

PROC. n.R.G.E. 90/2012

ASTE
GIUDIZIARIE.it

TRIBUNALE DI POTENZA

SEZIONE CIVILE
UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Giudice dell'esecuzione dott.ssa **di Gennaro**

Promossa da

Contro

ASTE
GIUDIZIARIE.it

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA

C.T.U.

Arch. ANTONIO TANCREDI

Conferimento d'incarico del G. E. del 04/02/2016

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Data - settembre 2016

Indice

PREMESSA	3
CONTROLLO PRELIMINARE: verificare la completezza della documentazione depositata ex art.567 c.p.c.	3
QUESITO N. 1: identificare i diritti reali ed i beni oggetto del pignoramento.	4
QUESITO N. 2: elencare ed individuare i beni componenti ciascun lotto e procedere alla descrizione materiale di ciascun lotto.	5
QUESITO N. 3: procedere all'identificazione catastale del bene pignorato.	17
QUESITO N. 4: procedere alla predisposizione di schema sintetico – descrittivo del lotto.	24
QUESITO N. 5: procedere alla ricostruzione dei passaggi di proprietà in relazione al bene pignorato.	27
QUESITO N. 6: verificare la regolarità del bene o dei pignorati sotto il profilo edilizio ed urbanistico.	36
QUESITO N. 7: indicare lo stato di possesso attuale dell'immobile.	42
QUESITO N. 8: specificare i vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene.	42
QUESITO N. 9: verificare se i beni pignorati ricadano su suolo demaniale.	44
QUESITO N. 10: verificare l'esistenza di pesi od oneri di altro tipo.	44
QUESITO N. 11: fornire ogni informazione utile sulle spese di gestione dell'immobile e su eventuali procedimenti in corso.	44
QUESITO N. 12: procedere alla valutazione dei beni.	45
QUESITO N. 13: procedere alla valutazione di quota indivisa per gli immobili pignorati per la sola quota.	53
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

ALLEGATI:

Allegati alla CTU **parte I**;

- ALLEGATO 1** – n.5 pag – VERBALE DI SOPRALLUOGO
- ALLEGATO 2** - n.2 pag – PARAMETRI DI STIMA
- ALLEGATO 3:** - n. 7 pag – STIMA DEI BENI PIGNORATI
- ALLEGATO 4:** - n.6 pag – DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA
- ALLEGATO 5:** - n.1 pag - SUPPORTO INFORMATICO (CD - ROM)

Allegati alla CTU **parte II**:

- ALLEGATO 6:** - n.8 pag – CORRISPONDENZA
- ALLEGATO 7:** - n.18 pag – CONCESSIONI EDILIZIE
- ALLEGATO 8:** - n. 6 pag – PLANIMETRIE CATASTALI
- ALLEGATO 9:** - n 5 pag – VISURE CATASTALI
- ALLEGATO 10:** - n 10 pag – ISPEZIONI IPOTECARIE
- ALLEGATO 11:** - n 3 pag – PLANIMETRIE STATO DI FATTO

Allegati alla CTU **parte III**.

- ALLEGATO 12:** - n. 10 pag – VISURA CAMERALE STORICA
- ALLEGATO 13:** - n. 51 pag – ATTI DI ALIENAZIONE
- ALLEGATO 14:** - n. 1 pag – BANCA DATI DELL'OMI DELL'AGENZIA DELLE ENTRATE

PREMESSA

Il sottoscritto arch. Antonio TANCREDI, Consulente Tecnico d'Ufficio presso il Tribunale di Potenza, a seguito di conferimento d'incarico con provvedimento del 04/02/2016 nella procedura esecutiva immobiliare n. 90/2012 R.G.E. Promossa da [REDACTED] nei confronti della società [REDACTED]

Preso atto delle disposizioni ricevute in data 04/02/2016, ha dato seguito alle operazioni peritali con il seguente svolgimento:

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

Precisare se:

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

Il creditore procedente **non ha 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.

Il creditore procedente **ha optato** per il deposito di certificazione notarile sostitutiva.

Se la certificazione risalgia fino ad un atto di acquisto derivato od originario che sia stato trascritto in data antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento

La certificazione notarile ventennale del Notaio Clara Vittoria in Picerno resa in data 07/02/2013 e depositata in atti, riporta al punto "b" che non risulta verificata la continuità delle trascrizioni nel ventennio in assenza della formalità relativa all'accettazione tacita dell'eredità dei de cuius: [REDACTED]

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 derivato od originario antecedente di almeno venti anni dalla trascrizione del pignoramento).

Il creditore procedente non ha depositato in atti l'estratto catastale attuale e il Certificato storico per immobile.

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.

Nella certificazione notarile sostitutiva sono presenti i dati attuali e quelli storici.

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; mera proprietà; quota di '1/3'; ecc.) ed i beni oggetto del pignoramento

I diritti reali ed i beni oggetto di pignoramento sono:

Piena proprietà dell'abitazione ubicata al piano primo composta da vani 4,5, riportata nel Catasto dei Fabbricati del Comune di Pignola (PZ) al fg. 28, p.lla 1009 sub 3, cat. A/3, c/da Villafranca.

Piena proprietà dell'abitazione ubicata al piano primo composta da vani 4, riportata nel Catasto dei Fabbricati del Comune di Pignola (PZ) al fg. 28, p.lla 1009 sub 4, cat. A/3, c/da Villafranca.

Piena proprietà dell'abitazione ubicata al piano primo composta da vani 4,5, riportata nel Catasto dei Fabbricati del Comune di Pignola (PZ) al fg. 28, p.lla 1009 sub 5, cat. A/3, c/da Villafranca.

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.

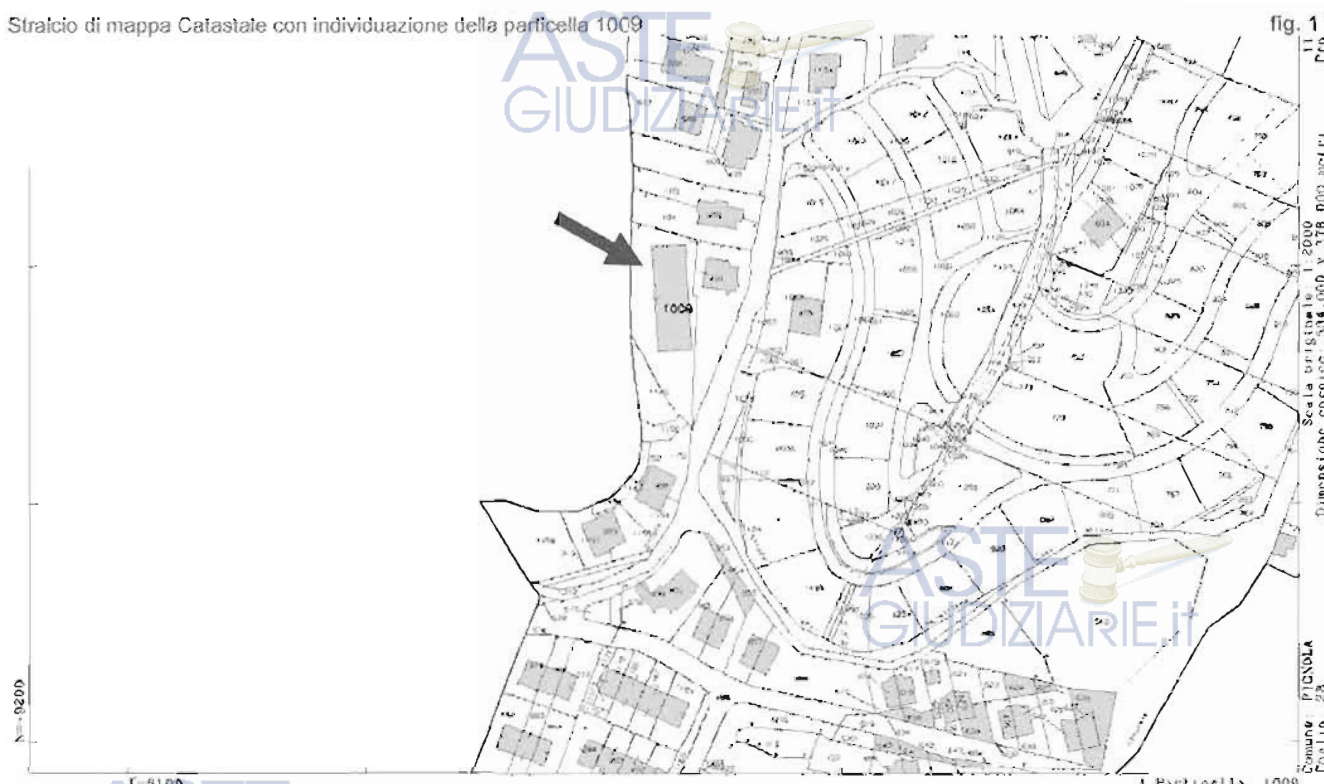
Il diritto indicato nell'atto di pignoramento (diritto di piena proprietà), trascritto il 27/08/2012 n.12635/10562, corrisponde a quello in titolarità dell'esecutato [REDACTED] in forza dell'atto di acquisto per Notar Antonio Polosa trascritto in suo favore con nota di trascrizione del 24/05/2007 n. 11619-7092.

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

La situazione di fatto degli immobili identificati nel pignoramento e ispezionati durante il sopralluogo effettuato in data 19/07/2016, presenta sostanziali differenze rispetto alle planimetrie catastali che determinano, di fatto, una diversa distribuzione interna come meglio specificato al quesito tre.

Si rileva che al C.T. l'area di pertinenza del fabbricato è graffiata all'area di sedime formando in tal modo un'unica particella (1009), mentre al C.F. la stessa area di pertinenza non è rappresentata e censita cfr. (fig. 1.)

Stralcio di mappa Catastale con individuazione della particella 1009



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 delle 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 – 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 adeguato di prestazione energetica (acquisendolo se esistente) stimandone – in caso di assenza – i costi per l'acquisizione.

Nella descrizione dello 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 si 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.

Elenco ed individuazione dei beni componenti ciascun lotto:

LOTTO n.1: Abitazione ubicata al piano primo composta da vani 4,5, riportata nel Catasto dei Fabbricati del Comune di Pignola (PZ) al fg. 28, p.lla 1009 sub 3, cat. A/3, c/da Villafranca.

LOTTO n.2: Abitazione ubicata al piano primo composta da vani 4, riportata nel Catasto dei Fabbricati del Comune di Pignola (PZ) al fg. 28, p.lla 1009 sub 4, cat. A/3, c/da Villafranca.

LOTTO n.3: Abitazione ubicata al piano primo composta da vani 4,5, riportata nel Catasto dei Fabbricati del Comune di Pignola (PZ) al fg. 28, p.lla 1009 sub 5, cat. A/3, c/da Villafranca.

Individuazione della p.lla 1009 su sovrapposizione Catastale - Ortofoto (RSDI Geoportale della Basilicata)

Fig. 2



Previo accordo con il Custode Giudiziario Dott. Santarcangelo Fabio, il giorno diciannove del mese di Luglio dell'anno duemilasedici, alle ore 9.38 mi sono recato presso il Comune di Pignola (PZ), alla c/da Villafranca per accedere al compendio immobiliare pignorato, avendo dato preavviso di questo mio accesso al debitore esecutato, al creditore procedente ed intervenuti, rispettivamente a mezzo avviso A/R del 06.07.2016 e PEC del 06/07/2016 (cfr. allegato 6).

All'interno del compendio pignorato, oltre al Custode Giudiziario e al collaboratore alla CTU, Suozzo geom. Carmine, ho rinvenuto la presenza del debitore esecutato società [REDACTED] in persona dell'amministratore Unico [REDACTED] nato a [REDACTED] e residente in [REDACTED] ed identificato a mezzo C.I. [REDACTED] rilasciato dal [REDACTED]

Alla presenza continua dei convenuti, ho dato seguito alle operazioni peritali (cfr. allegato 1), prestando particolare attenzione alla conformità dei beni esistenti con quelli citati nel pignoramento riportati in Catasto al fol. 28, p.lla 1009, sub 3; p.lla 1009, sub 4; p.lla 1009, sub 5 ed ho quindi rilevato che:

- gli immobili oggetto del pignoramento sono ubicati nel Comune di Pignola (PZ) alla c/da Villafranca n 30 e che gli stessi sono abitazioni contigue situate al piano primo del fabbricato distinto in catasto al fg. 28 p.lla 1009;
- la zona in cui ricadono i beni in questione è a carattere prevalentemente residenziale;
- il contesto in cui sono ubicati i beni sopra specificati è caratterizzato da fabbricati mono o bifamiliari di recente costruzione adibiti ad abitazione che nel complesso determinano uno skyline omogeneo e non ripetitivo poiché caratterizzato da volumi su due o tre livelli fuori terra;

Individuazione degli accessi su Ortofoto

Fig. 3



- il fabbricato sopra citato è dotato di due accessi separati cfr. Fig 3: il primo è localizzato a valle, direttamente sulla Strada Provinciale 5 della Sellata, e costituisce l'ingresso ai locali al piano terra, il secondo, invece, è ubicato sulla via secondaria alla SP5 e consente l'accesso ai piani successivi;
- il piazzale antistante il secondo ingresso serve gli immobili pignorati e tutti gli alloggi del primo e del secondo piano. Inoltre ad oggi lo stato di consistenza dello stesso piazzale è in misto di pietrame e non sono definiti i parcheggi;
- l'accesso al piazzale di cui sopra non risulta ultimato e, a tal proposito si rileva l'assenza della recinzione lungo il perimetro che segue il confine di proprietà, attualmente è presente la recinzione di cantiere;

Individuazione dell'ingresso agli immobili pignorati

Fig. 4



Individuazione della recinzione di cantiere

Fig. 5



- allo stato attuale 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.), non sono presenti pertinenze, accessori, e millesimi di parti comuni legate agli immobili oggetto di pignoramento.

Individuazione dei lotti 1, 2, 3, corrispondenti rispettivamente agli immobili in catasto fol. 28, p.lla 1009, sub 3, 4, 5. Foto ista monte Fig. 6



LOTTO n.1:

Abitazione ubicata in Comune di Pignola (PZ), c/da Villafranca n. 30; riportata in Catasto Fabbricati al fg. 28, p.lla 1009, sub 3, cat. A/3, composta da vani 4,5 e situata al piano primo.

Individuazione dell'abitazione in catasto al fol. 28, p.lla 1009, sub 3.

Foto lato valle dalla SP5; Fig. 7



Si rileva la presenza di materiale edile, tipo mattoni forati, tegole, betonelle, ecc., disposto su banchi in legno accantonato in aderenza alla parete d'ingresso dell'abitazione come da immagine sottostante

Individuazione dell'abitazione in catasto al fol. 28, p.lla 1009, sub 3.

Foto lato monte; Fig. 8



La **superficie commerciale** dell'alloggio sopra specificato è pari a **mq 68,59**, l'altezza interna utile è pari a ml 2,70, le divisioni interne sono realizzate in mattoni forati con uno spessore pari a cm12.

Vista cucina disimpegno zona notte

Fig. 9;



Vista dettaglio impianto riscaldamento a pavimento

Fig. 10



Ho constatato che:

- il grado di manutenzione dell'immobile risulta ottimo poiché non ancora utilizzato;
- la composizione della struttura dell'immobile è intelaiata costituita da travi e pilastri in Cemento Armato;
- l'immobile si sviluppa su tre livelli fuori-terra;
- l'immobile è rifinito e il grado di finiture è di ottima qualità tranne la tinteggiatura come precisato in seguito;
- l'immobile presenta le pareti interne rasate a gesso pronte per la fase finale di tinteggiatura ancora da effettuare come si evidenzia in fig. 9, il che risulta essere favorevole per la futura personalizzazione degli ambienti;
- non sono presenti le porte interne, i sanitari e i battiscopa, e relativamente all'impianto elettrico non sono presenti frutti e placche, l'impianto di riscaldamento è autonomo con generatore di calore a metano ed i terminali sono a pavimento;
- i serramenti sono ad alto rendimento energetico, la tipologia è legno alluminio con vetro basso emissivo, sono inoltre dotati di scuri esterni. Le tamponature esterne sono in mattoni forati tipo poroton ad alto rendimento energetico.
- l'immobile non è dotato di certificato di prestazione energetica;

Individuazione dell'abitazione in catasto al fol. 28, p.la 1009, **sub 3**;

Foto lato valle dalla SP5. **Fig. 11**



di seguito si riporta la restituzione grafica del rilievo planimetrico condotto durante il sopralluogo presso il complesso immobiliare pignorato.

LOTTO n.2: Abitazione ubicata al piano primo composta da vani 4, riportata nel Catasto dei Fabbricati del Comune di Pignola (PZ) al fg. 28, p.lla 1009 sub 4, cat. A/3, c/da Villafranca.

Individuazione dell'abitazione in catasto al fol. 28, p.lla 1009, sub 4;

Foto lato valle dalla SP5. Fig. 12



Si rileva la presenza di materiale edile tipo mattoni forati, disposto su banchale in legno accantonato in aderenza alla parete d'ingresso dell'abitazione come da immagine sottostante.

Individuazione dell'abitazione in catasto al fg. 28, p.lla 1009, sub 4;

Foto lato monte. Fig. 13



La **superficie commerciale** dell'alloggio sopra specificato è pari a **mq 65,55** l'altezza interna utile è pari a **ml 2,70**, le divisioni interne sono realizzate in mattoni forati con uno spessore pari a **cm12**;

Vista ingresso soggiorno

Fig. 14



Dettaglio rivestimenti e impianti cucina

Fig. 15



Ho constatato che:

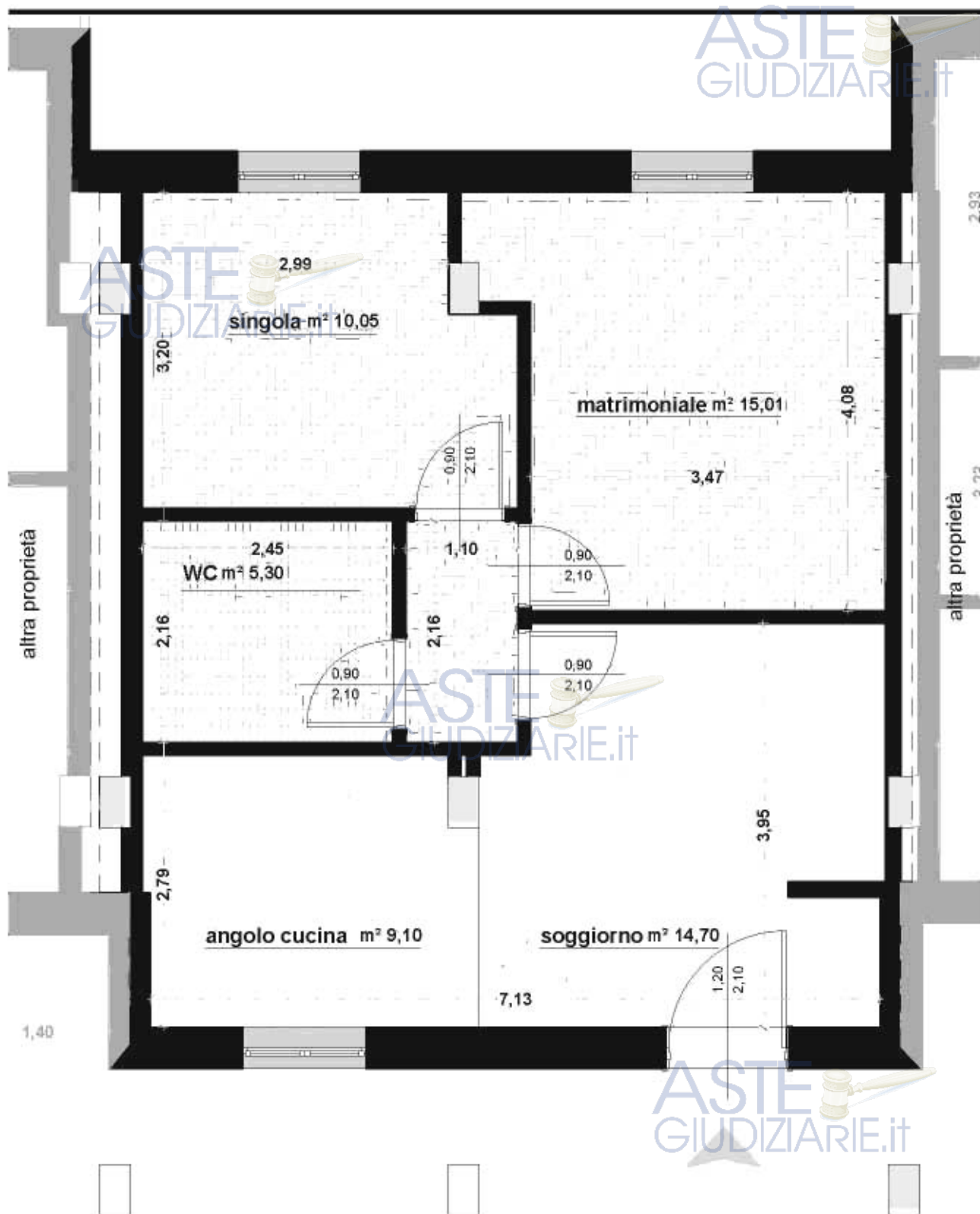
- gli accessi e le pertinenze non sono stati ultimati;
- il grado di manutenzione dell'immobile risulta ottimo poiché non ancora utilizzato;
- la composizione della struttura dell'immobile è intelaiata costituita da travi e pilastri in Cemento Armato;
- l'immobile si sviluppa su tre livelli fuori-terra;
- l'immobile è rifinito e il grado di finiture è di ottima qualità tranne la tinteggiatura come precisato in seguito;
- l'immobile presenta le pareti interne rasate a gesso pronte per la fase finale di tinteggiatura ancora da effettuare come si evidenzia in fig. 14, il che risulta essere favorevole per la futura personalizzazione degli ambienti;
- non sono presenti relativamente all'impianto elettrico: fruti e placche;
- non sono presenti le porte interne, i sanitari e i battiscopa;
- i serramenti sono ad alto rendimento energetico, la tipologia è legno alluminio con vetro basso emissivo, sono inoltre dotati di scuri esterni. Le tamponature esterne sono in mattoni forati tipo poroton ad alto rendimento energetico
- l'immobile è dotato d'impianto di riscaldamento autonomo con terminali a pavimento;
- l'immobile non è dotato di certificato di prestazione energetica;

individuazione dell'antastio in catasto al fog. 28, p.la 1009, sub 4;

Foto lato valle dalla SP5. Fig. 16



di seguito si riporta la restituzione grafica del rilievo planimetrico condotto durante il sopralluogo presso il complesso immobiliare pignorato.

STATO DI FATTO**2****Rilievo Planimetrico dello Stato di Fatto****PLANIMETRIA ABITAZIONE**Scala Disegno **1/50****COMUNE DI PIGNOLA**

C/da Villafranca

fg. 28, p.la 1009 sub 4

Committente

Proc. nRGE

Giudice

Tribunale di Potenza

90/2012

Di Gennaro

cell. 392 4429887 - fax 0971 1800258 - mail archantoniotancredi@gmail.com - antoniotancredi@archiworldpec.it

LOTTO n.3: Abitazione ubicata al piano primo composta da vani 4,5 riportata nel Catasto dei Fabbricati del Comune di Pignola (PZ) al fg. 28, p.lla 1009 sub 5 cat. A/3, c/da Villafranca.

Individuazione dell'abitazione in catasto al fol. 28, p.lla 1009, sub 5.

Foto lato valle della SP3. Fig. 17



La **superficie commerciale** dell'alloggio sopra specificato è pari a mq. 67,62, l'altezza interna utile è pari a ml 2,70, le divisioni interne sono realizzate in mattoni forati con uno spessore pari a cm12;

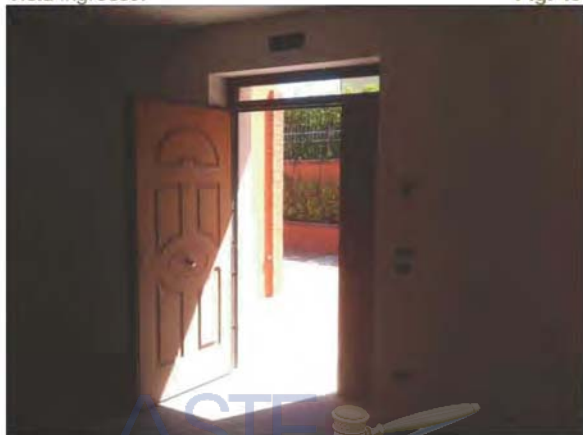
Individuazione dell'abitazione in catasto al fg. 28, p.lla 1009, sub 5.

Foto lato monte. Fig. 18



Vista ingresso.

Fig. 19



Vista cucina soggiorno

Fig. 20



Ho constatato che:

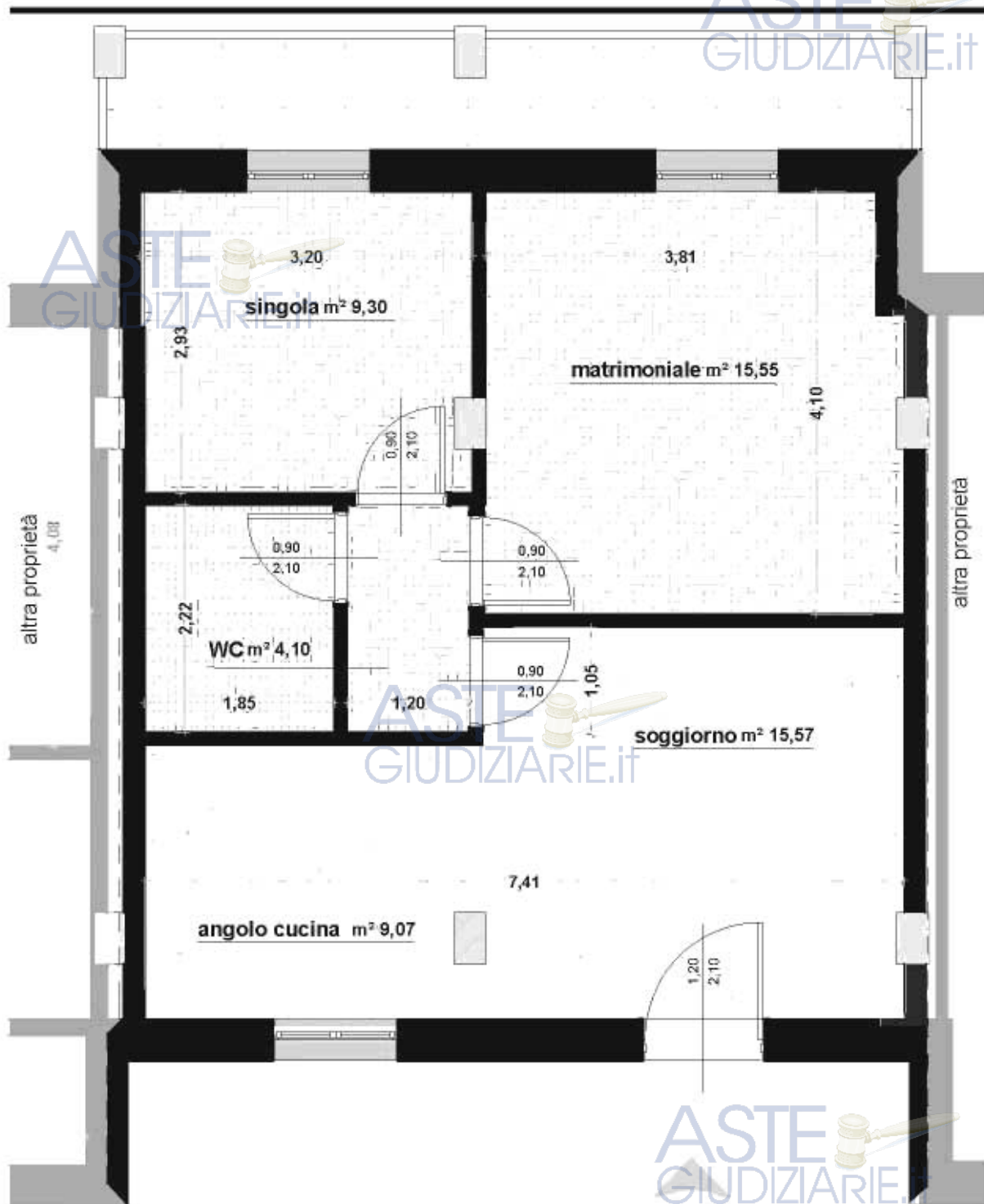
- il grado di manutenzione dell'immobile risulta ottimo poiché non ancora utilizzato;
- la composizione della struttura dell'immobile è intelaiata costituita da travi e pilastri in Cemento Armato;
- l'immobile si sviluppa su tre livelli fuori-terra;
- l'immobile è rifinito e il grado di finiture è di ottima qualità tranne la tinteggiatura come precisato in seguito;
- l'immobile presenta le pareti interne rasate a gesso pronte per la fase finale di tinteggiatura ancora da effettuare come si evidenzia in fig. 20, il che risulta essere favorevole per la futura personalizzazione degli ambienti;
- non sono presenti relativamente all'impianto elettrico: frutti e placche;
- non sono presenti le porte interne, i sanitari e i battiscopa;
- i serramenti sono ad alto rendimento energetico, la tipologia è legno alluminio con vetro basso emissivo, sono inoltre dotati di scuri esterni. Inoltre le tamponature esterne sono in mattoni forati tipo poroton ad alto rendimento energetico;
- l'immobile è dotato d'impianto di riscaldamento autonomo con terminali a pavimento;
- l'immobile non è dotato di certificato di prestazione energetica;

Individuazione dell'abitazione in catasto al fg. 28, p.lla 1009, sub 5;

Foto lato valle dalla SP5. Fig. 21



di seguito si riporta la restituzione grafica del rilievo planimetrico condotto durante il sopralluogo presso il complesso immobiliare pignorato.

STATO DI FATTO**3****Rilievo Planimetrico dello Stato di Fatto****PLANIMETRIA ABITAZIONE**Scala Disegno **1/50**

COMUNE DI PIGNOLA

C/da Villafranca

fg. 28, p.lla 1009 sub 5

Committente

Proc. nRGE

Giudice

Tribunale di Potenza

90/2012

Di Gennaro

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

L'esperto deve procedere all'identificazione catastale del bene pignorato per ciascun lotto di riguardo, l'esperto:

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

Ho acquisito e allegato la seguente documentazione:

- Visura catastale storica, sulla p.lla 1009 cfr. (allegato 9);
- Visura catastale storica, sulla p.lla 456 sub 2 cfr. (allegato 9);
- Visura catastale storica, sulla p.lla 456 sub 3 cfr. (allegato 9);
- Visura catastale storica, sulla p.lla 456 sub 4 cfr. (allegato 9);
- Visura catastale storica, sulla p.lla 456 sub 5 cfr. (allegato 9);
- Estratto di mappa catastale, p.lla 1009 cfr. (allegato 8);
- Elaborato planimetrico catastale p.lla 1009, cfr. (allegato 8);
- Elaborato planimetrico catastale p.lla 456, cfr. (allegato 8);
- Planimetria catastale relativa all'immobile pignorato, in catasto al fg. 28 p.lla 1009 sub 3, cfr. (allegato 8);
- Planimetria catastale relativa all'immobile pignorato, in catasto al fg. 28 p.lla 1009 sub 4, cfr. (allegato 8);
- Planimetria catastale relativa all'immobile pignorato, in catasto al fg. 28 p.lla 1009 sub 5, cfr. (allegato 8);

In particolare, nell'ipotesi in cui il primo atto d'acquisto anteriore di vent'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.

Il primo atto d'acquisto anteriore di vent'anni alla trascrizione del pignoramento non risulta essere antecedente alla meccanizzazione del Catasto.

deve ricostruire la storia unitaria 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).

Ricostruzione catastale dei beni pignorati attraverso le variazioni intervenute nel tempo:

Dall'accorpamento e soppressione delle particelle originarie 105, 106, 107, individuate al catasto terreni, deriva la particella 456 con una superficie di mq. 2889, che è la prima particella a passare dal Catasto Terreni all'Ente Urbano.

Estratto mappa d'impianto fg. 28

Fig. 22



Al C.F., dalla p.lla 456, cat. A2 con consistenza di 11,5 vani, in seguito ad una variazione per ampliamento, viene generata la p.lla 456 sub 1 con consistenza catastale di 13 vani. Quest'ultima è acquistata dalla [REDACTED] con atto di compravendita del 16/05/2007 a firma del notaio Antonio Polosa, successivamente frazionata in sub 2 e sub 3 con variazione catastale di divisione del 27/09/2007 prot. PZ0375422. L'unità immobiliare identificata con subalerno 2 è censita al C.F. nelle categorie ordinarie, cat. A2, classe 4, di 13 vani, mentre il sub 3 è un'area urbana di mq. 2066, (Cfr. allegato 9).

Data: 08/09/2016 - n. T150141 - Richiedente: Telematico

ELABORATO PLANIMETRICO		Agenzia del Territorio CATASTO FABBRICATI Ufficio Provinciale di Potenza	
Compilato da: Giordano Paolo Iscritto all'albo: Geometri Prov. Potenza N. 1911		Protocollo n. PZ0375422 dal 27/09/2007 Tipo Mappale n. dal	
Comune di Pignola Sezione: Foglio: 28 Particella: 456		Dimostrazione grafica del subalterno: Scala 1 : 500	
Data: 08/09/2016 - n. T150141 - Richiedente: Telematico Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297) - Fattore di scala non utilizzabile			

Il 10/02/2009 viene effettuata una ulteriore variazione catastale con le causali "frazionamento e fusione - variazione della destinazione", con cui vengono soppressi, della p.lla 456, i subalterni: sub 2 e sub 3 e generati il **sub 4**, censito al C.F. nelle categorie ordinarie, cat. A2 classe 4, di 13 vani, e il **sub 5** con un'area urbana di mq. 2000, come si evince dall'elaborato planimetrico sottostante, (cfr. allegato 9. Visura storica per immobile p.lla 456 sub 5)

Si rileva a tal proposito che sulla **p.lla 456 sub 5** grava il pignoramento trascritto in data 23/06/2014 Reg. Part. 7481, Reg. Gen. 8800, (cfr. allegato 10.)

Data: 08/09/2016 - n. T149770 - Richiedente: Telematico

ELABORATO PLANIMETRICO		Agenzia del Territorio CATASTO FABBRICATI Ufficio Provinciale di Potenza	
Compilato da: Di Virgilio Vito Donato Iscritto all'albo: Geometri Prov. Potenza N. 1871		Protocollo n. PZ0040806 del 10/02/2009 Tipo Mappale n. del	
Comune di Pignola Sezione: Foglio: 28 Particella: 456		Dimostrazione grafica dei subalterni Scala 1 : 500	
Ultima planimetria in atti Data: 08/09/2016 - n. T149770 - Richiedente: Telematico Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297) - Fattore di scala non utilizzabile			

In pari data il 10/02/2009 la p.lla 456 Ente Urbano di mq. 2889 viene frazionata nella p.lla 1008 di mq. 1880, e nella p.lla 456 di mq. 1009. In data 12/02/2009 viene presentato un tipo mappale per l'aggiornamento cartografico con l'inserimento in mappa dell'area di sedime del fabbricato, in questo modo la p.lla 1008 diventa l'attuale p.lla 1009, (cfr. allegato 9. Visura storica per immobile p.lla 1009)

A seguito dell'ultimo tipo mappale presentato al CF vengono generati tutti i subalterni, tra cui quelli oggetto della presente procedura: sub 3, sub 4, e sub 5.

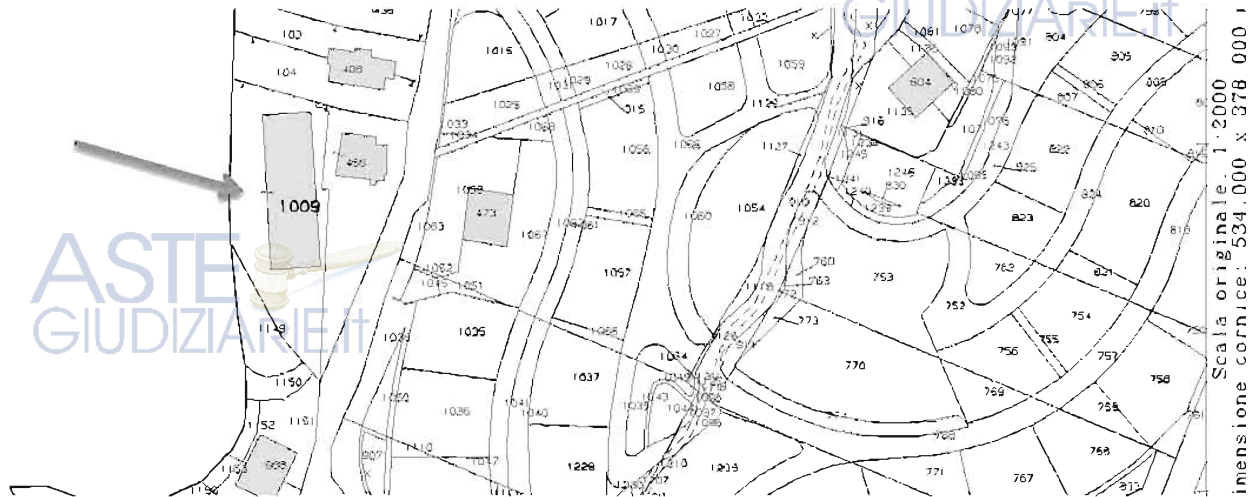
Data: 11/07/2016 - n. T124168 - Richiedente: Telematico

ELABORATO PLANIMETRICO		Agenzia del Territorio CATASTO FABBRICATI Ufficio Provinciale di Potenza	
Compilato da: Di Virgilio Vito Donato Iscritto all'albo: Geometri Prov. Potenza N. 1871		Protocollo n. PZ0176895 del 09/07/2009 Tipo Mappale n. del	
Comune di Pignola Sezione: Foglio: 28 Particella: 1009		Dimostrazione grafica dei subalterni Scala 1 : 500	
PIANO TERRA PIANO PRIMO PIANO SECONDO			
Ultima planimetria in atti Data: 11/07/2016 - n. T124168 - Richiedente: Telematico Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297) - Fattore di scala non utilizzabile			

In conclusione, si rileva che al Catasto Fabbricati al fg. 28, sono presenti:

- la P.IIa 456, sub 5, Area Urbana di mq. 2000, che come si evince dalla sua rappresentazione nell'elaborato planimetrico sopra riportato (pag. 19), comprende sia l'area di pertinenza del fabbricato che la sua area di sedime;
- la P.IIa 1009 con i suoi subalterni, tra cui quelli oggetto della presente procedura espropriativa; sub 3, sub 4, e sub 5.

Tali particelle comprendono entrambe la stessa area di sedime del fabbricato.



- 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.IIa e subalterno) che siano state eventualmente richieste dall'esecutore o da terzi o disposte d'ufficio e che siano intervenute in un momento successivo rispetto alla trascrizione dei dati riportati correttamente nel pignoramento, precisando:

I dati indicati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione, nonché nel negozio di acquisto, con le risultanze catastali, sono coincidenti.

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

Non si rileva alcuna modifica nella consistenza materiale degli immobili pignorati.

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.

Le difformità riscontrate riguardano la diversa posizione delle tramezzature interne senza variazione di vani.

Si ritiene opportuno precisare che non hanno rilevanza catastale le lievi modifiche interne, quali lo spostamento di una porta o di un tramezzo che, pur variando la superficie utile dei vani interessati, non variano il numero di vani e la loro funzionalità, così come evidenziato al punto 3 lettera e della CIRCOLARE n. 2 del 09/07/2010 dell'Agenzia del Territorio.

- 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.

Dalla sovrapposizione grafica della planimetria dello stato dei luoghi su base catastale predisposta, è evidente quali siano le tramezzature variate.

Come sopra specificato le variazioni riscontrate, non sono da ritenersi difformità e pertanto non necessitano di essere stimate economicamente. Di seguito: le sovrapposizioni delle planimetrie dello stato reale dei luoghi con le planimetrie catastali delle unità immobiliari pignorate.

SOVRAPPOSIZIONE

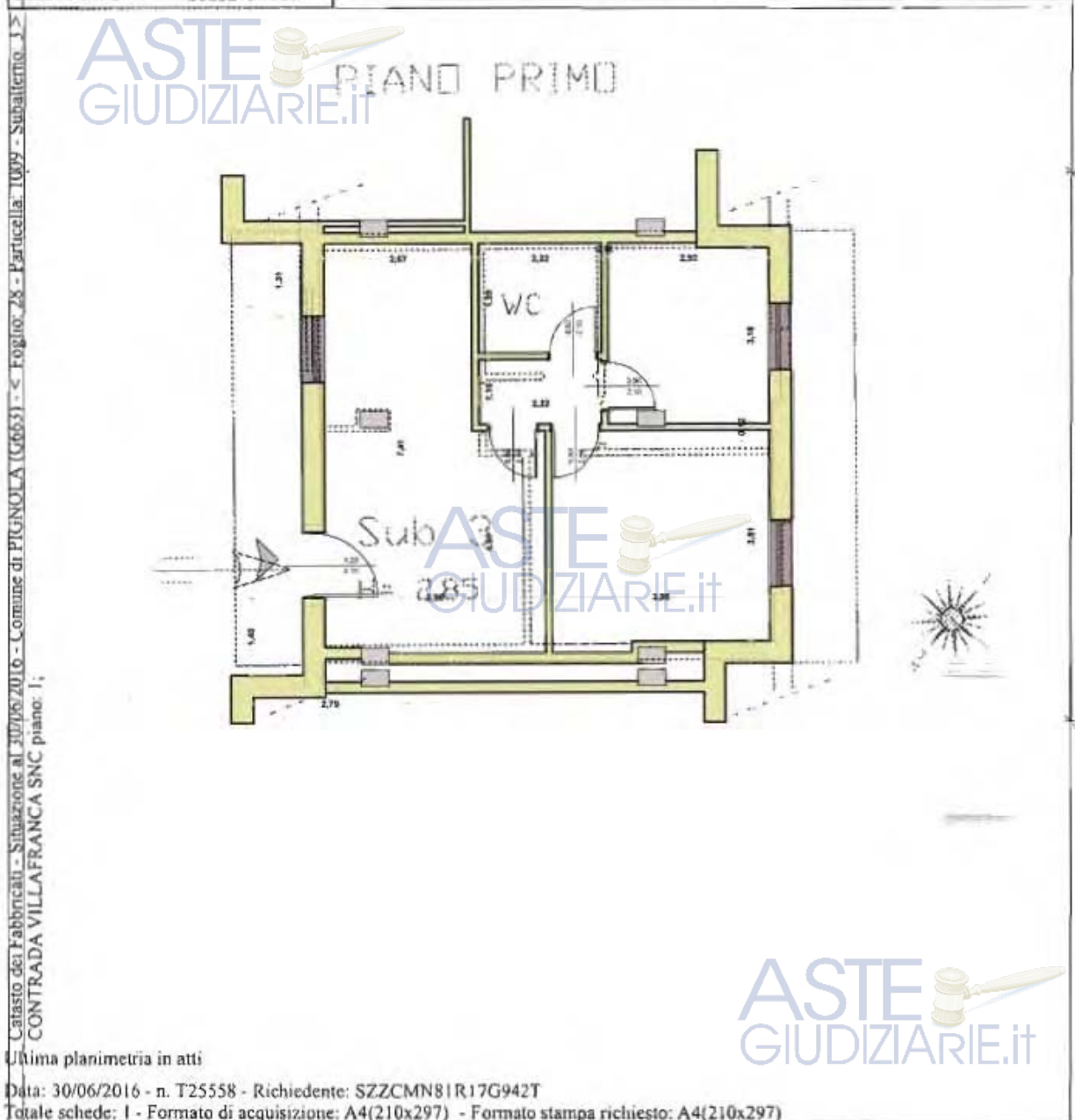
Rilievo Planimetrico dello Stato di Fatto

----- Planimetria Catastale

Data: 30/06/2016 - n. T25558 - Richiedente: SZZCMN81R17G942T

Agenzia del Territorio CATASTO FABBRICATI Ufficio Provinciale di Potenza	Dichiarazione protocollo n. PZ0052434 del 25/02/2010 Planimetria di u.i.u. in Comune di Pignola Contrada Villafranca	
	Identificativi Catastali: Sezione: Foglio: 28 Particella: 1009 Subalterno: 3	Compilata da: Di Virgilio Vito Donato Iscritto all'albo: Geometri Prov. Potenza N. 1871

Scheda n. 1 Scala 1:100

**PLANIMETRIA ABITAZIONE**

Scala Disegno 1/100

COMUNE DI PIGNOLA

C/da Villafranca

fg. 28, p.la 1009 sub

Committente

Proc. nRGE

Giudice

Tribunale di Potenza

90/2012

Di Gennaro

SOVRAPPOSIZIONE

2

Rilievo Planimetrico dello Stato di Fatto

----- Planimetria Catastale

Data: 30/06/2016 - n. T25553 - Richiedente: SZZCMN81R17G942T

Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
 Ufficio Provinciale di
 Potenza

Dichiarazione protocollo n. PZ0052434 del 25/02/2010

Planimetria di u.i.u. in Comune di Pignola

Contrada Villafranca

civ. SNC

Identificativi Catastali:

Sezione:

Foglio: 28

Particella: 1009

Subalterno: 4

Compilata da:

Di Virgilio Vito Donato

Iscritto all'albo:

Geometri

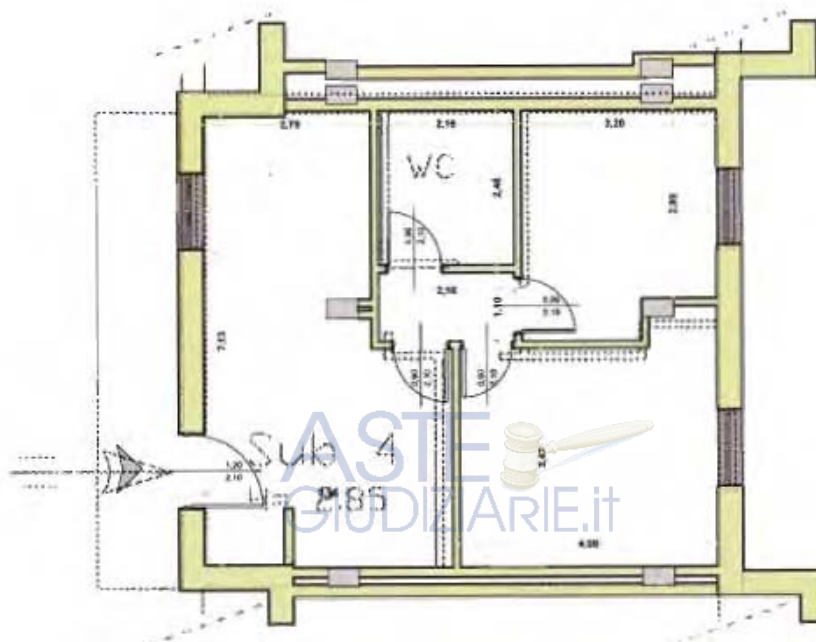
Prov. Potenza

N. 1871

Scheda n. 1 Scala 1:100

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 30/06/2016 - Comune di PIGNOLA (G6653) - < Foglio: 28 - Particella: 1009 - Subalterno: 4 - CONTRADA VILAFRANCA SNC piano: 1;

ASTE **PIANO PRIMO**
GIUDIZIARIE.it



10 metri

Ultima planimetria in atti

Data: 30/06/2016 - n. T25553 - Richiedente: SZZCMN81R17G942T

Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

ASTE
GIUDIZIARIE.it

PLANIMETRIA ABITAZIONE

Scala Disegno 1/100

COMUNE DI PIGNOLA

C/da Villafranca

fg. 28, p.lia 1009 sub

Committente

Proc. nRGE

Giudice

Tribunale di Potenza

90/2012

Di Gennaro

cell. 392 4429887 - fax 0971 1800258 - mail archantoniotancredi@gmail.com - antoniotancredi@archworldpec.it

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

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

Predisposizione di schema sintetico-descrittivo dei lotti:

ASTE
GIUDIZIARIE.it

LOTTO n. 1: – piena ed intera proprietà di appartamento ubicato in **Comune di Pignola (PZ)**, alla C/da Villafranca n. 30, piano 1; è composto da 4,5 vani, confina con il subalterno 2 a sud-est, con il subalterno 4 a nord-ovest, con la strada statale SP5 a sud-ovest, con la particella 456 sub 4 ad nord-est; è riportato nel C.F. del Comune di Pignola (PZ), al foglio 28, p.lla 1009 (ex p.lla 1008), **sub 3**, il descritto stato dei luoghi corrisponde alla consistenza catastale; vi è Permesso di Costruire n.35/2011 Prot. n.4174/11/361UT/11, rilasciato dal Comune di Pignola PZ in variante al Permesso di Costruire Principale n. 30/2008, prot. 315 U.T., prat. 742, cui è conforme lo stato dei luoghi;

PREZZO BASE euro € 70.406,00

Foto 1

Ingresso lato monte

**Foto 2**

Vista cucina e disimpegno

**Foto 3**

Vista fabbricato dalla SP5 lato valle

**Foto 4**

Vista fabbricato dalla SP5 lato valle



LOTTO n. 2: – piena ed intera proprietà di appartamento ubicato in **Comune di Pignola (PZ)**, alla C/da Villafranca n. 30, piano 1; è composto da 4 vani, confina con il subalterno 3 a sud-est, con il subalterno 5 a nord-ovest, con la strada statale SP5 a sud-ovest, con la particella 456 sub 4 ad nord-est, è riportato nel C.F. del Comune di Pignola (PZ), al foglio 28, p.lla 1009 (ex p.lla 1008), **sub 4**; il descritto stato dei luoghi corrisponde alla consistenza catastale; vi è Permesso di Costruire n.35/2011 Prot. n.4174/11/361UT/11, rilasciato dal Comune di Pignola PZ in variante al Permesso di Costruire Principale n. 30/2008; prot. 315 U.T.; prat. 742, cui è conforme lo stato dei luoghi;

PREZZO BASE euro 67.279,00

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Foto 1

Ingresso lato monte



Foto 2

Vista cucina soggiorno



Foto 3

Vista fabbricato dalla SP5 lato valle



Foto 4

Vista cucina dettaglio impianti



ASTE
GIUDIZIARIE.it

LOTTO n. 3 – piena ed intera proprietà di appartamento ubicato in **Comune di Pignola (PZ)**, alla C/da **Villafranca** n. 30, piano 1; è composto da 4,5 vani, confina con il subalterno 4 a sud-est, con il subalterno 6 a nord-ovest, con la strada statale SP5 a sud-ovest, con la particella 456 sub 4 ad nord-est, è riportato nel C.F. del Comune di Pignola (PZ), al foglio 28, p.lla 1009 (ex p.lla 1008) , **sub 5**; il descritto stato dei luoghi corrisponde alla consistenza catastale; vi è Permesso di Costruire n.35/2011 Prot. n.4174/11/361UT/11, rilasciato dal Comune di Pignola PZ in variante al Permesso di Costruire Principale n. 30/2008; prot. 315 U.T.; prat. 742, cui è conforme lo stato dei luoghi;

PREZZO BASE euro € 69.412,00

Foto 1

Ingresso lato monte



Foto 2

Ingresso lato monte



Foto 3

Vista fabbricato dalla SP5 lato valle



Foto 4

Vista ingresso



ASTE
GIUDIZIARIE.it

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.

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:

Beni pignorati: appartamenti ubicati in Comune di Pignola alla C/da Villafranca, riportati in Catasto Fabbricati al foglio 28, p.IIIa 1009, sub 3, sub 4 e sub 5.

Dalla Visura Storica per immobile degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 29/06/2016, si rileva che la p.IIIa 1009 fg. 28, con superficie pari a mq. 1880, ricade in Area di Enti Urbani e promiscui dal 12/02/2009.

Nella variazione sono stati soppressi i seguenti immobili: - foglio 28 particella 1008. I dati riguardanti la situazione sopra descritta derivano da: Tipo mappale del 12/02/2009 protocollo n. PZ0042082 in atti dal 12/02/2009 (n. 42082.1/2009), (cfr. allegato 9).

Risalendo a ritroso si rileva inoltre che

L'immobile che ha generato il precedente dal 10/02/2009 è, al fg. 28, la p.IIIa 1008 con superficie pari a mq. 1880. Sono stati inoltre variati i seguenti immobili: - foglio 28 particella 456. I dati relativi a tale variazione sono derivanti da: Tabella di variazione del 10/02/2009 protocollo n. PZ0040835 in atti dal 10/02/2009 (n. 40835.1/2009).

Di seguito in tabella si riportano i dati riguardanti l'atto di compravendita del 16 maggio 2007 (cfr. allegato 13) con cui la [REDACTED] diviene proprietaria dei beni citati nel pignoramento e nella fattispecie del FABBRICATO CON ANNESSA AREA CIRCONSTANTE paria a mq. 2890 sito in Pignola PZ, C/da Villafranca in catasto N.C.E.U. al fg. 28 p.IIIa 456, sub 1.

Tabella. 1

PARTE ACQUIRENTE	ATTO	PARTE VENDITRICE	in data	QUOTE		rep. n.	trascritto a	numeri	notaio	P.LLA
				proprietà	usufrutto					
[REDACTED]	Compravendita	[REDACTED]	16-mag-07	426/576		6E+05	Potenza il 24/mag/2007	11619/7092	Antonio Polosa	456 sub 1
		[REDACTED]			426/576					
		[REDACTED]		71/576						
		[REDACTED]		71/576						
		[REDACTED]		8/576						
				576/576						

L'immobile che ha generato il precedente (p.IIIa 1008), dal 20/12/2006 è, al fg. 28, la p.IIIa 456 con una superficie pari a mq. 2889. I dati relativi a tale variazione sono derivanti da: Tipo mappale del 20/12/2006 protocollo n. PZ0167975 in atti dal 20/12/2006 (n. 167975.1/2006), (cfr. allegato 9).

La p.IIIa 456, dal 20/12/2006, con una superficie pari a mq. 2889, ha ricompreso la p.IIIa 106 e la p.IIIa 107. Nella variazione sono stati soppressi i seguenti immobili: - foglio 28 particella 106 - foglio 28 particella 107. I dati relativi a tale

variazione sono derivanti da: Tabella di variazione del 20/12/2006 protocollo n. PZ0167975 in atti dal 20/12/2006 (n. 167975.1/2006)

I soggetti elencati in tabella 1 vendevano alla soc. [REDACTED] quali legittimi proprietari della consistenza immobiliare che risulta pervenuta come di seguito in tabelle:

Tabella. 2

A FAVORE	ATTO	CONTRO	in data	QUOTE		rep. n.	trascritto a	numeri	notaio	P.LLE
				proprietà	usufrutto					
[REDACTED]	Donazione	[REDACTED]		576/1440		40925	Potenza il 11/dic/1999	18922/14880	Concetta Della Ratta	456, 106, 107
	Compravendita	[REDACTED]	29-dic-03	288/1440		44878	Potenza il 22/gen/2004	1798/1192	Zotta domenico Antonio	456, 106, 107

Tabella. 3

A FAVORE	ATTO	CONTRO	in data	QUOTE		rep. n.	trascritto a	numeri	notaio	P.LLE
				proprietà	usufrutto					
[REDACTED]	Compravendita	[REDACTED]	29-dic-03	288/1440		44878	Potenza il 22/gen/2004	1799/1193	Zotta domenico Antonio	456, 106, 107
	Compravendita	[REDACTED]	30-set-94	288/1440		10645	Potenza il 17/sett/1994	14127/12558	Coviello Incoronata	456, 106, 107
[REDACTED]	Donazione	[REDACTED]	16-mag-83	288/1440 252/1440		8051	Potenza il 11/10/1983	7415/6518	Antonio Polosa	106, 105, 107
	Successione	a causa di morte del fratello [REDACTED]		1/1440		n.627/v ol 7	Potenza il 16/feb/2010	2846/2258		105, 107
[REDACTED]	Successione	a causa di morte del fratello [REDACTED]		30/1440		n.170/v ol 121	Potenza il 12/10/1958	10474/17013 3		105, 107

Tabella. 4

A FAVORE	ATTO	CONTRO	in data	QUOTE		rep. n.	trascritto a	numeri	notaio	P.LLE
				proprietà	usufrutto					
[REDACTED]	Donazione	[REDACTED]	16-mag-83	288/1440 252/1440		8051	Potenza il 11/10/1983	7415/6518	Antonio Polosa	106, 105, 107
	Successione	a causa di morte del fratello [REDACTED]		1/1440		n.627/v ol 7	Potenza il 16/feb/2010	2846/2258		105, 107
[REDACTED]	Successione	a causa di morte del fratello [REDACTED]		30/1440		n.170/v ol 121	Potenza il 12/10/1958	10474/17013 3		105, 107

Tabella. 5

A FAVORE	ATTO	CONTRO	in data	QUOTE		rep. n.	trascritto a	numeri	notaio	P.LLE
				proprietà	usufrutto					
[REDACTED]	Donazione	[REDACTED]	16-mag-83	288/1440 252/1440		8051	Potenza il 11/10/1983	7415/6518	Antonio Polosa	106, 105, 107
	Successione	a causa di morte del fratello [REDACTED]		1/1440		n.627/v ol 7	Potenza il 16/feb/2010	2846/2258		105, 107
[REDACTED]	Successione	a causa di morte del fratello [REDACTED]		30/1440		n.170/v ol 121	Potenza il 12/10/1958	10474/17013 3		105, 107

Tabella. 6

A FAVORE	ATTO	CONTRO	in data	QUOTE		rep. n.	trascritto a	numeri	notaio	P.LLE
				proprietà	usufrutto					
[REDACTED]	Successione	a causa di morte del marito [REDACTED]		20/1440		n.627/v ol 7	Potenza il 16/feb/2010	2846/2258		105, 107

Continuando la disamina a ritroso si rileva che la p.lla 456 fg. 28, con superficie pari a mq. 1622, ricade in Area di Enti Urbani e promiscui dal 05/02/1993. I dati relativi a tale variazione sono derivanti da: VARIAZIONE D'UFFICIO del 05/02/1993 in atti dal 27/07/1994 VRU 84-92/93 (n. 84.1/1992). Nella variazione sono stati soppressi i seguenti immobili: - foglio 28 particella 105.

L'immobile che ha generato il precedente (p.lla 456), dal 16/05/1983 è, al fg. 28, la p.lla 105 con una superficie pari a mq. 1622. I dati relativi a tale variazione sono derivanti da: ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 16/05/1983 in atti dal 14/10/1987 (n. 396883). Sono stati inoltre variati i seguenti immobili: - foglio 28 particella 107.

I diritti sulle originarie consistenze pervennero:

Tabella. 7

A FAVORE	ATTO	CONTRO	in data	QUOTE		rep. n.	trascritto a	numeri	notaio	P.LLE
				proprietà	usufrutto					
	Donazione		16-mag-83	288/1440		8051	Potenza il 11/10/1983	7415/6 518	Antonio Polosa	106
				252/1440						105, 107
	Successione	a causa di morte del fratello		1/1440		n.627/v ol 7	Potenza il 16/feb/2010	2846/ 2258		105, 107
	Successione	a causa di morte del fratello				n.170/v ol 121	Potenza il 12/10/1958	10474/ 17013 3		105, 107
				30/1440						

Tabella. 8

A FAVORE	ATTO	CONTRO	in data	QUOTE		rep. n.	trascritto a	numeri	notaio	P.LLE
				proprietà	usufrutto					
	Donazione		16-mag-83	288/1440		8051	Potenza il 11/10/1983	7415/6 518	Antonio Polosa	106
				252/1440						105, 107
	Successione	a causa di morte del fratello		1/1440		n.627/v ol 7	Potenza il 16/feb/2010	2846/ 2258		105, 107
	Successione	a causa di morte del fratello				n.170/v ol 121	Potenza il 12/10/1958	10474/ 17013 3		105, 107
				30/1440						

Tabella. 9

A FAVORE	ATTO	CONTRO	in data	QUOTE		rep. n.	trascritto a	numeri	notaio	P.LLE
				proprietà	usufrutto					
	Possesso pacifico ed ininterrotto	dichiarato nell'atto di donazione	16-mag-83	1260/ 1440		8051	Potenza il 11/10/1983	7415/6 518	Antonio Polosa	105, 107
				piena propriet à						106

Tabella. 10

A FAVORE	ATTO	CONTRO	in data	QUOTE		rep. n.	trascritto a	numeri	notaio	P.LLE
				proprietà	usufrutto					
	Successione	a causa di morte del fratello				n.170/v ol 121	Potenza il 12/10/1958	10474/ 17013 3		105, 107
				30/1440						

Tabella. 11

A FAVORE	ATTO	CONTRO	in data	QUOTE		rep. n.	trascritto a	numeri	notaio	P.LLE
				proprietà	usufrutto					
	Successione	a causa di morte della madre		180/1440		n.99/vol 91	Potenza il 3/ott/1929	3E+05		105, 107

Di seguito si riporta per estratto, l'atto di donazione del 16/05/1983

ORIGINALE

Repertorio

DONAZIONE

Repubblica Italiana

L'anno millenovecentottantatre, il giorno

sedici

del mese di maggio, in Potenza alla Piazza Vittorio Emanuele
numero 10 bis

Avanti a me dr. ANTONIO POLOSA, notaio in Pescopagano, con

studio ivi, iscritto nel Ruolo dei Distretti Notarili Riuniti

di Potenza, Lagonegro e Melfi, assistito dai signori:

A)

B)

testi a me noti ed idonei;

SONO PRESENTI:

a) - da una parte:

, nata a

b) - dall'altra parte:

27/5/83
80000
20000
1983
150000
1.000.000

IL CAUSANTE
IL CAUSARIO
IL CAUSARIO

27/5/83
80000
20000
1983
150000
1.000.000



519

ASTE
GIUDIZIARIE.itASTE
GIUDIZIARIE.it

(4)

ASTE
GIUDIZIARIE.it

I componenti, parenti fra loro in linea retta entro il primo grado, della cui identità personale io notaio sono certo, col presente atto convengono e stipulano quanto segue: _____

ART. 1 - La costituita signora [REDACTED]
in conto di legittima e per l'eventuale supero in conto disponibile, con dispensa da collazione ed imputazione, liberamente ed irrevocabilmente, con ogni più ampia garanzia di legge in fatto ed in diritto, dona ai figli [REDACTED]

(4)

quale riconoscenti

accettano, per parti eguali ed indivise, la piena proprietà dei seguenti immobili siti in territorio del Comune di Pignola,

ASTE
GIUDIZIARIE.it

e precisamente: _____

a) - appezzamento di terreno a vigneto, alla località "Piata-mone" di are 13.78 (are tredici, centiare settantotto);

riportato in Catasto Terreni alla partita n. 512, foglio 16, particella 170 - R.D. L. 33,07 - R.A. Lire 19,29; nonchè i diritti di 6/16 (sei sedicesimi) su piccolo vigneto di a. 7.24 (are sette, centiare ventiquattro); in C.T. - fl. 16, p. 11a 169. - Confini: Strada Provinciale Potenza-Calvello _____

b) - piccolo terreno, seminativo alla contrada "Paschiere", esteso are 5.10 (are cinque, centiare dieci); _____

riportato in Catasto Terreni alla partita n. 962, foglio

28, particella 106 - R.D. L. 2,14 - R.A. L. 2,30; _____

Confini: Strada provinciale Potenza - Calvello, Strada vicinale "Nivere", proprietà _____ salvo altri confinanti; _____

c) - i diritti in ragione di 7/8 (sette ottavi) di un comprensorio di terreni, tutti seminativi di terza classe, alle contrade "Creta", "Villafranca", "Paschiere", "Piano di Rago", esteso nell'intero ha. 1.64.48 (ettari uno, are sessantaquattro, centiare quarantotto), con il Reddito Dominicale complessivo di Lire 91,58 ed Agrario di Lire 77,32. _____

Riportato in Catasto Terreni alla partita 4145: _____

Fl. _____ P. 11e _____ Superf. ha. _____ R.D.L. _____ R.A.L. _____

18 _____ 3 _____ CO. 42. CO. _____ 17,64 _____ 18,90 _____

26 _____ 348 _____ CO. 33.00 _____ 36,39 _____ 18,19 _____

512

ASTE
GIUDIZIARIE.it

28	105	00.16.22	6,81	7,30
----	-----	----------	------	------

28	107	00.07.57	3,18	3,41
----	-----	----------	------	------

28	130	00.65.61	27,56	28,52
----	-----	----------	-------	-------

In totale	ha. 01.64.48	L. 91,58	L. 77,32
-----------	--------------	----------	----------

Confini: - Strada Vicinale Casa Melone, Strada Comunale, proprietà [redacted] Strada Provinciale

Potenza - Calvello, salvo altri, salvo altri confinanti.

d) - i diritti di 5/12 (cinque dodicesimi) sull'abitazione alla Via Dante numero 17, ubicata a piano terra e' primo composto di tre vani, con sottostante cantina, in pessime condizioni statiche e di manutenzione e gravemente danneggiata dal recente sisma.

In Catasto Edilizio Urbano del Comune di Pignola al foglio 27, particella 226, alla partita 224.

Confini: proprietà [redacted]

[redacted] salvo altri confinanti.

ART. 2 - Gli immobili in contratto, vengono donati e rispettivamente accettati a corpo, nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano, con ogni accessione, accessorio, adiacenze, dipendenze e pertinenze, diritti, azioni e ragioni, servitù attive e passive inerenti.

ART. 3 - La donante garantisce la piena ed assoluta proprietà e libera disponibilità degli immobili in contratto per esserne titolare in forza di possesso pacifico, manife-

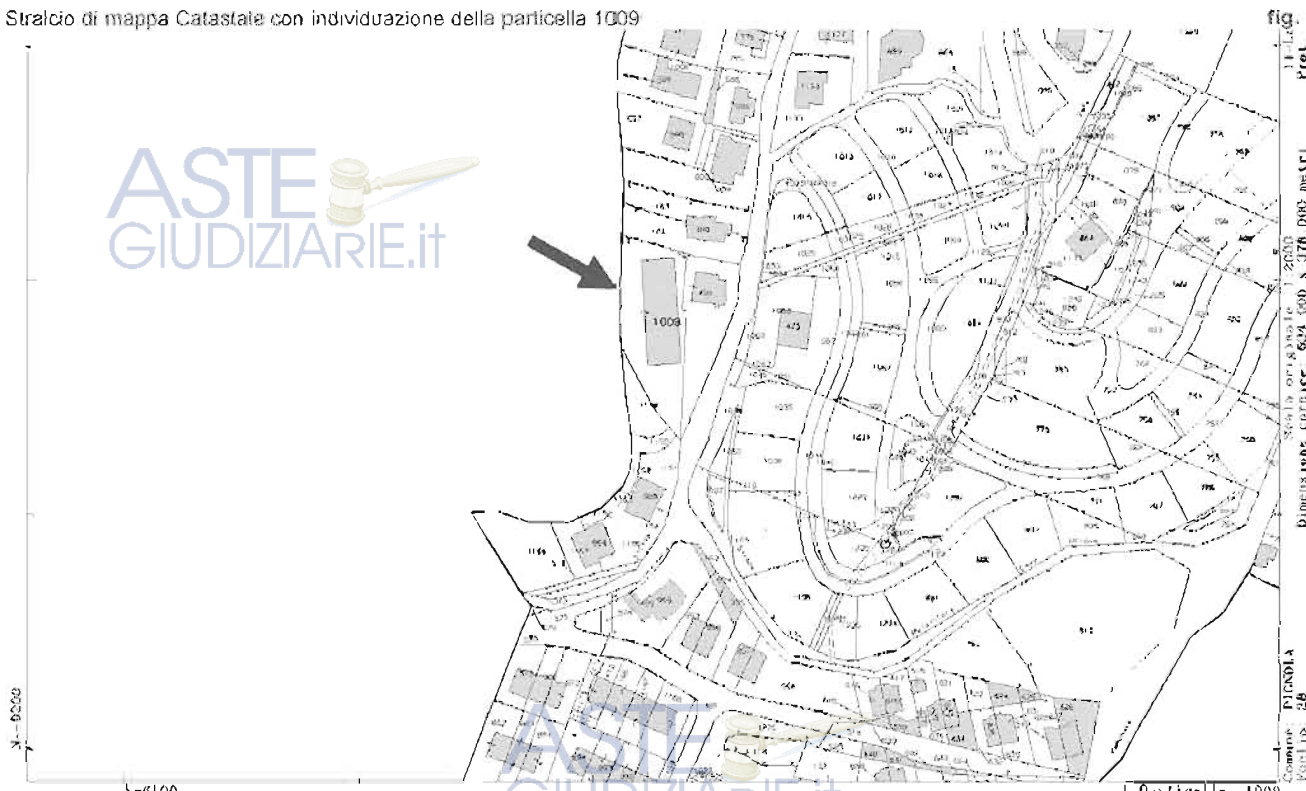
ASTE
GIUDIZIARIE.it

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.

Dalla ricostruzione dei passaggi di proprietà risulta che la consistenza catastale del bene pignorato corrisponde 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 insistono i detti fabbricati, allegando altresì foglio di mappa catastale (con evidenziazione della p.lla interessata).

Stralcio di mappa Catastale con individuazione della particella 1009



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.

Non è necessario eseguire visura ipotecaria sul nominativo del coniuge dell'esecutato poiché trattasi di società a responsabilità limitata S.r.l.

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'istituzione nei registri del Catasto corrisponda al nominativo del soggetto indicato dai Registri Immobiliari.

I primi atti antecedenti di venti anni la trascrizione del pignoramento per formare l'interesse della proprietà sono due:

- Donazione a favore del [] atto inter vivos a carattere traslativo;
- Successione del [] atto mortis causa;

Come si evince dalla relazione notarile depositata in atti, l'atto antecedente, la successione per causa di morte di [REDACTED] è sempre una atto mortis causa; Successione di [REDACTED]

Considerato che la verifica è stata condotta a ritroso per un considerevole lasso di tempo, si ritiene non necessario condurre ulteriori ispezioni.

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).

Il fabbricato che ricomprende gli appartamenti oggetto di pignoramento non sono stati acquisiti con procedura di espropriazione di pubblica utilità.

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.

I beni oggetto di pignoramento in origine non erano in titolarità d'istituzioni ecclesiastiche.

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.

Non è necessario verificare l'eventuale situazione di comproprietà dei beni pignorati, anche con riferimento al dante causa del debitore esecutato poiché trattasi di piena proprietà degli immobili della soc. [REDACTED]

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;

Gli immobili pignorati siti in Comune di Pignola c/da Villafranca n. 30, riportati in catasto al foglio 28, p.lla 1009, sub 3, sub 4, e sub 5, 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. risultano essere stati realizzati con Permesso di Costruire n. 30/2008; prot. 315 U.T.; prat. 742, rilasciato dal Comune di Pignola PZ, (cfr. allegato 7).

Lo stato di fatto di tali beni pignorati coincide con il progetto depositato e approvato.

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;

Non risultano gravami da censo, livello o uso civico sugli immobili pignorati siti in Comune di Pignola c/da Villafranca n. 30, riportati in catasto al foglio 28, p.lla 1009, sub 3, sub 4, e sub 5, come meglio specificato in risposta al quesito n.10.

9) l'informazione sull'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, su eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, su eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato."

Ad oggi l'intero fabbricato, sito in Comune di Pignola c/da Villafranca n. 30, riportato in catasto al foglio 28, p.lla 1009, non risulta essere stato abitato e pertanto non è presente alcuno storico relativo all'importo delle spese di gestione e manutenzione condominiali.

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.);

Considerato che

- non è depositato presso il Comune di Pignola, la Fine Lavori.
- l'ultimo Permesso di Costruire n.35/2011 Prot. n.4174/11/361UT/11 in variante al Permesso di Costruire Principale n. 30/2008; prot. 315 U.T.; prat. 742, viene rilasciato dal Comune di Pignola PZ, "con parere favorevole alla variante del P. di C. del 29/2011 ai sensi dell'art. 22 del D.P.R. 380/2001 in quanto le opere proposte non alterano né la volumetria né l'assetto complessivo del **fabbricato realizzato**".
- la dichiarazione di nuova costruzione al catasto Fabbricati, prot. PZ0052434, in cui vengono individuati i subalterni; sub 3, sub 4 e sub 5, del fg.28 p.la 1009 risale al 25/02/2010.

Si ritiene che: l'anno di realizzazione degli immobili pignorati è il **2010**.

- 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.

Relativamente agli immobili pignorati e individuati in N.C.E.U al fg. 28; p.lla 1009; sub 3, sub 4, sub 5, ho acquisito e allegato:

- Permesso di Costruire, n. 51/2006; prot. 491 U.T.; prat. 393, intestato a [REDACTED]
[REDACTED] cfr. (allegato 7);
- Voltura prot. 4927/463U.T del 10/07/2007, Cambio d'intestazione del Permesso di Costruire n. 51/2006; prot. 491 U.T.; prat. 393, da [REDACTED]
[REDACTED] cfr. (allegato 7);
- Permesso di Costruire n. 30/2008; prot. 315 U.T.; prat. 742, intestato a [REDACTED] cfr. (allegato 7);
- Permesso di Costruire n. 29/2011; prot. 2042/09/315U.T./11; prat. 911, intestato a [REDACTED] cfr. (allegato 7);
- Permesso di Costruire n.35/2011 Prot. n.4174/11/361UT/11; prat. 1069 in variante, intestato a [REDACTED]
[REDACTED] cfr. (allegato 7).

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:

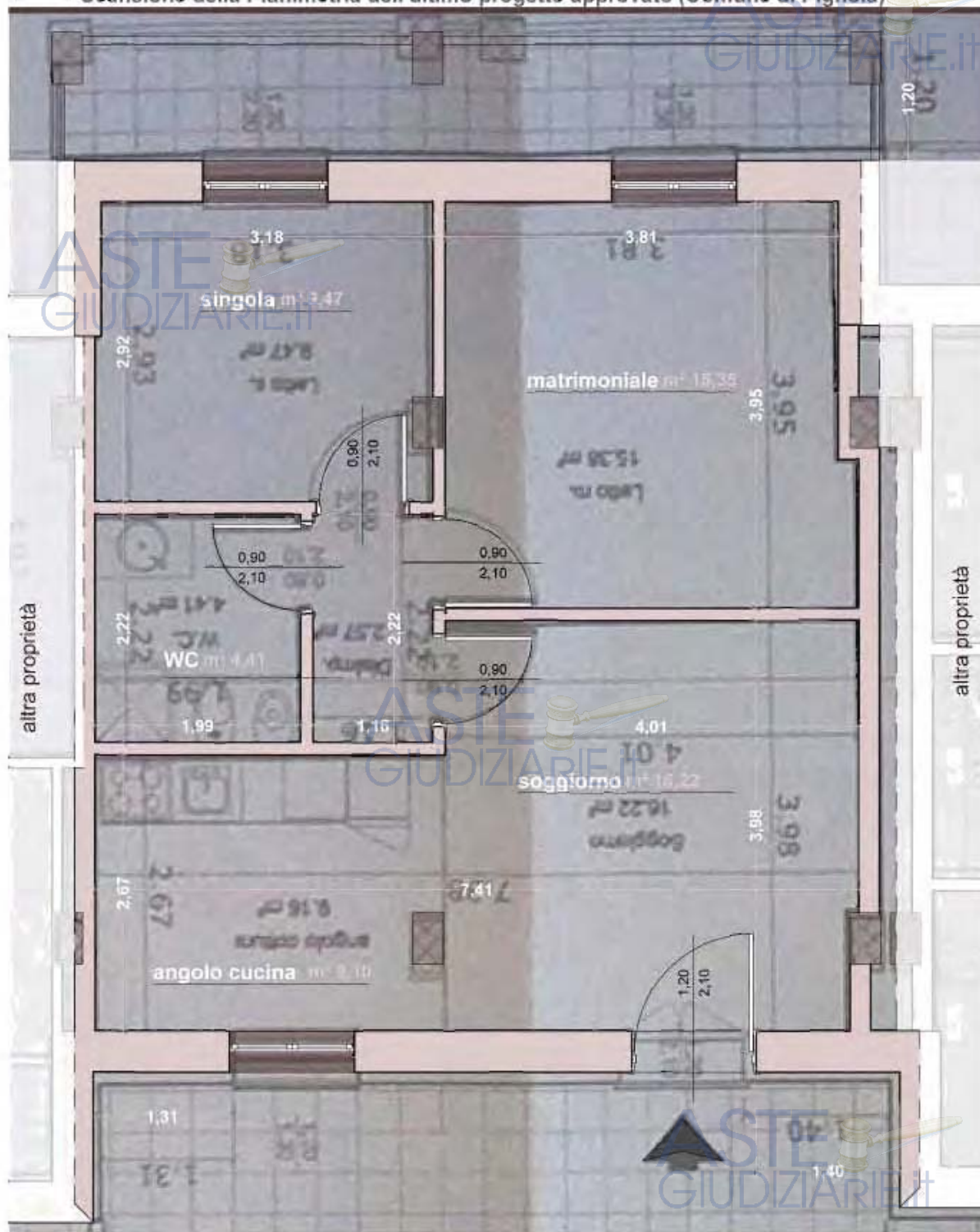
deve procedere alla **sovrapposizione della planimetria** dello stato reale dei luoghi (predisposta in risposta al quesito n. 2) con la planimetria di progetto;

Di seguito si riportano le sovrapposizioni delle planimetrie dello stato reale dei luoghi (predisposta in risposta al quesito n. 2) con la planimetria di progetto:

SOVRAPPOSIZIONE**1**

— Rilievo Planimetrico dello Stato di Fatto

— Scansione della Planimetria dell'ultimo progetto approvato (Comune di Pignola)

**PLANIMETRIA ABITAZIONE**Scala Disegno **1/50****COMUNE DI PIGNOLA**

C/da Villafranca

fg. 28, p.lla 1009 sub 3

Committente

Proc. nRGE

Giudice

Tribunale di Potenza

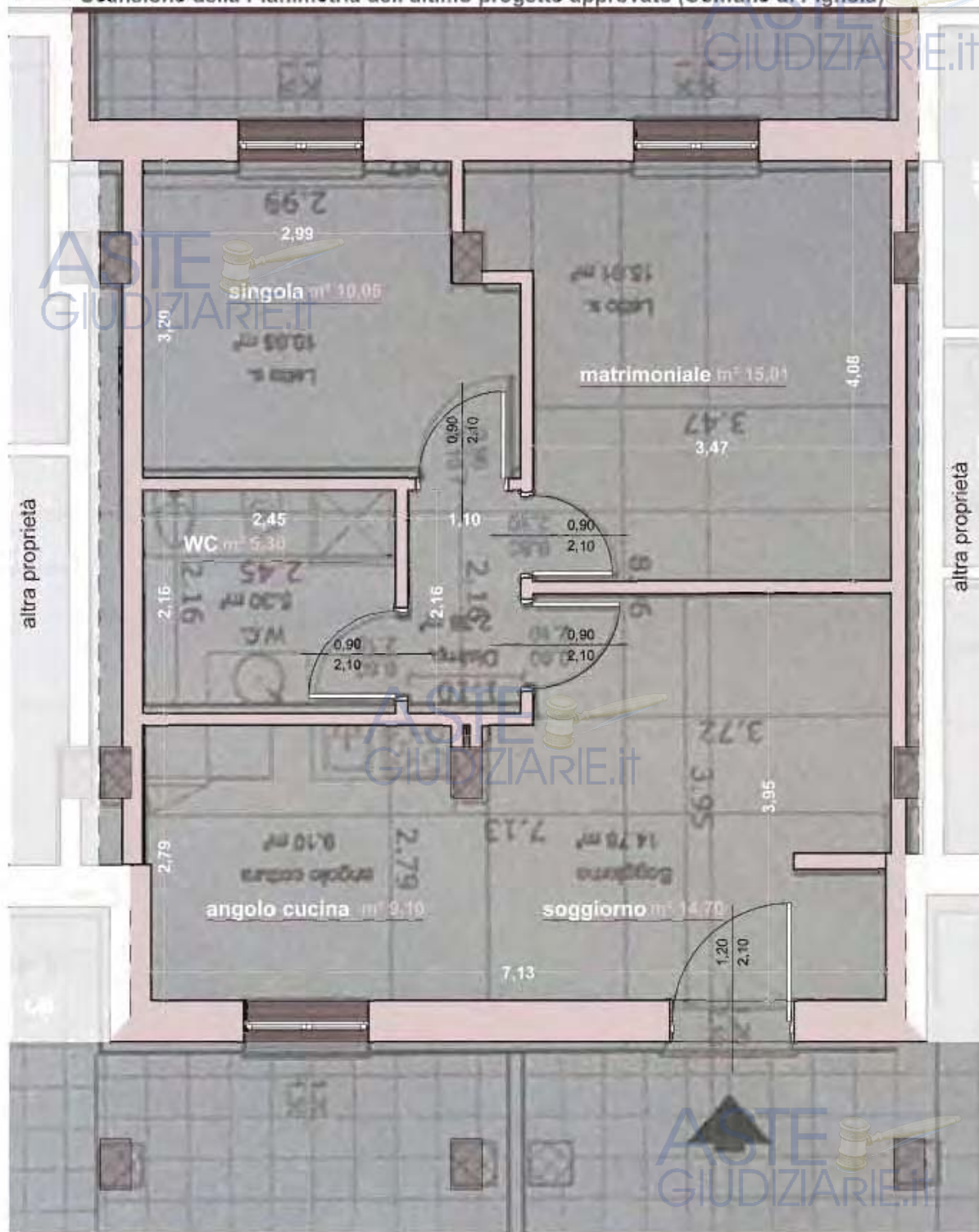
90/2012

Di Gennaro

SOVRAPPOSIZIONE

2

 Rilievo Planimetrico dello Stato di Fatto

 Scansione della Planimetria dell'ultimo progetto approvato (Comune di Pignola)


PLANIMETRIA ABITAZIONE

Scala Disegno 1/50

COMUNE DI PIGNOLA

C/da Villafranca

fg. 28, p.lla 1009 sub 4

Committente

Proc. nRGE

Giudice

Tribunale di Potenza

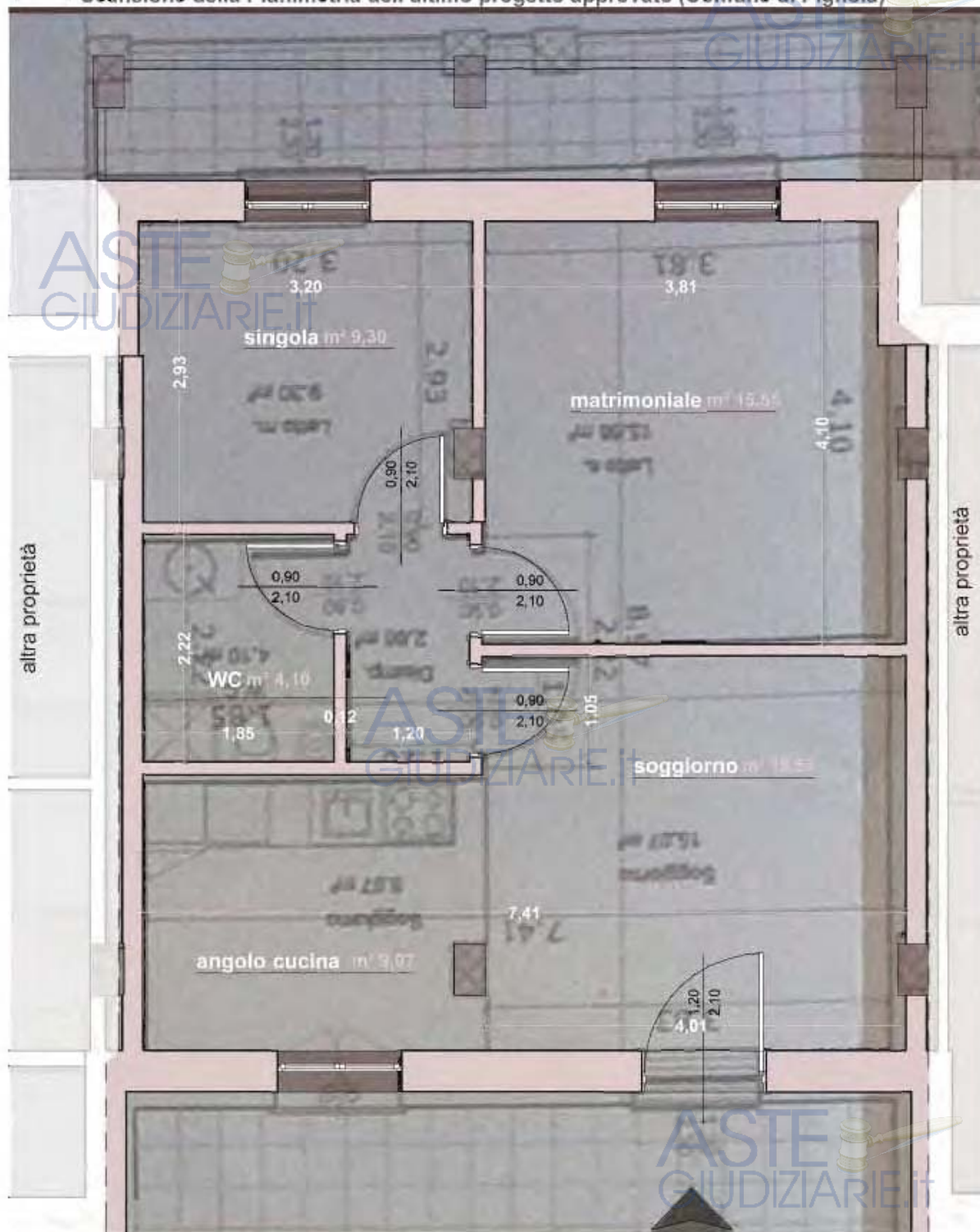
90/2012

Di Gennaro

SOVRAPPOSIZIONE

3

 Rilievo Planimetrico dello Stato di Fatto

 Scansione della Planimetria dell'ultimo progetto approvato (Comune di Pignola)


PLANIMETRIA ABITAZIONE

Scala Disegno 1/50

COMUNE DI PIGNOLA

C/da Villafranca

fg. 28, p.lla 1009 sub 5

Committente

Proc. nRGE

Giudice

Tribunale di Potenza

90/2012

Di Gennaro

- nel caso di riscontrate difformità:

- deve predisporre apposita **planimetria dello stato reale dei luoghi con opportuna indicazione grafica delle riscontrate difformità**, inserendo la detta planimetria sia in formato ridotto nel testo della relazione in risposta al presente quesito, sia in formato ordinario in allegato alla relazione medesima;
- deve poi precisare l'eventuale possibilità di sanatoria delle difformità riscontrate ed i costi della medesima secondo quanto di seguito precisato.

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

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

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

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

A quest'ultimo riguardo, l'esperto deve:

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

- verificare la data delle ragioni del credito per le quali sia stato eseguito il pignoramento o intervento nella procedura espropriativa. Al riguardo, l'esperto deve far riferimento al credito temporalmente più antico che sia stato fatto valere nella procedura espropriativa (sia dal creditore pignorante, sia da uno dei creditori intervenuti), quale risultante dagli atti della procedura;

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

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

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

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

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.

Lo stato di fatto degli immobili pignorati siti in Comune di Pignola c/da Villafranca n. 30, riportati in catasto al foglio 28, p.la 1009, sub 3, sub 4, e sub 5, risulta essere conforme al progetto approvato.

Non è depositata presso il Comune di Pignola la dichiarazione di agibilità del fabbricato ricomprendente gli immobili pignorati e, non è necessario acquisire il certificato di destinazione urbanistica poiché i beni pignorati sono abitazioni.

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.).

Gli immobili pignorati siti in Comune di Pignola c/da Villafranca n. 30, riportati in catasto al foglio 28, p.lla 1009, sub 3, sub 4, e sub 5, non sono occupati né dal debitore esecutato né da soggetti terzi.

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;*

Non vi sono trascrizioni di pignoramenti diversi da quello originante la presente procedura espropriativa sugli immobili pignorati in catasto distinti al fg. 28 p.lla 1009, sub 3, sub 4, e sub 5. Nella fattispecie, dall'ispezione ipotecaria per soggetto cfr. (allegato 10), presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari è emerso che:

contro il debitore esecutato gravano tre pignoramenti. Si è pertanto reso necessario procedere ad una ulteriore ispezione al fine di verificare se i due pignoramenti diversi da quello oggetto della presente procedura abbiano ad oggetto gli stessi immobili.

Dalle Note di trascrizione cfr. (allegato 10), si evince che il pignoramento trascritto in data 23/06/2014 Reg. Part. 7481, Reg. Gen. 8800, riguarda anche la p.lla 456, sub 5 che, come meglio specificato in risposta al quesito 3, comprende l'area di sedime del fabbricato individuato dalla particella 1009 graffata alla stessa area di sedime, di cui le unità immobiliari sub 3, sub 4, e sub 5, fanno parte.

- 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).*

Non vi sono trascrizioni di pignoramenti diversi sugli immobili oggetto della presente procedura espropriativa come risulta dalle informazioni assunte presso la cancelleria del Tribunale di Potenza sez. civile, ufficio procedure immobiliari.

La documentazione così acquisita sarà allegata alla relazione;

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

Il debitore esecutato è una Società a Responsabilità Limitata, [REDACTED] pertanto non è stata acquisita copia di eventuale provvedimento giudiziale di assegnazione al coniuge della casa coniugale.

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

Si rileva che la zona in cui ricadono gli immobili pignorati siti in Comune di Pignola c/da Villafranca n. 30, riportati in catasto al foglio 28, p.lla 1009, sub 3, sub 4, non è soggetta a 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;*

Si rileva che per gli immobili pignorati siti in Comune di Pignola c/da Villafranca n. 30, riportati in catasto al foglio 28, p.lla 1009, sub 3, sub 4, e sub 5, non esiste un condominio e conseguente regolamento condominiale.

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

Dalla verifica catastale, dalla visura storica e dagli atti relativi alle particelle originarie che hanno generato l'attuale particella 1009 del fg. 28, sub 3, sub 4, e sub 5, si rileva che non vi sono atti impositivi di servitù sul compendio immobiliare pignorato.

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.

Dalla verifica catastale, dalla visura storica e dagli atti relativi alle particelle originarie che hanno generato l'attuale particella 1009 del fg. 28, sub 3, sub 4, e sub 5, si rileva che non risultano provvedimenti di sequestro penale.

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:

Oneri e vincoli a carico dell'acquirente.

Tra questi si segnalano in linea di principio:

- **Ipoteca volontaria** derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario iscritta il 24/05/2007;
- **Ipoteca volontaria** derivante da concessione a garanzia di mutuo iscritta il 26/03/2008;
- **Ipoteca volontaria** derivante da iscrizione di ipoteca volontaria iscritta il 12/10/2009;
- **Ipoteca volontaria** derivante da costituzione di ipoteca da parte di terzi a garanzia di obbligazioni preesistenti volontaria iscritta il 18/11/2009;
- **Ipoteca volontaria** derivante da iscrizione di ipoteca volontaria iscritta il 20/05/2010;
- **Ipoteca giudiziale** derivante da decreto ingiuntivo iscritta il 14/11/2011;
- **Ipoteca giudiziale** derivante da decreto ingiuntivo iscritta il 14/12/2011;

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.

Dalla verifica catastale, dalla visura storica e dagli atti che si riferiscono alle particelle originarie che hanno generato l'attuale particella 1009 del fg. 28, sub 3, sub 4, e sub 5, si rileva che il compendio immobiliare pignorato non ricade su suolo demaniale.

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

L'esperto deve procedere alla verifica se i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero se il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà o di natura concessoria in virtù di alcuno degli istituti richiamati. In particolare, l'esperto verificherà laddove possibile - per il tramite di opportune indagini catastali - il titolo costitutivo e la natura del soggetto a favore del quale sia costituito il diritto (se pubblico o privato).

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

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

Dalla verifica catastale, dalla visura storica e dagli atti relativi alle particelle originarie che hanno generato l'attuale particella 1009 del fg. 28, sub 3, sub 4, e sub 5, si rileva che il compendio immobiliare pignorato non è gravato da censo, livello o uso civico.

Una successiva verifica, è stata condotta presso l'ufficio degli Usi Civici della Regione Basilicata, da cui è emerso che il Comune di Pignola a meno di particolari casi, che non coincidono con il caso di specie, non ha terreni gravati da censo, livello o uso civico.

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.*

Visto che non è depositato presso il Comune di Pignola, la "Fine Lavori" come meglio specificato in risposta al quesito n. 6.

Considerato che attualmente non vi è uno storico relativo a spese condominiali ordinarie e spese fisse di gestione o manutenzione per gli immobili pignorati siti in Comune di Pignola c/da Villafranca n. 30, riportati in catasto al foglio 28, p.IIa 1009, sub 3, sub 4, e sub 5,

non è possibile definire un importo annuale congruo delle spese su menzionate relative al compendio immobiliare pignorato.

Non vi sono 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". **CONTINUA**.

Il Criterio utilizzato per il calcolo della Superficie Commerciale si basa sul "Documento riepilogativo del sistema di calcolo della superficie commerciale", redatto secondo il Codice delle Valutazioni Immobiliari (edito da Tecnoborsa ed Agenzia delle entrate) che di seguito si riporta per estratto relativamente alle superfici d'interesse.

Superfici di principali		
Descrizione	Incidenza	Annotazioni
Superficie utile netta calpestabile	100%	
Muri perimetrali	100%	calcolare fino allo spessore max di 50 cm
Muri perimetrali in comunione	50%	calcolare fino allo spessore max di 25 cm

Superfici di ornamento		
Descrizione	Incidenza	Annotazioni
Balconi e Lastrici solari	25%	Applicabile fino a 25mq, l'eccedenza va calcolata al 10%
Portici e Patii	35%	Applicabile fino a 25mq, l'eccedenza va calcolata al 10%

Precisazione: Per il calcolo della superficie commerciale non potendo provvedere ad uno specifico rilievo, con molta approssimazione e limitatamente alle abitazioni, si potranno quindi considerare le murature (interne/esterne/comuni) uguali ad una maggiorazione della superficie utile netta pari al 10%.

➤ **Immobile sito in Comune di Pignola c/da Villafranca n. 30, riportati in catasto al foglio 28, p.la 1009, sub 3:**

Consistenza**1 Superfici principali**

(Per le superfici principali il coefficiente che rapporta la sup. utile a quella commerciale è pari a 1)

	Sup. (mq)
Soggiorno	16,22
Cucina	9,10
letto1	15,35
letto2	9,49
wc	4,41
dis	2,60
tot	57,17
Superficie utile:	57,17 mq
Sup. commerciale:	62,89 mq

2 Superfici locali accessori e sup. scoperte

Pertinenza	Sup. (mq)	Coeff.	Sup. Comm.
Cantina sotto i 5 mq	0,00	0,20	

	sotto i 10 mq	0,00	0,25	
	oltre i 10 mq	0,00	0,30	
Cantina collegata con le unità immobiliari		0,00	0,50	
Soffitta		0,00	0,40	
Soppalchi praticabili		0,00	0,40	
Posti auto scoperti	posti abbondanti	0,00	0,30	
	posti medi	0,00	0,50	
	posti scarsi	0,00	0,90	
Posti auto coperti	posti abbondanti	0,00	0,50	
	posti medi	0,00	0,80	
	posti scarsi	0,00	1,10	
Box	posti abbondanti	0,00	0,75	
	posti medi	0,00	0,95	
	posti scarsi	0,00	1,25	
Balconi	sotto i 10 mq	9,50	0,25	2,38
Portici e Patii	sotto i 25 mq	9,50	0,35	3,33
Terrazze	sotto i 10 mq	0,00	0,50	
	sotto i 20 mq	0,00	0,40	
	sotto i 30 mq	0,00	0,35	
	oltre i 30 mq	0,00	0,30	
Logge		0,00	0,40	
Verande		0,00	0,90	
Giardino	sotto i 100 mq	0,00	0,10	
	oltre i 100 mq	0,00	0,05	
Cortile o corte		0,00	0,10	
				5,70
	Superficie utile:	19,00	mq	
	Sup. commerciale:	5,70	mq	

3 Superficie complessiva

	Sup. netta (mq)	Sup. commerciale
Superfici principali	57,17	62,89
Sup. locali accessori e sup. scoperte	19,00	5,70

68,59 mq

Immobile sito in Comune di Pignola c/da Villafranca n. 30, riportati in catasto al foglio 28, p.lla 1009, sub 3:

Superficie Commerciale = mq. 68,59

La superficie commerciale determinata analiticamente di seguito è riportata graficamente



PLANIMETRIA ABITAZIONE

Scala Disegno 1/50

COMUNE DI PIGNOLA
C/da Villafranca
fg. 28, p.lla 1009 sub 3

Committente

Tribunale di Potenza

Proc. nRGE

90/2012

Giudice

Di Gennaro

➤ **Immobile sito in Comune di Pignola c/da Villafranca n. 30, riportati in catasto al foglio 28, p.lla 1009, sub 4:**

Consistenza

1 Superfici principali

(Per le superfici principali il coefficiente che rapporta la sup. utile a quella commerciale è pari a 1)

	Sup. (mq)
Soggiorno	14,70
Cucina	9,10
letto1	15,01
letto2	10,05
wc	5,30
dis	2,40

tot	56,56	
Superficie utile:	56,56	mq
Sup. commerciale:	62,22	mq

2 Superfici locali accessori e sup. scoperte

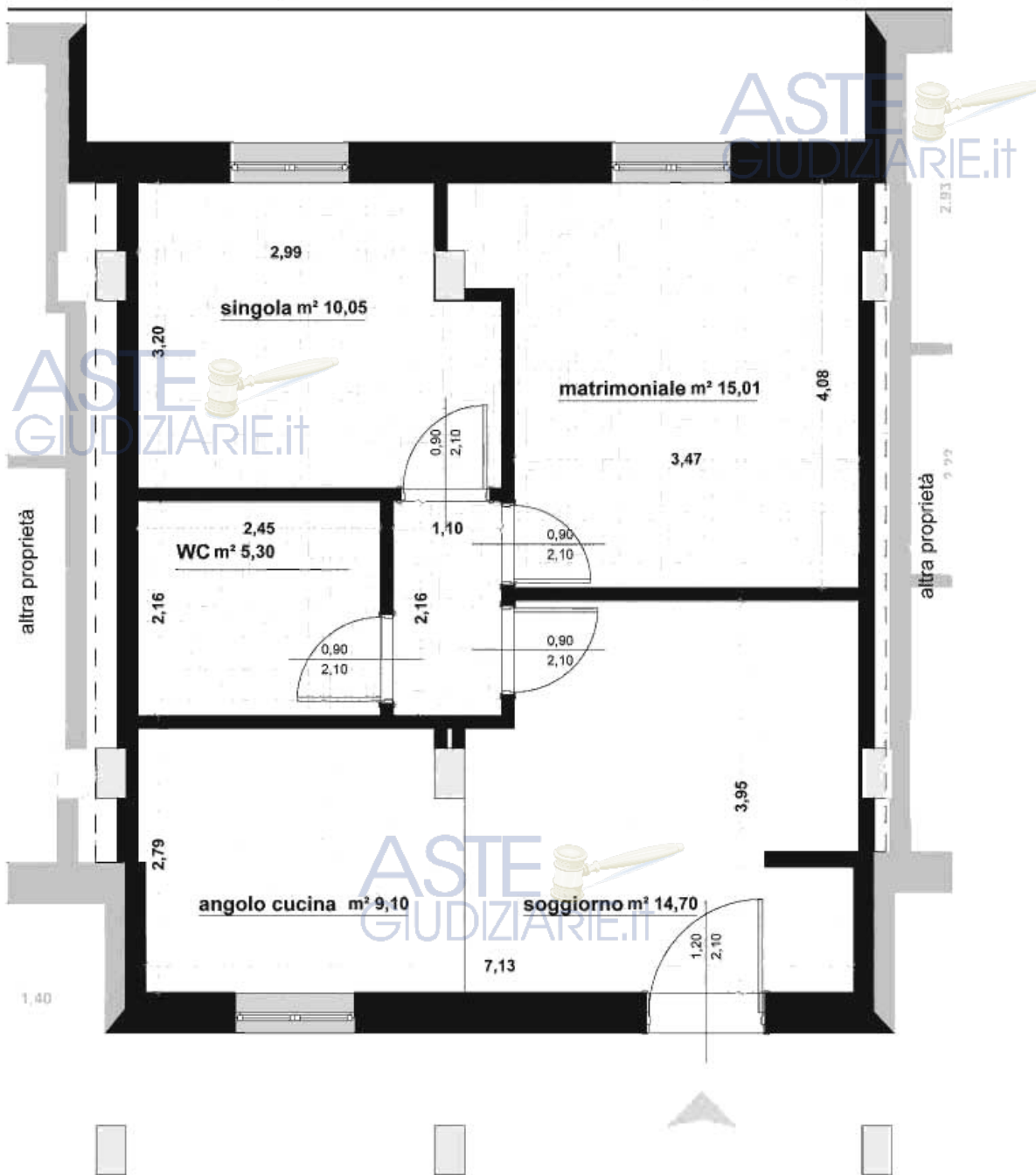
Pertinenza	Sup. (mq)	Coeff.	Sup. Comm.
<i>Cantina sotto i 5 mq</i>	0,00	0,20	
<i>sotto i 10 mq</i>	0,00	0,25	
<i>oltre i 10 mq</i>	0,00	0,30	
<i>Cantina collegata con le unità immobiliari</i>	0,00	0,50	
<i>Soffitta</i>	0,00	0,40	
<i>Soppalchi praticabili</i>	0,00	0,40	
<i>Posti auto scoperti</i> <i>posti abbondanti</i>	0,00	0,30	
<i>posti medi</i>	0,00	0,50	
<i>posti scarsi</i>	0,00	0,90	
<i>Posti auto coperti</i> <i>posti abbondanti</i>	0,00	0,50	
<i>posti medi</i>	0,00	0,80	
<i>posti scarsi</i>	0,00	1,10	
<i>Box</i> <i>posti abbondanti</i>	0,00	0,75	
<i>posti medi</i>	0,00	0,95	
<i>posti scarsi</i>	0,00	1,25	
<i>Portici e patii</i> <i>sotto i 25 mq</i>	9,50	0,35	3,33
<i>oltre i 25 mq</i>	0,00	0,25	
<i>Terrazze</i> <i>sotto i 10 mq</i>	0,00	0,50	
<i>sotto i 20 mq</i>	0,00	0,40	
<i>sotto i 30 mq</i>	0,00	0,35	
<i>oltre i 30 mq</i>	0,00	0,30	
<i>Logge</i>	0,00	0,40	
<i>Verande</i>	0,00	0,90	
<i>Giardino</i> <i>sotto i 100 mq</i>	0,00	0,10	
<i>oltre i 100 mq</i>	0,00	0,05	
<i>Cortile o corte</i>	0,00	0,10	
			3,33
Superficie utile:	9,50	mq	
Sup. commerciale:	3,33	mq	

3 Superficie complessiva

	Sup. (mq)	Sup. commerciale
<i>Superfici principali</i>	56,56	62,22
<i>Sup. locali accessori e sup. scoperte</i>	9,50	3,33

65,55 mqImmobile sito in Comune di Pignola c/da Villafranca n. 30, riportati in catasto al foglio 28, p.la 1009, **sub 4:****Superficie Commerciale = mq. 65,55**

La superficie commerciale in precedenza determinata analiticamente di seguito è riportata graficamente



PLANIMETRIA ABITAZIONE

Scala Disegno 1/50

COMUNE DI PIGNOLA
C/da Villafranca
fg. 28, p.lla 1009 sub 4

Committente

Proc. nRGE

Giudice

Tribunale di Potenza

90/2012

Di Gennaro

➤ Immobile sito in Comune di Pignola c/da Villafranca n. 30, riportati in catasto al foglio 28, p.la 1009, sub 5:

Consistenza

1 Superfici principali

(Per le superfici principali il coefficiente che rapporta la sup. utile a quella commerciale è pari a 1)

	Sup. (mq)
Soggiorno	15,57
Cucina	9,07
letto1	15,55
letto2	9,30
wc	4,10
dis	2,70
tot	56,29

Superficie utile: 56,29 mq
Sup. commerciale: 61,92 mq

2 Superfici locali accessori e sup. scoperte

Pertinenza	Sup. (mq)	Coeff.	Sup. Comm.
<i>Cantina sotto i 5 mq</i>	0,00	0,20	
<i>sotto i 10 mq</i>	0,00	0,25	
<i>oltre i 10 mq</i>	0,00	0,30	
<i>Cantina collegata con le unità immobiliari</i>	0,00	0,50	
<i>Soffitta</i>	0,00	0,40	
<i>Soppalchi praticabili</i>	0,00	0,40	
<i>Posti auto scoperti</i>			
<i>posti abbondanti</i>	0,00	0,30	
<i>posti medi</i>	0,00	0,50	
<i>posti scarsi</i>	0,00	0,90	
<i>Posti auto coperti</i>			
<i>posti abbondanti</i>	0,00	0,50	
<i>posti medi</i>	0,00	0,80	
<i>posti scarsi</i>	0,00	1,10	
<i>Box</i>			
<i>posti abbondanti</i>	0,00	0,75	
<i>posti medi</i>	0,00	0,95	
<i>posti scarsi</i>	0,00	1,25	
<i>Balconi sotto i 10 mq</i>	9,50	0,25	2,38
<i>Portici e patii sotto i 25 mq</i>	9,50	0,35	3,33
<i>Terrazze sotto i 10 mq</i>	0,00	0,50	
<i>sotto i 20 mq</i>	0,00	0,40	
<i>sotto i 30 mq</i>	0,00	0,35	
<i>oltre i 30 mq</i>	0,00	0,30	
<i>Logge</i>	0,00	0,40	
<i>Verande</i>	0,00	0,90	
<i>Giardino sotto i 100 mq</i>	0,00	0,10	
<i>oltre i 100 mq</i>	0,00	0,05	
<i>Cortile o corte</i>	0,00	0,10	
			5,70
Superficie utile:	19,00	mq	
Sup. commerciale:	5,70	mq	

3 Superficie complessiva

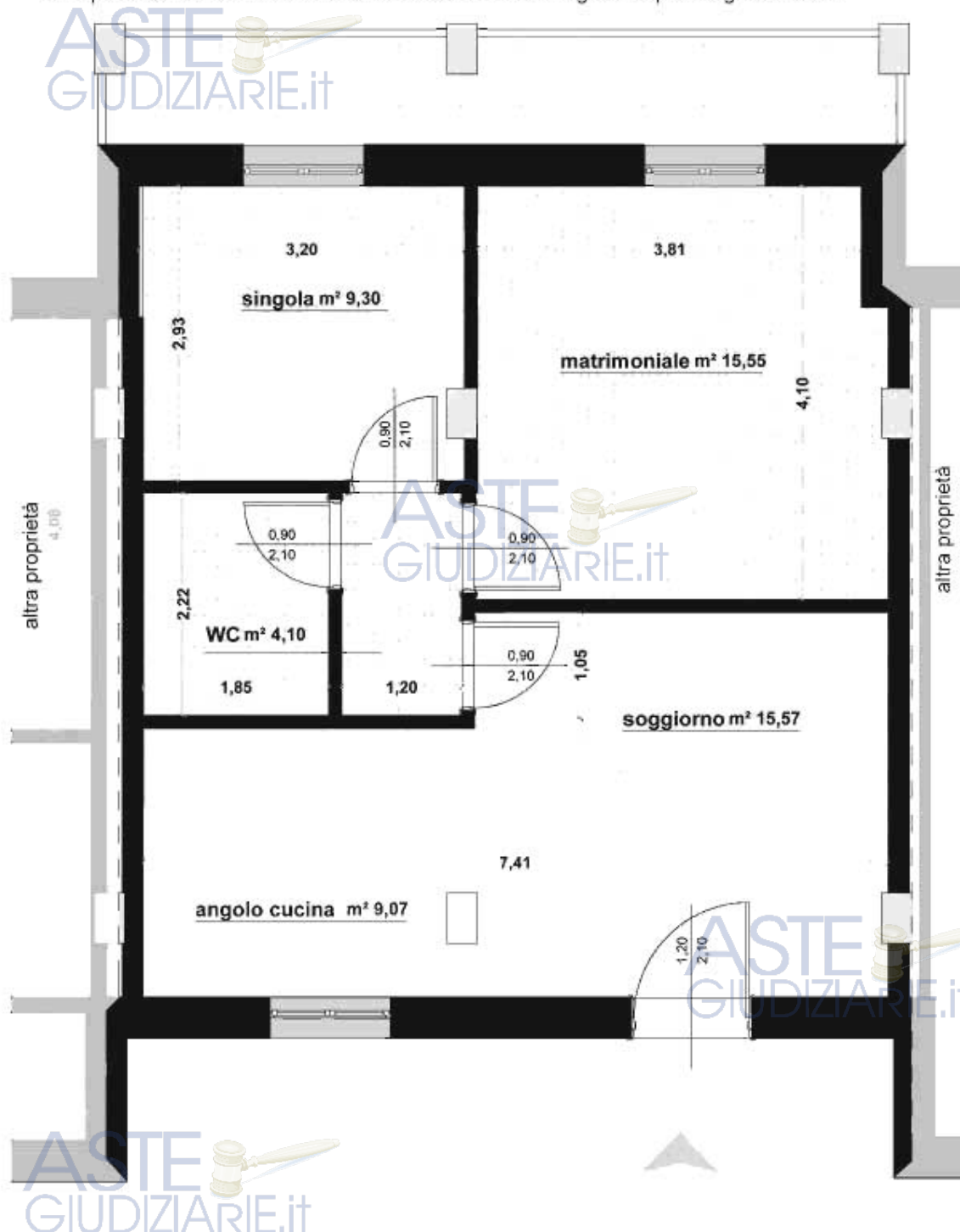
	Sup. (mq)	Sup. commerciale
Superfici principali	56,29	61,92
Sup. locali accessori e sup. scoperte	19,00	5,70

ASTE
GIUDIZIARIE.it
67,62 mq

Immobile sito in Comune di Pignola c/da Villafranca n. 30, riportati in catasto al foglio 28, p.lla 1009, sub 5:

Superficie Commerciale = mq. 67,62

La superficie commerciale determinata analiticamente di seguito è riportata graficamente



...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." *CONTINUA*

I dati utilizzati per la stima e le fonti di acquisizione di tali dati, sono stati prelevati dalla banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate, (cfr. allegato 14.)

Le analisi conoscitive effettuate sui beni pignorati hanno consentito di procedere alla stima del più probabile valore di mercato, considerando la media dei valori ottenuti adottando due distinti procedimenti di stima: diretto (sintetico comparativo) e indiretto (analitico - ricostruttivo). Gli aspetti generali e l'indicazione dei parametri di stima sono descritti nell'allegato 2 mentre il procedimento di calcolo è riportato nell'allegato 3.

Valore di mercato:

- Il valore di mercato per il bene sito in Comune di Pignola c/da Villafranca n. 30, riportati in catasto al foglio 28, p.la 1009, **sub 3**, con sup. commerciale pari a mq. 68,59; è pari a € 78.228,00 (settantottomiladuecentoventotto/00)
- Il valore di mercato per il bene sito in Comune di Pignola c/da Villafranca n. 30, riportati in catasto al foglio 28, p.la 1009, **sub 4**, con sup. commerciale pari a mq. 65,55; è pari a € 74.755,00 (settantaquattromilasettecentocinquantacinque/00)
- Il **valore di mercato** per il bene sito in Comune di Pignola c/da Villafranca n. 30, riportati in catasto al foglio 28, p.la 1009, **sub 5**, con sup. commerciale pari a mq. 67,62; è pari a € 77.124,00 (settantasettemilacentotrentaquattro/00)

...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. *CONTINUA*

Valore di mercato meno la riduzione del 10%:

- Il valore di mercato per il bene sito in Comune di Pignola c/da Villafranca n. 30, riportati in catasto al foglio 28, p.la 1009, **sub 3**, pari a € 78.228,00 meno la riduzione del 10% in ragione delle circostanze del caso di specie pari a € 7.822,90 determinano il seguente

VALORE DI MERCATO PROPOSTO: € 70.406,00 (settantamilaquattrocentosei/00).

- Il valore di mercato per il bene sito in Comune di Pignola c/da Villafranca n. 30, riportati in catasto al foglio 28, p.la 1009, **sub 4**, pari a € 74.755,00 meno la riduzione del 10% in ragione delle circostanze del caso di specie pari a € 7.475,50 determinano il seguente

VALORE DI MERCATO PROPOSTO: € 67.279,00 (sessantasettemiladuecentosettantanove/00).

- Il valore di mercato per il bene sito in Comune di Pignola c/da Villafranca n. 30, riportati in catasto al foglio 28, p.la 1009, **sub 4**, pari a € 77.124,00 meno la riduzione del 10% in ragione delle circostanze del caso di specie pari a € 7.712,49 determinano il seguente

VALORE DI MERCATO PROPOSTO: € 69.412,00 (sessantanovemilaquattrocentododici/00).

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

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

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

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

Il pignoramento non ha ad oggetto una quota indivisa, il diritto indicato nell'atto di pignoramento (diritto di piena proprietà), trascritto il 27/08/2012 n.12635/10562, corrisponde con quello in titolarità dell'esecutato [REDACTED] in forza dell'atto di acquisto per Notar Antonio Polosa trascritto in suo favore con nota di trascrizione del 24/05/2007 n. 11619-7092, (cfr. allegato 13).

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.

Il debitore esecutato, la [REDACTED] è una Società a responsabilità Limitata, per cui è stato acquisito il Certificato della Camera di Commercio di Potenza (cfr. Allegato 12).

Allegati:

Allegati alla CTU parte I;

Allegati alla CTU parte II;

Allegati alla CTU parte III;

Potenza li 20/09/2016

Il C.T.U.

Arch. Antonio Tancredi

ASTE
GIUDIZIARIE.it

PROC. n.R.G.E. 90/2012

TRIBUNALE DI POTENZA
SEZIONE CIVILE
UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

Giudice dell'esecuzione dott.ssa di Gennaro

Promossa da [REDACTED]

Contro [REDACTED]

Oggetto: NOTA INTEGRATIVA alla Consulenza Tecnica D'ufficio (proc. n.R.G.E. 90/2012).

Il sottoscritto Tancredi Arch. Antonio, nominato CTU nella procedura in oggetto, promossa da [REDACTED]

preso atto che all'ultimo punto di pagina 52 (Valore di mercato meno la riduzione del 10%) del proprio elaborato peritale depositato presso il Tribunale di Potenza in data 24/09/2016, per mero errore materiale, è stato riportato il *Subalterno 4* per il valore di mercato proposto pari a € 77.124,00,

dichiara che Il valore di mercato per il bene sito in Comune di Pignola c/da Villafranca n. 30, pari a € 77.124,00, si riferisce all'immobile riportato in catasto NCEU al foglio 28, p.lla 1009, *Subalterno 5*.

Potenza 11 maggio 2017

C.T.U.
Arch. ANTONIO TANCREDI



ASTE
GIUDIZIARIE.it