

TRIBUNALE DI POTENZA
UFFICIO ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI



* * *

ESECUZIONE IMMOBILIARE



Promossa da

contro

R.G.E.: n.°72/19

RAPPORTO DI STIMA DEL COMPENDIO IMMOBILIARE

GIUDICE ESECUZIONE: *Dott.ssa Annachiara DI PAOLO*
CONSULENTE TECNICO: *Geom. Giovanna LAINO*

Paterno di Lucania, li 30/03/2023



Il C.T.U.
Geom. Giovanna Laino



***** Relazione di Consulenza Tecnica *****

All'Ill.mo Sig. Giudice delle Esecuzioni Immobiliari – Dott.ssa Annachiara Di Paolo.

Oggetto: Procedimento di espropriazione immobiliare contro

promossa da

T.G.E. n.°72/19.

La scrivente **geom. Giovanna Laino**, iscritta all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Potenza e con studio in Paterno (Pz) alla via Cappella Vecchia n.°18, per il procedimento di espropriazione immobiliare di cui all'oggetto, con Ordinanza del 11/01/2022 veniva nominata **C.T.U. dal Giudice delle Esecuzioni Immobiliari - Dott. Ssa Annachiara Di Paolo**, unitamente al custode giudiziario **avv.to Emilio Ancarola**, fissando l'udienza del 28/09/22 rinviata al 19/4/23 per le determinazioni in ordine alle modalità della vendita dei beni staggiti, il conferimento dell'incarico e la precisazione dei seguenti quesiti, riportati di seguito da pag. 2) a pag. 16).

Il tutto come segue:

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

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

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

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

oppure:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Al riguardo:

- qualora l'atto di pignoramento rechi l'indicazione di un **diritto di contenuto più ampio** rispetto a quello in titolarità dell'esecutato (ad esempio: piena proprietà in luogo della nuda proprietà o dell'usufrutto o della proprietà superficaria; intera proprietà in luogo della quota di $\frac{1}{2}$; quota di $\frac{1}{2}$ in luogo della minor quota di $\frac{1}{4}$; ecc.), l'esperto proseguirà nelle operazioni di stima assumendo come oggetto del pignoramento il diritto quale effettivamente in titolarità del soggetto esecutato (anche ai fini della stima);
- qualora l'atto di pignoramento rechi l'indicazione di un **diritto di contenuto meno ampio** rispetto a quello in titolarità dell'esecutato (ad esempio: nuda proprietà in luogo della piena proprietà conseguente al consolidamento dell'usufrutto; quota di $\frac{1}{2}$ in luogo dell'intera proprietà; quota di $\frac{1}{4}$ in luogo della maggior quota di $\frac{1}{2}$; ecc.), l'esperto sospenderà le operazioni di stima, dandone immediata comunicazione al G.E. per le determinazioni sul prosieguo.

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

Al riguardo:

- nell'ipotesi di **"difformità formali"** dei dati di identificazione catastale (**dati indicati nell'atto di pignoramento diversi da quelli agli atti del catasto alla data del pignoramento medesimo**), l'esperto dovrà precisare la difformità riscontrata:
- nel caso in cui l'atto di pignoramento rechi l'indicazione del bene con **dati di identificazione catastali completamente errati** (indicazione di foglio catastale inesistente o corrispondente ad altra zona; indicazione di p.la 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.la del C.F. o del C.T. già soppressa e sostituita da altra p.la; indicazione di sub del C.F. già soppresso e sostituito da altro sub), l'esperto preciserà:
 - se la variazione catastale intervenuta prima del pignoramento abbia avuto **carattere meramente nominale** (nel senso cioè che non abbia comportato variazione della planimetria catastale corrispondente: ad esempio, variazione per modifica identificativo-allineamento mappe), nel qual caso l'esperto proseguirà nelle operazioni di stima;
 - se la variazione catastale intervenuta prima del pignoramento abbia avuto **carattere sostanziale** (nel senso cioè che abbia comportato variazione della planimetria catastale corrispondente: ad esempio, fusione e modifica), l'esperto informerà immediatamente il G.E. per le determinazioni sul prosieguo, producendo tutta la documentazione necessaria per la valutazione del caso;
- nell'ipotesi di **"difformità sostanziali"** dei dati di identificazione catastale (**difformità della situazione di fatto rispetto alla planimetria di cui ai dati di identificazione catastale**: ad esempio, fabbricato interamente non accatastato al C.F.; vani non indicati nella planimetria; diversa distribuzione di fatto dei vani, ecc.), l'esperto proseguirà nelle operazioni di stima assumendo come oggetto del pignoramento il bene quale effettivamente esistente (rinviando alla risposta al quesito n. 3 per l'esatta descrizione delle difformità riscontrate).

In ogni caso, l'esperto deve assumere come dati di riferimento unicamente l'indicazione del **comune censuario, foglio, p.la 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 dare esplicitamente atto nella relazione in risposta al presente quesito ed inserire le sovrapposizioni effettuate sia nel testo della relazione, che negli allegati alla stessa.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Al riguardo, l'esperto:

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

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

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

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

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

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

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

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

Al riguardo, l'esperto:

- in primo luogo, deve procedere alla sovrapposizione della planimetria dello stato reale dei luoghi (predisposta in risposta al quesito n. 2) con la planimetria catastale;

- in secondo luogo, nel caso di riscontrate difformità:

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

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

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

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

PREZZO BASE euro _____;

LOTTO n. 2 : ecc.

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

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

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

L'esperto stimatore deve procedere alla ricostruzione di tutti i passaggi di proprietà relativi ai beni pignorati

interventuti 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.la 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.la di terreno insistano i detti fabbricati, allegando altresì foglio di mappa catastale (con evidenziazione della p.la interessata).

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

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

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

Ipotesi particolari:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

4) Beni già in titolarità di istituzioni ecclesiastiche.

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

5) Situazioni di comproprietà.

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

6) Esistenza di diritto di usufrutto sui beni pignorati.

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

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

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

Indicherà altresì:

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

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

Tale documentazione deve essere sempre allegata alla relazione di stima.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

A quest'ultimo riguardo, l'esperto deve:

- a) determinare la data di edificazione dell'immobile secondo le modalità sopra indicate;
- b) chiarire se – in ragione della data di edificazione come sopra determinata o comunque delle caratteristiche delle opere abusive – l'immobile avrebbe potuto beneficiare di una delle sanatorie di cui alle disposizioni di seguito indicate:
 - **artt. 31 e seguenti della legge n. 47 del 1985** (in linea di principio, immobili ed opere abusivi ultimati entro la data del 1.10.1983 ed alle condizioni ivi indicate);
 - **art. 39 della legge n. 724 del 1994** (in linea di principio, opere abusive ultimate entro la data del 31.12.1993 ed alle condizioni ivi indicate);
 - **art. 32 del D.L. n. 269 del 2003 convertito in legge n. 326 del 2003** (in linea di principio, opere abusive ultimate entro la data del 31.3.2003 ed alle condizioni ivi indicate);
- c) verificare la data delle ragioni del credito per le quali sia stato eseguito il pignoramento o intervento nella procedura espropriativa.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

- a) verificare – in presenza di trascrizioni di pignoramenti diversi da quello originante la presente procedura espropriativa – la pendenza di **altre procedure esecutive** relative ai medesimi beni pignorati, riferendo lo stato delle stesse (assumendo le opportune informazioni presso la cancelleria del Tribunale).
Nel caso in cui sia ancora pendente precedente procedura espropriativa, l'esperto ne darà immediata segnalazione al giudice dell'esecuzione al fine dell'adozione dei provvedimenti opportuni relativi alla riunione;
- b) verificare – in presenza di trascrizioni di domande giudiziali sugli immobili pignorati – la pendenza di **procedimenti giudiziali civili** relativi ai medesimi beni pignorati, acquisendo copia dell'atto introduttivo e riferendo circa lo stato del detto procedimento (assumendo le opportune informazioni presso la cancelleria del Tribunale).
La documentazione così acquisita sarà allegata alla relazione;
- c) acquisire copia di eventuale **provvedimento giudiziale di assegnazione al coniuge** della casa coniugale;
- d) acquisire copia di provvedimenti impositivi di **vincoli storico-artistici**;
- e) verificare – per gli immobili per i quali sia esistente un condominio – l'esistenza di **regolamento condominiale** e la eventuale trascrizione dello stesso;
- f) acquisire copia degli **atti impositivi di servitù** sul bene pignorato eventualmente risultanti dai Registri Immobiliari.

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

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

In particolare, l'esperto indicherà:

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

Tra questi si segnalano in linea di principio:

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

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

Tra questi si segnalano:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

L'esperto deve fornire ogni informazione concernente:

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

QUESITO n. 12: procedere alla valutazione dei beni.

L'esperto deve indicare il **valore di mercato** dell'immobile nel rispetto dei criteri previsti dall'art. 568 c.p.c., come modificato per effetto del DL 83/2015 convertito nella legge 132/2015, il cui testo novellato qui si riporta: (Determinazione del valore dell'immobile). *"Agli effetti dell'espropriazione il valore dell'immobile è determinato dal giudice avuto riguardo al valore di mercato sulla base degli elementi forniti dalle parti e dall'esperto nominato ai sensi dell'articolo 569, primo comma. Nella determinazione del valore di mercato l'esperto procede al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, del valore per metro quadro e del valore complessivo,*

esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici"

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

quota.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

OGGETTO ESECUZIONE IMMOBILIARE

Il presente lavoro e la conseguente richiesta di vendita, da cui è scaturita la procedura esecutiva iscritta al R.G.E. n.°72/19, riguardano un compendio immobiliare relativamente ai "diritti dell'intero" della piena proprietà di talune unità immobiliari, situate sul territorio del Comune di *Genzano di Lucania*, ubicate rispettivamente al viale XXIV Maggio n.°116 e vico Giacinto Albini n.°12 di proprietà del debitore tale nato a *Genzano di Lucania (Pz)* il () ivi residente alla - all'atto del pignoramento immobiliare trascritto presso la CC.RR.II. di *Basilicata* ()

In particolare - a seguito dell'atto di precetto, notificato il 20/06/19 -, con il quale si intimava di pagare al debitore la somma di Euro 54.168,34, oltre accessori, interessi e spese, il tutto derivante da un Contratto di finanziamento chirografario del 3/2/16 per notar Francesco Zotta rep. n.°23762/14166

- con il quale i si si costituivano fidejussori della debitrice principale costituita in data 13/05/1999 per Atto notar F. Zotta del 6/2/2019 e cancellata dal registro imprese in data 11/3/2019-

sono stati sottoposti a pignoramento i beni del debitore ed in particolare:

- i diritti dell'intero (1000/1000) in capo a coniugato in regime di separazione legale dei beni dei seguenti immobili:
- a)–Locale autorimessa della superficie catastale di mq. 30 e consistenza di mq. 25 posta al piano seminterrato, situato nel Comune di Genzano di Lucania alla via Fani n.°43, riportato in N.C.E.U. al foglio di mappa 50 part. n.°208 sub 2, con categoria C/6, classe 5, rendita di Euro 42,61
Confini:vano scala, proprietà debitore, via Fani
- b)– Locale Magazzino della superficie catastale di mq. 144 e consistenza di mq. 127 posta al piano seminterrato, situato nel Comune di Genzano di Lucania alla via Fani n.°45, riportato in N.C.E.U. al foglio di mappa 50 part. n.°208 sub 3, con categoria C/2, classe 4, rendita di Euro 275,48
Confini:vano scala, proprietà debitore, via Fani
- c) - Abitazione di "tipo civile" composta di sette vani della superficie catastale di mq. 171 posta al piano primo, situata nel Comune di Genzano di Lucania alla via XXVI Maggio n.°116, riportata in N.C.E.U. al foglio di mappa 50 part. n.°208 sub 5, con categoria A/2, classe 2, rendita di Euro 506,13
Confini:vano scala, viale XXIV Maggio
- d)– Locale Deposito della superficie catastale di mq. 45 composta di un vano posto al piano terra, situato nel Comune di Genzano di Lucania al Vico Giacinto Albini n.°12, riportato in N.C.E.U. al foglio di mappa 40 part. n.°552 sub 1, con categoria A/4, classe 8, rendita di Euro 48,60
Confini:vicolo comunale,

Il tutto ivi compresi ogni diritto, pertinenza e frutto.

Nella procedura sono intervenuti i seguenti debitori con relativi Atti di intervento:

- 1) Con intervento del 20/10/2020 *in forma abbreviata* con sede in Bergamo alla P.zza Vittorio Veneto n.°8 subentrata alla *per un credito di complessivi Euro 26.278,60 oltre interessi di mora e spese per il saldo passivo del c/c bancario n.°10285 alla data del 19/09/2018*
- 2) Con intervento del 4/07/22 con sede in Potenza, alla via della Tecnica, per un credito di complessivi Euro 26.078,34 oltre interessi di mora e spese per somme iscritte a ruolo sino alla data dell'intervento.
- 3) Con intervento del 15/09/22 con sede in Conegliano (Tv) via Alfieri n.°1 rappresentata da *con sede in Milano alla via Valtellina n.°15/17 subentrata nell'ambito di una cartolarizzazione ai sensi della Legge sulla Cartolarizzazione in forza di un contratto di cessione di crediti concluso in data 28/07/2021, ai sensi degli art. 4 e 7.1 della*

Cartolarizzazione ha acquistato pro- soluto da [redacted] a (cedente) taluni crediti ivi compreso quello vantato nei confronti della società [redacted].
Pertanto [redacted] interviene nella procedura in sostituzione del creditore originario

[redacted] per il saldo del c/c n.10285 di cui al decreto ingiuntivo del 10/09/2019 n.°3353/19 giusto atto di intervento ex art.499 c.p.c depositato da UBI Banca s.p.a. in data 5/11/19.

PREMESSA

Esaminati gli atti del procedimento ed effettuata la preliminare verifica della documentazione di cui all'art. 567, in esecuzione all'incarico affidato dal *Sig. Giudice*, la scrivente *C.T.U.* ed il custode *avv.to Emilio Ancarola* fissavano per il giorno *15 marzo 2022* la data del sopralluogo al fine di effettuare la verifica dei beni oggetto del pignoramento.

Il tutto avveniva mediante comunicazione agli interessati.

Al sopralluogo interveniva il debitore di persona, nonché l'Avv.to Emilio Ancarola in qualità di custode giudiziario, giusta nomina del Giudice dell'Esecuzione Immobiliare del 11/01/22.

Data lettura agli intervenuti del mandato peritale, la scrivente ha proceduto alla individuazione, all'ispezione interna ed esterna dei beni, alla rilevazione metrica e fotografica degli stessi.

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

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

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

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

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

oppure:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

o o o

Dalla verifica della documentazione relativa al procedimento iscritto al R.G.E. n.°72/19 contro
è emerso che il creditore procedente ha depositato in data 5/11/2019 la "relazione notarile", redatta dal Notaio. il 05/11/2019, relativa alle iscrizioni e trascrizione anteriori al ventennio che precede la trascrizione del pignoramento di cui al presente lavoro, effettuato in data 07/10/2019 al Rep. n.°16287/13422 in favore della

Occorre rilevare che la relazione resa dal Notaio Fabrizio Guerritore riporta quale ultimo titolo di provenienza, relativamente alla proprietà delle unità immobiliari site in Genzano di Lucania (Pz) censite al N.C.E.U. al

foglio di mappa 50 part. n.°208 sub 2 categoria C/6,

foglio di mappa 50 part. n.°208 sub 3 categoria C/2,

foglio di mappa 50 part. n.°208 sub 5 categoria A/2,

e che pervenivano al debitore _____ ricamente;

l' Atto di compravendita per Notar Ettore Lonigro del 24/11/1989 rep. n.°88 registrato il 30/11/1989 trascritto presso la CC.RR.II. di Potenza il 30/11/1989 al n.°12619/14719

e, con riferimento al locale deposito sito al vico Giacinto Albino n.°12 censito al N.C.E.U. al foglio di mappa 40 part. n.°552 sub 1 categoria A/4,

l' Atto di compravendita per Notar Francesco Zotta del 09/01/2013 rep. n.°18883 registrato il 30/01/2013 trascritto presso la CC.RR.II. di Potenza il 30/11/2013 al n.°1212/2419

Il Notaio nella propria relazione dichiara, espressamente, che alla data del 05/11/2019 i suddetti immobili risutano di piena proprietà e libera disponibilità del debitore, senza alcun vincolo, peso, censo, livello, onere reale, servitù passiva e vincoli di piano regolatore e di qualsiasi natura, iscrizioni, trascrizioni, annotazioni ed annotamenti che possono pregiudicare la suddetta piena proprietà o libera disoonibilità. La relazione riferisce dei titoli anteriori al ventennio.

Le indagini effettuate rilevano che sussistono i titoli traslativi di collegamento agli atti di cessione in favore del debitore _____ come verrà indicato nel relativo capitolo delle provenienze al quale si rimanda.

o o o

I cespiti di cui al pignoramento pervenivano al debitore _____ nato a Genzano di Lucania (Pz) il _____ in epoca anteriore al matrimonio celebrato il _____. Costui risulta coniugato in regime di separazione legale dei beni.

I beni sono a lui pervenuti per i diritti dell'intero, in virtù del rogiti innanzi indicati:

Il creditore procedente ha depositato, la relazione notarile ma non anche le visure catastali attuali e storiche dei cespiti pignorati, il certificato di matrimonio del debitore e le planimetrie relative alle unità immobiliare, atti tutti acquisiti dalla scrivente.

Dall'estratto di matrimonio si evince che il debitore:

➤ _____ a Genzano di Lucania il _____ è coniugato in data _____ con _____ nata a Tricarico il _____ in regime di separazione legale dei beni.

Dall'estratto di matrimonio rilasciato dal Comune di Genzano non risulta alcuna altra annotazione.



COMUNE DI GENZANO DI LUCANIA

Provincia di Potenza
Piazza Risorgimento, 1 - tel. 0971-193304246
SERVIZIO DEMOGRAFICO

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ESTRATTO DELL'ATTO DI MATRIMONIO

UFFICIO DI STATO CIVILE
ESTRATTO PER RIASSUNTO DESUNTO DAL REGISTRO DEGLI ATTI DI MATRIMONIO

ASTE
GIUDIZIARIE.it

alle ore undici, presso l'Ufficio di Stato Civile
di GENZANO DI LUCANIA
hanno contratto matrimonio:

Il/la

come risulta da atto Anno 2016 P. II S. A N. 2

ANNOTAZIONI

Gli sposi hanno scelto il regime della separazione dei beni, ai sensi dell'art. 162, secondo comma del codice civile.

GENZANO DI LUCANIA, 33/09/2022



Ufficio di Stato Civile

Firma omessa ai sensi dell'art. 3 D. Lgs.
39/93

Il presente certificato è rilasciato ai fini dell'acquisizione all'ufficio (art. 43 e 71, D.P.R. 28 dicembre 2000, n. 445 e istruzioni sul web del Ministero della Famiglia Pubblica).

Dichiaro, sotto la mia personale responsabilità, che le informazioni contenute nel presente certificato non hanno subito variazioni dalla data di rilascio (Legge n. 127 del 13/5/99 art. 2 comma 4).

N.D. Da firmare solo nel caso che il certificato venga presentato oltre il termine di 180 gg. dalla data di rilascio.

Per Uff.:

1 di 2

Pagina 1 - genzano di lucania_0009016/2022

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

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

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

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

Al riguardo:

- qualora l'atto di pignoramento rechi l'indicazione di un diritto di contenuto più ampio rispetto a quello in titolarità dell'esecutato (ad esempio: piena proprietà in luogo della nuda proprietà o dell'usufrutto o della proprietà superficiaria; intera proprietà in luogo della quota di $\frac{1}{2}$; quota di $\frac{1}{2}$ in luogo della minor quota di $\frac{1}{4}$; ecc.), l'esperto proseguirà nelle operazioni di stima assumendo come oggetto del pignoramento il diritto quale effettivamente in titolarità del soggetto esecutato (anche ai fini della stima);
- qualora l'atto di pignoramento rechi l'indicazione di un diritto di contenuto meno ampio rispetto a quello in titolarità dell'esecutato (ad esempio: nuda proprietà in luogo della piena proprietà conseguente al consolidamento dell'usufrutto; quota di $\frac{1}{2}$ in luogo dell'intera proprietà; quota di $\frac{1}{4}$ in luogo della maggior quota di $\frac{1}{2}$; ecc.), l'esperto sospenderà le operazioni di stima, dandone immediata comunicazione al G.E. per le determinazioni sul prosieguo.

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

Al riguardo:

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

dei vani, ecc.), l'esperto proseguirà nelle operazioni di stima assumendo come oggetto del pignoramento il bene quale effettivamente esistente (rinviando alla risposta al quesito n. 3 per l'esatta descrizione delle difformità riscontrate).

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

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

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

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

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

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

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

Con il pignoramento trascritto in data 07/10/2019 regg. nn.°16287/13422 in favore di Banca Popolare di Puglia e Basilicata soc. coop. p.a. sono stati sottoposti a gravame i:

- i diritti dell'intero (1000/1000) in capo a _____ coniugato in regime di separazione legale dei beni dei seguenti immobili:

a)–*Locale autorimessa della superficie catastale di mq. 30 e consistenza di mq. 25 posta al piano seminterrato, situato nel Comune di Genzano di Lucania alla via Fani n.°43, riportato in N.C.E.U. al foglio di mappa 50 part. n.°208 sub 2, con categoria C/6, classe 5, rendita di Euro 42,61*

Confini: vano scala, proprietà debitore, via Fani

b)–*Locale Magazzino della superficie catastale di mq. 144 e consistenza di mq. 127 posta al piano seminterrato, situato nel Comune di Genzano di Lucania alla via Fani n.°45, riportato in*

N.C.E.U. al foglio di mappa 50 part. n.°208 sub 3, con categoria C/2, classe 4, rendita di Euro 275,48

Confini:vano scala, proprietà debitore, via Fani

c) - Abitazione di "tipo civile" composta di sette vani della superficie catastale di mq. 171 posta al piano primo, situata nel Comune di Genzano di Lucania alla via XXVI Maggio n.°116, riportata in N.C.E.U. al foglio di mappa 50 part. n.°208 sub 5, con categoria A/2, classe 2, rendita di Euro 506,13

Confini:vano scala, viale XXIV Maggio

d)- Locale Deposito della superficie catastale di mq. 45 composto di un vano posto al piano terra, situato nel Comune di Genzano di Lucania al Vico Giacinto Albini n.°12, riportato in N.C.E.U. al foglio di mappa 40 part. n.°552 sub 1, con categoria A/4, classe 8, rendita di Euro 48,60

Confini:vicolo comunale,

Il tutto ivi compresi ogni diritto, pertinenza e frutto.

Le verifiche effettuate hanno rilevato che:

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

➤ Atto di compravendita per Notar Ettore Lonigro del 24/11/1989 rep. n.°88 registrato il 30/11/1989 trascritto presso la CC.RR.U. di Potenza il 30/11/1989 al n.°12619/14719 per quanto attiene le unità immobiliari censite al N.C.E.U. al:

- foglio di mappa 50 part. n.°208 sub 2 categoria C/6,
- foglio di mappa 50 part. n.°208 sub 3 categoria C/2,
- foglio di mappa 50 part. n.°208 sub 5 categoria A/2,

➤ Atto di compravendita per Notar Francesco Zotta del 09/01/2013 rep. n.°18883 registrato il 30/01/2013 trascritto presso la CC.RR.U. di Potenza il 30/11/2013 al n.°1212/2419

e, con riferimento al locale sito al vico Giacinto Albino censito al N.C.E.U. al

- foglio di mappa 40 part. n.°552 sub 1 categoria A/4,

I dati catastali dei beni riportati nell'atto di pignoramento citato inoltre corrispondono a quelli riportati nel catasto urbano attuale eppure nel pignoramento quindi sussiste conformità di dati catastali.

I diritti reali pignorati riguardano il diritto di piena proprietà e per l'intero (1/1)

Di seguito si riporta la storia catastale delle particelle unità immobiliari oggetto di vendita:

➤ **Part. n.°208**

L'area sulla quale ricade l'immobile (fabbricato residenziale) in cui sono site le unità immobiliari di cui ci occupiamo, individuate dalle part. n.°208 sub 2, n.°208 sub 3, n.°208 sub 5, tutte in ditta

nata a Genzano di Lucania il derivano dalla originaria part. n.°208 di are 02.26 del mappale 50 del Comune di Genzano di Lucania del catasto terreni, registrata Ente urbano con tipo mappale del 5/10/1994 in atti dal 7/10/1994 T.M. 6184/87 n.°192.1/1994

A sua volta, la citata particella n.°208 Ente urbano, deriva dalla part. n.°208 di are 04.08 del catasto terreni, seminativo 2 classe, con R.D. lire 4.284 e R.A. lire 2.652 n.°208 in

ato a Genzano di Lucania e i nata a Genzano di Lucania il per i diritti di ½ ciascuno, scaturita dal frazionamento del 17/11/1975 in atti dal 13/10/1987 n.° 124176 della originaria particella madre n.°65 di ettari 4.00.60 seminativo 2

classe, partita n.° 9743, riportata in catasto terreni in nato a Genzano di Lucania il i diritti dell'intero all'impianto meccanografico del 18/12/1976.

Il frazionamento della part. n.°65 ha originato le particelle derivate n.° 204, 205, 206, 207, 208.

Le particelle oggetto di pignoramento ricadenti nel Comune di Genzano di Lucania alla via Fani e via XXIV Maggio sono attualmente registrate in catasto urbano in ditta per i diritti dell'intero della proprietà al:

- foglio mappa 50 **part. n.°208 sub2** cat. C/6 P.S1 classe 5, consistenza 25 mq. superficie catastale mq. 30 rendita Euro 42,61 derivano dalla costituzione con tipo mappale del 5/10/1994 in atti dal 7/10/1994 T.M. 6184/87 n.°192.1/1994.

In data 26/01/1998 in atti dal 11/3/1993 n.° 16.1/1998 è stato registrato il classamento.

In data 01/01/1992 è stata registrata la variazione del quadro tariffario.

In data 01/01/1994 è stata registrata la variazione del quadro tariffario.

In data 12/12/2013 pratica n.°pz0198515 in atti dal 12/12/2013 è stata registrata per piano incoerente n.° 40907.1/2013.

In data 09/11/2015 è stata registrata l'inserimento in visura dei dati di superficie.

- foglio mappa 50 **part. n.°208 sub3** cat. C/6 P.S1 classe 4, consistenza 127 mq. superficie catastale mq. 144 rendita Euro 275,48 derivano dalla costituzione con tipo mappale del 5/10/1994 in atti dal 7/10/1994 T.M. 6184/87 n.°192.1/1994.

In data 26/01/1998 in atti dal 11/3/1993 n.° 16.1/1998 è stato registrato il classamento.

In data 01/01/1992 è stata registrata la variazione del quadro tariffario.

In data 01/01/1994 è stata registrata la variazione del quadro tariffario.

In data 12/12/2013 pratica n.°pz0198516 in atti dal 12/12/2013 è stata registrata per piano incoerente n.° 40909.1/2013.

In data 09/11/2015 è stata registrata l'inserimento in visura dei dati di superficie.

- foglio mappa 50 **part. n.°208 sub5** cat. A/2 P.I. classe 2, consistenza 7 vani, superficie catastale mq. 171 rendita Euro 506,13 derivano dalla costituzione con tipo mappale del 5/10/1994 in atti dal 7/10/1994 T.M. 6184/87 n.°192.1/1994.

In data 26/01/1998 in atti dal 11/3/1993 n.° 16.1/1998 è stato registrato il classamento.

In data 01/01/1992 è stata registrata la variazione del quadro tariffario.

In data 01/01/1994 è stata registrata la variazione del quadro tariffario.

In data 7/12/2013 pratica n.°pz0166079 in atti dal 07/12/2014 è stata registrata la variazione toponomastica derivante da aggiornamento n.°58587.1/2014.

In data 09/11/2015 è stata registrata l'inserimento in visura dei dati di superficie.

➤ **Part. n.°552**

L'area sulla quale ricade l'immobile (fabbricato residenziale) in cui è sita l'unità immobiliare di cui ci occupiamo, individuata dalla part. n.°552 sub 1 in ditt. nato a Genzano di Lucania il deriva dalla originaria **part. n.°552 di are 00.79** del mappale 40 del Comune di Genzano di Lucania del catasto terreni, registrata Ente urbano con tipo mappale in epoca anteriore al 18/12/1976.

La citata particella n.°552 Ente urbano ha dato origine alla part. n.°552 sub 1 del catasto urbano con categoria A/4 classe 8 consistenza 1 vano P.T. superficie catastale mq. 45 rendita di Euro 48,60 in per i diritti dell'intero.

In data 01/01/1992 è stata registrata la variazione del quadro tariffario.

In data 01/01/1994 è stata registrata la variazione del quadro tariffario.

In data 15/10/2011 pratica n.° pz 0380771 in atti dal 15/10/2011 è stata registrata la variazione di toponomastica.

In data 09/11/2015 è stata registrata l'inserimento in visura dei dati di superficie.

In data 03/10/2016 pratica n.° pz 0107509 in atti dal 3/10/2016 è stata registrata l'aggiornamento planimetrico n.° 37892.1/2016

Tutte le variazioni catastali non riguardanti l'identificativo catastale risultano antecedenti all'epoca del pignoramento.

oooooo

In seguito, si riportano le planimetrie relative alle unità immobiliari riportate in catasto urbano al momento attuale e cioè:

part. n.° 208 sub 2, n.° 208 sub 3, n.° 208 sub 5

part. n.° 552 sub 2

ed inoltre l'elaborato planimetrico riportante la suddivisione originaria dei sub derivanti dalla part. n.° 208

Al fine dell'esatta individuazione del fabbricato contenente le unità immobiliari oggetto di pignoramento è stata effettuata anche una sovrapposizione delle ortofoto con le mappe catastali. Si rileva al riguardo la conformità tra i dati catastali, le ortofoto ed i luoghi.

REGIONE BASILICATA

IZIARE.it

Mappa

Sanza di Lucania

Legenda

- Abbonati
- Terreni
- Particella
- Unità censuaria

Scala 1:1000

Stampa del 04-04-2023

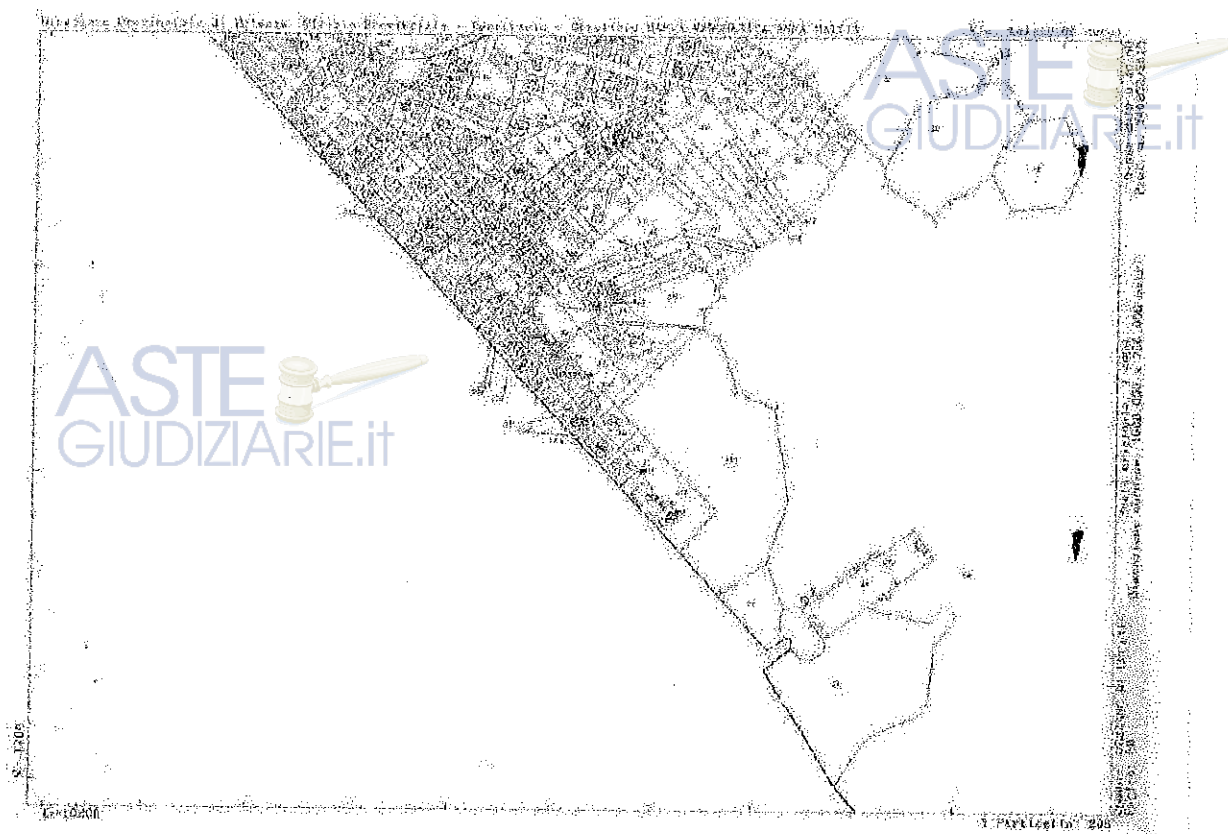
RSD - Registro Sostanziale della Basilicata

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Mappa catasto Foglio 50 part. n.°208



ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Mappa catasto Foglio 40 part. n.°552

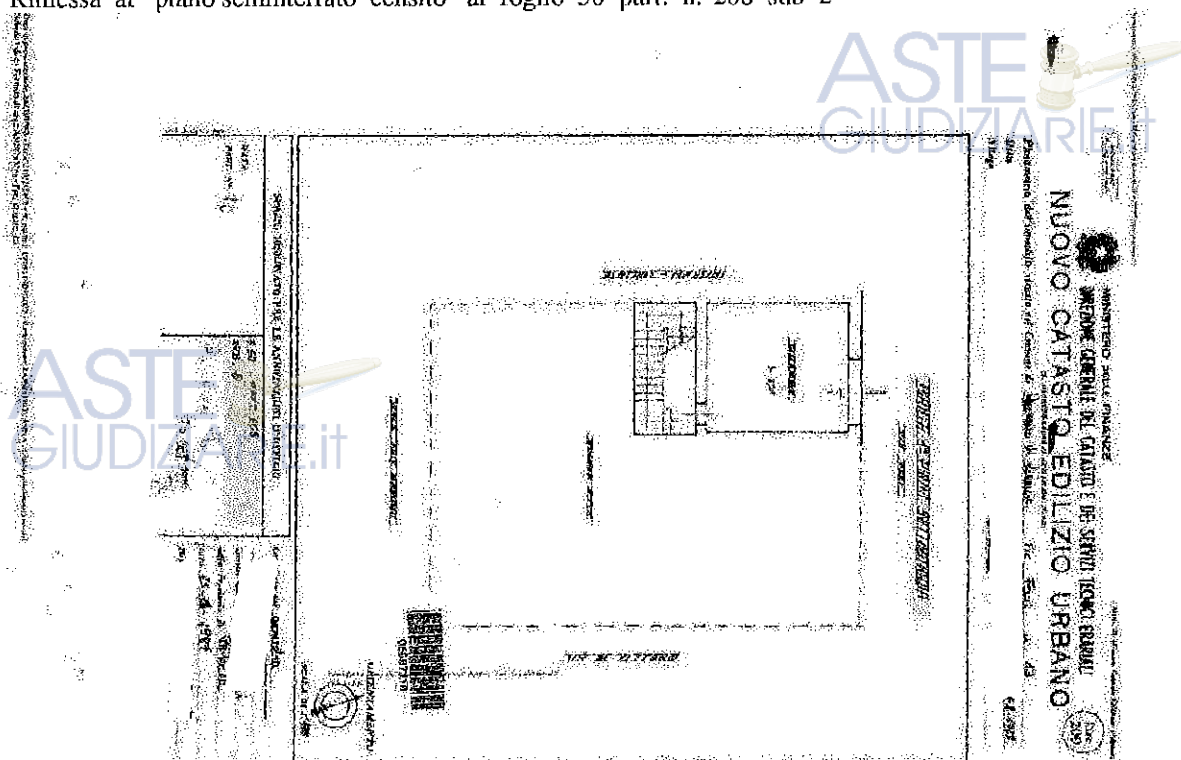


ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

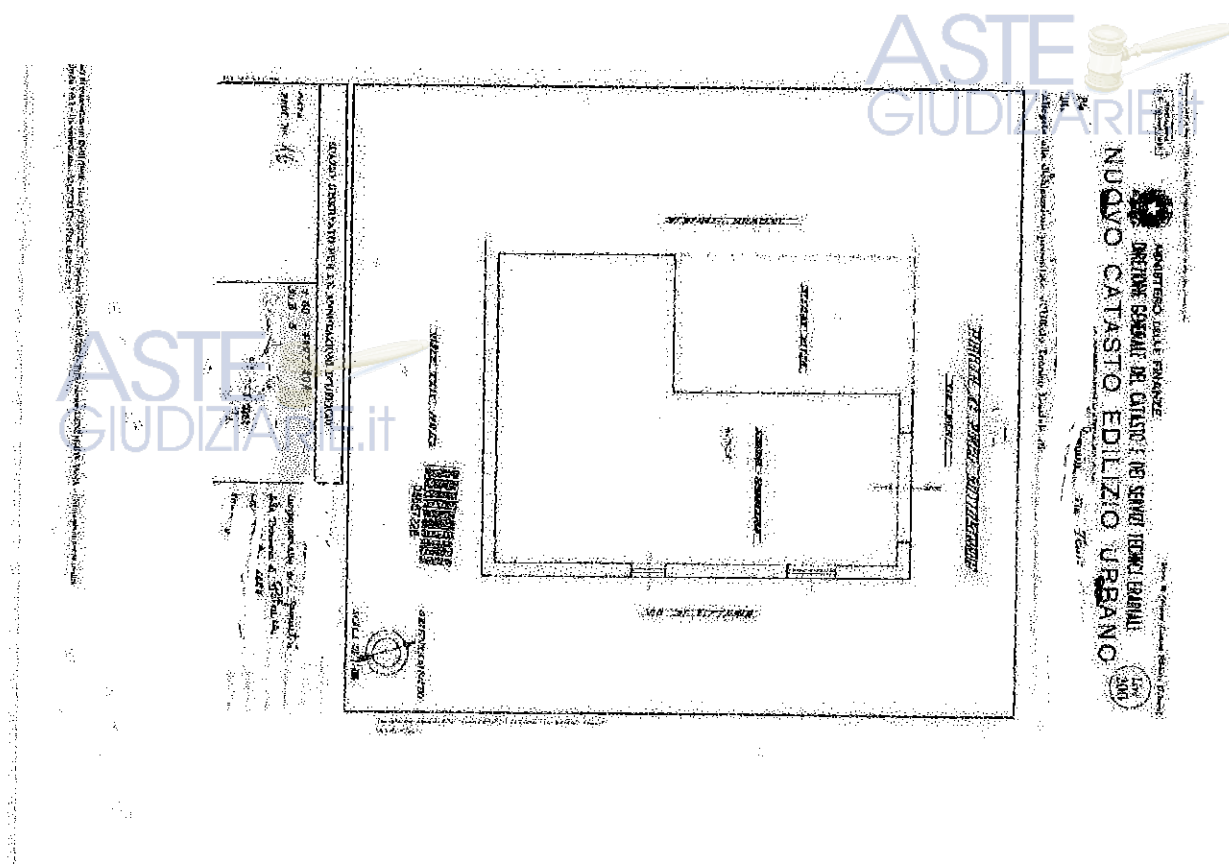
ASTE
GIUDIZIARIE.it

Rinessa al piano seminterrato censito al foglio 50 part. n.º208 sub 2



Planimetrie unità immobiliari:

Deposito al piano seminterrato censito al foglio 50 part. n.°208 sub 3



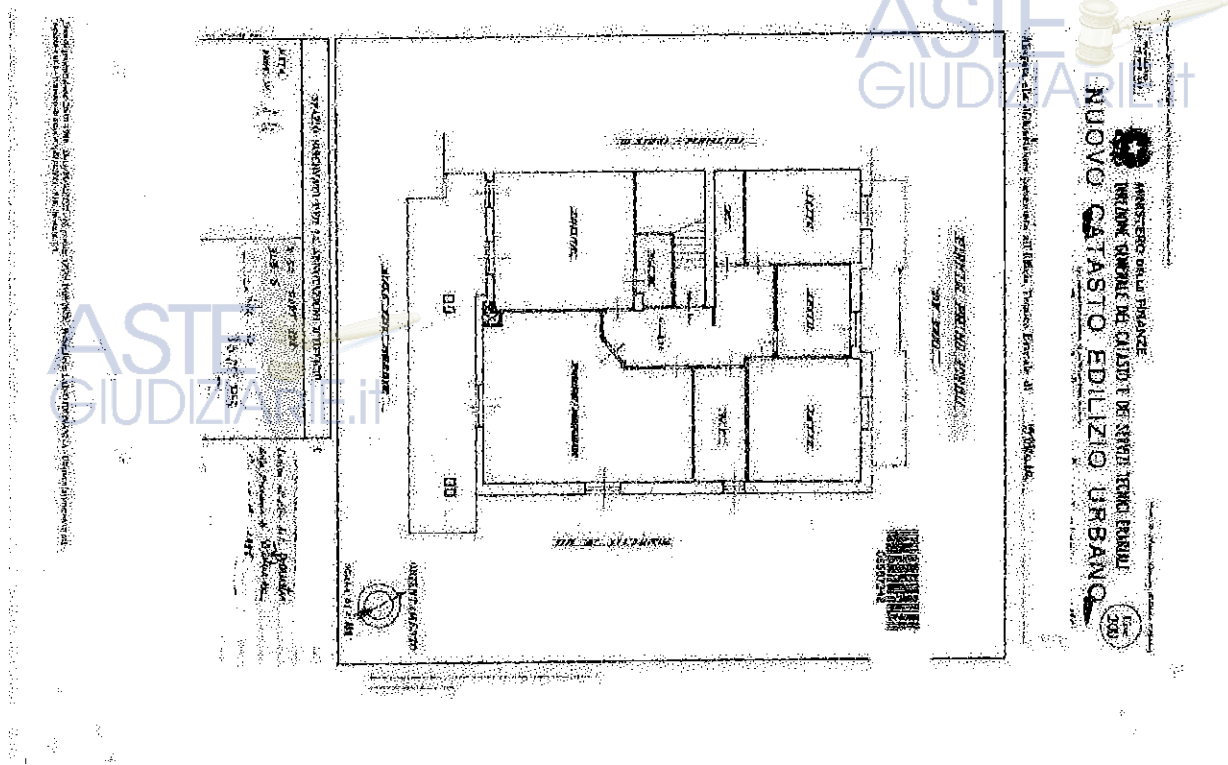
ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Planimetrie unità immobiliari:

Abitazione al piano primo censito al foglio 50 part. n.º208 sub 5



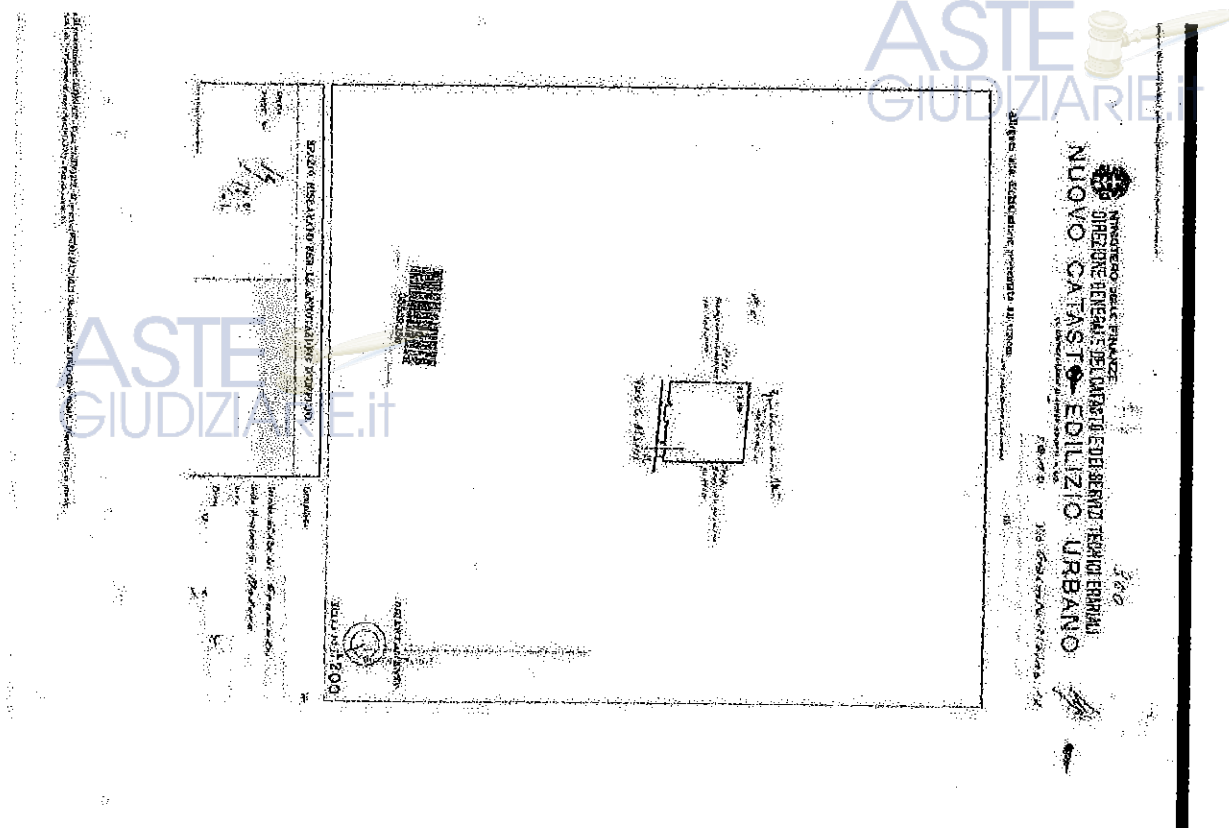
ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Planimetrie unità immobiliari:

Deposito al piano terra censito al foglio 40 part. n.º552 sub I



ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Come espressamente richiesto nel quesito, di seguito si procede alla formazione dei lotti.

A tal punto, determinato il valore complessivo del compendio immobiliare pignorato e stimato in €uro 168.950,00 al lordo delle detrazioni, meglio spiegato nel relativo capitolo, è necessario addivenire alla costituzione dei lotti al fine di consentire una agevole vendita dei beni.

Le caratteristiche delle unità immobiliari che ci occupa (part. n.°208 sub 2 C/2 -rimessa, n.°208 sub 3 C/6 -deposito, n.°208 sub 5 - abitazione e 552 sub 4 - deposito), la destinazione d'uso attuale, disposizione dei vani, composizione e livelli, funzionalità originaria e collegamento delle unità immobiliari nonché l'ubicazione ed indipendenza ci consentono agevolmente di smembrare la proprietà al fine di costituire più lotti di più esiguo valore. In altri termini, il frazionamento della proprietà "per singole unità immobiliari", non pregiudica la funzionalità, la fruibilità dei beni e soprattutto la destinazione attuale dei luoghi e d'uso.

Lo smembramento degli immobili in più porzioni immobiliari, senza dubbio, permette una più agevole posizionabilità sul mercato immobiliare locale.

Tale soluzione giova agli interessi della procedura ed indirettamente a quelli del debitore.

Si ritiene pertanto, per le considerazioni esposte, di formare più lotti autonomi e quindi di conseguenza definire i lotti come di seguito costituiti:

-Lotto n.°1 composto da rimessa a) ed abitazione c)

-Lotto n.°2 composto da deposito b)

-Lotto n.°3 composto da deposito d)

Il tutto come espressamente segue:

➤ **Lotto n.°1 del valore di €uro 102.410,00 costituito dal bene a) c):**

diritti dell'intero (1000/1000) in capo a ASTE GIUDIZIARIE.it coniugato in regime di separazione legale dei beni dei seguenti immobili:

a)-Locale Autorimessa della superficie catastale di mq. 30 e consistenza di mq. 25 posta al piano seminterrato, situato nel Comune di Genzano di Lucania alla via Fani n.°43, riportato in N.C.E.U. al foglio di mappa 50 part. n.°208 sub 2, con categoria C/6, classe 5, rendita di €uro 42,61

Confini:vano scala, proprietà debitore, via Fani

c)- Abitazione di "tipo civile" composta di sette vani della superficie catastale di mq. 171 posta al piano primo, situata nel Comune di Genzano di Lucania alla via XXVI Maggio n.°116, riportata in N.C.E.U. al foglio di mappa 50 part. n.°208 sub 5, con categoria A/2, classe 2, rendita di €uro 506,13

Confini:vano scala, via Fani

Il tutto ivi compresi ogni diritto, pertinenza e frutto.

➤ Lotto n.°2 del valore di €uro 39.377,50 costituito dal bene b):

diritti dell'intero (1000/1000) in capo a _____ coniugato in regime di separazione
legale dei beni dei seguenti immobili:

b)- *Locale Magazzino della superficie catastale di mq. 144 e consistenza di mq. 127 posta al piano seminterrato, situato nel Comune di Genzano di Lucania alla via Fani n.°45, riportato in N.C.E.U. al foglio di mappa 50 part. n.°208 sub 3, con categoria C/2, classe 4, rendita di €uro 275,48*

Confini:vano scala, proprietà debitore, via Fani

➤ Lotto n.°3 del valore di €uro 15.010,00 costituito dal bene d):

diritti dell'intero (1000/1000) in capo a _____ coniugato in regime di
separazione legale dei beni dei seguenti immobili:

d)- *Locale Deposito della superficie catastale di mq. 45 composta di un vano posto al piano terra, situato nel Comune di Genzano di Lucania al Vico Giacinto Albini n.°12, riportato in N.C.E.U. al foglio di mappa 40 part. n.°552 sub 1, con categoria A/4, classe 8, rendita di €uro 48,60*

Confini:vicolo comunale,

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

> Descrizione dei beni:

Lotto n.° 1 composto da abitazione c) + rimessa a)

diritti dell'intero (1000/1000) in capo a

coniugato in regime di separazione

legale dei beni dei seguenti immobili:

- a)–Locale Autorimessa della superficie catastale di mq.30 e consistenza di mq. 25 posta al piano seminterrato situato nel Comune di Genzano di Lucania alla via Fani n.°43, riportato in N.C.E.U. al foglio di mappa 50 part. n.°208 sub 2, con categoria C/6, classe 5, rendita di Euro 42,61
Confini:vano scala, proprietà debitore, via Fani

- c) -Abitazione di "tipo civile" composta di sette vani della superficie catastale di mq. 171 posta al piano primo, situata nel Comune di Genzano di Lucania alla via XXVI Maggio n.°116, riportata in N.C.E.U. al foglio di mappa 50 part. n.°208 sub 5, con categoria A/2, classe 2, rendita di Euro 506,13
Confini:vano scala, viale XXIV Maggio
Il tutto ivi compresi ogni diritto, pertinenza e frutto.

° ° °

• Descrizione generale dello stabile

Le due unità immobiliari oggetto del presente procedimento espropriativo iscritto al R.G.E. n.°72/19 sono inserite in un più articolato complesso immobiliare del tipo a "schiera", rappresentato da un fabbricato residenziale realizzato, originariamente, alla fine degli anni '70 dai precedenti proprietari dell'immobile, in abitato del Comune di Genzano di Lucania (Pz), al viale XXIV Maggio e ricadente sull'area edificabile distinta in catasto terreni al foglio mappa 50 part. n.°208.

L'immobile è frapposto tra due arterie importanti, V.le XXIV Maggio verso monte (arteria principale del Comune) e via Fani verso valle e si compone esattamente di n.° tre livelli:

- piano seminterrato, piano terra e piano primo realizzato nel sottotetto "abitabile".

La costruzione originaria, composta dai primi due livelli fuori terra è stata realizzata in virtù della Concessione Edilizia n.°137/131 del 16/07/1977, la sopraelevazione del piano primo, invece è stata realizzata, più recentemente e, per effetto di Concessione Edilizia n.°56 del 27/05/1980.

Il piano seminterrato che ci occupa per tutta la sua consistenza, distinto dalle particelle n.°208 sub 2 e n.° 208 sub 3 è dotato di n.° due locali affiancati, rispettivamente, utilizzati il più modesto ad uso di "rimessa" ed il più ampio ad uso di "deposito/magazzino".

I due locali risultano accessibili direttamente da via Fani, dal lato valle del fabbricato; i due livelli sovrastanti adibiti, invece, ad "abitazione" sono accessibili dal lato monte della costruzione ed esattamente da viale XXIV Maggio.

L'intero edificio è costituito da un'unica struttura portante realizzata in c.a. poggiata sulle sottostanti fondazioni. La struttura è costituita da telai, pilastri e travi in c.a; i solai piani del fabbricato sono realizzati in latero - cemento costituiti da travetti in c.a. e pignatte unitamente al solaio di co-pertura a falde inclinate dotato di un sovrastante manto di tegole del tipo marsiglia.

Le compaganture esterne sono state realizzate con mattoni forati del consistente spessore mentre le divisioni interne con mattoni in laterizi dello spessore di cm. 8.

Il fabbricato è ubicato in una zona residenziale del comune di Genzano di Lucania, poco distante da scuole pubbliche, piazza, attività commerciali ed altri immobili residenziali.

Nel dettaglio, si compone di un "piano seminterrato" di proprietà del debitore, un "appartamento" sito al piano terra di proprietà terzi ed un "appartamento" al piano primo "sottotetto" di proprietà pure esso del debitore.

La destinazione d'uso dei livelli è residenziale per tutti i livelli sovrastanti al piano seminterrato, quest'ultimo piano, invece, è utilizzato dal debitore medesimo parte a "rimessa" e parte a "deposito" per l'esercizio della propria attività di "impresa di onoranze funebri".

Il fabbricato presenta in pianta un'ingombro dalla forma regolare.

La disposizione planimetrica, i distacchi, le quote di imposta e gli allineamenti e l'altezza massima sono stati previsti in conformità alle prescrizioni degli elaborati del piano di zona ed al progetto approvato dal Comune.

L'accessibilità è garantita dagli spazi esterni comuni e dalla via pubblica attigua.

La tipologia degli appartamenti dalla forma regolare è standard in tutti livelli.

L'accesso alle abitazioni avviene direttamente dalla strada antistante attraverso un pianerotto di accesso e dal vano scala in comune tra le abitazioni.

I locali al piano seminterrato, invece, hanno accesso dall'area attigua al prospetto nord e retrostante allo stabile, da via Fani.

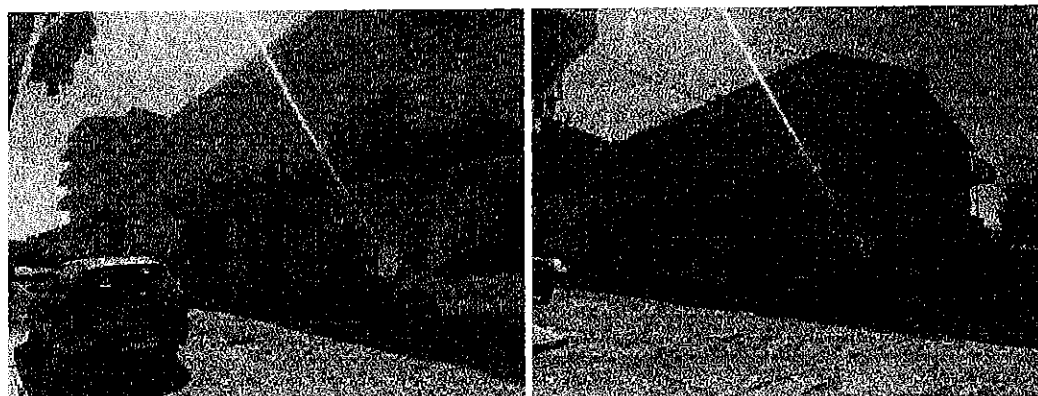
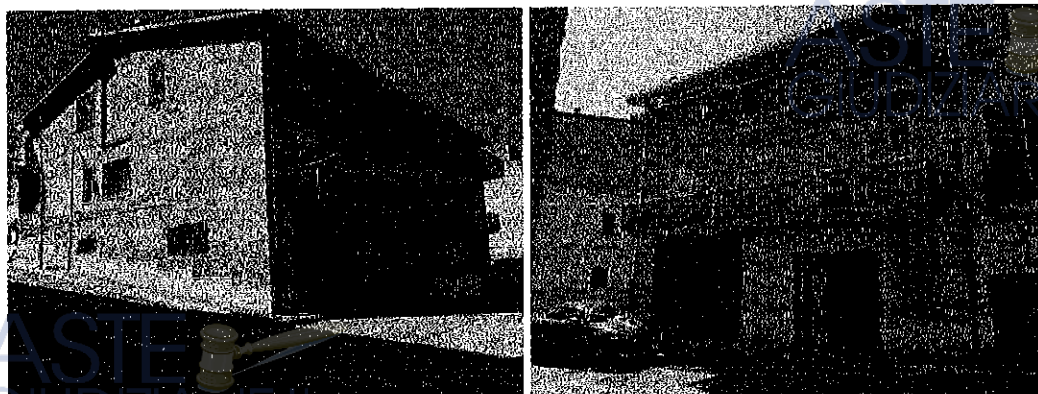
Lo stato di conservazione e manutenzione del fabbricato è unità immobiliari che ci occupa risulta alquanto buona.

Documentazione fotografica:

Prospetto principale fabbricato (lato monte) viale XXIV Maggio.



Prospetto retrostante e laterale fabbricato (lato valle) via Fani



• **Descrizione della rimessa**

a)-**Locale Autorimessa della superficie catastale di mq. 30 e consistenza di mq. 25 posta al piano seminterrato, situato nel Comune di Genzano di Lucania alla via Fani n.°43, riportato in N.C.E.U. al foglio di mappa 50 part. n.°208 sub 2, con categoria C/6, classe 5, rendita di euro 42,61**

Confini:vano scala, proprietà debitore, via Fani

Trattasi di un modesto locale, utilizzato prevalentemente a "rimessa" della superficie netta di mq. 25 ubicato al piano seminterrato, al civico n.°43 di via Fani del Comune di Genzano di Lucania (Pz), facente ovviamente parte dello stesso fabbricato in cui sono inserite le unità immobiliari più innanzi descritte. Dalla forma rettangolare, l'immobile si compone di un unico vano con ingresso dal prospetto posteriore del fabbricato ed esattamente da Via Fani. L'ingresso al locale è consentito dalla strada antistante.

Il locale è autonomo ed è confinante (verso sinistra guardando dalla strada), lateralmente, ad un ampio locale laterale, descritto più in seguito ed al vano scala interno allo stabile.

Rispetto allo spigolo esterno del fabbricato, partendo da sinistra, il locale risulta il secondo, quello dotato di porta di ingresso di più ridotte dimensioni.

Le pareti ed il soffitto sono rivestiti d'intonaco, i pavimenti sono realizzati in piastrelle di gres porcellanato. E' dotato quindi di impianto elettrico con luci ed impianto idrico.

La porta d'ingresso è costituita da una serranda realizzata in lamiera zincata con apertura elettrica.

L'altezza interna è di circa mt. 3,50. L'esposizione è orientata verso nord.

Lo stato di conservazione e manutenzione generale è alquanto buono.

L'esatta consistenza del vano e la destinazione viene riportata nel quadro seguente:

Consistenza e calcolo delle superfici interne nette reali					
Destinazione	Superficie	Coeffic.	Superficie	Esposizione	Condizioni
Locale rimessa	mq. 25,00	1,00	mq. 25,00	Nord	buona

Superficie calpestabile: mq. 25,00

Superficie commerciale:mq. 25,00

Conformità urbanistica:

Secondo il vigente Piano Regolatore del Comune di Genzano di Lucania (Pz), l'immobile ricade in zona B (completamento).

L'immobile risulta edificato unitamente ai primi due livelli del fabbricato alla fine degli anni '70 con regolari atti autorizzativi. In particolare per effetto di Concessione Edilizia n.°137/131 del 16/07/1977 e C.E. n.°56/80 rilasciata dal Comune di Genzano di Lucania (Pz).

Conformità catastale: Dalle verifiche effettuate presso l'U.T.E. di Potenza, l'unità immobiliare risulta regolarmente censita in catasto urbano in data anteriore al 26/1/1988

Possesso attuale:Il bene risulta essere in possesso del debitore ed essere nel suo possesso materiale e legale.

I dati catastali attuali sono quelli riportati nella visura catastale attuale.

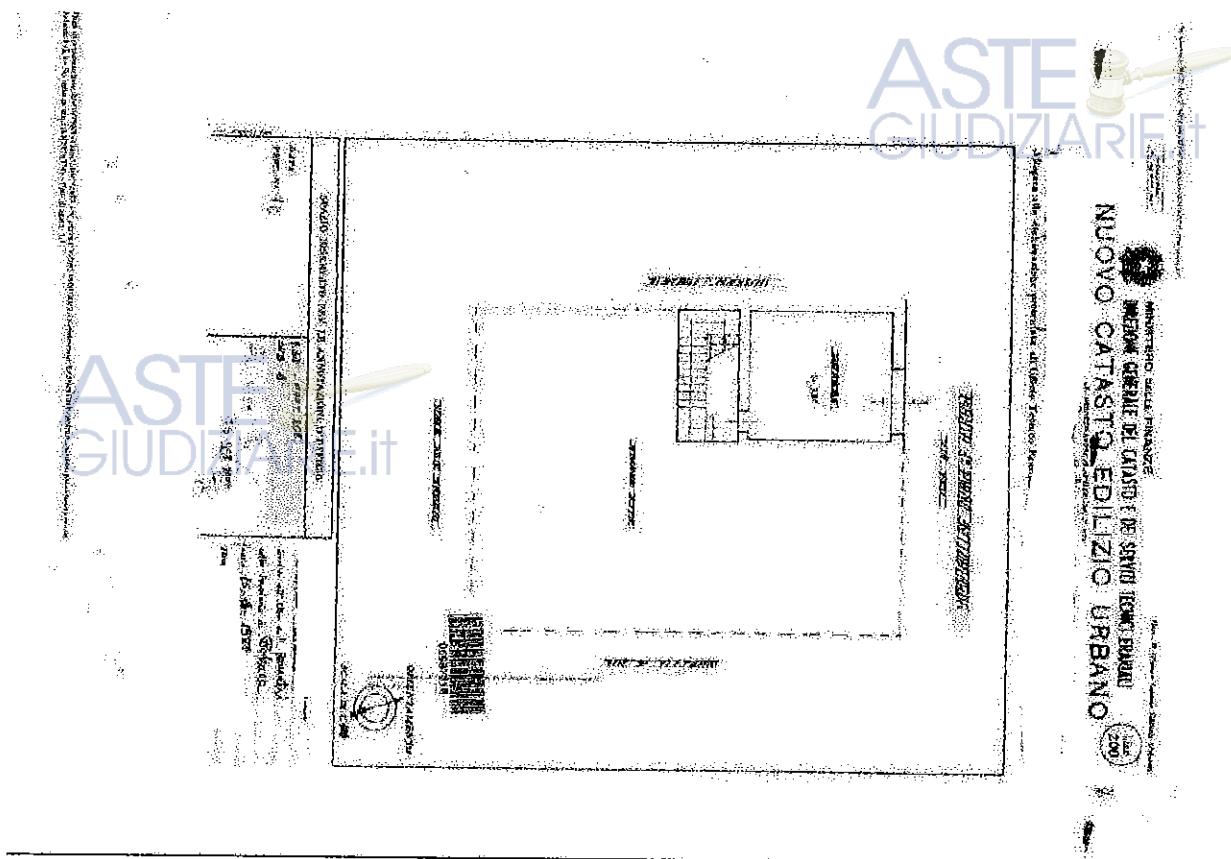
Documentazione fotografica relativa alla rimessa: vista interni



ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it



ASTE
GIUDIZIARIE.IT

ASTE
GIUDIZIARIE.IT

ASTE
GIUDIZIARIE.IT

• Descrizione dell'abitazione

c) - *Abitazione di "tipo civile" composta di sette vani della superficie catastale di mq. 171 posta al piano primo, situata nel Comune di Genzano di Lucania alla via XXVI Maggio n.°116, riportata in N.C.E.U. al foglio di mappa 50 part. n.°208 sub 5, con categoria A/2, classe 2, rendita di Euro 506,13*

Confini:vano scala, viale XXIV Maggio

Il tutto ivi compresi ogni diritto, pertinenza e frutto.

L'unità immobiliare di cui alla presente descrizione consiste in un appartamento ad uso residenziale di circa 140,00 mq. netti oltre a n.°due balconi collegati per una superficie di circa mq. 43,00, escluso il vano scala comune ad altra abitazione dislocata al piano terra dello stabile.

Il tutto è situato al primo piano o cosiddetto "sottotetto" del fabbricato già indicato, realizzato quest'ultimo livello alla metà degli anni 80.

Situato al Viale XXVI Maggio n.°116 del comune di Genzano di Lucania, l'accesso all'interno è consentito attraverso la rampa della scala condominiale che collega i vari livelli al corridoio d'ingresso del piano terra.

L'ingresso si collega ad una modesta area antistante condominiale ed è dotato di un portone in legno. Il fabbricato sia esternamente e sia internamente denota un buono stato di conservazione e manutenzione. Curata è anche la zona condominiale interna con pavimenti e scale realizzate in lastre di marmo. Tutti i prospetti esterni dell'immobile sono rivestiti con intonaco rustico.

L'abitazione che ci occupa si sviluppa su un unico livello e si compone di n.°sette locali di varia ampiezza; soggiorno, cucina, n.°tre camere da letto, bagno e ripostiglio.

Tutti i locali si articolano intorno ad un corridoio centrale.

Completano la consistenza, come già detto, i due balconi, rispettivamente, di circa mq. 30,00 quello disposto lungo il prospetto principale dell'immobile e di circa mq. 14,00 quello disposto lungo il prospetto retrostante. Esattamente, quello più grande è annesso al soggiorno e consente l'affaccio su via XXIV Maggio, quello più piccolo è annesso alla camera da letto e consente l'affaccio sul prospetto posteriore del fabbricato.

La disposizione dei vani risulta organica e funzionale; i locali si sviluppano lateralmente al disimpegno; gli ambienti risultano luminosi ed areati.

L'altezza interna dei vani segue l'andamento del piano di copertura in c.a. ed in particolare risulta essere di mt. 2,22 misurata nella parete più bassa e mt. 2,84 misurata sulla parete più alta.

L'abitazione, internamente, si presenta in buono stato di conservazione e manutenzione con finiture di buona qualità e gusto estetico.

I vani sono ben articolati tra loro: la zona giorno si compone di un ampio salone situato alla destra dell'ingresso e della cucina. La zona è separata dal corridoio da una parete a vetrata a vista.

La zona notte, invece, si articola tutta sull'ala sinistra del piano ed intorno al disimpegno centrale. Il pavimento in tutti i locali è realizzato con piastrelle di ceramica, parimenti ai rivestimenti dei bagni e della cucina. I bagni sono dotati di sanitari in porcellana di colore bianco e sono forniti di vaso, bidet, lavabo e piatto doccia con annessa cabina quello più grande.

Curata è la rubinetteria e gli accessori.

Gli infissi esterni sono in alluminio e le tapparelle avvolgibili in PVC di colore chiaro, dotati anche di doppio infisso.

Le porte interne sono realizzate con pannelli di legno di noce, di buona qualità e fattura.

Il portone d'ingresso è realizzato in pannello di legno rinforzato con idonea serratura.

L'abitazione è fornita di impianto di riscaldamento autonomo con caldaia a gas, radiatori in ghisa, impianto elettrico, idrico, telefonico e per la ricezione della televisione.

Le pareti sono tutte tinteggiate. L'altezza netta dei locali, come detto segue quello delle falde della

copertura. I balconi e le finestre consentono una ottima luminosità a tutta l'abitazione.

Rispetto al progetto approvato dal Comune la disposizione dei vani risulta conforme.

L'esposizione dell'abitazione volge a sud, est ed ovest ove sono presenti anche gli affacci.

L'abitazione è servita di parcheggio pubblico nelle immediate vicinanze. Risulta ubicata in zona residenziale a poca distanza anche dal centro storico ed attività commerciali.

Buono risulta il contesto residenziale in cui è inserita.

L'abitazione è occupata dai genitori del debitore:

ato a

e la nata a C ania il

L'esatta consistenza dei locali viene riportata nel quadro che segue:

Consistenza e calcolo delle superfici interne nette					
Destinazione	Superficie Calpestabile	Coeffic.	Superficie Commerciale	Esposizione	Condizioni
Corridoio	mq. 16,70	1,00	mq. 16,70	Centrale	Buono
Soggiorno	mq. 40,00	1,00	mq. 40,00	Sud	Buono
Cucina	mq. 24,50	1,00	mq. 24,50	Sud	Buono
Ripostiglio k	mq. 2,60	1,00	mq. 2,60	Nord	
Ripostiglio	mq. 4,00	1,00	mq. 4,00	Ovest	Buono
Wc	mq. 8,20	1,00	mq. 8,20	Est	Buono
Letto 1	mq. 9,80	1,00	mq. 9,80	Nord	Buono
Letto 2	mq. 9,40	1,00	mq. 9,40	Nord	Buono
Letto 3	mq. 18,50	1,00	mq. 18,50	Nord	Buono
Sommano	mq. 133,00		mq. 133,00		
Balcone 1	mq. 28,80	0,25	mq. 7,20	Sud	Buono
Balcone 2	mq. 15,00	0,25	mq. 3,80	Nord	Buono
Sommano	mq. 44,00		mq. 11,00		
Sommano	mq. 177,00		mq. 144,00		

Superficie calpestabile: mq. 177,00

Superficie commerciale: mq. 144,00

Conformità urbanistica:

Secondo il vigente Piano Regolatore del Comune di Genzano di Lucania (Pz), l'immobile ricade in zona B (completamento).

L'immobile risulta edificato alla fine degli anni '70 ed '80 con regolari atti autorizzativi per effetto di Concessione Edilizia n.°137/131 del 16/07/1977 e C.E. n.°56/80 rilasciata dal Comune di Genzano di Lucania (Pz).

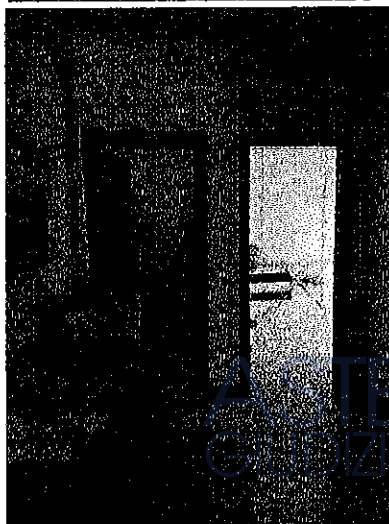
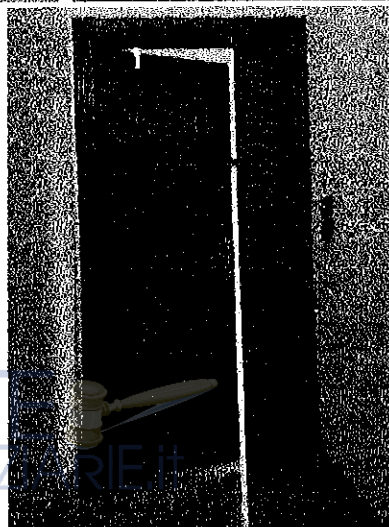
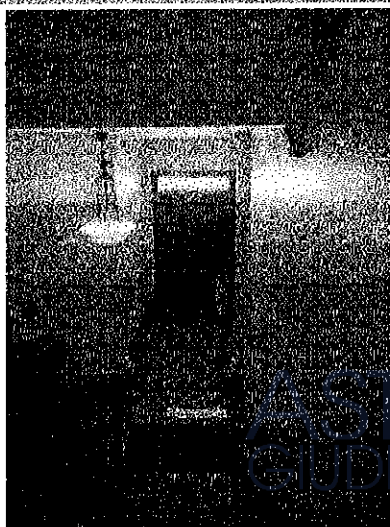
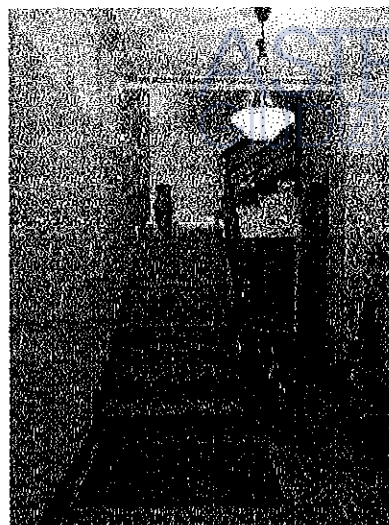
Conformità catastale: Dalle verifiche effettuate presso l'U.T.E. di Potenza, l'unità immobiliare risulta regolarmente censita in catasto urbano in data 26/1/1988

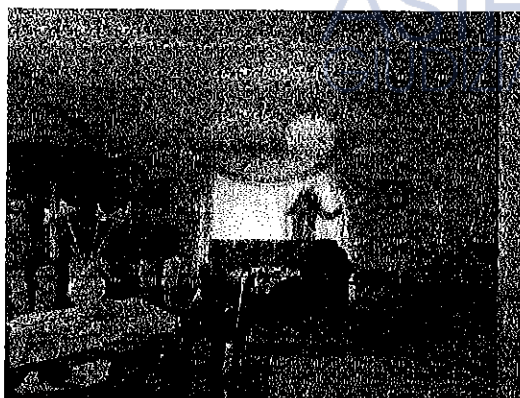
Possesso attuale: Il bene risulta essere in possesso del debitore ma occupato dai genitori :

I dati catastali attuali sono quelli riportati nella visura catastale attuale.

Documentazione fotografica relativa all'appartamento:

vista interni

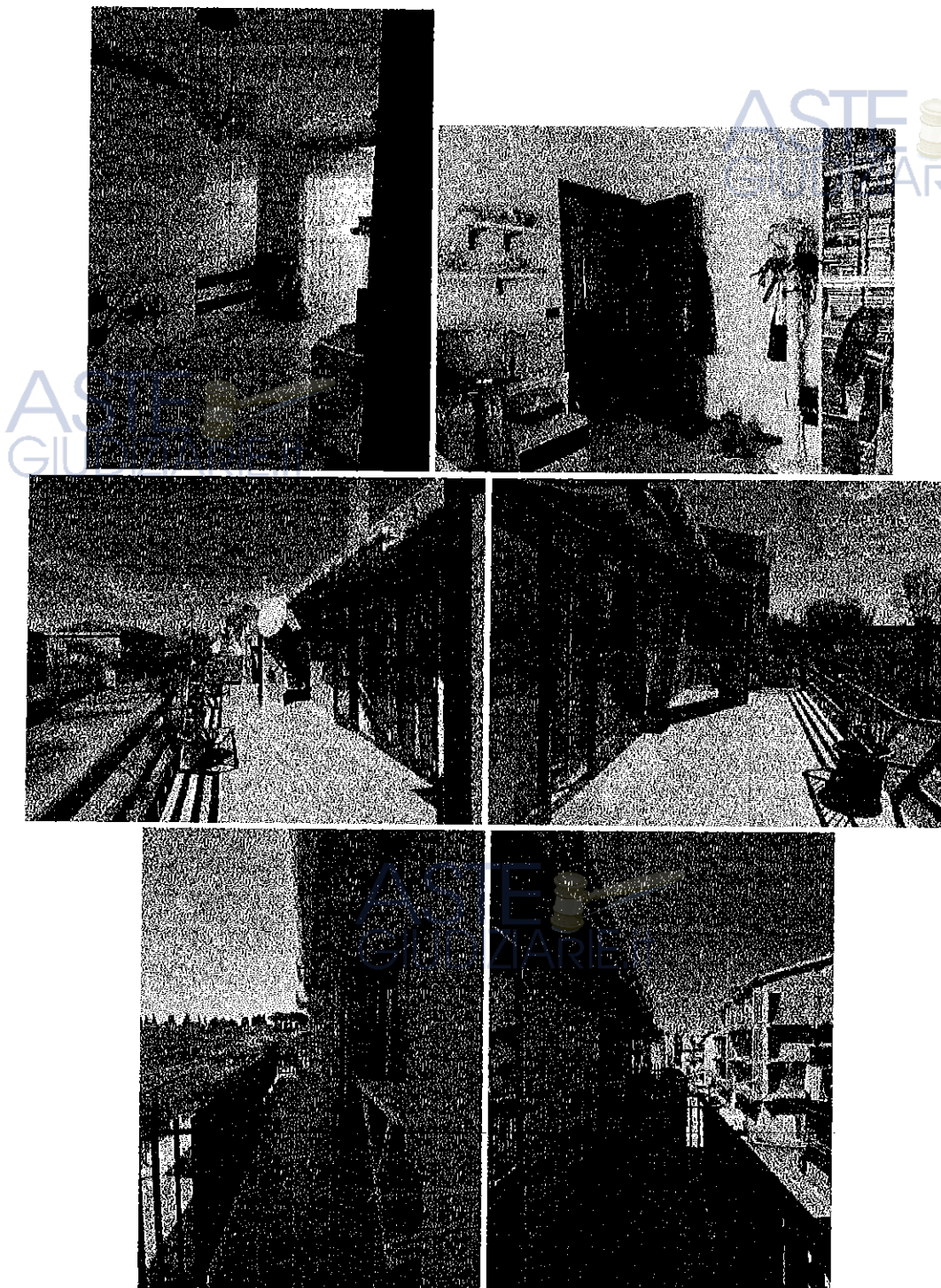


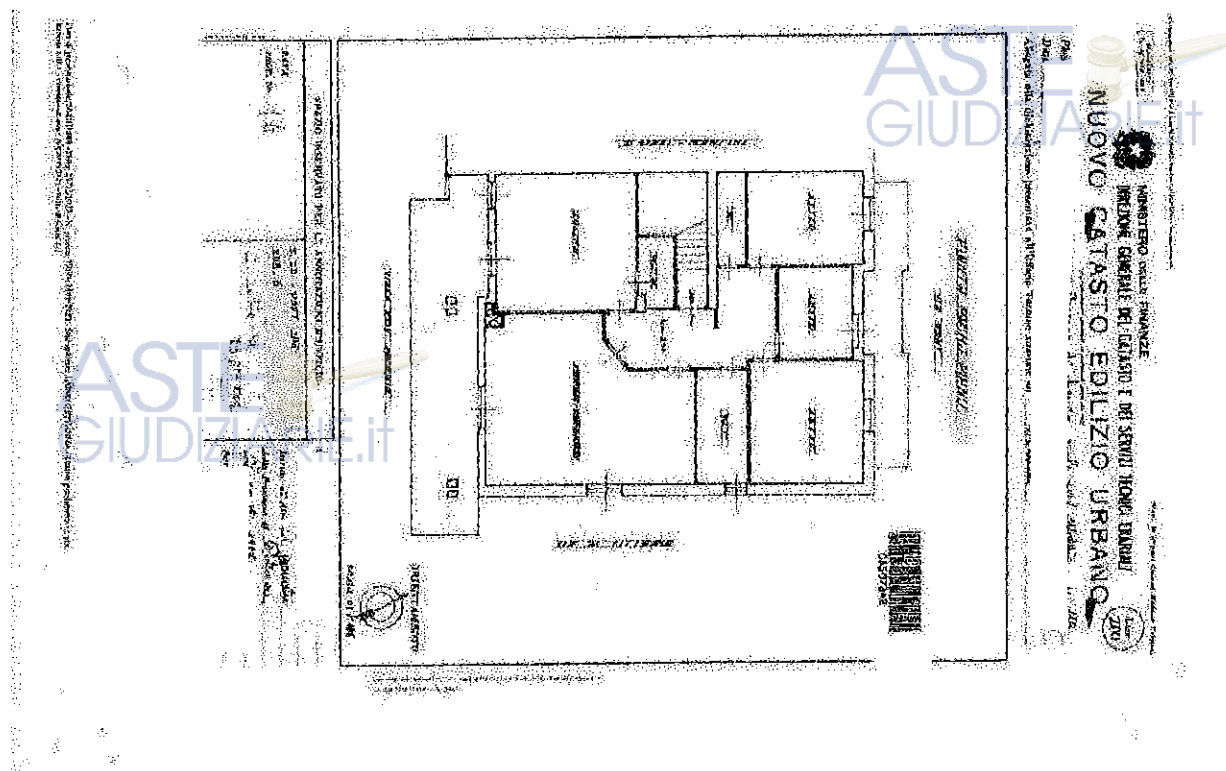


ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it







Il bene pignorato non risulta munito di certificazione energetica poiché di remota epoca di edificazione. Detta certificazione ai sensi del D.L. 63/2013 convertito dalla legge 90/2013 è infatti indispensabile in caso di nuova costruzione di un immobile; a lavori ultimati un tecnico dovrà redigere l'APE ex ACE che verrà poi allegato alla pratica per la richiesta di agibilità dell'edificio. L'Ape originariamente obbligatoria per le sole abitazioni in caso di affitto o vendita oggi è necessaria per gli affitti e le vendite di immobili, pertanto i costi per la redazione di una eventuale certificazione sono quantificati in circa Euro 500,00.

> Descrizione dei beni:

Lotto n.° 2 composto dal depito (grande) bene b)

diritti dell'intero (1000/1000) in capo a
legale dei beni dei seguenti immobili:

coniugato in regime di separazione

b)- Locale Magazzino/deposito della superficie catastale di mq. 144 e consistenza di mq. 127 posta al piano seminterrato, situato nel Comune di Genzano di Lucania alla via Fani n.°45, riportato in N.C.E.U. al foglio di mappa 50 part. n.°208 sub 3, con categoria C/2, classe 4, rendita di euro 275,48

Confini:vano scala, proprietà debitore, via Fani

• Descrizione del deposito

Il bene che si descrive trattasi di un ampio locale utilizzato a deposito/magazzino.

Della superficie netta di circa mq. 127 è dislocato interamente al piano seminterrato, al civico n.°45 di via Fani del Comune di Genzano.

Il locale, guardando dalla strada antistante, è confinante nonchè posto alla sinistra della "rimessa" già descritta al punto a) ed inserito nel medesimo fabbricato.

Presenta in pianta una forma ad "L" rovesciata con la porzione più ampliata (allargata) ubicata nella zona più arretrata. L'ingresso al locale è consentito da un ampio varco dotato di serranda, con ante in lamiera zincata, dalla antistante via pubblica.

L'immobile è utilizzato dal debitore a deposito/magazzino sia degli automezzi e sia della merce da lui utilizzata per l'esercizio della sua particolare attività lavorativa di "impresa di onoranze funebri". Le verifiche effettuate in situ hanno rilevato che, il locale è utilizzato come deposito di sosta dei veicoli da costui utilizzati per il trasporto dei "feretri" dalla camera ardente al luogo delle cerimonie religiose ossia dal "carro funebre" e "carro porta - fiori" (autoveicoli questi ultimi all'interno del locale rinvenuti) e sia come deposito di numerosissimi "cofani funebri" (ossia le cosiddette "casse funebri") di vario materiale, prezzo, tendenza, colore e modello.

In pianta il locale si compone di un unico vano ma, effettivamente in situ, una zona dello stesso immobile, più arretrata e più riservata, della superficie di circa mq. 37,00, è stata separata dalla zona più consistente, per mezzo di una parete realizzata in cartongesso ricavando così un vano all'interno contenente il deposito dei "cofani funebri". Il locale è quindi utilizzato come area di deposito dei suddetti beni mobili.

L'ingresso a detta zona è consentito attraverso una ampia porta in legno a scomparsa.

Il locale in generale risulta ultimato; presenta pareti intonacate, il pavimento risulta in piastrelle di cemento. E' dotato di impianto elettrico ed idrico. L'altezza interna è di circa mt. 3,30.

Nei pressi dell'ingresso in un angolo è stato ricavato un modestissimo locale wc dotato di vaso igienico e lavabo. Lo stato di conservazione e manutenzione generale è buono.

L'esatta consistenza del vano e la destinazione viene riportata nel quadro seguente:

Consistenza e calcolo delle superfici interne nette reali

Destinazione	Superficie	Coeffic.	Superficie	Esposizione	Condizioni
Locale deposito/mag.	mq. 127,00	1,00	mq. 127,00	Sud	buona
Superficie calpestabile: mq. 127,00					
Superficie commerciale:mq. 127,00					

Conformità urbanistica:

Secondo il vigente Piano Regolatore del Comune di Genzano di Lucania (Pz), l'immobile ricade in zona B (completamento).

L'immobile risulta edificato per quanto attiene i primi due livelli alla fine degli anni '70 e '80 con regolari atti autorizzativi. In particolare per effetto di Concessione Edilizia n.°137/131 del 16/07/1977 e C.E. n.°56/80 rilasciata dal Comune di Genzano di Lucania (Pz).

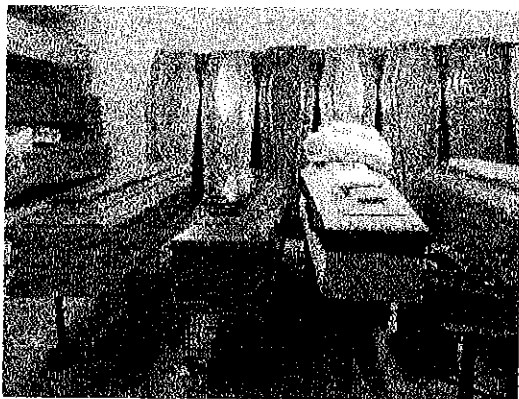
Conformità catastale: Dalle verifiche effettuate presso l'U.T.E. di Potenza, l'unità immobiliare risulta regolarmente censita in catasto urbano in data 26/1/1988

Possesso attuale: Il bene risulta essere in possesso del debitore ed essere nel suo possesso materiale e leale.

I dati catastali attuali sono quelli riportati nella visura catastale attuale.

Documentazione fotografica relativa al deposito: vista interni



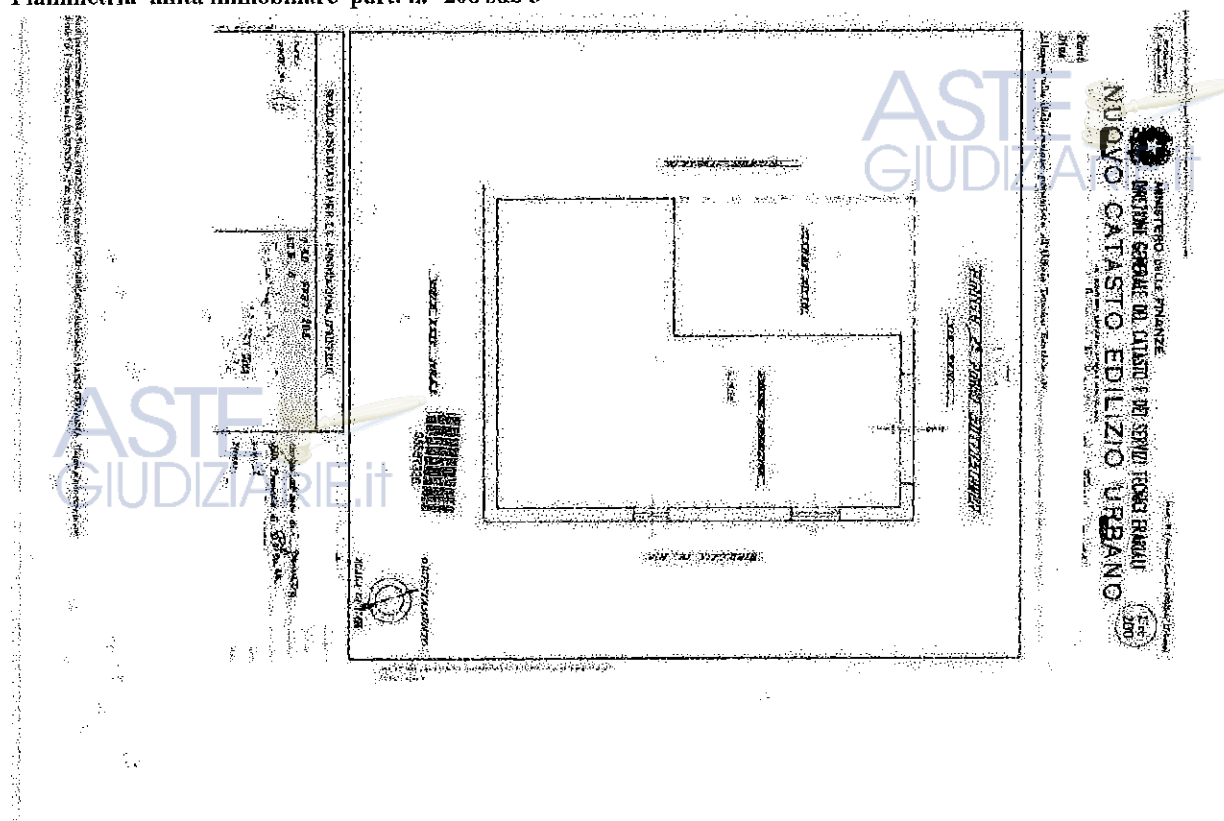


ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Planimetria unità immobiliare part. n.° 208 sub 3



ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

> Descrizione dei beni:

Lotto n.° 3 composto dall'abitazione bene d)

diritti dell'intero (1000/1000) in capo a
separazione legale dei beni dei seguenti immobili:

coniugato in regime di

d)– Locale Deposito della superficie catastale di mq. 45 composta di un vano posto al piano terra, situato nel Comune di Genzano di Lucania al Vico Giacinto Albini n.°12, riportato in N.C.E.U. al foglio di mappa 40 part. n.°552 sub I, con categoria A/4, classe 8, rendita di Euro 48,60

Confini:vicolo comunale,

Trattasi di un modesto ed unico locale utilizzato a "deposito" di vario materiale da parte del debitore, della superficie netta di circa mq. 45 dislocato al piano terra, al civico n.°12 di via Giacinto Albini del Comune di Genzano di Lucania (Pz).

L'immobile è compreso in un fabbricato più ampio, di remota epoca di edificazione, composto di tre livelli fuori terra, confinante con altre costruzioni e situato in pieno centro storico e distante dagli immobili in precedenza descritti.

La struttura portante è realizzata in muratura dal consistente spessore.

I solai di piano sono realizzati in laterizio e c.a.; esternamente le pareti sono rivestite di intonaco rustico.

Il fabbricato è attiguo ad altre costruzioni di vecchia epoca di realizzo per due lati ed è lambito lungo il prospetto principale da un piazzale comunale adibito a parcheggio.

Agevole risulta l'accessibilità del bene per mezzo di una ampia porta realizzata in lamiera in ferro.

Rispetto allo spigolo marginale del fabbricato, il locale che ci occupa risulta essere un po' più addentrato ed infatti in situ risulta essere il secondo a partire dalla parete dell'immobile.

Si compone di un unico vano dislocato su unico livello.

La forma in pianta è regolare, l'altezza interna è di circa mt. 3,00.

In generale risulta soddisfacente lo stato di conservazione. Le pareti interne risultano intonacate con rivestimento civile. I pavimenti sono realizzati in piastrelle di vario materiale e fattura remota.

L'esposizione è orientata verso sud. La luminosità è garantita anche per mezzo di una finestra con affaccio sulla via pubblica dotata di infisso in legno e scurello.

Lo stato di conservazione e manutenzione generale, come detto è soddisfacente se pur è evidente qualche zona di ammolamento dell'intonaco soprattutto limitata al soffitto.

In un angolo del locale persiste un piccolo wc dotato di vaso igienico e lavabo; pertanto l'immobile è dotato di impianto elettrico ed idrico.

L'esatta consistenza del vano e la destinazione viene riportata nel quadro seguente:

Consistenza e calcolo delle superfici interne nette reali					
Destinazione	Superficie	Coeffic.	Superficie	Esposizione	Condizioni
Locale deposito	mq. 45,00	1,00	mq. 45,00	Sud	buona
Superficie calpestabile: mq. 45,00					
Superficie commerciale: mq. 45,00					

Conformità urbanistica:

Secondo il vigente Piano Regolatore del Comune di Genzano di Lucania (Pz), l'immobile ricade in zona centro storico.

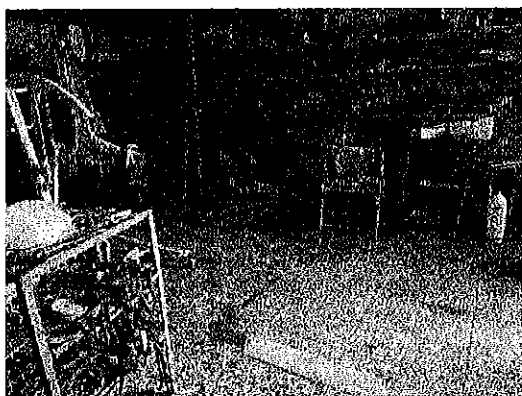
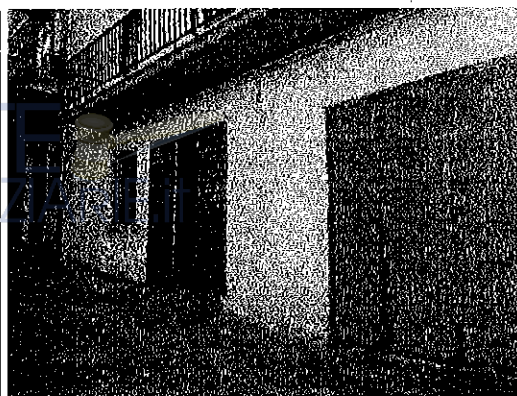
L'immobile risulta edificato, come attestato dal Comune in epoca anteriore all'anno 1967.

Conformità catastale: Dalle verifiche effettuate presso l'U.T.E. di Potenza, l'unità immobiliare risulta regolarmente censita in catasto urbano in data anteriore al 30/6/1987.

Possesso attuale: Il bene risulta essere in possesso del debitore ed essere nel suo possesso materiale e legale.

I dati catastali attuali sono quelli riportati nella visura catastale attuale.

Documentazione fotografica



ASTE
GIUDIZIARIE.it



ASTE
GIUDIZIARIE.it



ASTE
GIUDIZIARIE.it



ASTE
GIUDIZIARIE.it

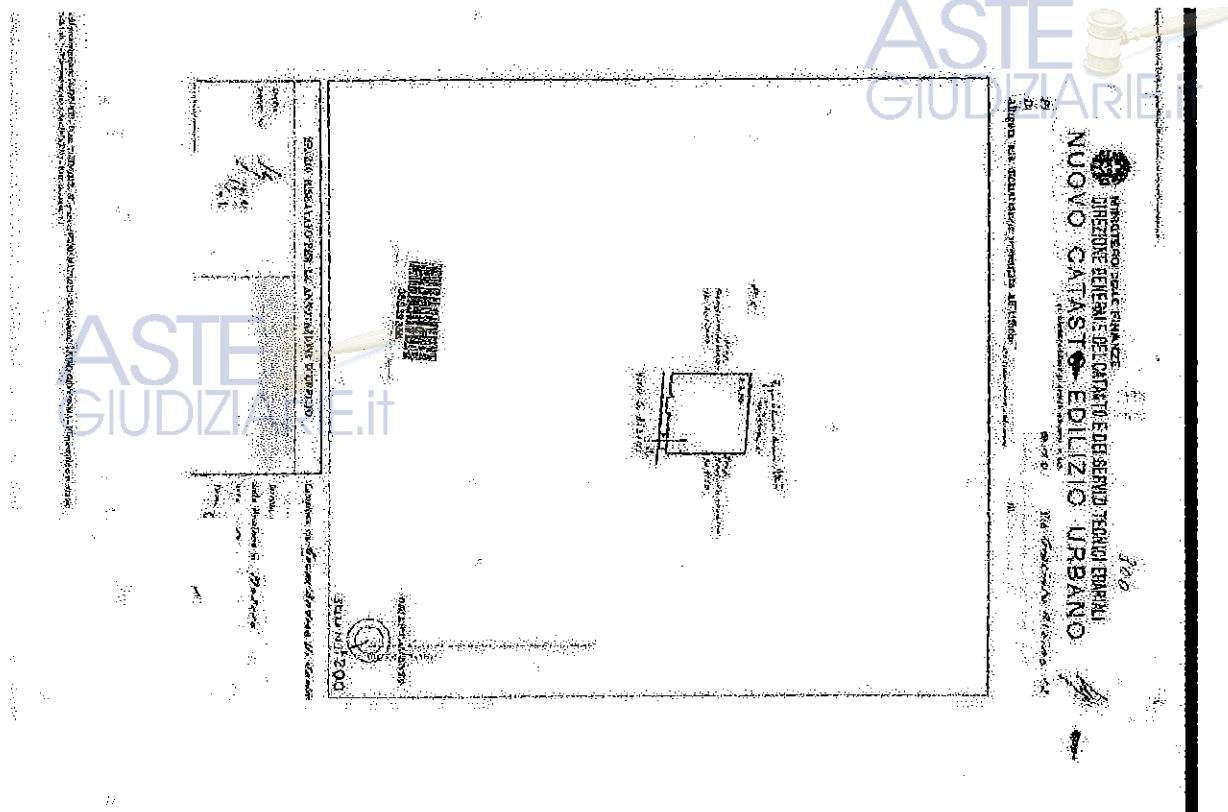


ASTE
GIUDIZIARIE.it



Planimetrie unità immobiliari:

Deposito piano terra censito al foglio 40 part. n.°552 sub 1



ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

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

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

Al riguardo, l'esperto:

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

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

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

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

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

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

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

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

Al riguardo, l'esperto:

- in primo luogo, deve procedere alla sovrapposizione della planimetria dello stato reale dei luoghi (predisposta in risposta al quesito n. 2) con la planimetria catastale;

- in secondo luogo, nel caso di riscontrate difformità:

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

Con il pignoramento trascritto in data 07/10/2019 regg. nn.°16287/13422 in favore di

sono stati sottoposti a gravame i:

- i diritti dell'intero (1000/1000) in capo a coniugato in regime di separazione legale dei beni dei seguenti immobili:

a)–*Locale autorimessa della superficie catastale di mq. 30 e consistenza di mq. 25 posta al piano seminterrato, situato nel Comune di Genzano di Lucania alla via Fani n.°43, riportato in N.C.E.U. al foglio di mappa 50 part. n.°208 sub 2, con categoria C/6, classe 5, rendita di Euro 42,61*

Confini:vano scala, proprietà debitore, via Fani

b)–*Locale Magazzino della superficie catastale di mq. 144 e consistenza di mq. 127 posta al piano*

seminterrato, situato nel Comune di Genzano di Lucania alla via Fani n.°45, riportato in N.C.E.U. al foglio di mappa 50 part. n.°208 sub 3, con categoria C/2, classe 4, rendita di Euro 275,48

Confini:vano scala, proprietà debitore, via Fani

c) - Abitazione di "tipo civile" composta di sette vani della superficie catastale di mq. 171 posta al piano primo, situata nel Comune di Genzano di Lucania alla via XXVI Maggio n.°116, riportata in N.C.E.U. al foglio di mappa 50 part. n.°208 sub 5, con categoria A/2, classe 2, rendita di Euro 506,13

Confini:vano scala, viale XXIV Maggio

d)- Locale Deposito della superficie catastale di mq. 45 composta di un vano posto al piano terra, situato nel Comune di Genzano di Lucania al Vico Giacinto Albini n.°12, riportato in N.C.E.U. al foglio di mappa 40 part. n.°552 sub 1, con categoria A/4, classe 8, rendita di Euro 48,60

Confini:vicolo comunale,

Il tutto ivi compresi ogni diritto, pertinenza e frutto.

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

➤ *Atto di compravendita per Notar Ettore Lonigro del 24/11/1989 rep. n.°88 registrato il 30/11/1989 trascritto presso la CC.RR.II. di Potenza il 30/11/1989 al n.°12619/14719*

per quanto attiene le unità immobiliari censite al N.C.E.U. al:

➤ *foglio di mappa 50 part. n.°208 sub 2 categoria C/6,*

➤ *foglio di mappa 50 part. n.°208 sub 3 categoria C/2,*

➤ *foglio di mappa 50 part. n.°208 sub 5 categoria A/2,*

➤ *Atto di compravendita per Notar Francesco Zotta del 09/01/2013 rep. n.°18883 registrato il 30/01/2013 trascritto presso la CC.RR.II. di Potenza il 30/1/2013 al n.°1212/2419*

e, con riferimento al locale sito al vico Giacinto Albino censito al N.C.E.U. al

➤ *foglio di mappa 40 part. n.°552 sub 1 categoria A/4,*

I dati catastali dei beni riportati nell'atto di pignoramento citato inoltre corrispondono a quelli riportati nel catasto urbano attuale eppure nel pignoramento quindi sussiste conformità di dati catastali.

I diritti reali pignorati riguardano il diritto di piena proprietà e per l'intero (1/1)

ooooooo

Di seguito si riporta la storia catastale delle particelle unità immobiliari oggetto di vendita:

• **Storia catastale:**

➤ **Part. n.°208**

L'area sulla quale ricade l'immobile (fabbricato residenziale) in cui sono site le unità immobiliari di cui ci occupiamo, individuate dalle part. **n.°208 sub 2**, **n.°208 sub 3**, **n.°208 sub 5**, tutte in ditta

nato a Genzano di Lucania il derivano dalla originaria **part. n.°208 di are 02.26** del mappale 50 del Comune di Genzano di Lucania del catasto terreni, registrata Ente urbano con tipo mappale del 5/10/1994 in atti dal 7/10/1994 T.M. 6184/87 n.°192.1/1994

A sua volta, la citata particella **n.°208** Ente urbano, deriva dalla part. n.°208 di are 04.08 del catasto terreni, seminativo 2 classe, con R.D. lire 4.284 e R.A. lire 2.652 n.°208 in ditta I si

nato a Genzano di Lucania il e : nata a Genzano di Lucania il per i diritti di ½ ciascuno, scaturita dal frazionamento del 17/11/1975 in atti dal 13/10/1987 n.° 124176 della originaria particella madre **n.°65** di ettari 4.00.60 seminativo 2 classe, partita n.° 9743, riportata in catasto terreni in ditta nato a Genzano di Lucania il 6 per i diritti dell'intero all'impianto meccanografico del 18/12/1976.

Il frazionamento della part. n.°65 ha originato le particelle derivate n.° 204, 205, 206, 207, 208.

Le particelle oggetto di pignoramento ricadenti nel Comune di Genzano di Lucania alla via Fani n.° 43 ed attualmente registrate in catasto urbano in ditta per i diritti dell'intero della proprietà al:

- foglio mappa 50 **part. n.°208 sub2** cat. C/6 P.S1 classe 5, consistenza 25 mq. superficie catastale mq. 30 rendita Euro 42,61 derivano dalla costituzione con tipo mappale del 5/10/1994 in atti dal 7/10/1994 T.M. 6184/87 n.°192.1/1994.

In data 26/01/1998 in atti dal 11/371993 n.° 16.1/1998 è stato registrato il classamento.

In data 01/01/1992 è stata registrata la variazione del quadro tariffario.

In data 01/01/1994 è stata registrata la variazione del quadro tariffario.

In data 12/12/2013 pratica n.°pz0198515 in atti dal 12/12/2013 è stata registrata per piano incoerente n.° 40907.1/2013.

In data 09/11/2015 è stata registrata l'inserimento in visura dei dati di superficie.

- foglio mappa 50 **part. n.°208 sub3** cat. C/6 P.S1 classe 4, consistenza 127 mq. superficie catastale mq. 144 rendita Euro 275,48 derivano dalla costituzione con tipo mappale del 5/10/1994 in atti dal 7/10/1994 T.M. 6184/87 n.°192.1/1994.

In data 26/01/1998 in atti dal 11/3/1993 n.° 16.1/1998 è stato registrato il classamento.

In data 01/01/1992 è stata registrata la variazione del quadro tariffario.

In data 01/01/1994 è stata registrata la variazione del quadro tariffario.

In data 12/12/2013 pratica n.°pz0198516 in atti dal 12/12/2013 è stata registrata per piano incoerente n.° 40909.1/2013.

In data 09/11/2015 è stata registrata l'inserimento in visura dei dati di superficie.

- foglio mappa 50 **part. n.°208 sub5** cat. A/2 P.I. classe 2, consistenza 7 vani, superficie catastale mq. 171 rendita Euro 506,13 derivano dalla costituzione con tipo mappale del 5/10/1994 in atti dal 7/10/1994 T.M. 6184/87 n.°192.1/1994.

In data 26/01/1998 in atti dal 11/3/1993 n.° 16.1/1998 è stato registrato il classamento.

In data 01/01/1992 è stata registrata la variazione del quadro tariffario.

In data 01/01/1994 è stata registrata la variazione del quadro tariffario.

In data 7/12/2013 pratica n.°pz0166079 in atti dal 07/12/2014 è stata registrata la variazione toponomastica derivante da aggiornamento n.°58587.1/2014.

In data 09/11/2015 è stata registrata l'inserimento in visura dei dati di superficie.

➤ **Part. n.°552**

L'area sulla quale ricade l'immobile (fabbricato residenziale) in cui è sita l'unità immobiliare di cui ci occupiamo, individuata dalla part. n.°552 sub 1 in ditta nato a Genzano di Lucania il) deriva dalla originaria **part. n.°552 di are 00.79** del mappale 40 del Comune di Genzano di Lucania del catasto terreni, registrata Ente urbano con tipo mappale in epoca anteriore al 18/12/1976.

La citata particella n.°552 Ente urbano ha dato origine alla part. n.°552 sub 1 del catasto urbano con categoria A/4 classe 8 consistenza 1 vano P.T. superficie catastale mq. 45 rendita di Euro 48,60 in ditta per i diritti dell'intero.

In data 01/01/1992 è stata registrata la variazione del quadro tariffario.

In data 01/01/1994 è stata registrata la variazione del quadro tariffario.

In data 15/10/2011 pratica n.° pz 0380771 in atti dal 15/10/2011 è stata registrata la variazione di toponomastica.

In data 09/11/2015 è stata registrata l'inserimento in visura dei dati di superficie.

In data 03/10/2016 pratica n.° pz 0107509 in atti dal 3/10/2016 è stata registrata l'aggiornamento planimetrico n.° 37892.1/2016

Tutte le variazioni catastali non riguardanti l'identificativo catastale risultano antecedenti all'epoca del pignoramento.

ooooo

In seguito, si riportano le planimetrie relative alle unità immobiliari riportate in catasto urbano al momento attuale e cioè:

- part. n.° 208 sub 2, n.° 208 sub 3, n.° 208 sub 5
- part. n.° 552 sub2

ed inoltre l'elaborato planimetrico riportante la suddivisione originaria dei sub derivanti dalla part. n.°208

Al fine dell'esatta individuazione del fabbricato contenente le unità immobiliari oggetto di pignoramento è stata effettuata anche una sovrapposizione delle ortofoto con le mappe catastali. Si rileva al riguardo la conformità tra i dati catastali, le ortofoto ed i luoghi.

Dalla verifica degli atti possiamo accertare che al momento i dati catastali attuali identificano correttamente i dati dei beni riportati nel pignoramento *trascritto presso la CC.RR.II. di Potenza in data 07/10/2019 al Rep. n.°16287/13422 a favore della*
() ma anche nei relativi atti di provenienza.

Tutte le variazioni catastali se intervenute sono antecedenti a tale epoca.

Occorre precisare che le planimetrie relative agli immobili che ci occupano sono quelle reperite in catasto urbano regolarmente registrate e dichiarate in atti.

Lo stato attuale degli immobili oggi risulta, rispetto a queste ultime conforme per quanto attiene l'abitazione sita al piano primo e la più modesta "rimessa", beni censiti rispettivamente al foglio mappa 50 part. n.°208 sub 2 e sub 5.

Per quanto attiene la altre due residue unità immobiliari, dobbiamo riferire, che, per queste ultime sussiste una lievissima difformità per effetto di talune modifiche interne realizzate più recentemente, in conseguenza a lavori interni edilizi.

Le modifiche realizzate, rispetto allo stato originario degli immobili rappresentati in atti del catasto sono relative, per quanto attiene il locale deposito individuato dalla part. n.°208 sub 3 (quello più grande), alla realizzazione della parete di divisione interna realizzata in cartongesso. Detta parete suddivide il locale originario più ampio dal più modesto vano, realizzato nella zona più arretrata (ove sono depositi i cofani funebri) ed al realizzo delle due paretine, tra l'altro di dimensioni inconsistenti, in elevazione, al fine del realizzo del piccolo wc realizzato nei pressi dell'ingresso.

Le variazioni rispetto agli atti catastali sono relative anche al piccolo wc realizzato nel locale deposito, distinto al foglio mappa 40 part. n.°552 sub1 ubicato alla via G. Albini.

Dalla verifica dei luoghi e raffronto con gli atti catastali e di progetto reperiti è emerso che, effettivamente, talune difformità tra la situazione reale dei luoghi e le situazioni riportate nelle planimetrie catastali corrispondenti all'epoca di realizzo sussistono, queste ultime realizzate, come detto, per una migliore utilizzabilità dei vani.

Come meglio si evidenzia nelle rappresentazioni grafiche seguenti, le variazioni accertate trattasi di modifiche interne che non hanno modificato la sagoma originaria degli immobili ed i volumi dei suddetti.

Per la regolarizzazione catastale si dovranno predisporre per mezzo di tecnico abilitato oppure ad opera del C.T.U. le relative pratiche Docfa e presentazione degli atti per l'approvazione presso l'Agenzia del Territorio. Ovviamente Nulla inficia alla trasferibilità dei beni poiché dotati di identificazione catastale registrata al catasto urbano.

Il costo per l'eliminazione delle riscontrate difformità ai fini catastali ammonta a circa Euro 1.500,00 determinate per spese catastali di variazione e tecnico redattore per ogni singola unità immobiliare.

In breve, ammonta ad Euro 1.500,00 la spesa per variazione catastale del locale deposito di cui alla part. n.° 208 sub 3.

Per quanto attiene il locale deposito di cui alla part. n.° 551 sub 1, sito in via G. Albini rileviamo che le difformità, in quanto a regolarizzazione non sono considerate ai fini del presente lavoro poiché si consiglia all'aggiudicatario del bene la demolizione delle paretine legato ai costi elevati di regolarizzazione catastale e di regolarizzazione urbanistica.

Di seguito le planimetrie relative allo stato attuale con le indicazioni delle difformità accertate rispetto agli atti del catasto.

Locale di cui alla part. n.°208 sub 3

MINISTERO DELLE FINANZE
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTRO E DEI SERVIZI TECNICI TRIBUTARI
NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO

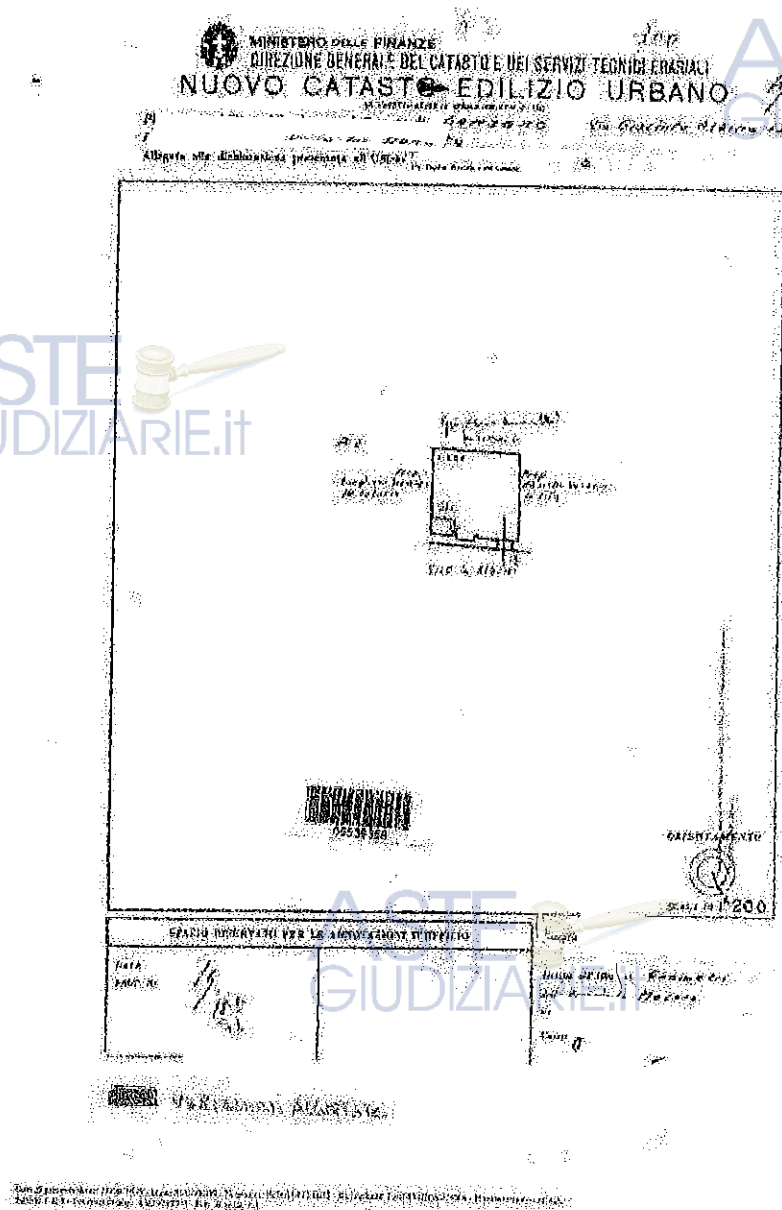
Fig. 1/1 - Piano di Part. 208 sub 3

Spazio riservato per le annotazioni pertinenti

DATA part. n. 1/1	SP. 51 - PART. 208 SUB. 3	Compi Da Incaric. all. 1/1 - 1/1 alla Part. 208 sub 3 del 1/1/1997
------------------------------	--------------------------------------	---

Il presente documento è riservato all'uso esclusivo personale e non può essere pubblicato o riprodotto a scopo commerciale.

Locale di cui alla part. n.°551 sub 1



In seguito si riportano

ASTE
GIUDIZIARIE.it

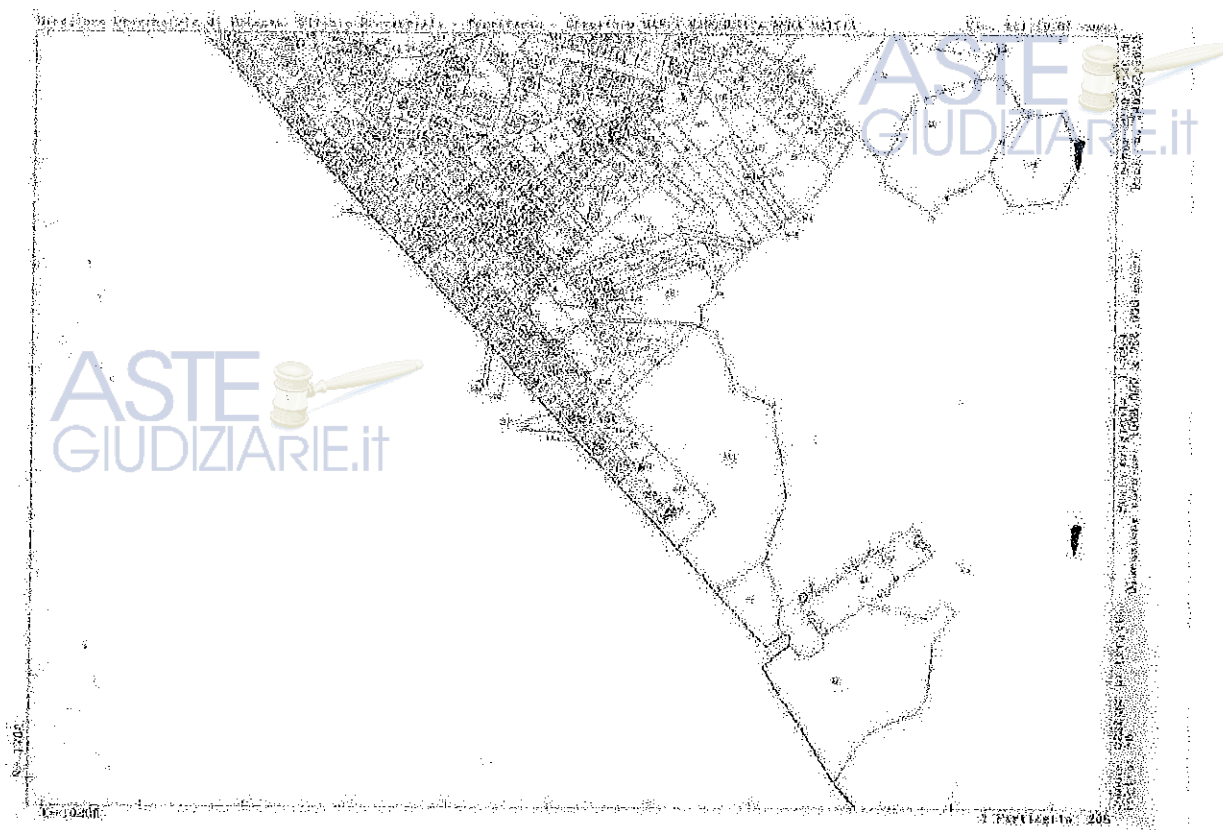


ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Mappa catasto Foglio 50 part. n.°208



ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

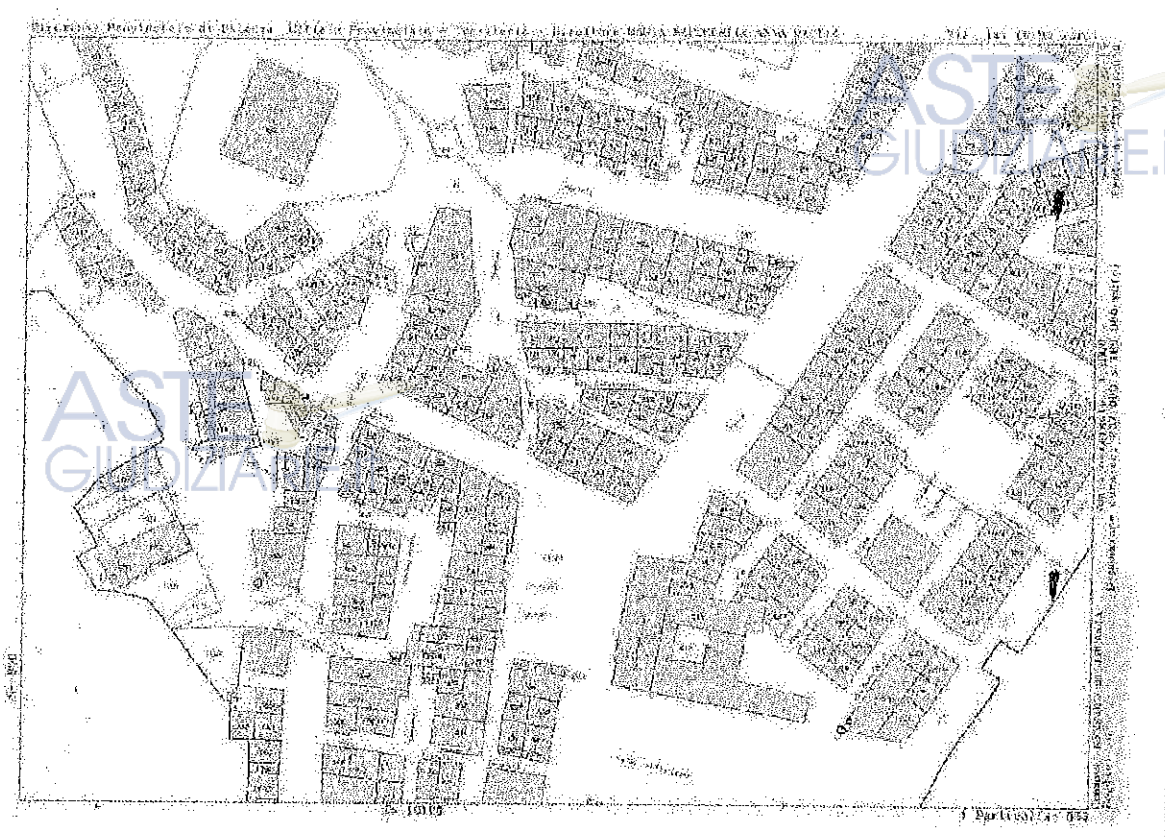


ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Mappa catasto Foglio 40 part. n.°552



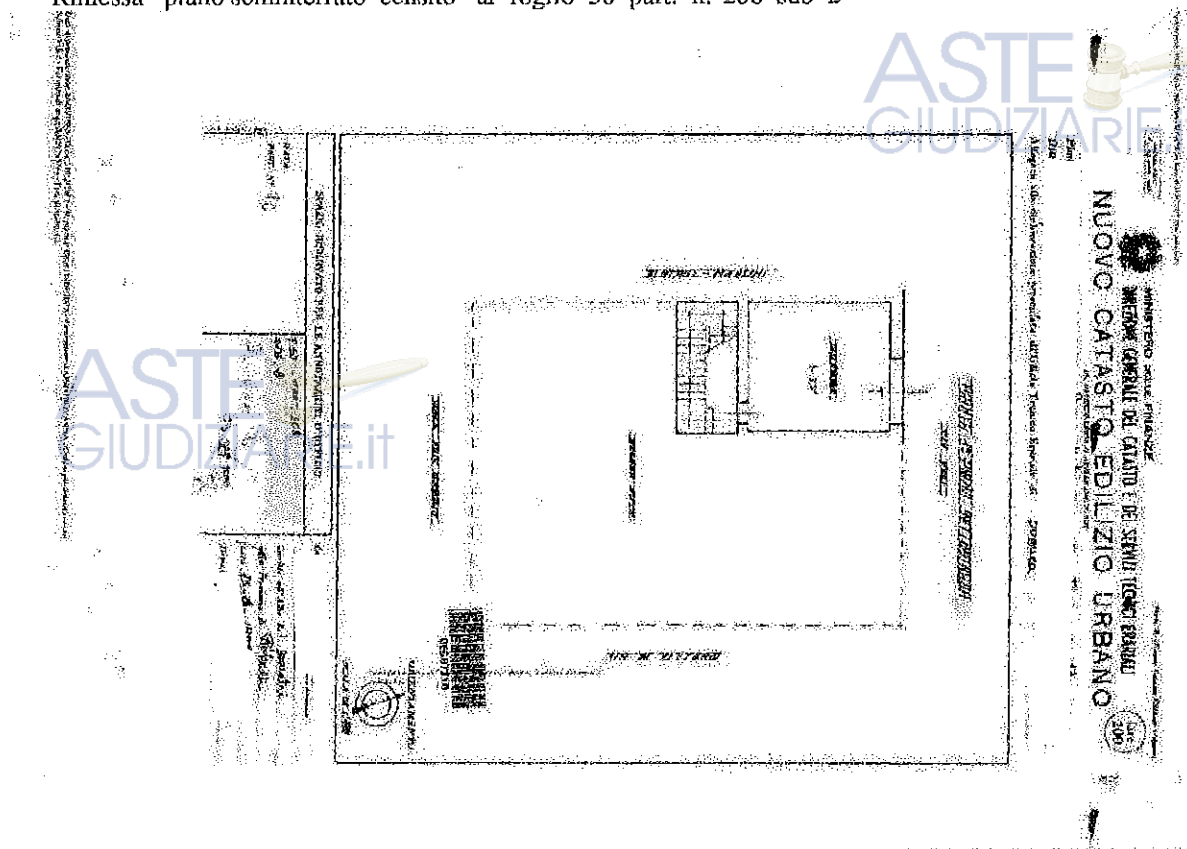
ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Planimetrie unità immobiliari:

Rimessa piano seminterrato censito al foglio 50 part. n.°208 sub 2



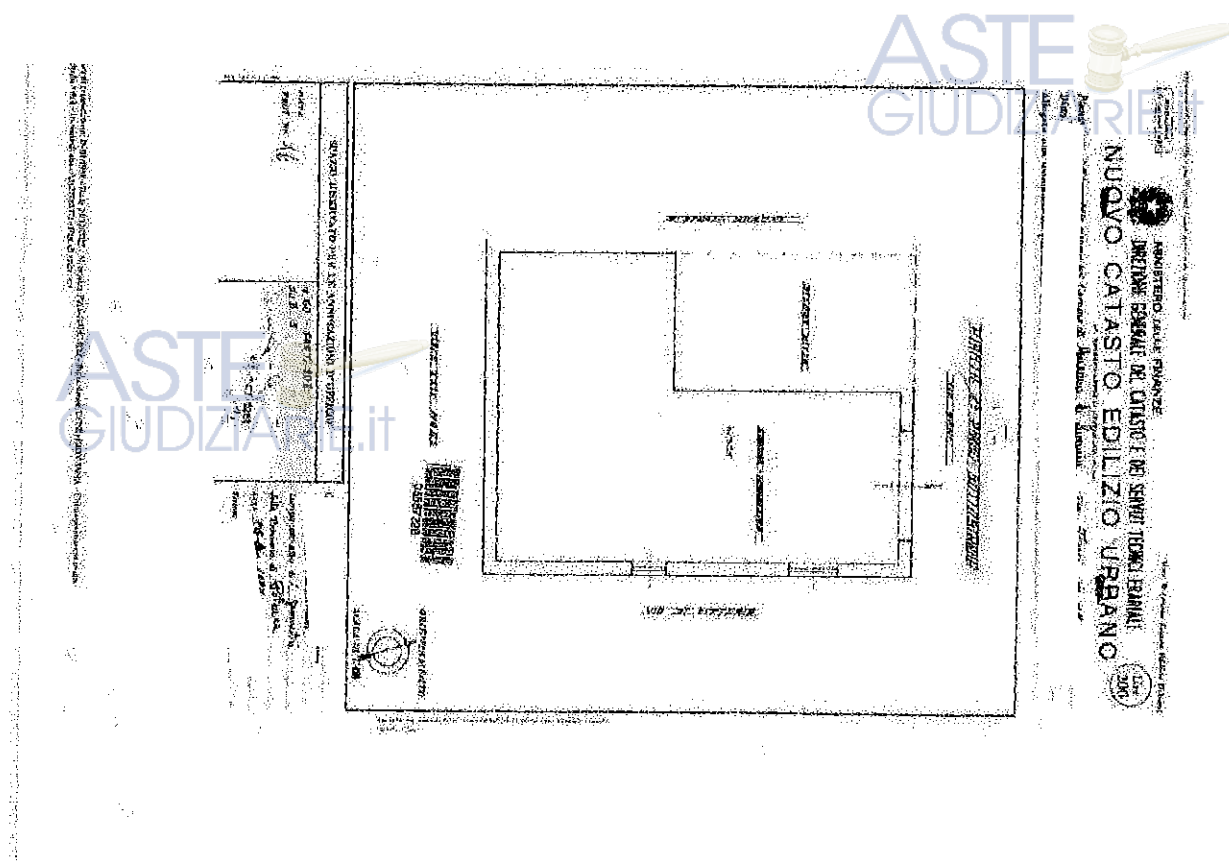
ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Planimetrie unità immobiliari:

Deposito piano seminterrato censito al foglio 50 part. n.º208 sub 3



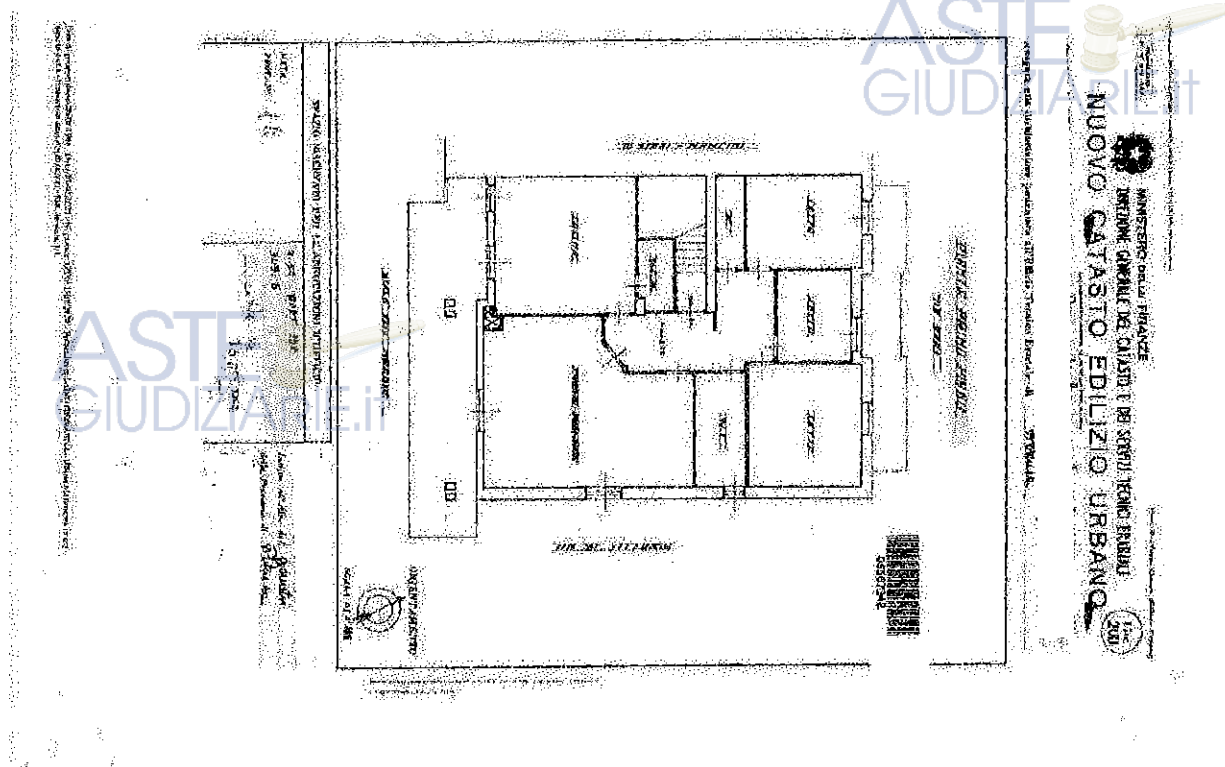
ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Planimetrie unità immobiliari:

Abitazione piano primo censito al foglio 50 part. n.°208 sub 5



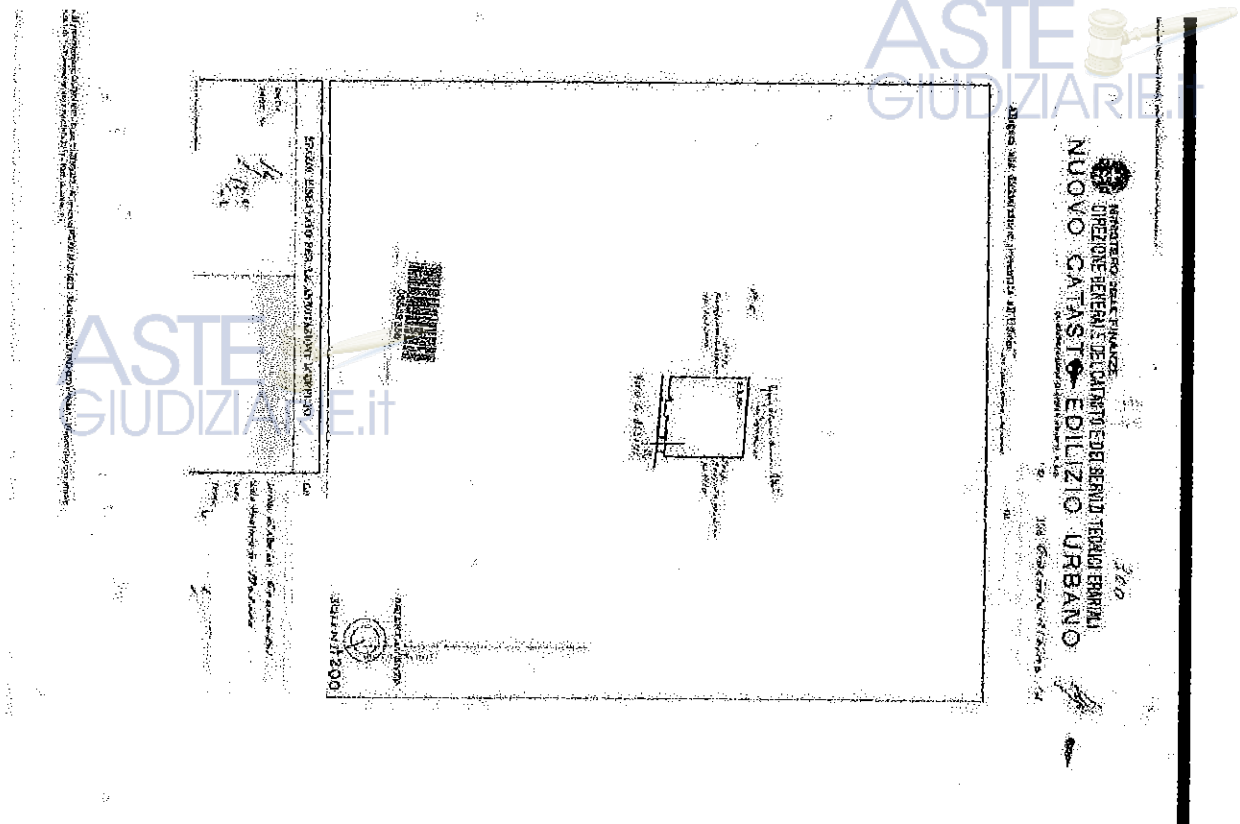
ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Planimetrie unità immobiliari:

Deposito piano terra censito al foglio 40 part. n.°552 sub 1



ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

- QUESITO n. 4: procedere alla predisposizione di schema sintetico-descrittivo del lotto.
L'esperto stimatore deve procedere alla predisposizione – per ciascun lotto individuato e descritto in risposta ai precedenti quesiti – il prospetto sintetico:



Il tutto come espressamente segue:

➤ **Lotto n.°1 del valore di €uro 102.410,00 costituito dal bene a) c):**

**diritti dell'intero (1000/1000) in capo a coniugato in regime di separazione
legale dei beni dei seguenti immobili:**

a)-Locale Autorimessa della superficie catastale di mq. 30 e consistenza di mq. 25 posta al piano seminterrato, situato nel Comune di Genzano di Lucania alla via Fani n.°43, riportato in N.C.E.U. al foglio di mappa 50 part. n.°208 sub 2, con categoria C/6, classe 5, rendita di €uro 42,61

Confini:vano scala, proprietà debitore, via Fani

c)- Abitazione di "tipo civile" composta di sette vani della superficie catastale di mq. 171 posta al piano primo, situata nel Comune di Genzano di Lucania alla via XXVI Maggio n.°116, riportata in N.C.E.U. al foglio di mappa 50 part. n.°208 sub 5, con categoria A/2, classe 2, rendita di €uro 506,13

Confini:vano scala, via Fani

Il tutto ivi compresi ogni diritto, pertinenza e frutto.

Il descritto stato dei luoghi corrisponde fedelmente alla consistenza in situ delle unità immobiliari, rispettivamente della superficie complessiva calpestabile di circa mq. 25 per quanto attiene alla "rimessa" e di circa mq. 170 per quanto attiene all'abitazione (ivi compresi i balconi).

La superficie catastale corrisponde a quella riportata in atti del catasto attuale censita al N.C.E.U.

Le unità immobiliari, unitamente all'intero stabile in cui esse sono inserite sono stati edificati con regolari atti autorizzativi.

Il fabbricato risulta edificato alla fine degli anni '70 ed '80 per effetto di Concessione Edilizia n.°137/131 del 16/07/1977, C.E. n.°56/80 e C.E. n.°148/87 del 16/11/87 rilasciata dal Comune di Genzano di Lucania (Pz).

Secondo il vigente Piano Regolatore del Comune di Genzano di Lucania (Pz), l'immobile ricade in zona di completamento.

Lo stato dei luoghi è conforme agli atti di progetto in allegato alle Concessioni Edilizie approvate dal Comune di Genzano di Lucania (Pz).

PREZZO BASE:.....€uro 102.410,00



➤ Lotto n.º2 del valore di €uro 39.377,50 costituito dal bene b):

diritti dell'intero (1000/1000) in capo a _____ coniugato in regime di separazione
legale dei beni dei seguenti immobili:

*b)– Locale Magazzino della superficie catastale di mq. 144 e consistenza di mq. 127 posta al piano seminterrato, situato nel Comune di Genzano di Lucania alla via Fani n.º45, riportato in N.C.E.U. al foglio di mappa 50 part. n.º208 sub 3, con categoria C/2, classe 4, rendita di €uro 275,48
Confini:vano scala, proprietà debitore, via Fani*

Il descritto stato dei luoghi corrisponde fedelmente alla consistenza in situ dell' unità immobiliare, rispettivamente della superficie complessiva calpestabile di circa mq.127;
la superficie catastale corrisponde a quella riportata in atti del catasto attuale censita al N.C.E.U.
L' unità immobiliare unitamente all'intero stabile in cui essa è inserita è stata edificata alla fine degli anni 70 ed 80 con regolari atti autorizzativi. In particolare, il fabbricato risulta edificato alla fine degli anni '70 ed '80 per effetto di Concessione Edilizia n.º137/131 del 16/07/1977, C.E. n.º56/80 e C.E. n.º148/87 del 16/11/87 rilasciata dal Comune di Genzano di Lucania (Pz).
Secondo il vigente Piano Regolatore del Comune di Genzano di Lucania (Pz), l'immobile ricade in zona di completamento.

Lo stato dei luoghi è conforme agli atti di progetto in allegato alle Concessioni Edilizie approvate dal Comune di Genzano di Lucania (Pz).

PREZZO BASE:.....€uro 39.377,50

ooooo

➤ Lotto n.º3 del valore di €uro 15.010,00 costituito dal bene d):

diritti dell'intero (1000/1000) in capo a _____ coniugato in regime di
separazione legale dei beni dei seguenti immobili:

*d)– Locale Deposito della superficie catastale di mq. 45 composto di un vano posto al piano terra, situato nel Comune di Genzano di Lucania al Vico Giacinto Albini n.º12, riportato in N.C.E.U. al foglio di mappa 40 part. n.º552 sub 1, con categoria A/4, classe 8, rendita di €uro 48,60
Confini:vicolo comunale, ,*

Il descritto stato dei luoghi corrisponde fedelmente alla consistenza in situ dell' unità immobiliare, della superficie complessiva calpestabile di circa mq. 45; la superficie catastale corrisponde a quella riportata in atti del catasto attuale censita al N.C.E.U..

L' unità immobiliare unitamente all'intero stabile in cui essa è inserita sono stati edificati in epoca anteriore dell'anno 1967 come attesato dal Comune di Genzano di Lucania con nota del 6/09/2022 prot. n.º 8316.

Lo stato dei luoghi è conforme alla consistenza riportata in planimetria catastale.

PREZZO BASE:.....€uro 15.010,00

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

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

A questo riguardo, l'esperto:

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

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

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

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

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

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

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

Ipotesi particolari:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

4) Beni già in titolarità di istituzioni ecclesiastiche.

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

5) Situazioni di comproprietà.

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

6) Esistenza di diritto di usufrutto sui beni pignorati.

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

• *PROVENIENZE dei cespiti pignorati:*

Dalla ricostruzione delle risultanze ipotecarie è stato possibile accertare che i beni di cui al pignoramento e cioè:

diritti dell'intero (1000/1000) in capo a *coniugato in regime di separazione*
legale dei beni dei seguenti immobili:

a)–Locale Autorimessa della superficie catastale di mq. 30 e consistenza di mq. 25 posta al piano seminterrato, situato nel Comune di Genzano di Lucania alla via Fani n.°43, riportato in N.C.E.U. al foglio di mappa 50 part. n.°208 sub 2, con categoria C/6, classe 5, rendita di Euro 42,61
Confini:vano scala, proprietà debitore, via Fani

c)–Abitazione di "tipo civile" composta di sette vani della superficie catastale di mq. 171 posta al piano primo, situata nel Comune di Genzano di Lucania alla via XXVI Maggio n.°116, riportata in N.C.E.U. al foglio di mappa 50 part. n.°208 sub 5, con categoria A/2, classe 2, rendita di Euro 506,13
Confini:vano scala, via Fani
Il tutto ivi compresi ogni diritto, pertinenza e frutto.

b)–Locale Magazzino della superficie catastale di mq. 144 e consistenza di mq. 127 posta al piano seminterrato, situato nel Comune di Genzano di Lucania alla via Fani n.°45, riportato in N.C.E.U. al foglio di mappa 50 part. n.°208 sub 3, con categoria C/2, classe 4, rendita di Euro 275,48
Confini:vano scala, proprietà debitore, via Fani
Il tutto ivi compresi ogni diritto, pertinenza e frutto.

pervenivano al debitore

per i diritti dell'intero della proprietà per effetto di:

- *Atto di compravendita per Notar Ettore Lonigro del 24/11/1989 rep. n.°88 registrato il 30/11/1989 trascritto presso la CC.RR.II. di Potenza il 30/11/1989 al n.°12619/14719*

Con il citato Atto il debitore acquistava le unità immobiliari innanzi indicate per il prezzo di lire 185.000.000 dai coniugi

, nato a Genzano di Lucania (Pz) il
e
a nata a Genzano di Lucania (Pz) il } da costoro realizzate, in uno al più
ampio fabbricato sito al V.le XXIV Maggio, per effetto di Concessione Edilizia, rilasciate dal Comune di Genzano di Lucania il 12/07/1977 n.°137, prot. n.°131, 27/05/1980 n.°56 prot. n.° 70 e dichiarato abitabile il 22/06/1988, su un suolo da loro acquistato, identificato in catasto terreni al foglio mappa 50 part. n.°208 sub di are 4.80 (ex n.°65 di are 4.00.60) per effetto di:

- *Atto di compravendita per Notar Pierluigi Giuliani del 27/11/1975 registrato il 2/12/1975 al n.°4255*

oooooo

I diritti dell'intero (1000/1000) in capo a
separazione legale dei beni del

coniugato in regime di

d)- *Locale Deposito della superficie catastale di mq. 45 composta di un vano posto al piano terra, situato nel Comune di Genzano di Lucania al Vico Giacinto Albini n.°12, riportato in N.C.E.U. al foglio di mappa 40 part. n.°552 sub 1, con categoria A/4, classe 8, rendita di euro 48,60*

Confini:vicolo comunale,

è pervenuto al debitore

per i diritti dell'intero della proprietà per effetto di

- *Atto di compravendita per Notar Francesco Zotta del 09/01/2013 rep. n.°18883 registrato il 30/01/2013 al n.° 291 trascritto presso la CC.RR.II. di Potenza il 30/01/2013 al n.°1212/2419*

Con il citato atto il debitore acquistava l'unità immobiliare indicata per il prezzo di Euro 6.500,00 dai germani:

, nato a Genzano di Lucania (Pz) il
io nato a Genzano di Lucania (Pz) il 18
nato a Genzano di Lucania (Pz) il

I germani ciascuno per i propri diritti vendevano al debitore il locale al piano terra, distinto in catasto al foglio mappa 40 part. n.°552 sub 1, sito in Genzano di Lucania (Pz) alla via Giacinto Albini n.°12.

L'immobile perveniva ai venditori per effetto di:

- *Successione Legittima in morte di nato a Genzano di Lucania (Pz) il
apertasi il 2/05/2005 giusta Denuci di Successione Integrativa n.°1377 Vol.
n.° 6 registrata a Potenza il 31/10/2006*

- *L'Accettazione Espressa dell'Eredità del de cuius veniva accettata e
Trascritta il 6/11/2006 rep.n.°80649 al reg. nn.° 26392/15441 giusto Atto Notar Antonio
Di Ilzia del 13/11/2006 rep. n.° 80649 dai germani*

• nato a Genzano di Lucania (Pz) il
• nato a Genzano di Lucania (Pz) il
a nato a Genzano di Lucania (Pz) il

Al de cuius nato a Genzano di Lucania (Pz) il 1 bene perveniva per
effetto di:

➤ Atto di compravendita per Notar Domenicantonio Zotta del 17/04/1956 rep. n.°6994
trascritto presso la CC.RR.II. di Potenza il 07/05/1956 al n.°126497/8196
per acquisto fattone da , per i diritti dell'intero.

Sussiste per i cespiti pignorati continuità di trascrizioni anche oltre il ventennio a far data
della trascrizione del pignoramento.

La storia catastale delle particelle è stata indicata nel dettaglio in precedenza.

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

L'esperto deve procedere alla verifica della regolarità dei beni sotto il profilo edilizio ed urbanistico, tenuto conto delle modifiche apportate all'art. 172 bis (numeri 7, 8 e 9) dis. Att. c.p.c., che di seguito si riportano: "7) *in caso di opere abusive, il controllo della possibilità di sanatoria ai sensi dell'articolo 36 del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n.380 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, la verifica sull'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, la verifica, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'articolo 40, comma sesto, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'art. 46, comma quinto del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria;* 8) *la verifica che i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero che il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli;* 9) *l'informazione sull'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, su eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, su eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato*²."

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.

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

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

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

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

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

- nel caso di riscontrate difformità:

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

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

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

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

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

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

A quest'ultimo riguardo, l'esperto deve:

- e) determinare la data di edificazione dell'immobile secondo le modalità sopra indicate;
- f) chiarire se – in ragione della data di edificazione come sopra determinata o comunque delle caratteristiche delle opere abusive – l'immobile avrebbe potuto beneficiare di una delle sanatorie di cui alle disposizioni di seguito indicate:
- artt. 31 e seguenti della legge n. 47 del 1985 (in linea di principio, immobili ed opere abusivi ultimati entro la data del 1.10.1983 ed alle condizioni ivi indicate);
- art. 39 della legge n. 724 del 1994 (in linea di principio, opere abusive ultimate entro la data del 31.12.1993 ed alle condizioni ivi indicate);
- art. 32 del D.L. n. 269 del 2003 convertito in legge n. 326 del 2003 (in linea di principio, opere abusive ultimate entro la data del 31.3.2003 ed alle condizioni ivi indicate);
- g) verificare la data delle ragioni del credito per le quali sia stato eseguito il pignoramento o intervento nella procedura espropriativa.

Al riguardo, l'esperto deve far riferimento al credito temporalmente più antico che sia stato fatto valere nella procedura espropriativa (sia dal creditore pignorante, sia da uno dei creditori intervenuti), quale risultante dagli atti della procedura;

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

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

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

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

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

Ai fini urbanistici, secondo gli strumenti locali del Comune di Genzano di Lucania (Pz), il fabbricato situato al Viale XXIV Maggio, contenente le unità immobiliari di cui ci occupa ricade in zona residenziale e di Completamento.

Disposto su tre livelli fuori terra: piano seminterrato, piano terra e primo (o cosiddetto sottotetto) risulta edificato in più epoche costruttive, con regolari atti autorizzativi rilasciati ai coniugi comiugi, proprietari dell'area di sedime dell'immobile distinta in catasto terreni al foglio mappa 50 part. n.°208.

I primi due livelli del fabbricato: piano seminterrato e piano terra sono stati realizzati alla fine degli anni '70 con regolari atti autorizzativi rilasciati dal Comune di Genzano di Lucania (Pz) ai soggetti innanzi indicati per effetto di Concessione Edilizia n.°137/131 del 16/07/1977.

Per effetto di Concessione Edilizia n.°56/80 del 26/09/1980 è stata autorizzata, in un periodo successivo la sopraelevazione del piano soffitta o piano primo ed anche le modiche interne su progetto redatto dal geom. I.

Il progetto veniva, altresì autorizzato dal Genio Civile di Potenza con deposito n.° 11120 del 6/09/1980.

Per effetto di Concessione Edilizia n.°152/87 del 16/11/1987 è stata autorizzata la sopraelevazione del piano soffitta (o piano primo), in uno alle nuove modiche interne e la sistemazione dell'area antistante su progetto redatto dal geom. I. In particolare a questa data, al fabbricato già composto di tre livelli, piano seminterrato, piano terra e primo adibito ad abitazione, per effetto di C.E. n.°152/87, venivano autorizzate ai coniugi le realizzazioni delle modifiche interne ai vani ed ai prospetti con spostamento delle aperture nonché la sistemazione dell'area antistante.

Lo stato attuale dell'immobile, sito al piano primo, così come ora risulta, risulta conforme, agli elaborati progettuali relativi alla C.E. n.° 152/87.

L'immobile è stato dichiarato abitabile il 22/06/1988.

Dalla verifica dei luoghi dei luoghi e dal raffronto della documentazione rilasciata dal Comune rileviamo che, le unità immobiliari che ci occupano, censite al foglio di mappa 50 part. n.°208 sub 2, sub 3, sub 5 risultano conformi alle planimetrie in allegato agli atti progettuali autorizzati ed a corredo della Concessione Edilizia n.°152/87 del 16/11/1987, con eccezione delle lievissime modifiche

accertate in fase di accesso ai luoghi, limitatamente al locale deposito più ampio identificato dalla part. n.°208 sub 3 avendo all'interno accertato rispetto agli atti di progetto le seguenti modifiche:

-il realizzo della parete di divisione realizzata in cartongesso, che suddivide il locale originario e più ampio dal modesto locale più arretrato, ove sono depositati i "cofani funebri" ed il realizzo delle due pareti in elevazione relative al piccolo wc realizzato nei pressi dell'ingresso al vano.

Le variazioni sono relative anche al piccolissimo wc, realizzato nel locale - deposito distinto al foglio mappa 40 part. n.°552 sub1 ubicato alla via G. Albini.

Con riferimento a detto ultimo locale, le verifiche effettuate presso il Comune di Genzano di Lucania e, come risulta attestato dal medesimo Ente il 6/09/22 al prot. n.°8316, il locale citato ed anche il fabbricato più complesso in cui esso ricade risale come epoca di edificazione a data anteriore al 1/09/1967.

La ricostruzione temporale dell'epoca di realizzo di detto immobile è altresì accertabile dalla qualità e tipologia edilizia realizzata ed anche dal contesto urbanistico ed urbano in cui il manufatto è collocato di "centro storico", con prevalenza di costruzioni similari risalenti ad epoca assai remota.

Nel dettaglio, riferiamo che le lievissime ed inconsistenti modifiche accertate all'interno delle unità immobiliari, come meglio si evidenzia nelle rappresentazioni grafiche reperite e raffrontate con lo stato attuale, non hanno modificato né la sagoma originaria degli immobili e tantomeno i volumi.

Le difformità, di poca entità, non hanno comportato -come detto- aumenti di sagome e tantomeno di volumi rispetto a quelli autorizzati.

La regolarizzazione delle stesse potrà avvenire - consistendo in piccoli interventi edilizi interni per diversa ubicazione degli ambienti - con la presentazione di una S.C.I.A. al Comune.

Il costo è quantificato in circa Euro 1.500,00 per quanto attiene l'unità immobiliare distinta dalla part. n.°208 sub 3 (deposito di mq. 127).

In riferimento all'unità immobiliare sita in via G. Albini, riteniamo, coerentemente con la entità della difformità accertata in situ, consistente in due modestissime pareti per collocare un vaso igienico che l'aggiudicatario del bene, provveda alla demolizione delle stesse, onde ottenere il ripristino dei luoghi, e non provvedere così alla regolarizzazione urbanistica, mediante la presentazione dei relativi atti tecnico - amministrativi con esborso di denaro senza dubbio maggiore rispetto alle spese di demolizione, quantificate in poca cosa ed in circa Euro 400,00.

° ° °

I beni pignorati, in particolare l'abitazione sita al piano primo di via XXIV Maggio, non risulta munita di certificazione energetica poiché di remota epoca di edificazione.

Detta certificazione ai sensi del D.L. 63/2013 convertito dalla legge 90/2013 è infatti indispensabile in caso di nuova costruzione di un immobile; a lavori ultimati un tecnico dovrà redigere l'APE ex ACE che verrà poi allegato alla pratica per la richiesta di agibilità dell'edificio.

Nel caso in esame l'Ape dovrà essere predisposta, relativamente, all'abitazione sita in via XXIV Maggio censita al foglio mappa 50 part. n.°208 sub 5.

Il costo per l'adempimento è stato quantificato in circa Euro 500,00.

Di seguito le planimetrie relative allo stato attuale con le indicazioni delle difformità accertate rispetto agli atti progettuali:

Locale di cui alla part. n.°208 sub 3

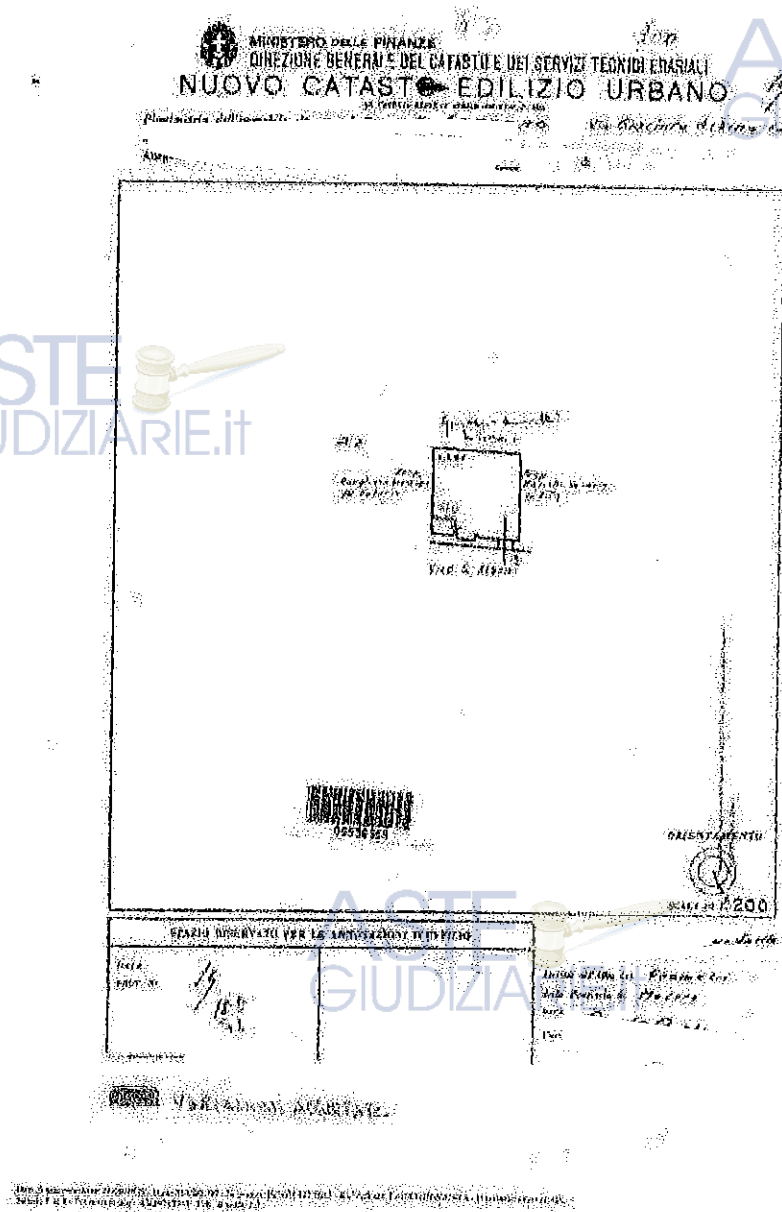
MINISTERO DELLE FINANZE
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI E CATASTALI
NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO
Ministero delle Finanze - Direzione Generale del Catasto e dei Servizi Tecnici e Catastali
In
Allegato alla deliberazione prot. n. 10000/10000 del 10/10/10

SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI PRELIMINARI

DATA 10/10/10	NUMERO 10000/10000	COMPLESSO 10000/10000
------------------	-----------------------	--------------------------

Questo documento è di proprietà del Ministero delle Finanze e deve essere conservato in modo accurato. È vietata la ristampa o l'uso non autorizzato.

Locale di cui alla part. n.°551 sub 1



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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Dalle verifiche effettuate e dalla visione dei luoghi gli immobili di cui è pignoramento risultano essere di proprietà del debitore per la quota dell'intero.

I locali adibiti a rimessa e deposito, rispettivamente censiti al foglio mappa 50 part. n.°208 sub 2 e n.°208 sub 3, situati alla via XXIV Maggio e quello censito al foglio mappa 40 part. n.°551 sub 1 sito alla via G. Albini sono nel possesso materiale e legale del debitore e da costui utilizzati.

L'abitazione, invece, censita al foglio mappa 40 part. n.°208 sub 5 situata alla via XXIV Maggio pur essendo di sua proprietà è ora occupata dai suoi genitori, tali sigg. ri _____ nato a Spinazzola il _____ e _____ nata a Genzano di Lucania il _____

L'immobile rappresenta la stabile dimora di costoro.

Durante l'esplicitazione dell'incarico peritale è stata dalla scrivente C.T.U. determinata l'Indennità di Occupazione, regolarmente depositata in atti dell'ufficio il 5/4/22.

In riferimento a detto punto si riporta, in seguito quanto già relazionato in merito:

valutate tutte le caratteristiche dell'immobile occupato ed i valori locativi della zona per immobili simili a quello in esame e tenuto, altresì, conto dei canoni di locazione (€/mq x mese) determinati dall'Agenzia delle Entrate ed espressamente indicati, questi ultimi, nelle tabelle della Banca dati delle Quotazioni Immobiliari, relativamente all'anno in corso così fissati per:

- Abitazioni civili di tipo ottimo: Canone Locazione (€/mq x mese) da Min 1,90 x Max 2,30 Sup. L/N
- Abitazioni civili di tipo normale: Canone Locazione (€/mq x mese) da Min 2,20 x Max 2,80 Sup. L/N

ritiene che il "canone di occupazione" mensile, più congruo, può fissarsi in complessivi.....
Euro 304,00 mensili.

In relazione alle destinazioni utilizzative ed effettive, dell'immobile pignorato che ci occupa ed applicando agli stessi i valori di locazione fissati dall'Agenzia delle Entrate, contenuti nella forbice dei valori minimi e massimi avremo il seguente canone:

- Abitazione = mq. 160 x €/mq 1,90 = Euro 304,00
Canone locazione complessivo.....Euro 304,00

Con riferimento al canone innanzi sviluppato, determinato in base ai parametri fissati dall'Agenzia dell'Entrate e raffrontato, altresì con le situazioni locali, riteniamo che lo stesso sia equo e congruo con riferimento alla tipologia di immobili in esame.

Tuttavia, accertata la situazione economica sfavorevole del momento ed anche la "temporaneità" della permanenza degli occupanti nei beni, sino al momento della emissione della Ordinanza di vendita, rilevata, altresì, la condizione economica non agiata degli occupanti, quali essere pensionati e gravati da spese mensili di mantenimento della collaboratrice domestica (badante), per effetto dello stato di salute degli stessi è possibile riconoscere, a titolo di indennità di occupazione, senz'altro, una somma minore, con un abbattimento di circa il 35% della somma precedentemente determinata.

E' quindi pare congruo poter fissare a titolo di occupazione la somma di circa Euro 200,00 mensili somma legata, essenzialmente alle condizioni sfavorevoli degli occupanti ed anche al momento economico, fatta salva, ovviamente, ogni altra determinazione in merito che il sig. Giudice vorrà ritenere più congrua legata al suo autonomo convincimento.

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

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

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

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

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

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

La documentazione così acquisita sarà allegata alla relazione;

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

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

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

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

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

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

In particolare, l'esperto indicherà:

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

Tra questi si segnalano in linea di principio:

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

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

Tra questi si segnalano:

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

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

Dalla verifica della documentazione ipotecaria presso la CC.RR.II. di Potenza, sugli immobili oggetto di vendita fino alla data del 17/04/2023 sono risultate accese le seguenti formalità:

In particolare sui beni costituiti da:

- a)–Locale autorimessa censita al N.C.E.U. al foglio di mappa 50 part. n.°208 sub 2
- b)–Locale magazzino censita al N.C.E.U. al foglio di mappa 50 part. n.°208 sub 3
- c) - Abitazione censita in N.C.E.U. al foglio di mappa 50 part. n.°208 sub 5
- d) – Locale deposito censito in N.C.E.U. al foglio di mappa 40 part. n.° 551 sub 1

• **IPOTECHE ISCRITTE:**

1) - Ipoteca volontaria

Iscritta in data 18/09/2009 al n.°16188/1996 presso la CC.RR.II di Potenza, a favore della
con sede a Oppido Lucano (Pz)
per atto notar Domenico Zotta del 17/09/2009 rep. n. 30763/25770 per l'importo di Euro 140.000,00
di cui Euro 70.000,00, quale sorta capitale per un mutuo fondiario concesso a
e nato a Genzano di Lucania il 1/11/1972, debitore non datore di ipoteca della durata di anni 15.
L'ipoteca grava su: **Abitazione censita in N.C.E.U. al foglio di mappa 50 part. n.°208 sub 5** di
proprietà di
per i diritti dell'intero, quale soggetto datore di ipoteca.

• **PIGNORAMENTI TRASCRITTI**

1) - Pignoramento immobiliare

Trascritto presso la CC.RR.II. di Potenza in data 07/10/2019 al Rep. n.°16287/13422 a favore
della
con sede ad Altamura (Ba) alla via O.
Serena n.°13.

Il tutto a seguito dell'atto di precetto, notificato il 20/06/19 -, con il quale si intimava di pagare al
debitore la somma di Euro 54.168,34, oltre accessori, interessi e spese, il tutto derivante da un
Contratto di Mutuo chirografario del 3/2/16 per notar Francesco Zotta rep. n.°23762/14166.

I sig.ri
costituivano fidejussori della debitrice
principale società
S.p.A. / costituita in
data 13/05/1999 per Atto notar F. Zotta del 6/2/2019 e cancellata dal registro imprese in data
11/3/2019. Il pignoramento grava su:

- a)–Locale autorimessa censita al N.C.E.U. al foglio di mappa 50 part. n.°208 sub 2
- b)–Locale magazzino censita al N.C.E.U. al foglio di mappa 50 part. n.°208 sub 3
- c) - Abitazione censita in N.C.E.U. al foglio di mappa 50 part. n.°208 sub 5
- d) – Locale deposito censito in N.C.E.U. al foglio di mappa 40 part. n.° 551 sub
di proprietà del debitore per i diritti dell'intero.

• **ALTRE FORMALITA' TRASCRITTE**

Nessuna

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

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

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



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

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

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

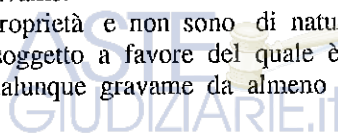
All'uopo, laddove il diritto sia costituito a favore di soggetto privato (es. persone fisiche; istituti religiosi privati quali mense vescovili e relativi successori) l'esperto verificherà – acquisendo la relativa documentazione – se sussistano i presupposti per ritenere che vi sia stato acquisto della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

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

I cespiti sono liberi da qualsiasi gravame.

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

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



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

L'esperto deve fornire ogni informazione concernente:

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

Sui beni pignorati non sussistono spese fisse di gestione o manutenzione (spese condominiali ordinarie).



QUESITO n. 12: procedere alla valutazione dei beni.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Sulla scorta del valore di mercato determinato come sopra, l'esperto proporrà al giudice dell'esecuzione un prezzo base d'asta del cespite che tenga conto delle differenze esistenti al momento

della stima tra la vendita al libero mercato e la vendita forzata dell'immobile, applicando a questo riguardo una riduzione rispetto al valore di mercato come sopra individuato nella misura ritenuta opportuna in ragione delle circostanze del caso di specie (misura in ogni caso compresa tra il 10% ed il 20% del valore di mercato) al fine di rendere comparabile e competitivo l'acquisto in sede di espropriazione forzata rispetto all'acquisto nel libero mercato.

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

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

- Dispositivo dell'art. 568 Codice di Procedura Civile

Nella determinazione del valore degli immobili pignorati, agli effetti dell'espropriazione il relativo valore è determinato avuto riguardo al valore di mercato sulla base degli elementi forniti dalle parti e dall'esperto nominato ai sensi dell'articolo 569, primo comma. Pertanto, l'esperto procede al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, il 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 non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute.

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

- > a)-Locale autorimessa censita al N.C.E.U. al foglio di mappa 50 part. n.°208 sub 2

Consistenza e calcolo delle superfici interne nette reali

Destinazione	Superficie	Coeffic.	Superficie	Esposizione	Condizioni	
Locale rimessa	mq. 25,00		1,00	mq. 25,00	Nord	buona
Superficie calpestabile: mq. 25,00						
Superficie commerciale: mq. 25,00						

- > b)-Locale magazzino censita al N.C.E.U. al foglio di mappa 50 part. n.°208 sub 3

Consistenza e calcolo delle superfici interne nette reali

Destinazione	Superficie	Coeffic.	Superficie	Esposizione	Condizioni	
Locale deposito/mag.	mq. 127,00		1,00	mq. 127,00	Sud	buona
Superficie calpestabile: mq. 127,00						
Superficie commerciale:mq. 127,00						

- > c)-Abitazione censita in N.C.E.U. al foglio di mappa 50 part. n.°208 sub 5

Consistenza e calcolo delle superfici interne nette

Destinazione	Superficie Calpestabile	Coeffic.	Superficie Commerciale	Esposizione	Condizioni
Corridoio	mq. 16,70	1,00	mq. 16,70	Centrale	Buono
Soggiorno	mq. 40,00	1,00	mq. 40,00	Sud	Buono
Cucina	mq. 24,50	1,00	mq. 24,50	Sud	Buono
Ripostiglio k	mq. 2,60	1,00	mq. 2,60	Nord	
Ripostiglio	mq. 4,00	1,00	mq. 4,00	Ovest	Buono
Wc	mq. 8,20	1,00	mq. 8,20	Centrale	Buono
Letto 1	mq. 9,80	1,00	mq. 9,80	Nord	Buono
Letto 2	mq. 9,40	1,00	mq. 9,40	Nord	Buono

Letto 3	mq. 18,50	1,00	mq. 18,50	Nord	Buono
Sala pranzo/Salve	mq. 40,00	1,00	mq. 39,00	Sud	Buono
Sommano	mq. 133,00		mq. 133,00		
Balcone 1	mq. 28,80	0,25	mq. 7,20	Sud	Buono
Balcone 2	mq. 15,00	0,25	mq. 3,80	Nord	Buono
Sommano	mq. 44,00		mq. 11,00		
Sommano	mq. 177,00		mq. 144,00		

Superficie calpestabile: mq. 177,00

Superficie commerciale: mq. 144,00

➤ d) – Locale deposito censito in N.C.E.U. al foglio di mappa 40 part. n.° 551 sub

Consistenza e calcolo delle superfici interne nette reali					
Destinazione	Superficie	Coefic.	Superficie	Esposizione	Condizioni
Locale deposito	mq. 45,00	1,00	mq. 45,00	Sud	buona

Superficie calpestabile: mq. 45,00

Superficie commerciale: mq. 45,00

• Aspetti metodologici e criteri di stima

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

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

Il criterio di stima o aspetto economico dei beni di cui si deve trovare il più probabile valore è dunque quello del *“valore venale”* dei beni che corrisponde al valore che il bene assume nel mercato, e quindi il compito del C.T.U. è quello di ricercare i più probabili valori attribuiti ai beni in oggetto da ordinari compratori e ordinari venditori.

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

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

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

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

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

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

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

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

nelle caratteristiche che vengono qui di seguito indicate:

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

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

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

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

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

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

Le fonti di informazione locali utilizzate per risalire ai prezzi di mercato vigenti nella zona (tecnici e agenzie immobiliari) hanno evidenziato che i valori unitari medi in vigore per immobili simili in stato "conservativo normale", per quanto attiene le abitazioni, completamente ultimate nelle finiture, in buono stato di manutenzione e conservazione, in stato normale, allo stato attuale, sono variabili in una forbice compresa tra **€/mq 600 – €/mq 800** di superficie interna netta. Per quanto attiene le superfici non residenziali i valori unitari si riducono ovviamente di $\frac{1}{2}$, valori comunque che tengono conto dello sfavorevole momento economico.

Per la valutazione si è fatto riferimento anche alle quotazioni dell'Agenzia del Territorio.

I valori unitari contenuti nella Banca Dati delle Quotazioni Immobiliari dell'Osservatorio del mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio rappresentano l'ordinarietà e non prevedono quotazioni riferite ad immobili di particolare pregio.

Le Quotazioni pubblicate dall'Agenzia del Territorio riferiscono che nel *Comune di Genzano di Lucania*, nella zona periferica di via M.L. King, via Fani

i valori delle abitazioni in:

- stato conservativo normale variano- da un minimo di **€ 570** ad un massimo di **€ 690 al mq.**
- stato conservativo ottimo variano- da un minimo di **€ 700** ad un massimo di **€ 840 al mq.**

i valori delle autorimesse in:

- stato conservativo normale variano- da un minimo di **€ 250** ad un massimo di **€ 300 al mq.**

Le Quotazioni pubblicate dall'Agenzia del Territorio riferiscono che nel *Comune di Genzano di Lucania*, nella zona di centro storico

i valori delle abitazioni in:

- stato conservativo normale variano- da un minimo di **€ 450** ad un massimo di **€ 570 al mq.**

i valori delle autorimesse in:

- stato conservativo normale variano- da un minimo di **€ 250** ad un massimo di **€ 350 al mq.**

I valori contenuti nelle banche dati dell'Agenzia del Territorio notoriamente riportano valutazioni congrue rispetto alle situazioni locali.

Nel caso in esame, dobbiamo precisare che le unità immobiliari sono inglobate in uno stabile

residenziale di non recentissima fattura ma in buone condizioni conservative e manutentive, buona posizione, stato di conservazione generale e conservazione interna.

Comoda risulta l'accessibilità agevolmente collegato alle arterie principali dell'abitato.

I vani sono spaziosi, luminosi e funzionali, le finiture utilizzate all'atto del realizzo sono di buon livello e qualità. In breve, possiamo concludere che le valutazioni vigenti per la tipologia di immobile in esame, sia per età della costruzione, consistenza, tipologia, ecc.....ecc..... possono essere ritenute congrue e rispecchiamo le situazioni dei luoghi.

Per quanto attiene il locale utilizzato a "rimessa", di modesta dimensione riferiamo che, senza dubbio, la valutazione potrebbe essere di gran lunga superiore a quella adottata ai fini della stima se, l'immobile è venduto in forma autonoma e smembrato dal lotto che si costituisce (abitazione + rimessa) per la vendita giudiziarie, in quanto trattasi di tipologia ipoteticamente ambita sul mercato locale. Tale operato però andrebbe a sminuire la valutazione dell'appartamento che senz'altro, per esigenze funzionali è un tutt'uno con la rimessa e non può essere smembrato.

In concreto, l'acquisto della sola abitazione non potrebbe essere competitiva in mancanza anche della rimessa. Pertanto, per tutelare gli interessi della procedura ed anche del debitore si è optato per la formazione di un unico lotto come già costituito e fissando i valori unitari adottati.

Con riferimento, invece al locale deposito più ampio, della superficie di circa mq. 127, la valutazione terrà conto della destinazione di un immobile con sfruttamento ad uso "non residenziale" è pertanto il valore unitario è ridotto di circa ½ rispetto alla valutazione originaria dell'abitazione.

Occorre rilevare che per l'unità immobiliare in esame, assai particolare è il tipo di utilizzo accertato. Le caratteristiche e le condizioni nonché lo sfruttamento attuale destinato alla sosta di veicoli destinati al trasporto dei "feretri" ed anche lo sfruttamento a deposito di "cofani funebri" (cosiddette bare) come purtroppo è stato accertato in situ, avendo ipotizzato in astratto uno scarso interesse dell'immobile, si è optato di inserirlo in un lotto autonomo, consentendo un possibile acquisto soltanto da parte di soggetti privi di pregiudizi, in relazione alla specificità del bene dal quale non è possibile ora prescindere.

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

➤ VALUTAZIONE dei BENI:

➤ Valore Lotto n.°1

diritti dell'intero (1000/1000) in capo a _____ coniugato in regime di separazione
legale dei beni dei seguenti immobili:

a)–Locale Autorimessa della superficie catastale di mq. 30 e consistenza di mq. 25 posta al piano seminterrato, situato nel Comune di Genzano di Lucania alla via Fani n.°43, riportato in N.C.E.U. al foglio di mappa 50 part. n.°208 sub 2, con categoria C/6, classe 5, rendita di €uro 42,61

Confini:vano scala, proprietà debitore, via Fani

Valore = S.com. x V. mq =

Valore = mq. 25,00 x €/mq. 300,00 = €uro 7.500,00

c)- Abitazione di "tipo civile" composta di sette vani della superficie catastale di mq. 171 posta al piano primo, situata nel Comune di Genzano di Lucania alla via XXVI Maggio n.°116, riportata in N.C.E.U. al foglio di mappa 50 part. n.°208 sub 5, con categoria A/2, classe 2, rendita di Euro 506,13

Confini:vano scala, via Fani

Il tutto ivi compresi ogni diritto, pertinenza e frutto.

Valore = S.com. x V. mq =

Valore = mq. 144,00 x €/mq. 700,00 = Euro 100.800,00.....Euro 100.800,00

a detrarre costo costo redazione APE a forfait.....Euro 500,00
sommano le spese.....Euro 500,00

Valore del bene al netto delle spese:

Totale valore.....Euro 100.300,00

In breve:

valore bene a).....Euro 7.500,00

valore bene c).....Euro 100.300,00

valore lotto n.1.....Euro 107.800,00

Con riferimento al valore di stima determinato, si ritiene di proporre al Sig. 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 tale riguardo una riduzione rispetto al valore di mercato come sopra individuato nella misura massima del 5% al fine di rendere comparabile e competitivo l'acquisto in sede di espropriazione forzata rispetto all'acquisto nel libero mercato. Pertanto, il valore del Lotto n.°1 di Euro 107.800,00 ridotto del 5 % pari ad Euro 5.390,00 è pari ad Euro 102.410,00

-VALORE DEL LOTTO n.° 1 a BASE D'ASTA -----PREZZO BASE: Euro 102.410,00

oooooooooooo

➤ Valore Lotto n.°2

diritti dell'intero (1000/1000) in capo a
legale dei beni dei seguenti immobili:

coniugato in regime di separazione

b)- Locale Magazzino della superficie catastale di mq. 144 e consistenza di mq. 127 posto al piano seminterrato, situato nel Comune di Genzano di Lucania alla via Fani n.°45, riportato in N.C.E.U. al foglio di mappa 50 part. n.°208 sub 3, con categoria C/2, classe 4, rendita di Euro 275,48

Confini:vano scala, proprietà debitore, via Fani

Valore = S.com. x V. mq =

Valore = mq. 127,00 x €/mq. 350,00 = Euro 44.450,00.....Euro 44.450,00

a detrarre regolarizzazione catastale modiche interne.....Euro 1.500,00
a detrarre regolarizzazione urbanistica per modifiche interneEuro 1.500,00
sommano le spese.....Euro 3.000,00

➤ Valore netto del locale al netto delle spese:

Totale valore.....Euro 41.450,00

Con riferimento al valore di stima determinato, si ritiene di proporre al Sig. 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 tale riguardo una riduzione rispetto al valore di mercato come sopra individuato nella misura massima del 5% al fine di rendere comparabile e competitivo l'acquisto in sede di espropriazione forzata rispetto all'acquisto nel libero mercato. Pertanto,

il valore del Lotto n.º2 di Euro 41.450,00 ridotto del 5 % pari ad Euro 2.072,50 è pari ad Euro 39.077,50

-VALORE DEL LOTTO n.º2 a BASE D'ASTA -----PREZZO BASE: Euro 39.377,50

oooooooooooooooo

➤ Valore Lotto n.º3

diritti dell'intero (1000/1000) in capo a
legale dei beni dei seguenti immobili:

coniugato in regime di separazione

d)– Locale Deposito della superficie catastale di mq. 45 composta di un vano posto al piano terra, situato nel Comune di Genzano di Lucania al Vico Giacinto Albini n.º12, riportato in N.C.E.U. al foglio di mappa 40 part. n.º552 sub 1, con categoria A/4, classe 8, rendita di Euro 48,60

Confini:vicolo comunale,

Valore = S.com. x V. mq =

Valore = mq. 45,00 x €/mq. 360,00 = Euro 16.200,00.....Euro 16.200,00

a detrarre demolizione pareti wc.....Euro 400,00
sommano le spese.....Euro 15.800,00

➤ Valore netto del bene al netto delle spese:

Totale valore.....Euro 15.800,00

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Con riferimento al valore di stima determinato, si ritiene di proporre al Sig. 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 tale riguardo una riduzione rispetto al valore di mercato come sopra individuato nella misura massima del 5% al fine di rendere comparabile e competitivo l'acquisto in sede di espropriazione forzata rispetto all'acquisto nel libero mercato. Pertanto,
il valore del Lotto n.º3 di Euro 15.800,00 ridotto del 5 % pari ad Euro 790,00 è pari ad Euro

-VALORE DEL LOTTO n.º3 a BASE D'ASTA -----PREZZO BASE: Euro 15.010,00


Riepilogo stima:

-Valutazione

Bene a).....Euro 7.500,00
Bene c).....Euro 100.800,00
Bene b).....Euro 44.450,00
Bene d).....Euro 16.200,00
Valore totale Euro 168.950,00

-Valutazione con spese in detrazioni

Bene a).....Euro 7.500,00
Bene c).....Euro 100.300,00
Bene b).....Euro 41.450,00
Bene d).....Euro 15.800,00
Valore totale Euro 165.050,00


ASTE
GIUDIZIARIE.it


ASTE
GIUDIZIARIE.it

- Non si ritiene di dover provvedere alla stima della quota indivisa ed alla suddivisione della quota in natura in quanto i cespiti, per la quota dell'intero, appartengono al debitore coniugati in regime di separazione.

- 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.

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.

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

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

Si riporta di seguito l'estratto di matrimonio dei debitori dal quale non risultano annotazioni.

A _____) nato a Genzano di Lucania il _____ è coniugato in data
21/05/2016 con _____ nata a Tricarico il _____ in regime di
separazione legale dei beni.

Dall'estratto di matrimonio rilasciato dal Comune di Genzano non risulta alcuna altra annotazione.



COMUNE DI GENZANO DI LUCANIA

Provincia di Potenza
Piazza Risorgimento, 1 - tel. 0971-19330-12/16
SERVIZIO DEMOGRAFICO

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ESTRATTO DELL'ATTO DI MATRIMONIO

UFFICIO DI STATO CIVILE
ESTRATTO PER RIASSUNTO DESUNTO DAL REGISTRO DEGLI ATTI DI MATRIMONIO

ASTE
GIUDIZIARIE.it

alle ore undici e annuncio
in GENZANO DI LUCANIA
hanno contratto matrimonio:

come risulta da atto n° Anno 2016 P. II S. A. N. 2

ANNOTAZIONI

Gli sposi hanno scelto il regime della separazione dei beni, a norma dell'art. 162, secondo comma del codice civile.

GENZANO DI LUCANIA, 23/09/2022



L'ufficiale di Stato Civile

Firma omessa ai sensi dell'art. 5 n. 1, Lgs.
39/93.

Il presente certificato è rilasciato ai fini dell'acquisizione d'ufficio (art. 43 e 71, D.P.R. 28 dicembre 2000, n. 445 e Istruzioni via web del Ministero della Famiglia e Pubblica)

Dichiaro, sotto la mia personale responsabilità, che le informazioni contenute nel presente certificato non hanno subito variazioni dalla data di rilascio (Legge n. 127 del 15/5/97 art. 2 comma 4).

Firma Interessato
N.B. Da firmare solo nel caso che il certificato venga presentato oltre il termine di 180 gg. dalla data di rilascio.

Per info:

1 di 2

Pagina 1 - genzanodilucania_0009016/2022

ASTE
GIUDIZIARIE.it

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

ASTE
GIUDIZIARIE.it

* * *

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

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

Paterno, li 30/03/2023

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Il C.T.U.
(geom. Giovanna Laino)

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

In allegato visura Camerale

ASTE
GIUDIZIARIE.it

In questa pagina e nei riquadri riassuntivi posti all'inizio di ciascun paragrafo, viene esposto un estratto delle informazioni presenti in visura che non può essere considerato esaustivo, ma che ha puramente uno scopo di sintesi.

VISURA ORDINARIA SOCIETA' DI PERSONE

DATI ANAGRAFICI

Indirizzo Sede legale

Domicilio digitale/PEC

Numero REA

PZ - 107184

Codice fiscale e n. iscr. al
Registro Imprese

7

Partita IVA

7

Forma giuridica

societa' in nome collettivo

Data atto di costituzione

13/05/1999

Data iscrizione

08/06/1999

Stato impresa

cancellata

Data cancellazione

11/03/2019

Data ultimo protocollo

08/03/2019

Socio Amministratore

Rappresentante dell'impresa

Il QR Code consente di verificare la corrispondenza tra questo documento e quello archiviato al momento dell'estrazione. Per la verifica utilizzare l'App QR Code o visitare il sito ufficiale del Registro Imprese.

ATTIVITA'

Data inizio attività 31/10/1999
Attività import export -
Contratto di rete -
Albi ruoli e licenze si
Albi e registri ambientali -

L'IMPRESA IN CIFRE

Ammontare conferimenti 5.164,57
Addetti al 31/03/2019 1
Titolari di cariche 1
Unità locali 0
Pratiche inviate negli
ultimi 12 mesi 0
Trasferimenti di sede 0
Partecipazioni (1) -

CERTIFICAZIONE D'IMPRESA

Attestazioni SOA -
Certificazioni di
QUALITA' -

DOCUMENTI CONSULTABILI

Fascicolo si
Statuto si
Altri atti 5

(1) Indica la presenza dell'impresa nelle partecipazioni in altre società, desunte da elenchi soci o trasferimenti di quote.

