

TRIBUNALE DI LAGONEGRO

SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI



CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

PROCEDIMENTO: R.G.E.I. 75/2014



Arch. Nicola Blasi

Via Cono Luchino Del Verme, 84039, Teggiano, (SA)

cell. 3283355741

P.IVA 05394240658



1. PREMESSA

Il sottoscritto arch. Nicola Blasi, iscritto all'Ordine degli Architetti P.P.C. della Provincia di Salerno al n. 3118 ed all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Lagonegro (PZ), il giorno 27/07/2016 è stato nominato dal Giudice dell'Esecuzione Dott. Paola Beatrice quale Esperto per la stima dei beni inclusi nella procedura esecutiva n. 75/2014 R.G.E.I. promossa da:

- BANCA NAZIONALE DEL LAVORO S.P.A. (BNL S.P.A.)

contro

Prestito il giuramento di rito, venivano formulati i quesiti di seguito riportati e veniva fissata l'udienza di comparizione delle parti per il giorno 15/03/2017 (all. I).

I quesiti posti dal Giudice sono così articolati:

affida all'esperto stimatore il seguente incarico (art. 569 c.p.c.)

- A -

VERIFICA DELLA COMPLETEZZA DI DOCUMENTI DI CUI ALL'ART. 567 COMMA SECONDO CPC

1) Verifichi, prima di ogni altra attività, che il creditore che richiede la vendita ovvero un creditore intervenuto, munito di titolo esecutivo, abbia provveduto ex art. 567 c.p.c., nel termine ivi previsto, a depositare l'estratto del catasto, nonché i certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate a partire dal primo titolo anteriore al ventennio che precede la trascrizione del pignoramento ovvero un certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari (a norma dell'art. 567 cpc, come modif. dalla riforma del 2005, il c.d.u. e l'estratto delle mappe censuarie non sono necessari), segnalando immediatamente al giudice ed al creditore pignorante quelli mancanti o inidonei.

2) Acquisisca, se non già in atti e ove necessario:

a) estratto di matrimonio con annotazioni marginali del debitore attestante il regime patrimoniale dello stesso al momento dell'acquisto;

b) visura camerale storica ove l'intestatario del bene sia una persona giuridica.

3) Nella sola ipotesi in cui non vi sia agli atti una certificazione notarile, ma solo quella ipotecaria rilasciata dalla Agenzia del Territorio, predisponga sulla base della stessa l'elenco delle trascrizioni relative alle vicende traslative del bene pignorato a partire sempre dal primo titolo anteriore al ventennio precedente alla data di trascrizione dell'atto di pignoramento, nonché l'elenco delle iscrizioni, dei pignoramenti, delle trascrizioni pregiudizievoli di qualsiasi tipo (trascrizioni di domande giudiziali) ed in ordine cronologico, evidenziando l'eventuale intervenuta estinzione o cancellazione delle stesse.

- B -

IDENTIFICAZIONE E DESCRIZIONE ATTUALE DEI BENI

1) Provveda all'identificazione dei beni pignorati, previo accesso ai luoghi, all'uopo indicando:



- la loro tipologia, specificando se trattasi di terreno, fabbricato o porzione di esso (appartamento, negozio, deposito ecc.);
- i dati reali ed attuali relativi a: Comune, località, via, numero civico, scala, piano, interno, accesso, indicando, ove divergano da quelli precedentemente indicati nei titoli, nel pignoramento, in catasto, e/o nella documentazione ipocatastale agli atti ex art. 567 c.p.c., le mutazioni intervenute, previa indagine toponomastica;
- la superficie commerciale ed utile;
- la loro tipologia e natura, reale e catastale;
- tutti i riferimenti catastali attuali;
- almeno tre confini reali, previa verifica di corrispondenza con quelli catastali e con quelli indicati nel titolo di provenienza;

descriva le ulteriori caratteristiche dei beni.

2) Indichi analiticamente eventuali pertinenze, accessori, parti comuni e condominiali, anche con specifico esame in merito al titolo di provenienza e al regolamento di condominio ove esistente (rispettando anche per le pertinenze tutti i punti di cui sopra). All'uopo alleggi planimetrie dello stato dei luoghi ed idonea rappresentazione fotografica.

3) Acquisisca, per i terreni pignorati, e per le tutte le aree non urbane e/o non pertinenziali ad immobili urbani, gli estratti delle mappe censuarie, come sopra precisato e i certificati di destinazione urbanistica di cui all'articolo 30 del D.P.R. 6 giugno 2001, n.ro 380 (non necessario per le espropriazioni di fabbricati; necessario nelle espropriazioni relative a terreni, salvo che gli stessi costituiscano pertinenze di edifici censiti nel nuovo catasto edilizio urbano, purchè la superficie complessiva dell'area di pertinenza medesima sia inferiore a 5.000 metri quadrati), depositandoli in originale, ai fini della redazione dell'avviso di vendita ex art. 173 quater disp. att. c.p.c. e dell'allegazione al decreto di trasferimento ex art. 591 bis c.p.c.

IDENTIFICAZIONE PREGRESSA DEI BENI

1) Confronti dettagliatamente la descrizione ed identificazione dei beni pignorati e delle pertinenze, risultanti dalle indagini di cui sopra, con:

- i dati catastali precedentemente assunti dai beni pignorati, fino al primo titolo anteriore al ventennio emergente dalla documentazione ex art. 567cpc ;
- i dati risultanti dal titolo di provenienza del debitore come sopra acquisito, e dalle note di trascrizione per i titoli precedenti all'acquisto del debitore, eventualmente acquisendole;
- i dati indicati nell'atto di pignoramento e nella relativa nota di trascrizione;
- i dati indicati in eventuali precedenti pignoramenti.

Ai fini di cui sopra, alleggi :

visura catastale storica, estratto di mappa e planimetrie catastali attuali e pregresse

2) Segnali ogni difformità emersa dalle indagini come sopra effettuate e ciò non solo ai fini della verifica della correttezza del pignoramento, al tempo della sua trascrizione, ma anche al fine della individuazione di intervenute modificazioni urbanistiche nel tempo e più ampiamente al fine della esatta cronistoria nel ventennio del bene dal punto di vista catastale amministrativo ed ipotecario;

riferisca in tutti i casi, altresì, in ordine alla conformità o difformità allo stato di fatto dei dati catastali e delle planimetrie, nonché della loro rispondenza ai dati dei registri immobiliari, onde rendere edotto



l'aggiudicatario di tutte le notizie utili per l'eventuale adeguamento alle disposizioni di cui all'art. 19 D.L. 31 maggio 2010, n. 78, conv. in L. 30 luglio 2010, n. 122 ed i relativi costi presuntivi.

Nel caso di riscontrate difformità catastali rispetto allo stato dei luoghi, ove necessario ai fini della esatta identificazione del bene, proceda, solo previa specifica autorizzazione di questo giudice e quantificazione della **relativa spesa, ad eseguire le variazioni per l'aggiornamento del catasto**, solo nel caso che le mutazioni riscontrate siano legittime dal punto di vista urbanistico e non via sia idonea planimetria del bene; indicando **in ogni caso i costi che l'aggiudicatario dovrà sostenere ove l'immobile non venga regolarizzato catastalmente prima della vendita.**

- C -

STATO DI POSSESSO

1) Accerti se l'immobile è libero o occupato da terzi e a quale titolo ed in tal caso acquisisca il titolo legittimante il possesso o la detenzione del bene evidenziando se esso ha data certa anteriore alla trascrizione del pignoramento.

2) Verifichi se risultano registrati presso l'ufficio del registro contratti di locazione e se sono state regolarmente pagate annualmente le relative imposte, indicando la data di scadenza e la congruità del canone, allegando copia di tutto quanto acquisito.

3) Determini il valore locativo del bene.

Ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato acquisisca il provvedimento di assegnazione della casa coniugale, verificandone l'eventuale trascrizione ai sensi dell'art. 155 quater c.c..

Nel caso in cui l'immobile risulti occupato da terzi senza titolo o con titolo in ordine al quale va valutata l'opponibilità alla procedura, relazioni immediatamente al custode giudiziario ove già nominato o diversamente al Giudice dell'esecuzione per i conseguenziali provvedimenti in ordine alla custodia.

- D -

ESISTENZA DI FORMALITÀ, VINCOLI O ONERI ANCHE DI NATURA CONDOMINIALE

1) Accerti l'esistenza di formalità, vincoli ed oneri di ogni tipo e natura, sia riesaminando la documentazione ipocatastale agli atti, il titolo di provenienza e quant'altro come sopra acquisito, sia effettuando specifiche indagini presso gli uffici comunali, il catasto, le conservatorie competenti, le sovrintendenze e presso tutti gli **uffici all'uopo preposti. In particolare accerti l'eventuale esistenza di:** - diritti reali (quali usufrutto, superficie , enfiteusi) e personali (uso, abitazione, assegnazione,) a favore di terzi sull'immobile pignorato alla data della trascrizione del pignoramento ed all'attualità; - servitù attive e passive e formalità ipotecarie di qualsiasi titolo e natura; - domande giudiziali e giudizi in corso; - vincoli di ogni natura e tipo, con particolare attenzione ai vincoli storico-artistico, architettonici, paesaggistici, archeologici, ai vincoli urbanistici e/o amministrativi, alle acquisizioni al patrimonio comunale per irregolarità urbanistiche; - sequestri penali ed amministrativi; - canoni, livelli, diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici. Indichi specificamente quali siano i pesi di cui sopra che continueranno a gravare sul bene in vendita e che quindi resteranno a carico dell'aggiudicatario e quali potranno essere cancellati ex art. 586 cpc ed i relativi oneri e tasse di **cancellazione, nonché tutti i costi necessari per l'affrancazione di canoni, livelli, il riscatto, la conversione del diritto di superficie in diritto di proprietà per l'edilizia convenzionata o comunque necessari alla cancellazione del vincolo se prevista.**



2) Accerti l'esistenza di vincoli o oneri di natura condominiale all'uopo acquisendo presso l'amministratore l'eventuale regolamento condominiale onde verificare l'esistenza di beni condominiali (casa portiere, lastrico etc) e di vincoli di destinazione ovvero limitazioni all'utilizzo degli immobili pignorati.

3) Accerti, altresì, con controllo presso l'amministrazione condominiale, anche con rilascio di attestazione dello stesso: l'ammontare medio delle spese condominiali ordinarie e l'esistenza di eventuali spese condominiali insolute nell'anno in corso e nell'anno solare precedente; l'importo annuo delle spese fisse e di gestione ordinaria; eventuali spese straordinarie già deliberate, ma non ancora scadute; eventuali cause in corso passive ed attive.

- E -

REGOLARITÀ EDILIZIA ED URBANISTICA

1) Accerti, anche ai fini della redazione dell'avviso di vendita ex art. 173 quater c.p.c., la conformità o meno della costruzione originaria e di tutte le successive variazioni intervenute, alle autorizzazioni o concessioni amministrative, nonché l'esistenza o meno delle dichiarazioni di agibilità e/o abitabilità e ne acquisisca copia presso il Comune di competenza, con espressa indicazione nella relazione di stima dei relativi estremi; indichi la destinazione d'uso dell'immobile, specifichi se essa è compatibile con quella prevista nello strumento urbanistico comunale, nonché con quella espressa dal titolo abilitativo assentito e con quella censita in catasto; accerti se siano stati costruiti prima dell'1.9.1967, (ed ove necessario prima del 1942). In caso di costruzioni successive a tale data, indichi gli estremi della licenza o della concessione edilizia (e delle eventuali varianti), ovvero della concessione in sanatoria eventualmente rilasciata dalla competente autorità amministrativa ed in ogni caso di tutti i provvedimenti autorizzativi rilasciati, allegandone copia.

2) In caso di costruzione realizzata o modificata in violazione delle normative edilizie, determini l'epoca di realizzazione dello stesso e descriva le suddette opere, precisando se siano o meno suscettibili di sanatoria alla stregua della vigente legislazione, descrivendo dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati; dica, inoltre, se l'illecito sia stato sanato ovvero se lo stesso sia compatibile con gli strumenti urbanistici e con i vincoli ambientali e/o paesaggistici e nell'ipotesi di violazione delle norme relative ai vincoli ambientali, dei beni culturali e delle aree protette di cui al Decreto Legislativo 42/04 e s.m.i., precisi se l'illecito sia sanabile. In particolare, dica se sia sanabile a seguito di accertamento di conformità ex artt. 36 e 37 D.P.R. 380/01, o comunque a mezzo degli strumenti urbanistici vigenti applicabili al caso, ed in particolare se sia condonabile a cura dell'aggiudicatario entro centoventi giorni dal decreto di trasferimento giusta gli artt. 40 della legge 47/85 e 46 comma 5°, del D.P.R. 380/01 come prorogati con D.L. 30 settembre 2003, n. 269, conv. commod. in L. 24 novembre 2003, n. 326; indicando in questo ultimo caso se sussistano tutte le condizioni per l'aggiudicatario di procedere a detta sanatoria. Indichi altresì l'eventuale pendenza di istanze di sanatoria, allegandone copia ed accertando se le stesse sono state respinte o approvate ovvero se sia ancora in corso la pratica di approvazione; indicando altresì i costi necessari per il completamento della stessa ed il rilascio della concessione in sanatoria.

3) Quantifichi, in ipotesi di accertate irregolarità urbanistiche, i costi necessari per la sanatoria (se possibile) o per la demolizione della parte abusiva e per l'esecuzione di opere tese al ripristino della funzionalità dei beni (ove gravemente compromessa); nel caso di immobili abusivi non suscettibili di sanatoria l'esperto dovrà: verificare l'esistenza di procedure di acquisizione al patrimonio comunale e la loro trascrizione e la loro eventuale cancellazione ex legge 724/94, segnalandole immediatamente al GE prima di procedere oltre nelle indagini.



4) Nel caso di terreni, verifichi la destinazione urbanistica del terreno risultante dal certificato di destinazione urbanistica di cui all'art. 30 del T.U. di cui al D.P.R. 6.6.01 n. 380. Per i fabbricati rurali insistenti sui terreni verifichi la effettiva rispondenza degli stessi ai requisiti di ruralità posti dalla legge 557/93 e succ. mod ed integ. , e indichi, in caso di assenza o di perdita dei requisiti di ruralità, i costi per il censimento dei beni al catasto fabbricati e quindi verifichi tutte le condizioni di regolarità edilizia sopra richieste per gli immobili urbani.

- F -

FORMAZIONE DEI LOTTI

1) **Dica se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti. Provveda, in quest'ultimo caso, alla loro formazione procedendo all'identificazione dei singoli beni secondo quanto sopra richiesto.**

2) Dica, qualora gli immobili siano stati pignorati solo pro quota, se essi siano divisibili in natura e, proceda, in questo caso, alla formazione dei singoli lotti indicando il valore di ciascuno di essi e tenendo conto delle quote dei singoli comproprietari e prevedendo gli eventuali conguagli in denaro, procedendo ai relativi frazionamenti catastali e pratiche urbanistiche, solo previa quantificazione dei costi ed autorizzazione del G.E.; **proceda, in caso di indivisibilità, alla stima dell'intero esprimendo compiutamente il giudizio di indivisibilità eventualmente anche alla luce di quanto disposto dall'art. 577 c.p.c. , dagli artt. 720, 722, 727 e 1114 c.c. e più in generale di quanto disposto dalle norme in tema di divisione.**

- G -

VALORE DEL BENE E COSTI

1) Determini preliminarmente il valore degli immobili, corrispondentemente al valore dei beni considerati come in piena proprietà, perfettamente commerciabili ai sensi di legge e liberi, con espressa e compiuta indicazione del criterio di stima utilizzato (cfr. art. 568 cpc nel testo risultante dalla riforma di cui alla legge 132 del 2015 secondo cui "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'art. 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 di stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute."). **Operi le opportune decurtazioni sul prezzo di stima, indicandole singolarmente ed analiticamente, onde il professionista delegato alla vendita possa distintamente porle come base del prezzo ex art. 591 bis n.ro 1, relative a: - diritti reali e personali di terzi (usufrutto uso abitazione) da valutarsi in ragione delle età e quindi delle tabelle di valutazione ex decreti ministeriali di adeguamento delle modalità di calcolo di cui alla imposta di registro DPR 131/1986; - eventuale stato di occupazione per locazione, diritti di terzi come sopra accertati, non collegati all'età del beneficiario, comunque gravanti sui beni, a prescindere dalla valutazione di opponibilità che verrà fatta dagli organi della procedura, da valutarsi in ragione percentuale; - stato di conservazione dell'immobile; - oneri di qualsiasi tipo che l'aggiudicatario dovrà sostenere a qualsiasi titolo, emersi dalle indagini di cui sopra, al fine di rendere l'immobile libero da pesi e vincoli e persone e perfettamente commerciabile.**



2) Nel caso di costruzioni abusive determini, indicandoli singolarmente: il valore del terreno e/o dell'area di sedime sul quale sorge la costruzione abusiva (non acquisita al patrimonio comunale); l'importo delle spese **che l'aggiudicatario dovrà sostenere per la sua demolizione, per il pagamento delle relative sanzioni e più in generale per il ripristino dello stato dei luoghi; il valore d'uso dell'edificio.** Indicherà, quindi, il **valore finale del bene**, al netto di tali decurtazioni e correzioni.

3) Qualora gli immobili siano stati pignorati solo pro quota, proceda comunque alla valutazione dell'intero anche ai fini dell'eventuale applicazione degli artt. 599 e ss. c.p.c. in caso si debba procedere alla divisione giudiziale e poi della quota.

2. SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI

Premesso quanto sopra, il sottoscritto ha provveduto a raccogliere le informazioni finalizzate all'adempimento delle risposte ai quesiti posti nel decreto di nomina, presso i seguenti uffici:

- Ufficio del Catasto Fabbricati di Potenza
- Comune di Francavilla in Sinni (PZ) - Ufficio Tecnico - Settore Urbanistica – Stato Civile
- Agenzia delle Entrate e del Territorio di Potenza - Ufficio del Registro e di Conservatoria dei RR.II.

PRIMO ACCESSO

In data 27/12/2016, alle ore 15:00, il sottoscritto arch. Nicola Blasi, avvisata la parte debitrice tramite raccomandata A/R, si è recato presso l'immobile oggetto di esecuzione, sito in [REDACTED] per dare inizio alle operazioni peritali. Risultano presenti, oltre allo scrivente, il sig.:

- [REDACTED]

Esperite le procedure di rito, si è dato inizio alle operazioni peritali, discutendo ampiamente in ordine ai quesiti posti nel mandato ed ispezionando l'appartamento in oggetto, eseguendo una ricognizione **dei luoghi interni e dell'esterno del fabbricato.**

Alle ore 15:30 il verbale è stato letto, confermato e sottoscritto dai presenti (all. II parte I).

SECONDO ACCESSO

In data 27/01/2017, alle ore 15:00, il sottoscritto arch. Nicola Blasi, avvisata nuovamente la parte debitrice tramite raccomandata A/R, si è recato presso l'immobile oggetto di esecuzione per il prosieguo delle operazioni peritali. Risultano presenti, oltre allo scrivente, i sig.ri:

- [REDACTED],
- [REDACTED]

In primo luogo si è provveduto a consegnare [REDACTED] non presenti al primo accesso, una scheda riepilogativa contenente notizie in merito alla procedura esecutiva.



Le operazioni sono consistite in un'approfondita documentazione fotografica degli interni e dell'esterno (all. III), congiunta al rilievo delle misurazioni metriche utili alla quantificazione del bene, necessarie al compimento dell'incarico conferito.

Alle ore 16:30 il verbale è stato letto e confermato, mai debitori eseguiti, riconosciuti tramite carta d'identità, hanno entrambi rifiutato di apporre la firma in calce allo stesso (all. II parte II).

3. RISPOSTA AI QUESITI

QUESITO A

1) **Verifichi**, prima di ogni altra attività, che il creditore che richiede la vendita ovvero un creditore intervenuto, munito di titolo esecutivo, abbia provveduto ex art. 567 c.p.c., nel termine ivi previsto, a depositare l'estratto del catasto, nonché i certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate a partire dal primo titolo anteriore al ventennio che precede la trascrizione del pignoramento ovvero un certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari (a norma dell'art. 567 cpc, come modif. dalla riforma del 2005, il c.d.u. e l'estratto delle mappe censuarie non sono necessari), segnalando immediatamente al giudice ed al creditore pignorante quelli mancanti o inidonei.

2) **Acquisisca**, se non già in atti e ove necessario:

a) estratto di matrimonio con annotazioni marginali del debitore attestante il regime patrimoniale dello stesso al momento dell'acquisto;

b) visura camerale storica ove l'intestatario del bene sia una persona giuridica.

3) Nella sola ipotesi in cui non vi sia agli atti una certificazione notarile, ma solo quella ipotecaria rilasciata dalla Agenzia del Territorio, predisponga sulla base della stessa l'elenco delle trascrizioni relative alle vicende traslative del bene pignorato a partire sempre dal primo titolo anteriore al ventennio precedente alla data di trascrizione dell'atto di pignoramento, nonché l'elenco delle iscrizioni, dei pignoramenti, delle trascrizioni pregiudizievoli di qualsiasi tipo (trascrizioni di domande giudiziali) ed in ordine cronologico, evidenziando l'eventuale intervenuta estinzione o cancellazione delle stesse.

1) Per quanto concerne la verifica sulla completezza della documentazione di cui all'art. 567 del c.p.c., si dichiara che risulta depositato agli atti sia l'estratto del catasto, relativamente alla planimetria dell'immobile, sia il certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari, a cura del Notaio dott.ssa Chiara Branchini, datato 11/09/2014, in ordine a quanto in oggetto alla data del 27/07/2014.

2) a) E' stato acquisito, presso il Comune di Francavilla in Sinni (PZ), Ufficio Stato Civile, l'estratto di matrimonio dei debitori (all.IV), in cui non risultano trascritte annotazioni marginali attestanti il regime patrimoniale.



3) E' stata rinvenuta agli atti, come precedentemente esplicitato, la certificazione notarile contenente le trascrizioni relative alle vicende traslative del bene pignorato dal ventennio precedente alla data di trascrizione dell'atto di pignoramento.

QUESITO B

1) **Provveda all'identificazione dei beni pignorati, previo accesso ai luoghi, all'uopo indicando:**

- la loro tipologia, specificando se trattasi di terreno, fabbricato o porzione di esso (appartamento, negozio, deposito ecc.);
- i dati reali ed attuali relativi a: Comune, località, via, numero civico, scala, piano, interno, accesso, indicando, ove divergano da quelli precedentemente indicati nei titoli, nel pignoramento, in catasto, e/o nella documentazione ipocatastale agli atti ex art. 567 c.p.c., le mutazioni intervenute, previa indagine toponomastica;
- la superficie commerciale ed utile;
- la loro tipologia e natura, reale e catastale;
- tutti i riferimenti catastali attuali;
- almeno tre confini reali, previa verifica di corrispondenza con quelli catastali e con quelli indicati nel titolo di provenienza;

descriva le ulteriori caratteristiche dei beni.

2) **Indichi analiticamente eventuali pertinenze, accessori, parti comuni e condominiali, anche con specifico esame in merito al titolo di provenienza e al regolamento di condominio ove esistente (rispettando anche per le pertinenze tutti i punti di cui sopra). All'uopo alleggi planimetrie dello stato dei luoghi ed idonea rappresentazione fotografica.**

3) **Acquisisca, per i terreni pignorati, e per le tutte le aree non urbane e/o non pertinenziali ad immobili urbani, gli estratti delle mappe censuarie, come sopra precisato e i certificati di destinazione urbanistica di cui all'articolo 30 del D.P.R. 6 giugno 2001, n.ro 380 (non necessario per le espropriazioni di fabbricati; necessario nelle espropriazioni relative a terreni, salvo che gli stessi costituiscano pertinenze di edifici censiti nel nuovo catasto edilizio urbano, purchè la superficie complessiva dell'area di pertinenza medesima sia inferiore a 5.000 metri quadrati), depositandoli in originale, ai fini della redazione dell'avviso di vendita ex art. 173 quater disp. att. c.p.c. e dell'allegazione al decreto di trasferimento ex art. 591 bis c.p.c.**

1) L'immobile, oggetto di pignoramento, è situato nel comune di Francavilla in Sinni (PZ), in un'area non molto distante dal nucleo storico, a ridosso dell'ultima fascia urbanizzata a Sud del perimetro urbano, in [REDACTED]. La tipologia del bene pignorato è identificabile in un appartamento posto al primo piano di un fabbricato. La superficie commerciale complessiva risulta essere pari a c.a. mq 163 e quella utile (calpestable) pari a c.a. mq. 143; l'altezza dei locali è pari a 3,00 m; il tutto è riportato nel N.C.E.U. del Comune, al foglio 10, part.IIa n. 1782, sub 3, in ditta al sig. [REDACTED], piano primo, categoria A/2, classe 2, vani 7, rendita catastale € 307,29. La suddetta proprietà è in regime di [REDACTED]



La part.IIa n. 1782 confina con la part.IIa n. 1781 a Nord, con la part.IIa n. 1212 ad Est, con la part.IIa n. 1770 ad Ovest e con la Strada Provinciale n°63 del Rubbio a Sud.

Il fabbricato, realizzato con Licenza Edilizia n.179 del 14/07/1976, è distribuito su un piano terra, due livelli successivi e un sottotetto di copertura; la struttura portante verticale è realizzata in cemento armato, i solai sono in laterizi e cemento armato ed i tamponamenti in blocchi di cls e malta, la copertura è del tipo a due falde con sovrastanti tegole a coppi.

Nello specifico, l'appartamento di proprietà ████████ occupa per intero il piano primo ed è composto da 6 vani (cucina/tinello, zona pranzo, soggiorno e tre camere da letto) ed accessori (bagno e disimpegno); **confina ad est con la scala condominiale che serve l'intero edificio.** La superficie complessiva commerciale è di circa 163 mq, con doppio terrazzo, a Sud e ad Ovest, ed altezza interna pari a 3,00 m. Si accede all'appartamento tramite un vano scala, posto sul lato Est dell'edificio. Le rifiniture sono quelle tipiche dell'edilizia residenziale: le murature sono rivestite in intonaco tradizionale e gli infissi sono in alluminio anodizzato, con vetro singolo. La mobilia è di tipo classico in legno, gli ambienti sono abbastanza confortevoli e la luminosità è discreta; la disposizione delle tramezzature è funzionale alla destinazione d'uso. I materiali di rifinitura sono modesti: i pavimenti della zona giorno e della cucina sono in granito, quelli della zona notte sono in piastrelle di ceramica e quelli del bagno sono in monocottura; le porte interne sono in legno, i sanitari in ceramica. Sono presenti un camino ed una stufa a legna nella zona pranzo e non risultano impianti di riscaldamento e/o raffrescamento. Attualmente l'immobile si presenta, a livello generale, in condizioni di conservazione che ne consentono il normale utilizzo; nel complesso le finiture e i materiali utilizzati risultano essere in discreto stato di manutenzione.

2) Non è stata rilevata la presenza di eventuali pertinenze o accessori associati alla proprietà così definita (quali lavatoi, soffitte comuni, locali di sgombero, portineria, riscaldamento, ecc.). Le uniche parti comuni e/o condominiali corrispondono all'ingresso e al vano scala di accesso ai piani.

3) Nella procedura in oggetto non risultano pignoramenti relativi a terreni o ad aree non urbane e/o non pertinenziali, associate all'immobile.

IDENTIFICAZIONE PREGRESSA DEI BENI

1) Confronti dettagliatamente la descrizione ed identificazione dei beni pignorati e delle pertinenze, risultanti dalle indagini di cui sopra, con:

- i dati catastali precedentemente assunti dai beni pignorati, fino al primo titolo anteriore al ventennio emergente dalla documentazione ex art. 567cpc ;
- i dati risultanti dal titolo di provenienza del debitore come sopra acquisito, e dalle note di trascrizione per i titoli precedenti all'acquisto del debitore, eventualmente acquisendole;
- i dati indicati nell'atto di pignoramento e nella relativa nota di trascrizione;
- i dati indicati in eventuali precedenti pignoramenti.



Ai fini di cui sopra, allegli :

visura catastale storica, estratto di mappa e planimetrie catastali attuali e pregresse

2) Segnali ogni difformità emersa dalle indagini come sopra effettuate e ciò non solo ai fini della verifica della correttezza del pignoramento, al tempo della sua trascrizione, ma anche al fine della individuazione di intervenute modificazioni urbanistiche nel tempo e più ampiamente al fine della esatta cronistoria nel ventennio del bene dal punto di vista catastale amministrativo ed ipotecario;

riferisca in tutti i casi, altresì, in ordine alla conformità o difformità allo stato di fatto dei dati catastali e delle planimetrie, nonché della loro rispondenza ai dati dei registri immobiliari, onde rendere edotto l'aggiudicatario di tutte le notizie utili per l'eventuale adeguamento alle disposizioni di cui all'art. 19 D.L. 31 maggio 2010, n. 78, conv. in L. 30 luglio 2010, n. 122 ed i relativi costi presuntivi.

Nel caso di riscontrate difformità catastali rispetto allo stato dei luoghi, ove necessario ai fini della esatta identificazione del bene, proceda, solo previa specifica autorizzazione di questo giudice e quantificazione della relativa spesa, ad eseguire le variazioni per l'aggiornamento del catasto, solo nel caso che le mutazioni riscontrate siano legittime dal punto di vista urbanistico e non via sia idonea planimetria del bene; indicando in ogni caso i costi che l'aggiudicatario dovrà sostenere ove l'immobile non venga regolarizzato catastalmente prima della vendita.

1) Confrontando la descrizione attuale del bene, riportata nel paragrafo precedente, con i dati catastali assunti dai beni pignorati, con quelli risultanti dall'atto di compravendita del terreno (di cui si è ricevuta copia dal debitore esecutato, all. V) e con quelli contenuti nell'atto di pignoramento e nella relativa nota di trascrizione, si evidenzia che i dati di quest'ultimi coincidono per quel che riguarda il riferimento all'indirizzo dell'immobile, al piano e ai dati catastali. Tali elementi, dunque, hanno da sempre individuato tale bene, consentendone la sua univoca identificazione.

2) La planimetria del bene oggetto della procedura, ritirata presso gli Uffici del Catasto di Potenza (all. VI), risulta idonea e conforme allo stato dei luoghi e a quella presente agli atti. Dall'indagine effettuata non è stata rilevata altra planimetria precedente ad essa, che quindi rappresenta la sola ed esatta rappresentazione dell'immobile nella cronistoria, dal punto di vista catastale, amministrativo ed ipotecario. Non risulta necessario, dunque, ulteriore aggiornamento catastale.

QUESITO C

1) Accerti se l'immobile è libero o occupato da terzi e a quale titolo ed in tal caso acquisisca il titolo legittimante il possesso o la detenzione del bene evidenziando se esso ha data certa anteriore alla trascrizione del pignoramento.

2) Verifichi se risultano registrati presso l'ufficio del registro contratti di locazione e se sono state regolarmente pagate annualmente le relative imposte, indicando la data di scadenza e la congruità del canone, allegando copia di tutto quanto acquisito.

3) Determini il valore locativo del bene.



Ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato acquisisca il provvedimento di assegnazione della casa coniugale, verificandone l'eventuale trascrizione ai sensi dell'art. 155 quater c.c..

Nel caso in cui l'immobile risulti occupato da terzi senza titolo o con titolo in ordine al quale va valutata l'opponibilità alla procedura, relazioni immediatamente al custode giudiziario ove già nominato o diversamente al Giudice dell'esecuzione per i conseguenziali provvedimenti in ordine alla custodia.

1) E' stato verificato, grazie ai sopralluoghi effettuati, alle dichiarazioni del proprietario e all'accertamento condotto presso il Comune di Francavilla in Sinni, Ufficio Anagrafica, che l'immobile risulta attualmente occupato da [REDACTED] [REDACTED] ivi residenti a titolo principale (all.VII). Il titolo legittimante il possesso o la detenzione del bene corrisponde all'atto di compravendita del terreno su cui insiste il fabbricato.

2) Da ricerca effettuata presso l'Ufficio dei RR.II. all'Agenzia delle Entrate di Potenza, non risulta nessun contratto registrato sull'immobile a favore dei debitori esecutati e quindi opponibile alla procedura esecutiva in oggetto.

3) Per la determinazione del valore locativo del bene si fa riferimento alla media ottenuta tra il valore minimo e quello massimo individuato dall'OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare), per immobili ricadenti nella categoria relativa alle abitazioni civili e in base alla loro localizzazione. L'intervallo minimo/massimo per unità di superficie è pari ad 1,8/2,4 €/mq mese. Si ritiene dunque di poter determinare il valore locativo del bene in oggetto nella misura di:

$$163,00 \text{ mq} \times 2,00 \text{ €/mq} = 326,00 \text{ €/mese} = \mathbf{326,00 \text{ €/mese}}$$

Non risulta pervenuto alcun provvedimento di assegnazione della casa coniugale poiché i [REDACTED] risultano attualmente uniti dal vincolo matrimoniale ed entrambi residenti presso l'immobile oggetto della procedura.

QUESITO D

1) **Accerti** l'esistenza di formalità, vincoli ed oneri di ogni tipo e natura, sia riesaminando la documentazione ipocatastale agli atti, il titolo di provenienza e quant'altro come sopra acquisito, sia effettuando specifiche indagini presso gli uffici comunali, il catasto, le conservatorie competenti, le sovrintendenze e presso tutti gli uffici all'uopo preposti. **In particolare accerti l'eventuale esistenza di:** - diritti reali (quali usufrutto, superficie, enfiteusi) e personali (uso, abitazione, assegnazione,) a favore di terzi sull'immobile pignorato alla data della trascrizione del pignoramento ed all'attualità; - servitù attive e passive e formalità ipotecarie di qualsiasi titolo e natura; - domande giudiziali e giudizi in corso; - vincoli di ogni natura e tipo, con particolare attenzione ai vincoli storico-artistico, architettonici, paesaggistici, archeologici, ai vincoli urbanistici e/o amministrativi, alle acquisizioni al patrimonio comunale per irregolarità urbanistiche; - sequestri penali ed amministrativi; -



canoni, livelli, diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici. **Indichi specificamente quali siano i pesi di cui sopra che continueranno a gravare sul bene in vendita e che quindi resteranno a carico dell'aggiudicatario e quali potranno essere cancellati ex art. 586 cpc ed i relativi oneri e tasse di cancellazione, nonché tutti i costi necessari per l'affrancazione di canoni, livelli, il riscatto, la conversione del diritto di superficie in diritto di proprietà per l'edilizia convenzionata o comunque necessari alla cancellazione del vincolo se prevista.**

2) Accerti l'esistenza di vincoli o oneri di natura condominiale all'uopo acquisendo presso l'amministratore l'eventuale regolamento condominiale onde verificare l'esistenza di beni condominiali (casa portiere, lastrico etc) e di vincoli di destinazione ovvero limitazioni all'utilizzo degli immobili pignorati.

3) Accerti, altresì, con controllo presso l'amministrazione condominiale, anche con rilascio di attestazione dello stesso: l'ammontare medio delle spese condominiali ordinarie e l'esistenza di eventuali spese condominiali insolute nell'anno in corso e nell'anno solare precedente; l'importo annuo delle spese fisse e di gestione ordinaria; eventuali spese straordinarie già deliberate, ma non ancora scadute; eventuali cause in corso passive ed attive.

1) Dalle indagini effettuate e dalle specifiche analisi condotte, riesaminando la documentazione agli atti e quella ritirata presso gli uffici comunali, si dichiara che sui beni pignorati non esistono diritti reali o personali a favore di terzi, sia dalla data di trascrizione del pignoramento che all'attualità; il bene infatti è occupato esclusivamente da [REDACTED]. Non esistono inoltre vincoli artistici, storici, alberghieri, di inalienabilità o di indivisibilità, né è stata rilevata l'esistenza di diritti demaniali o usi civici, come si evince dal Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato dal Responsabile dell'Ufficio Tecnico del Comune di Francavilla in Sinni, richiesto per la verifica della particella in esame (all. VIII).

Dal punto di vista paesaggistico, invece, si specifica che l'immobile ricade nel P.R.G. comunale in ZONA "B" (ex zona destinata ad attrezzature nel P.d.F.) – di completamento e di ristrutturazione ed, inoltre, che l'intera area di sedime ricade nell'ambito della perimetrazione del Parco Nazionale del Pollino, in zona D1 – Insediamenti polifunzionali (IF) del vigente P.T.C. del Pollino. Pertanto, ogni intervento o modifica apportata all'immobile deve essere subordinata all'autorizzazione degli Enti comunali e sovracomunali preposti, ai sensi del D.L. n. 42 del 22/01/2004, art. 181.A tal proposito, si è riscontrata una difformità a livello prospettico e di superficie, nei quesiti successivi meglio descritta, rettifica della quale comporta una Concessione in Sanatoria relativa alla conformità tecnico/urbanistica e paesaggistica con i relativi costi di istruttoria.

2) Sul bene pignorato non esistono vincoli o oneri di natura condominiale; non risulta nominato un amministratore condominiale né vige un regolamento per la gestione di beni comuni per i quali vi siano vincoli o limitazioni all'utilizzo dell'immobile oggetto della procedura.

3) Per quanto prima espresso, non si attestano spese condominiali fisse di gestione e ordinarie o insolute negli anni, né, per questo, eventuali cause in corso a carico del proprietario esecutato.



QUESITO E

1) Accerti, anche ai fini della redazione dell'avviso di vendita ex art. 173 quater c.p.c., la conformità o meno della costruzione originaria e di tutte le successive variazioni intervenute, alle autorizzazioni o concessioni amministrative, nonché l'esistenza o meno delle dichiarazioni di agibilità e/o abitabilità e ne acquisisca copia presso il Comune di competenza, con espressa indicazione nella relazione di stima dei relativi estremi; **indichi la destinazione d'uso dell'immobile, specifichi se essa è compatibile con quella prevista nello strumento urbanistico comunale, nonché con quella espressa dal titolo abilitativo assentito e con quella censita in catasto; accerti se siano stati costruiti prima dell'1.9.1967, (ed ove necessario prima del 1942). In caso di costruzioni successive a tale data, indichi gli estremi della licenza o della concessione edilizia (e delle eventuali varianti), ovvero della concessione in sanatoria eventualmente rilasciata dalla competente autorità amministrativa ed in ogni caso di tutti i provvedimenti autorizzativi rilasciati, allegandone copia.**

2) In caso di costruzione realizzata o modificata in violazione delle normative edilizie, determini l'epoca di realizzazione dello stesso e descriva le suddette opere, precisando se siano o meno suscettibili di sanatoria alla stregua della vigente legislazione, descrivendo dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati; dica, inoltre, se l'illecito sia stato sanato ovvero se lo stesso sia compatibile con gli strumenti urbanistici e con i vincoli ambientali e/o paesaggistici e nell'ipotesi di violazione delle norme relative ai vincoli ambientali, dei beni culturali e delle aree protette di cui al Decreto Legislativo 42/04 e s.m.i., precisi se l'illecito sia sanabile. In particolare, dica se sia sanabile a seguito di accertamento di conformità ex artt. 36 e 37 D.P.R. 380/01, o comunque a mezzo degli strumenti urbanistici vigenti applicabili al caso, ed in particolare se sia condonabile a cura dell'aggiudicatario entro centoventi giorni dal decreto di trasferimento giusta gli artt. 40 della legge 47/85 e 46 comma 5°, del D.P.R. 380/01 come prorogati con D.L. 30 settembre 2003, n. 269, conv. conmod. in L. 24 novembre 2003, n. 326; indicando in questo ultimo caso se sussistano tutte le condizioni per l'aggiudicatario di procedere a detta sanatoria. **Indichi altresì l'eventuale pendenza di istanze di sanatoria, allegandone copia ed accertando se le stesse sono state respinte o approvate ovvero se sia ancora in corso la pratica di approvazione; indicando altresì i costi necessari per il completamento della stessa ed il rilascio della concessione in sanatoria.**

3) Quantifichi, in ipotesi di accertate irregolarità urbanistiche, i costi necessari per la sanatoria (se possibile) o per la demolizione della parte abusiva e per l'esecuzione di opere tese al ripristino della funzionalità dei beni (ove gravemente compromessa); nel caso di immobili abusivi non suscettibili di sanatoria l'esperto dovrà: verificare l'esistenza di procedure di acquisizione al patrimonio comunale e la loro trascrizione e la loro eventuale cancellazione ex legge 724/94, segnalandole immediatamente al GE prima di procedere oltre nelle indagini.

4) Nel caso di terreni, verifichi la destinazione urbanistica del terreno risultante dal certificato di destinazione urbanistica di cui all'art. 30 del T.U. di cui al D.P.R. 6.6.01 n. 380. Per i fabbricati rurali insistenti sui terreni verifichi la effettiva rispondenza degli stessi ai requisiti di ruralità posti dalla legge 557/93 e succ. mod ed integ., e indichi, in caso di assenza o di perdita dei requisiti di ruralità, i costi per il censimento dei beni al catasto fabbricati e quindi verifichi tutte le condizioni di regolarità edilizia sopra richieste per gli immobili urbani.



1) Presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Francavilla in Sinni (PZ), si sono rinvenuti i seguenti documenti e titoli edilizi, relativi alla costruzione del fabbricato e dell'appartamento in oggetto (all. IX):

- **Copia conforme della Richiesta di Licenza Edilizia prot. n. 22 del 03/03/1976;**
- **Copia conforme della Licenza Edilizia n. 179 del reg. del 21/08/1976**, rilasciata al sig. [REDACTED] per la costruzione di una civile abitazione a due piani più il piano terra;
- **Copia conforme degli Elaborati grafici allegati alla Licenza Edilizia n. 179/1976;**
- **Certificato di Destinazione Urbanistica prot. n. 9001 del 27/12/2016**, relativo alla particella n. 1782 del fg 10 del N.C.E.U.

Dalle visure catastali storiche degli immobili pignorati si evince che non c'è mai stata variazione di destinazione d'uso rispetto alle concessioni assentite: essa risulta essere residenziale e dunque compatibile con quella prevista nello strumento urbanistico comunale, con quella espressa dal titolo abilitativo assentito e con quella censita in catasto.

La presenza del Certificato di Agibilità non è stata confermata dal responsabile dell'Ufficio Tecnico del Comune, il quale, su richiesta esplicita, non ha potuto rilasciarne copia.

2) La proprietà risulta oggi accatastata con grafici conformi allo stato di fatto, ma divergenti da quelli delle autorizzazioni amministrative disposte, a causa di alcune incongruenze che modificano la consistenza della struttura del fabbricato. Nello specifico, il disegno approvato prevede:

- la presenza di un balcone al piano primo, sul lato Sud dell'edificio;
- il corpo scala situato nell'angolo Nord-Ovest dell'impianto planimetrico;
- l'accesso situato sul prospetto Sud;
- le aperture dei vani finestra e balcone sui prospetti Sud, Est e Nord;
- l'intero lato Ovest cieco, in virtù delle prescrizioni speciali segnalate all'epoca della costruzione dall'ufficio comunale, per le quali, appunto, era fatto divieto di aprire finestre e porte verso la proprietà del Comune e la Scuola Media, in quanto la costruzione avveniva sul limite di detta proprietà comunale confinante ad Ovest con l'edificio.

Per quanto realizzato, invece, si riscontra che:

1. al piano primo sono stati costruiti **due balconi, uno sul prospetto Sud e l'altro su quello Ovest;**
2. il corpo scala è **stato traslato e ruotato al centro dell'impianto planimetrico;**
3. **l'accesso** è situato sul prospetto Est;
4. le aperture dei vani finestra e balcone sono state distribuite sui prospetti Est, Sud ed Ovest;
5. il lato Ovest del fabbricato presenta aperture di tipo balcone e finestra, difformi dalle prescrizioni riportate nella Licenza Edilizia.

A livello dimensionale, infine, si riscontra una differenza in lunghezza e larghezza del fabbricato, allo stato attuale pari rispettivamente a m 16,00 c.a e a m 11,00 c.a., rispetto alla pianta di progetto che, invece, riporta m 18,00 per quello longitudinale e m 8,50 per il lato trasversale.



L'incongruenza dalle planimetrie assentite si evince dall'elaborato grafico riprodotto in appendice (all. X). Per essa non è stata rilevata, presso il Comune, Variante edilizia o in corso d'opera, né risultano pendenti istanze di sanatoria per la rettifica di suddette difformità, né respinte né in corso di approvazione.

Pertanto, **l'edificio risulta realizzato in maniera difforme rispetto alla pratica originaria**. Ne consegue, dunque, che per sanare tale irregolarità sia necessaria innanzitutto una Concessione in Sanatoria per la rettifica della conformità edilizia, per quanto riguarda le opere interne e quelle relative agli aumenti di superficie e volume.

Per quanto concerne, invece, la violazione delle norme relative ai vincoli ambientali e/o paesaggistici, dei beni culturali e delle aree protette di cui al Decreto Legislativo 42/04, riguardanti la modifica dei prospetti rispetto a quelli assentiti, si precisa che **all'oggi**, in genere, i fabbricati sono suscettibili di **accertamento relativo alla "Compatibilità Paesaggistica" nei limitati casi di cui agli artt. 167, co. 4 e 181, co. 1ter del d.lgs. 42/04**, per lavori realizzati in assenza o difformità dall'autorizzazione paesaggistica e che non abbiano determinato creazione di superfici utili o volumi ovvero aumento di quelli legittimamente realizzati.

Nel caso specifico, la compatibilità paesaggistica per l'immobile oggetto di procedura non sarebbe rilasciabile in quanto gli interventi apportati hanno dato luogo ad una nuova superficie utile, ma come è noto, solo a decorrere dal 1985 è intervenuto dapprima il d.l. 312 e poi la legge n. 431 (cosiddetta "legge Galasso"), che ha istituito la categoria delle "aree tutelate per legge", sottoposte a restrizioni.

In ragione, quindi, **dell'epoca di imposizione del vincolo paesaggistico (1985)**, al tempo in cui furono realizzati i lavori (1976) **l'area in questione non era soggetta** a tale tipo di vincolo e non era necessaria, **per l'esecuzione degli stessi**, alcuna autorizzazione paesaggistica. Inoltre, non vi era indicazione effettiva degli indici fondiari e di fabbricazione rispetto alle prescrizioni del P.d.F. **vigente all'epoca della costruzione del fabbricato**.

Le anomalie, dunque, risultano sanabili a seguito di accertamento di conformità ex artt. 36 e 37 D.P.R. 380/01, a mezzo degli strumenti urbanistici vigenti applicabili, da richiedere al Comune per il singolo appartamento, e con accertamento di conformità paesaggistica, attraverso il rilascio del Nulla Osta da parte della Commissione del Parco del Pollino, **da effettuarsi per l'intero edificio**.

3) I costi necessari per l'istruttoria delle pratiche di sanatoria precedentemente descritte, che non riguardano l'esecuzione di opere di demolizione di parti abusive o di ripristino della funzionalità di beni eventualmente gravemente compromessi, corrispondono all'applicazione della sanzione per le parziali difformità non rispettose del criterio della doppia conformità (ossia in contrasto con gli strumenti urbanistici/norme vigenti sia all'epoca dell'esecuzione che ad oggi) su immobili residenziali anteriori all'emanazione della prima legge sul condono edilizio L. 47/85, che hanno



determinato aumento di superficie, riferibile alla sola parte di opera difforme dal permesso, secondo il D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 art. 34 co. 2.

Quando la demolizione non può avvenire senza pregiudizio della parte eseguita in conformità, il dirigente o il responsabile dell'ufficio applica una sanzione pari al doppio del costo di produzione, stabilito in base alla legge 27 luglio 1978, n. 392, della parte dell'opera realizzata in difformità dal permesso di costruire, ad uso residenziale. Il costo base viene desunto dalla tabella seguente:

COSTO BASE DI PRODUZIONE A MQ DI EDIFICI DI CIVILE ABITAZIONE (ai sensi dell'art. 22 della Legge 27/7/1978 n. 392)						
Anno ultimazione dei lavori	Costo Base		Provvedimento	Data pubblicazione Gazzetta Ufficiale	Costo Base in Euro	
	Regioni Centro	Regioni Mediterranee			Regioni Centro	Regioni Mediterranee
fino al 1975	250.000	225.000	L. 27/7/1978 n. 392 art. 14	G. U. 211 del 29/7/1978	€ 129,11	€ 116,20
1976	285.000	260.000	DPR 23/12/1978 n. 1018	G. U. 70 del 12/3/1979	€ 147,10	€ 134,28
1977	325.000	300.000	DPR 23/12/1978 n. 1018	G. U. 70 del 12/3/1979	€ 167,85	€ 154,94
1978	370.000	340.000	DPR 20/7/1979 n. 304	G. U. 220 del 22/8/1979	€ 191,09	€ 175,60
1979	430.000	395.000	DPR 16/5/1980 n. 252	G. U. 170 del 23/6/1980	€ 222,08	€ 204,00
1980	500.000	480.000	DPR 9/4/1982 n. 279	G. U. 144 del 27/5/1982	€ 258,23	€ 237,57
1981	580.000	530.000	DPR 9/4/1982 n. 280	G. U. 144 del 27/5/1982	€ 298,55	€ 273,72
1982	680.000	620.000	DPR 17/5/1983 n. 494	G. U. 259 del 21/6/1983	€ 351,19	€ 320,20
1983	770.000	700.000	DPR 18/4/1984 n. 330	G. U. 198 del 18/7/1984	€ 397,67	€ 361,52
1984	840.000	785.000	DPR 4/6/1985 n. 267	G. U. 140 del 15/6/1985	€ 433,82	€ 395,09
1985	900.000	820.000	DPR 11/7/1986 n. 496	G. U. 191 del 19/8/1986	€ 464,81	€ 423,49

Precisando che l'anno di costruzione del fabbricato, secondo quanto dichiarato dal debitore esecutato, risale al 1977 e l'ultimazione dei lavori al 1979, per l'immobile in esame il calcolo della sanzione viene di seguito specificato:

CALCOLO SANZIONE CON COSTO DI PRODUZIONE - DESTINAZIONI RESIDENZIALI	
SUL DI PROGETTO	153 mq
SUL REALIZZATA	176 mq
SUPERFICIE IN ECCESSO	23 mq
COSTO DI PRODUZIONE	€ 204,00
TOTALE COSTO DI PRODUZIONE	€ 204,00 * 23 = €4.692,00
SANZIONE PER AUMENTO DI SUPERFICIE	€ 4.692,00 * 2 = €9.384,00

A questi bisogna aggiungere i costi relativi alla parcella professionale di un tecnico abilitato, pari ad € 2.000,00, e quelli relativi ai diritti di segreteria da versare al Comune di Francavilla in Sinni, pari ad € 116,60, per un totale di € 9.384,00 + € 2.000,00 + € 116,60 = **€ 11.500,60**.

4) Nella procedura in oggetto non risultano pignoramenti relativi a terreni o ad aree non urbane e/o non pertinenziali, associate all'immobile.



QUESITO F

1) Dica se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti. Provveda, in quest'ultimo caso, alla loro formazione procedendo all'identificazione dei singoli beni secondo quanto sopra richiesto.

2) Dica, qualora gli immobili siano stati pignorati solo pro quota, se essi siano divisibili in natura e, proceda, in questo caso, alla formazione dei singoli lotti indicando il valore di ciascuno di essi e tenendo conto delle quote dei singoli comproprietari e prevedendo gli eventuali conguagli in denaro, procedendo ai relativi frazionamenti catastali e pratiche urbanistiche, solo previa quantificazione dei costi ed autorizzazione del G.E.; proceda, in caso di indivisibilità, alla stima dell'intero esprimendo compiutamente il giudizio di indivisibilità eventualmente anche alla luce di quanto disposto dall'art. 577 c.p.c. , dagli artt. 720, 722, 727 e 1114 c.c. e più in generale di quanto disposto dalle norme in tema di divisione.

1) Dall'analisi dello stato di fatto e della documentazione esistente, risulta impossibile dividere il bene pignorato in uno o più lotti. Viene identificata, dunque, nelle valutazioni successive, un'unica proprietà da assegnare alla vendita.

2) L'immobile oggetto della presente risulta pignorato pro-quota per i diritti pari a [REDACTED] ciascuno [REDACTED] come derivante dall'Atto di Pignoramento immobiliare, tuttora coniugati in regime di [REDACTED], segnalato nell'Estratto di Matrimonio dei debitori inoltrato dall'Ufficio Stato Civile del Comune di Francavilla in Sinni.

QUESITO G

1) Determini preliminarmente il valore degli immobili, corrispondentemente al valore dei beni considerati come in piena proprietà, perfettamente commerciabili ai sensi di legge e liberi, con espressa e compiuta indicazione del criterio di stima utilizzato (cfr. art. 568 cpc nel testo risultante dalla riforma di cui alla legge 132 del 2015 secondo cui "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'art. 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 di stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute."). Operi le opportune decurtazioni sul prezzo di stima, indicandole singolarmente ed analiticamente, onde il professionista delegato alla vendita possa distintamente porle come base del prezzo ex art. 591 bis n.ro 1, relative a: - diritti reali e personali di terzi (usufrutto uso abitazione) da valutarsi in ragione delle età e quindi delle tabelle di valutazione ex decreti ministeriali di adeguamento delle modalità di calcolo di cui alla imposta di registro DPR 131/1986; - eventuale stato di occupazione per locazione, diritti di terzi come sopra accertati, non collegati all'età del beneficiario, comunque gravanti sui beni, a prescindere dalla valutazione di opponibilità che verrà fatta dagli



organi della procedura, da valutarsi in ragione percentuale; - **stato di conservazione dell'immobile**; - oneri di qualsiasi tipo che l'aggiudicatario dovrà sostenere a qualsiasi titolo, emersi dalle indagini di cui sopra, al fine di rendere l'immobile libero da pesi e vincoli e persone e perfettamente commerciabile.

2) Nel caso di costruzioni abusive determini, indicandoli singolarmente: il valore del terreno e/o dell'area di sedime sul quale sorge la costruzione abusiva (non acquisita al patrimonio comunale); l'importo delle spese che l'aggiudicatario dovrà sostenere per la sua demolizione, per il pagamento delle relative sanzioni e più in generale per il ripristino dello stato dei luoghi; il valore d'uso dell'edificio. Indicherà, quindi, il valore finale del bene, al netto di tali decurtazioni e correzioni.

3) Qualora gli immobili siano stati pignorati solo pro quota, proceda comunque alla valutazione dell'intero anche ai fini dell'eventuale applicazione degli artt. 599 e ss. c.p.c. in caso si debba procedere alla divisione giudiziale e poi della quota.

Considerando lo stato attuale del bene oggetto di stima, risulta possibile la formazione di un unico lotto assegnato alla vendita. L'immobile viene valutato nello stato di fatto e di diritto in cui si trova in base al più probabile valore di mercato e sulla scorta di informazioni assunte in loco, presso le agenzie immobiliari della zona (ricerca di offerte e vendite effettuate per analoga tipologia di immobile o terreno) e del "borsino immobiliare", ovvero l'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) presso l'Agenzia delle Entrate.

Preliminarmente si è considerata la tipologia più simile all'immobile ubicato prevalente nella stessa area urbana centrale del Comune di Francavilla in Sinni; i prezzi al mq sono stati determinati tenendo conto di tutti i parametri che influenzano la stima: destinazione d'uso, collocazione rispetto alle principali arterie stradali e accessibilità, densità abitativa, spazi pubblici, aree di parcheggio, localizzazione altimetrica, esposizione, luminosità, età dell'immobile, grado di finitura esterna ed interna, manutenzione, valore di mercato.

Presa visione della documentazione fornita, avendo effettuato i necessari sopralluoghi ed analizzato il mercato immobiliare locale, si riportano di seguito le risultanze della valutazione complessiva, **quantificata mediante l'espressione** di un giudizio su quattro gruppi di categorie qualitative, quali la localizzazione, la posizione, le caratteristiche tipologiche e quelle produttive.

- **UNICO LOTTO DI VENDITA** (foglio 10, part.IIa n. 1782, sub 3_appartamento)

ASTE
GIUDIZIARIE.it

LOCALIZZAZIONE

Il primo gruppo di aspetti qualitativi analizza i fattori che relazionano l'immobile con il centro urbano di riferimento. Tra questi si citano:

UBICAZIONE DEGLI IMMOBILI: comune di Francavilla in Sinni (PZ), Via Matteo Cosentino, n°14



COLLEGAMENTI E TRASPORTI: **trasporto bus pubblico a distanza ≤ 1 km**
SERVIZI PER IL CITTADINO: disponibili a distanza = 1 km (Comune, Poste Italiane)
QUALITA' AMBIENTALE: discreta
SERVIZI DI PRIMA NECESSITA': **disponibili a distanza ≤ 500 m**
DENSITA' ABITATIVA DELLA ZONA: media
TIPOLOGIA IMMOBILI PREVALENTE: residenziale
RISULTATO PARAMETRI: DISCRETO



POSIZIONE

Gli aspetti qualitativi di posizione considerano il livello qualitativo derivante dall'esposizione dell'immobile:

ESPOSIZIONE E LUMINOSITA': discreta
PANORAMICITA': sufficiente, edificato urbano
PROSPICIENZA E ACCESSIBILITA': 421 m.s.l.m., zona periferica al perimetro urbano, buona accessibilità garantita dalle strade comunali
AREA DI PARCHEGGIO: scoperta, disponibile all'esterno del fabbricato
RISULTATO PARAMETRI: DISCRETO

CARATTERISTICHE TIPOLOGICHE

Le caratteristiche tipologiche analizzano gli aspetti legati alla caratterizzazione dell'immobile:

ANNO DI COSTRUZIONE: anno 1979, vetustà pari ad anni 38
FINITURE ESTERNE ED INTERNE: tipiche dell'edilizia residenziale degli anni '70: facciate rivestite in intonaco tradizionale e tinteggiate, infissi in alluminio, pavimento e rivestimenti in piastrelle di monocottura e granito
DOTAZIONI TECNOLOGICHE: /
STATO DI MANUTENZIONE: discreto, non necessita di alcuna operazione né manutenzione straordinaria
QUALITA' DELL'IMMOBILE: media, architettura medio-moderna, discreta qualità di costruzione, soggiorno medio, servizio completo di accessori
RISULTATO PARAMETRI: DISCRETO

CARATTERISTICHE PRODUTTIVE

Le caratteristiche di produttività quantificano la capacità economico-produttive del bene:

DESTINAZIONE D'USO: residenziale
SITUAZIONE LOCATIVA: /



SUPERFICIE COMMERCIALE:
VALORE DI MERCATO (€/mq) =

appartamento c.a. 163 mq (su unico livello)
tabella OMI

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	Normale	620	750	L	1,8	2,4	L
Abitazioni civili	Ottimo	750	900	L	2,2	2,7	L
Abitazioni di tipo economico	Normale	470	600	L	1,4	1,9	L
Autorimesse	Normale	230	290	L	7	1	L
Box	Normale	230	290	L	7	1	L

RISULTATO PARAMETRI: **BUONO**

Dall'analisi svolta, e tenendo conto della particolare situazione economica che ha colpito l'edilizia residenziale e commerciale negli ultimi anni, si ritiene di poter considerare dapprima il più probabile valore di mercato dell'immobile in oggetto attraverso la comparazione diretta del rapporto prezzo-qualità di immobili affini di riferimento, ricadenti nel territorio, che presentino sufficienti ed obiettive analogie tipologiche, strutturali e dimensionali con quello oggetto di stima e risultino anche indiscutibilmente compresi nell'ambito del mercato omogeneo in cui ricade l'immobile in esame. Tale metodo si esplica attraverso due fasi:

- individuazione di prezzi di compravendita di immobili della zona di ubicazione, venduti in tempi recenti o trattati da agenzie ed imprese;
- attribuzione del giusto prezzo del bene in condizioni di ordinarietà, decurtando o apprezzando le caratteristiche peculiari dell'immobile.

L'analisi del mercato immobiliare sul territorio comunale viene riassunta nella seguente tabella:

TABELLA DEI DATI				
CARATTERISTICHE	INDIRIZZO COMP. 1	INDIRIZZO COMP. 2	INDIRIZZO COMP. 3	SUBJECT
PREZZO TOTALE	€ 80.000,00	€ 138.000,00	€ 80.000,00	
SCONTO (%)	0,00%	0,00%	0,00%	
PREZZO SCONTATO	€ 80.000,00	€ 138.000,00	€ 80.000,00	
data (mesi)	1	5	45	0
superficie princip.	100	170	80	179
superficie giardino	0	0	0	0
superficie box	0	0	0	0
superficie p.auto coperto	0	0	0	0
superficie p.auto scoperto	0	0	0	0
bagni n.	2	2	1	1
piano	1	2	1	1
ascensore	NON PRESENTE	NON PRESENTE	NON PRESENTE	NON PRESENTE
stato manutentivo	OTTIMO	BUONO	OTTIMO	DISCRETO
panoramicità - particolarità	NON PRESENTE	NON PRESENTE	NON PRESENTE	NON PRESENTE
dotazione tecnologica	BUONA	OTTIMA	BUONA	ADEGUATA
classe energetica	E - F - G	A+	C - D	E - F - G
epoca costruttiva	oltre 20 anni	oltre 20 anni	oltre 20 anni	oltre 20 anni
SUPERFICIE MARGINALE	100	170	80	179
VALORE UNITARIO SUP. MARGINALE	€ 800,00	€ 811,76	€ 1.000,00	€ 800,00

In riferimento ai dati rilevati, attraverso le interviste alle agenzie e attraverso i canali telematici immobiliari, la media ottenuta è pari ad € 870,00 al mq. Attraverso questo valore, mediato poi con la statistica suggerita dall'OMI, si ritiene di poter determinare il più probabile valore unitario di mercato dell'immobile in oggetto in:

€ 850,00 al mq per superficie utile commerciale lorda (SC).

Essendo:

SC = 163 mq

Balconi = 17,2 mq x 30% = 5,16 mq (ragguagliati al 30% secondo il DPR 138/98),

il calcolo del valore di stima risulta essere:

$$(163 \text{ mq} + 5,16 \text{ mq}) = 168,16 \text{ mq} \times 850,00 \text{ €} = \underline{142.936,00 \text{ €}}$$

In particolare, si tiene conto della panoramicità delle unità immobiliari, della loro vetustà, dell'obsolescenza e/o adeguamento degli impianti tecnologici, dei lavori edilizi eventuali e del deprezzamento dei beni dovuto a possibili mancanze di concessione in sanatoria dei lavori eseguiti abusivamente.

Rispetto ad un valore medio al mq, le correzioni proporzionali di stima, rappresentate dai coefficienti di differenziazione, riguardano età, qualità e stato di manutenzione, con le definizioni di seguito riportate per l'immobile in esame:

ETA': dai 21 ai 40 anni

QUALITA': media

MANUTENZIONE: discreta

Dal confronto di tali aspetti, si ritiene di poter moltiplicare il valore definito per il coefficiente di totalitario pari a 0,735, riferibile anche alla tabella dei coefficienti di vetustà del borsino immobiliare:

$$\text{€ } 142.936,00 \times 0,735 = \underline{\text{€ } 105.057,96}$$

Altri coefficienti correttivi utili alla stima complessiva sono quelli che sottraggono o aggiungono valore all'immobile; nel caso specifico si considera quello contrassegnato nella tabella seguente:

In aumento	
Edifici in zone ambientalmente ottimali di grandi città	1.12
Edifici in zone ambientalmente ottimali di medie città	1.08
Edifici plurifamiliari con giardino comune di superficie superiore alla metà della pianta dell'edificio	1.06
Abitazioni con impianti di aria condizionata	1.05
Abitazioni con impianti di raffrescamento estivo	1.02
Edifici provvisti di parcheggio di uso comune promiscuo	1.01 - 1.10 (in funzione del rapporto maggiore o minore dei posti macchina rispetto al numero delle u.i.)

Il costo rivalutato della proprietà ammonta, allora, a:

$$\text{€ } 105.057,96 \times 1,055 = \underline{\text{€ } 110.836,14}$$

A tale valore complessivo devono essere decurtate le spese relative alle pratiche di sanatoria urbanistica e paesaggistica ed alla parcella del tecnico abilitato, pari ad € 11.500,60 €

€ 110.836,14 – 11.500,60 = € 99.335,54



In definitiva, il valore finale della proprietà viene stimato, per arrotondamento, in € 99.300,00

4. CONCLUSIONI

Sulla base degli accertamenti di carattere tecnico eseguiti e illustrati nella presente perizia, si evidenzia che gli immobili oggetto del procedimento esecutivo in epigrafe sono ubicati in Via Matteo Cosentino, n°14, nel Comune di), ritualmente accatastati al N.C.E.U al foglio 10, part.IIa n. 1782, sub 3. Considerando lo stato di fatto e manutentivo del bene analizzato, risulta possibile la formazione di un unico lotto di vendita:

LOTTO DI VENDITA

- Appartamento classificato al foglio 10 del N.C.E.U. del Comune di Francavilla in Sinni (PZ), part.IIa n.1782, sub 3, piano primo, categoria A/2, classe 2, vani 7, rendita catastale € 307,29.

L'immobile, facente parte di un fabbricato realizzato con Licenza Edilizia n. 179 del reg. del 21/08/1976, occupa per intero il piano primo ed è composto da 6 vani (cucina/tinello, zona pranzo, soggiorno e tre camere da letto) ed accessori (bagno e disimpegno); confina ad est con la scala condominiale che serve l'intero edificio. La superficie complessiva commerciale è di circa 163 mq, con doppio terrazzo, a Sud e ad Ovest, ed altezza interna pari a 3,00 m. Si accede all'appartamento tramite un vano scala, posto sul lato Est dell'edificio. Le rifiniture sono quelle tipiche dell'edilizia residenziale: le murature sono rivestite in intonaco tradizionale e gli infissi sono in alluminio anodizzato, con vetro singolo. La mobilia è di tipo classico in legno, gli ambienti sono abbastanza confortevoli e la luminosità è discreta; la disposizione delle tramezzature è funzionale alla destinazione d'uso. I materiali di rifinitura sono modesti: i pavimenti della zona giorno e della cucina sono in granito, quelli della zona notte sono in piastrelle di ceramica e quelli del bagno sono in monocottura; le porte interne sono in legno, i sanitari in ceramica. Sono presenti un camino ed una stufa a legna nella zona pranzo e non risultano impianti di riscaldamento e/o raffrescamento. Attualmente l'immobile si presenta, a livello generale, in condizioni di conservazione che ne consentono il normale utilizzo; nel complesso le finiture e i materiali utilizzati risultano essere in discreto stato di manutenzione.

L'immobile risulta intestato al sig. [REDACTED]

[REDACTED] Il rilievo dello stato di fatto coincide con la planimetria catastale ma non con i grafici della pratica assentita, a causa di incongruenze di distribuzione delle tramezzature interne, di impianto planimetrico e di conformazione dei prospetti, sanabili tramite accertamento di Conformità Urbanistica e Paesaggistica per la somma complessiva di € 11.500,60, decurtate dal valore attribuito all'immobile.

Il più probabile valore di mercato, ottenuto dalla stima effettuata, è pari ad € 99.300,00.



5. ALLEGATI

- I. Verbale di nomina e giuramento dell'Esperto
- II. Verbali di accesso
- III. Documentazione fotografica dei beni pignorati
- IV. Estratto di matrimonio dei debitori
- V Titolo di provenienza
- VI. Visure, planimetrie catastali e mappa
- VII. Certificato di residenza del debitore
- VIII. Certificato di Destinazione Urbanistica
- IX. Documentazione Ufficio Tecnico
- X. Elaborato grafico dello stato di fatto



La presente relazione, che si compone di 24 pagg. e n. 10 allegati, viene depositata telematicamente, unitamente al fascicolo di liquidazione della parcella.

Il sottoscritto arch. Nicola Blasi ritiene di aver assolto l'incarico conferitogli e rimane a disposizione del G.d.E. per qualsiasi chiarimento.

Teggiano, li 11/03/2017



L'Esperto

Nicola Blasi

