alla suddivisione in quanto i cespiti per la quota dell'intero (1/1) appartengono esclusivamente alla debitrice.

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

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

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

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

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

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

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

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

La **OMISSIS** risulta coniugata in regime di comunione legale dei beni con **OMISSIS**. I coniugi hanno contratto matrimonio in Tito (Pz) il 00/00/1973.

Con riferimento occorre precisare che, ancorché vigesse il regime di comunione legale tra i coniugi **OMISSIS** si costituisce nell'Atto di cessione dei fondi in suo favore, e cioè:

- *Atto di Transazione con consenso alla Restrizione di Ipoteca volontaria per notar Clara Vittoria del 12/05/2016 rep. n.°7535 registrato a Potenza (Pz) 20/5/20/2016 al n.°7479.1/16 trascritto presso la CC.RR.II. di Potenza il 20/05/2016 al n.°8771/7479 per cessione da parte di **OMISSIS***

in qualità di:

-Titolare dell'omonima ditta individuale, corrente in **OMISSIS**

La ditta indicata iscritta al Registro Imprese al n. **OMISSIS** risulta cessata in seguito ed al momento attuale, come da visura camerale aggiornata, risulta attiva, con iscrizione del 16/05/2017 al n.° **OMISSIS**

In allegato visura camerale attuale: *omissis*

In allegato Estratto di matrimonio *omissis*

L'elaborato peritale viene trasmesso alle parti congiuntamente al deposito telematico della copia per l'ufficio.

** ** *

La presente relazione scritta viene trasmessa a mezzo pec al sig. Giudice E. ed alle parti e depositata in copia unitamente agli allegati per l'Ufficio.

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

Paterno, li 30/12/2024

Il C.T.U.

(geom. Giovanna Laino)