TRIBUNALE DI POTENZA

ESECUZIONE IMMOBILIARE PROCEDIMENTO N. 36/2023 R.G.E.

ELABORATO PERITALE ESPERTO STIMATORE

Potenza, 20/01/2025

Il tecnico

Ing. Giuseppe FERRARA

(f.to digitalmente)

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

Firmato Da: GIUSEPPE FERRARA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 1f85fed021610f9c

Indice

SEZIONE A: CONTENUTO DELL'INCARICO DELL'ESPERTO STIMATORE 3

Premessa: 17

CONTROLLO PRELIMINARE: verificare la completezza della documentazione depositata ex art. 567 c.p.c. 18

QUESITO n. 1: identificare i diritti reali ed i beni oggetto del pignoramento: 19

QUESITO n. 2: elencare ed individuare i beni componenti ciascun lotto e procedere alla descrizione materiale di ciascun lotto: 20

QUESITO n. 3: procedere all'identificazione catastale del bene pignorato: 26

QUESITO n. 4: procedere alla predisposizione di schema sintetico-descrittivo del lotto: 33

QUESITO n. 5: procedere alla ricostruzione dei passaggi di proprietà in relazione al bene pignorato 31

QUESITO n. 6: verificare la regolarità del bene o dei pignorati sotto il profilo edilizio ed urbanistico: 35

QUESITO n. 7: indicare lo stato di possesso attuale dell'immobile: 39

QUESITO n. 8: specificare i vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene: 40

QUESITO n. 9: verificare se i beni pignorati ricadono su suolo demaniale: 41

QUESITO n. 10: verificare l'esistenza di pesi ed oneri di altro tipo: 42

QUESITO n. 11: fornire ogni informazione utile sulle spese di gestione dell'immobile e su eventuali procedimenti in corso: 43

QUESITO n. 12: procedere alla valutazione dei beni: 44

QUESITO n. 13: procedere alla valutazione di quota indivisa per gli immobili pignorati per la sola quota: 57

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: 58

Conclusioni: 59

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

Firmato Da: GIUSEPPE FERRARA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 1f85fed021610f9c

SEZIONE A: CONTENUTO DELL'INCARICO DELL'ESPERTO STIMATORE

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 nel modulo di controllo 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.

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

Firmato Da: GIUSEPPE FERRARA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 1f85fed021610f9c

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

L'esperto deve precisare quali siano i **diritti reali** (piena proprietà; nuda proprietà; usufrutto; intera proprietà; quota di ½, ¼; ecc.) ed i **beni oggetto del pignoramento.**

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

Al riguardo:

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

In ordine al secondo profilo (**beni pignorati**), in risposta al presente quesito l'esperto deve precisare unicamente l'oggetto del pignoramento assumendo come riferimento i dati 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,

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

Firmato Da: GIUSEPPE FERRARA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 1f85fed021610f9c

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

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009
Firmato Da: GIUSEPPE FERRARA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 1f85fed021610f9c

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) e – in caso di assenza – provvederà ad acquisirlo. Il compenso per l'acquisizione del certificato, forfettariamente predeterminato, è pari ad euro 250,00.
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.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009
Firmato Da: GIUSEPPE FERRARA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 1f85fed021610f9c

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.

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

Firmato Da: GIUSEPPE FERRARA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 1f85fed021610f9c

Inoltre l'esperto riporterà la risposta di cui al presente quesito, oltre che all'interno della relazione di stima secondo l'ordine dei quesiti, anche in apposito separato allegato, separatamente dalle risposte altri quesiti.

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 denunzia di successione; trascrizione di verbale di pubblicazione di testamento), l'esperto dovrà eseguire autonoma ispezione presso i registri immobiliari sul nominativo del dante causa, individuando l'atto d'acquisto in favore dello stesso e risalendo ad un atto *inter vivos* a carattere traslativo (ad esempio: compravendita; donazione; permuta; cessione di diritti reali; ecc.).

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

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

Firmato Da: GIUSEPPE FERRARA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 1f85fed021610f9c

Qualora l'ispezione non sia in grado di condurre all'individuazione di un atto *inter vivos* a carattere traslativo sebbene condotta a ritroso per un considerevole lasso di tempo, l'esperto darà conto di tale circostanza nella relazione.
In tal caso, l'esperto preciserà comunque se quantomeno l'intestazione nei registri del Catasto corrisponda al nominativo del soggetto indicato dai Registri Immobiliari.
2) Atto anteriore al ventennio avente natura di **atto *inter vivos* a carattere non traslativo.**
Nel caso in cui il primo atto antecedente di venti anni la trascrizione del pignoramento abbia natura di **atto *inter vivos* a carattere non traslativo** (ad esempio: divisione), l'esperto dovrà parimenti eseguire ispezione presso i registri immobiliari sui nominativi dei danti causa, individuando l'atto d'acquisto in favore degli stessi e risalendo ad un atto *inter vivos* a carattere traslativo nei termini anzidetti (ad esempio: compravendita; donazione; permuta; cessione di diritti reali; ecc.).
3) Terreni acquisiti con **procedura di espropriazione di pubblica utilità.**
Nel caso di fabbricati edificati su terreni acquisiti con **procedura di espropriazione di pubblica utilità** (ad esempio, nel caso di convenzioni per l'edilizia economica e popolare), l'esperto acquisirà presso la P.A. competente la documentazione relativa all'emissione dei decreti di occupazione d'urgenza e/o di esproprio, precisando – in difetto dell'adozione di formale provvedimento di esproprio – se sia intervenuta irreversibile trasformazione dei suoli e comunque fornendo ogni informazione utile al riguardo (anche con riguardo ad eventuali contenziosi in atto).
4) Beni già in titolarità di **istituzioni ecclesiastiche**.
Nel caso di beni in origine in titolarità di istituzioni ecclesiastiche (Istituti diocesani per il sostentamento del clero; mense vescovili; ecc.), l'esperto preciserà se l'intestazione nei registri del Catasto corrisponda al nominativo del soggetto indicato dai Registri Immobiliari.
5) **Situazioni di comproprietà.**
L'esperto avrà sempre cura di riscontrare la eventuale **situazione di comproprietà** dei beni pignorati, anche con riferimento al dante causa del debitore esecutato, con la specificazione della sua natura (comunione legale tra coniugi oppure ordinaria) e della misura delle quote di ciascuno dei partecipanti.
6) Esistenza di **diritto di usufrutto** sui beni pignorati.
Laddove poi l'atto di acquisto del bene in capo all'esecutato contenga una **riserva di usufrutto** in favore del dante causa o di un terzo, l'esperto dovrà avere cura di verificare sempre e se tale riserva sia stata trascritta e se l'usufruttuario sia ancora in vita. A tale scopo acquisirà il **certificato di esistenza in vita ed eventualmente di morte** di quest'ultimo.

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

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

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009
Firmato Da: GIUSEPPE FERRARA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 1f85fed021610f9c

ancora scaduto, su eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato[1]*."*

Indicherà altresì:

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

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

Tale documentazione deve essere sempre allegata alla relazione di stima.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Firmato Da: GIUSEPPE FERRARA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 1f85fed021610f9c

- 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:

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

i. **artt. 31 e seguenti della legge n. 47 del 1985** (in linea di principio, immobili ed opere abusivi ultimati entro la data del 1.10.1983 ed alle condizioni ivi indicate);
ii. **art. 39 della legge n. 724 del 1994** (in linea di principio, opere abusive ultimate entro la data del 31.12.1993 ed alle condizioni ivi indicate);
iii. **art. 32 del D.L. n. 269 del 2003 convertito in legge n. 326 del 2003** (in linea di principio, opere abusive ultimate entro la data del 31.3.2003 ed alle condizioni ivi indicate);

- verificare la data delle ragioni del credito per le quali sia stato eseguito il pignoramento o intervento nella procedura espropriativa.
Al riguardo, l'esperto deve far riferimento al credito temporalmente più antico che sia stato fatto valere nella procedura espropriativa (sia dal creditore pignorante, sia da uno dei creditori intervenuti), quale risultante dagli atti della procedura;
- concludere infine – attraverso il combinato disposto delle verifiche sopra indicate – se ed eventualmente in base a quali delle disposizioni di legge sopra indicate l'aggiudicatario possa depositare domanda di sanatoria.

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

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

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

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

Firmato Da: GIUSEPPE FERRARA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 1f85fed021610f9c

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**;

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

Firmato Da: GIUSEPPE FERRARA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 1f85fed021610f9c

e) verificare – per gli immobili per i quali sia esistente un condominio – l'esistenza di **regolamento condominiale** e la eventuale trascrizione dello stesso;
f) acquisire copia degli **atti impositivi di servitù** sul bene pignorato eventualmente risultanti dai Registri Immobiliari.

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

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

In particolare, l'esperto indicherà:

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

Tra questi si segnalano in linea di principio:

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

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

Tra questi si segnalano:

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

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 presupposi 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).

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

Firmato Da: GIUSEPPE FERRARA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 1f85fed021610f9c

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**:

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

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."

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

Firmato Da: GIUSEPPE FERRARA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 1f85fed021610f9c

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 similare per ciascun comproprietario, predisponendo se del caso una bozza di PROGETTO DI DIVISIONE o altrimenti esprimendo compiutamente il giudizio di indvisibilità.

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.

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

Firmato Da: GIUSEPPE FERRARA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 1f85fed021610f9c

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**.

Firmato Da: GIUSEPPE FERRARA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 1f85fed021610f9c

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

Premessa:

Il presente elaborato peritale, relativo all'immobile oggetto del procedimento di esecuzione immobiliare numero 36/2023 R.G.E., segue i quesiti posti dall'Ill.mo Giudice dell'Esecuzione dott.ssa Angela Alborino in rispetto agli adempimenti previsti dall'ex art. 173 bis disposizioni di attuazione del codice di procedura civile assegnati contestualmente al conferimento di incarico quale esperto stimatore in data 02/04/2024.

Il primo accesso al compendio pignorato è avvenuto in data 21/06/2024, congiuntamente alla presa in custodia del nominato custode avv. Andrea De Bonis, durante il quale sono state effettuate operazioni di rilievo sull'immobile ed è stata redatta documentazione fotografica.

Nelle operazioni peritali è stato redatto il relativo verbale (allegato 01).

Nel seguito sono descritti nel dettaglio le operazioni eseguite e il relativo riscontro.

Firmato Da: GIUSEPPE FERRARA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 1f85fed021610f9c

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

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

In merito al controllo preliminare su tale documentazione, dalla consultazione del fascicolo telematico, si riscontra che è stata depositata certificazione notarile sostitutiva redatta da dott.ssa Maria Landolfo, Notaio in Napoli, in data 20.06.2023, in cui predispone dichiarazione notarile ventennale sui seguenti immobili:

- Appartamento con ripostiglio in Via Vittorio Emanuele Primo 19 C riportato nel C.F. di Ripacandida al foglio 18 particella 285 sub. 10;
- locale cantinato in Via Vittorio Emanuele Primo 19 riportato nel C.F. di Ripacandida al foglio 18 particella 285 sub. 21, nascente dalla soppressione del cespite riportato nel C.F. al foglio 18 particella 285 sub. 15.

La trascrizione del pignoramento per gli immobile oggetto di esecuzione risulta avvenuta presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Potenza in data **14/06/2023** al n. 9979 di registro generale - n. 8147 di registro particolare.

La certificazione notarile risale sino al seguente atto di acquisto:

atto di compravendita per notar del **20/12/1975**, rep. 61040, trascritto presso la Conservatoria di Potenza il 12/01/1976 ai nn.435/400.

Pertanto la certificazione notarile risale sino ad un atto di acquisto derivativo trascritto in data antecedente di venti anni la trascrizione del pignoramento.

Il creditore procedente non ha depositato il certificato di stato civile dell'esecutato che è stato acquisito presso l'Ufficio Anagrafe del Comune di e dal quale risulta coniugato. (allegato 02).

Firmato Da: GIUSEPPE FERRARA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 1f85fed021610f9c

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

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

Da atto di compravendita rep. n. 61040 del 20/12/1975, a rogito di Notaio , trascritto presso la Conservatoria di Potenza il 12/01/1976 ai nn.435/400 (allegato 03), l'esecutato acquista la proprietà degli immobili censiti in catasto fabbricati al foglio 18, particella 285, sub 10 e 15 del Comune di Ripacandida.

Il diritto reale indicato nell'atto di acquisto corrisponde al diritto reale indicato nell'atto di pignoramento.

I beni oggetto di pignoramento sono censiti presso il N.C.E.U. della Provincia di Potenza al foglio 18, particella 285 subb. 10 e 21 del Comune di Ripacandida (PZ) ed ubicati in Via Vittorio Emanuele Primo n. 19c/19.

SOVRAPPOSIZIONE ORTOFOTO CON MAPPA CATASTALE - FONTE RSDI - GEOPORTALE REGIONE BASILICATA (allegato 04)

Si costituisce un lotto unico di vendita meglio descritto nel successivo quesito n.2 e formato dalla piena ed intera proprietà di un immobile a destinazione d'uso residenziale con annessa soffitta, ubicati al piano terzo e quarto di un fabbricato condominiale, identificati catastalmente al foglio 18 particella 285 sub 10 e 21 del Comune di Ripacandida e fisicamente dai seguenti confini:

l'appartamento confina a nord con vano scala ed altra unità immobiliare, a sud con spazio esterno censito al foglio 18 particella 358, ad ovest con via Vittorio Emanuele primo e ad est con strada di accesso ai locali garage del fabbricato. La soffitta confina a nord con accesso comune ed altra soffitta, a sud con spazio esterno censito al foglio 18 particella 358, ad ovest con soffitta di altra proprietà e ad est con strada di accesso ai locali garage del fabbricato.

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

Firmato Da: GIUSEPPE FERRARA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 1f85fed021610f9c

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

Il lotto di vendita è costituito da un'unità immobiliare a destinazione residenziale con annessa soffitta ubicati al piano terzo e quarto di uno stabile a carattere condominiale sito nel comune di Ripacandida (PZ), in Via Vittorio Emanuele Primo n. 19 c.

L'unità immobiliare oggetto di procedimento di esecuzione è composta da:

- Appartamento ubicato al piano terzo, di altezza pari a 2,96 metri circa, composto da un corridoio, una cucina, un soggiorno, due camere da letto, un bagno e due ampi balconi. La superficie utile rilevata è pari a circa 89 mq.
- Soffitta ubicata al quarto piano di altezza massima pari a circa 2,04 metri ed un'altezza minima di circa 0,98 metri. La superficie calpestabile rilevata è pari a circa 17,42 mq.

Complessivamente la superficie commerciale, calcolata con i criteri del D.P.R. 138/98, è esplicata al successivo quesito n. 12.

Lo stabile nel quale sono ubicati gli immobili pignorati è una struttura in cemento armato di epoca costruttiva risalente alla fine degli anni sessanta. Dal punto di vista visivo il condominio nel complesso si presenta in uno stato discreto di conservazione e manutenzione e non presenta locale ascensore.

L'appartamento invece si presenta in uno scarso stato manutentivo, come si evince da allegata documentazione fotografica, con impianti da revisionare (nel corso delle operazioni peritali l'esecutato comunica che nel locale bagno si è verificata una perdita d'acqua e pertanto l'impianto sanitario presente necessita di rifacimento).

Gode di una buona luminosità ed areazione.

Relativamente alla presenza di un attestato di prestazione energetica sull'immobile (APE) da ricerche effettuati presso gli archivi dell'Ufficio Energia della Regione Basilicata, ufficio che detiene tali attestati, non risulta presente tale elaborato (allegato 05), pertanto sarà necessario farlo redigere prima della vendita dei beni.

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

Firmato Da: GIUSEPPE FERRARA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 1f85fed021610f9c

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA (allegato 06)

Firmato Da: GIUSEPPE FERRARA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 1f85fed021610f9c

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

Firmato Da: GIUSEPPE FERRARA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 1f85fed021610f9c

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

Firmato Da: GIUSEPPE FERRARA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 1f85fed021610f9c

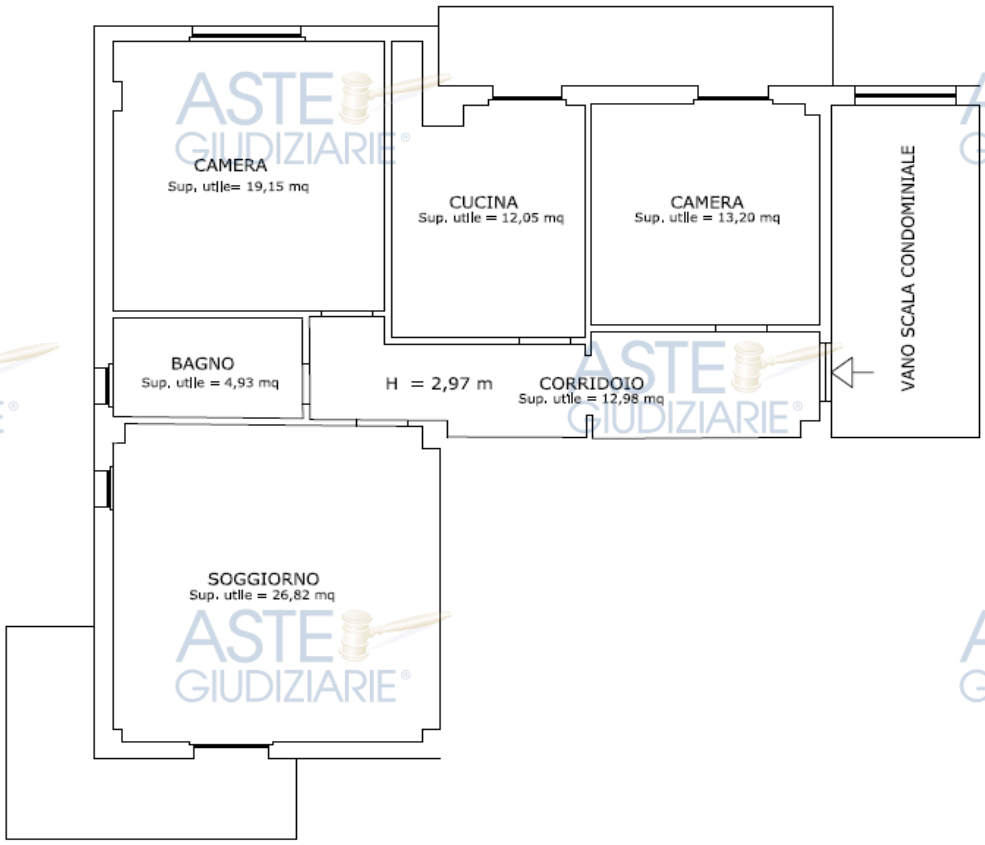
Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: GIUSEPPE FERRARA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 1f85fed021610f9c

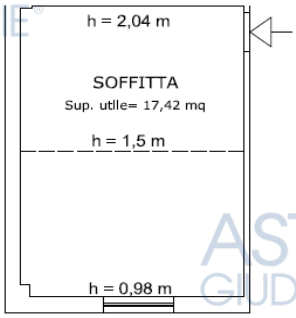
Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

PLANIMETRE RILEVATE

PLANIMETRIA RILEVATA – FOGLIO 18 PARTICELLA 285 SUB 10 (allegato 07)



PLANIMETRIA RILEVATA – FOGLIO 18 PARTICELLA 285 SUB 21 (allegato 08)



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

Firmato Da: GIUSEPPE FERRARA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 1f85fed021610f9c

QUESITO n. 3: procedere all'identificazione catastale del bene pignorato:

RICOSTRUZIONE CATASTO FABBRICATI – FOGLIO 18 PARTICELLA 285 SUB 10

Per quanto riguarda la ricostruzione catastale dell'appartamento risulta, dagli archivi informatici dell'Agenzia delle Entrate, censito al foglio 18 particella 285 sub 10 dall'impianto meccanografico del 30/06/1987. Si riportano di seguito i dati reperiti da visura storica estrapolata il 17/06/2024, che ricostruisce la storia catastale dell'immobile a partire dal 30/06/1987. (allegato 09).

Ricostruzione catastale dal 30/06/1987 alla data del 17/06/2024.

SITUAZIONE CATASTALE DAL 30/06/1987 AL 17/06/2024				
INDIRIZZO: VIA VITTORIO EMANUELE PRIMO n. 19 C Piano 3 - 4		**FOGLIO** **18**	**PARTICELLA** **285**	**SUBALTERNO** **10**
CATEGORIA A/2	CLASSE 4	CONSISTENZA 5 vani	DARTI SUPERFICIE TOT 106 mq	RENDITA 245,32 Euro
INTESTATARI DAL 30/06/1987 AL 17/06/2024				

RICOSTRUZIONE CATASTO FABBRICATI – FOGLIO 18 PARTICELLA 285 SUB 21

Per quanto riguarda la ricostruzione catastale della soffitta risulta, dagli archivi informatici dell'Agenzia delle Entrate, censito al foglio 18 particella 285 sub 21 dalla data del 10/01/2011. Si riportano di seguito i dati reperiti da visura storica estrapolata il 17/06/2024.

Ricostruzione catastale dal 10/01/2011 alla data del 17/06/2024 (allegato 10).

SITUAZIONE CATASTALE DAL 10/01/2011 AL 17/06/2024				
INDIRIZZO: VIA VITTORIO EMANUELE PRIMO n. 19 Piano 4		**FOGLIO** **18**	**PARTICELLA** **285**	**SUBALTERNO** **21**
CATEGORIA C/2	CLASSE 6	CONSISTENZA 18 mq	DARTI SUPERFICIE TOT 21 mq	RENDITA 23,24 Euro
INTESTATARI DAL 10/01/2011 AL 17/06/2024				

Il subalterno 21 tra origine dal subalterno 15 mediante "FRAZIONAMENTO del 10/01/2011 Pratica n. PZ0004918 in atti dal 10/01/2011 FRAZIONAMENTO PER TRASFERIMENTO DI DIRITTI (n. 175.1/2011)". Da visura storica risulta (allegato 11):

SITUAZIONE CATASTALE DAL 30/06/1987 AL 10/01/2011				
INDIRIZZO: VIA VITTORIO EMANUELE Piano T		**FOGLIO** **18**	**PARTICELLA** **285**	**SUBALTERNO** **15**
CATEGORIA C/2	CLASSE 6	CONSISTENZA 56 mq	DARTI SUPERFICIE TOT /	RENDITA 72,30 Euro
INTESTATARI DAL 30/06/1987 AL 10/01/2011				

Non si riscontrano difformità (quanto a foglio particella e subalterno) in merito ai dati catastali indicati nelle visure rispetto a quelli indicati nell'atto di pignoramento.

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

Firmato Da: GIUSEPPE FERRARA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 1f85fed021610f9c

Si riscontra un errore, nei dati riferiti al piano, relativamente all'appartamento censito al foglio 18 particella 285 sub 10. Viene infatti riportato in visura che lo stesso è ubicato al piano terzo e quarto ma nella realtà si sviluppa esclusivamente al terzo piano, così come riportato nella relativa planimetria catastale datata 1970. Tale indicazione di piano viene inserita in visura il 27/10/2015 mediante "VARIAZIONE del 27/10/2015 Pratica n. PZ0129092 in atti dal 27/10/2015 G.A.F. CODIFICA PIANO INCOERENTE (n. 56013.1/2015)".

Da visura storica relativa al sub 21, attualmente sottotetto al quarto piano, l'u.i. ad essa associata risulta derivare dal sub 15, dalla cui visura storica risulta collocato al piano T ma, nella planimetria storica datata 1970, ne risulta una cantina al secondo piano sottostrada e un box al piano sottotetto (allegato 12).

Nell'atto di provenienza degli immobili, atto di compravendita rep. n. 61040 del 20/12/1975 (allegato 03), si cita che il sottotetto, che è sovrastante l'appartamento e confina con corridoio comune, spazio di isolamento e proprietà , è censito insieme all'appartamento al foglio 18 particella 285 sub 10, piani 3° e 4°, ma dalla descrizione dei confini si deduce che il sottotetto è quello abbinato alla planimetria del sub 15 e non al sub 10 come invece citato (nella planimetria del sub 10 non risultano inoltre sottotetti abbinati all'appartamento in essa rappresentato).

Da riscontro avuto con l'Ufficio Territorio - Direzione Provinciale di Potenza – è possibile, mediante presentazione di modello 9T, richiedere la correzione degli elementi riferiti all'immobile.

Firmato Da: GIUSEPPE FERRARA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 1f85fed021610f9c

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

PLANIMETRIA FOGLIO 18 PARTICELLA 285 SUB 10 PRESENTATA IN DATA 20/08/1970 (allegato 13)

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

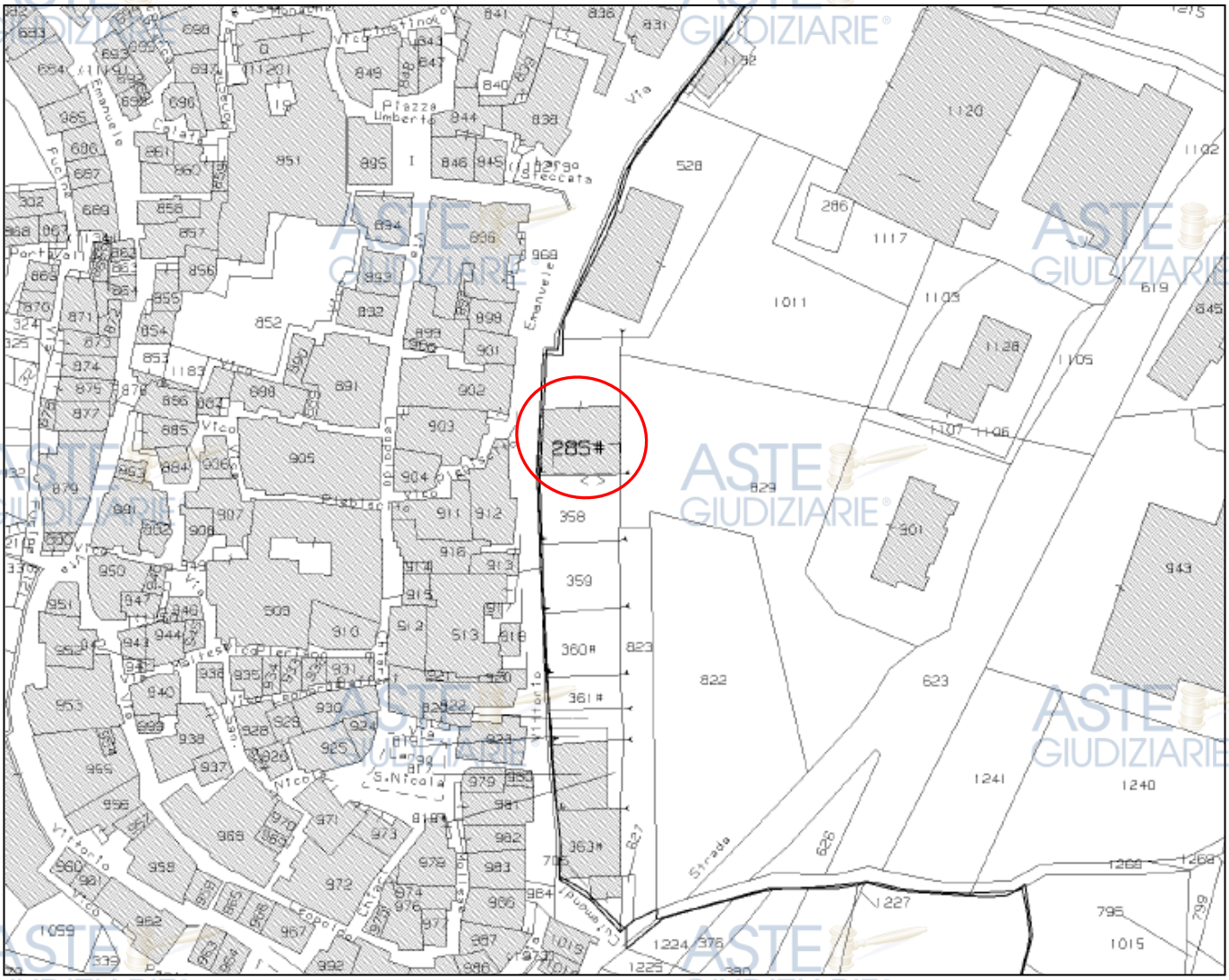
Firmato Da: GIUSEPPE FERRARA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 1f85fed021610f9c

PLANIMETRIA FOGLIO 18 PARTICELLA 285 SUB 21 PRESENTATA IN DATA 10/01/2011 (allegato 14)

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

Firmato Da: GIUSEPPE FERRARA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 1f85fed021610f9c

ESTRATTO MAPPA FOGLIO 18 - STATO ATTUALE CATASTO TERRENI (allegato 15)



La particella corrispondente al catasto terreni è la 285 del foglio 18 cerchiata in rosso in mappa.

Firmato Da: GIUSEPPE FERRARA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 1f85fed021610f9c

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

SOVRAPPOSIZIONE STATO REALE DEI LUOGHI - PLANIMETRIA CATASTALE SUB 10 (allegato 16)

Dal confronto tra lo stato attuale dei luoghi e l'ultima planimetria catastale agli atti relativa all'appartamento censito al sub 10 non si riscontrano difformità rilevanti che rendono necessaria la presentazione di una nuova pratica catastale.

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

Firmato Da: GIUSEPPE FERRARA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 1f85fed021610f9c

SOVRAPPOSIZIONE STATO REALE DEI LUOGHI - PLANIMETRIA CATASTALE SUB 21 (allegato 17)

Dal confronto tra lo stato attuale dei luoghi e l'ultima planimetria catastale agli atti relativa al sottotetto censito al sub 21 si riscontra l'errata rappresentazione dei tramezzi divisori con le altre soffitte.

Per sanare catastalmente queste modifiche sarà necessario presentare all'Agenzia delle Entrate una pratica di variazione planimetrica. Il costo necessario per la regolarizzazione catastale si quantifica in euro 400 comprensive di spese tecniche e oneri per servizi catastali.

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

Firmato Da: GIUSEPPE FERRARA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 1f85fed021610f9c

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

LOTTO UNICO: Piena ed intera proprietà di un'unità immobiliare composta da appartamento con annesso sottotetto ubicati al terzo ed al quarto piano di uno stabile a carattere condominiale sito nel Comune di Ripacandida (PZ), in Via Vittorio Emanuele I n. 19.

L'appartamento, censito presso il N.C.E.U. della Provincia di Potenza al foglio 18 particella 285 sub 10, è composto da un soggiorno, una cucina, due camere da letto, un bagno e due ampi balconi. Confina a Nord con vano scala ed altra u.i., a sud con spazio esterno, ad est con spazio esterno di accesso ai locali garage dello stabile e ad ovest con via Vittorio Emanuele I. L'unità immobiliare necessita di manutenzione straordinaria.

La soffitta, censita presso il N.C.E.U. della Provincia di Potenza al foglio 18 particella 285 sub 21, è costituita da un unico ambiente finestrato e confina a nord con accesso comune ed altra soffitta, a sud con spazio esterno, ad ovest con soffitta di altra proprietà e ad est con spazio esterno di accesso ai locali garage del fabbricato.

Prezzo base di vendita: 51.912 €

(allegato 18)

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

Firmato Da: GIUSEPPE FERRARA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 1f85fed021610f9c

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

[…] 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[...]:***

- **trascrizione pignoramento: 14/06/2023**

RICOSTRUZIONE PROPRIETA' IMMOBILE PIOGNORATO

1) proprietà immobili dal 20/12/1975 ad oggi - .

L'immobile è stato acquistato dal debitore esecutato mediante il seguente atto:

atto di compravendita a rogito del Notaio del 20 dicembre 1975, repertorio n.61040, registrato presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Potenza il 12/01/1976 al numero 400 di registro particolare ed al numero 435 di registro generale 435 (allegato 03).

Con detto atto gli immobili vengono alienati all'esecutato dai coniugi .

Il citato atto di compravendita è il primo passaggio di proprietà trascritto in data antecedente di venti anni alla trascrizione del pignoramento.

2) proprietà immobili antecedente al 20/12/1975 -

L'immobile è pervenuto agli alienanti (allegato 19).

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

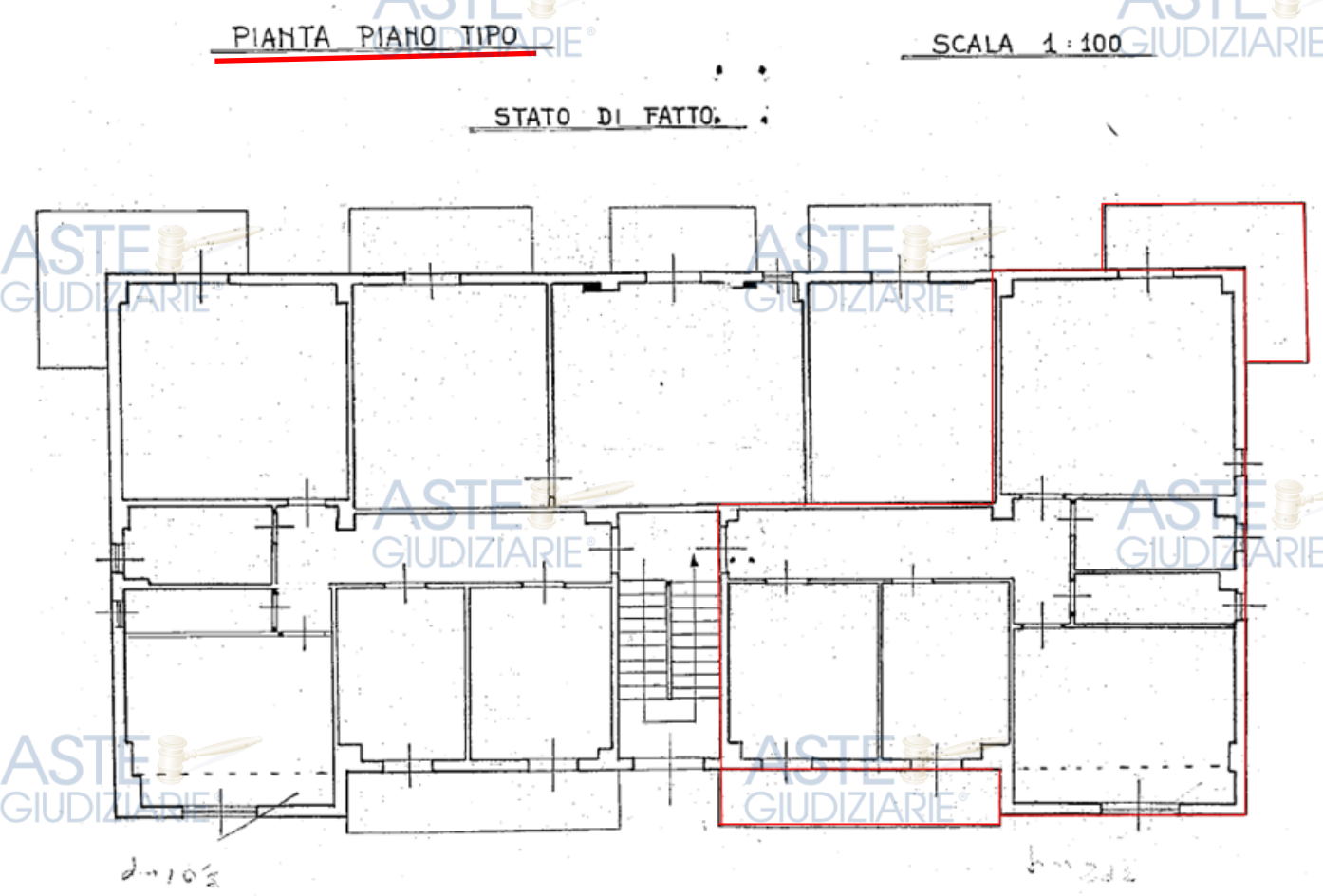
Firmato Da: GIUSEPPE FERRARA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 1f85fed021610f9c

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

Dalle informazioni fornite dall'esecutato e dalle successive ricerche condotte presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Ripacandida è emerso che lo stabile in cui è ubicato l'immobile oggetto di procedimento di esecuzione immobiliare è stato legittimato dalla **autorizzazione per costruzioni edili del 31 agosto 1968**. Rispetto alla citata autorizzazione l'immobile è stato costruito in difformità e successivamente sanato mediante **sanatoria di opere edilizie abusive n. 59 di registro del 04/04/2003** (allegato 20).

Negli allegati grafici presenti nel fascicolo della citata sanatoria è presente una pianta rappresentativa del primo piano a valle ed una pianta tipo per i piani superiori. La pianta rappresentativa del piano tipo non risponde fedelmente al rilievo dell'appartamento oggetto di procedimento, che invece è conforme alla planimetria catastale datata 1970, antecedente la data di presentazione degli elaborati grafici allegati alla sanatoria. Per l'appartamento censito al foglio 18 particella 285 sub 10, corrispondente alla parte di piano ricalcata in rosso nella seguente planimetria, lo stato legittimo rappresentato nella sanatoria n. 59 è di seguito riportato:

STATO LEGITTIMO FOGLIO 18 PARTICELLA 285 SUB 10 DA ULTIMO TITOLO – sanatoria n. 59 del 04/04/2003



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

Firmato Da: GIUSEPPE FERRARA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 1f85fed021610f9c

Relativamente alla soffitta censita al foglio 18 particella 285 sub 21, nella sanatoria n. 59 non sono presenti elaborati grafici relativi alle planimetrie del piano quarto. Per lo stato legittimo si prendono in considerazione i prospetti allegati e la planimetria catastale storica datata 1971.

STATO LEGITTIMO FOGLIO 18 PARTICELLA 285 SUB 21 DA ULTIMO TITOLO – **sanatoria n. 59 del 04/04/2003**

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

Firmato Da: GIUSEPPE FERRARA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 1f85fed021610f9c

STATO LEGITTIMO FOGLIO 18 PARTICELLA 285 SUB 21 DA CATASTALE – **planimetria sub 15 del 09/11/1971** (allegato 12)

Conclusioni sullo stato di legittimità dei beni pignorati

1) appartamento censito al foglio 18 particella 285 sub 10

CONFRONTO RILEVATO CON AUTORIZZATO (allegato 21)

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

Firmato Da: GIUSEPPE FERRARA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 1f85fed021610f9c

L'appartamento è stato realizzato in data compresa tra il 1968, data di autorizzazione, e il 1970, data di presentazione della planimetria catastale ed è stato sanato nel 2003 con pratica di condono legge 47/85 presentata in data 30.09.1986 al numero di protocollo 3068, approvata dall'ufficio tecnico comunale in data 04/04/2003.

Rispetto alla planimetria del piano tipo allegata alla domanda di condono quanto rilevato presenta difformità in merito alla divisione interna ed all'assenza di una finestra sul lato posto ad est.

Per quanto riguarda l'assenza della finestra si riscontra, nel prospetto allegato alla sanatoria, la presenza di due finestre così come rilevato e che solo l'appartamento sottostante a quello oggetto di pignoramento presenta tre finestre su tale lato. Relativamente alla diversa distribuzione interna, si riscontra che la stessa è conforme a quella della corrispondente planimetria catastale datata 1970, antecedente la data di condono. Per questi motivi, da confronto con l'Ufficio Tecnico Comunale, l'immobile si può ritenere legittimato dalla citata sanatoria.

Per l'immobile è inoltre presente l'agibilità prot. n.1737 del 2017 (allegato 22)

2) <u>sottotetto censito al foglio 18 particella 285 sub 21</u>

CONFRONTO RILEVATO CON AUTORIZZATO (allegato 23)

Il sottotetto è stato anch'esso probabilmente realizzato in data compresa tra il 1968, data di autorizzazione del fabbricato, e il 1971, data di presentazione della relativa planimetria catastale ed è stato sanato nel 2003 con pratica di condono legge 47/85 presentata in data 30.09.1986 al numero di protocollo 3068 concesso dall'ufficio tecnico comunale in data 04/04/2003.

In assenza di planimetria di piano allegata alla sanatoria lo stato legittimo del sottotetto è stato preso dai prospetti grafici allegati alla stessa e dalla planimetria catastale datata 1971, rispetto alla quale si riscontrano piccoli scostamenti nelle dimensioni che rientrano nelle tolleranze costruttive.

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

Firmato Da: GIUSEPPE FERRARA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 1f85fed021610f9c

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

Da dichiarazioni fatte dal debitore esecutato, a verbale del nominato custode, l'immobile è nel suo possesso dal 1975.

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

Firmato Da: GIUSEPPE FERRARA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 1f85fed021610f9c

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

Da ispezione ipotecaria sull'immobile censito al foglio 18 particella 285 sub 10 - Ispezione n. T69980 del 22/06/2024, ispezione condotta nel periodo informatizzato che va dal 22/05/1996 al 21/06/2024, risultano le seguenti formalità (allegato 24):

- **iscrizione del 06/06/2018** - registro particolare 1079 registro generale 9357 Pubblico Ufficiale Tribunale di Potenza repertorio 915 del 09/11/2017 - **ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo;**
- **trascrizione del 14/06/2023** - registro particolare 8147 registro generale 9979 pubblico ufficiale corte d'appello Potenza - UNEP repertorio 883 del 11/05/2023, atto esecutivo o cautelare **- verbale di pignoramento immobili;**

Da ispezione ipotecaria sull'immobile censito al foglio 18 particella 285 sub 21 - Ispezione n. T70236 del 21/06/2024, ispezione condotta nel periodo informatizzato che va dal 22/05/1996 al 22/06/2024, risultano le seguenti formalità (allegato 25):

- **iscrizione del 06/06/2018** - registro particolare 1079 registro generale 9357 Pubblico Ufficiale Tribunale di Potenza repertorio 915 del 09/11/2017 - **ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo;**
- **trascrizione del 14/06/2023** - registro particolare 8147 registro generale 9979 pubblico ufficiale corte d'appello Potenza - UNEP repertorio 883 del 11/05/2023, atto esecutivo o cautelare **- verbale di pignoramento immobili;**

a) Da ispezione sull'immobile non ci sono trascrizioni di pignoramenti diversi da quello originante la presente procedura espropriativa (trascrizione del 14/06/2023 – Registro Particolare 8147, Registro Generale 9979).

b) Da ispezione sull'immobile non risultano trascrizioni di domande giudiziali sul bene pignorato.

c) Da ispezione sull'immobile non risultano trascrizioni di regolamento condominiale.

e) Dai pubblici registri immobiliari dalla data del 22/06/2024 non risultano atti impositivi di servitù.

SEZIONE A: ONERI E VINCOLI A CARICO DELL'ACQUIRENTE:

Sono a carico dell'acquirente la presentazione di pratica di variazione catastale relativa al sub 21.

SEZIONE B: ONERI E VINCOLI CANCELLATI O COMUNQUE REGOLARIZZATI NEL CONTESTO DELLA PROCEDURA:

Isscrizioni ipotecarie:

Le iscrizioni ipotecarie attualmente gravanti sull'immobile e cancellati nel contesto della procedura sono:

- iscrizione del 06/06/2018 - registro particolare 1079 registro generale 9357

Difformità catastali: Le difformità catastali, così come specificato nel quesito n.3 e per le quali non si è proceduto alla regolarizzazione in corso d'opera, sono quantificate in euro 400. Tale costo è già stato detratto dalla determinazione del prezzo a base d'asta.

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

Firmato Da: GIUSEPPE FERRARA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 1f85fed021610f9c

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

L'immobile oggetto di procedimento di esecuzione immobiliare, come si evince dall'atto di compravendita repertorio n.48558 del 1971 (allegato 19), è stato edificato su suolo acquistato con atto di cessione per Notaio n.36610 di repertorio del 1969, trascritto a Potenza il 23.10.1969 al n.47384 di formalità. Pertanto il suolo su cui è sorto l'immobile non era di proprietà demaniale.

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

Firmato Da: GIUSEPPE FERRARA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 1f85fed021610f9c

QUESITO n. 10: verificare l'esistenza di pesi ed 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[…]

Il compendio pignorato ha per oggetto dei fabbricati e pertanto non può essere gravato da censo, livello o uso civico.

Firmato Da: GIUSEPPE FERRARA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 1f85fed021610f9c

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

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

Dal riscontro con il debitore esecutato nel corso delle operazioni peritali il fabbricato in cui sono ubicati gli immobili oggetto di procedimento di esecuzione non ha amministratore condominiale, pertanto le spese di gestione per le parti comuni andranno valutate e ripartite in base ai millesimi di proprietà.

Firmato Da: GIUSEPPE FERRARA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 1f85fed021610f9c

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

QUESITO n. 12: procedere alla valutazione dei beni:

STIMA DEL PIÙ PROBABILE VALORE DI MERCATO (allegato 26)

STIMA DI UN APPARTAMENTO CON ANNESSA SOFFITTA

ubicati in Via Vittorio Emanuele I n.19 - 85020 Ripacandida (PZ) - Basilicata – Italia

Firmato Da: GIUSEPPE FERRARA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 1f85fed021610f9c

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

INDIRIZZO IMMOBILE	Via Vittorio Emanuele I n.19 – 85020 Ripacandida (PZ)

APPARTAMENTO FOGLIO 18 PARTICELLA 285 SUB 10

SOTTOTETTO FOGLIO 18 PARTICELLA 285 SUB 21

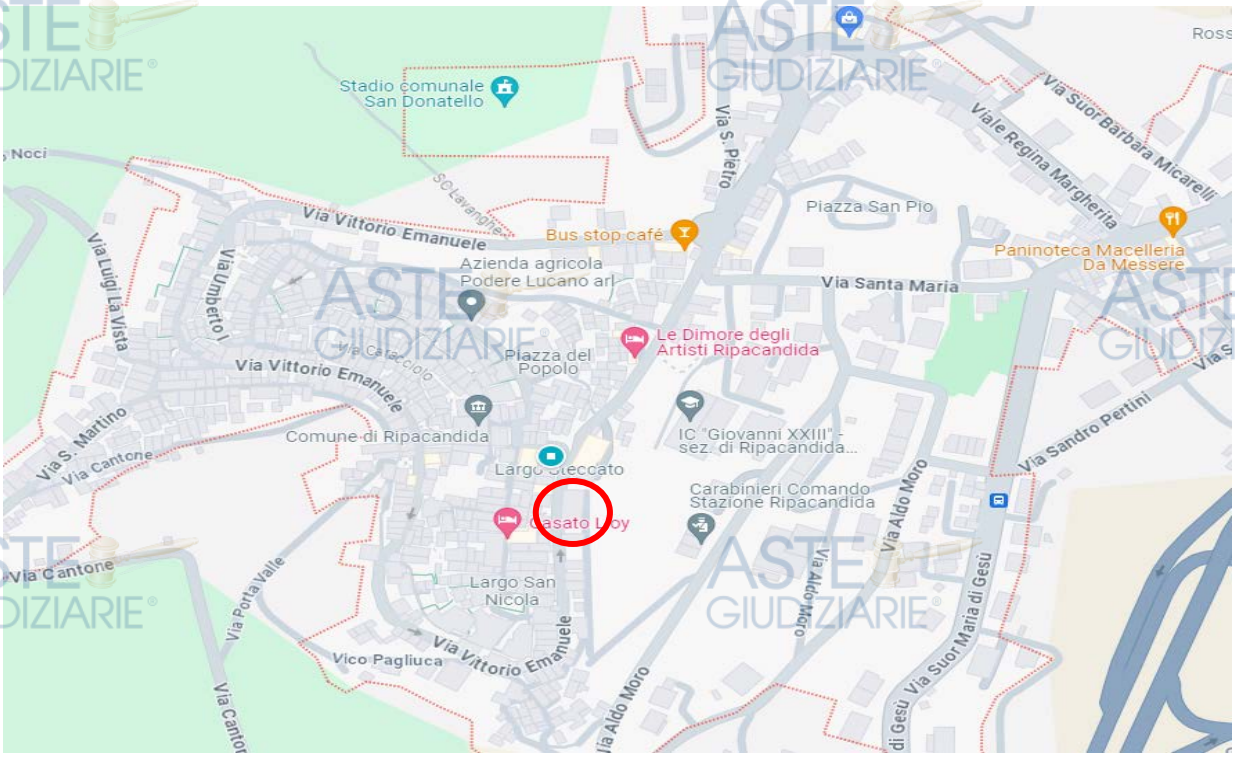
Firmato Da: GIUSEPPE FERRARA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 1f85fed021610f9c

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

STIMA DEL PIÙ PROBABILE VALORE DI MERCATO

INDIRIZZO IMMOBILE	Via Vittorio Emanuele I n.19 – 85020 Ripacandida (PZ)

IDENTIFICAZIONE IMMOBILI SU MAPPA



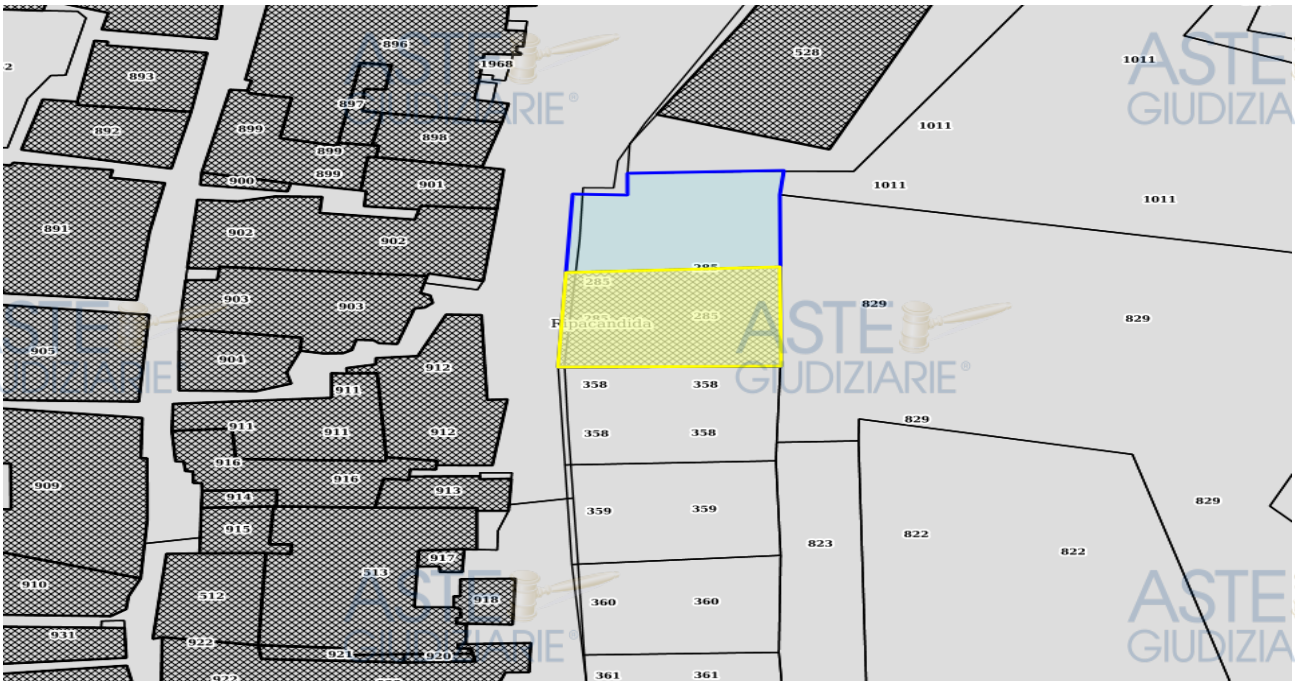
Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: GIUSEPPE FERRARA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 1f85fed021610f9c

STIMA DEL PIÙ PROBABILE VALORE DI MERCATO

INDIRIZZO IMMOBILE	Via Vittorio Emanuele I n.19 – 85020 Ripacandida (PZ)

INQUADRAMENTO CATASTALE



DATI CATASTALI

DATI IDENTIFICATIVI

Tipo unità	Fabbricati

Provincia	Comune
Potenza	Ripacandida

ABITAZIONE FOGLIO 18 PARTICELLA 285 SUB 10				
Categoria	Classe	Consistenza	Superficie tot.	Rendita catastale
A/2	4	5 vani	106 mq	Euro 245,32

SOFFITTA FOGLIO 18 PARTICELLA 285 SUB 21				
Categoria	Classe	Consistenza	Superficie tot.	Rendita catastale
C/2	6	18 mq	21 mq	Euro 23,24

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

Firmato Da: GIUSEPPE FERRARA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 1f85fed021610f9c

CALCOLO DELLA SUPERFICIE COMMERCIALE

La stima del più probabile valore del compendio pignorato è stata effettuata a partire dalle superfici costituenti le varie parti dell'immobile. Tali superfici sono state desunte da rilievo in situ. Il computo delle superfici è stato effettuato seguendo i dettami del D.P.R. n. 138/98, del relativo allegato C e delle linee guida indicate nell'allegato 5 del Manuale della Banca Dati Quotazioni dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare - " Istruzioni per la determinazione della consistenza degli immobili urbani per la rilevazione dei dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare". In particolare la superficie commerciale, utile ai fini della stima, è stata suddivisa in:

- Superficie principale;
- Superficie degli accessori diretti ed indiretti;
- Superfici scoperte;
- Superficie con altezza inferiore ad 1,50 metri (esclusa dalla stima).

Le superfici sono state computate fino al filo esterno delle murature o contorno esterno, ovvero al lordo delle murature perimetrali. Nello specifico i muri interni e quelli perimetrali esterni vengono computati per intero fino ad uno spessore massimo di 50 cm, mentre i muri in comunione nella misura del 50 % fino ad uno spessore massimo di 25 cm.

La superficie dei locali principali e degli accessori, ovvero loro porzioni, aventi altezza utile inferiore a 1,50 metri, così come previsto nell'allegato C del D.P.R. n. 138/98, non è stata considerata nel computo della superficie da stimare.

Una volta individuate le varie superfici dell'immobile, è stato possibile determinare la superficie commerciale quale somma delle superfici omogeneizzate mediante coefficienti di omogeneizzazione (tali coefficienti, espressi in percentuale, permettono di ponderare il valore delle superfici in funzione della loro "importanza" nell'immobile). Pertanto al fine di uniformare le superfici, queste sono state considerate nella seguente frazione percentuale:

- Superficie vani principali e vani accessori a servizio diretto considerata al 100%;
- Superfici vani accessori a servizio indiretto (cantine soffitte e assimilati) considerate al 50 % se comunicanti con i vani principali, considerate al 25 % se non comunicanti;
- Superficie dei balconi, terrazze e simili, di pertinenza esclusiva nella singola unità immobiliare, computata nella misura del 30 %, fino a metri quadrati 25 e del 10 % per la quota eccedente.

Utilizzando i criteri sopra esposti è stato possibile determinare la superficie commerciale sulla base della quale si è stabilito il valore di mercato dell'immobile.

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

Firmato Da: GIUSEPPE FERRARA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 1f85fed021610f9c

INDIRIZZO IMMOBILE	Via Vittorio Emanuele I n.19 – 85020 Ripacandida (PZ)

Si riporta di seguito la superficie rilevata e quella considerata seguendo il D.P.R. 138/98:

SUPERFICI:

- SUPERFICIE VANI PRINCIPALI E ACCESSORI DIRETTI = 102 mq → SUPERFICIE CONSIDERATA D.P.R. 138/98 = 102 mq
- SPEERFICIE VANI A SERVIZIO INDIRETTO CON ALTEZZA > DI 1,5 m = 9,70 mq → SUPERFICIE CONSIDERATA D.P.R. 138/98 = 2,43 mq
- SUPERFICIE ESTERNA = 17,37 mq → SUPERFICIE CONSIDERATA D.P.R. 138/98 = 5,21 mq

CALCOLO SUPERFICIE COMMERCIALE – CRITERIO DI CALCOLO D.P.R. 138/98 – ALLEGATO C

Superficie al 100 % (appartamento)	Vani principali e accessori diretti più muri interni e perimetrali di spessore massimo 50 cm più 50% muri in comunione.	**102 mq**
Superficie al 25 % (soffitta)	Vani accessori a servizio indiretto non comunicanti con i vani principali più muri interni e perimetrali di spessore massimo 50 cm più 50% muri in comunione fino a 25 cm con esclusione di zone di altezza minore di 1,50 metri.	**2,43 mq**
Superficie al 30 % (balconi)	Balconi, terrazze e simili, di pertinenza esclusiva (fino a 25 mq).	**5,21 mq**
	Superficie commerciale arrotondata all'unità	**110 mq**

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

Firmato Da: GIUSEPPE FERRARA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 1f85fed021610f9c

CRITERIO DI DETERMINAZIONE DEI VALORI DI RIFERIMENTO: METODO DI STIMA COMPARATIVO

Una volta determinata la superficie commerciale alla base della stima, se ne è determinato il valore di mercato impiegando il metodo del confronto.

La stima è stata effettuata mettendo in relazione le caratteristiche dell'immobile con le quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate riguardo alla zona dell'immobile e alle sue condizioni normali. In questa maniera è stato possibile esprimere il valore in €/m2 della superficie commerciale lorda.

La metodologia, quindi, è basata sulla rilevazione dei dati immobiliari facendo riferimento alla banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate (banca dati OMI)

L'OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare) cura la rilevazione e l'elaborazione delle informazioni di carattere tecnico economico relative ai valori immobiliari, al mercato degli affitti ed ai tassi di rendita, nonché alla diffusione di studi ed elaborazioni.

L'attività di rilevazione ed elaborazione dei dati sul territorio nazionale ai fini della determinazione delle quotazioni immobiliari è svolta dagli Uffici Provinciali del Territorio, dove operano tecnici rilevatori del mercato immobiliare stesso.

La metodologia di determinazione delle quotazioni è riferita alla divisione del territorio in zone omogenee, dette zone omogenee OMI o zona OMI. Essa riflette un comparto omogeneo del mercato immobiliare locale nel quale si registra una sostanziale uniformità di apprezzamento per condizioni economiche e socio-ambientali.

Le fonti di rilevazione dell'OMI sono le agenzie immobiliari, le stime interne all'Agenzia, le aste, gli atti di compravendita se indicanti valori significativamente diversi dal valore catastale, le offerte pubbliche. Detti valori sono riferiti al metro quadrato di superficie commerciale lorda per il mercato delle compravendite.

Nello specifico l'immobile ricade nella zona omogenea D1 dell'OMI nel quale il più recente dato di riferimento per le valutazioni immobiliari contiene i valori di mercato relativi al primo semestre del 2024.

Di seguito si riportano i valori di mercato risultati dall'interrogazione della banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate per la zona di riferimento:

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

Firmato Da: GIUSEPPE FERRARA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 1f85fed021610f9c

Agenzia Entrate

Banca dati delle quotazioni immobiliari – Risultato (allegato 27)

Risultato interrogazione: Anno 2024 - Semestre 1

Provincia: POTENZA

Comune: RIPACANDIDA

Fascia/zona: periferica/viale regina margherita - via s. maria - c.da panzacielo

Codice zona: D1

Microzona: 2

Tipologia prevalente: Abitazioni di tipo economico

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	Normale	520	620	L	1,6	2	L
Abitazioni civili	Ottimo	670	750	L	2	2,4	L
Abitazioni di tipo economico	Normale	305	380	L	1,2	1,5	L
Autorimesse	Normale	230	290	L	,8	1	L
Box	Normale	230	290	L	,8	1	L

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

Firmato Da: GIUSEPPE FERRARA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 1f85fed021610f9c

INDIRIZZO IMMOBILE	Via Vittorio Emanuele I n.19 – 85020 Ripacandida (PZ)

ZONA OMI DI RIFERIMENTO – D1

La zona censuaria di riferimento per gli immobili oggetto di stima, estrapolata dalla banca dati OMI dell'Agenzia delle Entrate, è la zona censuaria D1 evidenziata in viola nella foto.

L'abitazione oggetto di procedimento è stata valutata come abitazione civile in stato conservativo normale, assumendo per essa un valore di mercato dato dalla media tra il valore minimo e quello massimo di zona e pari a 570 €/mq. Il sottotetto è stato valutato pertinenza dell'abitazione e considerato in frazione percentuale come previsto dal D.P.R. 138/98.

Da questo valore di partenza, che rappresenta il valore medio di mercato di riferimento per quella tipologia di immobili ubicati nella zona censuaria D1, corretto in base alle caratteristiche dell'immobile rispetto ad altri della stessa zona censuaria, si è determinato il valore di mercato reale dell'immobile.

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

Firmato Da: GIUSEPPE FERRARA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 1f85fed021610f9c

DEFINIZIONE DEI COEFFICIENTI CORRETTIVI DEL VALORE DI MERCATO

Il valore del prezzo di mercato riferito ad abitazioni civili in stato di conservazione e manutenzione normale desunto dalla banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle entrate è stato opportunamente rettificato mediante l'impiego di coefficienti correttivi atti ad adeguare, aumentare o deprezzare, il valore di mercato in base ad aspetti critici o peculiarità sia intrinseche dell'immobile che rapportate a quelle degli immobili situati nella stessa zona censuaria.

I coefficienti correttivi servono dunque per tener conto delle caratteristiche specifiche dell'immobile per le quali differisce dagli immobili con le caratteristiche medie della zona.

I coefficienti correttivi si esprimono come frazione percentuale del valore dell'immobile.

Nell'uso dei coefficienti correttivi si è tenuto conto solo di quelli che caratterizzano in modo significativo l'immobile.

Il valore di mercato risente sensibilmente delle reali condizioni del bene, che influiscono sul più probabile valore di mercato in maniera incisiva.

Nello specifico l'immobile oggetto di stima è ubicato in uno stabile a carattere condominiale privo di ascensore. Del coefficiente deprezzativo relativo all'assenza dell'ascensore non se n'è tenuto conto in quanto sono generalmente assenti nella tipologia edilizia del luogo.

In riferimento alla posizione nella zona censuaria l'immobile considerato si trova in posizione centrale vicino alla parte storica del paese e vicino a servizi.

Riguardo lo stato manutentivo l'immobile si presenta in uno scarso stato di manutenzione e conservazione con necessità di ristrutturazione. L'immobile ha due ampi balconi ed è inoltre soleggiato e luminoso.

Utilizzando un riferimento prezzo relativo alla compravendita di immobili vecchi e non nuovi non è stato applicato il coefficiente che tiene conto del deprezzamento per vetustà dell'immobile.

Firmato Da: GIUSEPPE FERRARA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 1f85fed021610f9c

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

STIMA DEL PIÙ PROBABILE VALORE DI MERCATO

INDIRIZZO IMMOBILE	Via Vittorio Emanuele I n.19 – 85020 Ripacandida (PZ)

I coefficienti correttivi del valore di mercato ritenuti idonei ad adeguare il valore medio di mercato al reale valore dell'immobile, che nascono dalle considerazioni soggettive precedentemente citate, sono di seguito riportati:

COEFFICIENTI CORRETTIVI DEL VALORE DI MERCATO

LUMONOSITA'/ESPOSIZIONE	SOLEGGIATURA DIRETTA PRESENTE IN BUONA PARTE DELLA GIORNATA	1,05 x
AFFACCIO	CON BALCONI	1,05 x
LIVELLO DI PIANO	TERZO	1,00 x
MANUTENZIONE	SCADENTE	0,80 x
POSIZIONE	MIGLIORE DELLA MEDIA DELLA ZONA DI RIFERIMENTO	1,05 =
	COEFFICIENTE CORRETTIVO DA APPLICARE	**0,9261**

CALCOLO DEL PIÙ PROBABILE VALORE DI MERCATO DELL'IMMOBILE

Il coefficiente correttivo ottenuto moltiplicato per il prezzo medio di zona determina il reale prezzo di mercato dell'immobile. Moltiplicandolo per la superficie commerciale è stato determinato il più probabile valore di mercato:

Valore di mercato = Valore medio di zona x Coefficienti merito x Superficie commerciale

Valore medio di zona per mq	**570 €**
	X
Coefficiente correttivo	**0,9261**
	=
Valore di mercato per mq	**528 €**

PIU' PROBABILE VALORE DI MERCATO = 528 €/mq x 110 mq = 58.080 Euro

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

Firmato Da: GIUSEPPE FERRARA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 1f85fed021610f9c

STIMA DEL PIÙ PROBABILE VALORE DI MERCATO

INDIRIZZO IMMOBILE	Via Vittorio Emanuele I n.19 – 85020 Ripacandida (PZ)

PRESENZA DI IRREGOLARITA' O DIFFORMITA' INFLUENTI SUL VALORE DI MERCATO:

1) Regolarità catastale - legge n° 52 del 1985 art. 29 comma 1bis:

Il costo stimato per la regolarizzazione della planimetria catastale relativa alla soffitta è di euro 400.

PIU' PROBABILE VALORE DI MERCATO	**58.080 Euro**
COSTO REGOLARIZZAZIONE CATASTALE	**- 400 Euro**
VALORE IMMOBILE AL NETTO DEI COSTI PER REGOLARIZZARE	**Tot = 57.680 Euro**

*[…] 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.[…]*

Al fine di rendere comparabile e competitivo l'acquisto in sede di espropriazione forzata rispetto all'acquisto nel libero mercato e di tener conto delle differenze esistenti al momento della stima tra la vendita al libero mercato e la vendita forzata dell'immobile, si propone al G.E. un prezzo a base d'asta con una riduzione del valore di mercato del 10%.

RIDUZIONE DEL VALORE DEL 10% = 57.680 € X 10% = 5.768 €

Il prezzo a basa d'asta sarà dunque pari al valore dell'immobile determinato meno la riduzione del 10%. Si ottiene il seguente prezzo a base d'asta:

PREZZO BASE D'ASTA PROPOSTO = 57.680 € - 5.768 € = 51.912 €

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

Firmato Da: GIUSEPPE FERRARA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 1f85fed021610f9c

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

Nel procedimento di esecuzione immobiliare si fa riferimento al pignoramento dell'intera unità immobiliare pertanto non ci sono quote indivise da valutare.

Firmato Da: GIUSEPPE FERRARA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 1f85fed021610f9c

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

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:

Certificato di residenza

Da certificato di residenza storico, rilasciato dal Comune d

Certificato di stato civile

Da certificato di stato civile rilasciato dal Comune (allegato 02).

ANNOTAZIONI

Non sono presenti annotazioni

Firmato Da: GIUSEPPE FERRARA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 1f85fed021610f9c

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

Conclusioni:

Con il deposito del presente elaborato peritale e la trasmissione alle rispettive Parti, l'esperto ritiene di aver svolto il mandato conferitogli e rimane a disposizione per ulteriori chiarimenti, delucidazioni, osservazioni ed accertamenti tecnici che il Giudice dell'Esecuzione e/o le parti interessate ritenessero opportuni.

Potenza,20/01/2025

Il tecnico

Ing. Giuseppe FERRARA

(f.to digitalmente)

Firmato Da: GIUSEPPE FERRARA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 1f85fed021610f9c

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