

**TRIBUNALE DI POTENZA**  
**UFFICIO ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI**



\* \* \*

**ESECUZIONE IMMOBILIARE**



*Promossa da*

**BANCAPULIA s.p.a**

*(rappresentata e difesa dall'Avv.to Michele Gallo)*

*contro*

xx

**R.G.E.: n.°165/13**

\*\*\*\*\*



**RAPPORTO DI STIMA DEL COMPENDIO IMMOBILIARE**

\*\*\*\*\*



**GIUDICE DELEGATO:** *Dott.ssa Daniela Di GENNARO*  
**CONSULENTE TECNICO:** *Geom. Giovanna LAINO*

**ASTE GIUDIZIARIE.it**  
*Paterno di Lucania, li*  
**10/11/2018**



**Il C.T.U.**

**Geom. Giovanna Laino**

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

**All'Ill.mo Sig. Giudice delle Esecuzioni Immobiliari – Dott.ssa Daniela Di Gennaro.**

**Oggetto: Procedimento di espropriazione immobiliare contro xxxxxxxxxxxx**

**promosso da BancaPulia s.p.a. rappresentata e difesa dall'avv.to Michele Gallo.**

**R.G.E. n.°165/13**

La scrivente **geom. Giovanna Laino**, iscritta all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Potenza e con studio in Paterno (Pz) alla via Cappella Vecchia n.°18, per il procedimento di espropriazione immobiliare di cui all'oggetto, con Ordinanza del 17/11/2016 veniva nominata **C.T.U. dal Giudice delle Esecuzioni Immobiliari - Dott. Ssa Daniela Di Gennaro**, fissando l'udienza del 09/11/17, rinviata al 8/6/17 e poi successivamente rinviata al 15/11/18 (a causa della irreperibilità degli atti autorizzativi comunali del fabbricato pignorato) per le determinazioni in ordine alle modalità della vendita dei beni staggiti, il conferimento dell'incarico e la precisazione dei seguenti quesiti, riportati di seguito da pag. 2) a pag. 16).

Il tutto come segue:

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

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

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

- se il creditore procedente abbia optato per il deposito dei **certificati della Conservatoria dei RR.II. sulle iscrizioni e trascrizioni gravanti sul bene pignorato**; oppure:
- se il creditore procedente abbia optato per il deposito di **certificazione notarile sostitutiva**. Nel primo caso (**certificati delle iscrizioni e trascrizioni**), l'esperto deve precisare in riferimento a ciascuno degli immobili pignorati:
  - se la certificazione delle iscrizioni si estenda per un periodo pari ad almeno venti anni a ritroso dalla trascrizione del pignoramento e sia stata richiesta in relazione a ciascun soggetto che risulti proprietario (sulla scorta dei pubblici registri immobiliari) per il periodo considerato;
  - se la certificazione delle trascrizioni (sia a favore, che contro) risalga sino ad un atto di acquisto derivativo od originario che sia stato trascritto in data antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento e sia stata richiesta in relazione a ciascun soggetto che risulti proprietario (sulla scorta dei pubblici registri immobiliari) per il periodo considerato.
- Nel secondo caso (**certificazione notarile sostitutiva**), l'esperto deve precisare in riferimento a ciascuno degli immobili pignorati:
  - se la certificazione risalga sino ad un atto di acquisto derivativo od originario che sia stato trascritto in data antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento.

In secondo luogo, l'esperto deve precisare se il creditore procedente abbia depositato l'**estratto catastale attuale** (relativo cioè alla situazione al giorno del rilascio del documento) e l'**estratto catastale storico** (estratto che deve riguardare il medesimo periodo preso in considerazione dalla

certificazione delle trascrizioni: il periodo cioè sino alla data dell'atto di acquisto derivativo od originario antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento).

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

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

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

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

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

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

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

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

Al riguardo:

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

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

Al riguardo:

- nell'ipotesi di "**difformità formali**" dei dati di identificazione catastale (**dati indicati nell'atto di pignoramento diversi da quelli agli atti del catasto alla data del pignoramento medesimo**), l'esperto dovrà precisare la difformità riscontrata;
- nel caso in cui l'atto di pignoramento rechi l'indicazione del bene con dati di identificazione catastali completamente errati (indicazione di foglio catastale inesistente o corrispondente ad altra zona; indicazione di p.la catastale inesistente o corrispondente a bene non in titolarità dell'esecutato;

indicazione di sub catastale inesistente o corrispondente a bene non in titolarità dell'esecutato), l'esperto sospenderà le operazioni di stima, dandone immediata comunicazione al G.E. per le determinazioni sul prosieguo (depositando altresì la documentazione acquisita);

- nel caso in cui l'atto di pignoramento rechi l'indicazione del bene secondo una consistenza catastale non omogenea rispetto a quella esistente alla data del pignoramento (segnatamente: indicazione del bene con i dati del Catasto Terreni laddove sul terreno vi era già stata edificazione di fabbricato oggetto di autonoma individuazione al Catasto Fabbricati), l'esperto sospenderà le operazioni di stima, dandone immediata comunicazione al G.E. per le determinazioni sul prosieguo (depositando altresì la documentazione acquisita);
- nel caso in cui l'atto di pignoramento rechi l'indicazione del bene secondo una consistenza catastale omogenea ma difforme rispetto a quella esistente alla data del pignoramento (indicazione di p.lla del C.F. o del C.T. già soppressa e sostituita da altra p.lla; indicazione di sub del C.F. già soppresso e sostituito da altro sub), l'esperto preciserà:
  - se la variazione catastale intervenuta prima del pignoramento abbia avuto *carattere meramente nominale* (nel senso cioè che non abbia comportato variazione della planimetria catastale corrispondente: ad esempio, variazione per modifica identificativo-allineamento mappe), nel qual caso l'esperto proseguirà nelle operazioni di stima;
  - se la variazione catastale intervenuta prima del pignoramento abbia avuto *carattere sostanziale* (nel senso cioè che abbia comportato variazione della planimetria catastale corrispondente: ad esempio, fusione e modifica), l'esperto informerà immediatamente il G.E. per le determinazioni sul prosieguo, producendo tutta la documentazione necessaria per la valutazione del caso;
  - nell'ipotesi di **“difformità sostanziali”** dei dati di identificazione catastale (**difformità della situazione di fatto rispetto alla planimetria di cui ai dati di identificazione catastale**: ad esempio, fabbricato interamente non accatastrato al C.F.; vani non indicati nella planimetria; diversa distribuzione di fatto dei vani, ecc.), l'esperto proseguirà nelle operazioni di stima assumendo come oggetto del pignoramento il bene quale effettivamente esistente (rinviando alla risposta al quesito n. 3 per l'esatta descrizione delle difformità riscontrate).

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

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

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

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

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

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

In risposta a tale quesito, l'esperto deve poi procedere alla **formazione** – sulla base delle caratteristiche dei beni pignorati ed in ogni caso in modo da assicurare la maggiore appetibilità sul



mercato degli stessi – di **uno o più lotti per la vendita**, indicando per ciascun immobile compreso nel lotto almeno **tre confini** ed i **dati di identificazione catastale** (con indicazione in tal caso, unicamente dei dati di identificazione attuali).

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Al riguardo, l'esperto:

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

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

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

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

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

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

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

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

Al riguardo, l'esperto:

- in primo luogo, deve procedere alla **sovrapposizione della planimetria** dello stato reale dei

luoghi (predisposta in risposta al quesito n. 2) con la planimetria catastale; -  
in secondo luogo, nel caso di riscontrate difformità:

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

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

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

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

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

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

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

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

A questo riguardo, l'esperto:

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

Qualora la ricostruzione dei passaggi di proprietà dovesse risultare che la consistenza catastale del bene sia diversa da quella attuale (ad esempio: indicazione di una p.lla o sub diversi da quelli attuali),



l'esperto segnalerà anche i **frazionamenti e le variazioni catastali via via eseguiti**, incrociando i dati risultanti dagli atti di alienazione con le risultanze dei registri catastali.

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

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

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

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

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

### **Ipotesi particolari:**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

informazione utile al riguardo (anche con riguardo ad eventuali contenziosi in atto). 4) Beni già in titolarità di istituzioni ecclesiastiche.

Nel caso di beni in origine in titolarità di istituzioni ecclesiastiche (Istituti diocesani per il sostentamento del clero; mense vescovili; ecc.), l'esperto preciserà se l'intestazione nei registri del Catasto corrisponda al nominativo del soggetto indicato dai Registri Immobiliari. 5) Situazioni di comproprietà.

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

6) Esistenza di diritto di usufrutto sui beni pignorati.

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

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

L'esperto deve procedere alla verifica della **regolarità dei beni sotto il profilo edilizio ed urbanistico**, tenuto conto delle modifiche apportate all'art. 172 bis (numeri 7, 8 e 9) dis. Att. c.p.c., che di seguito si riportano: *"7) in caso di opere abusive, il controllo della possibilità di sanatoria ai sensi dell'articolo 36 del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n.380 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, la verifica sull'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, la verifica, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'articolo 40, comma sesto, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'art. 46, comma quinto del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria; 8) la verifica che i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero che il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli; 9) l'informazione sull'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, su eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, su eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato<sup>1</sup>."* Indicherà altresì:

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

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

Tale documentazione deve essere sempre allegata alla relazione di stima.

Si sottolinea al riguardo come, in risposta al presente quesito, l'esperto **NON DEVE MAI limitarsi a ripetere pedissequamente quanto riferito dagli uffici tecnici comunali, dovendo procedere**

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

autonomamente agli opportuni accertamenti di seguito indicati (specie con riguardo alla verifica della rispondenza della costruzione alle previsioni del provvedimento autorizzativo).

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

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

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

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

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it



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 **istanze di condono (sanatoria c.d. speciale)**, precisando:

- il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza di condono sia stata presentata (segnatamente, indicando se si tratti di istanza ai sensi degli artt. 31 e seguenti della legge n. 47 del 1985; oppure ai sensi dell'art. 39 della legge n. 724 del 1994; oppure ai sensi dell'art. 32 del D.L. n. 269 del 2003 convertito in legge n. 326 del 2003);
  - lo stato della procedura presso gli uffici tecnici competenti (pareri; deliberazioni; ecc.);
  - i costi della sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte e/o ancora da corrispondersi;
  - la conformità del fabbricato ai grafici di progetto depositati a corredo dell'istanza (segnalando, anche in tal caso graficamente, le eventuali difformità);
- in terzo luogo ed in via ulteriormente subordinata, verificherà inoltre – ai fini della domanda in sanatoria che l'aggiudicatario potrà eventualmente presentare – se gli immobili pignorati si trovino o meno nelle condizioni previste dall'**art. 40, comma 6, della legge n. 47 del 1985 o dall'art. 46, comma 5 del D.P.R. n. 380 del 2001** (già art. 17, comma 5, della legge n. 47 del 1985). A quest'ultimo riguardo, l'esperto deve:
- a) determinare la data di edificazione dell'immobile secondo le modalità sopra indicate;
  - b) chiarire se – in ragione della data di edificazione come sopra determinata o comunque delle caratteristiche delle opere abusive – l'immobile avrebbe potuto beneficiare di una delle sanatorie di cui alle disposizioni di seguito indicate:
- **artt. 31 e seguenti della legge n. 47 del 1985** (in linea di principio, immobili ed opere abusivi ultimati entro la data del 1.10.1983 ed alle condizioni ivi indicate);

Ist. n. 19 dep. 28/03/2019

- **art. 39 della legge n. 724 del 1994** (in linea di principio, opere abusive ultimate entro la data del 31.12.1993 ed alle condizioni ivi indicate);
  - **art. 32 del D.L. n. 269 del 2003 convertito in legge n. 326 del 2003** (in linea di principio, opere abusive ultimate entro la data del 31.3.2003 ed alle condizioni ivi indicate);
- c) verificare la data delle ragioni del credito per le quali sia stato eseguito il pignoramento o intervento nella procedura espropriativa.
- Al riguardo, l'esperto deve far riferimento al credito temporalmente più antico che sia stato fatto valere nella procedura espropriativa (sia dal creditore pignorante, sia da uno dei creditori intervenuti), quale risultante dagli atti della procedura;
- d) concludere infine – attraverso il combinato disposto delle verifiche sopra indicate – se ed eventualmente in base a quali delle disposizioni di legge sopra indicate l'aggiudicatario possa depositare domanda di sanatoria.

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

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

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



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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

L'esperto deve procedere alla specificazione dei **vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene**. In particolare ed a titolo esemplificativo, l'esperto stimatore deve:

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

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

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

La documentazione così acquisita sarà allegata alla relazione;



- c) acquisire copia di eventuale **provvedimento giudiziale di assegnazione al coniuge** della casa coniugale;
- d) acquisire copia di provvedimenti impositivi di **vincoli storico-artistici**;
- e) verificare – per gli immobili per i quali sia esistente un condominio – l’esistenza di **regolamento condominiale** e la eventuale trascrizione dello stesso;
- f) acquisire copia degli **atti impositivi di servitù** sul bene pignorato eventualmente risultanti dai Registri Immobiliari.

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

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

**In particolare, l’esperto indicherà:**

**SEZIONE A: Oneri e vincoli a carico dell’acquirente.** Tra questi si segnalano in linea di principio:

- Domande giudiziali;
- Atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura;

Ist. n. 19 dep. 28/03/2019

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

**SEZIONE B: Oneri e vincoli cancellati o comunque regolarizzati nel contesto della procedura.** Tra questi si segnalano:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

**QUESITO n. 12: procedere alla valutazione dei beni.**

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

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

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



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

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

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

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

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

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

Nella determinazione del valore di mercato di immobili che – alla luce delle considerazioni

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it



svolte in risposta al quesito n. 6 – siano **totalmente abusivi ed in alcun modo sanabili**, l'esperto procederà ex art. 173 bis disp. att. c.p.c. e come segue:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

In particolare, in caso di esistenza di rapporto di coniugio, l'esperto deve acquisire **certificato di matrimonio per estratto** presso il Comune del luogo in cui è stato celebrato il matrimonio, verificando l'esistenza di annotazioni a margine in ordine al regime patrimoniale prescelto. Il regime patrimoniale dell'esecutato deve essere SEMPRE verificato alla luce di tali certificazioni. L'esperto



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

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

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

### OGGETTO ESECUZIONE IMMOBILIARE

Il presente lavoro e la conseguente richiesta di vendita, da cui è scaturita la procedura esecutiva iscritta al R.G.E. n.°165/13, riguardano i diritti dell'intero della piena proprietà relativa ad un compendio immobiliare composto da terreni ed annesso fabbricato disposto su tre livelli, situati sul territorio del Comune di Potenza, alla c.da Dragonara (ora denominata via Poggio d'Oro) di proprietà della sig.ra xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx nata a Potenza xxxxxxxxxxxx ivi residente alla medesima località - *all'atto del pignoramento immobiliare trascritto presso la CC.RR.II. di Potenza in data 30/12/2013 al Rep. n.°21019/16984 a favore di Bancapulia s.p.a con sede a Sansevero (FG) in via Tiberio Solis n.°40* - rappresentata e difesa dall'avv.to Michele Gallo.

In particolare - a seguito dell'atto di precetto notificato il 18/09/13 alla xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx con sede in Potenza alla c.da Dragonara n.°65 xxxxxxxxxxxx, in persona del legale rappresentante pro-tempore ed alla medesima con il quale si intimava di pagare la somma di Euro 15.862,75 oltre accessori di legge, il tutto in seguito a Decreto Ingiuntivo n.°149/02 emesso dal Tribunale di Foggia - sezione Distaccata di san Severo in data 25/11/02 notificato il 07/12/02 dichiarato esecutivo con Ordinanza del 05/07/13 depositata il 08/07/03 registrato presso l'Agenzia delle Entrate di San Severo il 18/07/03 munito dalla formula esecutiva in data 30/07/03 - sono stati sottoposti a pignoramento:

- **i diritti dell'intero della piena proprietà in capo a xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx** dei seguenti immobili:

a)- *Fabbricato in corso di costruzione, situato al piano terra, nel Comune di Potenza alla c.da Dragonara s.n.c, riportato in N.C.E.U. al foglio di mappa 27 part. n.°340 sub 1 (ex part. n.°340 - ex n.°50). Confini: proprietà xxxxxxxxxxxxxxxx da tutti i lati*

b)- *Fabbricato disposto al piano primo, situato nel Comune di Potenza alla c.da Dragonara s.n.c, riportato in N.C.E.U. al foglio di mappa 27 part. n.°340 sub 2 (ex part. n.°340 - ex n.°50), categoria A/2, classe 5, vani 9 della superficie catastale di mq. 165 e rendita di Euro 650,74  
Confini: xxxxxxxxxxxxxxxx da tutti i lati*

c)- *Fabbricato in corso di costruzione, situato al piano secondo, nel Comune di Potenza alla c.da Dragonara s.n.c, riportato in N.C.E.U. al foglio di mappa 27 part. n.°340 sub 3 (ex part. n.°340 - ex n.°50)*

*Confini: proprietà xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx da tutti i lati*

d)- *Terreno della superficie catastale are 03.20 situato nel Comune di Potenza alla c.da*

*Dragonara riportato in catasto terreni al Foglio di mappa 26 part. n.°96 (ex part. n.°10) con qualità di seminativo di quarta classe con reddito dominicale di Euro 0,33 e reddito agrario di Euro 0,41. Confini: proprietà xxxxxxxxxxxxxxxx, xxxxxxxxxxxxxxxx*

*e)- Terreno della superficie catastale complessiva di are 44.50 situato nel Comune di Potenza alla c.da Dragonara riportato in catasto terreni al Foglio di mappa 26 part. n.°99 (ex part. n.°8) con qualità di seminativo di terza classe per are 36.00 e pascolo di seconda classe per are 08.50, con reddito dominicale di Euro 699 e reddito agrario di Euro 5,98  
Confini: proprietà xxxxxxxxxxxxxxxx, xxxxxxxxxxxxxxxx*

*f)- Terreno della superficie catastale complessiva di ettari 01.87.00 situato nel Comune di Potenza alla c.da Dragonara riportato in catasto terreni al Foglio di mappa 18 part. n.°127 con qualità di seminativo di quarta classe per ettari 01.43.00, pascolo arborato di seconda classe per are 33.00 e pascolo cespugliato di terza classe per are 11.00 con reddito dominicale di Euro 16,92 e reddito agrario di Euro 20,16  
Confini: proprietà xxxxxxxxxxxxxxxx*

*g)- Terreno della superficie catastale are 01.10 situato nel Comune di Potenza alla c.da Dragonara riportato in catasto terreni al Foglio di mappa 27 part. n.°53 con qualità di pascolo di seconda classe con reddito dominicale di Euro 0,06 e reddito agrario di Euro 0,05  
Confini: proprietà xxxxxxxxxxxxxxxx*

*h)- Terreno della superficie catastale are 31.33 situato nel Comune di Potenza alla c.da Dragonara riportato in catasto terreni al Foglio di mappa 27 part. n.°339 (ex part. n.° 50) con qualità di pascolo di seconda classe con reddito dominicale di Euro 1,78 e reddito agrario di Euro 1,46  
Confini: proprietà xxxxxxxxxxxxxxxx*

• • •

Nella presente procedura è intervenuto:

- con intervento del 17/10/17 l'Agenzia delle Entrate di Potenza - Servizio Riscossione con sede in viale del Basento n.°128 per un credito di Euro 49.338,49 oltre interessi e spese per imposte, tasse e tributi vari scaduti.

#### **PREMESSA**

Esaminati gli atti del procedimento ed effettuata la preliminare verifica della documentazione di cui all'art. 567, in esecuzione all'incarico affidato dal Sig. Giudice, la scrivente C.T.U. ubitamente al custode giudiziario fissavano per il giorno 10/01/2016 rinviato al 11/04/17 (per indisponibilità del debitore) ed infine al 06/05/18, la data del sopralluogo al fine di effettuare la verifica dei beni oggetto del pignoramento. Il tutto avveniva mediante comunicazione agli interessati. Al sopralluogo interveniva di persona il sig. xxxxxxxxxxxxxxxx nato a Brindisi di Montagna (Pz) xxxxxxxxxxxxxxxx coniuge della xxxxxxxx nonché l'Avv.to Innocenzo Bevilacqua in qualità di custode giudiziario, giusta nomina del Giudice dell'Esecuzione Immobiliare del 17/11/16.

Data lettura agli intervenuti del mandato peritale, la scrivente ha proceduto alla individuazione, dei beni, all'ispezione interna ed esterna del fabbricato, alla rilevazione metrica e fotografica degli stessi. E' stato, altresì, effettuato un esauriente rilievo fotografico che farà parte integrante della presente relazione. Così pure, al fine di un corretto espletamento dell'incarico, la C.T.U. ha effettuato la verifica della documentazione ipotecaria presso la CC.RR.II., quella catastale presso l'U.T.E. di Potenza e la documentazione tecnico - amministrativa presso il Comune di Potenza e Dipartimento Infrastrutture e Mobilità – Ufficio Difesa del Suolo (ex Genio Civile). A tale riguardo si precisa che sono stati effettuati ripetuti accessi agli atti, al fine di reperire la documentazione tecnico-amministrativa relativa alle pratiche di autorizzazione dell'immobile della debitrice.

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

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

o o o

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Nel caso di rapporto di esistenza di rapporto di coniugio, sempre in sede di controllo preliminare (e fermo restando quanto richiesto in risposta al quesito n. 14) l'esperto deve acquisire il certificato di

ASTE  
GIUDIZIARIE.it



**matrimonio rilasciato dal Comune del luogo in cui sia stato celebrato, con indicazione delle annotazioni a margine.**

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

Di seguito, si procede alla risposta dei singoli quesiti:

Dalla verifica della documentazione relativa al procedimento iscritto al R.G.E. n.°165/13 contro

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX **nata a Potenza il XXXXXXXXXXXXXXXX** è emerso che il creditore procedente ha depositato in data 25/03/2014 la "relazione notarile", redatta dal Notaio dott. Maria Pantalone il 17/03/2014, relativa alle iscrizioni e trascrizione anteriori al ventennio che precede la trascrizione del pignoramento di cui al presente lavoro, trascritto in data 30/12/2013 al Rep. n.°21019/16984 in favore della BancaPulia s.p.a..

I beni pignorati e cioè: - Fabbricato composto da:

- piano terra, censito al foglio di mappa 27 part. n.°340 sub 1
- piano primo, censito al foglio di mappa 27 part. n.°340 sub 2
- piano secondo, censito al foglio di mappa 27 part. n.°340 sub 3, unità immobiliari tutte derivanti dalla part. n.°340 (ex part. n.°50) del catasto terreni
- Terreno al foglio di mappa 26 part. n.°96 di are 3.20 ex part. n.°10
- Terreno al foglio di mappa 26 part. n.°99 di are 44.50 ex part. n.°8
- Terreno foglio di mappa 18 part. n.°127 di ettari 1.87.00
- Terreno foglio di mappa 27 part. n.°53 di are 1.10
- Terreno foglio di mappa 27 part. n.°339 di are 32.33 (ex n.°50)

pervenivano alla debitrice XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, *coniugata in regime di comunione legale dei beni*, per i diritti dell'intero in virtù del seguente rogito:

- 1) Atto di donazione per notar Luigi Claps del 19/11/1984 rep. n.°19953 registrato il 22/11/84 al n.°5673 trascritto presso la CC.RR.II. di Potenza il 10/12/1984 al n.°16316/14244

Con il citato rogito XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX nato a Avigliano il 03/02/1924 riservando l'usufrutto sua vita natural durante e dopo la sua morte in favore della propria moglie XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX nata a Potenza il 27/04/1925 donava alla di lui figlia XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX nata a Potenza il 21/09/1957 un comprensorio di terreni siti in agro di Potenza censiti al:

- foglio di mappa 18 part. nn.°127, foglio di mappa 27 part. lle nn.°50, 53, 107 esteso per ettari 3.00.32
- foglio di mappa 26 part. n.°99 esteso are 44.50
- foglio di mappa 26 part. n.°96 esteso are 03.20

Di queste, la part.lla n.°107 sarà venduta dalla debitrice con Scrittura privata del 09/06/83 per Notaio Beatrice Simone registrata a Potenza il 17/06/93 al n.°227.

Il donante XXXXXXXXXXXXXXXX moriva in Potenza in data 19/05/2001 parimenti alla di lui coniuge tale XXXXXXXXXXXXXXXX che decedeva in Potenza il 27/04/05, pertanto l'usufrutto si è consolidato alla nuda proprietà in capo a XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

Sui citati suoli, ossia sulla originaria part. n.°50 del mappale 27 la debitrice, successivamente alla donazione in suo favore costruiva l'immobile in cui sono site le unità immobiliari ora individuate al

catasto urbano ed oggetto di pignoramento, come accertato e come meglio si spiegherà nel prosieguo del presente lavoro.

Il creditore precedente ha depositato, la documentazione riguardante le visure catastali attuali e storiche dei cespiti pignorati ma non pure il certificato di matrimonio della debitrice e le planimetrie relative alle unità immobiliare, queste ultime sono state acquisite dalla scrivente.

Dall'estratto di matrimonio si evince che la debitrice:

**XXXXXXXXXXXXXXXXXX** nata a Potenza il 21/09/1957 e **XXXXXXXXXX** nato a Brindisi di Montagna il 13/07/1951 hanno contratto matrimonio a Potenza il xxxx

Non risulta alcuna annotazione a margine nell'atto.

Dalla verifica della documentazione ipo-catastale la certificazione delle iscrizioni si estende per un periodo pari ad almeno venti anni a ritroso dalla trascrizione del pignoramento del 30/12/13 regg. nn.°21019/16984.

Dagli estratti catastali attuali emerge che i dati catastali attuali e storici degli immobili pignorati sono indicati nella detta certificazione.

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

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

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

Al riguardo:

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

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

Al riguardo:

- nell'ipotesi di "difformità formali" dei dati di identificazione catastale (dati indicati nell'atto di pignoramento diversi da quelli agli atti del catasto alla data del pignoramento medesimo), l'esperto dovrà precisare la difformità riscontrata:
- nel caso in cui l'atto di pignoramento rechi l'indicazione del bene con dati di identificazione catastali completamente errati (indicazione di foglio catastale inesistente o corrispondente ad altra zona; indicazione di p.lla catastale inesistente o corrispondente a bene non in titolarità dell'esecutato; indicazione di sub catastale inesistente o corrispondente a bene non in titolarità dell'esecutato), l'esperto

- sospenderà le operazioni di stima, dandone immediata comunicazione al G.E. per le determinazioni sul prosieguo (depositando altresì la documentazione acquisita);
- nel caso in cui l'atto di pignoramento rechi l'indicazione del bene secondo una consistenza catastale non omogenea rispetto a quella esistente alla data del pignoramento (segnatamente: indicazione del bene con i dati del Catasto Terreni laddove sul terreno vi era già stata edificazione di fabbricato oggetto di autonoma individuazione al Catasto Fabbricati), l'esperto sospenderà le operazioni di stima, dandone immediata comunicazione al G.E. per le determinazioni sul prosieguo (depositando altresì la documentazione acquisita);
  - nel caso in cui l'atto di pignoramento rechi l'indicazione del bene secondo una consistenza catastale omogenea ma difforme rispetto a quella esistente alla data del pignoramento (indicazione di p.lla del C.F. o del C.T. già soppressa e sostituita da altra p.lla; indicazione di sub del C.F. già soppresso e sostituito da altro sub), l'esperto preciserà:
    - se la variazione catastale intervenuta prima del pignoramento abbia avuto carattere meramente nominale (nel senso cioè che non abbia comportato variazione della planimetria catastale corrispondente: ad esempio, variazione per modifica identificativo-allineamento mappe), nel qual caso l'esperto proseguirà nelle operazioni di stima;
    - se la variazione catastale intervenuta prima del pignoramento abbia avuto *carattere sostanziale* (nel senso cioè che abbia comportato variazione della planimetria catastale corrispondente: ad esempio, fusione e modifica), l'esperto informerà immediatamente il G.E. per le determinazioni sul prosieguo, producendo tutta la documentazione necessaria per la valutazione del caso;
    - nell'ipotesi di "difformità sostanziali" dei dati di identificazione catastale (difformità della situazione di fatto rispetto alla planimetria di cui ai dati di identificazione catastale: ad esempio, fabbricato interamente non accatastrato al C.F.; vani non indicati nella planimetria; diversa distribuzione di fatto dei vani, ecc.), l'esperto proseguirà nelle operazioni di stima assumendo come oggetto del pignoramento il bene quale effettivamente esistente (rinviando alla risposta al quesito n. 3 per l'esatta descrizione delle difformità riscontrate).

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

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

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

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

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

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

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

I confini del bene devono essere menzionati con precisione, preferibilmente mediante l'esatta indicazione dei dati catastali degli immobili confinanti (foglio, p.lla, sub) od altri elementi certi (ad esempio: via;



strada; ecc.). L'esperto non deve limitarsi a riportare genericamente la dizione "immobile confinante con fondo agricolo, con proprietà aliena, ecc.".

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

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

Con il pignoramento trascritto in data 30/12/2013 regg. nn.°21019/16984 in favore di Bancapulia s.p.a. sono stati sottoposti a gravame i:

- **i diritti dell'intero della piena proprietà in capo a xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx nata a Potenza il 21/09/1957** dei seguenti immobili:

a)- *Fabbricato in corso di costruzione, situato al piano terra, nel Comune di Potenza alla c.da Dragonara s.n.c, riportato in N.C.E.U. al foglio di mappa 27 part. n.°340 sub 1 (ex part. n.°340 - ex n.°50). Confini: xxxxxxxxxxxxxxxda tutti i lati*

b)- *Fabbricato disposto al piano primo, situato nel Comune di Potenza alla c.da Dragonara s.n.c, riportato in N.C.E.U. al foglio di mappa 27 part. n.°340 sub 2 (ex part. n.°340 - ex n.°50), categoria A/2, classe 5, vani 9 della superficie catastale di mq. 165 e rendita di Euro 650,74  
Confini: xxxxxxxxxxxxxxxda tutti i lati*

c)- *Fabbricato in corso di costruzione, situato al piano secondo, nel Comune di Potenza alla c.da Dragonara s.n.c, riportato in N.C.E.U. al foglio di mappa 27 part. n.°340 sub 3 (ex part. n.°340 - ex n.°50)  
Confini: xxxxxxxxxxxxxxxda tutti i lati*

d)- *Terreno della superficie catastale are 03.20 situato nel Comune di Potenza alla c.da Dragonara riportato in catasto terreni al Foglio di mappa 26 part. n.°96 (ex part. n.°10) con qualità di seminativo di quarta classe con reddito dominicale di Euro 0,33 e reddito agrario di Euro 0,41  
Confini: proprietà xxxxxxxxxxxxxx*

e)- *Terreno della superficie catastale complessiva di are 44.50 situato nel Comune di Potenza alla c.da Dragonara riportato in catasto terreni al Foglio di mappa 26 part. n.°99 (ex part. n.°8) con qualità di seminativo di terza classe per are 36.00 e pascolo di seconda classe per are 08.50, con reddito dominicale di Euro 6,99 e reddito agrario di Euro 5,98  
Confini: proprietà xxxxxxxxxxxxxx*

f)- *Terreno della superficie catastale complessiva di ettari 01.87.00 situato nel Comune di Potenza alla c.da Dragonara riportato in catasto terreni al Foglio di mappa 18 part. n.°127 con qualità di seminativo di quarta classe per ettari 01.43.00, pascolo arborato di seconda classe per are 33.00 e pascolo cespugliato di terza classe per are 11.00 con reddito dominicale di Euro 16,92 e reddito agrario di Euro 2016*

*Confini: proprietà xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx*

*g)- Terreno della superficie catastale are 01.10 situato nel Comune di Potenza alla c.da Dragonara riportato in catasto terreni al Foglio di mappa 27 part. n.°53 con qualità di pascolo di seconda classe con reddito dominicale di Euro 0,06 e reddito agrario di Euro 0,05*

*Confini: proprietà xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx*

*h)- Terreno della superficie catastale are 31.33 situato nel Comune di Potenza alla c.da Dragonara riportato in catasto terreni al Foglio di mappa 27 part. n.°339 (ex part. n.° 50) con qualità di pascolo di seconda classe con reddito dominicale di Euro 1,78 e reddito agrario di Euro 1,46*

*Confini: proprietà xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx*

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

- 1) Atto di donazione per notar Luigi Claps del 19/11/1984 rep. n.°19953 registrato il 22/11/84 al n.° 5673 trascritto presso la CC.RR.II. di Potenza il 10/12/1984 al n.°16316/14244*

*Con il citato rogito xxxxxxxxxxxxxxxxxxx nato a Avigliano il 03/02/1924 riservando l'usufrutto sua vita natural durante e dopo la sua morte in favore della propria moglie xxxxxxxxxxxxxxxxxxx nata a Potenza il 27/04/1925 donava alla di lui figlia xxxxxxxxxxxxxxxxxxx nata a Potenza il 21/09/1957 un comprensorio di terreni siti in agro di Potenza al:*

- foglio di mappa 18 part. nn.°127, foglio di mappa 27 part.lle nn.°50, 53, 107 esteso per ettari 3.00.32*
- foglio di mappa 26 part. n.°99 esteso are 44.50*
- foglio di mappa 26 part. n.°96 esteso are 03.20*

*Di queste la part.lla n.° 107 sarà venduta dalla debitrice con Scrittura privata del 09/06/83 per Notaio Beatrice Simone registrata a Potenza il 17/06/93 al n.° 227.*

*Il donante xxxxxxxxxxxxxxxxxxx e la di lui coniuge xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx morivano in Potenza successivamente alla data della donazione pertanto, l'usufrutto si è consolidato alla nuda proprietà in capo a xxxxxxxxxxxxxxxxxxx*

Con riferimento ai beni donati è però necessario fare una precisazione di carattere puramente tecnico: I terreni individuati al:

- foglio di mappa 18 part. nn.°127 di ettari 01.87, foglio di mappa 27 part. n.° 53 di are 01.10 - foglio di mappa 26 part. n.°99 esteso are 44.50*
- foglio di mappa 26 part. n.°96 esteso are 03.20*

trasferiti in favore della debitrice, allo stato attuale, sussistono in atti del catasto con la medesima identificazione catastale e superficie del tempo, invece la part. n.°50 che pure veniva trasferita alla debitrice con il citato atto, successivamente alla donazione, in atti del catasto è stata soppressa ed è ora individuata con una numerazione più nuova per effetto dell'introduzione in mappa del fabbricato oggetto di pignoramento ricadente sul fondo. Ed infatti, la originaria part. n.°50 di are 33.42 all'atto dell'impianto meccanografico del 25/11/78, con tipo mappale del 22/01/2010 prot. n.°pz 0014777 in atti dal 22/01/2010 presentato il 19/01/2010 n.°14777.1/10) è stata soppressa originando la:

- part. n.°339 (ex n.°50) di are 31.33*

- part. n.°340 (ex n.°50) di are 02.09, quest'ultima passava in data 17/05/2010 prot. n.° pz 0111610 al catasto urbano (ora ente urbano) generando le attuali:

part. n.°340 sub 1 - unità in corso di costruzione al piano terra

part. n.°340 sub 2 - unità al piano primo part. n.°340 sub 3 -

unità in corso di costruzione al piano secondo



la part. n.°96 di are 03.20 originata con frazionamento del 06/06/1984 in atti dal 10/03/1990 (D.V. n.°6960/84) deriva dal frazionamento della originaria part. n.°10 della superficie di are 30.70 in data 10/03/1990 n.°743.1/1977 ed ancor prima della medesima particella avente una superficie più ampia di are 54.45 la part. n.°99 di are 44.50 complessive originata con frazionamento del 06/06/1984 in atti dal 10/03/1990 (D.V. n.°6960/84) deriva dal frazionamento della originaria part. n.°8 della superficie di ettari 07.78.63 alla data dell'impianto meccanografico del 25/11/78

la part. n.°127 di ettari 01.87.00 originata con frazionamento del 19/11/1984 in atti dal 21/10/1987 (n.°6960/84) deriva dal frazionamento della medesima ed originaria part. n.°127 della superficie di ettari 03.74.00 alla data dell'impianto meccanografico del 25/11/78

la part. n.°53 di are 01.10 sin dall'origine alla data dell'impianto meccanografico del 25/11/78 risulta censita in catasto terreni con medesima superficie ed identificativo catastale.

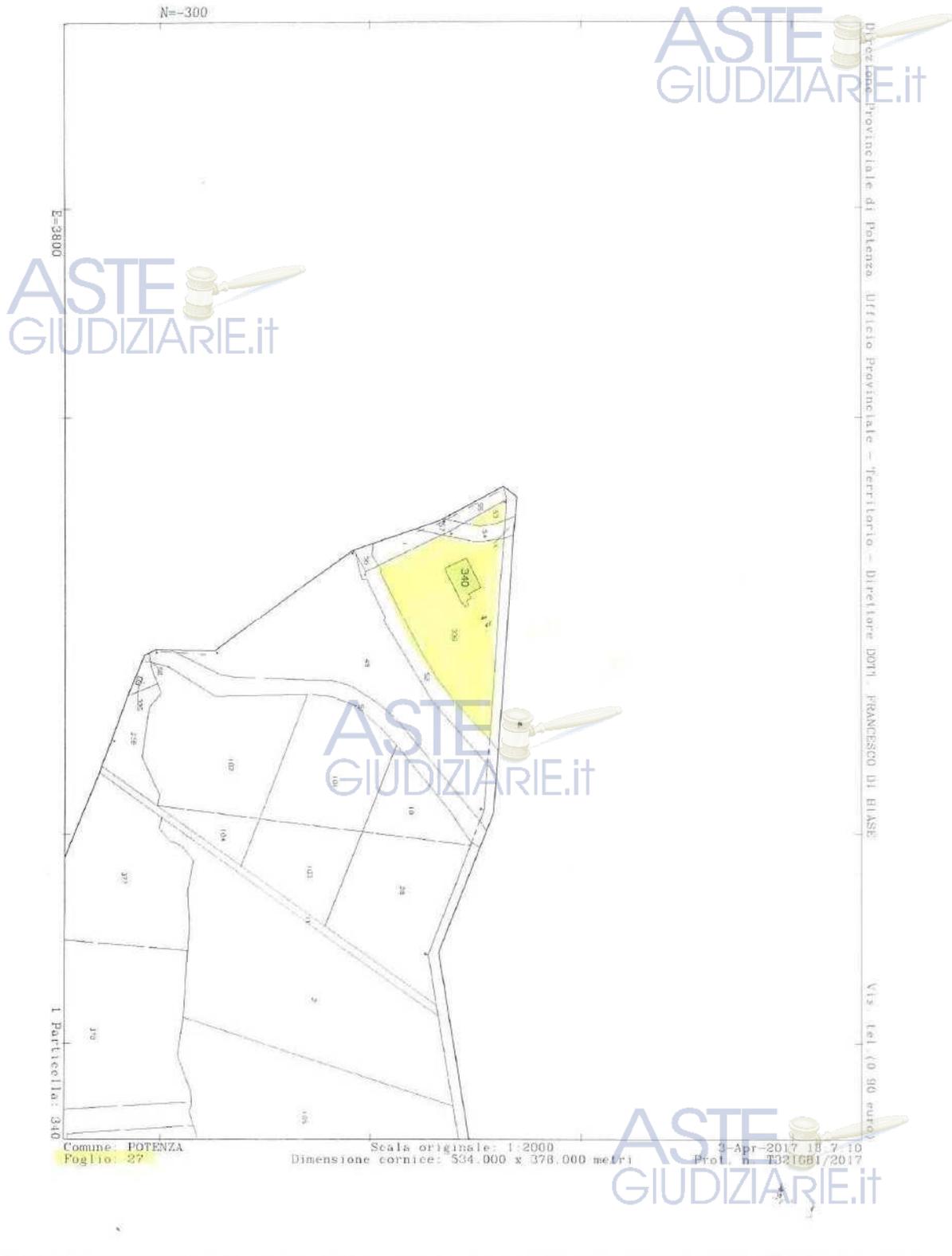
Con riferimento alle part. nn.°340 sub 1 - sub 2 vi è da riferire che trattandosi di unità in "corso di costruzione" in atti del catasto non sussistono le relative planimetrie grafiche. In seguito, si riportano, le mappe, le planimetrie relative alle unità immobiliari riportate in catasto urbano al momento attuale nonché le planimetrie di progetto reperite presso il Dipartimento Infrastrutture e Mobilità - Ufficio Difesa del Suolo (ex Genio Civile) comunque difformi allo stato attuale dei luoghi.



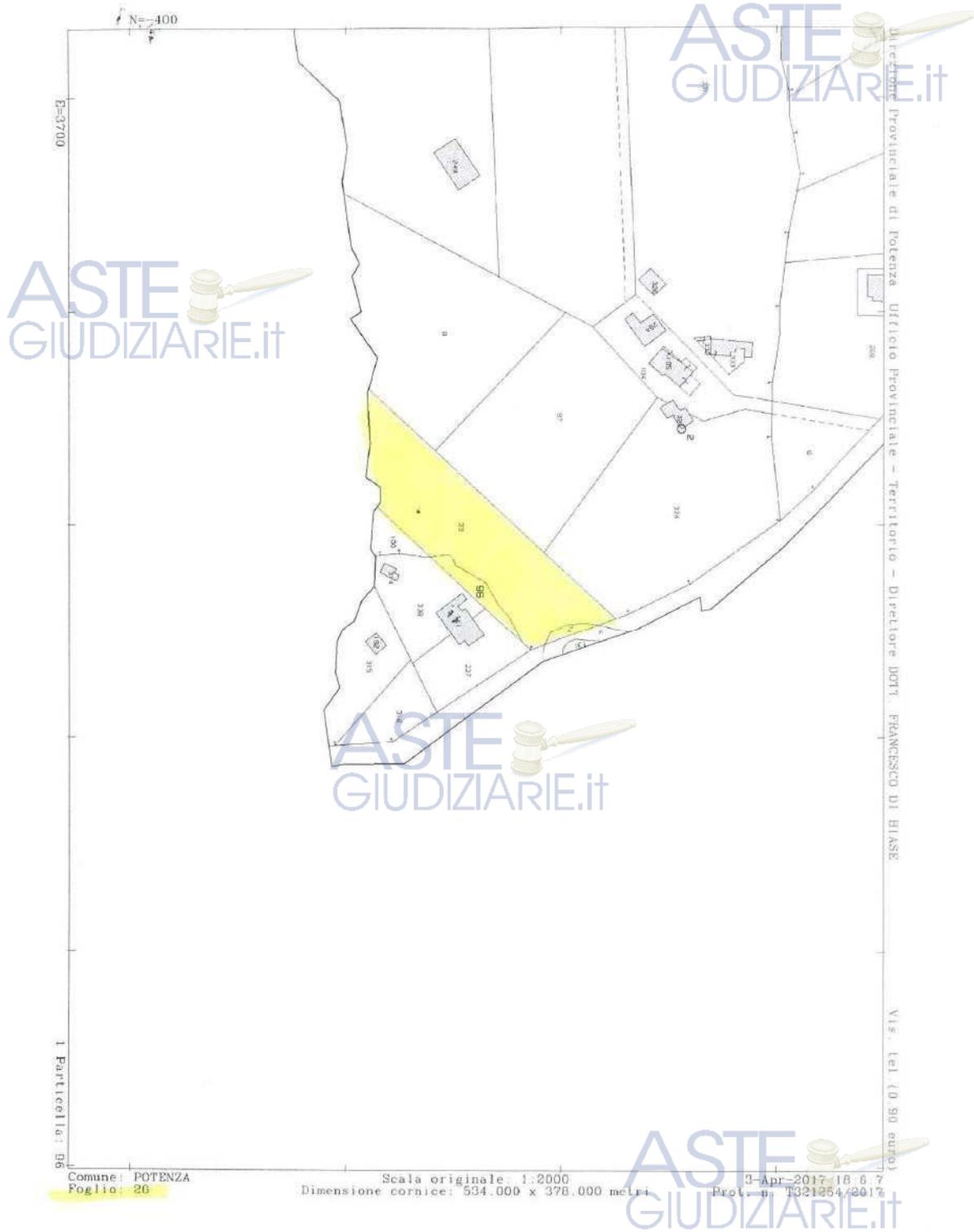




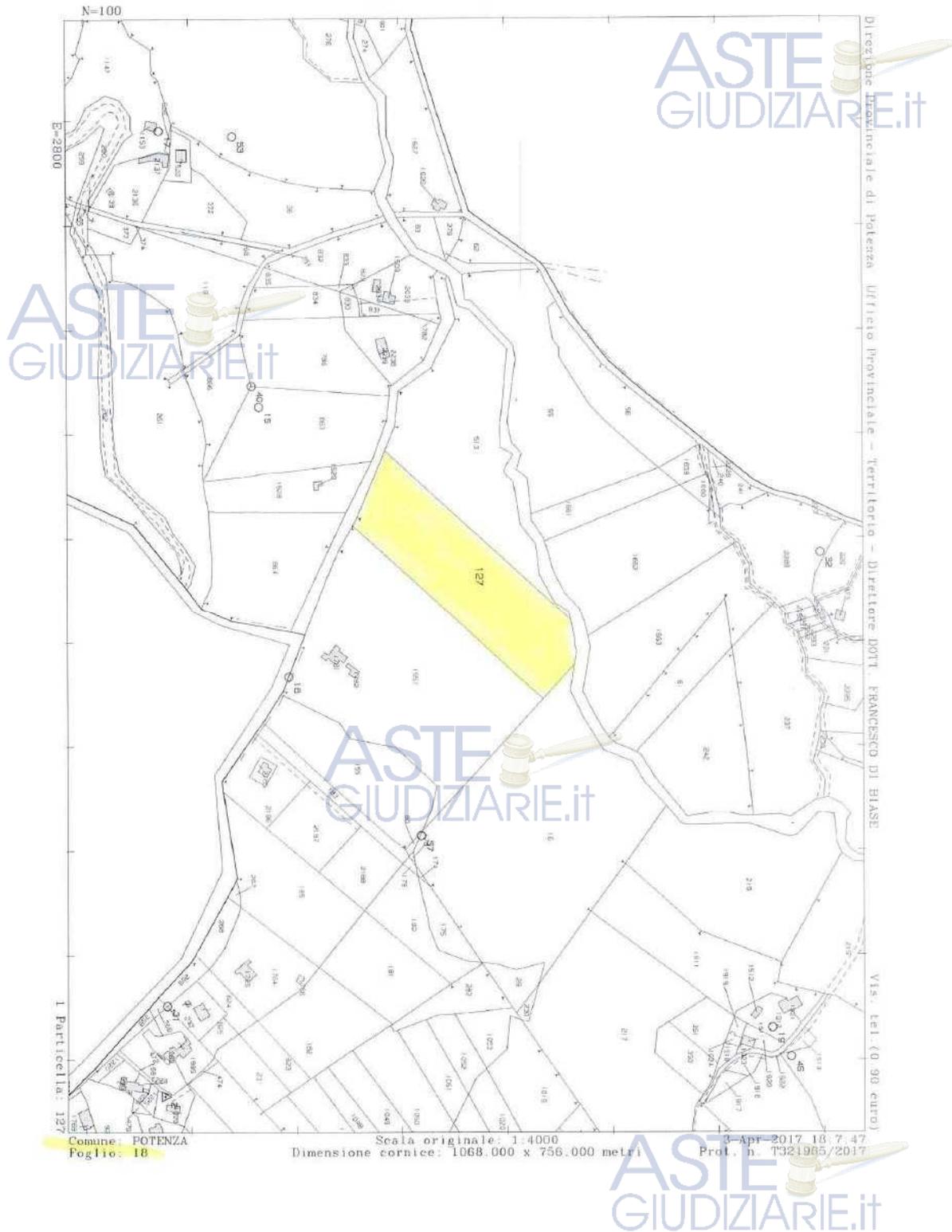
Planimetria catastale Potenza foglio mappa 27



Planimetria catastale Potenza foglio mappa 26

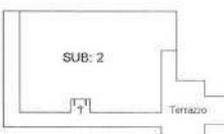


Planimetria catastale Potenza foglio mappa 18



**Elaborato planimetrico con suddivisione dei sub della part. n.°340**

Data: 08/11/2018 - n. T288175 - Richiedente: Telematico

ELABORATO PLANIMETRICO		Agenzia del Territorio CATASTO FABBRICATI Ufficio Provinciale di Potenza	
Compilato da: Viggiani Vito Iscritto all'albo: Geometri Prov. Potenza N. 1532			
Comune di Potenza		Protocollo n. PZ0111610 del 17/05/2010	
Sezione:	Foglio: 27 Particella: 340	Tipo Mappale n. 14777	del 22/01/2010
Dimostrazione grafica dei subalterni		Scala 1 : 500	
<p style="text-align: center;"><b>PIANO TERRA</b></p> <div style="display: flex; justify-content: space-around;"> <div style="text-align: center;">  <p>SUB: 1</p> </div> <div> <p>SUB. 1= in corso di costruzione.</p> </div> </div> <p style="text-align: center;"><b>PIANO PRIMO</b></p> <div style="display: flex; justify-content: space-around;"> <div style="text-align: center;">  <p>SUB: 2</p> </div> <div> <p>SUB. 2= abitazione al piano primo.</p> </div> </div> <p style="text-align: center;"><b>PIANO SECONDO</b></p> <div style="display: flex; justify-content: space-around;"> <div style="text-align: center;">  <p>SUB: 3</p> </div> <div> <p>SUB. 3= in corso di costruzione.</p> </div> </div> <p style="text-align: right;">N</p> <p style="text-align: right; font-size: small;">Catasto dei Fabbricati - Situazione al 08/11/2018 - Comune di POTENZA (G942) - &lt; Foglio: 27 - Particella: 340 - Elaborato planimetrico &gt;</p>			
Ultima planimetria in atti Data: 08/11/2018 - n. T288175 - Richiedente: Telematico Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297) - Fattore di scala non utilizzabile			





## Planimetria unità immobiliare part. n.°340 sub 2

Data: 29/11/2016 - n. PZ0139480 - Richiedente LAINO GIOVANNA

**Agenzia del Territorio  
CATASTO FABBRICATI  
Ufficio Provinciale di  
Potenza**

Dichiarazione protocollo n. PZ0111610 del 17/05/2010

Planimetria di u.i.u. in Comune di Potenza

Contrada Dragonara

Identificativi Catastali:

Sezione:  
Foglio: 27  
Particella: 340  
Subalterno: 2

Compilata da:

Viggiani Vito

Iscritto all'albo:  
Geometri

Prov. Potenza

N. 1532

Scheda n. 1 Scala 1:100

**ASTE**  
GIUDIZIARIE.IT

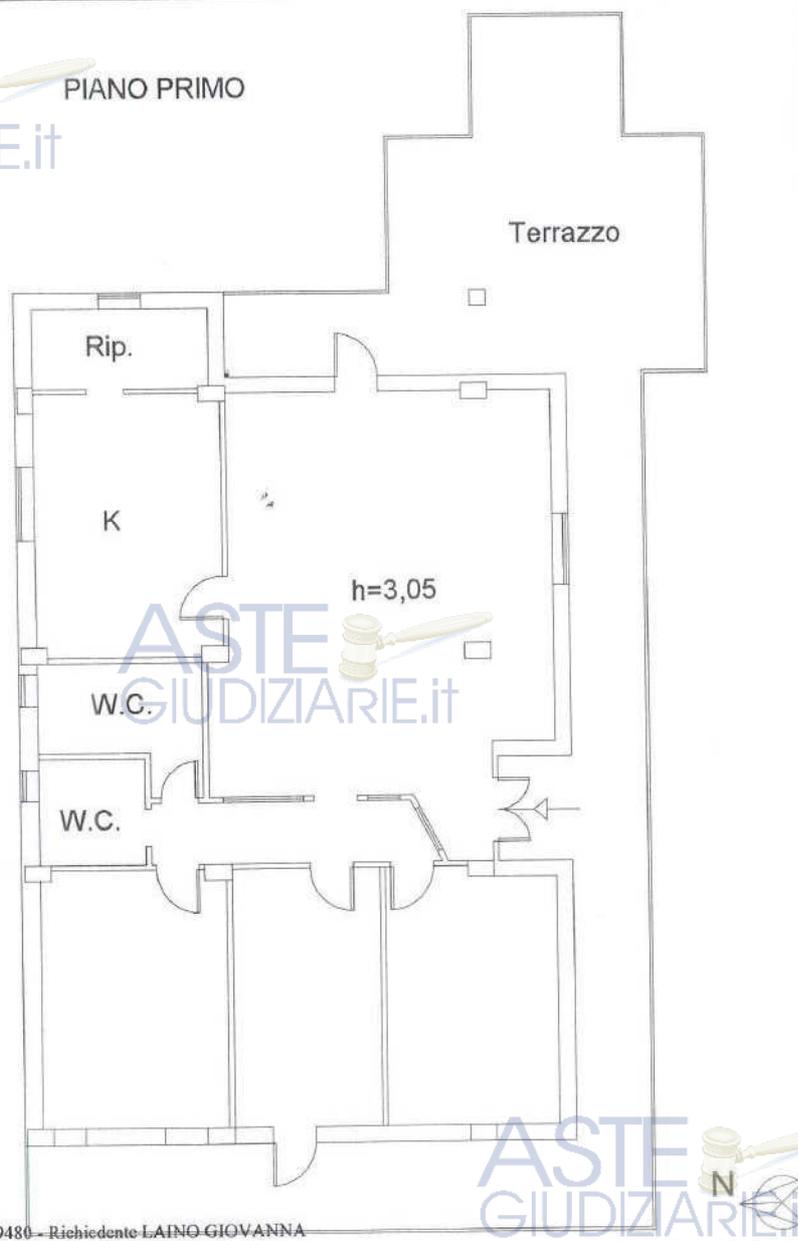
PIANO PRIMO

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 29/11/2016 - Comune di POTENZA(0942) - < Foglio: 27 Particella: 340 - Subalterno 2 >  
VIA DEI DRAGONARI SNC piano 1;

Ultima Planimetria in atti

Data: 29/11/2016 - n. PZ0139480 - Richiedente LAINO GIOVANNA

Tot. schede: 1 Formato di acq.: A4(210x297) Patti di scala: 1:1



**ASTE**  
GIUDIZIARIE.IT

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

**ASTE**  
GIUDIZIARIE.IT

A tal punto, determinato il valore complessivo del compendio immobiliare pignorato e stimato in **€uro 289.794,40** (al lordo delle decurtazioni e riduzioni) meglio spiegato nel relativo capitolo, è necessario addivenire alla costituzione dei lotti al fine di consentire una agevole vendita dei beni. Si precisa subito che, per effetto della natura del compendio immobiliare pignorato e le relative caratteristiche verranno formati due distinti lotti. Per quanto attiene le unità immobiliari costituenti il fabbricato composto da tre livelli fuori terra in uno all'area circostante (part. n.°339) possiamo rilevare che, le caratteristiche dei manufatti edilizi, la destinazione d'uso originaria, la disposizione dei livelli e composizione dell'intero stabile, la funzionalità originaria della struttura e il collegamento delle unità immobiliari tra loro, non ci consentono di poter smembrare la proprietà composta dai citati cespiti poiché costituenti un tutt'uno in situ. Ipotizzando il frazionamento della proprietà "per singole unità immobiliari" (o per livelli) si andrebbe a pregiudicare la funzionalità, la fruibilità del bene e soprattutto la destinazione attuale dei luoghi e d'uso. Risulta pertanto evidente che sussiste uno stretto collegamento tra tutte le unità immobiliari pignorate costituenti il fabbricato e l'area attigua.

Lo smembramento degli immobili in più porzioni immobiliari (o livelli) abbatterebbe il valore del singolo locale e sarebbe meno posizionabile sul mercato. Tale soluzione non gioverebbe agli interessi della procedura né indirettamente a quelli del debitore. Ciò premesso detti immobili saranno inglobati nel lotto n.°1, invece gli appezzamenti di terreno identificati con part.ile n.° 96,99 127, consistendo in appezzamenti di natura agricola ed autonomi, saranno inglobati nel lotto n.°2.

Si ritiene pertanto, per le considerazioni esposte, mantenere la proprietà accorpata come segue privilegiando le esigenze tecnico – funzionali e valutando il comendio, come di seguito costituito:

**Lotto n.°1 del valore di €uro 179.313,66 costituito dal bene a) - b) - c) - h) – g):**

> diritto dell'intero e piena proprietà del:

a)– Fabbricato in corso di costruzione, situato al piano seminterrato (erroneamente indicato piano terra in atti del catasto) di circa mq. 180,70 netti, nel Comune di Potenza alla c.da Dragonara s.n.c, riportato in N.C.E.U. al foglio di mappa 27 part. n.°340 sub 1 (ex part. n.°340 - ex n.°50). Confini: proprietà xxxxxxxxxxxxxxxxx

b)– Fabbricato disposto al piano primo, situato nel Comune di Potenza alla c.da Dragonara s.n.c, di circa mq. 140,00 netti, riportato in N.C.E.U. al foglio di mappa 27 part. n.°340 sub 2 (ex part. n.°340 - ex n.°50), categoria A/2, classe 5, vani 9 della superficie catastale di mq. 165 e rendita di €uro 650,74

Confini: proprietà xxxxxxxxxxxxxxxxx

c)– Fabbricato situato al piano secondo o sottotetto, nel Comune di Potenza alla c.da Dragonara s.n.c, di circa mq. 101,86 netti, riportato in N.C.E.U. al foglio di mappa 27 part. n.°340 sub 3 (ex part. n.°340 - ex n.°50)

Confini: proprietà xxxxxxxxxxxxxxxxx

h)– Terreno della superficie catastale are 31.33 situato nel Comune di Potenza alla c.da Dragonara riportato in catasto terreni al Foglio di mappa 27 part. n.°339 (ex part. n.° 50) con qualità di pascolo di seconda classe con reddito dominicale di €uro 1,78 e reddito agrario di €uro 1,46

Confini: proprietà xxxxxxxxxxxxxxxxx

g)- *Terreno della superficie catastale are 01.10 situato nel Comune di Potenza alla c.da Dragonara riportato in catasto terreni al Foglio di mappa 27 part. n.°53 con qualità di pascolo di seconda classe con reddito dominicale di Euro 0,06 e reddito agrario di Euro 0,05*

*Confini: proprietà xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx*



**Lotto n.°2 del valore di Euro 27.881,10 costituito dal bene d)- e) – f):**

> diritto dell'intero e piena proprietà del:

d)- *Terreno della superficie catastale are 03.20 situato nel Comune di Potenza alla c.da Dragonara riportato in catasto terreni al Foglio di mappa 26 part. n.°96 (ex part. n.°10) con qualità di seminativo di quarta classe con reddito dominicale di Euro 0,33 e reddito agrario di Euro 0,41*

*Confini: proprietà xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx*

e)- *Terreno della superficie catastale complessiva di are 44.50 situato nel Comune di Potenza alla c.da Dragonara Foglio di mappa 26 part. n.°99 (ex part. n.°8) con qualità di seminativo di terza classe per are 36.00 e pascolo di seconda classe per are 08.50, con reddito dominicale di Euro 6,99 e reddito agrario di Euro 5,98*

*Confini: proprietà xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx*

f)- *Terreno della superficie catastale complessiva di ettari 01.87.00 situato nel Comune di Potenza alla c.da Dragonara riportato in catasto terreni al Foglio di mappa 18 part. n.°127 con qualità di seminativo di quarta classe per ettari 01.43.00, pascolo arborato di seconda classe per are 33.00 e pascolo cespugliato di terza classe per are 11.00 con reddito dominicale di Euro 16,92 e reddito agrario di Euro 20,16*

*Confini: proprietà xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx*



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

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

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

Con riferimento al singolo bene, devono essere indicate eventuali dotazioni condominiali (es. posti auto comuni; giardino; ecc.), la tipologia, l'altezza interna utile, la composizione interna, la superficie netta, il coefficiente utilizzato ai fini della determinazione della superficie commerciale, la superficie commerciale medesima, l'esposizione, le condizioni di manutenzione, le caratteristiche strutturali,



nonché le caratteristiche interne di ciascun immobile, precisando per ciascun elemento l'attuale stato di manutenzione e – per gli impianti – la loro rispondenza alla vigente normativa e, in caso contrario, i costi necessari al loro adeguamento.

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

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

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

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

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

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

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

**Lotto n.°1 del valore di €uro 179.313,66 costituito dal bene a) - b) - c) - h) - g):**

a)- *Fabbricato in corso di costruzione, situato al piano seminterrato nel Comune di Potenza alla c.da Dragonara s.n.c, riportato in N.C.E.U. al foglio di mappa 27 part. n.°340 sub 1 (ex part. n.°340 - ex n.°50). Confini: xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx*

b)- *Fabbricato disposto al piano primo, situato nel Comune di Potenza alla c.da Dragonara s.n.c, riportato in N.C.E.U. al foglio di mappa 27 part. n.°340 sub 2 (ex part. n.°340 - ex n.°50), categoria A/2, classe 5, vani 9 della superficie catastale di mq. 165 e rendita di €uro 650,74  
Confini: proprietà xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx*

c)- *Fabbricato situato al piano secondo, nel Comune di Potenza alla c.da Dragonara s.n.c, riportato in N.C.E.U. al foglio di mappa 27 part. n.°340 sub 3 (ex part. n.°340 - ex n.°50)  
Confini: proprietà xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx*

h)- *Terreno della superficie catastale are 31.33 situato nel Comune di Potenza alla c.da Dragonara riportato in catasto terreni al Foglio di mappa 27 part. n.°339 (ex part. n.°50) con qualità di pascolo di seconda classe con reddito dominicale di €uro 1,78 e reddito agrario di €uro 1,46  
confini xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx*

g)- *Terreno della superficie catastale are 01.10 situato nel Comune di Potenza alla c.da Dragonara riportato in catasto terreni al Foglio di mappa 27 part. n.°53 con qualità di pascolo di seconda classe con reddito dominicale di €uro 0,06 e reddito agrario di €uro 0,05*



ubicazione dei locali, internamente apparre di dimensioni più ampie, esattamente più allargato ed allungato con le dimensioni di mt. 15,50 di lunghezza e mt. 11,50 di larghezza avendo sfruttato internamente anche lo spazio perimetrale interposto tra il terreno e le pareti marginali del piano, quest'ultimo regolarmente indicato in atti progettuali come "intercapedine"; invariata è invece la destinazione d'uso dei locali essendo superficie non residenziale di fatto ed anche riportata negli atti. Il corpo scala, dalla forma in pianta semicircolare, prevista esternamente allo stabile ed attigua al prospetto principale dello stesso, in situ, è stata variata sia in forma che dimensioni, realizzandola allungata alla parete principale esterna dell'immobile ed interamente con struttura portante in legno. Come pure in situ non è stata realizzata, eliminandola rispetto agli elaborati progettuali depositati, la rampa della scalinata di collegamento interna ai tre livelli. Sono state variate le aperture perimetrali.

b) - piano primo presenta, una lieve variazione in quanto a sagoma avendo eliminato nell'effettivo realizzo in corpo sporgente verso il retro del prospetto posteriore, della lunghezza di circa mt. 4,00 di lunghezza e larghezza di mt. 1,20 circa, ed avendo inoltre allargato il vano ingresso attiguo alla sala -pranzo spostando verso l'esterno la parete muraria e variando quindi la disposizione dei vani interni.

Il piano, ora interamente utilizzato ad abitazione è quindi essere una superficie residenziale, negli elaborati grafici di progetto risulta essere per circa i 2/3 della superficie rappresentato "ad uso residenzial" mentre per circa 1/3 della superficie rappresentato come "superficie non residenziale". Sono state variate le aperture perimetrali e realizzato un deposito sul terrazzo con relativa tompagnatura,

c) il sottotetto, in atti di progetto è rappresentato come un locale di sgombero, in concreto risulta essere invece una abitazione civile ora occupata e dotata di ogni confort.

Per quanto attiene le falde di copertura queste risultano essere fedelmente rappresentate in atti di progetto in quanto a pendenze ed le altezze come in situ. La struttura portante è in c.a. gettata in opera.

Interamente al piano sono stati realizzati più locali dotati di servizi igienici. Sono state variate le aperture perimetrali.

d) - il terrazzo attiguo all'immobile è stato dotato di chiusura perimetrale e copertura parimenti alla scalinata con strutture portante in legno.

Dalla verifica degli atti si deduce che l'immobile è stato oggetto di interventi edilizi realizzati dalla debitrice in difformità rispetto a quelli autorizzati dall'ente e secondo il progetto depositato presso il Genio Civile. Pertanto, le opere realizzate in difformità sono totalmente abusive.

Le difformità riguardano non tanto la variazione della sagoma complessiva dello stabile e dei volumi (di poca entità) quanto il cambio di destinazione d'uso dello stesso (in parte il piano primo e totalmente il piano sottotetto) ed il realizzo di tutte le strutture esterne di chiusura del terrazzo e della scalinata. Pertanto la regolarizzazione delle irregolarità edilizie realizzate rispetto al progetto redatto dall'ing. Antonio Tobia deposito presso il Genio civile al n.°4231 del 4/06/85 necessitano indubbiamente di una sanatoria delle stesse di cui meglio si parlerà nel relativo capitolo.

#### • Descrizione generale dello stabile

Le tre unità immobiliari oggetto del presente procedimento espropriativo iscritto al R.G.E. n.°165/13 sono inserite in un fabbricato di nuova esecuzione realizzato alla metà degli anni '80 dalla debitrice. Ubicato in zona rurale e periferica della città di Potenza è composto esattamente di tre livelli non interamente ultimati: un piano seminterrato (in atti del catasto è riportato come piano terra), un piano primo ed un piano secondo (o sottotetto).



L'unità immobiliare di cui alla presente descrizione consiste in un livello posto allo stesso piano del calpestio esterno, adibito a uso "non residenziale", ma interamente a contatto con il terrapieno per tre lati, quindi essere esattamente un piano "seminterrato", adibito a deposito e rimessa, della superficie di circa 170,00 mq. netti. Compone la consistenza del piano anche un locale attiguo con ingresso separato, utilizzato a cantina, della superficie di circa mq. 12,00 ed un adiacente manufatto adibito a forno della superficie di circa mq. 7,00, realizzato quest'ultimo in muratura con blocchetti di calcestruzzo ed interposto tra il fabbricato ed il terreno laterale.

Il piano che si descrive, interamente a contatto con il terrapieno per tre lati, trattasi di un seminterrato; presenta forma in pianta regolare stretta ed allungata.

Rispetto agli atti progettuali reperiti, in situ risulta essere più ampio in superficie in quanto, ai fini dello sfruttamento dello spazio utile interno è stata utilizzata anche l'area attigua al fabbricato frapposta tra lo stesso ed il terreno, delimitata verso l'esterno, perimetralmente, da una muratura portante. Detto spazio in atti progettuali è definita come "intercapedine".

L'altezza interna del livello è di circa mt. 3,00.

L'unità immobiliare risulta essere allo stato grezzo, non ancora ultimata nelle finiture e sprovvista della suddivisione degli spazi.

Presenta un unico ambiente con la presenza della pilastatura portante, sprovvisto di rivestimento di intonaco, pavimenti, infissi definitivi, impianti. Si sviluppa su un unico livello.

Al suo interno è dotato di un solo locale della superficie di circa 15,00 mq., realizzato in una zona marginale ed anteriore del vano con pareti in blocchetti di laterizio, adibito ad ufficio. Quest'ultimo è accessibile dall'interno del piano, è dotato di una porta ed infisso in legno industriale, pavimento realizzato pure in legno provvisto di intonaco alle pareti ed al soffitto. L'accesso al piano è consentito dall'area antistante attraverso un varco della larghezza di circa 3,00 mt ed uno della larghezza di circa 1,20 mt.

La luminosità è invece assicurata da luci realizzate lungo le pareti perimetrali a sostenuta altezza da terra e da finestre realizzate sulla parete principale del piano.

Il prospetto esterno principale dell'immobile presenta un rivestito realizzato con intonaco civile di finitura. Completano la consistenza, come già detto, un modesto locale attiguo realizzato sull'ala destra dello stabile di circa mq. 12,00 utilizzato prevalentemente a cantina, non ancora ultimato, dotato di pavimento in piastrelle ed intonaco rustico alle pareti. Lo stato di conservazione e manutenzione generale è soddisfacente.

In adiacenza al suddetto locale, all'esterno, insiste un piccolo corpo edilizio adibito a forno, realizzato con struttura portante in blocchetti di calcestruzzo privo di finitura esterna. Detto manufatto non risulta essere riportato negli atti progettuali pertanto interamente abusivo. Nel presente lavoro non verrà conteggiato ai fini della superficie utile poiché verranno quantificati nel relativo capitolo i costi per la sua demolizione.

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

#### Consistenza e calcolo delle superfici interne nette reali

Destinazione	Superficie	Coeffic.	Sup.comm.	coeff.	Sup. Inc. opere comm.	condizioni esposizione	
<b>Piano seminterrato</b>				%			
Locale deposito/rimessa	mq. 169,00	1,00	169,00	50	84,50	Buone	Sud
Locale cantina (laterale)	mq. 11,70	1,00	11,70	50	5,85	Buone	sud
<b>Sommano mq. 180,70</b>			<b>180,70</b>		<b>90,35</b>		

Superficie calpestabile: mq. 180,70

Superficie commerciale: mq. 90,35

**Conformità urbanistica:** Secondo il vigente Regolamento Urbanistico (R.U.) del Comune di Potenza, l'immobile ricade in zona di Ambito Extra Urbano.

L'immobile risulta edificato alla metà degli anni 80 con regolari atti autorizzativi. In particolare per effetto di Concessione Edilizia rilasciata dal Comune di Potenza in data 28/08/21984. Con riferimento, presso il Comune di Potenza non è stata reperita la pratica relativa al progetto della costruzione poiché smarrita. Presso il Dipartimento Infrastrutture e Mobilità - Ufficio del suolo (ex Genio civile) è stato, invece, reperito il progetto per la costruzione di un fabbricato rurale con strutture murarie - Variante - acquisito a deposito al n.°4231 del 4/06/85. Risultano lievi difformità di cui meglio si parlerà nel relativo della conformità urbanistica.

**Conformità catastale:** Dalle verifiche effettuate presso l'U.T.E. di Potenza, l'unità immobiliare risulta regolarmente censita in catasto urbano con costituzione del 17/05/2010 n.°pz0111610 in corso di costruzione.

**Possesso attuale:** Il bene risulta essere in possesso della debitrice.

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

**Documentazione fotografica relativa al deposito/rimessa: vista interni**



ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it





**Pianta Piano seminterrato - Progetto reperito presso ex Genio Civile**

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

**b)-** *Fabbricato disposto al piano primo, situato nel Comune di Potenza alla c.da Dragonara s.n.c, riportato in N.C.E.U. al foglio di mappa 27 part. n.°340 sub 2 (ex part. n.°340 - ex n.°50), categoria A/2, classe 5, vani 9 della superficie catastale di mq. 165 e rendita di Euro 650,74*

**Confini:** xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx

L'unità immobiliare di cui alla presente descrizione consiste in un appartamento ad uso residenziale di circa 140,00 mq. netti oltre ad terrazzo che cinge tre prospetti del manufatto per una superficie complessiva di circa mq. 66,00. Il tutto è situato al primo piano del fabbricato già indicato, completamente ultimato ed utilizzato dalla debitrice a sua stabile dimora.

L'accesso all'interno è consentito attraverso una rampa di scala esterna allo stabile, realizzata con una struttura portante in legno parallelamente al prospetto principale, dotata di una sovrastante copertura di protezione sempre in legno consente di raggiungere sia il piano primo che il sottotetto. L'ingresso dell'appartamento - realizzato su unico livello - è dotato di un portone di tipo industriale in legno parimenti a tutti gli infissi dello stabile. Internamente denota un buono stato di conservazione e manutenzione.

L'abitazione si compone nel complesso di n.°cinque locali; soggiorno - cucina, locale attiguo, quattro camere da letto, due bagni e ripostiglio. Completano la consistenza, come già detto, il terrazzo che si sviluppa lungo tre lati del fabbricato, lungo il prospetto principale ed i due laterali. Vi è da precisare che detto terrazzo lungo il prospetto sinistro (guardando dalla strada) è stato delimitato con una struttura in vetro con sovrastante copertura in pannelli di lamiera trasformandolo in una "veranda".



Gli altri terrazzi che circondano il fabbricato sono invece tutti dotati di sovrastante copertura e parziale chiusura perimetrale in legno e vetrate.

Con riferimento alla veranda (lato sinistro) si precisa che non verrà calcolata nel presente lavoro la relativa superficie commerciale poiché saranno conteggiati i costi per la sua demolizione.

La disposizione dei vani è organica e funzionale. L'abitazione si compone di:

- una zona giorno formata da un ampio salone dotata di un camino in mattoni, collegato alla cucina realizzata lungo la parete del prospetto principale ed essere un tutt'uno con la zona giorno, un vano attiguo, un piccolo bagno ed un ripostiglio, questi ultimi dislocati sulla zona più perimetrale dell'abitazione;

- una zona notte formata da quattro camere da letto (di cui una è meno ampia) un bagno collegato ad un disimpegno centrale, il tutto realizzato nella zona posta più verso sinistra dell'unità immobiliare. Sia la zona notte che la zona giorno sono accessibili dai terrazzi.

Le finiture interne dell'abitazione sono di buona qualità.

Il pavimento in tutto il livello è prevalentemente realizzato in parquet di legno, con piastrelle di ceramica, parimenti ai pavimenti dei bagni, nel ripostiglio e nelle cucine.

I bagni sono dotati di sanitari in porcellana di colore chiaro e sono forniti di vaso, bidet, lavabo e piatto doccia. Di questi uno è collegato alla zona notte ed uno è collegato alla zona giorno.

Le porte interne sono realizzate tutte con pannelli di legno di tipo industriale.

L'abitazione è priva di impianto di riscaldamento autonomo e radiatori. Il riscaldamento è garantito dal camino con alimentazione a legna invece la produzione di acqua calda è garantita dalla caldaia a gas situata nell'appartamento sovrastante. L'altezza netta dei locali è di circa mt. 2,80.

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

L'esposizione dell'abitazione per effetto degli affacci lungo tutti e quattro i lati risulta buona.

L'abitazione è servita di parcheggio per mezzo dell'area attigua collegata alla strada comunale.

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

#### **Consistenza e calcolo delle superfici interne nette**

Destinazione	Superficie Calpestable	Coeffic.	Superficie Commerciale	Esposizione	Condizioni
Soggiorno - cucina	mq. 46,12	1,00	mq. 46,12	Sud	Buono
Locale attiguo	mq. 17,50	1,00	mq. 17,50	Nord	Buono
Ripostiglio	mq. 8,90	1,00	mq. 8,90	Ovest	Buono
Bagno1	mq. 6,70	1,00	mq. 6,70	Ovest	Buono
Disimpegno	mq. 5,88	1,00	mq. 5,88	Centrale	Buono
Letto 1	mq. 15,04	1,00	mq. 15,04	Est	Buono
Letto 2	mq. 13,16	1,00	mq. 13,16	Est	Buono
Letto 3	mq. 16,10	1,00	mq. 16,10	Est	Buono
Letto 4	mq. 8,40	1,00	mq. 8,40	Nord	Buono
Bagno 2	mq. 2,30	1,00	mq. 2,30	Nord	Buono
<b>Sommano</b>	<b>mq. 140,00</b>		<b>mq. 140,00</b>		
Terrazzo	mq. 66,58	0,25	mq. 16,65	Sud- est -ovest	Buono
<b>Sommano</b>	<b>mq. 206,58</b>		<b>mq. 156,64</b>		

Superficie calpestable: **mq. 206,58** Superficie commerciale: **mq. 156,64**

**Conformità urbanistica:** Secondo il vigente Regolamento Urbanistico (R.U.) del Comune di Potenza, l'immobile ricade in zona di Ambito Extra Urbano.

L'immobile risulta edificato alla metà degli anni 80 con regolari atti autorizzativi. In particolare per effetto di Concessione Edilizia rilasciata dal Comune di Potenza in data 28/08/21984. Con riferimento presso il Comune non è stata reperita la pratica relativa al progetto della costruzione poiché smarrita. Presso il Dipartimento Infrastrutture e Mobilità - Ufficio del suolo (ex Genio civile) è stato invece reperito il progetto per la costruzione di un fabbricato rurale con strutture murarie - varainte - acquisito a deposito al n.°4231 del 4/06/85. Il livello risulta essere lievemente difforme in sagoma e destinazione d'uso. Di ciò meglio si parlerà nel relativo capitolo.

**Conformità catastale:** Dalle verifiche effettuate presso l'U.T.E. di Potenza, l'unità immobiliare risulta regolarmente censita in catasto urbano con costituzione del 17/05/2010 n.°pz0111610 correttamente come abitazione.

**Possesso attuale:** Il bene risulta essere in possesso della debitrice e del di lui coniuge.

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

Documentazione fotografica relativa all'abitazione piano primo: vista interni

Zona giorno





ASTE GIUDIZIARIE.it

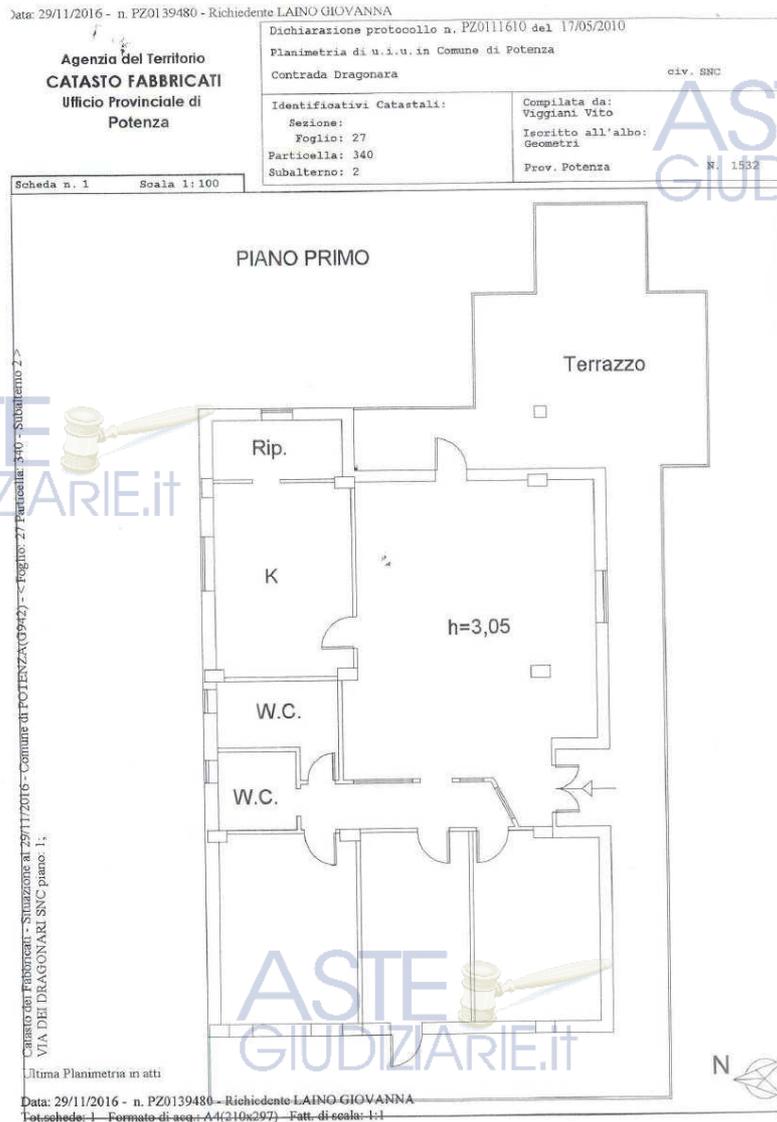
Zona notte



ASTE GIUDIZIARIE.it

ASTE GIUDIZIARIE.it



**Pianta Piano Primo - Stato attuale**

c)- *Fabbricato situato al piano secondo, nel Comune di Potenza alla c.da Dragonara s.n.c, riportato in N.C.E.U. al foglio di mappa 27 part. n.°340 sub 3 (ex part. n.°340 - ex n.°50)*

*Confini: proprietà xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx*

Si precisa subito che l'unità immobiliare che si descrive, trattasi di una modesta abitazione della superficie interna di circa 100 mq. completamente ultimata nelle finiture e di nuova costruzione utilizzata dal sigxxxxxxxxxxxx dal proprio nucleo familiare. Detta abitazione interamente completata internamente da poco tempo ma non nella struttura portante realizzata al tempo dell'edificazione dello stabile è posta al piano secondo o cosidetto sottotetto. In realtà è dislocata al piano sovrastante l'abitazione già descritta al punto b) ed è raggiungibile dalla medesima scalinata in legno realizzata esternamente all'immobile che consente di raggiungere il livello sottostante. La scalinata si collega al pianerottolo del piano che consente l'ingresso all'appartamento. L'ingresso è dotato di un portone in legno di tipo industriale.

L'abitazione si sviluppa su un unico livello e si compone di n.°tre locali; soggiorno - cucina, disimpegno, due camere da letto, due bagni. Completano la consistenza il pianerottolo di accesso disposto lungo il prospetto principale dello stabile.

In buona sostanza il livello consiste in un piano mansarda con altezza dei locali che seguono l'andamento delle falde della copertura realizzata in c.a. In particolare, l'altezza massima è di circa mt. 3,60 e mt. 2,75 misurata nei punti più alti, in mezzeria, ed inferiore perimetralmente fino ad arrivare a circa 35 cm.

L'altezza massima per effetto dell'orientamento delle pendenze della copertura ha consentito di poter realizzare lungo la zona del prospetto principale sia le finestre e sia l'abbaino.

Interaneamente si presenta in ottimo stato di conservazione e manutenzione con finiture di buona qualità e gusto estetico.

La disposizione dei vani risulta organica e funzionale. L'abitazione si compone di un ampio soggiorno collegato alla zona cucina ma delimitato da un muretto di circa 1,20 mt. nonché di una zona notte collegata ad un disimpegno ed al bagno più grande. Un bagno più piccolo è accessibile dalla sala pranzo. Gli ambienti risultano luminosi ed areati.

Il pavimento in tutti i locali è realizzato in parquet di legno, nei bagni invece con piastrelle di ceramica, parimenti ai rivestimenti dei medesimi locali e della cucina. Il bagno più avvicinato alla zona notte è dotato di vaso, bidet, lavabo e piatto doccia con annessa cabina in vetro, quello ubicato nella zona giorno è dotato di vaso, lavabo e piatto doccia senza cabina.

Gli infissi esterni sono in pvc. Le porte interne sono realizzate con pannelli di legno di noce, di buona qualità e fattura.

L'abitazione è fornita di impianto di riscaldamento autonomo con caldaia a gas, gli elementi scaldanti sono realizzati a pavimento. E' dotata di impianto elettrico, idrico, telefonico e per la ricezione della televisione. Le pareti sono tutte tinteggiate in bianco. L'esposizione è dotata di aperture sul prospetto principale e posteriore.

L'abitazione è servita del parcheggio realizzato nell'area antistante il fabbricato.

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

**Consistenza e calcolo delle superfici interne nette**

Destinazione	Superficie Calpestabile	Coeffic.	Superficie Commerciale	Esposizione	Condizioni
Soggiorno -cucina	mq. 51,39	1,00	mq. 51,39	sud	Ottimo
Bagno1	mq. 3,30	1,00	mq. 3,30	Nord	Ottimo
Disimpegno	mq. 4,02	1,00	mq. 4,02	Centrale	Ottimo
Letto 1	mq. 21,15	1,00	mq. 21,15	Nord	Ottimo
Letto 2	mq. 18,70	1,00	mq. 18,70	Sud	Ottimo
Bagno 2	mq. 3,30	1,00	mq. 3,30	Nord	Ottimo
<b>Sommano</b>	<b>mq. 101,86</b>		<b>mq. 101,86</b>		
Pianerottolo	mq. 9,20	0,25	mq. 2,30	Sud	Ottimo
<b>Sommano</b>	<b>mq. 111,06</b>		<b>mq. 104,16</b>		

Superficie calpestabile: **mq. 111,06** Superficie commerciale: **mq. 104,16**

**Conformità urbanistica:** Secondo il vigente Regolamento Urbanistico (R.U.) del Comune di Potenza, l'immobile ricade in zona di Ambito Extra Urbano.

L'immobile risulta edificato alla metà degli anni 80 con regolari atti autorizzativi. In particolare per effetto di Concessione Edilizia rilasciata dal Comune di Potenza in data 28/08/21984. Con riferimento presso il Comune non è stata repertita la pratica relativa al progetto della costruzione poiché smarrita. Presso il Dipartimento Infrastrutture e Mobilità - Ufficio del suolo (ex Genio civile) è stato invece reperito il progetto per la costruzione di un fabbricato rurale con strutture murarie acquisito a deposito

al n.°4231 del 4/06/85. Il livello risulta essere lievemente difforme in sagoma e destinazione d'uso. Negli elaborati progettuali è stato rappresentato come un locale di sgombero.

Di ciò meglio si parlerà nel relativo capitolo.

**Conformità catastale:** Dalle verifiche effettuate presso l'U.T.E. di Potenza, l'unità immobiliare risulta regolarmente censita in catasto urbano con costituzione del 17/05/2010 n.°pz0111610 in corso di costruzione.

**Possesso attuale:** Il bene risulta essere in possesso del sig. xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx

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

#### Documentazione fotografica relativa all'abitazione piano secondo: vista interni





ASTE GIUDIZIARIE.it



Pianta Piano Stato

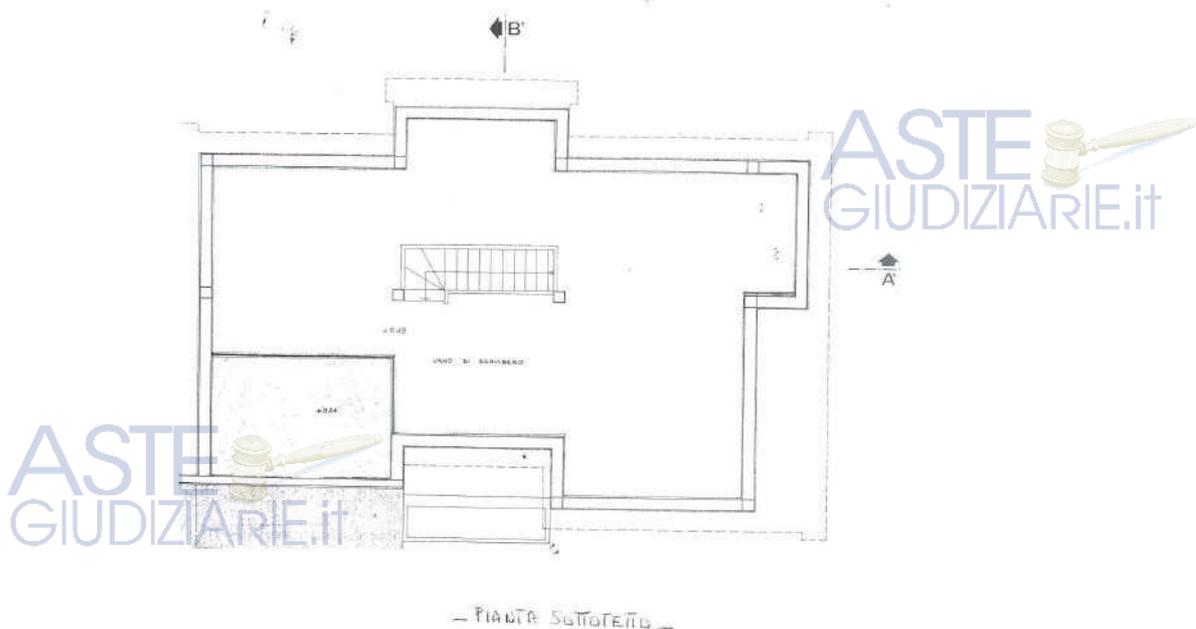


secondo - progettuale



ASTE GIUDIZIARIE.it





ASTE  
GIUDIZIARIE.IT

***h)- Terreno della superficie catastale are 31.33 riportato in catasto terreni al Foglio di mappa 27 part. n.°339 (ex part. n.° 50) con qualità di pascolo di seconda classe con reddito dominicale di Euro 1,78 e reddito agrario di Euro 1,4***

***Confini: proprietà xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx***

La particella che si descrive trattasi di un appezzamento di terreno di 3.133 mq. (superficie già al netto dell'area di sedime del fabbricato regolarmente censito), di natura agricola, circostante il fabbricato in cui sono site le unità immobiliari già descritte. Detto terreno dalla forma pressochè triangolare è lambito a sud ed est dalla strada comunale che consente di raggiungere le località rurali poste più a monte del fabbricato.

Il terreno che si estende interamente su una pendice collinare in pendio è stato oggetto di interventi di asporto del terreno e spianamento al fine di poter realizzare il piano fondale dell'immobile, ed infatti, per effetto del dislivello del pendio il fabbricato realizzato, limitatamente al piano seminterrato è lambito per tre lati dal terreno naturale.

La zona situata dinanzi al fabbricato, confinante con la strada, si presente in piano per effetto di interventi di sistemazione dell'area con muretti e pavimentazione realizzata con piastrelle di calcestruzzo. Perimetralmente lungo il lato confinante con la strada, il terreno risulta essere delimitato per la



maggior lunghezza da un muro di contenimento realizzato in c.a. dell'altezza di circa 1,50 con sovrastante rete metallica collegata a paletti in legno, pertanto risulta essere sopraelevato. La rete metallica delimita anche gli altri lati del fondo.

L'ingresso al citato fondo ed al fabbricato è consentito dal lato sud attraverso un cancello in ferro con apertura elettrica collegato a muretti laterali dell'altezza di circa 2,00 mt. realizzati in blocchetti a faccia vista. La giacitura del fondo in pendio presenta però una modesta zona quasi in piano, per effetto delle lavorazioni, più avvicinata al fabbricato (lato destro guardando dalla strada) utilizzata per il coltivo di ortaggi.

La maggior consistenza del terreno, quella situata sul retro del fabbricato, presenta una vegetazione erbacea di tipo selvatico ed arbustiva poiché non oggetto di lavorazioni agricoli. Sono presenti su detto fondo talune baracche realizzate con lamiera zincata di vecchio impianto agevolmente rimovibili. La natura del terreno si presta ad un uso agricolo se pur erroneamente classata in atti del catasto interamente come pascolo.

L'esposizione dello stesso ed anche del pendio si estende da nord verso sud.

**Conformità urbanistica:** Secondo il vigente Regolamento Urbanistico (R.U.) del Comune di Potenza, l'immobile ricade in zona di Ambito Extra Urbano-Territorio aperto.

**Possesso attuale:** Il bene risulta essere in possesso della debitrice e del nucleo familiare).

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

#### Documentazione fotografica part. n.°339



g)- **Terreno della superficie catastale are 01.10 riportato in catasto terreni al Foglio di mappa 27 part. n.°53 con qualità di pascolo di seconda classe con reddito dominicale di Euro 0,06 e reddito agrario di Euro 0,05**

**Confini: proprietà xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx**

Il bene di cui si descrive trattasi di una piccolissima porzione di terreno residuale successivamente alla realizzazione della strada, situata poco distante dal fondo già descritto. Da quest'ultimo è infatti

separato dalla sede stradale ed è posto ad un livello superiore. Il fondo avvicinato alla scarpata stradale, dalla forma stretta ed allungata, in situ è un tutt'uno con il fondo attiguo di altra proprietà. Presenta giacitura in pendio ed esposizione da nord verso sud. La destinazione del suolo è agricola.

**Conformità urbanistica:** Secondo il vigente Regolamento Urbanistico (R.U.) del Comune di Potenza, l'immobile ricade in zona di Ambito Extra Urbano- Territorio aperto.

**Possesso attuale:** Il bene risulta essere in possesso della debitrice e del nucleo familiare).

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

### Documentazione fotografica part. n.°53



### **Lotto n.°2 del valore di €uro 27.881,10 costituito dal bene d)- e) – f):**

**d)– Terreno della superficie catastale are 03.20 situato nel Comune di Potenza alla c.da Dragonara riportato in catasto terreni al Foglio di mappa 26 part. n.°96 (ex part. n.°10) con qualità di seminativo di quarta classe con reddito dominicale di €uro 0,33 e reddito agrario di €uro 0,41**

**Confini: proprietà xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx**

**e)– Terreno della superficie catastale complessiva di are 44.50 situato nel Comune di Potenza alla c.da Dragonara Foglio di mappa 26 part. n.°99 (ex part. n.°8) con qualità di seminativo di terza classe per are 36.00 e pascolo di seconda classe per are 08.50, con reddito dominicale di €uro 6,99 e reddito agrario di €uro 5,98**

**Confini: proprietà xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx**

Le particelle di cui alla descrizione, in situ consistono in un unico appezzamento di terreno della superficie di circa 4.770 mq. situato a poca distanza dal fabbricato già descritto. Esattamente è ubicato a valle del fabbricato oltre la strada è posto ad un livello inferiore.

Dalla forma stretta ed allungata i lati di massima estensione si allungano dalla strada verso l'interno. Buona risulta la natura e conformazione del terreno che ben si presta per il coltivo dei seminativi. La giacitura del fondo risulta essere in pendio con inizio del declivio da est verso ovest. L'accesso è consentito dalla strada attigua attraverso il lato est del fondo ma anche verso ovest da una stradella interpoderale che lambisce il fondo. In situ la zona perimetrale posta verso ovest presenta una fitta vegetazione di tipo arbustivo.

L'appezzamento è avvicinato ad alcuni fabbricati residenziali di altrui proprietà.

**Conformità urbanistica:** Secondo il vigente Regolamento Urbanistico (R.U.) del Comune di Potenza, l'immobile ricade in zona di Ambito Extra Urbano- Territorio aperto.

**Possesso attuale:** Il bene risulta essere in possesso della debitrice e del nucleo familiare.  
**I dati catastali attuali sono quelli riportati nella visura catastale attuale.**

#### Documentazione fotografica part. n.°96-99



f)- **Terreno della superficie catastale complessiva di ettari 01.87.00 situato nel Comune di Potenza alla c.da Dragonara riportato in catasto terreni al Foglio di mappa 18 part. n.°127 con qualità di seminativo di quarta classe per ettari 01.43.00, pascolo arborato di seconda classe per are 33.00 e pascolo cespugliato di terza classe per are 11.00 con reddito dominicale di Euro 16,92 e reddito agrario di Euro 20,16 Confini: xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx**

Esatta la classificazione catastale di detto fondo. Trattasi di un appezzamento di terreno con più qualità colturali distinte tra seminativo e pascolo se pur allo stato in abbandono, ubicato distante e più a monte dei beni già descritti.

Dalla forma stretta ed allungata si presenta in stato di abbandono con presenza di vegetazione di tipo selvatico ed arbustiva concentrata in più zone.

La giacitura del fondo è in pendio con estensione da ovest verso est. A valle confina per poca cosa con il torrente S. Giovanni.

La morfologia del suolo e la natura dello stesso non si prestano per fini colturali.

L'accesso al fondo è agevolmente consentito dalla strada comunale che lo lambisce interamente lungo il lato ovest (a monte).

All'interno del fondo, nella zona più avvicinata alla strada è ivi presente un traliccio in acciaio per la fornitura dell'energia elettrica.

**Conformità urbanistica:** Secondo il vigente Regolamento Urbanistico (R.U.) del Comune di Potenza, l'immobile ricade in zona di Ambito Extra Urbano- Territorio aperto.

**Possesso attuale:** Il bene risulta essere in possesso della debitrice e del nucleo familiare.  
**I dati catastali attuali sono quelli riportati nella visura catastale attuale.**

#### Documentazione fotografica part. n.°127





• • •

I beni pignorati non risultano essere muniti di certificazione energetica poiché di remota epoca di edificazione. Detta certificazione ai sensi del D.L. 63/2013 convertito dalla legge 90/2013 è infatti indispensabile in caso di nuova costruzione di un immobile; a lavori ultimati un tecnico dovrà redigere l'APE ex ACE che verrà poi allegato alla pratica per la richiesta di agibilità dell'edificio. L'agibilità parimenti non è stata richiesta e rilasciata dal Comune di Potenza trattandosi di opere realizzate in difformità agli atti autorizzativi.

L'Ape originariamente obbligatoria per le sole abitazioni in caso di affitto o vendita oggi è necessaria anche per gli affitti e le vendite di immobili commerciali o ad uso ufficio, pertanto i costi per la redazione di una eventuale certificazione sono quantificati in circa **€uro 1.000,00** relativamente alle due abitazioni.

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

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

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

Al riguardo, l'esperto:

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



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

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

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

- deve precisare l'esatta rispondenza formale dei dati indicati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione, nonché nel negozio di acquisto, con le risultanze catastali, analiticamente indicando le eventuali difformità (quanto a foglio, p.lla e subalterno);
- deve indicare le variazioni (riguardanti esclusivamente i dati identificativi essenziali: comune censuario, foglio, p.lla e subalterno) che siano state eventualmente richieste dall'esecutato o da terzi o disposte di ufficio e che siano intervenute in un momento successivo rispetto alla trascrizione dei dati riportati correttamente nel pignoramento, precisando:
  - se a tali variazioni corrisponda una modifica nella consistenza materiale dell'immobile (ad esempio, scorporo o frazionamento di un vano o di una pertinenza dell'unità immobiliare che vengono accorpate ad un'altra; fusione di più subalterni), nel qual caso l'esperto informerà il G.E. per le determinazioni sul prosieguo;
  - se a tali variazioni non corrisponda una modifica nella consistenza materiale dell'immobile (ad esempio, riallineamento delle mappe).

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

Al riguardo, l'esperto:

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

Con riferimento ai cespiti pignorati in data 30/12/2013 regg. nn.°21019/16984 di proprietà di: xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx, a costei pervenuti con:

Atto di donazione per notar Luigi Claps del 19/11/1984 rep. n.°19953 registrato il 22/11/84 al n.° 5673 trascritto presso la CC.RR.II. di Potenza il 10/12/1984 al n.°16316/14244 di seguito indicati :

a)– *Fabbricato in corso di costruzione, situato al piano seminterrato, nel Comune di Potenza alla c.da Dragonara s.n.c, riportato in N.C.E.U. al foglio di mappa 27 part. n.°340 sub 1 (ex part. n.°340 - ex n.°50). Confini: proprietà xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx*

b)– *Fabbricato disposto al piano primo, situato nel Comune di Potenza alla c.da Dragonara s.n.c, riportato in N.C.E.U. al foglio di mappa 27 part. n.°340 sub 2 (ex part. n.°340 - ex n.°50), categoria A/2, classe 5, vani 9 della superficie catastale di mq. 165 e rendita di Euro 650,74*

*Confini: proprietà xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx*

c)– *Fabbricato in corso di costruzione, situato al piano secondo, nel Comune di Potenza alla c.da Dragonara s.n.c, riportato in N.C.E.U. al foglio di mappa 27 part. n.°340 sub 3 (ex part. n.°340 - ex n.°50)*

*Confini: proprietà xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx*

d)– *Terreno della superficie catastale are 03.20 riportato in catasto terreni al Foglio di mappa 26 part. n.°96 (ex part. n.°10) con qualità di seminativo di quarta classe con reddito dominicale di Euro 0,33 e reddito agrario di Euro 0,41*

*Confini: proprietà xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx*

e)– *Terreno della superficie catastale complessiva di are 44.50 riportato in catasto terreni al Foglio di mappa 26 part. n.°99 (ex part. n.°8) con qualità di seminativo di terza classe per are 36.00 e pascolo di seconda classe per are 08.50, con reddito dominicale di Euro 6,99 e reddito agrario di Euro 5,98*

*Confini: proprietà xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx*

f)– *Terreno della superficie catastale complessiva di ettari 01.87.00 riportato in catasto terreni al Foglio di mappa 18 part. n.°127 con qualità di seminativo di quarta classe per ettari 01.43.00, pascolo arborato di seconda classe per are 33.00 e pascolo cespugliato di terza classe per are 11.00 con reddito dominicale di Euro 16,92 e reddito agrario di Euro 20,16*

*Confini: xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx*

g)– *Terreno della superficie catastale are 01.10 riportato in catasto terreni al Foglio di mappa 27 part. n.°53 con qualità di pascolo di seconda classe con reddito dominicale di Euro 0,06 e reddito agrario di Euro 0,05*

*Confini: xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx*

h)– *Terreno della superficie catastale are 31.33 riportato in catasto terreni al Foglio di mappa 27 part. n.°339 (ex part. n.° 50) con qualità di pascolo di seconda classe con reddito dominicale di Euro 1,78 e reddito agrario di Euro 1,46*

*Confini: xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx*

si riporta la **Storia catastale:**

I terreni individuati al:

- *foglio di mappa 18 part. nn.°127 di ettari 01.87, foglio di mappa 27 part. n.° 53 di are 01.10 - foglio di mappa 26 part. n.°99 esteso are 44.50 - foglio di mappa 26 part. n.°96 esteso are 03.20*

trasferiti in favore della debitrice, allo stato attuale, sussistono in atti del catasto con la medesima identificazione catastale e superficie del tempo, invece la part. n.°50 che pure veniva trasferita alla debitrice con rogito del 19/11/1984 in atti del catasto è stata soppressa ed è ora individuata con una numerazione più nuova per effetto dell'introduzione in mappa del fabbricato oggetto di pignoramento ricadente sul fondo citato.

La originaria part. n.°50 di are 33.42 all'atto dell'impianto meccanografico del 25/11/78, con tipo mappale del 22/01/2010 prot. n.°pz 0014777 in atti dal 22/01/2010 presentato il 19/01/2010 n.°14777.1/10) è stata soppressa originando la:

- part. n.°339 (ex n.°50) di are 31.33

- part. n.°340 (ex n.°50) di are 02.09.

La part. n.°340 passava in data 17/05/2010 prot. n.° pz 0111610 al catasto urbano (ora ente urbano) generando le attuali:

*part. n.°340 sub 1 - unità in corso di costruzione al piano terra*

*part. n.°340 sub 2 - unità al piano primo part. n.°340 sub 3 -*

*unità in corso di costruzione al piano secondo*

la part. n.°96 di are 03.20 originata con frazionamento del 06/06/1984 in atti dal 10/03/1990 (D.V. n.°6960/84) deriva dal frazionamento della originaria part. n.°10 della superficie di are 30.70 in data 10/03/1990 n.°743.1/1977 ed ancor prima della medesima particella avente una superficie più ampia di are 54.45 la part. n.°99 di are 44.50 complessive originata con frazionamento del 06/06/1984 in atti dal 10/03/1990 (D.V. n.°6960/84) deriva dal frazionamento della originaria part. n.°8 della superficie di ettari 07.78.63 alla data dell'impianto meccanografico del 25/11/78

la part. n.°127 di ettari 01.87.00 originata con frazionamento del 19/11/1984 in atti dal 21/10/1987 (n.°6960/84) deriva dal frazionamento della medesima ed originaria part. n.°127 della superficie di ettari 03.74.00 alla data dell'impianto meccanografico del 25/11/78

la part. n.°53 di are 01.10 sin dall'origine alla data dell'impianto meccanografico del 25/11/78 risulta censita in catasto terreni con medesima superficie ed identificativo catastale.

I dati indicati nell'atto di pignoramento e nota di trascrizione corrispondono ai dati indicati nell'atto di acquisto della proprietà ossia Atto di donazione per notar Luigi Claps del 19/11/1984 rep. n.°19953 registrato il 22/11/84 al n.°5673 trascritto presso la CC.RR.II. di Potenza il 10/12/1984 al n.°16316/14244 eccetto per le part. Ile n.°339, n.°340 (ex 50). Queste ultime, come accertato derivanti dalla originaria part. n.°50, per effetto del censimento al catasto urbano del fabbricato in cui sono site le unità immobiliari, non corrispondono alle particelle indicate nel rogito essendo di nuova creazione. Nell'atto di donazione è riportata fedelmente la originaria part. n.°50 del mappale 27. Tutte le variazioni catastali intervenute, comunque, sono riconducibili ad epoca anteriore alla data di trascrizione del pignoramento.

I dati catastali dei beni pignorati corrispondono esattamente a quelli riportati in atti del catasto. Come pure la rappresentazione grafica per quanto attiene i terreni. A tale riguardo è necessario precisare che, in catasto urbano, l'unità immobiliare sita al piano sottotetto è stata dichiarata in "corso di costruzione" ma nella realtà così non risulta. L'immobile censito con part. n.°340 sub 3, come accertato, risulta essere ultimato internamente ed utilizzato ad abitazione. Per quest'ultimo è necessario effettuare la variazione catastale con predisposizione della pratica "Docfa" a mezzo del C.T.U. o professionista abilitato.

Il costo della pratica è quantificato in circa **€uro 800,00**

Per quanto attiene invece il piano primo, censito al catasto urbano con part. n.°340 sub 2, vi è da rilevare che la consistenza riportata nella planimetria depositata in catasto risulta in situ essere lievemente variata. Dalla verifica dei luoghi, il locale - bagno, attiguo alla zona notte risulta essere più stretto in larghezza avendo la debitrice ampliato il vano laterale (camera 4) ed inoltre è stato ricavato il locale ripostiglio sul terrazzo avendo chiuso perimetralmente detto terrazzo per poca

superficie. E' stata altresì elevata una esigua parete che delimita la cucina dalla sala -pranzo. Tali modifiche interne se pur di poca entità devono essere variate con variazione catastale con predisposizione della pratica "Docfa" a mezzo del C.T.U. o professionista abilitato.

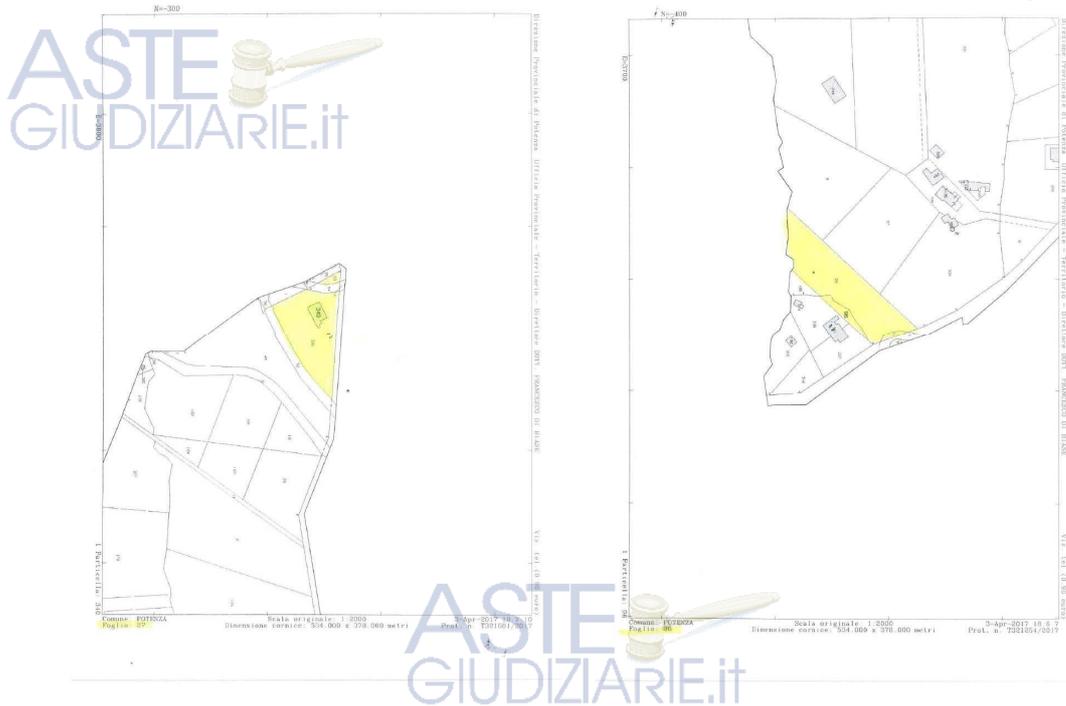
Il costo della pratica è quantificato in circa **€uro 600,00**

Per quanto attiene il piano seminterrato censito in catasto urbano con part.n.°340 sub 1 ed in corso di costruzione dobbiamo rilevare che la consistenza in situ non è ancora ultimata sia in finiture che in predisposizione dei locali pertanto, per tale unità non si ritiene di dover effettuare alcuna variazione se non la correzione della inicazione del livello; non trattasi di piano terra ma di seminterrato.

In definitiva i costi per le variazioni catastali da effettuare ammontano a circa **€uro 1.400,00**

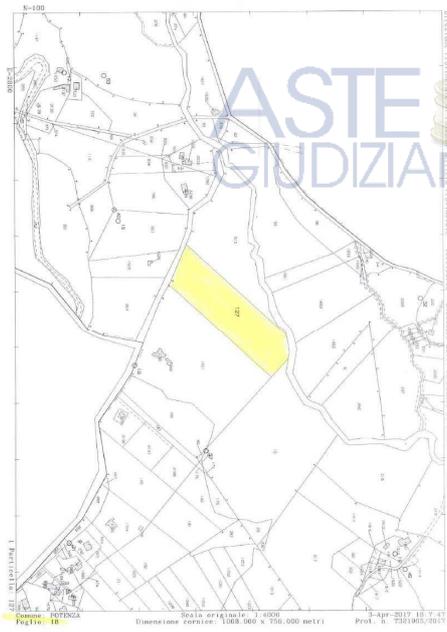
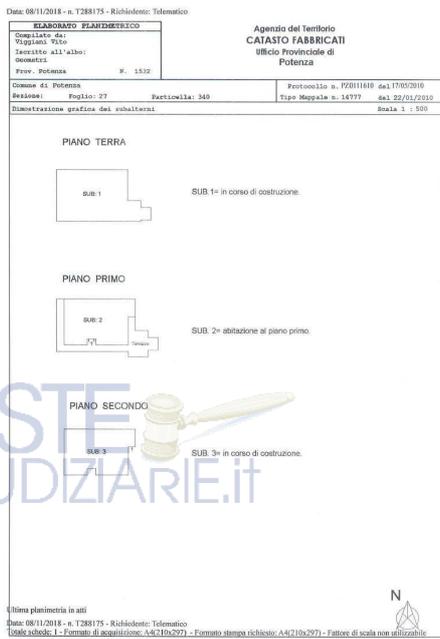
Planimetria part. n.°339-340

Planimetria part. n.°96-99

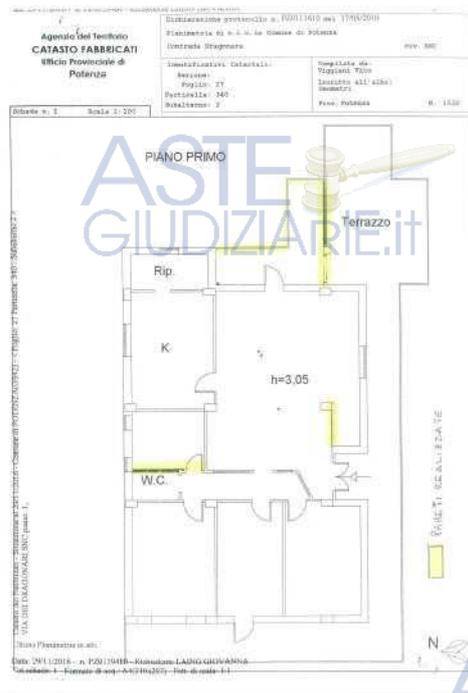


Planimetria part. n.°127

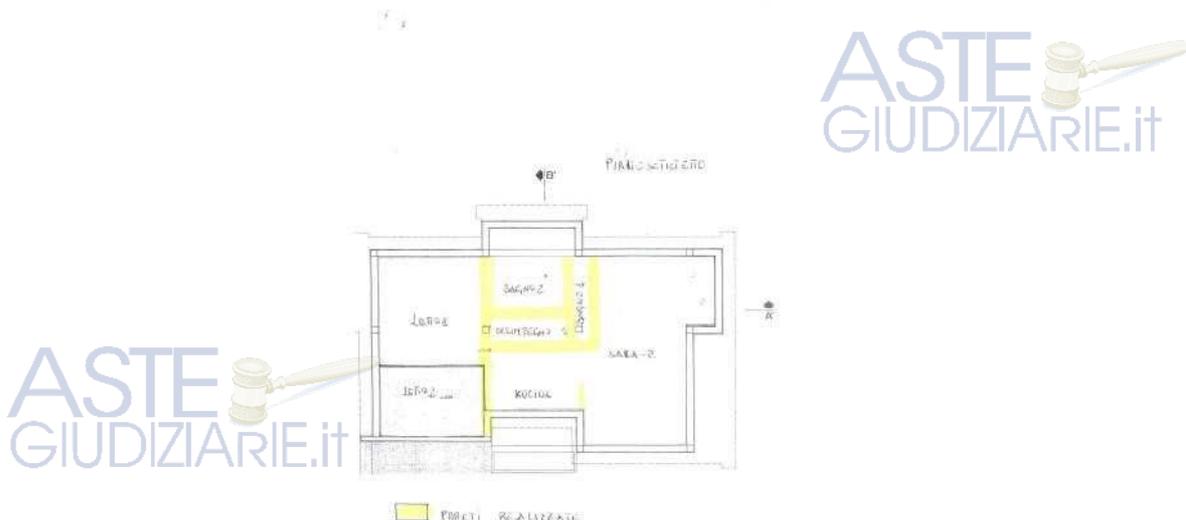
elaborato suddivisione sub della part. n.°340



**Planimetria unità immobiliare piano primo (part. n.°340 sub 2)**



**Planimetria unità immobiliare piano sottotetto (part. n.°340 sub 3)**



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

**Lotto n.°1 del valore di €uro 179.313,66 costituito dal bene a) - b) - c) - h) - g):**

a)- *Diritto di piena ed intera proprietà del Fabbricato in corso di costruzione, situato al piano seminterrato (erroneamente indicato in atti del catasto al piano terra) della superficie netta di circa mq. 180,70 nel Comune di Potenza alla c.da Dragonara s.n.c, riportato in N.C.E.U. al foglio di mappa 27 part. n.°340 sub 1 (ex part. n.°340 - ex n.°50).*

*Confini: proprietà xxx*

b)- *Diritto di piena ed intera proprietà del Fabbricato disposto al piano primo, situato nel Comune di Potenza alla c.da Dragonara s.n.c, della superficie netta di circa mq. 140,00 riportato in N.C.E.U. al foglio di mappa 27 part. n.°340 sub 2 (ex part. n.°340 - ex n.°50), categoria A/2, classe 5, vani 9 della superficie catastale di mq. 165 e rendita di €uro 650,74*

*Confini: proprietà xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx*

c)- *Diritto di piena ed intera proprietà del Fabbricato situato al piano secondo o sottotetto, della superficie netta di circa mq. 101,86 nel Comune di Potenza alla c.da Dragonara s.n.c, riportato in N.C.E.U al foglio di mappa 27 part. n.°340 sub 3 (ex part. n.°340 - ex n.°50)*

*Confini: proprietà xxxxxxxxxxxxxxxxx*

h)- *Diritto di piena ed intera proprietà del Terreno della superficie catastale are 31.33 riportato in catasto terreni al Foglio di mappa 27 part. n.°339 (ex part. n.° 50) con qualità di pascolo di seconda classe con reddito dominicale di Euro 1,78 e reddito agrario di Euro 1,46 Confini: proprietà xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx*

g)- *Diritto di piena ed intera proprietà del Terreno della superficie catastale are 01.10 riportato in catasto terreni al Foglio di mappa 27 part. n.°53 con qualità di pascolo di seconda classe con reddito dominicale di Euro 0,06 e reddito agrario di Euro 0,05 Confini: proprietà xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx*

*Il descritto stato dei luoghi corrisponde fedelmente alla consistenza in situ delle unità immobiliari. La consistenza catastale descritta corrisponde alla classificazione catastale riportata in atti del catasto urbano per quanto attiene il piano seminterrato censito al foglio mappa 27 part. n.°340 sub 1 trattandosi di un livello ancora in "corso di costruzione" sprovvisto di finiture e distribuzione definitiva interna dei vani.*

*La consistenza catastale riportata nella planimetria catastale relativamente al piano primo censito al foglio mappa 27 part. n.°340 sub 2 risulta lievemente difforme rispetto allo stato attuale dei luoghi per effetto della riduzione di superficie del bagno situato nella zona notte nonché per la elevazione di una parete che funge da divisorio tra la cucina e la sala -pranzo ed infine per la realizzazione mediante chiusura di una parte del terrazzo al fine di ricavare un ripostiglio sull'ala destra del piano).*

*La consistenza catastale descritta non corrisponde alla classificazione catastale riportata in atti del catasto urbano per quanto attiene il piano primo (o cosiddetto sottotetto) censito al foglio mappa 27 part. n.°340 sub 3 riportato in atti del catasto in corso di costruzione trattandosi allo stato, invece, di un piano ultimato nelle finiture e nella distribuzione dei vani regolarmente utilizzato.*

*Le unità immobiliari pignorate è quindi l'intero fabbricato sono stati tutti realizzati in virtù di Concessione Edilizia n.°32/1982 prot. n.°1527/17779 notificata dal Comune di Potenza in data 28/08/84 per la realizzazione di un fabbricato rurale. Presso il Comune di Potenza però la pratica relativa alla Concessione Edilizia n.°32/82 intestata alla debitrice non è stata reperita tra gli atti dell'archivio comunale (pertanto è smarrita), giusta comunicazione dell'ufficio del 18/04/18 prot. n.° 42894. Le verifiche effettuate presso il Dipartimento Infrastrutture e Mobilità- ufficio del suolo (ex genio civile) hanno portato a conoscenza che la sig. ra xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx ha presentato nell'anno 1985 presso l'ufficio un progetto per la costruzione di un fabbricato rurale con strutture murarie alla c.da Dragonara del comune di Potenza, ai sensi dell'art. 1 della L.R. n.°40/82 acquisito al n.°4231 del 4/06/85; progettista e direttore dei lavori era ing. Xxxxxxxx*

*Dalla verifica degli atti progettuali (trattasi di variante) è emerso che lo stato attuale dell'immobile è lievemente difforme rispetto a quanto rappresentato nelle planimetrie di progetto. Gli elaborati grafici prevedono la realizzazione di tre livelli, un piano seminterrato, primo e sottotetto con struttura portante in c.a in uno alle falde di copertura. Le altezze massime di mt. 3,80 circa corrispondono a quelle indicate nelle sezioni.*

*Le difformità meglio spiegate nel relativo capitolo n.°6 possono essere sanate versando all'ente comunale le dovute somme a titolo di oblazione, oneri di urbanizzazione e costo di costruzione presentando l'aggiudicatario entro 120 giorni dalla data di trasferimento dei beni la relativa domanda di sanatoria ai sensi dell' art. 32 del D.L. n.°269 del 2003 convertito in legge n.°326 del 2003.*

I terreni secondo il vigente Regolamento Urbanistico (R.U.) del Comune di Potenza, l'immobile ricade in zona di Ambito Extra Urbano- Territorio aperto.

**PREZZO BASE del Lotto n.°1** : ..... **€uro 179.313,66**

o o o

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

**Lotto n.°2 del valore di €uro 27.881,10 costituito dal bene d)- e) – f):**

*d)- Diritto di piena ed intera proprietà del Terreno della superficie catastale are 03.20 riportato in catasto terreni al Foglio di mappa 26 part. n.°96 (ex part. n.°10) con qualità di seminativo di quarta classe con reddito dominicale di €uro 0,33 e reddito agrario di €uro 0,41*

*Confini: proprietà xxxxxxxxxxxxxxxxxxx*

*e)- Diritto di piena ed intera proprietà del Terreno della superficie catastale complessiva di are 44.50 riportato in catasto terreni al Foglio di mappa 26 part. n.°99 (ex part. n.°8) con qualità di seminativo di terza classe per are 36.00 e pascolo di seconda classe per are 08.50, con reddito dominicale di €uro 6,99 e reddito agrario di €uro 5,98*

*Confini: proprietà xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx*

*f)- Diritto di piena ed intera proprietà del Terreno della superficie catastale complessiva di ettari 01.87.00 riportato in catasto terreni al Foglio di mappa 18 part. n.°127 con qualità di seminativo di quarta classe per ettari 01.43.00, pascolo arborato di seconda classe per are 33.00 e pascolo cespugliato di terza classe per are 11.00 con reddito dominicale di €uro 16,92 e reddito agrario di €uro 20,16*

*Confini: proprietà xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx*

Il descritto stato dei luoghi corrisponde fedelmente alla consistenza catastale dei terreni riportata in atti del catasto attuale censiti al N.C.T.

Ai fini urbanistici secondo il vigente Regolamento Urbanistico (R.U.) del Comune di Potenza, i beni ricadono in zona di Ambito Extra Urbano- Territorio aperto.

**PREZZO BASE: del Lotto n.°2** : ..... **€uro 27.881,10**

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

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

ASTE  
GIUDIZIARIE.it



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

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

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

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

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

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

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

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

**Ipotesi particolari:**

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

Nel caso in cui il primo atto antecedente di venti anni la trascrizione del pignoramento abbia natura di atto *mortis causa* (trascrizione di denuncia di successione; trascrizione di verbale di pubblicazione di testamento), l'esperto dovrà eseguire autonoma ispezione presso i registri immobiliari sul nominativo del dante causa, individuando l'atto d'acquisto in favore dello stesso e risalendo ad un atto *inter vivos* a carattere traslativo (ad esempio: compravendita; donazione; permuta; cessione di diritti reali; ecc.). Qualora l'atto individuato abbia parimenti natura di atto *mortis causa* oppure si tratti di atto *inter vivos* ma a carattere non traslativo (ad esempio: divisione), l'esperto dovrà procedere ulteriormente a ritroso sino ad individuare un atto *inter vivos* a carattere traslativo nei termini sopra precisati. Qualora l'ispezione non sia in grado di condurre all'individuazione di un atto *inter vivos* a carattere traslativo sebbene condotta a ritroso per un considerevole lasso di tempo, l'esperto darà conto di tale circostanza nella relazione.

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

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

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



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

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

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

### 4) Beni già in titolarità di istituzioni ecclesiastiche.

Nel caso di beni in origine in titolarità di istituzioni ecclesiastiche (Istituti diocesani per il sostentamento del clero; mense vescovili; ecc.), l'esperto preciserà se l'intestazione nei registri del Catasto corrisponda al nominativo del soggetto indicato dai Registri Immobiliari. 5) Situazioni di comproprietà.

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

### 6) Esistenza di diritto di usufrutto sui beni pignorati.

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

- **PROVENIENZE dei cespiti pignorati:**

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

- i diritti dell'intero (1000/1000) in capo a:

xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxnata a Potenza il 21/09/1957 pervenivano in virtù di:

- Atto di donazione per notar Luigi Claps del 19/11/1984 rep. n.°19953 registrato il 22/11/84 al n.° 5673 trascritto presso la CC.RR.II. di Potenza il 10/12/1984 al n.°16316/14244

Con il citato rogito xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxnato a Avigliano il 03/02/1924 riservando l'usufrutto sua vita natural durante e dopo la sua morte in favore della xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxnata a Potenza il 27/04/1925 donava alla di lui xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxnata a Potenza il 21/09/1957 un comprensorio di terreni siti in agro di Potenza al:

- foglio di mappa 18 part. nn.°127, foglio di mappa 27 part.lle nn.°50, 53, 107 esteso per ettari 3.00.32
- foglio di mappa 26 part. n.°99 esteso are 44.50
- foglio di mappa 26 part. n.°96 esteso are 03.20

Di queste la part.lla n.° 107 sarà venduta dalla debitrice con Scrittura privata del 09/06/83 per Notaio Beatrice Simone registrata a Potenza il 17/06/93 al n.° 227.

Il donante xxxxxxxxxxxxxxxx moriva in Potenza il 19/05/2001 parimenti alla di lui coniuge xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx che moriva il 27/04/2005, pertanto, l'usufrutto si è consolidato alla nuda proprietà in capo a xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx

Con riferimento ai beni donati con atto del 19/11/84 ed alla originaria part. n.°50 di are 33.42 all'atto dell'impianto meccanografico del 25/11/78, vi è da precisare che quest'ultima

con tipo mappale del 22/01/2010 prot. n.°pz 0014777 in atti dal 22/01/2010 presentato il 19/01/2010 n.°14777.1/10) è stata soppressa originando la:

- part. n.°339 (ex n.°50) di are 31.33
- part. n.°340 (ex n.°50) di are 02.09. Quest'ultima passava in data 17/05/2010 prot. n.° pz 0111610 al catasto urbano (ora ente urbano) generando le attuali:
  - part. n.°340 sub 1 - unità in corso di costruzione al piano terra
  - part. n.°340 sub 2 - unità al piano primo
  - part. n.°340 sub 3 - unità in corso di costruzione al piano secondo



Pertanto l'atto traslativo in favore della debitrice è anteriore al ventennio che precede la data di trascrizione del pignoramento del 30/12/13.

A xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx la proprietà dei suoli donati pervenivano per titoli certi indicati dal noatio anche nell'atto di donazione.



o o o

La storia catastale delle particelle è stata indicata nel dettaglio in risposta al quesiti precedenti.



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



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

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

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

Tale documentazione deve essere sempre allegata alla relazione di stima.

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

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

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

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

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

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



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



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

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

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

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

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

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

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

anzitutto, verificherà la possibilità di sanatoria c.d. ordinaria ai sensi dell'art. 36 del D.P.R. n. 380 del 2001 e gli eventuali costi della stessa; in secondo luogo ed in via subordinata, verificherà l'eventuale avvenuta presentazione di istanze di condono (sanatoria c.d. speciale), precisando:



- il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza di condono sia stata presentata (segnatamente, indicando se si tratti di istanza ai sensi degli artt. 31 e seguenti della legge n. 47 del 1985; oppure ai sensi dell'art. 39 della legge n. 724 del 1994; oppure ai sensi dell'art. 32 del D.L. n. 269 del 2003 convertito in legge n. 326 del 2003);
  - lo stato della procedura presso gli uffici tecnici competenti (pareri; deliberazioni; ecc.);
  - i costi della sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte e/o ancora da corrispondersi;
  - la conformità del fabbricato ai grafici di progetto depositati a corredo dell'istanza (segnalando, anche in tal caso graficamente, le eventuali difformità);
- in terzo luogo ed in via ulteriormente subordinata, verificherà inoltre – ai fini della domanda in sanatoria che l'aggiudicatario potrà eventualmente presentare – se gli immobili pignorati si trovino o meno nelle condizioni previste dall'art. 40, comma 6, della legge n. 47 del 1985 o dall'art. 46, comma 5 del D.P.R. n. 380 del 2001 (già art. 17, comma 5, della legge n. 47 del 1985). A quest'ultimo riguardo, l'esperto deve:
- e) determinare la data di edificazione dell'immobile secondo le modalità sopra indicate;
  - f) chiarire se – in ragione della data di edificazione come sopra determinata o comunque delle caratteristiche delle opere abusive – l'immobile avrebbe potuto beneficiare di una delle sanatorie di cui alle disposizioni di seguito indicate:
    - artt. 31 e seguenti della legge n. 47 del 1985 (in linea di principio, immobili ed opere abusivi ultimati entro la data del 1.10.1983 ed alle condizioni ivi indicate);
    - art. 39 della legge n. 724 del 1994 (in linea di principio, opere abusive ultimate entro la data del 31.12.1993 ed alle condizioni ivi indicate);
    - art. 32 del D.L. n. 269 del 2003 convertito in legge n. 326 del 2003 (in linea di principio, opere abusive ultimate entro la data del 31.3.2003 ed alle condizioni ivi indicate);
  - g) verificare la data delle ragioni del credito per le quali sia stato eseguito il pignoramento o intervento nella procedura espropriativa.  
Al riguardo, l'esperto deve far riferimento al credito temporalmente più antico che sia stato fatto valere nella procedura espropriativa (sia dal creditore pignorante, sia da uno dei creditori intervenuti), quale risultante dagli atti della procedura;
  - h) concludere infine – attraverso il combinato disposto delle verifiche sopra indicate – se ed eventualmente in base a quali delle disposizioni di legge sopra indicate l'aggiudicatario possa depositare domanda di sanatoria.

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

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

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

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

Ai fini urbanistici, secondo gli strumenti locali del Comune di Potenza, approvato con delibera C.C. n.°13 del 31 marzo 2009, tutti i terreni siti in agro di Potenza alla c.da Dragonara\_ sono classati secondo il vigente R.U. come segue:

“Ambito Extra Urbano - territorio Aperto” (art. 53,54, 59 delle norme tecniche attuazione del regolamento urbanistico). I vincoli sono:

Zona sottoposta a Livello di rischio idrogeologico R.D. 3267/23, Piano stralcio per la difesa dal Rischio idrogeologico - livello di rischio R2 per la part. n.° 127, R3 per la part. n.°99, 96, R1 per la part. n.°339 -340, D.Lgs 42/04 Aree Boscate, Parchi Psm, il tutto come da CDU.  
Le part. n.°99, 96 sono state già asservite.

o o o



Per quanto attiene la regolarità urbanistica del fabbricato abbiano già riferito che trattasi di unità immobiliari realizzate in difformità ai titoli autorizzativi del 1985 rilasciati alla debitrice.

Le unità immobiliari oggetto di pignoramento inglobate nel fabbricato disposto su tre livelli, sito alla c.da Dragonara di proprietà della debitrice tale xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx sono state edificate sulla originaria part. n.°50 del mappale 27.

Detto fabbricato è stato realizzato in virtù di Concessione Edilizia n.°32/1982 prot. n.°1527/17779 notificata dal Comune di Potenza in data 28/08/84.

La C.E. veniva rilasciata, espressamente dall'ente, alla debitrice sig.a xxxxxxxxxxxxxxxx proprietaria del suolo, su richiesta registrata il 20/1/82 ed il 24/9/82 al prot. gen. 1527/17779, per la realizzazione di un fabbricato rurale, visto l'attestato di imprenditrice agricola della stessa n.°3115 del 05/07/1984 e la dichiarazione sostitutiva dell'atto di notorietà del 29/05/84.

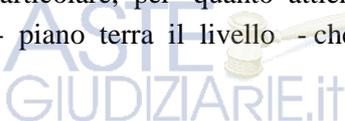
Dalla verifica dello stato dei luoghi è emerso subito che dal raffronto della planimetria relativa al piano primo (unica planimetria reperita in catasto in quanto il piano seminterrato e sottotetto sono stati dichiarati in corso di costruzione) sussiste una lieve difformità tra lo stato attuale del livello e la rappresentazione catastale del bene. Ed ancora, il piano sottotetto (o secondo) è stato censito e dichiarato in atti del catasto come unità immobiliare in "corso di costruzione" ma, nella realtà, la consistenza evidenzia una situazione assai diversa

Il citato piano sottotetto risulta essere completamente ultimato nelle finiture e non essere "in corso di costruzione", dotato di divisioni interne, ogni confort ed adibito a "civile abitazione", allo stato regolarmente utilizzato, con altezze utili massime di mt. 3,70 (misurate nel punto di massima altezza) e realizzato con struttura portante in cemento armato unitamente alla soletta di copertura del piano.

Con riferimento alla legittimità urbanistica dello stabile realizzato vi è da rilevare che la Concessione Edilizia del n.°32/1982, rilasciata dal Comune di Potenza in data 28/08/84 (fornita in sede di sopralluogo) faceva, espressamente, riferimento alla "costruzione di un fabbricato rurale". Le verifiche effettuate presso il Comune di Potenza hanno comportato notevoli difficoltà ed allungamento dei tempi per il deposito dell'elaborato poiché le richieste degli elaborati autorizzativi dell'immobile ed i reiterati solleciti volti all'esame del progetto di costruzione dello stesso, da parte della scrivente, nulla hanno fatto sortito poiché la pratica relativa alla Concessione Edilizia n.°32/82 intestata a xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx non è stata reperita tra gli atti dell'archivio comunale (pertanto è smarrita), giusta comunicazione dell'ufficio del 18/04/18 prot. n. 42894.

Di contro, le verifiche effettuate presso il Dipartimento Infrastrutture e Mobilità-ufficio del suolo (ex genio civile) hanno portato a conoscenza che la sig.ra xxxxxxxxx ha presentato nell'anno 1985 presso l'ufficio un "progetto per la costruzione di un fabbricato rurale" con strutture murarie alla c.da Dragonara del comune di Potenza, ai sensi dell'art. 1 della L.R. n.°40/82 acquisito al n.°4231 del 4/06/85; progettista e direttore dei lavori era ing. Antonio Tobia. Il progetto per la costruzione di detto fabbricato rurale è stato depositato in data 4/06/1985 al n.° 4231 (trattasi di una variante). Dalla verifica degli elaborati progettuali reperiti è emerso che lo stato attuale dell'immobile è difforme rispetto a quanto rappresentato nelle planimetrie di progetto reperite, ossia nell'elaborato di variante. In particolare, per quanto attiene il:

a) - piano terra il livello - che non risulta ora ultimato nelle finiture - presenta variazione di



ubicazione dei locali, internamente apparre di dimensioni più ampie, esattamente più allargato ed allungato con le dimensioni di mt. 15,50 di lunghezza e mt. 11,50 di larghezza avendo sfruttato internamente anche lo spazio perimetrale interposto tra il terreno e le pareti marginali del piano, quest'ultimo regolarmente indicato in atti progettuali come "intercapedine"; invariata è invece la destinazione d'uso dei locali essendo superficie non residenziale di fatto ed anche riportata negli atti.

Il corpo scala, dalla forma in pianta semicircolare, prevista esternamente allo stabile ed attigua al prospetto principale dello stesso, in situ, è stata variata sia in forma che dimensioni, realizzandola allungata alla parete principale esterna dell'immobile ed interamente con struttura portante in legno. Come pure in situ non è stata realizzata, eliminandola rispetto agli elaborati progettuali depositati, la rampa della scalinata di collegamento interna ai tre livelli. Sono state variate le aperture perimetrali.

b) - piano primo presenta, una lieve variazione in quanto a sagoma avendo eliminato nell'effettivo realizzo il corpo sporgente verso il retro del prospetto posteriore, della lunghezza di circa mt. 4,00 di lunghezza e larghezza di mt. 1,20 circa ed avendo inoltre allargato il vano ingresso attiguo alla sala-pranzo spostando verso l'esterno la parete muraria e variando quindi la disposizione dei vani interni.

Il piano, ora interamente utilizzato ad abitazione è quindi effettivamente una superficie residenziale, negli elaborati grafici di progetto risulta essere per circa i 2/3 della superficie rappresentato "ad uso residenziale" mentre per circa 1/3 della superficie rappresentato come "superficie non residenziale". Sono state variate le aperture perimetrali e realizzato un deposito sul terrazzo con relativa tompagnatura.

c) il sottotetto, in atti di progetto è rappresentato come un locale di sgombero, in concreto risulta essere invece una abitazione civile ora occupata e dotata di ogni confort.

Per quanto attiene le falde di copertura queste risultano essere fedelmente rappresentate in atti di progetto in quanto a pendenze ed altezze come in situ. La struttura portante è in c.a. gettata in opera. Interamente al piano sono stati realizzati più locali dotati di servizi igienici. Sono state variate le aperture perimetrali.

d) - il terrazzo attiguo all'immobile è stato dotato di chiusura perimetrale e copertura parimenti alla scalinata con strutture portante in legno.

Dalla verifica degli atti si deduce che l'immobile è stato oggetto di interventi edilizi realizzati dalla debitrice in difformità rispetto a quelli autorizzati dall'ente (ancorchè smarrita la pratica) e più esattamente secondo il progetto depositato presso il Genio Civile. Pertanto; le opere realizzate in difformità sono totalmente abusive.

Le difformità riguardano non tanto la variazione della sagoma complessiva dello stabile e dei volumi (di poca entità) quanto il cambio di destinazione d'uso relativamente a parte della superficie del piano primo e totalmente della superficie del piano sottotetto nonché nell'aver realizzato tutte le strutture esterne di chiusura del terrazzo e della scalinata con strutture in legno e vetro. Pertanto la regolarizzazione delle irregolarità edilizie realizzate rispetto al progetto redatto dall'ing. Antonio Tobia deposito presso il Genio civile al n.º4231 del 4/06/85 necessitano di una sanatoria.

Per dette difformità non è stata presentata alcuna istanza di Condono Edilizio non è stata richiesta quindi l'Agibilità e l'Abitabilità.

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it



La costruzione del fabbricato si desume realizzata successivamente all'anno 1985 ed è probabile che sia stata completata in quanto a struttura portante, copertura e compagnatura negli anni successivi. Dalla verifica dello stato dei luoghi possiamo affermare che comunque l'immobile non è del tutto completato è pertanto le difformità accertate possono essere oggetto di sanatoria ai sensi dell'art. 32 del D.L. n.°269 del 2003 convertito in legge n.°326 del 2003 versando all'ente comunale le dovute oblazioni, oneri di urbanizzazione e costo di costruzione.

Trattandosi di vendita di immobile all'asta l'aggiudicatario entro 120 giorni dalla emissione del decreto di trasferimento deve depositare la domanda di concessione in sanatoria in base alle norme dettate dal D.L. del 23/04/1985 n.°16 e successive modificazioni ed integrazioni.

L'ultima legge che si è occupata di condono edilizio è la n.°326 del 2003 che ha anch'essa disposto sulla possibilità di sanare gli abusi edilizi realizzati per gli immobili acquistati all'asta nell'art. 32, comma 25.

Esistono poi dei casi particolari come ad esempio quello di immobili eseguiti prevalentemente in conformità alle norme urbanistico-edilizie, che presentano pur tuttavia abusi non sanabili e che non è possibile demolire senza incidere sulla stabilità del fabbricato. In questo caso trova applicazione l'art. 34, comma 2, del d.P.R. n. 380/2001 il quale prevede che per gli abusi relativi ad immobili adibiti ad usi residenziali viene erogata una sanzione pari al doppio del costo di produzione dell'abuso (costo determinato in base alla l. n. 392/1978) e per quelli relativi ad altri usi viene erogata una sanzione pari al doppio del valore venale (determinato a cura dell'Agenzia del territorio). L'aggiudicatario - come detto- entro 120 giorni dalla emissione del decreto di trasferimento deve depositare la domanda di concessione in sanatoria, in base alle norme dettate dal d.l. 23 aprile 1985, n. 16 e successive modificazioni e integrazioni che ha lasciato invariato tale termine. In particolare, l'art. 40, comma 6, della legge n. 47/1985 prevede che, nell'ipotesi in cui l'immobile rientri nelle previsioni di sanabilità previste dalla legge stessa e sia oggetto di trasferimento derivante da procedure esecutive, la domanda di sanatoria può essere presentata entro centoventi giorni dall'atto di trasferimento dell'immobile. A tale disposizione letterale hanno fatto riferimento, senza peraltro modificarla, le successive leggi di sanatoria degli abusi edilizi, ossia la n.° 724 del 1994 e la n.° 326 del 2003, quest'ultima di conversione del d.l. n. 269/2003. Nonostante la su citata norma appaia chiara nella definizione lessicale ha tuttavia originato difficoltà nella sua interpretazione, soprattutto nella parte in cui prevede che il termine per presentare la domanda di sanatoria decorra "dall'atto di trasferimento". Si deve evidenziare che il decreto di trasferimento, come tutti i provvedimenti del giudice, viene ad esistenza attraverso la sua pubblicazione, ossia con il deposito che di esso il giudice fa presso Per quanto innanzi compulsato il Comune di Potenza in ordine alla sanabilità delle opere, possiamo rilevare che le stesse possono essere oggetto di sanatoria ai sensi dell'art. 32 del D.L. n.°269 del 2003 convertito in legge n.°326 del 2003 evidenziando però che oggi senza un rilievo dettagliato delle opere abusive realizzate e soprattutto un piano di dettaglio non è possibile ora determinare con precisione assoluta detto il costo della sanatoria. In ogni caso è stato effettuato con l'ufficio del settore un calcolo di massima relativo ai costi della sanatoria per le opere realizzate in difformità alla C.E. e che l'aggiudicatario dovrà sostenere. Per il quantum si è partiti da un calcolo e fissando come superficie di sanatoria l'intera superficie dell'abitazione realizzata nel sottotetto (originaria superficie non residenziale) oltre alle opere esterne di scala, tettoie, ecc..... Per tali opere si dovrà sostenere un costo di circa Euro 49.487,75 oltre alle spese di redazione della perizia quantificate in circa Euro 3.000, il tutto per un totale di **Euro 53.000,00** Di detto importo si dovrà tener conto nel valore di stima a titolo di detrazioni. Le somme saranno così distinte:

OBLAZIONE = € 8.580,00 + € 5.610,00 + € 5.500,00 + € 2.772,00 = € 22.462,00

ONERI DI URBANIZZAZIONE = € 2.257,68 + € 4.523,54 = ..... € 6.781,22

COSTO DI COSTRUZIONE = € 8.782,42 + € 5.742,35 + € 5629,76 = .....€ 20.154,53

Sommano.....€ 49.487,75

Importo Totale da versare al Comune per condonare le opere in difformità € 4.487,75  
 oltre spese tecniche per circa €uro 3.000,00  
 per un totale di €uro 53.000,00

Andranno invece demoliti la veranda realizzata sul terrazzo (ala sinistra del fabbricato) ed il manufatto esterno all'immobile realizzato in blocchetti di calcestruzzo (forno). I costi relativi alla demolizione sono stati desunti dal computo metrico estimativo:

B.02-002 - Demolizione di struttura muraria fuori terra mt. 2,60 x mt. 3,00 x h. 3,00 = mc 23,40  
 Sommano in totale .....mq. 23,40 x €/mq 63,47 =..... Euro 1.485,19

B.02-005 - Demolizione di solaio tetto mq 2,60 x mt. 3,00 = mq. 7,80  
 Sommano in totale .....mq. 7,80 x €/mq 36,84 =..... Euro 287,52

B.02-022 - Rimozione di serramenti veranda (lato sinistro) mt. 12,00 x mt. 3,00 = mq 36,00 2 x mt. 1,60 x mt. 3,00 = mq. 9,60  
 Sommano .....mq. 45,60 x €/mq 6,49 =.....Euro 295,94

B.02-008 - Demolizione di copertura veranda mt. 12,00 x mt. 1,60 = mq. 19,20  
 Sommano .....mq. 19,20 x €/mq 5,71 =..... Euro 109,63

Trasporto in discarica a corpo .....Euro 500,00  
 Spese di progetto, sicurezza, ecc...a corpo..... Euro 1.500,00  
Sommano i lavori.....Euro 4.178,00

In definitiva dal prezzo d'asta andranno decurtate le seguenti somme:

€uro 53.000,00 per sanatoria e spese tecniche

€uro 4.178,00 per demolizione

€uro 1.400,00 per regolarizzazione catastale

€uro 1.000,00 per A.P.E

**€uro 59.578,00** Sommano le spese da decurtare dal valore di stima dei cespiti.

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

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

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

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



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

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

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

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

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

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

Dalle verifiche effettuate e dalla visione dei luoghi tutti i beni di cui ci occupiamo sia i terreni e sia le due unità immobiliari site al piano seminterrato in corso di costruzione e sia la piano primo sono detenute dalla debitrice. In particolare l'abitazione sita al piano primo censita al foglio mappa 27 part. n.°340 sub 2 è da costei occupata e dal proprio coniuge tale xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx. L'abitazione costituisce la loro stabile dimora.

L'abitazione sita al piano sottotetto censita al foglio mappa 17 part. n.°340 sub 3 è invece occupata dal figlio della debitrice xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx nato a Potenza il 12/05/80 e dal proprio nucleo familiare.

Per quest'ultima trattandosi di un abitazione ad uso residenziale di circa 100 mq. occupata da un soggetto terzo alla procedura si quantificherà l'indennità di locazione, nel caso il sig. Giudice ritenesse di dover richiedere il canone di locazione.

Dalle indagini effettuate e dai valori di locazione contenute nella Banca dati delle quotazioni immobiliari, nella zona industriale del Comune di Potenza nella zona rurale i valori delle locazioni espresse in Euro/mq x mese variano da:

€uro 2,00 - 2,80 per abitazioni civili stato conservativo normale

€uro 1,80 - 2,30 per abitazioni civili stato conservativo economico

Da tanto si deduce che:

valutate tutte le caratteristiche intrinseche ed estrinseche delle unità immobiliari possiamo fissare un valore di €/mq 2,00. Pertanto: circa mq. 10000 x €/mq 2,00 = €uro/mese 200,00 valore locativo abitazione piano primo (o sottotetto)

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

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

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

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

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

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

La documentazione così acquisita sarà allegata alla relazione;

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

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

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

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

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

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

In particolare, l'esperto indicherà:

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

questi si segnalano in linea di principio:

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

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

Tra questi si segnalano:

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

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

Dalla verifica della documentazione ipotecaria presso la CC.RR.II. di Potenza, sugli immobili oggetto di vendita fino alla data del 13/11/2018 sono risultate accese le seguenti formalità:

ASTE  
GIUDIZIARIE.it







per usucapione (ad es., laddove l'originario enfiteuta o livellario, od un suo successore, abbia ceduto ad altri per atto tra vivi la piena proprietà del fondo senza fare alcuna menzione degli oneri su di esso gravanti o comunque garantendo l'immobile come libero da qualunque gravame e siano decorsi almeno venti anni dall'atto di acquisto).

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

I cespiti sono liberi da qualsiasi gravame.

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

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

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

L'esperto deve fornire ogni informazione concernente:

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

Sui beni pignorati non sussistono spese fisse di gestione o manutenzione.



## **QUESITO n. 12: procedere alla valutazione dei beni.**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Nella determinazione del valore di mercato di immobili che – alla luce delle considerazioni svolte in risposta al quesito n. 6 – siano totalmente abusivi ed in alcun modo sanabili, l'esperto procederà ex art. 173 bis disp. att. c.p.c. e come segue: **nell'ipotesi in cui risulti essere stato emesso ordine di demolizione del bene**, l'esperto quantificherà il valore del suolo e dei costi di demolizione delle opere abusive;

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



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

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

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

#### Dispositivo dell'art. 568 Codice di Procedura Civile

Nella determinazione del valore degli immobili pignorati, agli effetti dell'espropriazione il relativo valore è determinato avuto riguardo al valore di mercato sulla base degli elementi forniti dalle parti e dall'esperto nominato ai sensi dell'articolo 569, primo comma. Pertanto, l'esperto procede al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, il valore per metro quadro e del valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi

Ist. n. 19 dep. 28/03/2019

compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute.

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

#### a) piano seminterrato part. n.°340 sub 1

##### Consistenza e calcolo delle superfici interne nette reali

Destinazione	Superficie	Coeff. Sup.comm. coeff. Inc. opere			Sup. comm.	condizioni esposizione	
Piano seminterrato				%			
Locale deposito/rimessa	mq. 169,00	1,00	169,00	50	84,50	Buone	Sud
Locale cantina (laterale)	mq. 11,70	1,00	11,70	50	5,85	Buone	sud
<b>Sommano mq. 180,70</b>			<b>180,70</b>		<b>90,35</b>		

Superficie calpestabile: mq. 180,70

Superficie commerciale:mq. 90,35

#### b) piano piano primo part. n.°340 sub 2

##### Consistenza e calcolo delle superfici interne nette

Destinazione	Superficie Calpestabile	Coeffic.	Superficie Commerciale	Esposizione	Condizioni
--------------	-------------------------	----------	------------------------	-------------	------------

Soggiorno - cucina	mq.	46,12	1,00	mq.	46,12	Sud	Buono
Locale attiguo	mq.	17,50	1,00	mq.	17,50	Nord	Buono
Ripostiglio	mq.	8,90	1,00	mq.	8,90	Ovest	Buono
Bagno1	mq.	6,70	1,00	mq.	6,70	Ovest	Buono
Disimpegno	mq.	5,88	1,00	mq.	5,88	Centrale	Buono
Letto 1	mq.	15,04	1,00	mq.	15,04	Est	Buono
Letto 2	mq.	13,16	1,00	mq.	13,16	Est	Buono
Letto 3	mq.	16,10	1,00	mq.	16,10	Est	Buono
Letto 4	mq.	8,40	1,00	mq.	8,40	Nord	Buono
Bagno 2	mq.	2,30	1,00	mq.	2,30	Nord	Buono
<b>Sommano</b>	<b>mq.</b>	<b>140,00</b>		<b>mq.</b>	<b>140,00</b>		
Terrazzo	mq.	66,58	0,25	mq.	16,65	Sud- est -ovest	Buono
<b>Sommano</b>	<b>mq.</b>	<b>206,58</b>		<b>mq.</b>	<b>156,64</b>		
Soggiorno -cucina	mq.	51,39	1,00	mq.	51,39	sud	Ottimo
Bagno1	mq.	3,30	1,00	mq.	3,30	Nord	Ottimo
Disimpegno	mq.	4,02	1,00	mq.	4,02	Centrale	Ottimo
Letto 1	mq.	21,15	1,00	mq.	21,15	Nord	Ottimo
Letto 2	mq.	18,70	1,00	mq.	18,70	Sud	Ottimo
Bagno 2	mq.	3,30	1,00	mq.	3,30	Nord	Ottimo
<b>Sommano</b>	<b>mq.</b>	<b>101,86</b>		<b>mq.</b>	<b>101,86</b>		
Pianerottolo	mq.	9,20	0,25	mq.	2,30	Sud	Ottimo
<b>Sommano</b>	<b>mq.</b>	<b>111,06</b>		<b>mq.</b>	<b>104,16</b>		

Superficie calpestabile: **mq. 206,58**

Superficie commerciale: **mq. 156,64**

c) piano piano primo part. n.°340 sub 3

**Consistenza e calcolo delle superfici interne nette**

Destinazione	Superficie Calpestabile	Coeffic.	Superficie Commerciale	Esposizione	Condizioni
Superficie calpestabile:	<b>mq. 111,06</b>				
Superficie commerciale:	<b>mq. 104,16</b>				



I terreni da stimare e le relative superfici sono i seguenti:

d)- Terreno della superficie di are 03.20 censito al Foglio di mappa 26 part. n.°96 (ex part. n.°10)

e)- Terreno della superficie di are 44.50 censito al Foglio di mappa 26 part. n.°99 (ex part. n.°8)

f)- Terreno della superficie di ettari 01.87.00 censito al Foglio di mappa 18 part. n.°127

g)- Terreno della superficie di are 01.10 censito al Foglio di mappa 27 part. n.°53

h)- Terreno della superficie di are 31.33 censito al Foglio di mappa 27 part. n.°339 (ex part. n.°50)

• Aspetti metodologici e criteri di stima

Per quanto attiene il criterio di stima utilizzato al fine di addivenire al valore complessivo dei beni oggetto di vendita si è ritenuto opportuno adottare il procedimento “*sintetico - comparativo*” che consente di formulare il giudizio sul più probabile valore di mercato del bene oggetto di stima. A tal fine, si è tenuto conto della attuale e concreta destinazione dei beni, dello stato di conservazione, consistenza, vetustà nonché appetibilità sul mercato.

Il criterio di stima o aspetto economico dei beni di cui si deve trovare il più probabile valore è dunque quello del “valore venale” dei beni che corrisponde al valore che il bene assume nel mercato,



e quindi il compito del C.T.U. è quello di ricercare i più probabili valori attribuiti ai beni in oggetto da ordinari compratori e ordinari venditori.

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

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

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

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

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

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

La stima dei beni in esame sarà basata sulla comparazione con i valori desunti dalle indagini di mercato svolte per accertamenti diretti di immobili simili e ricadenti nella medesima zona. Le indagini svolte in loco hanno portato alla conoscenza di prezzi molto oscillanti tra loro in funzione delle caratteristiche estrinseche ed intrinseche dei beni, i quali si concentrano, in sostanza nelle caratteristiche che vengono qui di seguito indicate:

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

**Caratteristiche intrinseche:** Le finiture del fabbricato, la distribuzione planimetrica, il numero dei vani e piani, la loro ampiezza e luminosità, la consistenza, il grado di conservazione e manu-

Ist. n. 19 dep. 28/03/2019

tenzione, vetustà, lo stato di locazione, la natura del terreno, conformazione, ecc.....

o o o

Con riferimento alla stima dei beni occorre fare alcune precisazioni preliminare di carattere tecnico: Le unità immobiliari, o meglio il fabbricato inglobante le stesse sono state realizzate dalla debitrice in difformità di Concessione Edilizia e ad oggi non è stata presentata alcuna istanza di Condonò Edilizio. Per quanto innanzi, si dovrà tener conto nella stima definitiva dei relativi costi per la Sanatoria delle opere realizzate in difformità al permesso autorizzativo. Degli interventi suddetti si è già parlato nel relativo capito n.º6 evidenziando che questi possono essere sanati versando all'ente comunale le dovute oblazioni, oneri di urbanizzazione e costo di costruzione. Trattandosi di vendita di immobile all'asta l'aggiudicatario entro 120 giorni dalla emissione del decreto di trasferimento deve depositare la domanda di concessione in sanatoria in base alle norme dettate dal D.L. del 23/04/1985 n.º16 e successive modificazioni ed integrazioni.



L'ultima legge che si è occupata di condono edilizio è la n.°326 del 2003 che ha anch'essa disposto sulla possibilità di sanare gli abusi edilizi realizzati per gli immobili acquistati all'asta nell'art. 32, comma 25. Esistono poi dei casi particolari come ad esempio quello di immobili eseguiti prevalentemente in conformità alle norme urbanistico-edilizie, che presentano pur tuttavia abusi non sanabili e che non è possibile demolire senza incidere sulla stabilità del fabbricato. In questo caso trova applicazione l'art. 34, comma 2, del d.P.R. n. 380/2001 il quale prevede che per gli abusi relativi ad immobili adibiti ad usi residenziali viene erogata una sanzione pari al doppio del costo di produzione dell'abuso (costo determinato in base alla l. n. 392/1978) e per quelli relativi ad altri usi viene erogata una sanzione pari al doppio del valore venale (determinato a cura dell'Agenzia del territorio). L'aggiudicatario - come detto- entro 120 giorni dalla emissione del decreto di trasferimento deve depositare la domanda di concessione in sanatoria, in base alle norme dettate dal d.l. 23 aprile 1985, n. 16 e successive modificazioni e integrazioni che ha lasciato invariato tale termine. In particolare, l'art. 40, comma 6, della legge n. 47/1985 prevede che, nell'ipotesi in cui l'immobile rientri nelle previsioni di sanabilità previste dalla legge stessa e sia oggetto di trasferimento derivante da procedure esecutive, la domanda di sanatoria può essere presentata entro centoventi giorni dall'atto di trasferimento dell'immobile. A tale disposizione letterale hanno fatto riferimento, senza peraltro modificarla, le successive leggi di sanatoria degli abusi edilizi, ossia la n. 724 del 1994 e la n. 326 del 2003, quest'ultima di conversione del d.l. n. 269/2003. Nonostante la su citata norma appaia chiara nella definizione lessicale ha tuttavia originato difficoltà nella sua interpretazione, soprattutto nella parte in cui prevede che il termine per presentare la domanda di sanatoria decorra "dall'atto di trasferimento". Si deve evidenziare che il decreto di trasferimento, come tutti i provvedimenti del giudice, viene ad esistenza attraverso la sua pubblicazione, ossia con il deposito che di esso il giudice fa presso la cancelleria.

Orbene, compulsato il Comune di Potenza in ordine alla sanabilità delle opere, possiamo rilevare che le stesse possono essere oggetto di sanatoria ai sensi dell'art. 32 del D.L. n.°269 del 2003 convertito in legge n.°326 del 2003 evidenziando però che oggi senza un rilievo dettagliato delle opere abusive realizzate e soprattutto un piano di dettaglio non è possibile ora determinare con precisione assoluta il predetto costo della sanatoria. In ogni caso è stato effettuato con l'ufficio un calcolo di massima relativo ai costi della sanatoria per le opere realizzate in difformità alla C.E. e che l'aggiudicatario dovrà sostenere. Per il quantum si è partiti da un calcolo fissando come superficie di sanatoria l'intera superficie dell'abitazione realizzata nel sottotetto (originaria superficie non residenziale) oltre alle opere esterne di scala, tettoie, ecc.... Per tali opere si dovrà sostenere un costo di circa €uro 49.487,75 oltre alle spese di redazione della perizia quantificate in circa €uro 3.000, il tutto per un totale di **€uro 53.000,00**. Di detto importo si dovrà tener conto nel valore di stima a titolo di detrazioni.

OBLAZIONE = € 8.580,00 + € 5.610,00 + € 5.500,00 + € 2.772,00 = € ~~24~~62,00

ONERI DI URBANIZZAZIONE = € 2.257,68 + € 4.523,54 = ..... € 6.871,22

COSTO DI COSTRUZIONE = € 8.782,42 + € 5.742,35 + € 5629,76 = .....€ 20.154,53  
Sommano.....€ 49.487,75

Importo Totale da versare al Comune per condonare le opere in difformità € 49.487,75  
oltre spese tecniche per circa €uro 3.000,00  
per un totale di **€uro 53.000,00**

Andranno decurtate inoltre le somme relative alla demolizione della veranda realizzata sul terrazzo (ala sinistra del fabbricato) quelle relative alla demolizione del forno realizzato in blocchetti di calcestruzzo. I costi sono stati desunti dal computo metrico estimativo:



B.02-002 - Demolizione di struttura muraria fuori terra mt.

2,60 x mt. 3,00 x h. 3,00 = mc 23,40

Sommano in totale .....mq. 23,40 x €/mq 63,47 =..... Euro 1.485,19

B.02-005 – Demolizione di solaio tetto mq

2,60 x mt. 3,00 = mq. 7,80

Sommano in totale .....mq. 7,80 x €/mq 36,84 =..... Euro 287,52

B.02-022 - Rimozione di serramenti veranda (lato sinistro) mt. 12,00 x mt. 3,00 = mq 36,00 2 x mt. 1,60 x mt. 3,00 = mq. 9,60

Sommano .....mq. 45,60 x €/mq 6,49 =.....Euro 295,94

B.02-008 – Demolizione di copertura veranda mt. 12,00 x mt. 1,60 = mq. 19,20

Sommano .....mq. 19,20 x €/mq 5,71 =..... Euro 109,63

Trasporto in discarica a corpo .....Euro 500,00

Spese di progetto, sicurezza, ecc...a corpo..... Euro 1.500,00

Sommano i lavori.....Euro 4.178,00 In

definitiva dal prezzo d'asta andranno decurtate le seguenti somme:

€uro 53.000,00 per sanatoria e spese tecniche

€uro 4.178,00 per demolizione

€uro 1.400,00 per regolarizzazione catastale

€uro 1.000,00 per A.P.E

**€uro 59.578,00** Sommano le spese da decurtare dal valore di stima dei cespiti.

Con riferimento ai beni da stimare, precisano subito che essi vengono stimati nello stato di fatto in cui si trovano, pur rilevando che l'illegittimità delle costruzioni influenza la loro valutazione.



Le caratteristiche degli stessi sono state descritte e nel dettaglio valutate ai fini della determinazione del valore unitario per la differenziazione.

Per la stima dei fabbricati in esame, non avendo reperito dati di atti notarili recenti e certi poiché le vendite sono “fortemente” contratte ed anche in relazione alla tipologia e categoria in esame, per la valutazione si è fatto riferimento alle quotazioni dell’Agenzia del Territorio variabile a seconda della zona d’interesse e della categoria catastale.

I valori assegnati ai cepiti, desunti dai valori contenuti nella Banca Dati delle Quotazioni Immobiliari dell’Osservatorio del mercato Immobiliare dell’Agenzia del Territorio rappresentano l’ordinarietà e non prevedono quotazioni riferite ad immobili di particolare pregio. Dette valutazioni rappresentano il risultato dell’Osservatorio del Mercato Immobiliare per le compravendite nelle città e piccoli comuni. Le rilevazioni sono effettuate dall’Agenzia assumendo i dati relativi alle transazioni immobiliari ed i valori pubblicati rappresentano i valori medi dei prezzi rilevati. Le tabelle di differenziazione forniscono i principali elementi atti ad individuare il più probabile valore di un immobile per caratteristiche e qualità di ogni singola unità immobiliare o porzione immobiliare.

In definitiva, avendo raffrontati i dati dell’Agenzia del Territorio, applicate le dovute correzioni al valore unitario, per gli immobili saranno assegnati i seguenti valori unitari di partenza:

il valore di €uro mq. 400 per quanto attiene il piano seminterrato in corso di costruzione (S.n.r.)  
 il valore di €uro mq. 800 per quanto attiene il piano primo abitazione ultimata il valore di €uro mq. 850 per quanto attiene il piano primo o sottotetto

Le Quotazioni pubblicate dall’Agenzia del Territorio riferiscono che nel *Comune di Potenza* nella zona extraurbana/agricola in c.da Giuliano, Cerreta, Cortese, Lavangone, Giarrossa, Capraia i valori delle abitazioni civili di tipo normale variano:

- da un minimo di € 750,00 ad un massimo di € 950,00 al mq.

i valori delle abitazioni civili di tipo economico variano:

- da un minimo di € 650,00 ad un massimo di € 800,00 al mq.

Per quanto innanzi, riteniamo quindi, che per le caratteristiche dei beni ed i fattori negativi che influenzano la stima le valutazioni assegnate siano congrue.

In riferimento ai terreni, ai fini urbanistici, secondo il vigente Regolamento Urbanistico (R.U.) del Comune di Potenza, approvato con Delibera di C.C. n.°13 del 31 marzo 2009 sono classati in aree ricadenti in zona di: “Ambito Extra Urbano” Territorio Aperto. In buona sostanza trattasi di terreni agricoli.

Dalle indagini effettuate al momento attuale la vendita di terreni simili nella città ed anche nella zona in esame è quanto mai ferma. D’altra parte la località in cui essi sono inseriti non risulta essere appetibile sul mercato pertanto ai fini della valutazione si è fatto riferimento come valore di partenza ai V.A.M. fissati dalla Regione Basilicata per l’anno in corso.

Nella zona n.° 2 “Montagna di Potenza” i valori dei terreni con qualità culturale di:

Seminativo si attestano in €uro 9.551 ad ettaro

Pascolo si attestano in €uro 3.248 ad ettaro

Pascolo arborato si attestano in €uro 3.732 ad ettaro

Pascolo cespugliato si attestano in €uro 2.720 ad ettaro

Ovviamente questi sono i valori di partenza per la stima. Nel presente lavoro la differenziazione del valore dei singoli immobili tiene conto dell’esame di tutte le componenti che contribuiscano a

fissare il valore venale di un bene ed anche i valori agricoli medi ove le condizioni del bene sono favorevoli sono oggetto di una maggiorazione.

La descrizione di ogni singolo bene meglio ci consente di evidenziare le caratteristiche. Ed infatti, per posizione, area geografica, vicinanze alle strade, caratteristiche costruttive, epoca di costruzione, categoria catastale, grado di finitura, stato di conservazione generale, vetustà, tipologia edilizia, stato di manutenzione, necessità di interventi edilizi, eccc..., qualità colturale, superficie, accessibilità, ecc.....la valutazione dei beni non può che essere differenziata l'una dall'altra evidenziando però che le sfavorevoli condizioni economico-finanziarie attuali - *che non consentono vendite agevoli e la domanda al momento risulta fortemente contratta* -, il valore commerciale, in generale, dei beni è sicuramente più contenuto rispetto agli anni passati.

In definitiva, il valore degli immobili, sarà determinato applicando la seguente formula:

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

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

**Lotto n.°1 del valore di €uro 179.313,66 costituito dal bene a) - b) - c) - h) - g) al netto di spese e decurtazioni**

> diritto dell'intero e piena proprietà del:

a)- *Fabbricato in corso di costruzione, situato al piano seminterrato nel Comune di Potenza alla c.da Dragonara s.n.c, riportato in N.C.E.U. al foglio di mappa 27 part. n.°340 sub 1 (ex part. n.°340 - ex n.°50). Confini: xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx*

**piano seminterrato in corso di costruzione:**

$$\text{Valore} = S.com. \times V.mq =$$

$$\text{Valore} = mq. 90,35 \times \text{€/mq. } 400,00 = \dots\dots\dots \text{€uro } 36.140,00$$

b)- *Fabbricato disposto al piano primo, situato nel Comune di Potenza alla c.da Dragonara s.n.c, riportato in N.C.E.U. al foglio di mappa 27 part. n.°340 sub 2 (ex part. n.°340 - ex n.°50), categoria A/2, classe 5, vani 9 della superficie catastale di mq. 165 e rendita di €uro 650,74*

*Confini: proprietà xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx*

**piano primo abitazione:**

$$\text{Valore} = S.com. \times V.mq =$$

$$\text{Valore} = mq. 156,64 \times \text{€/mq. } 800,00 = \dots\dots\dots \text{€uro } 125.312,00$$

c)- *Fabbricato situato al piano secondo, nel Comune di Potenza alla c.da Dragonara s.n.c., riportato in N.C.E.U. al foglio di mappa 27 part. n.°340 sub 3 (ex part. n.°340 - ex n.°50)*

*Confini: proprietà xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx*

piano secondo abitazione:

Valore = S.com. x V. mq =

Valore = mq. 104,16 x €/mq. 850,00 = ..... Euro 88.536,00

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

h)- *Terreno della superficie catastale are 31.33 situato nel Comune di Potenza alla c.da Dragonara riportato in catasto terreni al Foglio di mappa 27 part. n.°339 (ex part. n.° 50) con qualità di pascolo di seconda classe con reddito dominicale di Euro 1,78 e reddito agrario di Euro 1,46*

*Confini: xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx*

Valore = Sup. x V. mq =

Valore = mq. 3.133 x €/mq. 2,80 = ..... Euro 8.772,40

g)- *Terreno della superficie catastale are 01.10 situato nel Comune di Potenza alla c.da Dragonara riportato in catasto terreni al Foglio di mappa 27 part. n.°53 con qualità di pascolo di seconda classe con reddito dominicale di Euro 0,06 e reddito agrario di Euro 0,05*

*Confini: xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx*

Valore = Sup. x V. mq =

Valore = mq. 110 x €/mq. 0,50 = ..... Euro 55,00

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

In breve:

a) piano seminterrato in corso di cost.....Euro 36.140,00  
b) piano primo abitazione.....Euro 125.312,00  
c) piano secondo abitazione: .....Euro 88.536,00  
Totale fabbricato.....Euro 249.988,00

d) terreno part. n.°339 .....Euro 8.772,00

g) terreno part. n.°53 .....Euro 55,00

Totale terreni.....Euro 8.827,40

Sommano.....Euro 258.815,40

A detrarre dal valore delle unità immobiliari le seguenti somme:

€uro 53.000,00 per sanatoria e spese tecniche

€uro 4.178,00 per demolizione veranda (latosx -forno)

€uro 1.400,00 per regolarizzazione catastale

€uro 1.000,00 per A.P.E

€uro 59.578,00.....Euro 59.578,00

Importo netto del LOTTO n.°1.....Euro 199.237,40

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

**Lotto n.°2 del valore di €uro 27.881,10 costituito dal bene d)- e) – f) al netto di spese e decurtazioni**

> diritto dell'intero e piena proprietà del:

d)- *Terreno della superficie catastale are 03.20 situato nel Comune di Potenza alla c.da Dragonara riportato in catasto terreni al Foglio di mappa 26 part. n.°96 (ex part. n.°10) con qualità di seminativo di quarta classe con reddito dominicale di €uro 0,33 e reddito agrario di €uro 0,41*

Confini: xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx

Valore = Sup. x V. mq

Valore = mq. 320 x €/mq. 2,30 = .....€uro **736,00**

e)- *Terreno della superficie catastale complessiva di are 44.50 situato nel Comune di Potenza alla c.da Dragonara Foglio di mappa 26 part. n.°99 (ex part. n.°8) con qualità di seminativo di terza classe per are 36.00 e pascolo di seconda classe per are 08.50, con reddito dominicale di €uro 6,99 e reddito agrario di €uro 5,98*

Confini: xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx

Valore = Sup. x V. mq

Valore = mq. 3.600 x €/mq. 2,30 = .....€uro **8.280,00**

Valore = mq. 850 x €/mq. 0,50 = .....€uro **425,00**

**€uro 8.705,00**

f)- *Terreno della superficie catastale complessiva di ettari 01.87.00 situato nel Comune di Potenza alla c.da Dragonara riportato in catasto terreni al Foglio di mappa 18 part. n.°127 con qualità di seminativo di quarta classe per ettari 01.43.00, pascolo arborato di seconda classe per are 33.00 e pascolo cespugliato di terza classe per are 11.00 con reddito dominicale di €uro 16,92 e reddito agrario di €uro 20,16 Confini: proprietà xxxxxxxxxxxxxxx*

Valore = Sup. x V. mq

Valore = mq. 14.300 x €/mq. 1,40 = .....€uro **20.020,00**

Valore = mq. 3.330 x €/mq. 0,37 = .....€uro **1.221,00**

Valore = mq. 1.100 x €/mq. 0,27 = .....€uro **297,00**

**€uro 21.538,00**

*In breve:*

d) terreno part. n.°96 .....€uro **736,00**

e) terreno part. n.°99 .....€uro **8.705,00**

f) terreno part. n.°127 .....€uro **21.538,00**

**Totale terreni.....€uro 30.979,00**

**Sommano i beni stimati al lordo delle decurtazioni:**

- Lotto n.1 .....€uro **258.815,40**

• **Lotto n.2 .....Euro 30.979,00                      Totale.....Euro **289.794,40****

Con riferimento al valore di stima determinato, si ritiene di proporre al Sig. Giudice dell'esecuzione un prezzo base d'asta dei cespiti che tenga conto delle differenze esistenti al momento della stima tra la vendita al libero mercato e la vendita forzata dell'immobile, applicando a tale riguardo una riduzione rispetto al valore di mercato come sopra individuato nella misura del 10% al fine di rendere comparabile e competitivo l'acquisto in sede di espropriazione forzata rispetto all'acquisto nel libero mercato.

Pertanto sul valore dei rispettivi lotti sarà applicata la riduzione del 10% come segue:

Lotto n.° 1 ....valore di Euro 199.237,40 -10% Euro 19.923,74 = Euro 179.313,66  
 Lotto n.° 2 ....valore di Euro 30.979,00 -10% Euro 3.097,90 = Euro 27.881,10

In breve:

- **importo base d'asta Lotto n.°1 Euro 179.313,66 (definitivo)**
- **importo base d'asta Lotto n.°2 Euro 27.881,10 (definitivo)**

- **QUESITO n. 13: procedere alla valutazione di quota indivisa per gli immobili pignorati per la sola quota.**
- Nel caso il pignoramento abbia ad oggetto una quota indivisa, l'esperto deve procedere alla valutazione della sola quota.
- L'esperto deve precisare inoltre se la quota in titolarità dell'esecutato sia suscettibile di separazione in natura (attraverso cioè la materiale separazione di una porzione di valore esattamente pari alla quota).
- L'esperto deve infine chiarire già in tale sede se l'immobile risulti comodamente divisibile in porzioni di valore similare per ciascun comproprietario, predisponendo se del caso una bozza di PROGETTO DI DIVISIONE o altrimenti esprimendo compiutamente il giudizio di indivisibilità.

Non si ritiene di dover provvedere alla stima della quota indivisa ed alla suddivisione della quota in natura in quanto i cespiti, per la quota dell'intero, per effetto di donazione del di lui padre appartengono alla debitorice, coniugata in regime di comunione.

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

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

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

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

**Il regime patrimoniale dell'esecutato deve essere SEMPRE verificato alla luce di tali certificazioni. L'esperto non può invece fare riferimento ad elementi quali la dichiarazione di parte contenuta nell'atto d'acquisto del cespite.**

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

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

Dalle indagini esperite i debitori:

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX hanno contratto matrimonio in Potenza il 25/08/79  
in regime di comunione legale.

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





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

\*\* \*\* \*

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

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

*Paterno, li 10/11/2018*

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

