

ASTE GIUDIZIARIE®
TRIBUNALE DI POTENZA

ESECUZIONE IMMOBILIARE PROCEDIMENTO N. 77/2022 R.G.E.

ELABORATO PERITALE ESPERTO STIMATORE

Potenza, 04/03/2024

Il tecnico

Ing. Giuseppe FERRARA

(f.to digitalmente)

SEZIONE A: CONTENUTO DELL'INCARICO DELL'ESPERTO STIMATORE.....	3
Premessa:	17
CONTROLLO PRELIMINARE: verificare la completezza della documentazione depositata ex art. 567 c.p.c.	18
QUESITO n. 1: identificare i diritti reali ed i beni oggetto del pignoramento:	19
QUESITO n. 2: elencare ed individuare i beni componenti ciascun lotto e procedere alla descrizione materiale di ciascun lotto:	20
QUESITO n. 3: procedere all'identificazione catastale del bene pignorato:	25
QUESITO n. 4: procedere alla predisposizione di schema sintetico-descrittivo del lotto:	30
QUESITO n. 5: procedere alla ricostruzione dei passaggi di proprietà in relazione al bene pignorato.....	31
QUESITO n. 6: verificare la regolarità del bene o dei pignorati sotto il profilo edilizio ed urbanistico:.....	32
QUESITO n. 7: indicare lo stato di possesso attuale dell'immobile:.....	35
QUESITO n. 8: specificare i vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene:	36
QUESITO n. 9: verificare se i beni pignorati ricadono su suolo demaniale:	38
QUESITO n. 10: verificare l'esistenza di pesi ed oneri di altro tipo:	39
QUESITO n. 11: fornire ogni informazione utile sulle spese di gestione dell'immobile e su eventuali procedimenti in corso:	40
QUESITO n. 12: procedere alla valutazione dei beni:.....	41
QUESITO n. 13: procedere alla valutazione di quota indivisa per gli immobili pignorati per la sola quota:.....	52
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:.....	53
Conclusioni:	54

TRIBUNALE DI POTENZA
SEZIONE CIVILE
ESECUZIONI IMMOBILIARI

SEZIONE A: CONTENUTO DELL'INCARICO DELL'ESPERTO STIMATORE

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

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

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

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

oppure:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Al riguardo:

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

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

Al riguardo:

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

fusione e modifica), l'esperto informerà immediatamente il G.E. per le determinazioni sul prosieguo, producendo tutta la documentazione necessaria per la valutazione del caso;

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

L'esperto deve procedere alla **descrizione materiale** di ciascun lotto, mediante l'esatta indicazione della **tipologia** di ciascun immobile, della sua **ubicazione** (città, via, numero civico, piano, eventuale numero d'interno), degli **accessi**, delle eventuali **pertinenze** (previo accertamento del vincolo pertinenziale sulla base delle planimetrie allegate alla denuncia di costruzione presentata in catasto, della scheda catastale, delle indicazioni contenute nell'atto di acquisto nonché nella relativa nota di trascrizione e dei criteri

oggettivi e soggettivi di cui all'art. 817 c.c.), degli accessori, degli eventuali millesimi di parti comuni, specificando anche il contesto in cui essi si trovano, le caratteristiche e la destinazione della zona e dei servizi da essa offerti nonché le caratteristiche delle zone confinanti.

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

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

In particolare, l'esperto deve verificare se l'immobile sia dotato di **attestato di prestazione energetica** (acquisendolo se esistente) e – in caso di assenza – provvederà ad acquisirlo. Il compenso per l'acquisizione del certificato, forfettariamente predeterminato, è pari ad euro 250,00.

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

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

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

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

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

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

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

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

Al riguardo, l'esperto:

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

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

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

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

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

Al riguardo, l'esperto:

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

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

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

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

PREZZO BASE euro _____ ;

LOTTO n. 2 : ecc.

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

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

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

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

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

A questo riguardo, l'esperto:

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

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

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

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

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

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

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

Ipotesi particolari:

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

Nel caso in cui il primo atto antecedente di venti anni la trascrizione del pignoramento abbia natura di **atto mortis causa** (trascrizione di 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 pignorato¹.”

Indicherà altresì:

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

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

Tale documentazione deve essere sempre allegata alla relazione di stima.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

A quest'ultimo riguardo, l'esperto deve:

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

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

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

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

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

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

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 giudiziari civili** relativi ai medesimi beni pignorati, acquisendo copia dell'atto introduttivo e riferendo circa lo stato del detto procedimento (assumendo le opportune informazioni presso la cancelleria del Tribunale).

La documentazione così acquisita sarà allegata alla relazione;

- c) acquisire copia di eventuale **provvedimento giudiziale di assegnazione al coniuge** della casa coniugale;
d) acquisire copia di provvedimenti impositivi di **vincoli storico-artistici**;

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

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

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

In particolare, l'esperto indicherà:

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

Tra questi si segnalano in linea di principio:

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

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

Tra questi si segnalano:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

QUESITO n. 12: procedere alla valutazione dei beni.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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



Premessa:

Scopo del presente elaborato peritale è quello di effettuare i dovuti accertamenti sull'immobile oggetto del procedimento di esecuzione immobiliare numero 77/2022 R.G.E., seguendo i quesiti posti dall'III.mo Giudice dell'Esecuzione dott.ssa Angela Alborino in rispetto agli adempimenti previsti dall'ex art. 173 bis disposizioni di attuazione del codice di procedura civile assegnati contestualmente al conferimento di incarico quale esperto stimatore in data 30/09/2023.

Il primo accesso al compendio pignorato, preavvisato a mezzo raccomandata al debitore executato, è avvenuto in data 15/11/2023, congiuntamente alla presa in custodia del nominato custode avv. Giovanni Barone, durante il quale sono state effettuate operazioni di rilievo sull'immobile ed è stata redatta documentazione fotografica.

Un secondo sopralluogo, atto a rilevare le caratteristiche energetiche dell'immobile necessarie per la redazione dell'attestato di prestazione energetica, è stato effettuato in data 02/02/2024, a seguito di risposta da parte dell'Ufficio Energia della Regione Basilicata riguardo l'assenza dello stesso.

Nelle operazioni peritali sono stati redatti i relativi verbali (allegato 01).

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



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

In merito al controllo preliminare su tale documentazione, dalla consultazione del fascicolo telematico, si riscontra che è stata depositata certificazione notarile sostitutiva redatta da Notaio dott. Roberto Orlando in data 04.10.2022, in cui predispose dichiarazione notarile ventennale sul seguente immobile:

immobile sito nel Comune di Pignola (PZ) alla Via Aldo Moro s.n.c. identificato catastalmente al foglio 28, particella 1010, subalterno 5 del medesimo Comune.

La trascrizione del pignoramento per l'immobile oggetto di esecuzione risulta avvenuta presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Potenza in data **09/09/2022** al n. 13932 di registro generale - n. 11803 di registro particolare.

La certificazione notarile risale sino al seguente atto di acquisto:

atto di compravendita a rogito del Notaio dott. Antonio Di Lizia di Potenza, rep. n. 9617 trascritto presso l'Agenzia del Territorio – servizio pubblicità immobiliare – di Potenza in data **17 marzo 1993** ai nn. 3139/2799, che riguarda la particella di terreno n. 302 su cui è stato costruito il fabbricato.

Pertanto la certificazione risale sino ad un atto di acquisto derivativo trascritto in data antecedente di venti anni la trascrizione del pignoramento ma è carente della certificazione della provenienza della particella 300 la quale, unita alla particella 302 ha formato la particella 1010 sulla quale è sorto il complesso immobiliare, come risulta da atto di provenienza del bene pignorato (allegato 02).

Nella certificazione notarile sono indicati i dati catastali attuali dell'immobile pignorato, invariati dalla sua costituzione del 23/04/2009 ad oggi.

Il creditore procedente non ha depositato il certificato di stato civile dell'esecutato che è stato acquisito presso l'ufficio anagrafe del Comune di Pignola [REDACTED] (allegato 03).

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

Da atto di compravendita a rogito del Notaio Antonio Di Lizia del 08 febbraio 2010, repertorio n.86081, registrato a potenza il 09/02/2010 ai nn. 2353/1922 (allegato 02), l'esecutato acquista, in qualità di unico titolare e [REDACTED], la proprietà dell'immobile censito in catasto al foglio 28, particella 1010, sub 5 del Comune di Pignola.

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

Il bene Oggetto di pignoramento è censito presso il N.C.E.U. della Provincia di Potenza al foglio 28, particella 1010 sub 5 del Comune di Pignola ed ubicato in Via Aldo Moro s.n.c..

** la proprietà dell'immobile è stata acquistata dal debitore in qualità di unico titolare e legale rappresentante dell'impresa individuale [REDACTED] ma la trascrizione dell'atto di compravendita (allegato 04) e l'intestazione catastale dello stesso è avvenuta a nome di [REDACTED].*

SOVRAPPOSIZIONE ORTOFOTO CON MAPPA CATASTALE - FONTE RSDI - GEOPORTALE REGIONE BASILICATA (allegato 05)



Si costituisce un lotto unico di vendita meglio descritto nel successivo quesito n.2 e formato dalla piena ed intera proprietà di un immobile a destinazione commerciale, ubicato al piano terra di un fabbricato condominiale, identificato catastalmente al foglio 28 particella 1010 sub 5 del Comune di Pignola e fisicamente dai seguenti confini: il lato a nord dell'unità immobiliare, da cui si accede da Via Aldo Moro, confina con piazzale di pertinenza condominiale prospiciente detta Via, il lato a sud ha una parete contro terra, il lato posto ad ovest ed il lato posto ad est confinano in parte con spazio esterno condominiale ed in parte sono contro terra.

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

Il lotto di vendita è costituito da un'unità immobiliare a destinazione di locale commerciale ubicata al piano terra (catastalmente piano S2) di un complesso condominiale sito nel comune di Pignola, in Via Aldo Moro snc.

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

- locale commerciale ubicato al piano terra di uno stabile a carattere condominiale, di altezza pari a 3 metri, costituito da un unico ambiente, un bagno con antibagno ed un ripostiglio. La superficie utile rilevata è pari a circa 127,91 mq, mentre quella lorda è pari a circa 151,97 mq. L'unità dispone di quattro posti auto esterni riservati la cui superficie totale, determinata dalla planimetria catastale, è pari a circa 44 mq. Complessivamente la superficie commerciale, calcolata con i criteri del D.P.R. 138/98, è di 155 mq (il calcolo delle superfici è esplicitato al successivo quesito n.12).

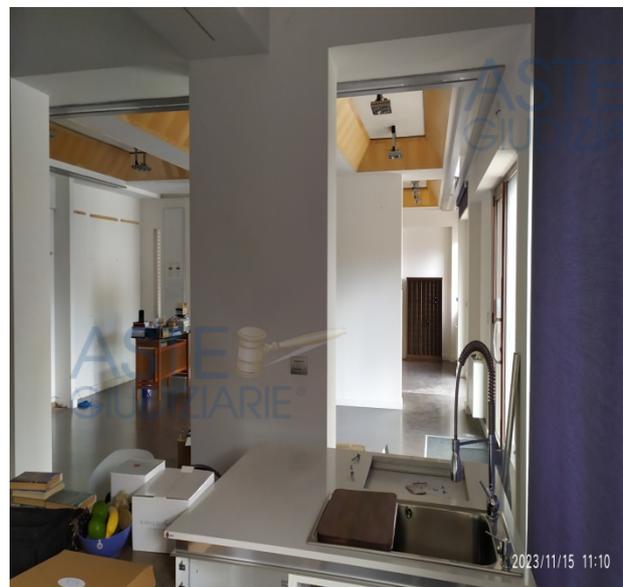
Nel complesso lo stabile nel quale è ubicato il locale è una struttura in cemento armato di recente costruzione. Dal punto di vista visivo il complesso si presenta in buono stato di conservazione e manutenzione.

Il locale si presenta anch'esso in un buono stato manutentivo. Andrebbe revisionato l'impianto elettrico in quanto ci sono vari fili scoperti. Gode di una buona visibilità al pubblico essendo posto su una strada principale.

Relativamente alla presenza di un attestato di prestazione energetica sull'immobile (APE) da ricerche effettuati presso gli archivi dell'ufficio Energia della Regione Basilicata, ufficio predisposto a detenere tale attestato, non risulta presente tale elaborato (allegato 06), pertanto si è provveduto a redigerlo ed allegato alla presente relazione di stima.

Dalla redazione dello stesso l'immobile risulta ricadere in classe energetica E (allegato 07).

L'attestato di prestazione energetica redatto è valido solo ai fini della determinazione della classe energetica dell'immobile in quanto non sono stati reperiti il libretto d'impianto e l'ultimo rapporto di controllo ed efficienza energetica della caldaia. Poiché l'art. 6 comma 5 del D.L.gs. 192/05 e s.m.i. prevede che una copia del libretto di impianto debba essere allegata obbligatoriamente all'attestato di prestazione energetica, sarà necessario far redigere da un tecnico installatore/manutentore tale documento insieme al rapporto di efficienza energetica per poter procedere al successivo deposito dell'attestato di prestazione energetica sul portale predisposto dalla Regione Basilicata.





2023/11/15 11:10



2023/11/15 11:10



2023/11/15 11:10



2023/11/15 11:09



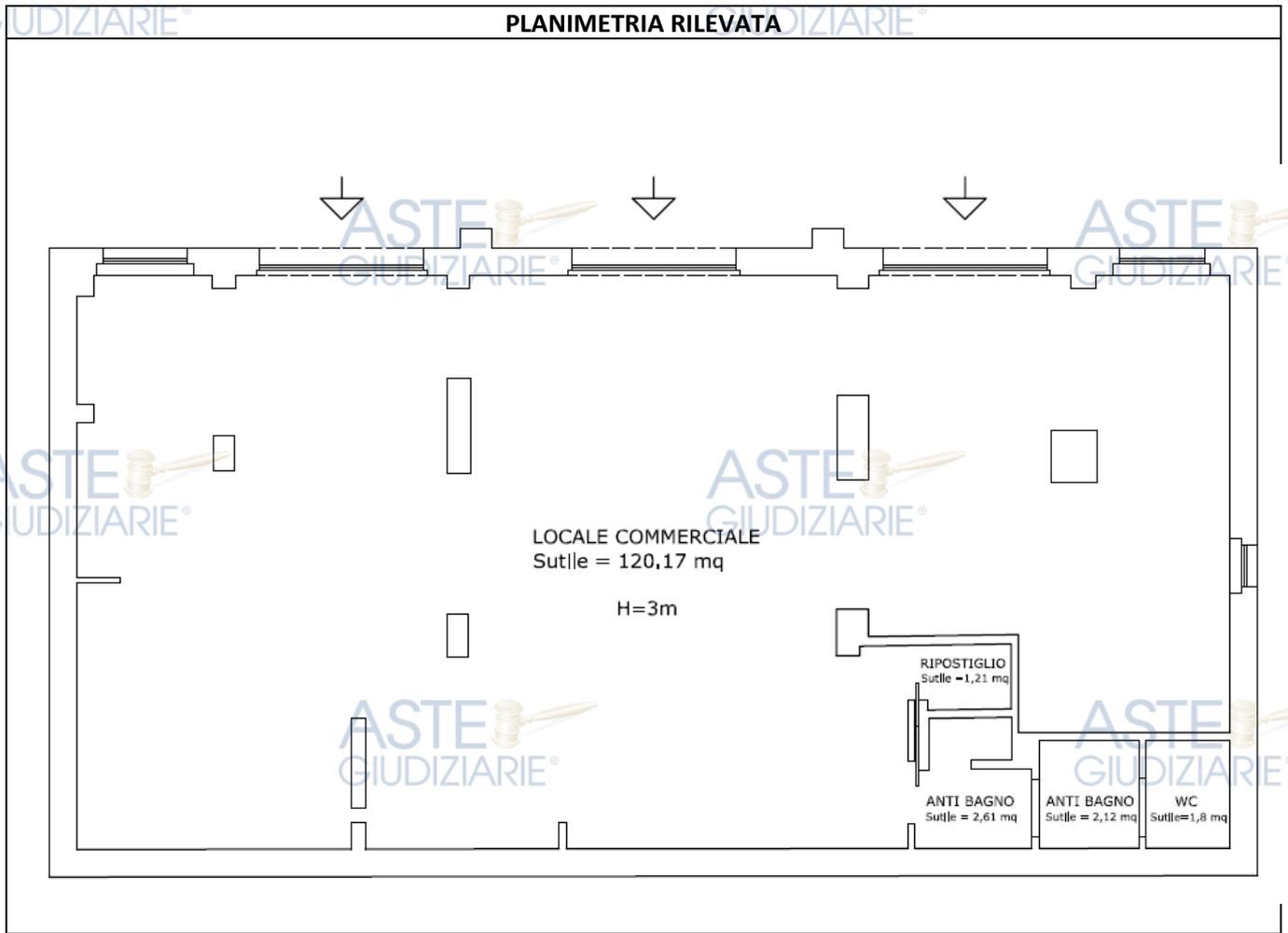
2023/11/15 11:09



2023/11/15 11:09



PLANIMETRIA RILEVATA



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

RICOSTRUZIONE CATASTO FABBRICATI

Per quanto riguarda la ricostruzione catastale dell'immobile risulta, dagli archivi informatici dell'Agenzia delle Entrate, censito al foglio 28 particella 1010 sub 5 dalla data del 23/04/2009, data di costituzione dell'immobile. Si riportano di seguito i dati reperiti da visura storica estrapolata il 12/11/2023, che ricostruisce la storia catastale dell'immobile a partire dal 23/04/2009.

Ricostruzione catastale dal 23/04/2009 alla data del 12/11/2023 (allegato 10).

SITUAZIONE CATASTALE DAL 23/04/2009 AL 12/11/2023				
INDIRIZZO: VIA ALDO MORO S.N.C. – PIANO S2		FOGLIO 28	PARTICELLA 1010	SUBALTERNO 5
CATEGORIA C/1	CLASSE 2	CONSISTENZA 124 mq	DARTI SUPERFICIE TOT 149 mq	RENDITA 1120,71 Euro
INTESTATARI DAL 08/02/2010 AL 12/11/2023				
INTESTATARI DAL 23/04/2009 AL 08/02/2010				

In visura il locale viene censito al piano S2 in quanto fa parte di un fabbricato delimitato sia lungo il prospetto a monte che su quello a valle con la Via Aldo Moro che circonda lo stesso. Pertanto rispetto al lato a monte il piano è secondo sottostrada mentre rispetto al lato a valle il locale è al piano terra, dal quale si accede allo stesso.

Non si riscontrano difformità in merito ai dati catastali indicati nella visura rispetto a quelli indicati nell'atto di pignoramento e nelle trascrizioni dei passaggi di proprietà.

La planimetria in atti negli archivi catastali risulta presentata il 23/04/2009 con prot. n. PZ0108793.

Data: 12/11/2023 - n. T7132 - Richiedente: [REDACTED]

Acquisto Abi. [REDACTED]
Territorio all'atto i
Geometri
Prof. Potenza

Identificativi Catastrali
Sezione: [REDACTED]
Foglio: 28
Particella: 1010
Subalterno: 5

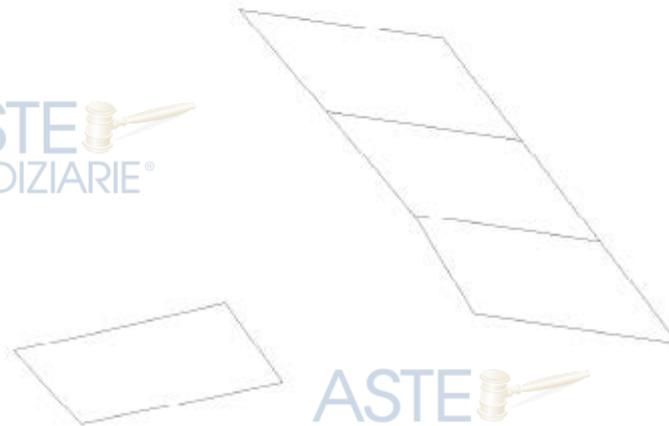
Dichiarazione prototipo n. 150/109793 del 23/04/2009
Planimetria di n. l.v. in Comune di Pignola
Via Aldo Moro

Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio provinciale di
Polenza

PIANO SECONDO SOTTOSTRADA



POSTI MACCHINA SECONDO SOTTOSTRADA



Catasto dei Fabbricati - Situazione al 12/11/2023 - Comune di PIGNOLA (GI63) - Foglio 28 - Particella 1010 - Subalterno 5
Via ALDO MORO n. SNC Piano SE

Ultima planimetria in atti
Data: 12/11/2023 - n. T7132 - Richiedente: [REDACTED]
Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A3(297x420) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

RICOSTRUZIONE CATASTO TERRENI

TERRENI: FOGLIO 28 PARTICELLA 1010

Il fabbricato risulta edificato nella particella di terreno censita al catasto terreni al foglio 28 particella 1010.

Per tale particella di terreno da visura storica risulta (allegato 12):

SITUAZIONE CATASTALE DAL 19/03/2009 AL 20/01/2024			
FOGLIO 28	PARTICELLA 1010	SUPERFICIE 4359 mq	QUALITA' Ente urbano
INTESTATARI	Aree di enti urbani e promiscui - Partita speciale 1 *		

* L'ente urbano sta ad indicare che su di un determinato terreno (o vicino ad esso) è stato edificato un fabbricato. Il passaggio della particella dal catasto terreni ad ente urbano avviene con l'accatastamento del relativo fabbricato. Come ente urbano, il terreno perde la sua qualità, il reddito e l'intestazione.

L'attuale particella 1010 comprende l'area di edificazione del fabbricato.

Per quanto riguarda l'intestazione della particella 1010 non viene riportata in visura in quanto è area di enti urbani dal 19/03/2009.

La particella 1010 tra origine dalla particella 302 alla quale è stata accorpata la particella 300 il 19/03/2009.

TERRENI: FOGLIO 28 PARTICELLA 302

La particella 302 è stata soppressa il 19/03/2009 mediante: "Variazione in soppressione del 19/03/2009, pratica n. PZ0078093, in atti dal 19/03/2009 - Tipo Mappale (n.78093.1/2009)"

Per la particella di terreno 302 da visura storica risulta (allegato 13):

SITUAZIONE CATASTALE DAL 03/12/1970 AL 19/03/2009			
FOGLIO 28	PARTICELLA 302	SUPERFICIE 3560 mq	QUALITA' SEMINATIVO DI CLASSE 01
INTESTATARI DAL 03/12/1979 AL 24/02/1993			
INTESTATARI DAL 24/02/1993 AL 24/02/1993			
INTESTATARI DAL 24/02/1993 AL 19/03/2009			

Alla particella 302 è stata accorpata la particella 300 mediante "Variazione del 19/03/2009 Pratica n. PZ0078093 in atti dal 19/03/2009 (n. 78093.1/2009)":

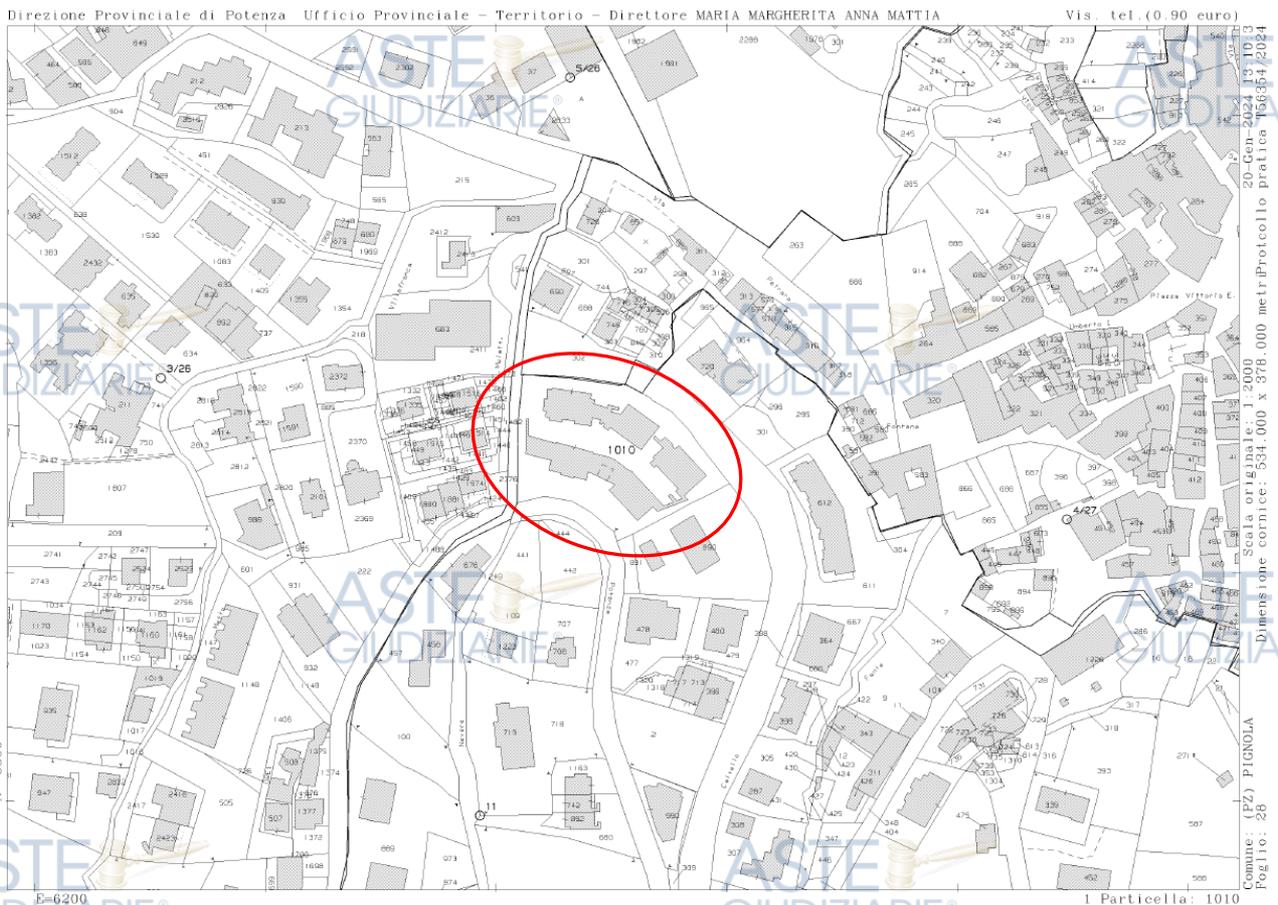
SITUAZIONE CATASTALE DAL 19/03/2009 AL 19/03/2009			
FOGLIO 28	PARTICELLA 302	SUPERFICIE 4359 mq	QUALITA' SEMINATIVO DI CLASSE 01
INTESTATARI DAL 19/03/2009 AL 19/03/2009			

TERRENI: FOGLIO 28 PARTICELLA 300

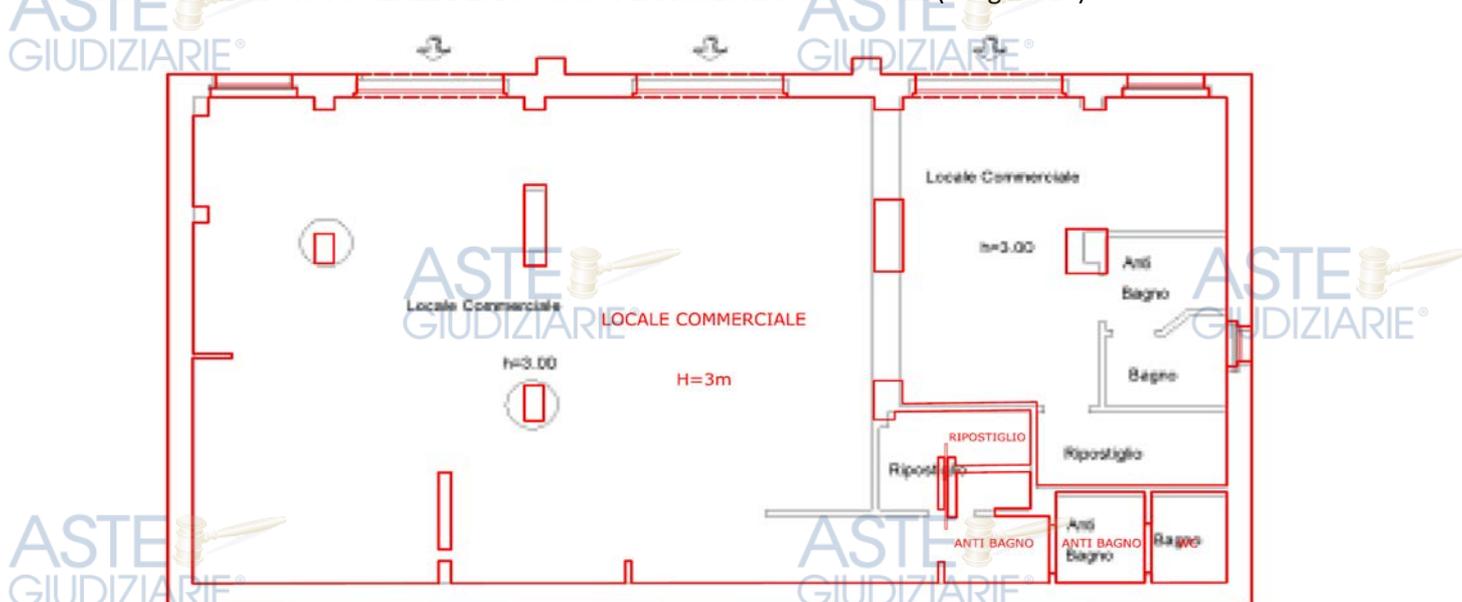
La particella 300 è stata soppressa il 19/03/2009 mediante “variazione in soppressione del 19/03/2009, pratica n. PZ0078093, in atti dal 19/03/2009 - Variazione (n.78093.1/2009)” ed è stata accorpata alla particella 302, divenuta successivamente particella 1010, sulla quale è sorto il complesso di immobili di cui fa parte il bene pignorato. Per la particella di terreno 300 da visura storica risulta (allegato 14):

SITUAZIONE CATASTALE DAL 03/12/1970 AL 19/03/2009			
FOGLIO 28	PARTICELLA 300	SUPERFICIE 799 mq	QUALITA' SEMINATIVO DI CLASSE 01
INTESTATARI DAL 03/12/1970 AL 15/02/1993			
INTESTATARI DAL 15/02/1993 AL 15/02/1993			
INTESTATARI DAL 15/02/1993 AL 19/03/2009			

MAPPA FOGLIO 28 PARTICELLA 1010 - STATO ATTUALE CATASTO TERRENI (allegato 15)



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



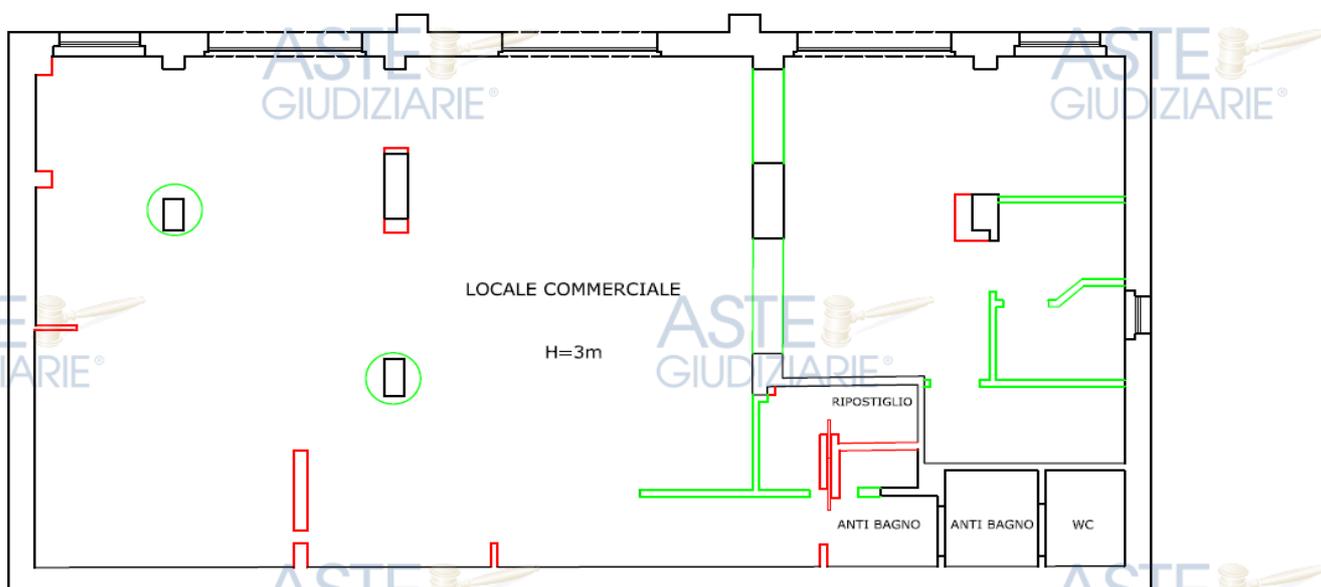
Dal confronto tra lo stato attuale dei luoghi e l'ultima planimetria agli atti si riscontrano le seguenti difformità:

Si riscontra una diversa distribuzione di spazi interni che necessita di regolarizzazione catastale previa regolarizzazione edilizia così come descritto al successivo quesito n.6.

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

STATO REALE DEI LUOGHI CON INDICAZIONE GRAFICA DELLE DIFFORMITÀ (allegato 17)

- OPERE PRESENTI NELLA PLANIMETRIA CATASTALE MA NON PRESENTI NELLO STATO DEI LUOGHI
- OPERE NON PRESENTI NELLA PLANIMETRIA CATASTALE MA PRESENTI NELLO STATO DEI LUOGHI



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

LOTTO UNICO: Piena ed intera proprietà di locale a destinazione d'uso commerciale ubicato a Pignola (PZ) in Via Aldo Moro s.n.c.. L'unità immobiliare fa parte di uno stabile di recente costruzione a carattere condominiale ed è composta da un unico ambiente dotato di servizio igienico con antibagno. È presente un ampio parcheggio privato antistante con quattro posti auto di pertinenza esclusiva.

L'immobile confina a nord con piazzale condominiale prospiciente Via Aldo Moro, il lato a sud ha una parete contro terra, i lati posti ad ovest e ad est sono in parte contro terra ed in parte confinano con spazio esterno condominiale.

Necessita di regolarizzazione catastale ed edilizia.

Catastalmente l'immobile è censito presso il N.C.E.U. della Provincia di Potenza al foglio 28, particella 1010, sub 5 del Comune di Pignola (PZ).

Prezzo base di vendita: 140.729 Euro

(allegato 18)



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

[...] ricostruzione di **tutti i passaggi di proprietà** relativi ai beni pignorati intervenuti fra la trascrizione del pignoramento e risalendo, a ritroso, **al primo passaggio di proprietà trascritto in data antecedente di venti anni alla trascrizione del pignoramento**[...]:

- [trascrizione pignoramento: 09/09/2022](#)

RICOSTRUZIONE PROPRIETA' IMMOBILE PIGNORATO

1) proprietà immobile foglio 28 particella 1010 sub 5 dal 08/02/2010 ad oggi - [REDACTED]

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

atto di compravendita a rogito del Notaio dott. Antonio Di Lizia del 08 febbraio 2010, repertorio n.86081 - raccolta n.17546, registrato a Potenza il 09/02/2010 al numero di registro particolare 251 e al numero di registro generale 2354 (allegato 02).

Con l'atto citato l'esecutato acquista in qualità di unico titolare e legale rappresentante dell'impresa individuale "[REDACTED]" la proprietà del bene oggetto di procedimento da [REDACTED].

2) proprietà immobile foglio 28 particella 1010 sub 5 dal 23/04/2009 al 08/02/2010 - [REDACTED].

L'immobile è stato edificato da [REDACTED] su terreni di sua proprietà (foglio 28 particelle 300 e 302) e censito negli archivi catastali in data 23/04/2009 mediante "COSTITUZIONE del 23/04/2009 Pratica n. PZ0108793 in atti dal 23/04/2009 - COSTITUZIONE (n. 2091.1/2009)". Pertanto la proprietà dell'immobile viene acquistata da [REDACTED] a titolo originario per diritto di accessione.

provenienza terreni su cui è stato edificato il bene pignorato (particelle 300 e 302)

3) proprietà terreno foglio 28 particella 302 dal 24/02/1993 al 19/03/2009 - [REDACTED].

La particella censito al foglio 28, particella 302 del catasto terreni è pervenuta al sig. [REDACTED] mediante atto di compravendita a rogito del Notaio dott. Antonio Di lizia in data 24 febbraio 1993, rep. n. 9617, racc. n. 1423, registrato a Potenza il 15/03/1993 al n.725 ed ivi trascritto il 17/03/1993 ai nn. 3139/2799.

4) proprietà terreno foglio 28 particella 300 dal 15/02/1993 al 19/03/2009 - [REDACTED].

La particella censito al foglio 28, particella 300 del catasto terreni è pervenuta al sig. [REDACTED] mediante atto di compravendita a rogito del Notaio dott. Antonio Di lizia in data in data 15 febbraio 1993, rep. n. 9470, racc. n. 1407, registrato a Potenza il 08/03/1993 al n.685 ed ivi trascritto il 12/03/1993 ai nn. 2937/2613.

In risposta al presente quesito si specifica che il fabbricato attualmente insiste sulla particella di terreno 1010, cerchiata in rosso nel foglio di mappa inserito nella ricostruzione catastale al quesito n.3 e che la stessa risulta frutto della fusione tra le particelle 302 e 300, acquistate mediante gli atti di compravendita citati nella ricostruzione fatta.

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

Dall'ultimo atto di compravendita, mediante il quale il bene è pervenuto all'esecutato, si evince che l'immobile pignorato è stato legittimato dai seguenti provvedimenti autorizzativi rilasciati dal Comune di Pignola:

- **concessione per l'esecuzione di opere edilizie pratica n.85/94 prot. n. 6610/93/1202UT** (allegato 19);
- **denuncia di inizio attività prot. n.5300 del 11/08/2009** (allegato 20).

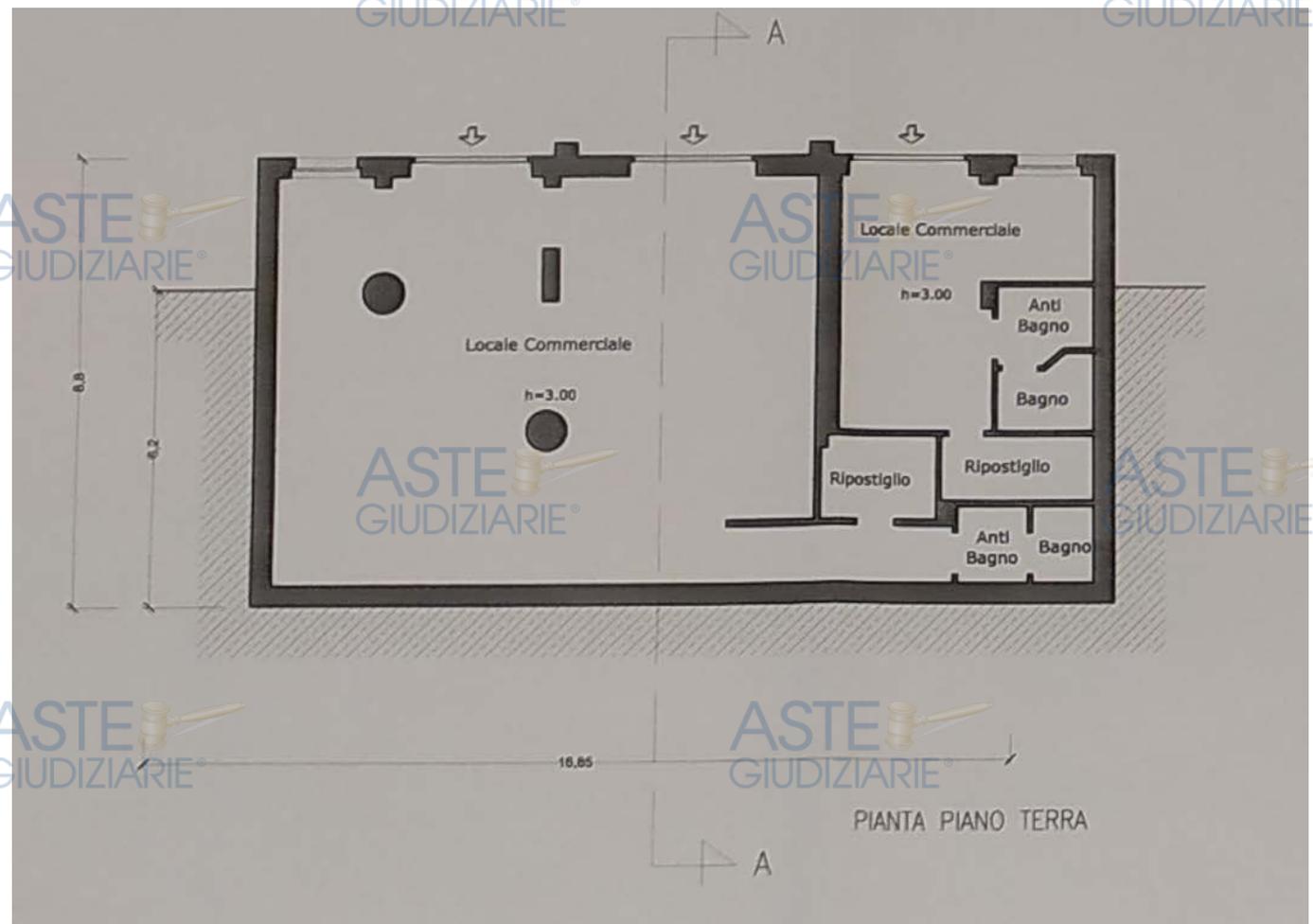
La citata denuncia è l'ultimo titolo edilizio abilitativo per l'immobile pertanto è stata presa in considerazione con estrapolazione delle parti ritenute utili ai fini della verifica di rispondenza tra l'edificato e l'autorizzato. Sono stati reperiti anche il collaudo statico (allegato 21) e l'agibilità (allegato 22).

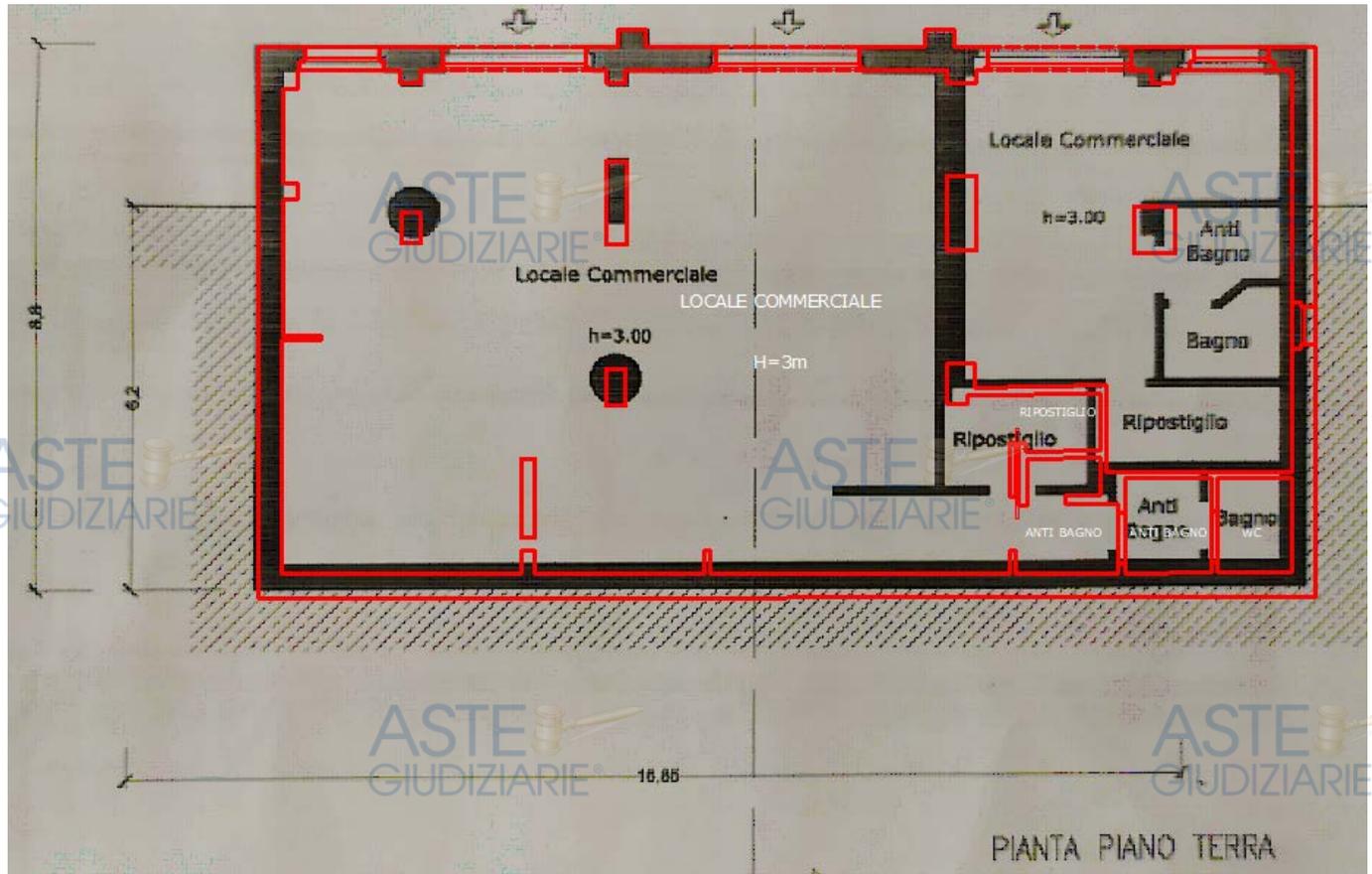
La concessione edilizia e la successiva denuncia di inizio attività riguardano l'edificazione di un complesso edilizio formato da più lotti (A,B,C,D,E). L'immobile oggetto di procedimento di esecuzione ricade nel lotto B.

Per il locale posto al piano terra del complesso indicato come lotto B lo stato legittimo è quello rappresentato nell'ultimo titolo abilitativo depositato al comune, ovvero quello rappresentato nell'elaborato denominato AR-03

- piante relative al fabbricato B, allegato alla denuncia di inizio attività prot. n.5300 del 11/08/2009 di seguito rappresentato:

STATO LEGITTIMO DELL'IMMOBILE DA ULTIMO TITOLO – denuncia di inizio attività prot. n.5300 del 11/08/2009





Dalla sovrapposizione grafica tra lo stato dei luoghi rilevato con lo stato autorizzato nella denuncia di inizio attività prot. n.5300 del 11/08/2009 si riscontrano le seguenti difformità:

- Quanto rilevato ha una dimensione in pianta maggiore rispetto a quanto autorizzato. Tali maggiori dimensioni rientrano nelle tolleranze costruttive previste dall'art. 34 bis del D.Lgs. n. 380 del 2001 - Tolleranze costruttive (articolo introdotto dall'art. 10, comma 1, lettera p, della legge n. 120 del 2020): [...] 1. Il mancato rispetto dell'altezza, dei distacchi, della cubatura, della superficie coperta e di ogni altro parametro delle singole unità immobiliari non costituisce violazione edilizia se contenuto entro il limite del 2 per cento delle misure previste nel titolo abilitativo [...].

Le maggiori dimensioni riscontrate rientrano nel limite del 2% rispetto alle misure previste nella denuncia di inizio attività prot. n.5300 del 11/08/2009 pertanto non costituiscono violazione edilizia.

- Apertura di una finestra nel lato posto ad est.
- Variazioni di divisione interna con eliminazione di elementi di tamponatura e realizzazione di nuovi.
- Variazione di forma di due pilastri da circolari a rettangolari. Per tale variazione il collaudo statico, datato 19 maggio 2011, assevera la rispondenza dimensionale delle opere eseguite rispetto alle previsioni progettuali.

▪ Piccoli spostamenti relativi alla posizione in pianta di alcuni pilastri. Poiché l'opera è collaudata tali variazioni saranno state ritenute irrilevanti ai fini della staticità della struttura. (alcune variazioni progettuali possono essere ritenute varianti non sostanziali: il D.P.R. 380/2001 Art. 32 (L) - Determinazione delle variazioni essenziali - prevede, al comma 1, che le regioni stabiliscono quali siano le variazioni essenziali al progetto approvato. Con l'allegato A - "Documento di attuazione della L.R.38/1997", la Regione Basilicata esplica che una variante si definisce non sostanziale se interviene su singole parti o elementi della costruzione, senza produrre concrete modifiche sui parametri utilizzati nell'analisi di calcolo, che determinano il comportamento statico o dinamico della struttura nel suo complesso. Specifica inoltre che rientrano in questa fattispecie ogni modifica ai fili fissi e alle quote, purché inferiore al 5% degli interassi o delle quote in generale).

Poiché le difformità riscontrate avrebbero richiesto la presentazione presso l'Ufficio Edilizia del Comune di Pignola di una segnalazione certificata di inizio attività (SCIA), secondo quanto previsto nella tabella A - SEZIONE II EDILIZIA - allegata al DECRETO LEGISLATIVO 25 novembre 2016 n. 222, per sanare tali abusi sarà necessario presentare al Comune una SCIA in sanatoria per la quale il D.P.R. 380/2001 prevede le seguenti disposizioni:

[...] Art. 37 (L) - Interventi eseguiti in assenza o in difformità dalla segnalazione certificata di inizio attività e accertamento di conformità:

4. Ove l'intervento realizzato risulti conforme alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente sia al momento della realizzazione dell'intervento, sia al momento della presentazione della domanda, il responsabile dell'abuso o il proprietario dell'immobile possono ottenere la sanatoria dell'intervento versando la somma, non superiore a 5.164 euro e non inferiore a 516 euro, stabilita dal responsabile del procedimento in relazione all'aumento di valore dell'immobile valutato dall'agenzia del territorio[...].

Per sanare le difformità riscontrate il costo viene di seguito quantificato:

- Spese tecniche per la presentazione di pratica di sanatoria = 1000 Euro
- Oneri Comunali: diritti di segreteria per presentazione pratica: 50 Euro;
- Versamento della sanzione pecuniaria prevista all'art. 37 del D.P.R. 380/2001 che il Comune di Pignola per il tipo di abuso in esame quantifica pari a 516 Euro.

TOTALE COSTI PER REGOLARITA' EDILIZIO-URBANISTICA = 1566 €

Sulla base dell'accertamento compiuto il bene è stato edificato tra il 1994 (data di concessione edilizia) ed il 2011 (data di collaudo statico) ed è regolarmente legittimato dalla concessione per l'esecuzione di opere edilizie pratica n.85/94 e dalla denuncia di inizio attività prot. n.5300 del 11/08/2009. Il cespite sarà considerato regolare salvo che per le modifiche da sanare come sopra descritto.

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

Come si evince da dichiarazioni fatte dal debitore esecutato, a verbale del nominato custode, l'immobile è attualmente vuoto e non locato/occupato.



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

Da ispezione ipotecaria sull'immobile n. T42381 del 21/01/2024, ispezione condotta nel periodo informatizzato che va dal 22/05/1996 al 19/01/2024, risultano le seguenti formalità (allegato 24):

- annotazione del 13/07/2009 - registro particolare 1421 registro generale 12609 pubblico ufficiale Tribunale repertorio 179/93 del 18/05/2009 (allegato 25),
annotazione a trascrizione - restrizione dei beni
formalità di riferimento: trascrizione n. 12448 del 1993;

- trascrizione del 09/02/2010 - registro particolare 1922 registro generale 2353 pubblico ufficiale Di Lizia Antonio repertorio 86081/17546 del 08/02/2010 (allegato 04),
atto tra vivi – compravendita;

- iscrizione del 09/02/2010 - registro particolare 251 registro generale 2354 pubblico ufficiale Di Lizia Antonio repertorio 86082/17547 del 08/02/2010,
ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario;

- trascrizione del 09/09/2022 - registro particolare 11803 registro generale 13932
Pubblico Ufficiale-ufficiale giudiziario presso Corte Appello Potenza repertorio 1377/2022 del 15/08/2022
atto esecutivo o cautelare - verbale di pignoramento immobili;

a) Da ispezione sull'immobile non ci sono trascrizioni di pignoramenti diversi da quello originante la presente procedura espropriativa (trascrizione del 09/09/2022 – Registro Particolare 11803, Registro Generale 13932).

Da ispezione risulta la trascrizione n. 12448 del 15.11.1993 relativa al pignoramento dei beni costruiti sulle particelle di terreno 300 e 302, compreso il bene oggetto di procedimento di esecuzione, che con provvedimento del giudice in data 18.05.2009 (annotazione del 13/07/2009 - registro particolare 1421 registro generale 12609 - pubblico ufficiale Tribunale - repertorio 179/93 del 18/05/2009) è stato ridotto e l'unica unità vincolata resta l'unità immobiliare in catasto al foglio 28 part. 1010 sub 18, svincolando il bene oggetto di procedimento di esecuzione.

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

c) E' presente un regolamento condominiale per lo stabile in cui è ubicato l'immobile oggetto di esecuzione. (allegato 26).

e) Dai pubblici registri immobiliari dalla data del 22/05/1996 non risultano atti impositivi di servitù.

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

Sono a carico dell'acquirente i seguenti oneri e vincoli:

Presentazione di pratica edilizia di sanatoria e di variazione catastale.

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

Iscripciones ipotecarie:

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

- Iscrizione ipotecaria del 09/02/2010 – Registro Particolare 251, registro generale 2354.

Diffornità edilizio-urbanistiche:

Le diffornità urbanistico - edilizie, così come specificato nel quesito n.6 e per le quali non si è proceduto alla regolarizzazione in corso d'opera, sono quantificate in euro 1566. Tale costo è già stato detratto dalla determinazione del prezzo a base d'asta.

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

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

L'immobile oggetto di procedimento di esecuzione immobiliare, come si evince dall'atto di acquisto dello stesso, è stato edificato su particelle di terreno acquistate mediante i seguenti atti:

atti di compravendita a rogito del Notaio dott. Antonio Di Iozia in data 24 febbraio 1993, rep. n. 9617, racc. n. 1423 ed in data 15 febbraio 1993, rep. n. 9470 racc. n. 1407.

Pertanto il suolo su cui è sorto l'immobile non era di proprietà demaniale.



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

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

Il compendio pignorato ha per oggetto un fabbricato e pertanto non può essere gravato da censo, livello o uso civico. Inoltre nella certificazione notarile sostitutiva depositata nel fascicolo telematico viene dichiarato che il bene è libero da censi, livelli, servitù passive trascritte ed ogni altro onere reale o peso.



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

Dal riscontro con l'amministratore di condominio che gestisce lo stabile in cui è ubicato l'immobile oggetto di pignoramento, [REDACTED], sono state reperite le seguenti informazioni circa la gestione dell'immobile:

1. Importo annuo delle spese fisse di gestione o manutenzione:

l'importo annuo delle spese di gestione per l'unità in questione è di circa € 174,00 ;

2. Eventuali spese straordinarie già deliberate ma non ancora scadute:

alla data del 09/02/2024 non sono stati deliberati lavori straordinari;

3. Eventuali spese condominiali scadute non pagate:

alla data del 09/02/2024, dal bilancio preventivo 2023 approvato e dal prospetto rate aggiornato si evince la posizione di morosità del condomino [REDACTED] pari ad € 525,00 alla data del 31.12.2023 a cui aggiungere € 29,10 per la rata relativa al bimestre gennaio-febbraio 2024, per un **totale di € 554,10**. (il saldo è provvisorio atteso che è in corso di chiusura il bilancio consuntivo 2023 e il nuovo bilancio preventivo per l'anno 2024);

4. Eventuali procedimenti giudiziari in corso:

alla data del 09/02/2024 non vi sono procedimenti giudiziari in corso.

È presente un regolamento condominiale per lo stabile in cui è ubicato l'immobile oggetto di esecuzione (allegato 26).

QUESITO n. 12: procedere alla valutazione dei beni:

STIMA DEL PIÙ PROBABILE VALORE DI MERCATO (allegato 27)

STIMA DI UN IMMOBILE CON DESTINAZIONE D'USO COMMERCIALE

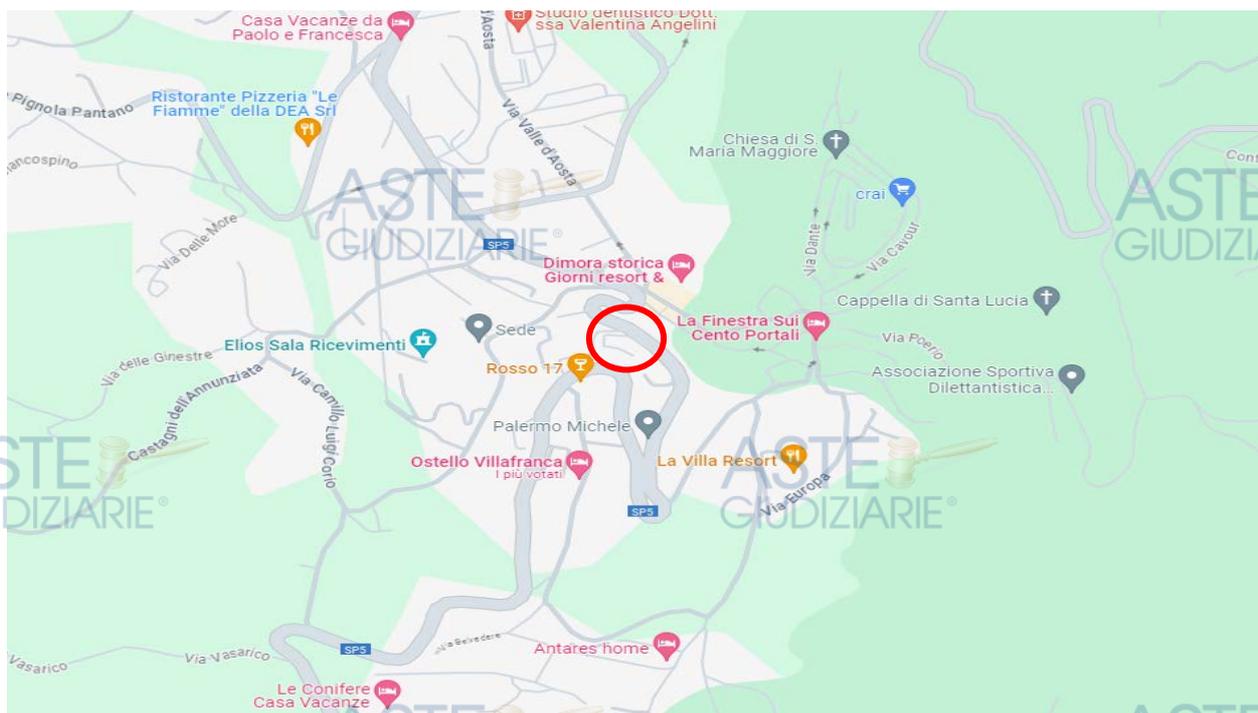
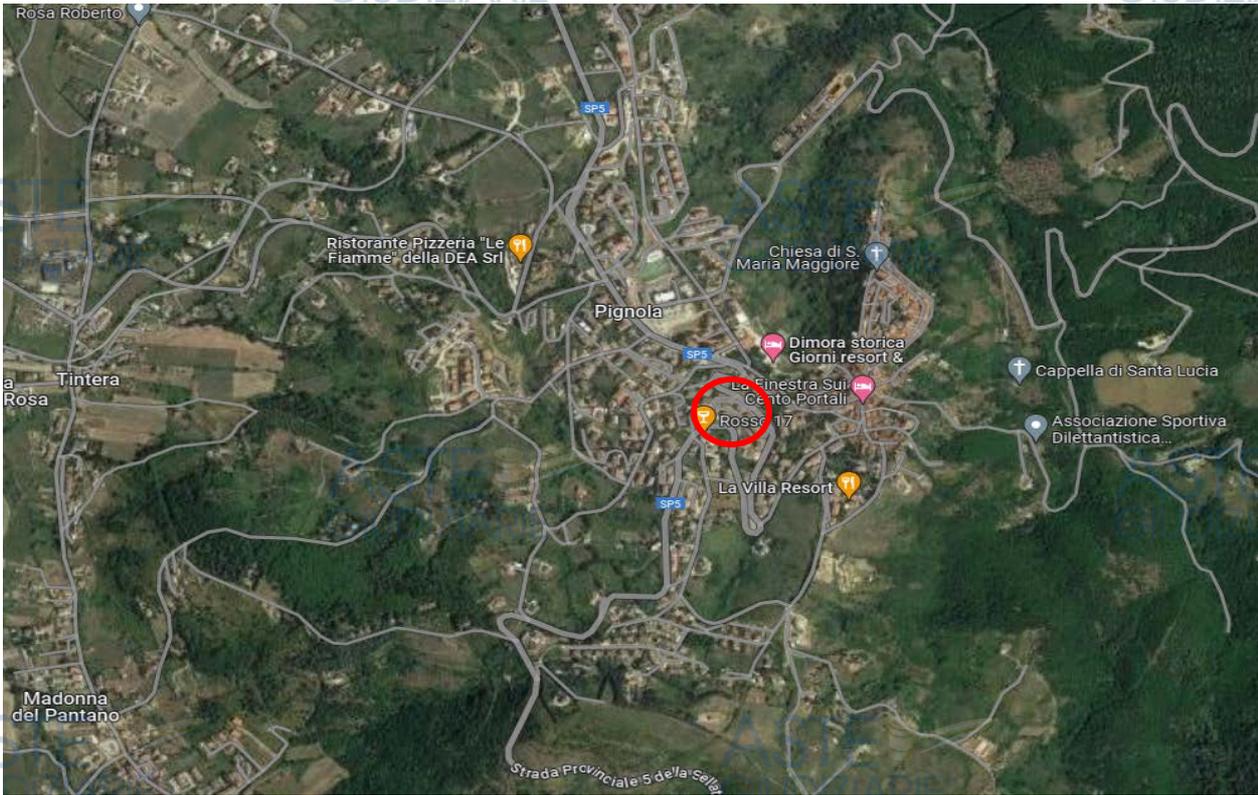
ubicato in Via Aldo Moro s.n.c. - 85010 Pignola (PZ) - Basilicata - Italia



STIMA DEL PIÙ PROBABILE VALORE DI MERCATO

Indirizzo IMMOBILE	Via Aldo Moro s.n.c.– 85010 Pignola (PZ)								
Proprietà	[REDACTED]								
Destinazione	Commerciale	Foglio	28	Particella	1010	Sub.	5	Cat.	C/1

IDENTIFICAZIONE IMMOBILE SU MAPPA



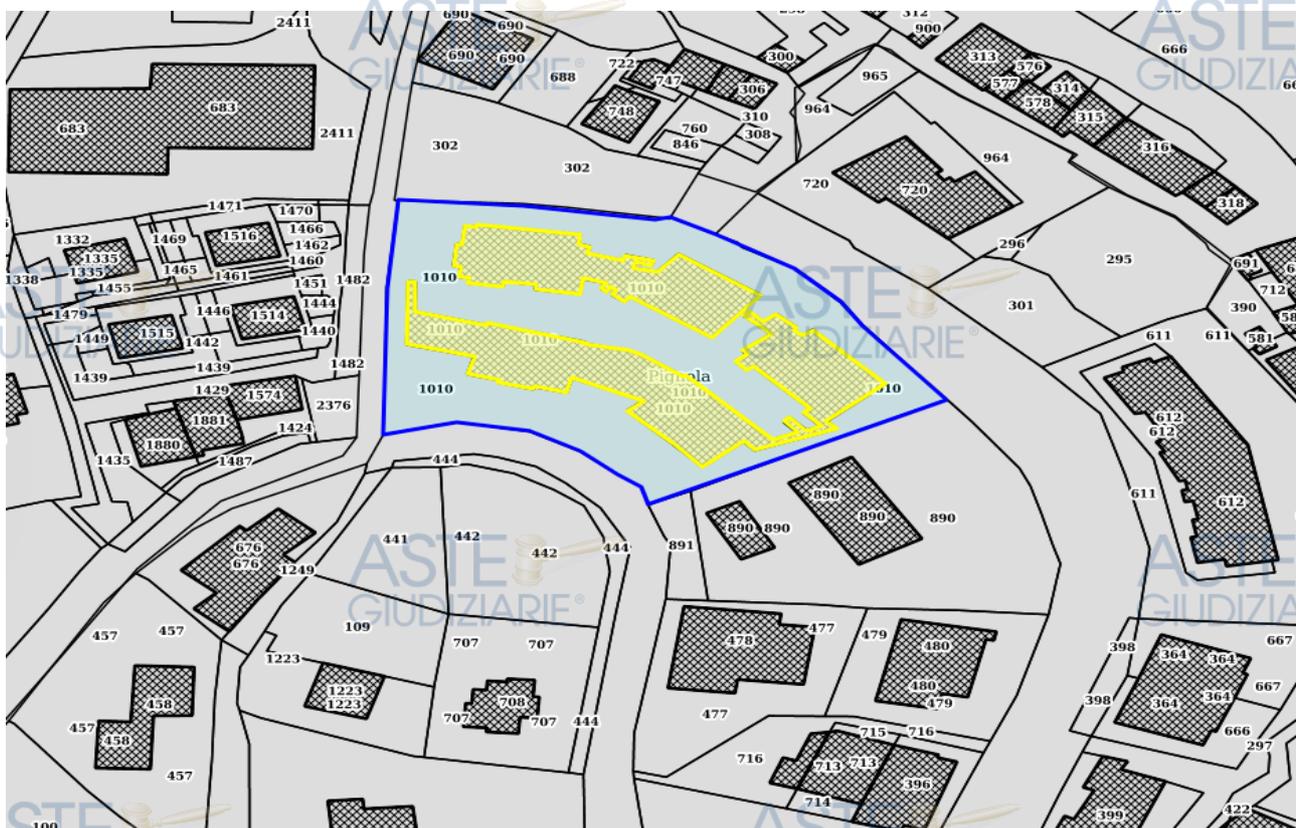
STIMA DEL PIÙ PROBABILE VALORE DI MERCATO

INDIRIZZO IMMOBILE

Via Aldo Moro s.n.c. – 85010 Pignola (PZ)

PROPRIETA'

INQUADRAMENTO CATASTALE



DATI CATASTALI

DATI IDENTIFICATIVI

Provincia

Potenza

Comune

Pignola

Tipo unità

Fabbricati

Sezione

/

Foglio

28

Particella

1010

Subalterno

5

DATI DI CLASSAMENTO IMMOBILE

Zona censuaria	Micro zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie	Rendita catastale
		C/1	2	124 mq	149 mq	Euro 1120,71

STIMA DEL PIÙ PROBABILE VALORE DI MERCATO

INDIRIZZO IMMOBILE

Via Aldo Moro s.n.c. – 85010 Pignola (PZ)

PROPRIETA'

CALCOLO DELLA SUPERFICIE COMMERCIALE

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

L'immobile ricade nelle unità immobiliari indicate come gruppo T (Unità immobiliari a destinazione terziaria), nello specifico nella categoria T/1 - Negozi e locali assimilabili, del D.P.R. n. 138/98, per le quali l'allegato C prevede che la superficie catastale sia data dalla somma:

- a) della superficie dei locali aventi funzione principale nella specifica categoria considerata al 100 per cento e della superficie dei locali accessori a servizio diretto di quelli principali considerata al 50 per cento;
- b) della superficie dei locali accessori a servizio indiretto dei locali principali computata nella misura: del 50 per cento, se comunicanti con i locali di cui alla precedente lettera a); del 25 per cento se non comunicanti;
- c) della superficie dei balconi, terrazze e simili computata nella misura del 10 per cento;
- d) della superficie dell'area scoperta o a questa assimilabile, che costituisce pertinenza esclusiva della singola unità immobiliare computata nella misura del 20 per cento.

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

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

- Superficie dei locali aventi funzione principale nella specifica categoria considerata al 100 %;
- Superficie dei locali accessori a servizio diretto di quelli principali considerata al 50 %;
- Superficie dell'area scoperta che costituisce pertinenza esclusiva computata al 20 %.

STIMA DEL PIÙ PROBABILE VALORE DI MERCATO

INDIRIZZO IMMOBILE
PROPRIETA'

Via Aldo Moro s.n.c. – 85010 Pignola (PZ)

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

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

SUPERFICI:

SUPERFICIE COPERTA LORDA RILEVATA = 151,97 mq

DI CUI:

- SUPERFICIE AVENTE FUNZIONE PRINCIPALE = 140,29 mq → SUPERFICIE CONSIDERATA D.P.R. 138/98 = 140,29 mq
- SUPERFICIE ACCESSORIA A SERVIZIO DIRETTO = 11,54 mq → SUPERFICIE CONSIDERATA D.P.R. 138/98 = 5,77 mq

SUPERFICIE ESTERNA = 44 mq

- SUPERFICIE ESTERNA DETERMINATA DA CATASTALE = 44 mq → SUPERFICIE CONSIDERATA D.P.R. 138/98 = 8,80 mq

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

Superficie al 100 %	locali aventi funzione principale nella specifica categoria più muri interni e perimetrali di spessore massimo 50 cm più 50% muri in comunione fino a 25 cm.	140,29 mq
Superficie al 50 %	locali accessori a servizio diretto di quelli principali più muri interni e perimetrali di spessore massimo 50 cm più 50% muri in comunione fino a 25 cm.	5,77 mq
Superficie al 20 %	area scoperta che costituisce pertinenza esclusiva.	8,80 mq
<u>Superficie commerciale arrotondata all'unità</u>		155 mq

STIMA DEL PIÙ PROBABILE VALORE DI MERCATO

INDIRIZZO IMMOBILE
PROPRIETA'

Via Aldo Moro s.n.c. – 85010 Pignola (PZ)

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

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

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

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

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

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

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

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

Nello specifico l'immobile ricade nella zona omogenea D1 dell'OMI nel quale il più recente dato di riferimento per le valutazioni immobiliari contiene i valori di mercato relativi al primo semestre del 2023.

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

STIMA DEL PIÙ PROBABILE VALORE DI MERCATO

INDIRIZZO IMMOBILE

Via Aldo Moro s.n.c. – 85010 Pignola (PZ)

PROPRIETA'



Banca dati delle quotazioni immobiliari – Risultato (allegato 28)

Risultato interrogazione: Anno 2023 - Semestre 1

Provincia: POTENZA

Comune: PIGNOLA

Fascia/zona:

Periferica/VIA A.MORO - VIA VALLE DI AOSTA - LARGO ACERENZA - C.DA VILLAFRANCA - C.DA PESCHIERA

Codice zona: D1

Microzona: 2

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Commerciale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Centri commerciali	Ottimo	650	850	L	2	3	L
Magazzini	Normale	250	300	L	,8	1	L
Negozi	Normale	700	1000	L	2,4	3,6	L

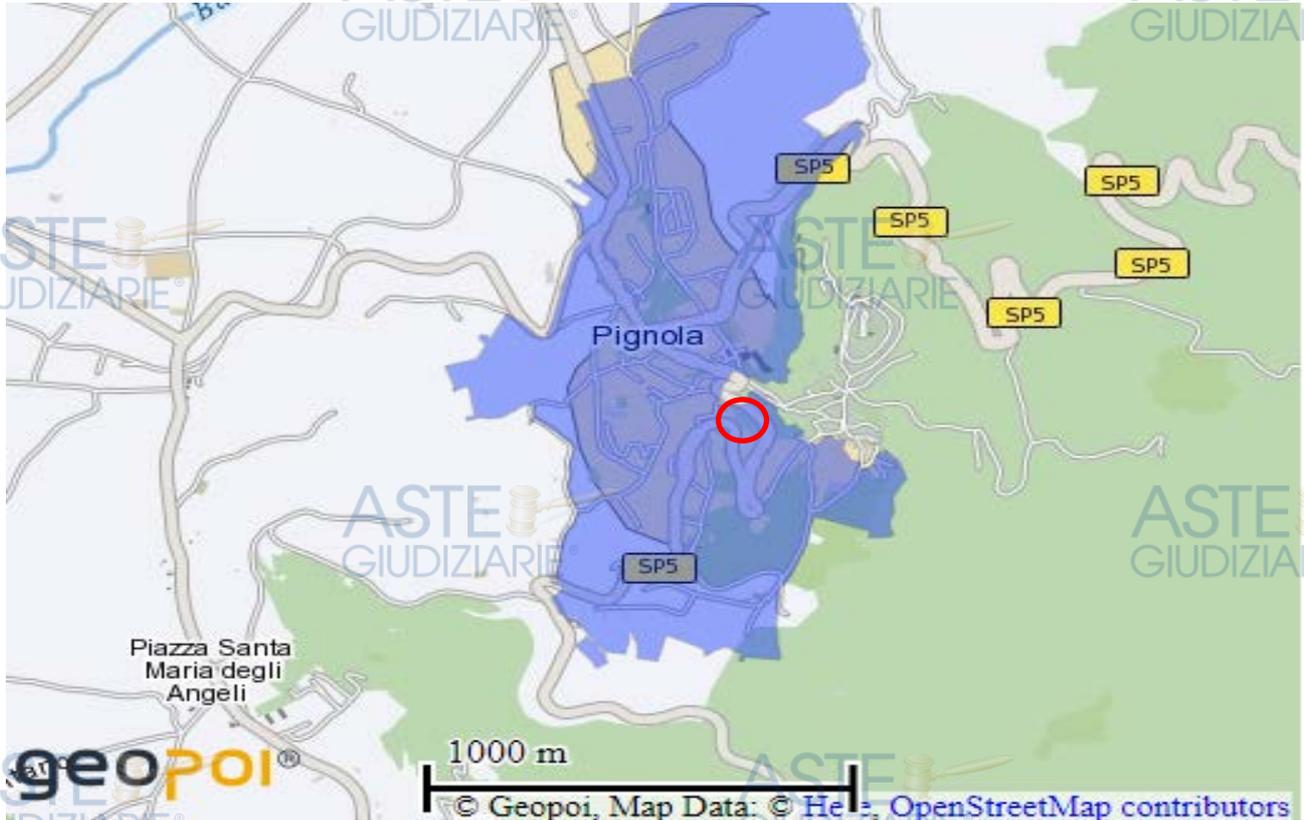
STIMA DEL PIÙ PROBABILE VALORE DI MERCATO

INDIRIZZO IMMOBILE

Via Aldo Moro s.n.c. – 85010 Pignola (PZ)

PROPRIETA'

ZONA OMI DI RIFERIMENTO – D1



La zona censuaria di riferimento per l'immobile oggetto di stima, estrapolata dalla banca dati OMI dell'Agenzia delle Entrate, è la zona censuaria D1 evidenziata nella foto. L'immobile oggetto di stima è stato valutato come negozio in stato conservativo normale, assumendo per esso un valore di mercato dato dalla media tra il valore minimo e quello massimo di zona e pari a 850 Euro/mq.

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

STIMA DEL PIÙ PROBABILE VALORE DI MERCATO

INDIRIZZO IMMOBILE

Via Aldo Moro s.n.c. – 85010 Pignola (PZ)

PROPRIETA'

DEFINIZIONE DEI COEFFICIENTI CORRETTIVI DEL VALORE DI MERCATO

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

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

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

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

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

Nello specifico l'immobile oggetto di stima è ubicato in uno stabile di recente costruzione che si presenta in buono stato di conservazione e manutenzione.

Gode di un piazzale adibito a parcheggio auto con quattro posti auto riservati. Tale condizione è importante per un locale commerciale e ne aumenta l'appetibilità sul mercato. Inoltre è posto su strada principale visibile al pubblico e facilmente raggiungibile.

Per questi motivi si è scelto di utilizzare dei coefficienti migliorativi che lo contraddistinguano da altri ubicati nella stessa zona censuaria.

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

STIMA DEL PIÙ PROBABILE VALORE DI MERCATO

INDIRIZZO IMMOBILE
PROPRIETA'

Via Aldo Moro s.n.c. – 85010 Pignola (PZ)

I coefficienti correttivi del valore di mercato ritenuti idonei ad adeguare il valore medio di mercato al reale valore dell'immobile sono di carattere puramente soggettivo non essendoci riferimenti ufficiali per la tipologia di immobile e scaturiscono da considerazioni fatte sia sulle caratteristiche specifiche dell'immobile rispetto ad altri ubicati nella stessa zona censuaria che da considerazioni sullo stato di manutenzione dello stesso. Nello specifico si è scelto di assegnare un valore di merito che tenga conto della posizione favorevole al commercio dell'immobile, in quanto è ubicato su strada principale, ed uno che tenga conto della presenza di parcheggi. Si è scelto inoltre di utilizzare un coefficiente di demerito che tenga conto della necessità di effettuare alcuni ripristini, soprattutto all'impianto elettrico.

COEFFICIENTI CORRETTIVI DEL VALORE DI MERCATO

AREA ESTERNA	PRESENZA DI PARCHEGGI DI PERTINENZA	1,15x
POSIZIONE FAVOREVOLE AL COMMERCIO	SU STRADA CON VISIBILITA' AL PUBBLICO	1,10 x
STATO MANUTENTIVO	BUONO CON NECESSITA' DI PICCOLI RIPRISTINI	0,95 =
	Coefficiente correttivo	1,20175

CALCOLO DEL PIÙ PROBABILE VALORE DI MERCATO DELL'IMMOBILE

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

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

Valore medio di zona per mq

850 €

x

Coefficiente correttivo

1,20175

=

Valore di mercato per mq

€ 1021,49

PIU' PROBABILE VALORE DI MERCATO = 1021,49 €/mq x 155 mq = 158.331 Euro

STIMA DEL PIÙ PROBABILE VALORE DI MERCATO

INDIRIZZO IMMOBILE
PROPRIETA'

Via Aldo Moro s.n.c. – 85010 Pignola (PZ)

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

Al più valore di mercato dell'immobile dovranno essere detratti i costi stimati ai quesiti n.3 e n.6:

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

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

2) Regolarità edilizio - urbanistica:

Il costo stimato per la regolarizzazione edilizio - urbanistica dell'immobile è di euro 1566.

PIU' PROBABILE VALORE DI MERCATO	158.331 Euro
COSTO REGOLARIZZAZIONE CATASTALE	- 400 Euro
COSTO REGOLARIZZAZIONE EDILIZIO URBANISTICA	- 1566 Euro
VALORE IMMOBILE AL NETTO DEI COSTI PER REGOLARIZZARE	Tot =156.365 Euro

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

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

RIDUZIONE DEL VALORE DEL 10% = 156.365 Euro X 10% = 15.636 Euro.

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

PREZZO BASE D'ASTA PROPOSTO =156.365 euro - 15.636 euro = 140.729 Euro

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

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



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

Certificato di residenza

Da certificato di residenza storico, rilasciato da Comune di Pignola – Ufficio anagrafe in data 25 gennaio 2024, risultano le seguenti residenze del debitore esecutato (allegato 29):

Residenze storiche [REDACTED]:

- dal 05-05-1983 fino al 20-10-2001 - [REDACTED];
- dal 21-10-2001 fino al 06-11-2011 - [REDACTED];
- dal 07-11-2011 fino al 13-03-2019 - [REDACTED];
- dal 14-03-2019 a tutt'oggi - [REDACTED].

L'indirizzo di residenza dell'esecutato alla data attuale del 25/01/2024 è [REDACTED].

L'indirizzo di residenza alla data di trascrizione del pignoramento del 09/09/2022 è [REDACTED].

Certificato di stato civile

Da certificato di stato civile rilasciato in data 25/01/2024 risulta che l'esecutato è di stato libero per divorzio da [REDACTED] (allegato 03).

Estratto di matrimonio

Da estratto dell'atto di matrimonio, rilasciato da Comune di Pignola in data 25/01/2024, risulta che l'esecutato ha contratto matrimonio in data 25 giugno 2011 come risulta da registro degli atti di matrimonio - Anno 2011 Numero 9 Parte II Serie A Ufficio 1 (allegato 30).

ANNOTAZIONI

Con dichiarazione resa nell'atto di matrimonio controscritto, gli sposi hanno scelto il regime della separazione dei beni. Data annotazione 28-06-2011.

Con provvedimento del Tribunale Ordinario di Potenza [REDACTED], è stata omologata la separazione consensuale fra i coniugi di cui all'atto di matrimonio controscritto. Data annotazione 07-02-2018.

Con sentenza del Tribunale di Potenza [REDACTED], e' stata dichiarata la cessazione degli effetti civili del matrimonio cui si riferisce l'atto controscritto. Data annotazione 25-01-2024

Visura camerale

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

Poiché la proprietà dell'immobile è stata acquistata dal debitore in qualità di unico titolare e legale rappresentante dell'impresa individuale "[REDACTED]" è stata effettuata visura alla Camera di Commercio (allegato 31).



Conclusioni:

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



Potenza, 04/03/2024



Il tecnico

Ing. Giuseppe FERARRA
(f.to digitalmente)

