



A. Incarico e giuramento

Il sottoscritto Ing. Giuseppe Casalaro, nato a Potenza il 27.05.1986, residente a Calvello (Pz) in Via Roma n° 48, C.F. CSLGPP86E27G942K, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Potenza al n. 3008 e C.T.U. del Tribunale di Potenza al n. 1859, è stato nominato esperto nell'Esecuzione Immobiliare indicata in epigrafe in data 23/10/2018 dal Sig. Giudice Esecutore, dove ha accettato l'incarico di rispondere ai quesiti, di seguito elencati, entro 45 gg. dall'udienza fissata per il giorno 07/05/2019.

Il Giudice dell'Esecuzione ha conferito al sottoscritto esperto il seguente incarico, caratterizzato dai seguenti quesiti riportati sinteticamente:

1. identificare i diritti reali ed i beni oggetto del pignoramento;
2. elencare ed individuare i beni componenti ciascun lotto e procedere alla descrizione materiale di ciascun lotto;
3. procedere alla identificazione catastale del bene pignorato;
4. procedere alla predisposizione di schema sintetico-descrittivo del lotto;
5. procedere alla ricostruzione dei passaggi di proprietà in relazione al bene pignorato;
6. verificare la regolarità del bene o dei pignorati sotto il profilo edilizio ed urbanistico;
7. indicare lo stato di possesso attuale dell'immobile;
8. specificare i vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene;
9. verificare se i beni pignorati ricadano su suolo demaniale;
10. verificare l'esistenza di pesi od oneri di altro tipo;
11. fornire ogni informazione utile sulle spese di gestione dell'immobile e su eventuali procedimenti in corso;
12. procedere alla valutazione dei beni;
13. procedere alla valutazione di quota indivisa per gli immobili pignorati per la sola quota;
14. acquisire le certificazioni di stato civile, dell'ufficio anagrafe e della Camera di Commercio e precisare il regime patrimoniale in caso di matrimonio.

Firmato Da: CASALARO GIUSEPPE Emesso Da: ARUBAPEC PER REGIONE BASILICATA CA 1 Serial#: 6cf5338e967bfc877a853d177c995d82



**B. Dichiarazione ex art. 567 c.p.c.**

In via preliminare il sottoscritto esperto ha verificato la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c. depositata dal Legale del Creditore procedente ed è risultata completa ed idonea alla procedura di pignoramento.

C. Sopralluogo

Nei giorni successivi all'incarico ricevuto, lo scrivente CTU ha dato inizio alle operazioni peritali mediante l'acquisizione di documentazione e dati (visure, planimetrie, mappe, conformità urbanistica e altro occorrente all'espletamento dell'incarico, il tutto per verificare, alla data odierna, la corrispondenza o meno dei dati catastali attuali con quelli riportati nell'Atto di Pignoramento) presso l'Agenzia del Territorio e Uffici Comunali di Potenza. In data 28/02/2019, con il custode giudiziario nominato, si effettuava il primo accesso sui luoghi oggetto del pignoramento. Con riferimento a quanto innanzi, il sottoscritto, ha effettuato il sopralluogo presso gli immobili oggetto della presente e precisamente presso:

- l'immobile ubicato nel Comune di Potenza in Via Giarrossa n. 24, censito all'NCEU del comune di Potenza in al foglio 40 particella 352 sub. 7 di proprietà esclusiva di [redacted], dal sopralluogo si è constatato che il numero civico al quale corrisponde l'immobile non è il 24 ma il 407;

- il fondo rustico in via Giarrossa ubicato nel Comune di Potenza censito all'NCT del comune di Potenza in al foglio 40 particella 21 di proprietà, in comunione legale, di [redacted]

- il terreno, con entrostanti fabbricati rurali, in via Giarrossa ubicato nel Comune di Potenza censito all'NCT del comune di Potenza al foglio 61 particelle 26 (ex 2) e 30 (ex 4 ex 1) e di proprietà, in comunione legale, di [redacted]

- i fabbricati rurali in via Giarrossa SNC ubicati nel Comune di Potenza censiti all'NCEU del comune di Potenza in al foglio 61 particelle 27 - 31 e 32 graffate, di proprietà, in comunione legale, di [redacted]

Negli immobili oggetto della procedura esecutiva si è proceduto alla valutazione della consistenza qualitativa e quantitativa degli immobili, acquisendo tutta la necessaria documentazione fotografica, e le relative misurazioni occorrenti.





D. Relazione di consulenza Tecnico – Estimativa

QUESITO 1 – identificare i diritti reali ed i beni oggetto del pignoramento

L'esperto deve precisare quali siano i diritti reali (piena proprietà, nuda proprietà, usufrutto, intera proprietà, quota di 1/2, ecc.) ed i beni oggetto del pignoramento.

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

Al riguardo:

- qualora l'atto di pignoramento rechi l'indicazione di un diritto di contenuto più ampio rispetto a quello in titolarità dell'esecutato (ad esempio: piena proprietà in luogo della nuda proprietà o dell'usufrutto o della proprietà superficiaria; intera proprietà in luogo della quota di 1/2; quota di 1/2 in luogo della minor quota 1/4, ecc.), l'esperto proseguirà nelle operazioni di stima assumendo come oggetto del pignoramento il diritto quale effettivamente in titolarità del soggetto esecutato (anche ai fini della stima);

- qualora l'atto di pignoramento rechi l'indicazione di un diritto di contenuto meno ampio rispetto a quello in titolarità dell'esecutato (ad esempio: nuda proprietà in luogo della piena proprietà conseguente al consolidamento dell'usufrutto; quota di 1/2 in luogo dell'intera proprietà; quota di 1/4 in luogo della maggior quota di 1/2, ecc.), l'esperto sospenderà le operazioni di stima, dandone immediata comunicazione al G.E. per le determinazioni sul prosieguo.

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

Al riguardo:

- nell'ipotesi di "difformità formali" dei dati di identificazione catastale (dati indicati nell'atto di pignoramento diversi da quelli agli atti del catasto alla data del pignoramento medesimo), l'esperto dovrà precisare la difformità riscontrata:

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



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

In ogni caso, l'esperto deve assumere come dati di riferimento unicamente l'indicazione del comune censuario, foglio, p.lla e sub catastali. I dati di altro tipo (rendita catastale, classamento, ecc.) e le relative modifiche non devono essere presi in considerazione dall'esperto.

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

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

L'esperto deve darne esplicitamente atto nella relazione in risposta al presente quesito ed inserire le sovrapposizioni effettuate sia nel testo della relazione, che negli allegati alla stessa. Nel caso in cui i beni oggetto di pignoramento siano interessati (in tutto o in parte) da procedure di espropriazione per pubblica utilità, l'esperto acquisirà la relativa documentazione presso gli uffici competenti e fornirà adeguata documentazione delle porzioni interessate dalle dette procedure (stralciandole dalla descrizione).

In risposta a tale quesito, l'esperto deve poi procedere alla formazione – sulla base delle caratteristiche dei beni pignorati ed in ogni caso in modo da assicurare la maggiore appetibilità sul mercato degli stessi – di uno o più lotti per la vendita, indicando per ciascun immobile compreso nel lotto almeno tre confini ed i dati di identificazione catastale (con indicazione in tal caso, unicamente dei dati di identificazione attuali). I confini del bene devono essere menzionati con precisione, preferibilmente mediante l'esatta indicazione dei dati catastali degli immobili confinanti (foglio, p.lla, sub) od altri elementi certi (ad esempio via, strada, ecc.). L'esperto non deve limitarsi a riportare genericamente la dizione "immobile confinante con fondo agricolo, con proprietà aliena, ecc..".

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

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

Risposta dell'esperto

1.1 Dati Catastali

Gli immobili oggetto del pignoramento sono delle unità immobiliari. Tali unità immobiliari alla data del 28/02/2019 risultano censiti con i seguenti dati catastali:

N.	FGL	MAPP	Sub	Cat.	Classe	R C	R D	R A	Indirizzo
1	40	352	7	A2	4	464,81			Via Giarrossa 24 (ora 407)





Ist. n. 4 dep. 30/03/2019

Perizia Tecnica Estimativa
Esecuzione immobiliare n. 126/2017 R.G.E.

2	40	21	Porz. AA	seminativo	2		47,89	33,52	Via Giarrossa
	40	21	Porz. AB	Pascolo arb	2		2,41	1,93	Via Giarrossa
3	61	26 (ex 2)	Porz. AA	Seminativo	4		12,07	15,09	
			Porz. AB	Frutteto	U		10,02	6,68	
			Porz. AC	Pascolo	2		15,85	12,97	
4	61	30 (ex 4 ex 1)	Porz. AA	Seminativo	4		18,31	22,89	
			Porz. AB	Frutteto	U		6,34	4,23	
5	61	27-31 e 32	graffate	A3	4	267,01			Via Giarrossa SNC

Dati identificativi e classamento:

Comune di POTENZA (G942) Catasto Fabbricati

Intestazione e titolo:

F. 40 P. 352 SUB 7:

F. 40 P. 21, F. 61 PP. 21, 26, 30, 27-31-32:

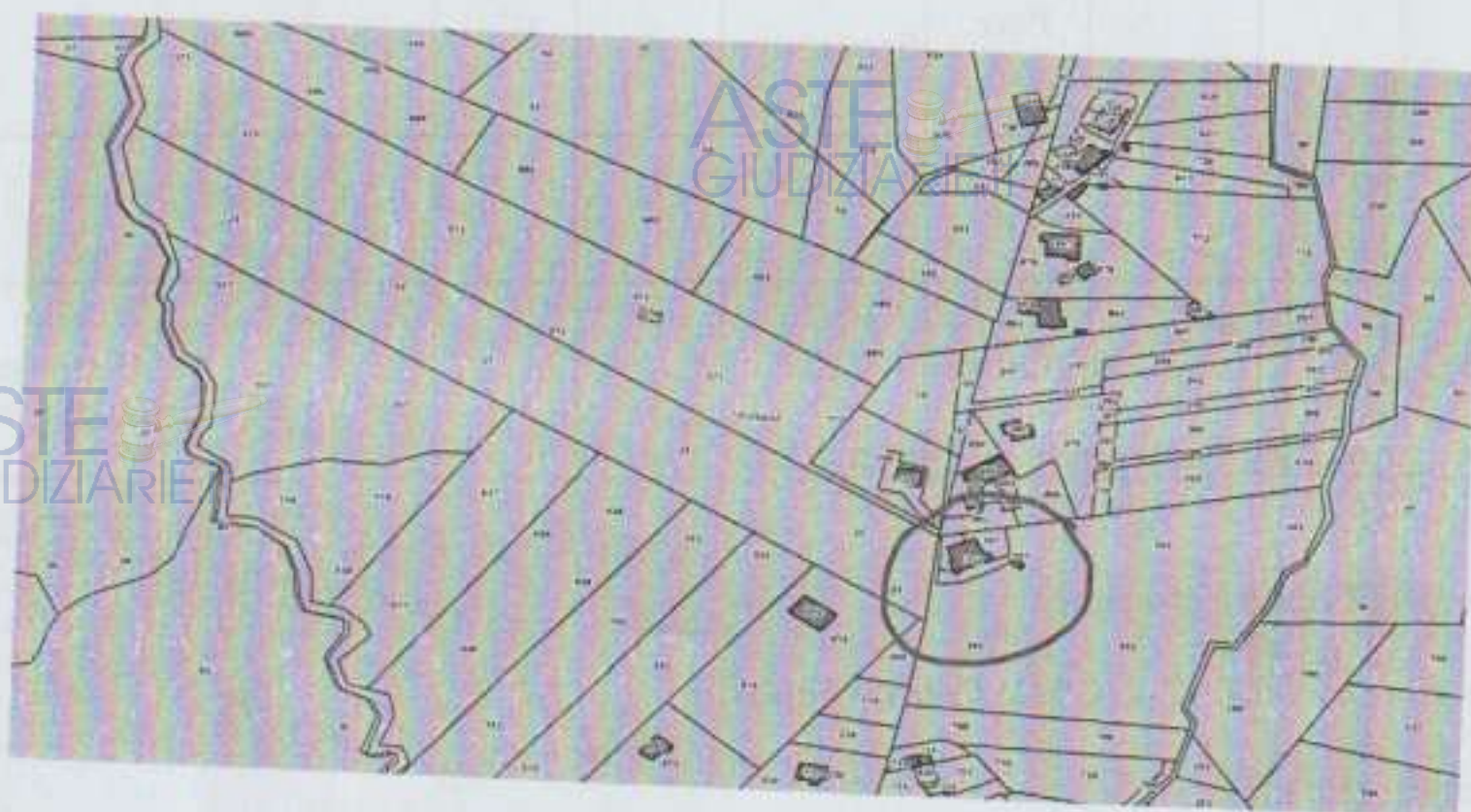
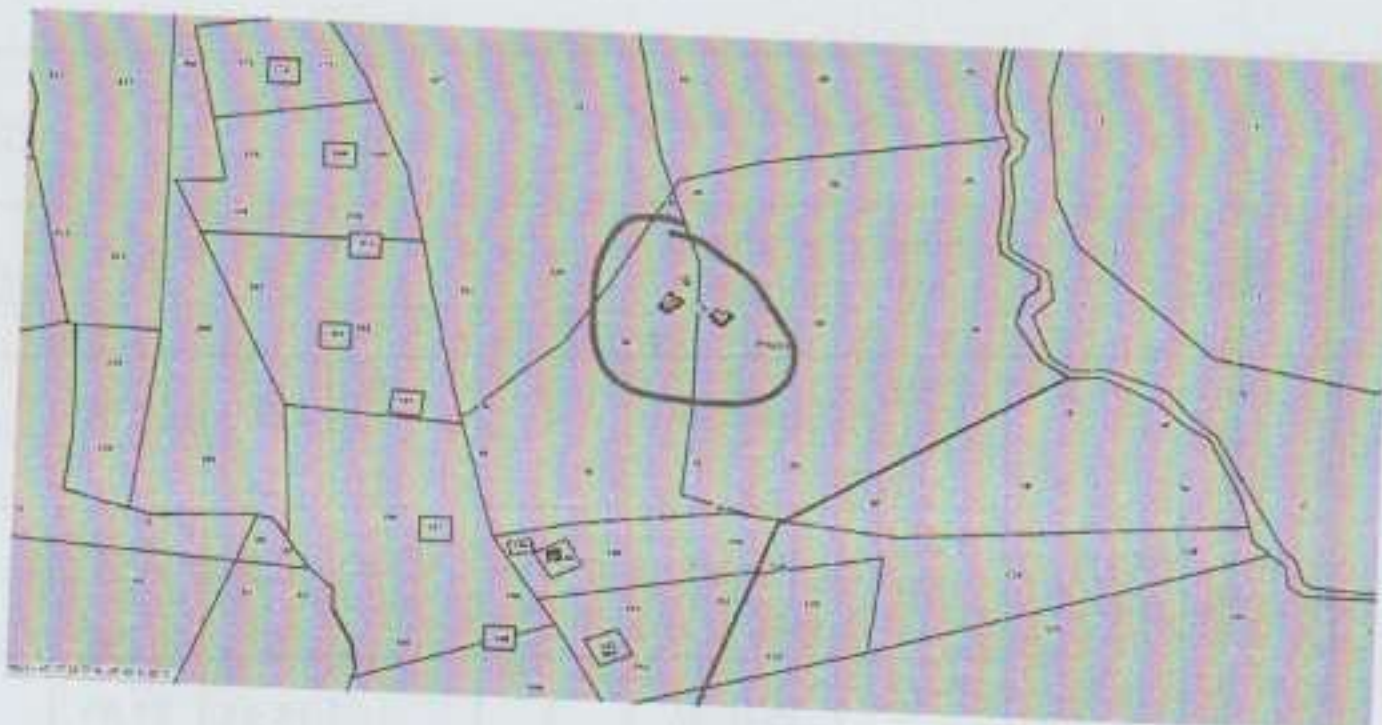
per COMUNIONE LEGALE

L'intestazione catastale delle unità immobiliari pignorate in capo ai debitori eseguiti sono conformi alle risultanze dei Pubblici Registri Immobiliari.

La planimetria catastale delle unità immobiliari pignorate e dei terreni in capo ai debitori eseguiti depositata presso l'agenzia del territorio di Potenza, risulta conforme allo stato dei luoghi.

Firmato Da: CASALARO GIUSEPPE Emesso Da: ARUBAPEC PER REGIONE BASILICATA CA 1 Serial#: 6c15338e967b1c877a853d177c995d82

ASTE
GIUDIZIARIE.it



1.2 Verifica della corrispondenza dei dati catastali ai dati indicati nell'atto di pignoramento.

Lo scrivente ha verificato che i dati risultanti dagli atti catastali corrispondono ai dati catastali riportati nell'atto di pignoramento.

1.3 Diritto reale sottoposto a pignoramento.

Il pignoramento riguarda l'intera piena proprietà delle unità immobiliari sottoposte ad esecuzione.



**1.4 Estremi dell'atto di provenienza****IMMOBILE N. 1 F. 40 P. 352 SUB 7**

In nuda proprietà esclusiva del signor [redacted] per averlo acquistato in virtù di donazione ricevuto da Notaio [redacted] in data 23/12/1996 repertorio n. 14374, trascritto a Potenza il 21/01/1997 ai numeri 1089/1041, con cui i signori [redacted] hanno donato riservandosi il diritto di usufrutto vitalizio con reciproco diritto di accrescimento.

IMMOBILE N. 2 F. 40 P. 21

In piena proprietà dei coniugi [redacted] per averlo acquistato, in regime di comunione legale dei beni, in virtù dei seguenti titoli:

- atto di donazione ricevuto da Notaio [redacted] di Potenza in data 28/08/1995, repertorio n. 11.715, trascritto a Potenza 11/09/1995 ai numeri 11527/10082, con cui i coniugi [redacted] hanno donato alla propria figlia [redacted] la piena proprietà dell'immobile in oggetto;
- atto di compravendita ricevuto dal Notaio [redacted] in data 20/02/2002, repertorio n. 86060, trascritto a potenza il 18/03/2002, ai numeri 6480/5534, con cui la signora [redacted] ha venduto ai coniugi [redacted] che hanno acquistato in regime di comunione legale dei beni la piena proprietà dell'immobile in oggetto.

IMMOBILI N. 3, 4 e 5 F. 61 PP. 26, 30, 27-31-32

In piena proprietà dei coniugi [redacted] per averlo acquistato, in regime di comunione legale dei beni, in virtù dei seguenti titoli:

- atto di divisione ricevuto dal Notaio [redacted] in data 16/05/1959, repertorio n. 36637, trascritto a Potenza 29/05/1959 ai numeri 190770/10345, con cui le germane [redacted] hanno assegnato a [redacted] la piena proprietà dell'immobile in oggetto;
- successione della signora [redacted] apertasi in Napoli il 25/06/1973 (giusta denuncia di successione n. 4174 del vol. 2161 presentata all'ufficio del registro di Napoli il 18/10/1973 e trascritta a Potenza l' 11/07/1974 ai nn. 8586/7735),





alla quale è stata chiamata quale unica erede la figlia [redacted] sulla piena proprietà degli immobili in oggetto. Non risultano trascritti atti di accettazione tacita o espressa della suddetta eredità, ma dalla data di apertura della successione è abbondantemente decorso il ventennio;

- atto di compravendita ricevuto dal Notaio [redacted] di Potenza in data 28/04/2010, repertorio n. 86412, trascritto a Potenza il 30/04/2010 ai numeri 7439/5315, con cui la signora [redacted] venduto ai coniugi [redacted] la piena proprietà degli immobili in oggetto.

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

L'esperto deve procedere alla descrizione materiale di ciascun lotto, mediante l'esatta indicazione della tipologia di ciascun immobile, della sua ubicazione (città, via, numero civico, piano, eventuale numero d'interno), degli accessi, delle eventuali pertinenze (previo accertamento del vincolo pertinenziale sulla base delle planimetrie allegate alla denuncia di costruzione presentata in catasto, della scheda catastale, delle indicazioni contenute nell'atto di acquisto nonché nella relativa nota di trascrizione e dei criteri oggettivi e soggettivi di cui all'art. 817 c.c.), degli accessori, degli eventuali millesimi di parti comuni, specificando anche il contesto in cui essi si trovano, le caratteristiche e la destinazione della zona e dei servizi da essa offerti nonché le caratteristiche delle zone confinanti. Con riguardo alle pertinenze ed in linea di principio, l'esperto non procederà alla descrizione di beni dotati di autonomo identificativo catastale che non siano stati oggetto di espressa indicazione nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione (salvo che si tratti di beni censiti come "beni comuni non censibili"). Con riferimento al singolo bene, devono essere indicate eventuali dotazioni condominiali (es. posti auto comuni, giardino, ecc.), la tipologia, l'altezza interna utile, la composizione interna, la superficie netta, il coefficiente utilizzato ai fini della determinazione della superficie commerciale, la superficie commerciale medesima, l'esposizione, le condizioni di manutenzione, le caratteristiche strutturali, nonché le caratteristiche interne di ciascun immobile, precisando per ciascun elemento l'attuale stato di manutenzione e – per gli impianti – la loro rispondenza alla vigente normativa e, in caso contrario, i costi necessari al loro adeguamento. In particolare, l'esperto deve verificare se l'immobile si dotato di attestato di prestazione energetica (acquisendolo se esistente) stimandone – in caso di assenza – i costi per l'acquisizione.

Per i terreni pignorati deve essere evidenziata la loro eventuale situazione di fondi interclusi (laddove circondati da fondi altrui e senza uscita sulla via pubblica) da terreni limitrofi appartenenti a terzi o comunque non oggetto dell'espropriazione in corso, anche se di proprietà dello stesso esecutato. La medesima circostanza deve essere evidenziata in relazione ad esempio a fabbricati per i quali l'accesso con mezzi rotabili sia possibile solamente attraverso il passaggio su cortile di proprietà esclusiva di un terzo o dell'esecutato medesimo e che non sia stato pignorato.

Nella descrizione dello stato dei luoghi in risposta al presente quesito, l'esperto deve sempre inserire già nel corso 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 riferiscono, 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.

RISPOSTA DELL'ESPERTO

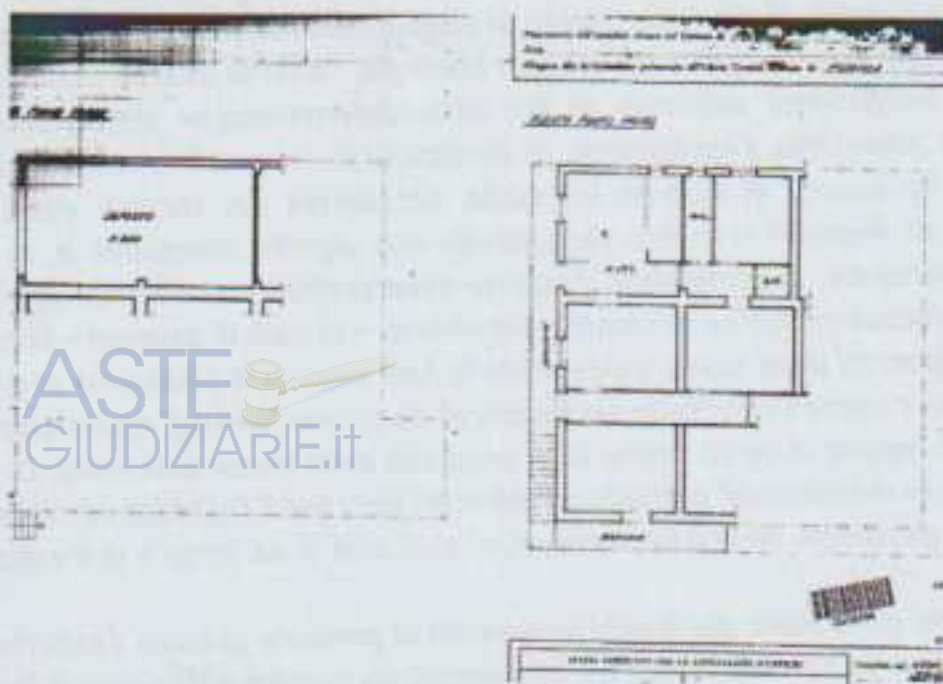
2.1 Descrizione sommaria del bene pignorato (inserire le planimetrie catastali)

Gli immobili oggetto di pignoramento sono descritti di seguito.

L'abitazione, censita all'NCEU del comune di Potenza al foglio 40 part. 352 sub. 7, è una unità immobiliare in un fabbricato costruito in calcestruzzo armato con tetto a doppia falda. Le condizioni strutturali risultano in buono stato. L'immobile, nella parte perimetrale esterna, non presenta condizioni di scarsa sicurezza. Nella parte interna si accede tramite una scalinata ad uso esclusivo. L'appartamento oggetto dell'esecuzione forma un unico lotto. Esso si compone di:

- abitazione al I piano;
- deposito al piano terra.

Il tutto è così diviso:



ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it





Abitazione



ASTE
GIUDIZIARIE.it



ASTE
GIUDIZIARIE.it





Il piano I si compone di:

1. soggiorno superficie calpestabile mq 32,85
2. cucina e area pranzo superficie calpestabile mq 27
3. bagno superficie calpestabile mq 5,2
4. camera superficie calpestabile mq 14
5. camera superficie calpestabile mq 17,39
6. camera superficie calpestabile mq 20
7. ripostiglio superficie calpestabile mq 2,85

Deposito:

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it





ASTE
GIUDIZIARIE.it

Il piano terra si compone di:

1. deposito superficie calpestabile mq 55

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Il terreno, censito all'NCT del comune di Potenza al foglio 40 part. 21, è un terreno che forma un unico lotto. Esso è seminativo per 1 ha 85 are 45 ca ed è pascolo arborato per 46 are 62 ca.



ASTE
GIUDIZIARIE.it





L'abitazione, censita all'NCEU del comune di Potenza al foglio 61 part. 27, 31 e 32 che risultano graffate, è una unità immobiliare isolata. Le condizioni strutturali risultano in buono stato. L'immobile, nella parte perimetrale esterna, non presenta condizioni di scarsa sicurezza. L'appartamento oggetto dell'esecuzione forma un unico lotto. Esso si compone di:

- abitazione isolata su due piani;
- deposito;
- locale forno.

L'abitazione è così divisa:





Abitazione



ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Firmato Da: CASALARO GIUSEPPE Emesso Da: ARUBAPEC PER REGIONE BASILICATA CA 1 Serial#: 6cf53338e967bfc877a853d177c995d82





Il piano terra si compone di:

1. cantina superficie calpestabile mq 22,23
2. deposito superficie calpestabile mq 15
3. deposito superficie calpestabile mq 23

Il piano primo si compone di:

4. sala da pranzo superficie calpestabile mq 22,8
5. bagno superficie calpestabile mq 4,59
6. dispensa superficie calpestabile mq 14,7
7. camera superficie calpestabile mq 14,1

Il deposito è così diviso:



Deposito





Il terreno, censito all'NCT del comune di Potenza al foglio 61 part. 30, è un terreno seminativo per 1 ha 77 are 28 ca ed è frutteto per 08 are 19 ca.





Ist. n. 4 dep. 30/03/2019

Perizia Tecnica Estimativa
Esecuzione immobiliare n. 126/2017 R.G.E.



ASTE
GIUDIZIARIE.IT



Il deposito è composto da tre spazi:

1. deposito superficie calpestabile mq 22
2. deposito superficie calpestabile mq 20,7
3. deposito superficie calpestabile mq 22,05

ASTE
GIUDIZIARIE.IT

ASTE
GIUDIZIARIE.IT

Firmato Da: CASALARO GIUSEPPE Emesso Da: ARUBAPEC PER REGIONE BASILICATA CA 1 Serial#: 6cf5338e967b1c877a853d177c995d82





il locale forno è così diviso:



Forno



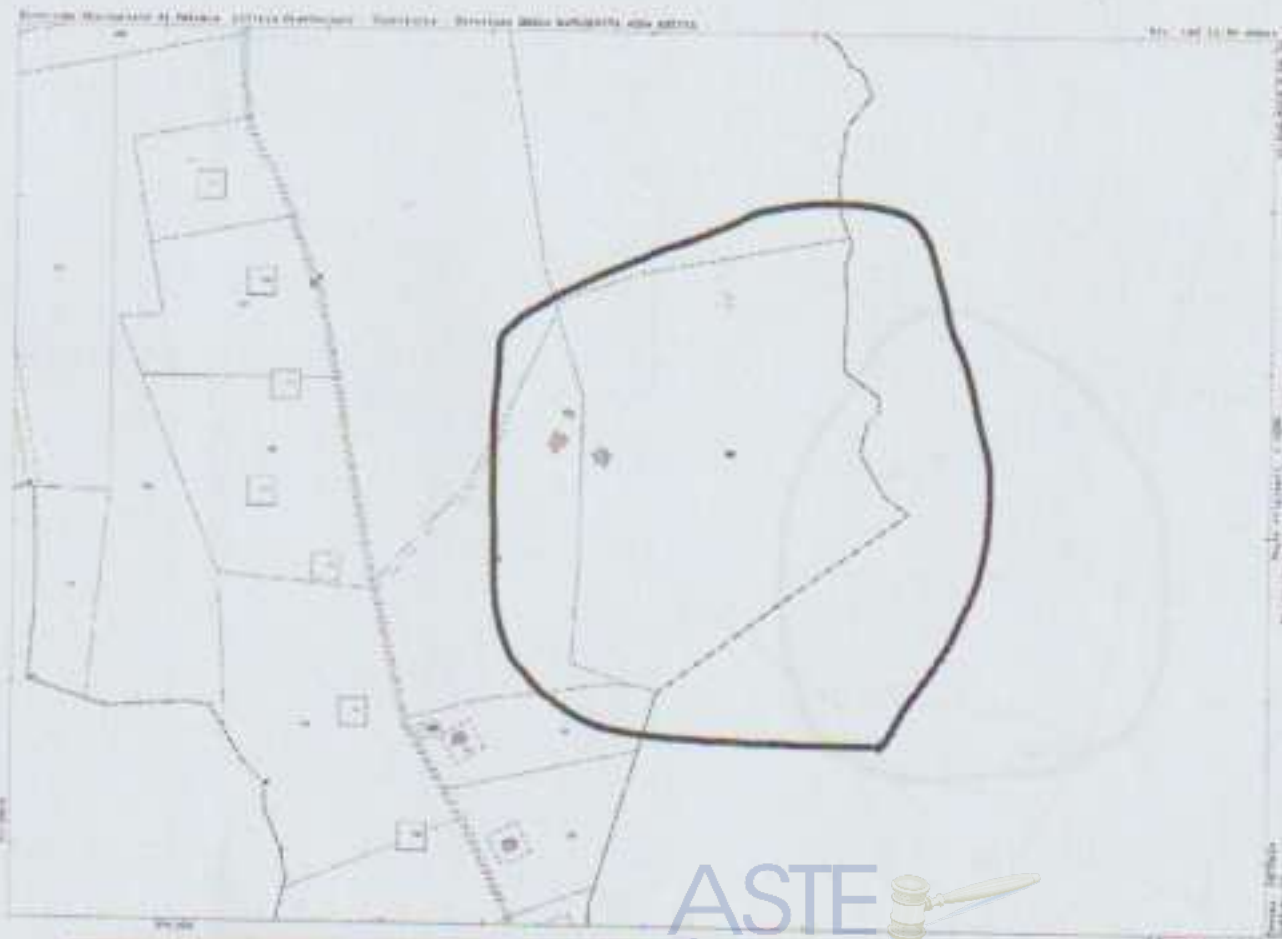
Il locale forno è composto da un unico spazio di superficie calpestabile di mq 8,51.

Il terreno, censito all'NCT del comune di Potenza al foglio 61 part. 26, è un terreno seminativo per 1 ha 16 are 84 ca, è pascolo per 2 ha 79 are 05 ca ed è frutteto per 12 are 93 ca.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it





ASTE
GIUDIZIARIE.it



Il terreno, censito all'NCT del comune di Potenza al foglio 61 part. 30, è un terreno seminativo per 1 ha 77 are 28 ca ed è frutteto per 08 are 19 ca.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it





QUESITO 3: procedere alla identificazione catastale del bene pignorato

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

Al riguardo, l'esperto:

- *deve acquisire estratto catastale anche storico per ciascun bene aggiornato all'attualità, nonché la planimetria catastale corrispondente (procedente SEMPRE al deposito della stessa tra gli allegati alla relazione o precisando eventualmente l'assenza della stessa agli atti del Catasto). In particolare, nell'ipotesi in cui il primo atto d'acquisto anteriore di venti anni alla trascrizione del pignoramento (come indicato nella certificazione ex art. 567, secondo comma, c.p.c.) dovesse risultare antecedente*





alla meccanizzazione del Catasto, l'esperto dovrà produrre l'estratto catastale storico anche per il periodo precedente la meccanizzazione;

- o deve ricostruire la storia catastale del bene, indicando le variazioni intervenute nel tempo e precisando – nel caso di immobili riportati nel C.F. – la p.lla del terreno indentificato 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 dall'originaria p.lla del C.T. alla p.lla attuale del C.F. (producendo sempre la relativa documentazione di supporto);

- o deve precisare l'esatta corrispondenza formale dei dati indicati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione, nonché nel negozio di acquisto, con le risultanze catastali, analiticamente indicando le eventuali difformità (quanto a foglio, p.lla e subalterno);
- o deve indicare le variazioni (riguardanti esclusivamente i dati identificativi essenziali: comune censuario, foglio, p.lla e subalterno) che siano state eventualmente richieste dall'esecutato o da terzi o disposte di ufficio e che siano intervenute in un momento successivo rispetto alla trascrizione dei dati riportati correttamente nel pignoramento, precisando:

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

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

Al riguardo, l'esperto:

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

RISPOSTA DELL'ESPERTO

3.1 Identificazione catastale del bene pignorato

Dagli accertamenti effettuati si è constatato che i beni che compongono i lotti in oggetto sono censiti nel seguente modo:

Abitazione

- al NCEU del comune di Potenza - foglio 40 particella 352 sub 7.

Terreni:

- al NCT del comune di Potenza – foglio 40 particella 2;
- al NCT del comune di Potenza – foglio 61 particella 26 (ex 2);





- al NCT del comune di Potenza – foglio 61 particella 30 (ex 4, ex 1).

Fabbricati rurali ed annessi agricoli:

- al NCEU del comune di Potenza - foglio 61 particelle 27, 31 e 32 GRAFFATE.

Alla data odierna, i dati indicati nell'atto di pignoramento, nella nota di trascrizione e nel negozio di acquisto corrispondono pienamente ai summenzionati dati catastali. Si precisa inoltre che non sussistono difformità tra la situazione reale dei luoghi e quanto riportato nelle planimetrie catastali, salvo a piccole variazioni che non comportano preclusioni al prosieguo della procedura.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it



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

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

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

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

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

RISPOSTA DELL'ESPERTO

ASTE
GIUDIZIARIE.it

4.1 Predisposizione di schema sintetico-descrittivo del lotto**LOTTO 1**

Il lotto è formato:

dalla piena proprietà, in capo al "DEBITORE ESECUTATO" _____, di appartamento ubicato in Potenza alla via Giarrossa n.° 24 (ora 407) al piano primo; è composto da 4 vani ed accessori e da locale deposito ubicato al piano terra; è riportato nel N.C.E.U. del Comune di Potenza al foglio 40, p.lla 352, sub 7; il descritto stato dei luoghi corrisponde alla consistenza catastale; Non è stato possibile ottenere alcuna concessione edilizia poiché, la costruzione dell'immobile risulta antecedente al 1967.

dall'intera proprietà, in comunione legale di _____ di fondo rustico in via Giarrossa ubicato nel Comune di Potenza censito all'NCT del comune di Potenza al foglio 40 particella 21. Il fondo rustico si trova fuori dal perimetro dell'abitato territoriale urbano o produttivo ed è soggetto a vicolo idrogeologico per 3950,80 mq, a vincolo Parchi PSM per 884,68 mq. Tale fondo ha superficie totale di ha 2,3207 ed è costituito dalla porzione AA di superficie di ha 1,8545 di tipo seminativo e dalla porzione AB di superficie di ha 0,4662 di tipo pascolo arborato ricade in zona agricola produttiva e tutela ambientale;

PREZZO BASE in C.T. 160.000,00 euro;

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it



**LOTTO 2**

Il lotto è formato:

dall'intera proprietà, in comunione legale di [redacted]
di fabbricati rurali e annessi agricoli siti in via Giarrossa SNC ubicato nel Comune di Potenza censito all'NCEU del comune di Potenza al foglio 61 particelle 27 – 31 – 32 che risultano graffate. Il lotto è formato da una abitazione su due piani composta da 5,5 vani, da un deposito con 3 ambienti e da un fabbricato adibito a forno. Non è stato possibile ottenere alcuna concessione edilizia poiché la costruzione dell'immobile risulta antecedente al 1967.

dall'intera proprietà, in comunione legale di [redacted]
di fondo rustico in via Giarrossa ubicato nel Comune di Potenza censito all'NCT del comune di Potenza al foglio 61 particella 26. Il fondo rustico si trova fuori dal perimetro dell'abitato territoriale urbano o produttivo ed è soggetto a vicolo Acque pubbliche (zona ricadente nella fascia di rispetto di 150 m dalle sponde di corsi d'acqua tutelati) per 33397,48 mq, a vincolo idrogeologico R.D. 3267/23 per tutta la superficie, a vincolo Boschi – aree boscate (D. Lgs 42/04) ed a vincolo Parchi PSM per 29893,80 mq. Tale fondo ha superficie totale di ha 4,0882 ed è costituito dalla porzione AA di superficie di ha 1,1684 di tipo seminativo, dalla porzione AB di superficie di ha 0,1293 di tipo frutteto e dalla porzione AC di superficie di ha 2,7905 di tipo pascolo.

dall'intera proprietà, in comunione legale di [redacted]
di fondo rustico in via Giarrossa ubicato nel Comune di Potenza censito all'NCT del comune di Potenza al foglio 61 particella 30. Il fondo rustico si trova fuori dal perimetro dell'abitato territoriale urbano o produttivo. Tale fondo ha superficie totale di ha 1,8547 ed è costituito dalla porzione AA di superficie di ha 1,7728 di tipo seminativo e dalla porzione AB di superficie di ha 0,0819 di tipo frutteto.

PREZZO BASE in C.T. 160.500,00 euro

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it



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

L'esperto stimatore deve procedere, sulla base della certificazione ipocatastale in atti 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 di acquisto precedenti laddove ne sussista l'opportunità (ad esempio: laddove sia in dubbio se determinate porzioni del bene siano stato oggetto di trasferimento; laddove sia opportuno verificare – specie ai fini della regolarità urbanistica – la consistenza del bene al momento di un determinato passaggio di proprietà, ecc.), procedendo in tal caso all'inserimento degli stessi tra gli allegati alla relazione.

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

In ogni caso, 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).

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 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 debitore e/o l'esistenza di iscrizioni ipotecarie od altre formalità pregiudizievoli (ad esempio, trascrizioni di sequestro conservativo; trascrizioni di sentenza dichiarativa di fallimento; ecc.), producendo copia della nota di iscrizione e/o di trascrizione.

Ipotesi particolari:

- 1) **Atto anteriore al ventennio avente natura di atto mortis causa.**
Nel caso in cui il primo atto antecedente di venti anni la trascrizione del pignoramento abbia natura di atto mortis causa (trascrizione di denuncia di successione; trascrizione di verbale di pubblicazione di testamento), l'esperto dovrà eseguire autonoma ispezione presso i registri immobiliari sul nominativo del dante causa, individuando l'atto d'acquisto in favore dello stesso e risalendo ad un atto inter vivos a carattere traslativo (ad esempio: compravendita; donazione; permuta; cessione di diritti reali; ecc.). Qualora l'atto individuato abbia parimenti natura di atto mortis causa oppure si tratti di atto inter vivos ma a carattere non traslativo (ad esempio: divisione), l'esperto dovrà procedere ulteriormente a ritroso sino ad individuare un atto inter vivos a carattere traslativo nei termini sopra precisati. Qualora l'ispezione non sia in grado di condurre all'individuazione di un atto inter vivos a carattere traslativo sebbene condotta a ritroso per un considerevole lasso di tempo, l'esperto conto di tale circostanza nella relazione.
In tal caso, l'esperto preciserà comunque se quantomeno l'intestazione nei registri del Catasto corrisponda al nominativo del soggetto indicato dai Registri Immobiliari.
- 2) **Atto anteriore al ventennio avente natura di atto inter vivos a carattere non traslativo.**
Nel caso in cui il primo atto antecedente di venti anni la trascrizione del pignoramento abbia natura di atto inter vivos a carattere non traslativo (ad esempio: divisione), l'esperto dovrà parimenti eseguire ispezione presso i registri immobiliari sul nominativo del dante 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 dei suoli e comunque fornendo ogni informazione utile al riguardo (anche con riguardo ad eventuali contenziosi in atto).

4) *Situazioni di comproprietà.*

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

5) *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'usufrutto sia ancora in vita. A tale scopo acquisirà il certificato di esistenza in vita ed eventualmente di morte di quest'ultimo.

RISPOSTA DELL'ESPERTO

5.1 Ricostruzione dei passaggi di proprietà in relazione al bene pignorato

IMMOBILE N. 1 F. 40 P. 352 SUB 7

La nuda proprietà esclusiva del signor [REDACTED] per averlo acquistato in virtù di donazione ricevuto da Notaio [REDACTED] in data 23/12/1996 repertorio n. 14374, trascritto a Potenza il 21/01/1997 ai numeri 1089/1041, con cui i signori [REDACTED] hanno donato riservandosi il diritto di usufrutto vitalizio con reciproco diritto di accrescimento.

IMMOBILE N. 2 F. 40 P. 21

In piena proprietà dei coniugi [REDACTED] per averlo acquistato, in regime di comunione legale dei beni, in virtù dei seguenti titoli:

- atto di donazione ricevuto da Notaio [REDACTED] di Potenza in data 28/08/1995, repertorio n. 11.715, trascritto a Potenza 11/09/1995 ai numeri 11527/10082, con cui i coniugi [REDACTED] hanno donato alla propria figlia [REDACTED] la piena proprietà dell'immobile in oggetto;
- atto di compravendita ricevuto dal Notaio [REDACTED] in data 20/02/2002, repertorio n. 86060, trascritto a potenza il 18/03/2002, ai numeri 6480/5534, con cui la signora [REDACTED] ha venduto ai coniugi [REDACTED]





[redacted] che hanno acquistato in regime di comunione legale dei beni la piena proprietà dell'immobile in oggetto.

IMMOBILI N. 3, 4 e 5 F. 61 PP. 26, 30, 27-31-32

In piena proprietà dei coniugi [redacted] per averlo acquistato, in regime di comunione legale dei beni, in virtù dei seguenti titoli:

- atto di divisione ricevuto dal Notaio [redacted] in data 16/05/1959, repertorio n. 36637, trascritto a Potenza 29/05/1959 ai numeri 190770/10345, con cui le germane [redacted] hanno assegnato a [redacted] la piena proprietà dell'immobile in oggetto;
- successione della signora [redacted] apertasi in Napoli il 25/06/1973 (giusta denuncia di successione n. 4174 del vol. 2161 presentata all'ufficio del registro di Napoli il 18/10/1973 e trascritta a Potenza l' 11/07/1974 ai nn. 8586/7735), alla quale è stata chiamata quale unica erede la figlia [redacted] sulla piena proprietà degli immobili in oggetto. Non risultano trascritti atti di accettazione tacita o espressa della suddetta eredità, ma dalla data di apertura della successione è abbondantemente decorso il ventennio;
- atto di compravendita ricevuto dal Notaio [redacted] di Potenza in data 28/04/2010, repertorio n. 86412, trascritto a Potenza il 30/04/2010 ai numeri 7439/5315, con cui la signora [redacted] venduto ai coniugi [redacted] la piena proprietà degli immobili in oggetto.

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

L'esperto deve procedere alla verifica della regolarità dei beni sotto il profilo edilizio urbanistico, indicando:

- L'epoca di realizzazione dell'immobile;
- Gli estremi esatti del provvedimento autorizzativo (licenza edilizia n.° ____; concessione edilizia n.° ____; eventuali varianti; permesso di costruire n.° ____; DIA n.° ____;ecc.);
- La rispondenza della costruzione alle previsioni del provvedimento autorizzativo.

Al riguardo, l'esperto deve procedere all'acquisizione presso il competente ufficio tecnico comunale di copia di 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 planimetrie catastali; ii) aerofotogrammetrie acquistabili presso gli uffici competenti e società private; iii) informazioni desumibili dagli atti di trasferimento (ad esempio, qualora l'atto contenga l'esatta descrizione del fabbricato); iv) elementi desumibili dalla tipologia costruttiva utilizzata; v) contesto di ubicazione del bene (ad esempio: centro storico della città). In nessun caso l'esperto stimatore potrà fare affidamento esclusivo sulla dichiarazione di parte contenuta nell'atto di acquisto secondo cui il fabbricato sarebbe stato edificato in data antecedente al 1.9.1967. Laddove l'esperto concluda – sulla base dell'accertamento sopra compiuto – per l'edificazione del bene in data antecedente al 1.9.1967, il cespite sarà considerato regolare (salvo che per le eventuali accertate modifiche dello stato dei luoghi che siano intervenute in data successiva, in relazione alle quali l'esperto procederà ad un autonoma verifica della legittimità urbanistica delle stesse e – in difetto – all'accertamento della sanabilità/condonabilità di cui in prosieguo).

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

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

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

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

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

- Deve predisporre apposita planimetria dello stato reale dei luoghi con opportuna indicazione grafica delle riscontrate difformità, inserendo la detta planimetria sia in formato ridotto nel testo della relazione in risposta al presente quesito, sia in formato ordinario in allegato alla relazione medesima;
- 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 istanza 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, verificare 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 dell'art. 46, comma 5 del D.P.R. n.° 380 del 2001 (già art. 17 comma 5, della legge 47 del 1985).

A quest'ultimo riguardo, l'esperto deve:

- ❖ determinare la data di edificazione dell'immobile secondo le modalità sopra indicate;





- ❖ chiarire se – in ragione della data di edificazione come sopra determinata o comunque delle caratteristiche delle opere abusive – l'immobile avrebbe potuto beneficiare di una delle sanatorie di cui alle disposizioni di seguito indicate:
 - i. artt. 31 e seguenti della legge n.° 47 del 1985 (in linea di principio, immobili ed opere abusivi ultimati entro la data del 1.10.1983 ed alle condizioni ivi indicate);
 - ii. art. 39 della legge n.° 724 del 1994 (in linea di principio, opere abusive ultimate entro la data del 31.12.1993 ed alle condizioni ivi indicate);
 - iii. art. 32 del D.L. n.° 269 del 2003 convertito in legge n.° 326 del 2003 (in linea di principio, opere abusive ultimate entro la data del 31.03.2003 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 in sanatoria.

In tutte le ipotesi di sanatoria d'immobili o 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 della 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. .

RISPOSTA DELL'ESPERTO

6.1 Verifica della regolarità del bene o dei beni pignorati sotto il profilo edilizio ed urbanistico.

Sugli immobili oggetto della presente perizia non vi è alcuna concessione edilizia.

QUESITO 7: 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 allegato 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 il 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 alla determinazione 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, quali a titolo di esempio: la durata ridotta e precaria dell'occupazione; l'obbligo di immediato rilascio dell'immobile a richiesta degli oneri della procedura; l'esigenza di assicurare la conservazione del bene; ecc.).

RISPOSTA DELL'ESPERTO

7.1 Stato di possesso attuale dell'immobile

Alla data odierna gli immobili sono occupati dal "DEBITORE ESECUTATO" e dal proprio nucleo familiare.

QUESITO 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 a titolo esemplificativo, l'esperto stimatore deve:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

In particolare, l'esperto indicherà:

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





Tra questi si segnalano in linea di principio:

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

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

Tra questi si segnalano:

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

RISPOSTA DELL'ESPERTO

8.1 Vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene

In riferimento a detto quesito, dagli accertamenti effettuati, si può affermare che gli unici vincoli che riguardano gli immobili in oggetto sono:

• **Iscrizione Ipoteca Volontaria** iscritta a Potenza in data 12/10/2001, ai nn. 14684/1803, a garanzia del contratto di mutuo ricevuto dal Notaio [redacted] di Potenza, in data 10/10/2001, repertorio n. 80791, per la somma di euro 180.000,00, durata 10 anni, a favore della [redacted] e contro [redacted] per la nuda proprietà, [redacted] per ½ di usufrutto e [redacted] per ½ di usufrutto, gravante sulla piena proprietà della porzione immobiliare n. 1;

• **Ipoteca Volontaria** iscritta a Potenza il 30/04/2010, ai numeri 7440/1345, a garanzia del contratto di mutuo ricevuto dal Notaio [redacted] di Potenza, in data 28/04/2010, repertorio n. 86413, per la somma di euro 560.000,00, durata 20 anni, a favore della [redacted], contro [redacted] signori [redacted] per ½ di usufrutto dell'immobile 1 e [redacted] ½ di usufrutto dell'immobile 1, gravante sulla piena proprietà di tutte le porzioni immobiliari.

• **Ipoteca** iscritta a Potenza il 30/03/2016, ai nn. 5292/465, in virtù dell'atto emesso da [redacted] in data 29/03/2016, repertorio n. 674, per la somma di euro 63.196,42 a favore di [redacted] contro [redacted] gravante sull'intera nuda proprietà dell'immobile n. 1 e sulla quota di ½ in proprietà dell'immobile di cui al n. 2.





registro generale n. 6631 registro particolare n. 357 del 09/04/2013 di Euro 150.000,00 a favore della società [redacted] con sede in strada provinciale 93 per Potenza – Zona Commerciale numero iscrizione presso il registro delle imprese di Potenza 01302390768, iscritta al R.E.A. di Potenza al n. 103873

• **Pignoramento immobile** trascritto a Potenza il 22/09/2017, ai nn. 17258/14626, in virtù dell'atto dell'Ufficiale Giudiziario di Potenza, in data 15/09/2017, repertorio n. 1978, a favore della [redacted] e contro i signori [redacted]
[redacted] gravante sulla piena proprietà di tutte le porzioni immobiliari in oggetto.

In riferimento ai punti dei quesiti c,d,e ed f:

c. non vi è nessun provvedimento di assegnazione al coniuge della casa coniugale;

d. sugli immobili insistono i seguenti vincoli:

- ✓ • **Vincolo idrogeologico R.D. 3267/23** per la superficie di 3850,80 mq del terreno identificato al foglio 40 particella 21, per la superficie di 40882,00 mq del terreno identificato al foglio 61 particella 26 e per la superficie di 82,00 mq del terreno sul quale sorge l'immobile identificato al foglio 61 particella 27.
- ✓ • **Vincolo Parchi PSM (arre riservate al potenziamento della rete parchi e greenways da attuare mediante previsione del PSM)** per la superficie di 884,68 mq del terreno identificato al foglio 40 particella 21 e per la superficie di 29893,80 mq del terreno identificato al foglio 61 particella 26.
- ✓ • **Vincolo Boschi (aree boscate)** per la superficie di 21351,33 mq del terreno identificato al foglio 61 particella 26.

e. non vi è nessun regolamento condominiale considerata la tipologia dei beni;

f. vi sono i seguenti atti impositivi di servitù:

- servitù di metanodotto costituita con l'atto ricevuto dal Notaio [redacted] il 12/02/1987 ai nn. 6555/5711, a favore di [redacted] e contro [redacted] gravante sui fondi rustici riportati in catasto al foglio 61 con originaria particella 1 (ora particella 30) e al foglio 62 con originaria particella 10;





- servitù di elettrodotto costituita con l'atto autentico dal Notaio [redacted] il 13/05/1999, rep. n. 6381, trascritta a Potenza il 10/06/1999 ai nn. 8155/6447, a favore dell' [redacted] e contro [redacted] gravante sui fondi rustici siti in Potenza e riportati al catasto al foglio 61 particella originario 4 (oggi 30) e al foglio 62 e particelle originarie 15, 2, 3 e 4.

Sui beni non vi sono provvedimenti di sequestro penale.

In riferimento alla Sezione A non esistono Oneri e Vincoli che graveranno a carico dell'acquirente.

In riferimento alla Sezione B, gli Oneri e i Vincoli che saranno cancellati, o comunque regolarizzati, nel contesto della procedura, saranno quelli riportati ai punti 1 e 2.

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

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

RISPOSTA DELL'ESPERTO

9.1 Verifica che i beni pignorati non ricadano su suolo demaniale

In riferimento agli accertamenti effettuati i beni in oggetto non ricadono su suolo Demaniale e non vi è stato nessun provvedimento di declassamento.

QUESITO 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 o 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 di 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 sussistono 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 sussistono i presupposti per considerare il diritto estinto ai sensi degli artt. 1 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.

RISPOSTA DELL'ESPERTO

10.1 Verifica dell'esistenza di pesi od oneri di altro tipo

In riferimento a detto quesito non vi è nulla da riferire in quanto il bene pignorato non è gravato da censo, livello, uso civico od altro e il diritto sul bene, da parte del debitore pignorato, è di piena proprietà (1/1).

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

- 1) l'importo annuo delle spese fisse di gestione o manutenzione (es. spese condominiale 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.

RISPOSTA DELL'ESPERTO

11.1 Spese di gestione dell'immobile e di eventuali procedimenti in corso

In riferimento a detto quesito, l'immobile non è gravato da nessun tipo di spesa considerata la sua tipologia.

QUESITO 12: procedere alla valutazione dei beni

L'esperto deve indicare il valore di mercato dell'immobile nel rispetto delle definizioni e dei procedimenti di stima di cui agli standard di valutazione internazionali (in particolare: International Valuation IVS; European Valuation Standard EVS) e di cui al Codice delle Valutazioni Immobiliari di Tecnonoborsa. In particolare ed in linea di principio, l'esperto deve utilizzare i metodi del confronto di mercato (Market Approach), di capitalizzazione del reddito (Income Approach) e del costo (Cost Approach), secondo le modalità precisate negli standard sopra citati e giustificando adeguatamente il ricorso all'uno od all'altro metodo in riferimento alle condizioni del caso di specie.

A questo riguardo, l'esperto deve OBBLIGATORIAMENTE procedere all'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.

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

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

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

Nella determinazione del valore di mercato d'immobile che – alla luce delle considerazioni svolte in risposta al quesito n.° 6 – siano totalmente abusivi ed in alcun modo sanabili, l'esperto procederà come segue: nell'ipotesi in cui risulti essere stato emesso ordine di demolizione del bene, l'esperto quantificherà il valore del suolo e dei costi di demolizione delle opere abusive; nell'ipotesi in cui non risulti essere stato emesso ordine di demolizione del bene, l'esperto determinerà il valore d'uso del bene.

Sulla scorta del valore di mercato determinato come sopra, l'esperto proporrà al giudice dell'esecuzione un prezzo a 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 15% ed il 30% del valore di mercato) al fine di rendere comparabile e competitivo l'acquisto in sede di espropriazione forzata rispetto all'acquisto nel libero mercato.

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

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

RISPOSTA DELL'ESPERTO

12.1 Valutazione dei beni

Al fine di stabilire il più probabile valore venale o di libero mercato (valore che avrebbe la maggior probabilità tra quelli possibili, di segnare il punto d'incontro tra domanda ed offerta, in una libera contrattazione) cui possa essere compravenduto il bene in oggetto, bisogna tener conto principalmente: dello stato di manutenzione e conservazione, della vetustà,





dell'esposizione, della superficie, dell'ubicazione rispetto al centro abitato, cortile o terreno di proprietà, ecc..

Il procedimento che si andrà ad adottare sarà quello sintetico-comparativo, metodo che si basa sulla comparazione con altri beni simili e perciò richiede l'acquisizione di una scala di valori per beni analoghi a quelli da stimare entro cui collocare il bene oggetto di stima.

I prezzi di riferimento devono riferirsi a beni per quanto possibili simili a quelli oggetto di valutazione, cui può essere compravenduto il bene in oggetto, ma considerato che il mercato immobiliare degli immobili simili a quello in oggetto (fabbricato ad uso agricolo) in detto periodo è generalmente caratterizzato da un esiguo numero di transazioni.

Avremo che la scarsità di compravendite immobiliari avente ad oggetto immobili simili a quello per cui è redatta la presente relazione implica che la stima non può essere eseguita in base al criterio del valore di mercato "sintetico-comparativo" (per la scarsità di valori storici di confronto), pertanto per la valutazione in oggetto si applicheranno i Valori OMI (Banca dati dell'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia del Territorio Regione Basilicata per il comune di Potenza riferiti al primo semestre 2018) riguardante il più probabile valore di immobili (fabbricato rurale, per uso agricolo) in condizioni normali alla quale vengono applicati i vari coefficienti correttivi.

Il valore "V" terrà conto della superficie lorda e di alcuni coefficienti secondo le seguente formula:

$$S = [(V_{\max} + V_{\min}) \times S \times K] / 2$$

dove:

- ☐ $V_{\max}$ è il valore di mercato massimo;
- ☐ $V_{\min}$ è il valore di mercato minimo;
- ☐ S è la superficie lorda dell'immobile;

K è un coefficiente globale che sarà $= K1 \times K2 \times K3 \times K4 \times K5 \times K6$ dove:

- ☐ $K1$ è un coefficiente di qualità e stato di manutenzione;
- ☐ $K2$ è un coefficiente di piano;
- ☐ $K3$ è un coefficiente di posizione ed esposizione;





- ☐ K4 è un coefficiente per immobili dotati di particolari impianti;
- ☐ K5 è un coefficiente per alloggi arredati con mobilio fornito da Amministrazioni Militari;

- ☐ K6 è un coefficiente di vestustà.

Per l'immobile identificato dal foglio 40 particella 352 sub 7 avremo:

- ☐ Tipologia: ABITAZIONI CIVILI
- ☐ Fascia/zona: Extraurbana/Agricola
- ☐ Codice di Zona: R
- ☐ Microzona Catastale n. 6
- ☐ Tipologia prevalente: non presente
- ☐ Destinazione: Residenziale
- ☐ Stato conservativo: normale
- ☐ Valore max. €/mq 950
- ☐ Valore min. €/mq 750

Il coefficiente K sarà il prodotto dei seguenti coefficienti:

- ☐ K1 = 1,00;
- ☐ K2 = 1,00;
- ☐ K3 = 1,00;
- ☐ K4 = 0,80;
- ☐ K5 = 1,00
- ☐ K6 = 1,00.

Per il calcolo del prezzo base di vendita degli immobili in oggetto è stato preso in considerazione il valore medio viste le condizioni dell'immobile, per cui avremo:





- ☐ Superficie Lorda abitazione..... Mq. 181,52
- ☐ Superficie Lorda deposito..... Mq. 68,25
- ☐ Valore medio/mq..... €/mq. 850

Valore al momento della stima dell'ABITAZIONE

$\text{mq } 181,52 \times \text{€/mq } [(950 + 750)/2] \times 1,00 \times 1,00 \times 1,00 \times 0,80 \times 1,00 \times 1,00 = \text{€ } 123.433,60$

IN C.T. 124.000,00 €

Valore al momento della stima del DEPOSITO (valore di 1/3 dei valori della casa = $850/3$)

$\text{mq } 68,25 \times \text{€/mq } (850/3) \times 1,00 \times 1,00 \times 1,00 \times 0,80 \times 1,00 \times 1,00 = \text{€ } 15.470,00$

IN C.T. 16.000,00 €

Totale stima ABITAZIONE E DEPOSITO

IN C.T. 140.000,00 €

Per l'immobile identificato dal foglio 61 particelle 27, 31 e 32 (graffate) si stima il valore dell'abitazione, del deposito e del forno:

ABITAZIONE

- ☐ Tipologia: VILLE E VILLINI
- ☐ Fascia/zona: Extraurbana/Agricola
- ☐ Codice di Zona: R
- ☐ Microzona Catastale n. 6
- ☐ Tipologia prevalente: non presente
- ☐ Destinazione: Residenziale
- ☐ Stato conservativo: normale
- ☐ Valore max. €/mq 1350
- ☐ Valore min. €/mq 1100





Il coefficiente K sarà il prodotto dei seguenti coefficienti:

- ☐ K1 = 1,00;
- ☐ K2 = 1,00;
- ☐ K3 = 0,50 (per la strada di accesso che risulta particolarmente dissestata);
- ☐ K4 = 0,80;
- ☐ K5 = 1,00
- ☐ K6 = 1,00.

Per il calcolo del prezzo base di vendita degli immobili in oggetto è stato preso in considerazione il valore medio viste le condizioni dell'immobile, per cui avremo:

- ☐ Superficie Lorda Mq. 194,7
- ☐ Valore medio/mq..... €/mq. 1225

Valore al momento della stima

$$\text{mq } 194,7 \times \text{€/mq } [(1350 + 1100)/2] \times 1,00 \times 1,00 \times 0,50 \times 0,80 \times 1,00 \times 1,00 = \text{€ } 95.403,00$$

IN C.T. 96.000,00 €

DEPOSITO

Il valore sarà pari ad 1/3 del valore al mq dell'abitazione

- ☐ Superficie Lorda Mq. 120,95
- ☐ Valore medio/mq..... €/mq. 1225

Valore al momento della stima

$$\text{mq } 120,95 \times \text{€/mq } (1225/3) \times 1,00 \times 1,00 \times 0,50 \times 0,80 \times 1,00 \times 1,00 = \text{€ } 19.755,17$$

IN C.T. 20.000,00 €

FORNO

si adottano gli stessi prezzi unitari del deposito

- ☐ Superficie Lorda Mq. 19,20





☐ Valore medio/mq..... €/mq. 1225

Valore al momento della stima

mq 19,20 x €/mq (1225/3) x 1,00 x 1,00 x 0,50 x 0,80 x 1,00 x 1,00 = € 3.136,00

IN C.T. 4.000,00 €

Totale stima ABITAZIONE, DEPOSITO e FORNO

IN C.T. 120.000,00 €

La valutazione dei terreni può avvenire con dei valori agricoli medi reperiti tramite l'osservatorio dei valori agricoli medi (VAM).

Per il terreno identificato al foglio 40 particella 21 avremo:

La superficie della porzione AA di terreno in oggetto è di 1 ha 85 are e 45 ca ed è un terreno agricolo di qualità SEMINATIVO (classe 2)

Pertanto, il valore ad ettaro risulta di 9.551,00 € ad ettaro

Il valore sarà di:

ha 1,8545 x €/ha 9.551,00 = 17.712,33 €

IN C.T. 18.000,00 €

La superficie della porzione AB di terreno in oggetto è di 46 are e 62 ca ed è un terreno agricolo di qualità PASCOLO ARB (classe 2)

Pertanto, il valore ad ettaro risulta di 3.732,00 € ad ettaro.

Il valore sarà di:

ha 0,4662 x €/ha 3.732 = 1.739,86 €

IN C.T. 2.000,00 €

Totale stima TERRENO

IN C.T. 20.000,00 €

Per il terreno identificato al foglio 61 particella 26 avremo:





Ist. n. 4 dep. 30/03/2019

Perizia Tecnica Estimativa
Esecuzione immobiliare n. 126/2017 R.G.E.

La superficie della porzione AA di terreno in oggetto è di 1 ha 16 are e 84 ca ed è un terreno agricolo di qualità SEMINATIVO (classe 4)

Pertanto, il valore ad ettaro risulta di 9.551,00 € ad ettaro

Il valore sarà di:

$$\text{ha } 1,1684 \times \text{€/ha } 9.551,00 = 11.159,39 \text{ €}$$

IN C.T. 11.500,00 €

La superficie della porzione AB di terreno in oggetto è di 12 are e 93 ca ed è un terreno agricolo di qualità FRUTTETO (classe U). Poiché il valore del VAM non è riportato si considera il valore della porzione di terreni ricadenti nella montagna di Avigliano e Muro Lucano.

Pertanto, il valore ad ettaro risulta di 11.474,00 € ad ettaro.

Il valore sarà di:

$$\text{ha } 0,1293 \times \text{€/ha } 11.474,00 = 1.460,64 \text{ €}$$

IN C.T. 1.500,00 €

La superficie della porzione AC di terreno in oggetto è di 2 ha 79 are e 05 ca ed è un terreno agricolo di qualità PASCOLO (classe 2).

Pertanto, il valore ad ettaro risulta di 3.248,00 € ad ettaro.

Il valore sarà di:

$$\text{ha } 2,7905 \times \text{€/ha } 3.248,00 = 9.063,54 \text{ €}$$

IN C.T. 9.500,00 €

Totale stima TERRENO

IN C.T. 22.500,00 €

Per il terreno identificato al foglio 61 particella 30 avremo:

La superficie della porzione AA di terreno in oggetto è di 1 ha 77 are e 28 ca ed è un terreno agricolo di qualità SEMINATIVO (classe 4).

Pertanto, il valore ad ettaro risulta di 9.551,00 € ad ettaro.

ASTE
GIUDIZIARIE.it





Il valore sarà di:

ha 1,7728 x €/ha 9.551,00 = 16.932,01 €

IN C.T. 17.000,00 €

La superficie della porzione AB di terreno in oggetto è di 08 are e 17 ca ed è un terreno agricolo di qualità FRUTTETO (classe U). Poiché il valore del VAM non è riportato si considera il valore della porzione di terreni ricadenti nella montagna di Avigliano e Muro Lucano.

Pertanto, il valore ad ettaro risulta di 11.474,00 € ad ettaro.

Il valore sarà di:

ha 0,0817 x €/ha 11.474,00 = 937,42 €

IN C.T. 1.000,00 €

Totale stima TERRENO

IN C.T. 18.000,00 €

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

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

Nel caso il pignoramento abbia a 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 del PROGETTO DI DIVISIONE o altrimenti esprimendo compiutamente il giudizio di indivisibilità.

RISPOSTA DELL'ESPERTO

13.1 Valutazione di quota indivisa per gli immobili pignorati per la sola quota

Considerata, la tipologia del bene e la piena proprietà in capo all'esecutato (quota 1/1), non si procederà alla valutazione di nessuna quota indivisa.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it



**QUESITO 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 scelto.
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 di 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 scioglimento o cessazione degli effetti civili oppure 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.

RISPOSTA DELL'ESPERTO**14.1 Acquisizione delle certificazioni di stato civile, dell'ufficio anagrafe e della Camera di Commercio e precisazione del regime patrimoniale in caso di matrimonio****DATI ANAGRAFE**

In riferimento a detto quesito si riferisce che il "DEBITORE ESECUTATO" [REDACTED]

- dal 24/01/1955 al 14/10/1961 risulta residente in contrada Giarrossa n. 30 a Potenza;
- dal 15/10/1961 al 14/12/1993 risulta residente in contrada Giarrossa n. 35 a Potenza;
- dal 15/12/1994 ad oggi risulta residente in contrada Giarrossa n. 24 a Potenza;

In riferimento al Regime Patrimoniale del "DEBITORE ESECUTATO", dal Certificato di Matrimonio, risulta SPOSATO con [REDACTED] in COMUNIONE LEGALE DEI BENI. Il giorno del matrimonio è 10/06/1978, con atto anno 1978 P. II S. A N. 93.

In riferimento a detto quesito si riferisce che [REDACTED]

- dal 16/04/1960 al 14/10/1961 risulta residente in contrada Giarrossa n. 19 a Potenza;
- dal 15/10/1961 al 23/10/1971 risulta residente in contrada Giarrossa n. 8 a Potenza;
- dal 24/10/1971 al 18/06/1978 risulta residente in contrada Giarrossa a Potenza;





- dal 19/06/1978 al 14/12/1993 risulta residente in contrada Giarrossa n. 35 a Potenza;
- dal 15/12/1993 ad oggi risulta residente in contrada Giarrossa n. 24 (ora 407) a Potenza.

In riferimento al Regime Patrimoniale del "DEBITORE ESECUTATO", dal Certificato di Matrimonio, risulta SPOSATA con [REDACTED] in COMUNIONE LEGALE DEI BENI. Il giorno del matrimonio è 10/06/1978, con atto anno 1978 P. II S. A N. 93.

Il sottoscritto consulente tecnico, avendo completato il proprio mandato nel pieno rispetto delle regole processuali rassegna il presente elaborato peritale composto di n. 43 pagine che ne costituiscono parte integrante.

L'elaborato peritale è stato depositato in cancelleria telematicamente coerentemente alle disposizioni attuative previste.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

IL C.T.U.

Ing. Giuseppe CASALARO

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

