

ASTE GIUDIZIARIE®
TRIBUNALE DI POTENZA

ESECUZIONE IMMOBILIARE PROCEDIMENTO N. 90/2023 R.G.E.

ELABORATO PERITALE ESPERTO STIMATORE

Potenza, 13/11/2024

Il tecnico

Ing. Giuseppe FERRARA

(f.to digitalmente)

SEZIONE A: CONTENUTO DELL'INCARICO DELL'ESPERTO STIMATORE.....	3
Premessa:	17
CONTROLLO PRELIMINARE: verificare la completezza della documentazione depositata ex art. 567 c.p.c.	18
QUESITO n. 1: identificare i diritti reali ed i beni oggetto del pignoramento:	18
QUESITO n. 2: elencare ed individuare i beni componenti ciascun lotto e procedere alla descrizione materiale di ciascun lotto:	20
QUESITO n. 3: procedere all'identificazione catastale del bene pignorato:	28
QUESITO n. 4: procedere alla predisposizione di schema sintetico-descrittivo del lotto:	42
QUESITO n. 5: procedere alla ricostruzione dei passaggi di proprietà in relazione al bene pignorato.....	43
QUESITO n. 6: verificare la regolarità del bene o dei pignorati sotto il profilo edilizio ed urbanistico:.....	44
QUESITO n. 7: indicare lo stato di possesso attuale dell'immobile:.....	51
QUESITO n. 8: specificare i vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene:	53
QUESITO n. 9: verificare se i beni pignorati ricadono su suolo demaniale:	55
QUESITO n. 10: verificare l'esistenza di pesi ed oneri di altro tipo:	56
QUESITO n. 11: fornire ogni informazione utile sulle spese di gestione dell'immobile e su eventuali procedimenti in corso:	57
QUESITO n. 12: procedere alla valutazione dei beni:.....	58
QUESITO n. 13: procedere alla valutazione di quota indivisa per gli immobili pignorati per la sola quota:.....	62
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:	73
Conclusioni:	74

TRIBUNALE DI POTENZA
SEZIONE CIVILE
ESECUZIONI IMMOBILIARI

SEZIONE A: CONTENUTO DELL'INCARICO DELL'ESPERTO STIMATORE

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

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

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

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

oppure:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

L'esperto deve precisare quali siano i **diritti reali** (piena proprietà; nuda proprietà; usufrutto; intera proprietà; quota di $\frac{1}{2}$, $\frac{1}{4}$; 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 accatastato al C.F.; vani non indicati nella planimetria; diversa distribuzione di fatto dei vani, ecc.), l'esperto proseguirà nelle operazioni di stima assumendo come oggetto del pignoramento il bene quale effettivamente esistente (rinviando alla risposta al quesito n. 3 per l'esatta descrizione delle difformità riscontrate).

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Al riguardo, l'esperto:

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

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

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

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

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

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

Al riguardo, l'esperto:

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

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

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

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

PREZZO BASE euro _____ ;

LOTTO n. 2 : ecc.

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

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

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

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

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

A questo riguardo, l'esperto:

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

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

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

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

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

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

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

Ipotesi particolari:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

5) **Situazioni di comproprietà.**

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

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

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

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

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

ancora scaduto, su eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato¹.”

Indicherà altresì:

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

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

Tale documentazione deve essere sempre allegata alla relazione di stima.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

A quest'ultimo riguardo, l'esperto deve:

- determinare la data di edificazione dell'immobile secondo le modalità sopra indicate;
 - chiarire se – in ragione della data di edificazione come sopra determinata o comunque delle caratteristiche delle opere abusive – l'immobile avrebbe potuto beneficiare di una delle sanatorie di cui alle disposizioni di seguito indicate:
 - i. **artt. 31 e seguenti della legge n. 47 del 1985** (in linea di principio, immobili ed opere abusive ultimati entro la data del 1.10.1983 ed alle condizioni ivi indicate);
 - ii. **art. 39 della legge n. 724 del 1994** (in linea di principio, opere abusive ultimate entro la data del 31.12.1993 ed alle condizioni ivi indicate);
 - iii. **art. 32 del D.L. n. 269 del 2003 convertito in legge n. 326 del 2003** (in linea di principio, opere abusive ultimate entro la data del 31.3.2003 ed alle condizioni ivi indicate);
 - verificare la data delle ragioni del credito per le quali sia stato eseguito il pignoramento o intervento nella procedura espropriativa.
- Al riguardo, l'esperto deve far riferimento al credito temporalmente più antico che sia stato fatto valere nella procedura espropriativa (sia dal creditore pignorante, sia da uno dei creditori intervenuti), quale risultante dagli atti della procedura;
- concludere infine – attraverso il combinato disposto delle verifiche sopra indicate – se ed eventualmente in base a quali delle disposizioni di legge sopra indicate l'aggiudicatario possa depositare domanda di sanatoria.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

La documentazione così acquisita sarà allegata alla relazione;

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

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

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

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

In particolare, l'esperto indicherà:

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

Tra questi si segnalano in linea di principio:

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

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

Tra questi si segnalano:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

QUESITO n. 12: procedere alla valutazione dei beni.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Il regime patrimoniale dell'esecutato deve essere SEMPRE verificato alla luce di tali certificazioni.

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

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

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



Premessa:

Scopo del presente elaborato peritale è quello di effettuare i dovuti accertamenti sull'immobile oggetto del procedimento di esecuzione immobiliare n. 90/2023 R.G.E., seguendo i quesiti posti dall'Ill.mo Giudice dell'Esecuzione dott.ssa Annachiara Di Paolo in rispetto agli adempimenti previsti dall'ex art. 173 bis disposizioni di attuazione del codice di procedura civile assegnati contestualmente al conferimento di incarico quale esperto stimatore in data 11/03/2024.

Il primo accesso al compendio pignorato è avvenuto in data 06/06/2024, durante il quale sono state effettuate operazioni di rilievo solo su parte dell'immobile poiché il piano primo sottostrada era occupato da una terza persona. Un secondo accesso è avvenuto in data 18/06/2024 al fine di rilevare tale piano.

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

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



ADEMPIMENTI EX ART. 173 BIS PREDISPOSTI DA G.E.

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

In merito al controllo preliminare su tale documentazione, dalla consultazione del fascicolo telematico, si riscontra che è stata depositata certificazione notarile sostitutiva redatta da Notaio dott.ssa ..., Notaio in Corleone, che certifica il ventennio dalla data del 24.10.2023 sui seguenti immobili:

- Autorimessa o rimessa in Palazzo San Gervasio (PZ), foglio 31 particella 909 sub 3, Discesa Cesare Battisti n.24;
- Appartamento in Palazzo San Gervasio (PZ), foglio 31 particella 909 sub 4, Via Roma.

*[...] 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.[...]*

La trascrizione del pignoramento per l'immobile oggetto di esecuzione presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Potenza risulta avvenuta in data **24/10/2023** al n. 17145 di registro generale e n. 14278 di registro particolare.

La certificazione notarile risale sino al seguente atto di acquisto:

atto di compravendita del 17/08/2000 a rogito del Notaio dott. ..., rep. n. 99086 trascritto presso l'Agenzia del Territorio – servizio pubblicità immobiliare – di Potenza in data **22 agosto 2000** ai nn. 11374/8730.

Pertanto la certificazione notarile risale sino ad un atto di acquisto derivativo trascritto in data antecedente di venti anni la trascrizione del pignoramento.

Nella certificazione notarile sono indicati sia i dati catastali attuali degli immobili pignorati che i dati catastali che li identificavano precedentemente.

Il creditore procedente non ha depositato il certificato di stato civile dell'esecutato che è stato acquisito presso l'ufficio anagrafe del Comune di Palazzo San Gervasio e dal quale risulta coniugato dal 26/08/2000 (allegato 02).

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

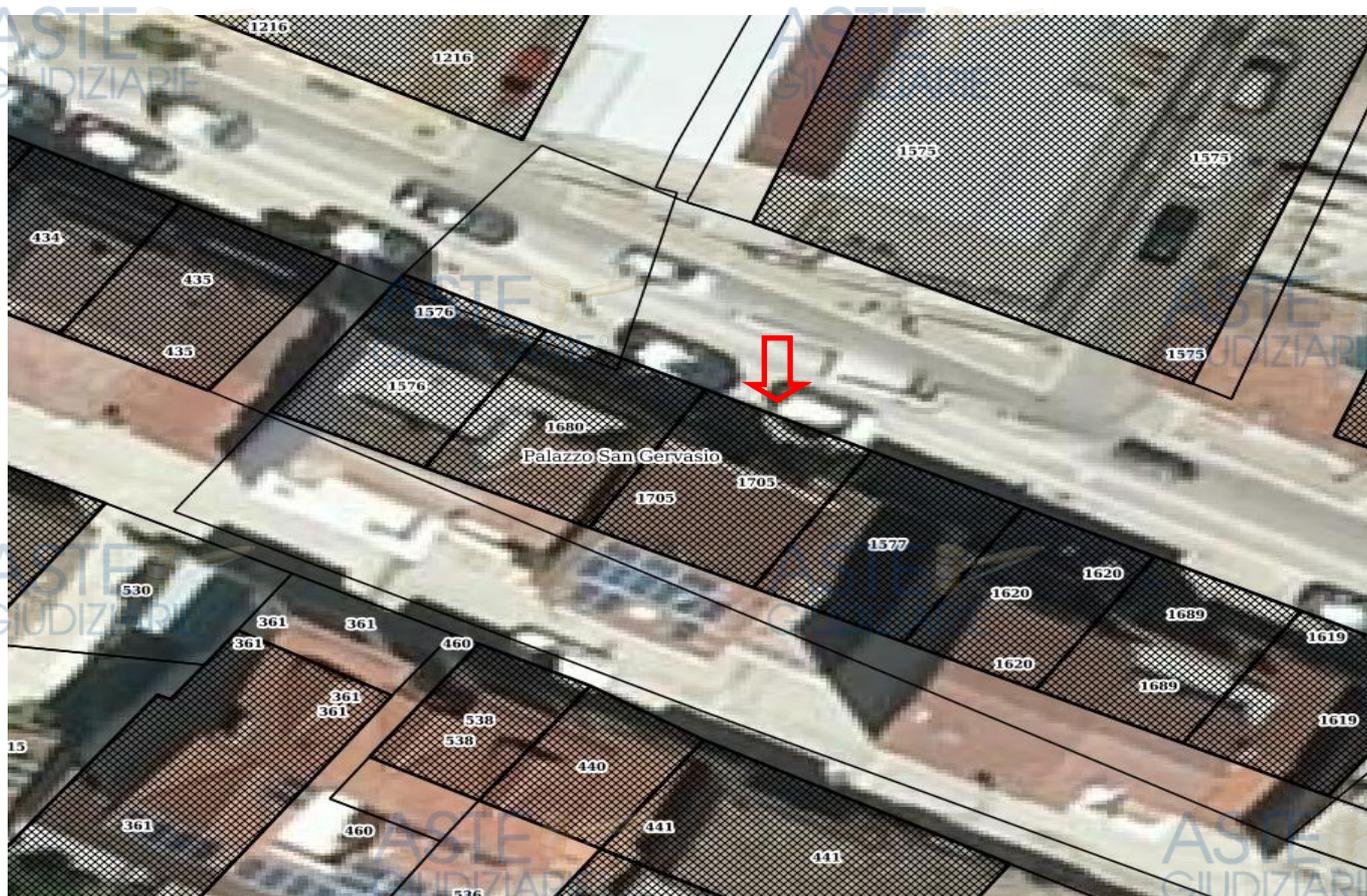
Da atto di compravendita atto di compravendita del 17/08/2000 a rogito del Notaio dott. ... rep. n. 99086, l'esecutato acquista la proprietà degli immobili censiti in catasto al foglio 31, particella 909, subb. 1 e 2 del Comune di Palazzo San Gervasio. (allegato 03)

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

I beni oggetto di pignoramento sono censiti presso il N.C.E.U. della Provincia di Potenza al foglio 31, particella 909 sub 3 e 4 del Comune di Palazzo San Gervasio (PZ) ed ubicati rispettivamente in Via Cesare Battisti n. 28 e Via Roma n. 47.

La particella di terreno corrispondente alla particella 909 del catasto fabbricati è la particella 1705 del foglio 31.

SOVRAPPOSIZIONE MAPPA CATASTALE CON ORTOFOTO- FONTE RSDI - GEOPORTALE REGIONE BASILICATA (allegato 04)



Si costituisce un lotto unico di vendita meglio descritto nel successivo quesito n.2 e formato dalla piena ed intera proprietà di un immobile indipendente a destinazione d'uso residenziale con annesso garage, identificati catastalmente al foglio 31 particella 909 subb. 3 e 4 del Comune di Palazzo San Gervasio (PZ) e fisicamente dai seguenti confini: l'appartamento confina a nord-est con Via Roma, a sud-ovest con Via Cesare Battisti, il lato esposto a sud-est con altra proprietà censita al foglio 31 particella 1577 ed il lato esposto a nord-ovest con altra proprietà censita al foglio 31 particella 1680. Il locale garage confina a nord-est ed a nord-ovest l'appartamento censito al foglio 31 particella 909 sub 4 al quale è abbinato nel lotto di vendita, a sud-ovest con Via Cesare battisti ed il lato sud-est con altra proprietà censita al foglio 31 particella 1577.

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

Il lotto di vendita è costituito da un fabbricato composto da un'abitazione distribuita su più livelli e un locale garage, censiti autonomamente in catasto, siti nel comune di Palazzo San Gervasio, in Via Roma - Via Cesare Battisti.

L'appartamento censito al foglio 31 particella 909 sub 4 è costituito da:

- un piano primo sottostrada con accesso da Via Cesare Battisti e collegato ai piani superiori da scala interna, il quale presenta un'altezza interna netta pari a 3,38 metri ed è composto da una cucina, una camera, un bagno e un ripostiglio;
- un piano terra al quale si accede da Via Roma, con altezza netta interna di 2,70 metri, composto da un ampio soggiorno-cucina con balcone, un bagno e un locale lavanderia;
- un piano primo, collegato al piano terra da scala interna, con un'altezza netta di 2,70 metri circa e composto da tre camere da letto, un bagno e due balconi;
- un piano secondo, al quale si accede da scala interna in ferro, che è il piano sottotetto con altezza interna netta pari a 2,9 metri sulla mezzeria della copertura e di 1,40 metri circa sui prospetti di Via Roma e di Via Cesare Battisti.

Complessivamente la superficie commerciale, calcolata con i criteri del D.P.R. 138/98 è di 203,63 mq (il calcolo delle superfici è esplicitato al successivo quesito n.12).

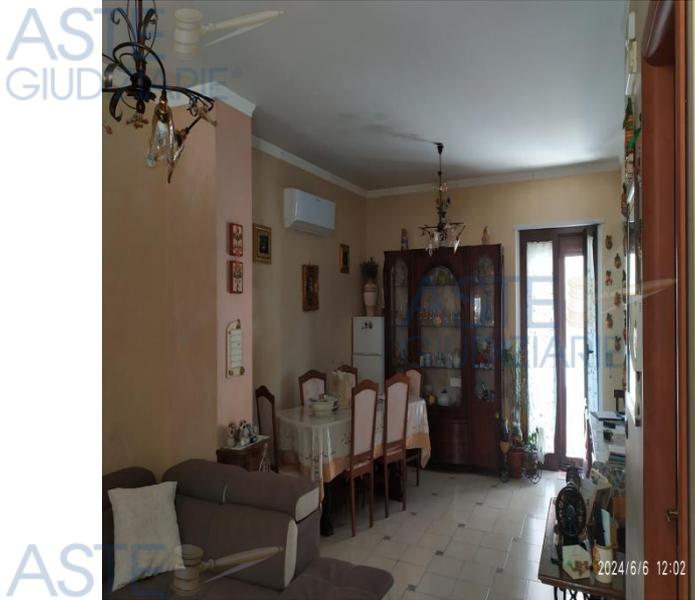
Il locale garage, censito al foglio 31 particella 909 sub 3, situato al piano primo sottostrada del fabbricato ed al quale si accede da Via Cesare Battisti presenta un unico vano di altezza netta interna pari a 3,44 metri circa ed una superficie commerciale di 22,5 mq.

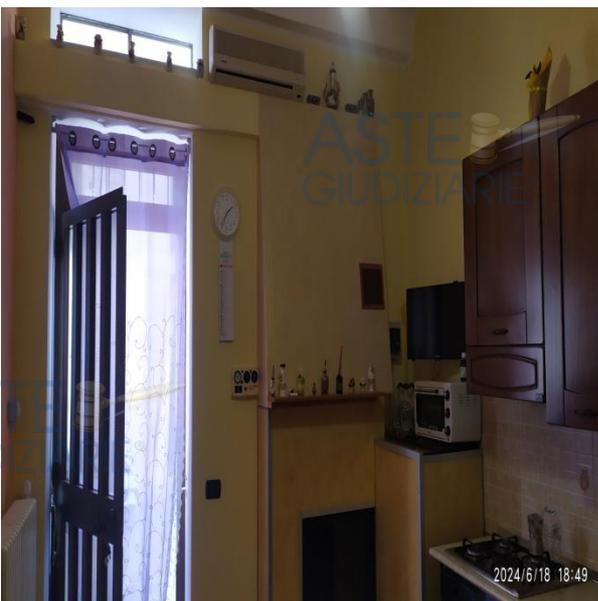
Nel complesso lo stabile è una struttura in muratura sulla quale sono stati effettuati lavori di consolidamento e sopraelevazione completati nel 2008. Dal punto di vista visivo si presenta in buono stato di conservazione e manutenzione. Gli impianti sono stati realizzati nel 2008 ed è presente dichiarazione di conformità alla regola d'arte.

Relativamente alla presenza di un attestato di prestazione energetica sull'immobile (APE) da ricerche effettuati presso gli archivi dell'ufficio Energia della Regione Basilicata, ufficio predisposto a detenere tale attestato, non risulta presente tale elaborato (allegato 05), pertanto sarà necessario redigerlo prima della vendita.

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA (allegato 06)







ASTE
GIUDIZIARIE



ASTE
GIUDIZIARIE



ASTE
GIUDIZIARIE

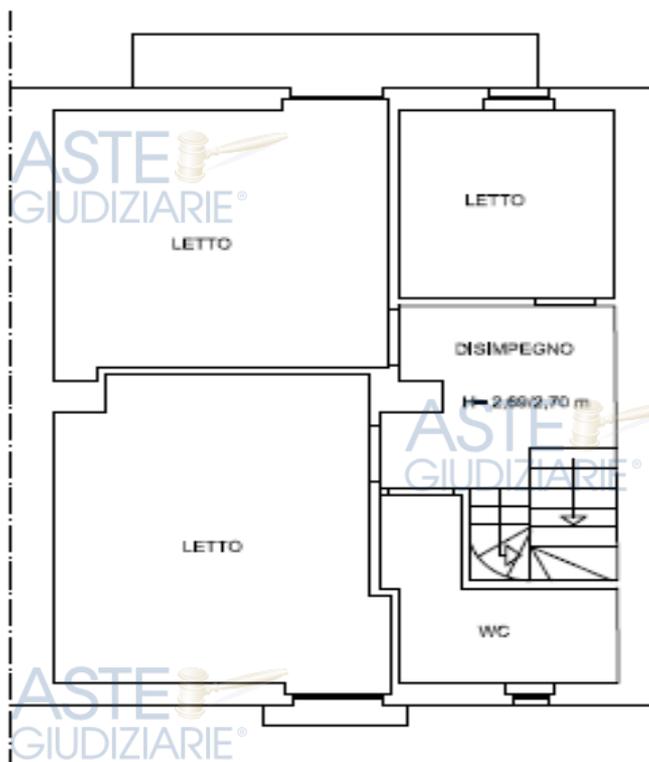
PIANO PRIMO SOTTOSTRDA



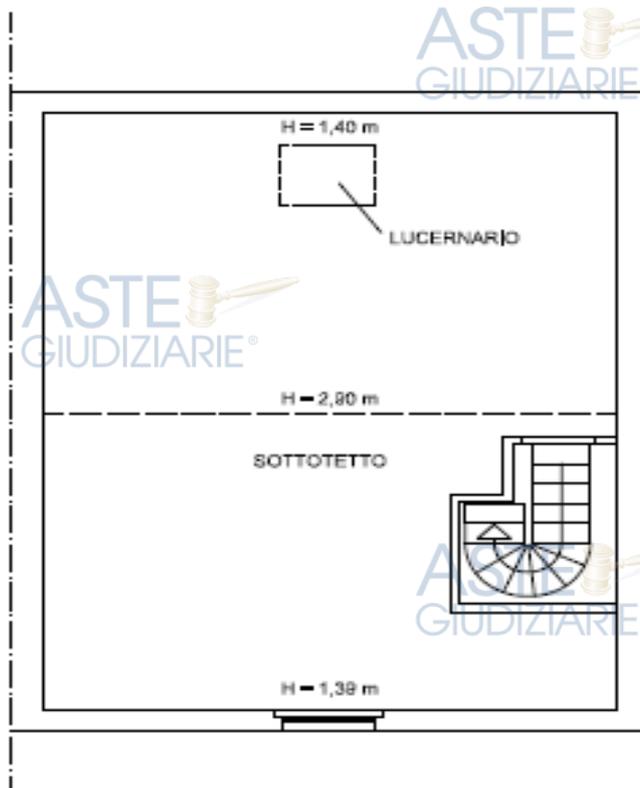
PIANO TERRA



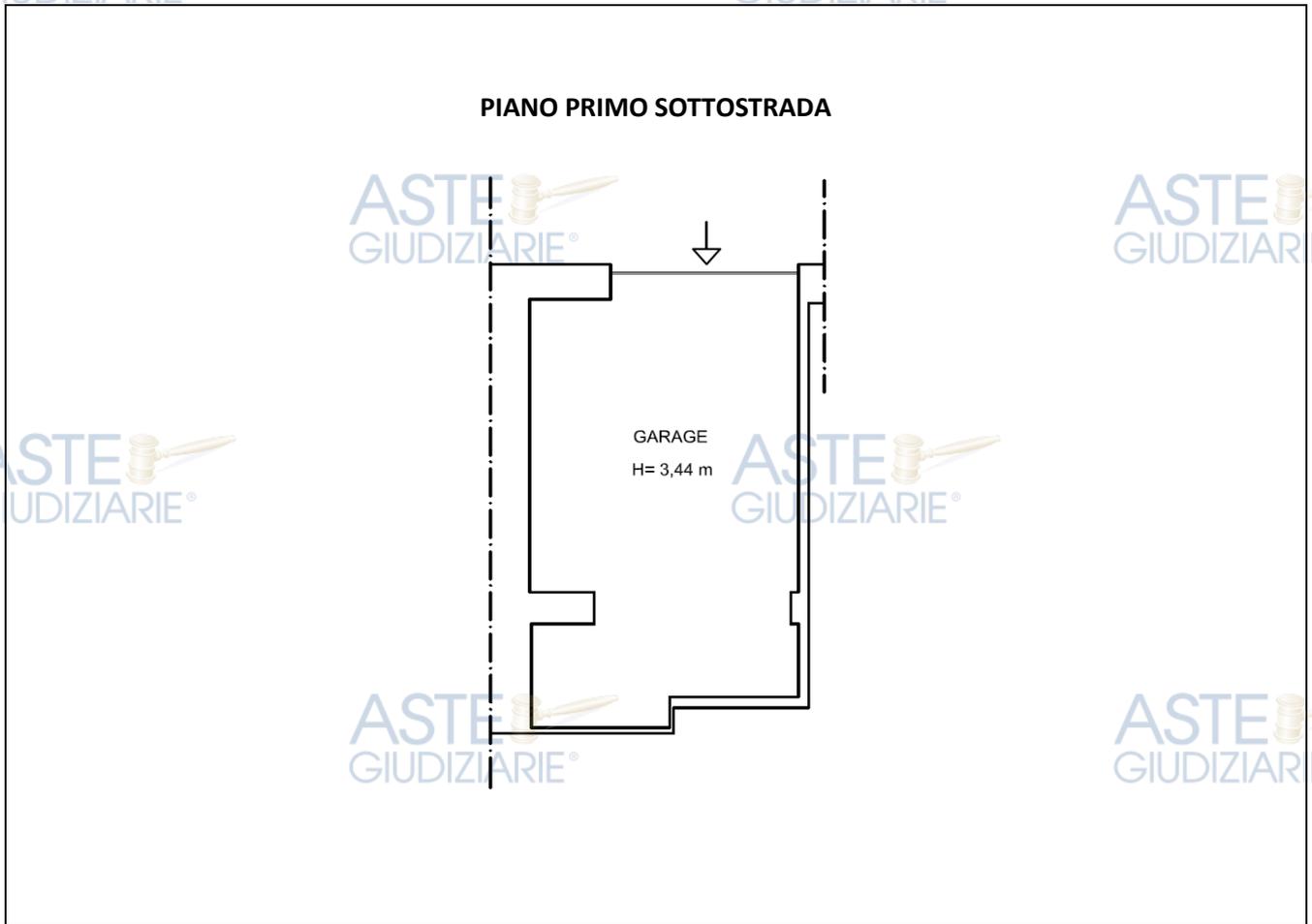
PIANO PRIMO



PIANO SECONDO



PIANO PRIMO SOTTOSTRADA



QUESITO n. 3: procedere all'identificazione catastale del bene pignorato:**RICOSTRUZIONE CATASTO FABBRICATI****ABITAZIONE - FOGLIO 31 PARTICELLA 909 SUB 4**

Per quanto riguarda la ricostruzione catastale dell'abitazione risulta, dagli archivi informatici dell'Agenzia delle Entrate, censita al foglio 31 particella 909 sub 4 dalla data del 19/06/2008. L'immobile è stato costituito mediante "VARIAZIONE del 19/06/2008 Pratica n. PZ0176168 in atti dal 19/06/2008 AMP VDE VSI FRF (n. 10131.1/2008)". Si riportano di seguito i dati reperiti da visura storica estrapolata il 16/06/2024. (allegato 09)

SITUAZIONE CATASTALE DAL 19/06/2008 AL 16/06/2024				
INDIRIZZO: VIA ROMA – PIANO S1,T,1,2		FOGLIO 31	PARTICELLA 909	SUBALTERNO 4
CATEGORIA A/2	CLASSE 2	CONSISTENZA 8,5 vani	DARTI SUPERFICIE TOT 211 mq	RENDITA 636,53 Euro
INTESTATARI DAL 19/06/2008 AL 16/06/2024				

L'immobile identificato al foglio 31 particella 909 sub 4 trae origine dalla fusione dei subb. 1 e 2 del medesimo foglio e particella attraverso la "Variazione in soppressione del 19/06/2008, pratica n. PZ0176168, in atti dal 19/06/2008 - VARIAZIONE - AMP VDE VSI FRF (n.10131.1/2008)".

FOGLIO 31 PARTICELLA 909 SUB 1 – dati da visura storica (allegato 10)

SITUAZIONE CATASTALE DAL 30/06/1987 AL 19/06/2008				
INDIRIZZO: VIA DISCESA CESARE BATTISTI n. 24A Piano T		FOGLIO 31	PARTICELLA 909	SUBALTERNO 1
CATEGORIA A/4	CLASSE 4	CONSISTENZA 1 vano	DARTI SUPERFICIE TOT /	RENDITA 37,80 Euro
INTESTATARI DAL 30/06/1987 AL 17/08/2000				
INTESTATARI DAL 17/08/2000 AL 19/06/2008				

FOGLIO 31 PARTICELLA 909 SUB 2 - dati da visura storica (allegato 11)

SITUAZIONE CATASTALE DAL 30/06/1987 AL 19/06/2008				
INDIRIZZO: VIA ROMA n. 25 A Piano T		FOGLIO 31	PARTICELLA 909	SUBALTERNO 2
CATEGORIA A/4	CLASSE 3	CONSISTENZA 2,5 vani	DARTI SUPERFICIE TOT /	RENDITA 80,95 Euro
INTESTATARI DAL 30/06/1987 AL 17/08/2000				
INTESTATARI DAL 17/08/2000 AL 19/06/2008				

Nei dati relativi agli intestatari indicati in visura manca il passaggio di proprietà da [REDACTED] ai figli [REDACTED]. Dall'atto di proprietà repertorio n. 99086 – raccolta n. 27420 (allegato 03), gli immobili sono stati ceduti a [REDACTED], proprietari degli stessi in virtù della successione di legittima della madre [REDACTED], deceduta a [REDACTED], giusta dichiarazione di successione registrata a [REDACTED].

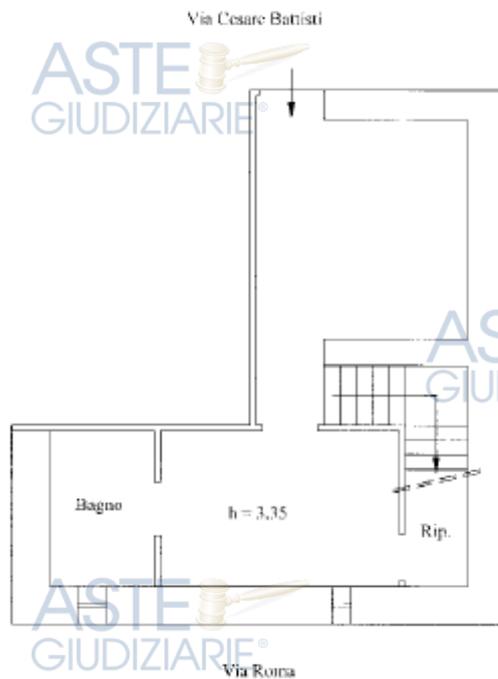
PLANIMETRIA FOGLIO 31 PARTICELLA 909 SUB 4 AGLI ATTI DEL CATASTO DAL 19/06/2008 (allegato 12)

La planimetria in atti negli archivi catastali risulta presentata il 19/06/2008 con prot. n. PZ0176168.

Data: 05/06/2024 - n. T391745 -

Agenzia del Territorio CATASTO FABBRICATI Ufficio Provinciale di Potenza	Dichiarazione protocollo n. PZ0176168 del 19/06/2008	
	Planimetria di u.i.u. in Comune di Palazzo San Gervasio	
	Via Roma	civ.
	Identificativi Catastali:	Compilata da:
	Sezione:	
	Foglio: 31	
	Particella: 909	
	Subalterno: 4	
Scheda n. 1	Scala 1:100	

PIANTA PIANO SOTTOSTRADA PRIMO



Catasto dei Fabbricati - Situazione al 05/06/2024 - Comune di PALAZZO SAN GERVASIO(0261) - < Foglio 31 - Particella 909 - Subalterno 4 ->
VIA ROMA Piano S1-I - 1-2

Ultima planimetria in atti

Data: 05/06/2024 - n. T391745 - Richiedente:
Totale schede: 4 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

Data: 05/06/2024 - n. T391745

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

Dichiarazione protocollo n. P20176168 del 19/06/2008
Planimetria di u.i.u. in Comune di Palazzo San Gervasio
Via Roma civ.

Identificativi Catastali:
Sesione:
Foglio: 31
Particella: 909
Subalterno: 4

Scheda n. 2 Scala 1:100

PIANTA PIANO TERRA

Via Cesare Battisti



Via Roma



Ultima planimetria in atti

Data: 05/06/2024 - n. T391745 - Richiedente
Totale schede: 4 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

casu-01
Catasto dei Fabbricati - Situazione al 05/06/2024 - Comune di PALAZZO SAN GERVASIO(G261) - < Foglio 31 - Particella 909 - Subalterno 4 >
VIA ROMA Piano S1-T - 1-2

Data: 05/06/2024 - n. T391745 - Richiedente: [redacted]

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

Dichiarazione protocollo n. PZ0176168 del 19/06/2008
Planimetria di u.i.u. in Comune di Palazzo San Gervasio
Via Roma civ.

Identificativi Catastali:
Sesione:
Foglio: 31
Particella: 909
Subalterno: 4

Scheda n. 3 Scala 1:100

PIANTA PIANO PRIMO

Via Cesare Batisti



Via Roma



Ultima planimetria in atti

Data: 05/06/2024 - n. T391745 - Richiedente: [redacted]

Totale schede: 4 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

casu01
Casato dei Fabbricati - Situazione al 05/06/2024 - Comune di PALAZZO SAN GERVASIO(G261) - < Foglio 31 - Particella 909 - Subalterno 4 >
VIA ROMA Piano S1-T - 1-2

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

Dichiarazione protocollo n. PZ0176168 del 19/06/2008
Planimetria di u.i.u. in Comune di Palazzo San Gervasio
Via Roma civ.

Identificativi Catastali:
Sesione:
Foglio: 31
Particella: 909
Subalterno: 4

Scheda n. 4 Scala 1:100

PIANTA PIANO SECONDO

Via Cesare Battisti



Via Roma



Ultima planimetria in atti

Data: 05/06/2024 - n. T391745 - Richiedente:
Totale schede: 4 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

casu-01
Casato dei Fabbricati - Situazione al 05/06/2024 - Comune di PALAZZO SAN GERVASIO(G261) - < Foglio 31 - Particella 909 - Subalterno 4 >
VIA ROMA Piano S1-T - 1-2

RICOSTRUZIONE CATASTO FABBRICATI

GARAGE - FOGLIO 31 PARTICELLA 909 SUB 3

Per quanto riguarda la ricostruzione catastale del garage risulta, dagli archivi informatici dell’Agenzia delle Entrate, censito al foglio 31 particella 909 sub 3 dalla data del 19/06/2008 ed è stato costituito mediante “VARIAZIONE del 19/06/2008 Pratica n. PZ0176168 in atti dal 19/06/2008 AMP VDE VSI FRF (n. 10131.1/2008)”. Si riportano di seguito i dati reperiti da visura storica estrapolata il 16/06/2024 (allegato 13).

SITUAZIONE CATASTALE DAL 19/06/2008 AL 16/06/2024				
Discesa Cesare Battisti n.24 - Piano S1		FOGLIO 31	PARTICELLA 909	SUBALTERNO 4
CATEGORIA C/6	CLASSE 2	CONSISTENZA 16 mq	DARTI SUPERFICIE TOT 21 mq	RENDITA 23,96 Euro
INTESTATARI DAL 19/06/2008 AL 16/06/2024				

L’immobile identificato al foglio 31 particella 909 sub 3 trae origine dalla fusione dei subb. 1 e 2 del medesimo foglio e particella attraverso la “Variazione in soppressione del 19/06/2008, pratica n. PZ0176168, in atti dal 19/06/2008 - VARIAZIONE - AMP VDE VSI FRF (n.10131.1/2008)”.

FOGLIO 31 PARTICELLA 909 SUB 1 – dati da visura storica (allegato 10)

SITUAZIONE CATASTALE DAL 30/06/1987 AL 19/06/2008				
INDIRIZZO: VIA DISCESA CESARE BATTISTI n. 24A Piano T		FOGLIO 31	PARTICELLA 909	SUBALTERNO 1
CATEGORIA A/4	CLASSE 4	CONSISTENZA 1 vano	DARTI SUPERFICIE TOT /	RENDITA 37,80 Euro
INTESTATARI DAL 30/06/1987 AL 17/08/2000				
INTESTATARI DAL 17/08/2000 AL 19/06/2008				

FOGLIO 31 PARTICELLA 909 SUB 2 – dati da visura storica (allegato 11)

SITUAZIONE CATASTALE DAL 30/06/1987 AL 19/06/2008				
INDIRIZZO: VIA ROMA n. 25 A Piano T		FOGLIO 31	PARTICELLA 909	SUBALTERNO 2
CATEGORIA A/4	CLASSE 3	CONSISTENZA 2,5 vani	DARTI SUPERFICIE TOT /	RENDITA 80,95 Euro
INTESTATARI DAL 30/06/1987 AL 17/08/2000				
INTESTATARI DAL 17/08/2000 AL 19/06/2008				

Nei dati relativi agli intestatari indicati in visura manca il passaggio di proprietà da [XXXXXXXXXXXXXXXXXX] ai figli Di [XXXXXXXXXX]. Dall’atto di proprietà repertorio n. 99086 – raccolta n. 27420 (allegato 03), gli immobili sono stati ceduti a [XXXXXXXXXXXXXXXXXX] dai fratelli [XXXXXX], proprietari degli stessi in virtù della successione di legittima della madre [XXXXXXXXXXXXXXXXXX], deceduta a [XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX], giusta dichiarazione di successione registrata a [XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX].

PLANIMETRIA FOGLIO 31 PARTICELLA 909 SUB 3 AGLI ATTI DEL CATASTO DAL 19/06/2008 (allegato 14)

La planimetria in atti negli archivi catastali risulta presentata il 19/06/2008 con prot. n. PZ0176168.

Data: 05/06/2024 - n. T391746 - Richiedente:

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

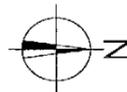
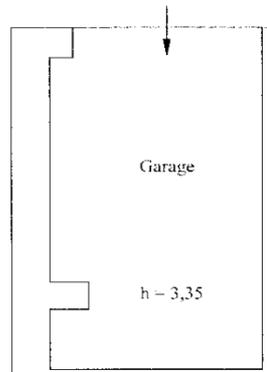
Dichiarazione protocollo n. PZ0176168 del 19/06/2008
Planimetria di u.i.u. in Comune di Palazzo San Gervasio
Discesa Cesare Battisti civ. 24

Identificativi Catastali:
Sezione:
Foglio: 31
Particella: 909
Subalterno: 3

Scheda n. 1 Scala 1:100

PIANTA PIANO SOTTOSTRADA PRIMO

Via Cesare Battisti



Catasto dei Fabbricati - Situazione al 05/06/2024 - Comune di PALAZZO SAN GERVASIO(G261) - < Foglio 31 - Particella 909 - Subalterno 3 >
DISCESA CESARE BATTISTI n. 24 Piano SI

Ultima planimetria in atti

Data: 05/06/2024 - n. T391746 - Richiedente:

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

RICOSTRUZIONE CATASTO TERRENI

TERRENI: FOGLIO 31 PARTICELLA 1705

Il fabbricato risulta edificato nella particella di terreno censita al catasto terreni al foglio 31 particella 1705.
Per tale particella di terreno da visura storica risulta (allegato 15):

SITUAZIONE CATASTALE DAL 06/05/2016 AL 16/06/2024			
FOGLIO 31	PARTICELLA 1705	SUPERFICIE 68 mq	QUALITA' Ente urbano
INTESTATARI	Aree di enti urbani e promiscui - Partita speciale 1 *		

* L'ente urbano sta ad indicare che su di un determinato terreno (o vicino ad esso) è stato edificato un fabbricato.
Come ente urbano, il terreno perde la sua qualità, il reddito e l'intestazione.

SITUAZIONE CATASTALE DAL 11/11/1978 AL 06/05/2016			
FOGLIO 31	PARTICELLA 1705	SUPERFICIE 68 mq	QUALITA' SEMINATIVO di classe 02
INTESTATARI			

MAPPA FOGLIO 31 PARTICELLA 1705 - STATO ATTUALE CATASTO TERRENI (allegato 16)



SOVRAPPOSIZIONE STATO REALE DEI LUOGHI - PLANIMETRIE FOGLIO 31 PARTICELLA 909 SUB 4 (allegato 17)

Data: 05/06/2024 - n. T391745 - Richiedente: []

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

Dichiarazione protocollo n. PZ0176168 del 19/06/2008

Planimetria di n.i.u. in Comune di Palazzo San Gervasio

Via Roma

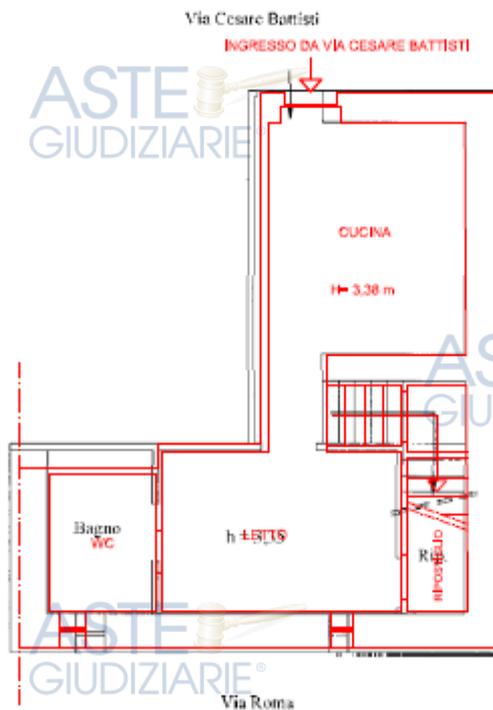
civ.

Identificativi Catastali:

Sezione:
Foglio: 31
Particella: 909
Subalterno: 4

Scheda n. 1 Scala 1:100

PIANTA PIANO SOTTOSTRADA PRIMO



ipau 01
Catasto dei Fabbricati - Situazione il 05/06/2024 - Comune di PALAZZO SAN GERVAIO (FG261) - < Foglio 31 - Particella 909 - Subalterno 4 -
VIA ROMA Piano S1-T - 1-2

Ultima planimetria in atti

Data: 05/06/2024 - n. T391745 - Richiedente: []

Totale schede: 4 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Potenza

Dichiarazione protocollo n. PZ0176168 del 19/06/2008
Planimetria di n.i.u. in Comune di Palazzo San Gervasio
Via Roma civ.

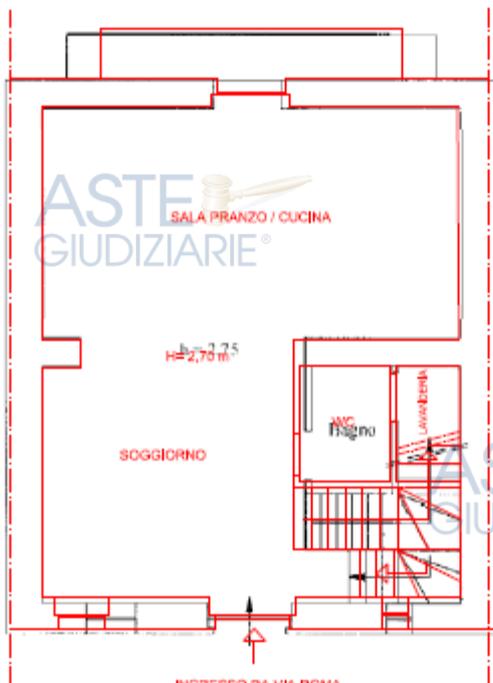
Identificativi Catastali:
Sezione:
Foglio: 31
Particella: 909
Subalterno: 4



Scheda n. 2 Scala 1:100

PIANTA PIANO TERRA

Via Cesare Battisti



INGRESSO DA VIA ROMA
Via Roma



mapa.01
Catasto dei Fabbricati - Situazione al 05/06/2024 - Comune di PALAZZO SAN GERVAISO(G261) - < Foglio 31 - Particella 909 - Subalterno 4 -
VIA ROMA Piano S1-T - 1-2

Data: 05/06/2024 - n. T391745 - []

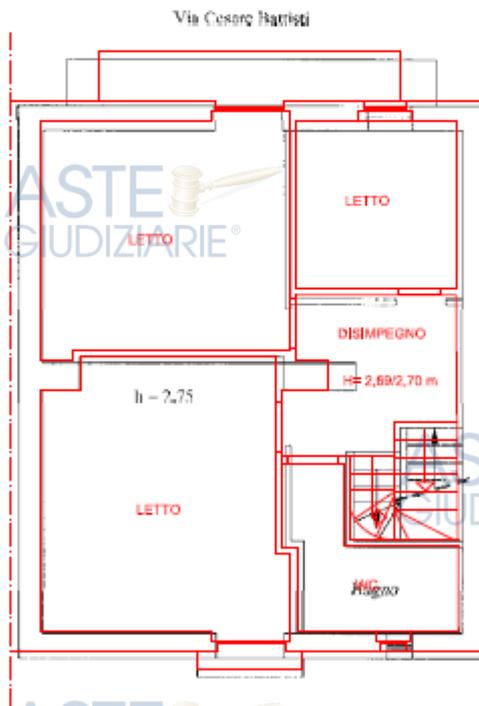
**Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Potenza**

Dichiarazione protocollo n. PZ0176168 del 19/06/2008
Planimetria di n.i.u. in Comune di Palazzo San Gervasio
Via Roma civ.

Identificativi Catastali:
Sezione:
Foglio: 31
Particella: 909
Subalterno: 4

Scheda n. 3 Scala 1:100

PIANTA PIANO PRIMO



Ultima planimetria in atti

Data: 05/06/2024 - n. T391745 - Richiedente: []

Totale schede: 4 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 05/06/2024 - Comune di PALAZZO SAN GERVASIO (PG261) - Foglio 31 - Particella 909 - Subalterno 4 - VIA ROMA Piano S1-T - 1-2

Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Potenza

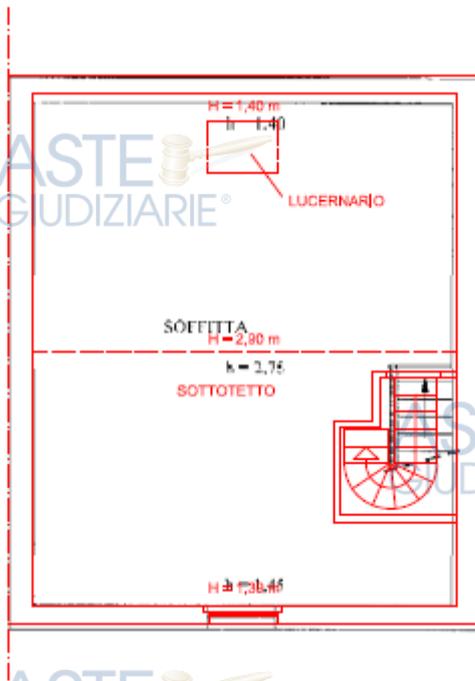
Dichiarazione protocollo n. PZ0176168 del 19/06/2008
Planimetria di u.i.u. in Comune di Palazzo San Gervasio
Via Roma civ.

Identificativi Catastali:
Sezione:
Foglio: 31
Particella: 909
Subalterno: 4

Scheda n. 4 Scala 1:100

PIANTA PIANO SECONDO

Via Cesare Battisti



Ultima planimetria in atti

Data: 05/06/2024 - n. T391745 - Richiedente: []

Totale schede: 4 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 05/06/2024 - Comune di PALAZZO SAN GERVAIO (03261) - Foglio 31 - Particella 909 - Subalterno 4 - VIA ROMA Piano S1-T - 1-2

SOVRAPPOSIZIONE STATO REALE DEI LUOGHI - PLANIMETRIA FOGLIO 31 PARTICELLA 909 SUB 3 (allegato 18)

Data: 05/06/2024 - n. T391746 - Richiedente:

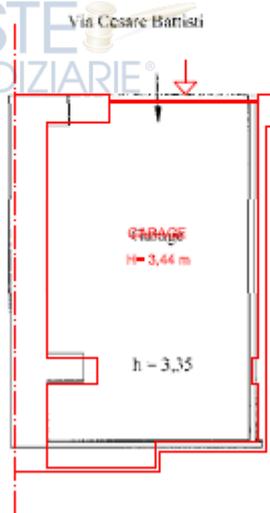
Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Potenza

Dichiarazione protocollo n. PZ0176168 del 19/06/2008
Planimetria di n.i.u. in Comune di Palazzo San Gervasio
Discesa Cesare Battisti civ. 24

Identificativi Catastali:
Sezione:
Foglio: 31
Particella: 909
Subalterno: 3

Scheda n. 1 Scala 1:100

PIANTA PIANO SOTTOSTRADA PRIMO



lspu 01
Catasto dei Fabbricati - Situazione il 05/06/2024 - Comune di PALAZZO SAN GERVAIO (03026) - < Foglio 31 - Particella 909 - Subalterno 3 ->
DISCESA CESARE BATTISTI n. 24 Piano S1

Ultima planimetria in atti

Data: 05/06/2024 - n. T391746 - Richiedente:

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

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

Si riscontra un'errata rappresentazione grafica di alcuni elementi e la mancata rappresentazione di alcune modifiche che necessitano di regolarizzazione catastale (oltre che per le difformità riscontrate la variazione catastale si rende necessaria nel caso di ripristino dello stato dei luoghi come esplicitato al quesito n.6). Per sanare catastalmente queste modifiche sarà necessario presentare all'Agenzia delle Entrate una pratica di variazione catastale. Il costo necessario per la regolarizzazione catastale si quantifica in euro 800 comprensive di spese tecniche e oneri per servizi catastali.



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

LOTTO UNICO: Piena ed intera proprietà di un piccolo fabbricato a carattere autonomo composto da un appartamento disposto su più livelli e da un garage, ubicati a Palazzo San Gervasio (PZ), Via Roma – Via Cesare Battisti. Il fabbricato è composto da un primo livello con accesso da Via Cesare Battisti, composto in parte dal locale garage, censito autonomamente in catasto, e in parte dai locali ad uso residenziale collegati ai piani superiori da scala interna. Il piano terra, in cui è presente l'ingresso principale con accesso da Via Roma, e il primo piano sono composti da locali ad uso residenziale mentre il secondo piano è un locale sottotetto.

L'immobile confina a nord con Via Roma e a sud con Via Cesare Battisti. Il lato esposto ad est ed il lato esposto ad ovest sono in aderenza con altri fabbricati.

Il fabbricato necessita di presentazione di pratica di sanatoria o di lavori di adeguamento per la regolarizzazione edilizia.

Catastalmente gli immobili sono censiti presso il N.C.E.U. della Provincia di Potenza al foglio 31, particella 909, subb. 3 e 4 del Comune di Palazzo San Gervasio (PZ).

Prezzo base di vendita: 107.085 euro

(allegato 19)



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

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

- [trascrizione pignoramento: 24/10/2023](#)

RICOSTRUZIONE PROPRIETA' IMMOBILI PIGNORATI

1) proprietà immobili foglio 31 particella 909 sub 1 e sub 2 dal 17/08/2000 ad oggi - [REDACTED].

Gli immobili sono pervenuti al debitore esecutato mediante il seguente atto:

atto di compravendita a rogito del Notaio dott. ... del 17 agosto 2000, repertorio n. 99086 – raccolta n. 27420, registrato a Melfi il 22 agosto 2000 (allegato 03).

Il citato atto di compravendita è il primo passaggio di proprietà trascritto in data antecedente di venti anni alla trascrizione del pignoramento.

2) proprietà immobili foglio 31 particella 909 sub 1 e sub 2 antecedente al 17/08/2000 – [REDACTED]

Gli immobili sono pervenuti agli alienanti fratelli [REDACTED] in virtù della successione di legittima della madre [REDACTED], deceduta a [REDACTED], giusta dichiarazione di successione registrata a [REDACTED].

[...]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.[...]

L'atto di compravendita si riferisce ai vecchi identificativi catastali degli immobili (subalterni 1 e 2) che hanno subito variazione (diventando subalterno 3 e subalterno 4) a seguito di ristrutturazione degli stessi come si evince dalla ricostruzione catastale di cui al quesito n. 3.

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

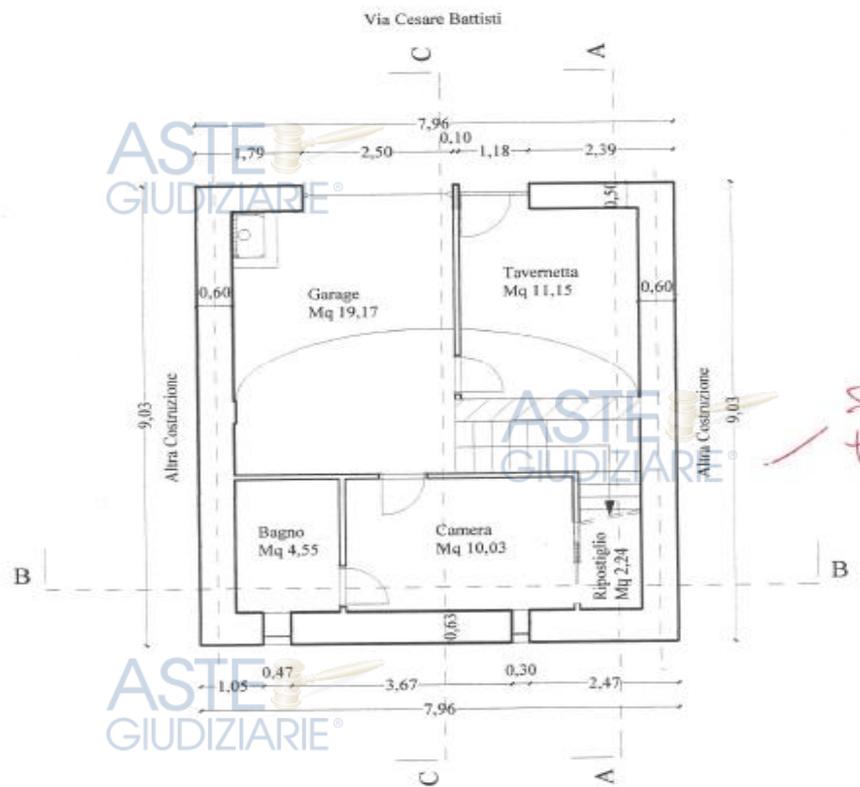
Gli immobili pignorati sono stati legittimati dal permesso a costruire n. 115/2004 del 16.02.2006 (allegato 20).

Il citato permesso a costruire prevedeva lavori di consolidamento e sopraelevazione di un fabbricato in muratura (dal cui atto di provenienza viene dichiarato di epoca costruttiva antecedente al primo settembre 1967 – pagina 4 allegato 03) costituito da un piano seminterrato, un piano terra e un sottotetto, portando ad un nuovo corpo di fabbrica composto da un piano seminterrato, un piano terra, un piano primo e un sottotetto.

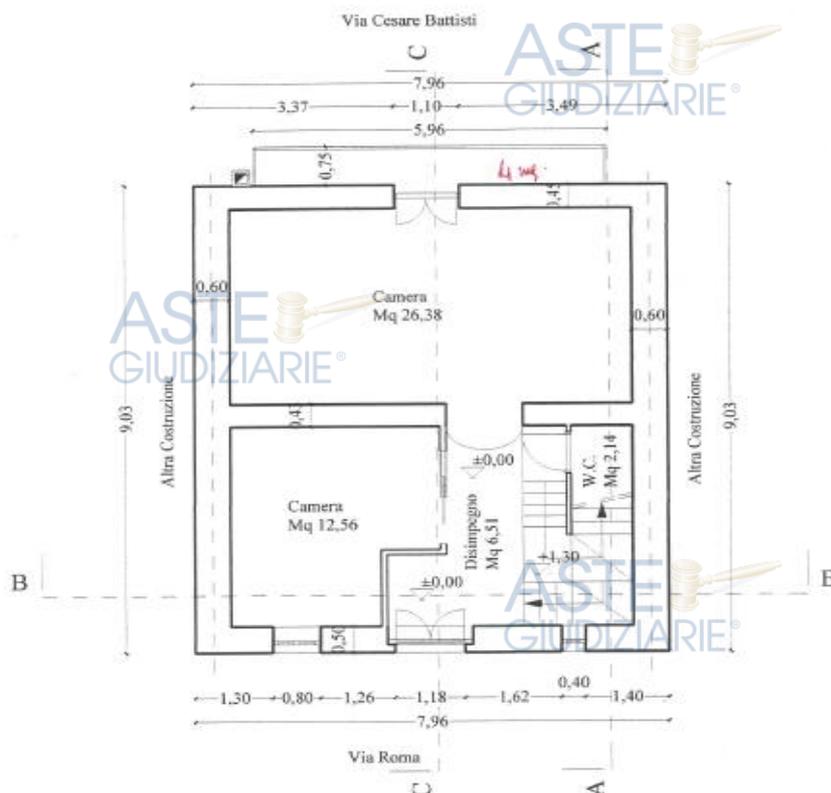
Lo stato legittimato dal citato permesso a costruire è di seguito rappresentato:

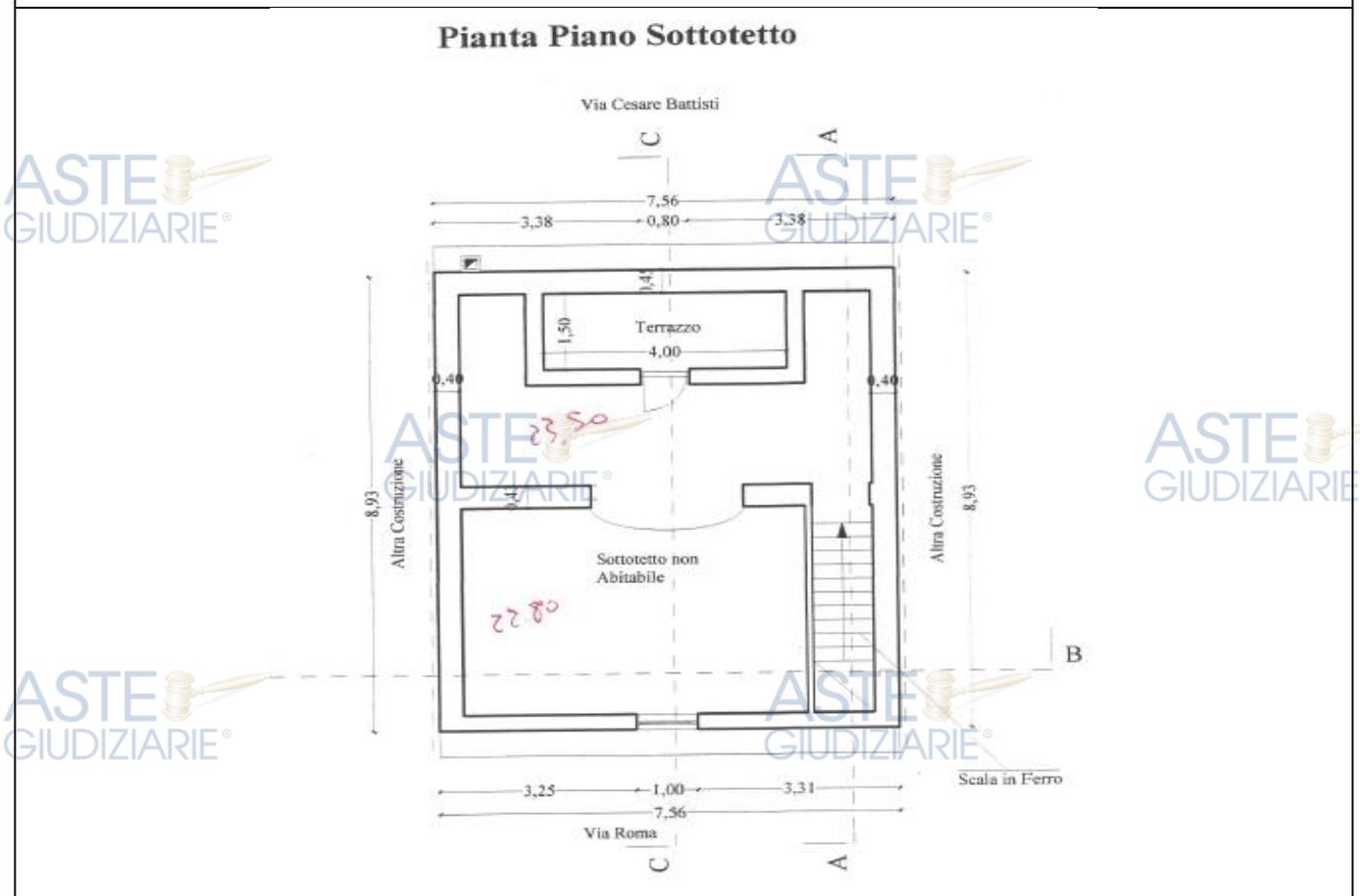
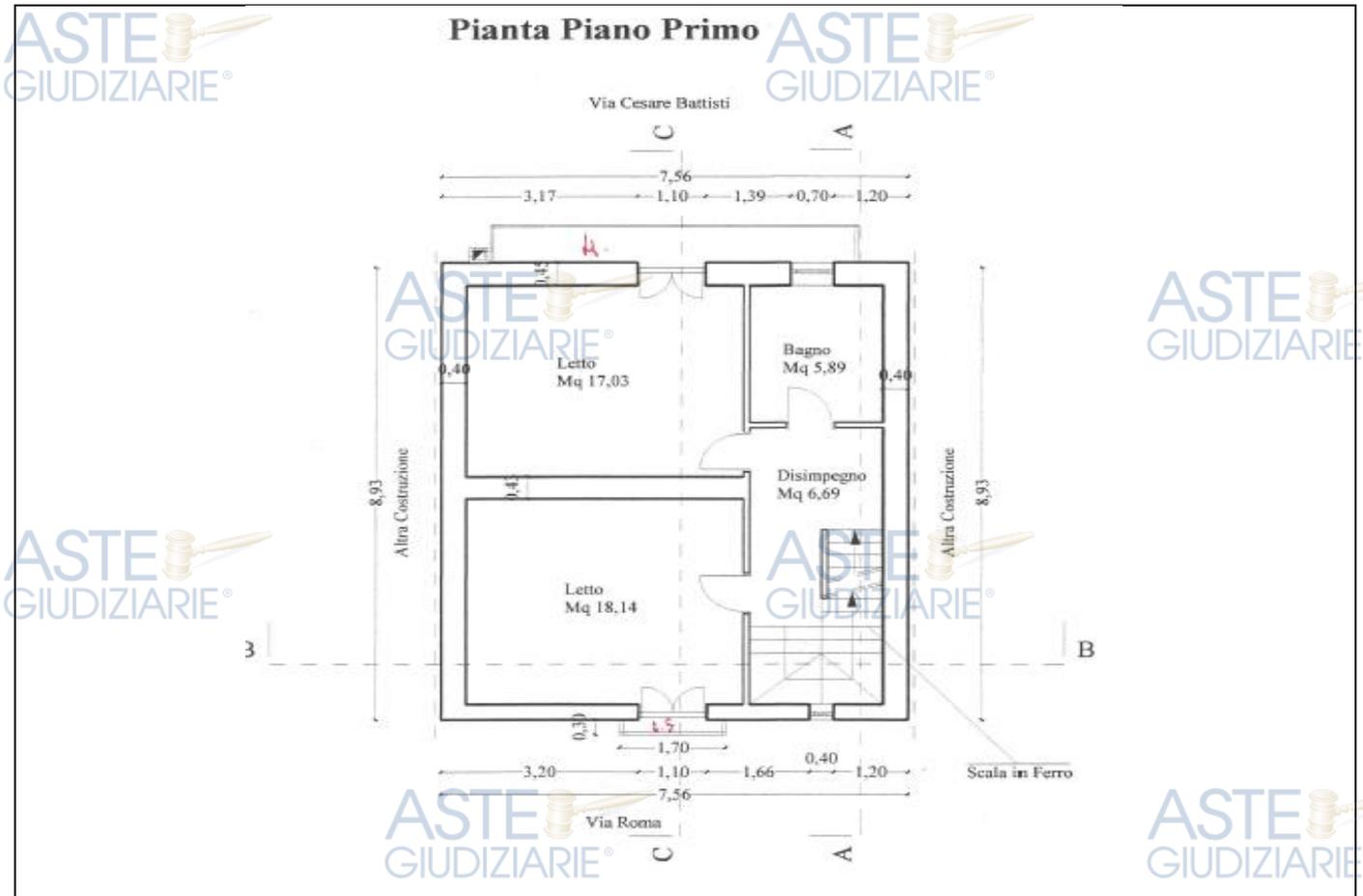


Pianta Piano Seminterrato

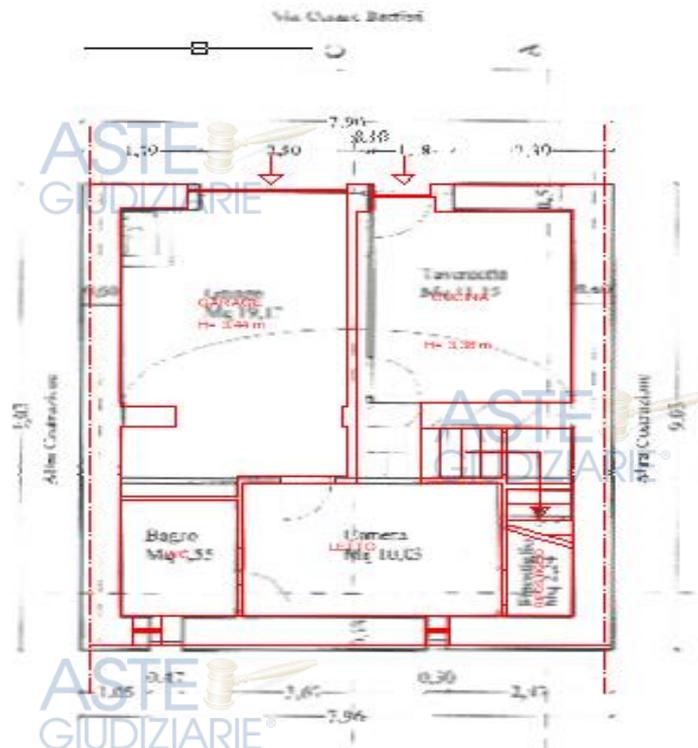


Pianta Piano Terra

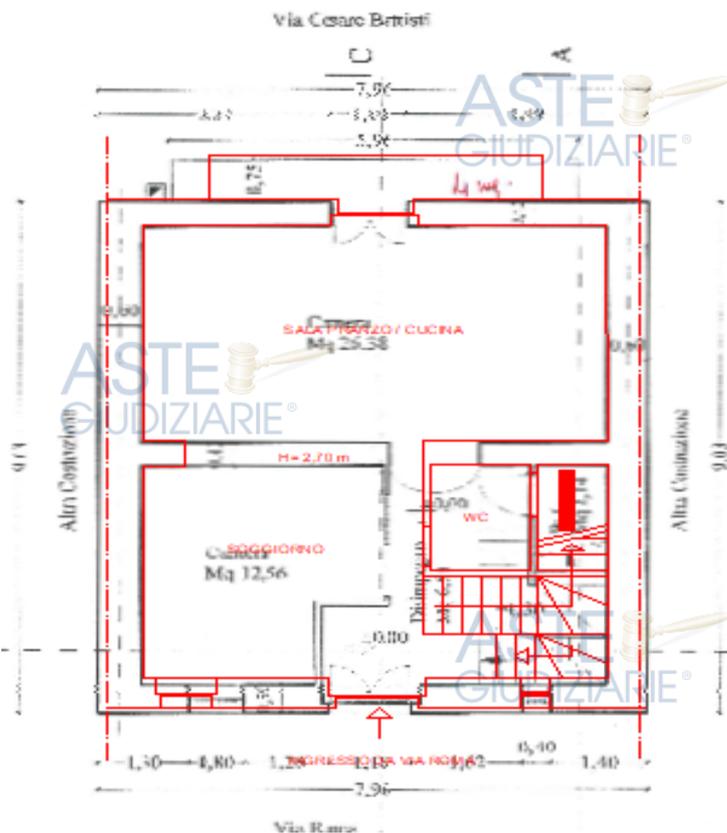


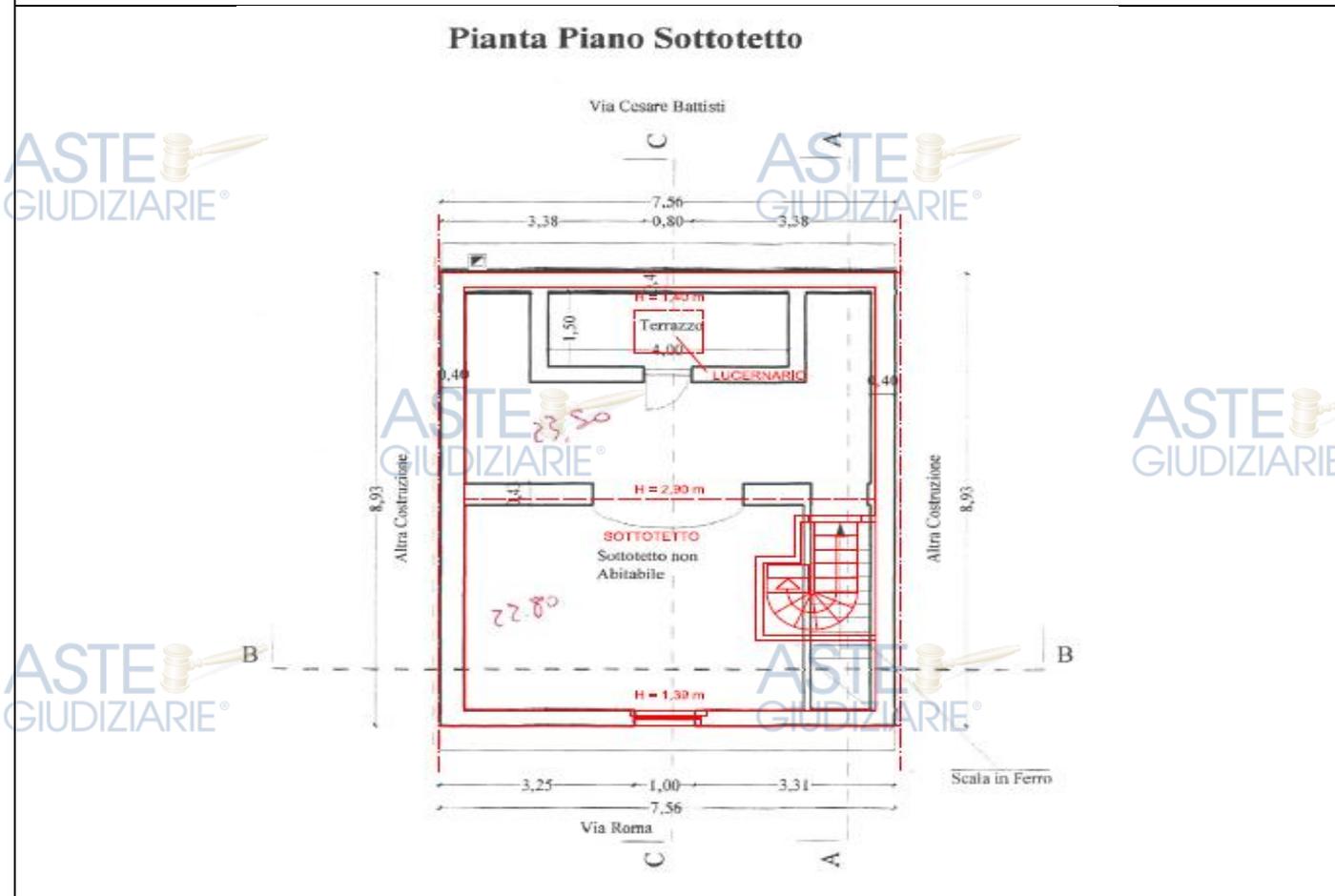
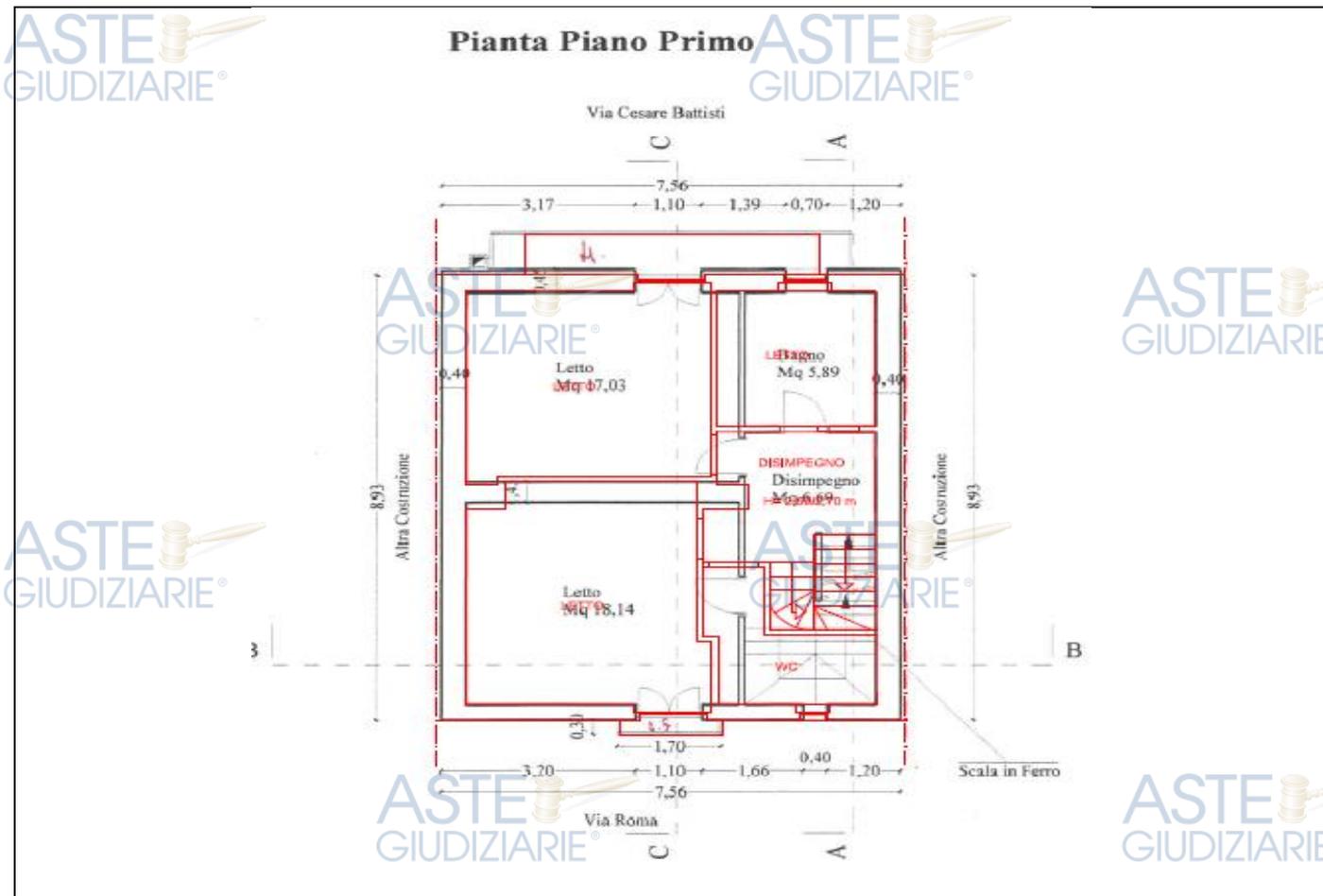


Pianta Piano Seminterrato



Pianta Piano Terra





Dalla sovrapposizione grafica tra lo stato dei luoghi rilevato con lo stato legittimato dal permesso a costruire n. 115/2004 del 16.02.2006 si riscontrano le seguenti difformità:

- Quanto rilevato presenta variazione nella distribuzione interna di alcuni ambienti e lo spostamento di pareti interne di tamponamento;
- alcune delle aperture esterne si trovano in posizione traslata rispetto a quella di progetto;
- i solai dei balconi ai piani terra e primo sono di dimensione più piccola rispetto a quanto rappresentato graficamente ma coerente con l'indicazione dei metri quadrati fatta a penna sul progetto (si indica sul solaio del balcone 4 mq compatibile con quanto rilevato). Sono state realizzate variazioni al solaio di calpestio del piano sottotetto e del piano primo e variazioni alla rampa di scala che collega i vari livelli;
- mancata realizzazione del terrazzo al piano sottotetto e realizzazione di un lucernario. La non realizzazione del terrazzo è stata prescritta dall'Ufficio Tecnico Comunale nel rilascio del permesso di costruire;
- presenza di un soppalco nel locale garage;
- modifica degli elementi portanti strutturali: l'immobile presenta infatti un assottigliamento delle pareti perimetrali esterne al primo e secondo piano e la mancanza di parti delle pareti centrali con funzione portante, in modo più incisivo al piano terra, primo e secondo.

Le difformità riscontrate, interessando anche parti strutturali, sarebbero dovute avvenire mediante un deposito dei calcoli strutturali ma, nel deposito associato al permesso costruire, deposito n.325 del 2005, visionato presso il Dipartimento Ufficio Difesa del Suolo della Regione Basilicata, non sono presenti varianti.

[...] 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) [...]

Dal confronto con l'Ufficio del Genio Civile di Matera e secondo quanto previsto dal D.P.R. 380 del 2001 integrato con la Legge 105 del 2024, le difformità riscontrate possono essere assimilate a difformità parziali o variazioni essenziali al permesso a costruire. Per queste difformità l'articolo 36 bis del D.P.R. 380 del 2001, introdotto dall'art. 1, comma 1, lettera h) del decreto-legge n. 69 del 2024, convertito dalla legge n. 105 del 2024, prevede:

Art. 36-bis. - Accertamento di conformità nelle ipotesi di parziali difformità e di variazioni essenziali

[...] 1. In caso di interventi realizzati in parziale difformità dal permesso di costruire o dalla segnalazione certificata di inizio attività nelle ipotesi di cui all'articolo 34 ovvero in assenza o in difformità dalla segnalazione certificata di inizio attività nelle ipotesi di cui all'articolo 37, fino alla scadenza dei termini di cui all'articolo 34, comma 1 e comunque fino all'irrogazione delle sanzioni amministrative, il responsabile dell'abuso, o l'attuale proprietario dell'immobile, possono ottenere il permesso di costruire e presentare la segnalazione certificata di inizio attività in sanatoria se l'intervento risulti conforme alla disciplina urbanistica vigente al momento della presentazione della domanda, nonché ai requisiti prescritti dalla disciplina edilizia vigente al momento della realizzazione. Le disposizioni del presente articolo si applicano anche alle variazioni essenziali di cui all'articolo 32

2. Il permesso presentato ai sensi del comma 1 può essere rilasciato dallo sportello unico per l'edilizia di cui all'articolo 5, comma 4-bis, subordinatamente alla preventiva attuazione, entro il termine assegnato dallo sportello unico, degli interventi di cui al secondo periodo. In sede di esame delle richieste di permesso in sanatoria lo sportello unico può condizionare il rilascio del provvedimento alla realizzazione, da parte del

richiedente, degli interventi edilizi, anche strutturali, necessari per assicurare l'osservanza della normativa tecnica di settore relativa ai requisiti di sicurezza e alla rimozione delle opere che non possono essere sanate ai sensi del presente articolo. Per le segnalazioni certificate di inizio attività presentate ai sensi del comma 1, lo sportello unico individua tra gli interventi di cui al secondo periodo le misure da prescrivere ai sensi dell'articolo 19, comma 3, secondo, terzo e quarto periodo, della legge 7 agosto 1990, n. 241, che costituiscono condizioni per la formazione del titolo. [...]

[...] 5. Il rilascio del permesso e la segnalazione certificata di inizio attività in sanatoria sono subordinati al pagamento, a titolo di oblazione, di un importo:

a) pari al doppio del contributo di costruzione ovvero, in caso di gratuità a norma di legge, determinato in misura pari a quella prevista dall'articolo 16, incrementato del 20 per cento in caso di interventi realizzati in parziale difformità dal permesso di costruire, nelle ipotesi di cui all'articolo 34, e in caso di variazioni essenziali ai sensi dell'articolo 32. Non si applica l'incremento del 20 per cento nei casi in cui l'intervento risulti conforme alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente sia al momento della realizzazione dello stesso, sia al momento della presentazione della domanda;

b) pari al doppio dell'aumento del valore venale dell'immobile valutato dai competenti uffici dell'Agenzia delle entrate, in una misura, determinata dal responsabile del procedimento, non inferiore a 1.032 euro e non superiore a 10.328 euro ove l'intervento sia eseguito in assenza della segnalazione certificata di inizio attività o in difformità da essa, nei casi di cui all'articolo 37, e in misura non inferiore a 516 euro e non superiore a 5.164 euro ove l'intervento risulti conforme alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente sia al momento della realizzazione dello stesso, sia al momento della presentazione della domanda [...]

Secondo le disposizioni dell'art.36 bis, al fine di una sanatoria strutturale l'opera deve rispondere ai requisiti previsti dalla disciplina edilizia vigente al momento della realizzazione degli abusi.

La maggior parte delle modifiche riscontrate in difformità a quanto autorizzato sono state realizzate in data antecedente al 19/06/2008 in quanto le planimetrie catastali relative agli immobili rappresentano uno stato in cui dette difformità erano già presenti.

Poiché non è possibile sapere a priori se nella configurazione strutturale attuale l'opera risponda o meno ad una verifica con le norme dell'epoca della realizzazione di queste variazioni se non a seguito di redazione di un progetto, non richiesto nei quesiti posti dal G.E., che richiederebbe delle indagini diagnostiche sulla struttura ed una verifica dal cui esito potrebbe riscontrarsi che la struttura non è rispondente alle norme richiedendo in questo caso lavori di adeguamento sismico e, vista l'entità delle modifiche strutturali effettuate, si ritiene che allo stato attuale l'opera possa rispondere ad una verifica solo in seguito a lavori di adeguamento da definire mediante un'ideale progettazione.

In alternativa alla sanatoria mediante quanto previsto dall'art. 36 bis del DPR 380/2001, è possibile sanare l'immobile mediante la messa in pristino dell'opera rendendola conforme alle previsioni progettuali. Tale secondo approccio richiederebbe diversi accorgimenti tecnici la cui progettazione è indispensabile per garantire il ripristino degli elementi strutturali non solo da un punto di vista architettonico ma anche funzionale, garantendo un idoneo ammassamento tra gli elementi atto a garantire continuità strutturale.

Una corretta realizzazione di tali interventi richiederebbe un'adeguata conoscenza della struttura e un'ideale progettazione degli stessi dalla cui scelta ne derivano i relativi costi.

Costo sanatoria opere strutturali

Poiché è difficile stimare il costo di una sanatoria strutturale mediante l'applicazione dell'art. 36 bis se non dietro l'avvio dell'iter precedentemente descritto, si dà un'indicazione di massima sulla stima del costo di messa in pristino dello stato dei luoghi, più facilmente desumibili.

Il costo necessario per la sanatoria strutturale dell'immobile viene dedotto da una contabilità forfettaria fatta sulla messa in pristino degli elementi strutturali difformi da quelli in progetto e stimato in euro 30.000, comprensivi di opere e spese tecniche necessarie per progettare e seguire gli interventi.

COSTO SANATORIA OPERE STRUTTURALI STIMATO = 30.000 €

Costo sanatoria edilizia

A – SANZIONE PECUNARIA

Per le variazioni architettoniche, prospettiche e di non rilevanza strutturale, che rientrano nell'art. 22 del D.P.R. 380/2001, realizzabili mediante segnalazione certificata di inizio attività, la sanzione prevista per la mancata presentazione della segnalazione è quella prevista all'art. 37:

Art. 37 (L) - Interventi eseguiti in assenza o in difformità dalla segnalazione certificata di inizio attività [...]1. La realizzazione di interventi edilizi di cui all'articolo 22, commi 1 e 2, in assenza della o in difformità dalla segnalazione certificata di inizio attività comporta la sanzione pecuniaria pari al triplo dell'aumento del valore venale dell'immobile conseguente alla realizzazione degli interventi stessi e comunque in misura non inferiore a 1.032 euro.[...]

SANZIONE PECUNARIA - D.P.R. 380/2001 art. 37 = 1.032 €

* Nel caso di applicazione di sanatoria ai sensi del recente art. 36 bis del D.P.R. 380/2001 le relative sanzioni pecunarie sono da valutarsi in base al comma 5 lettera a del citato articolo integrato con le disposizioni previste agli articoli 7 e 10 del regolamento edilizio del Comune di Palazzo San Gervasio.

B - DIRITTI DI SEGRETERIA - DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA COMUNALE N. 00015/2021

1) - S.C.I.A (segnalazione certificata di inizio attività) - S.C.I.A. alternativa al P. di C. - C.I.L.A. (comunicazione di inizio asseverata) - S.C.A. (segnalazione certificata di agibilità) = 70 €

2) Incremento del 30% delle tariffe di cui al precedente punto 6, relativamente al rilascio di titoli abilitativi in sanatoria (artt. dal 32 al 37 del D.P.R. n. 380/2001, condoni ai sensi della L. 47/85, L. 724/1994 e L. 326/2003)=21€

TOTALE DIRITTI DI SEGRETERIA = 91 €

C - SPESE TECNICHE

Le spese tecniche sono già state contabilizzate nella quota prevista della sanatoria strutturale.

TOTALE COSTI PER REGOLARITA' EDILIZIO-URBANISTICA = A+B+C = 1.123 €

TOTALE COSTO SANATORIA = 30.000 € + 1.123 € = 31.123 €

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

Il fabbricato è dotato di certificato di agibilità (allegato 22) ma è relativo allo stato di progetto, difforme dallo stato di fatto. La destinazione urbanistica è quella indicata nel progetto depositato.

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

Gli immobili sono occupati dal debitore esecutato e dalla sua famiglia. Un piano dell'abitazione censita al foglio 31 particella 909 sub 4, ovvero la parte del fabbricato indicata come piano sottostrada primo nelle planimetrie catastali, collegata con i piani superiori da scala interna e con accesso indipendente da Via Cesare Battisti, è occupata da una terza persona. L'esecutato ha dichiarato che l'occupazione di tale parte di unità immobiliare è a titolo di comodato gratuito.

Tale porzione di immobile non è accatastata autonomamente e molto probabilmente non ha autonomia funzionale in quanto gli impianti sembrano essere collegati ai piani superiori.

[...] 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.).[...]

Il canone di locazione di mercato di un immobile appartenente allo stesso segmento di mercato dell'immobile pignorato è stato determinato facendo riferimento ai valori forniti dalla Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate, primo semestre 2024, così come riportati al quesito n. 12 del presente elaborato.

I valori di locazione proposti dall'Agenzia delle Entrate per la zona di riferimento e per metro quadrato di superficie lorda sono pari ad un valore medio di 2,45 €/mq x mese per la zona censuaria D1 e di 2 €/mq x mese per la zona censuaria B1. Poiché l'immobile si trova al confine tra le due zone censuarie viene adottato il valore medio tra i due valori medi di zona e pari a 2,225 €/mq x mese.

Tale valore, corretto con i coefficienti correttivi così come determinati al successivo quesito n. 12 "stima del più probabile valore di mercato" e moltiplicato per la superficie commerciale della parte occupata ha permesso di determinare l'indennità di occupazione mensile.

Indennità di occupazione = valore mq x coeff. correttivi x mq = 2,225 €/mq x 1,09725 x 42,84 mq = 105 €/mese

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

Da ispezione ipotecaria n. T328833 del 18/09/2024 effettuata sull'immobile censito al foglio 31 particella 909 sub 3 (allegato 23) e da ispezione ipotecaria n. T331632 del 18/09/2024 effettuata sull'immobile censito al foglio 31 particella 909 sub 4 (allegato 24), condotte nel periodo informatizzato che va dal 22/05/1996 al 18/09/2024, risultano le seguenti formalità:

- iscrizione del 25/05/2010 - registro particolare 1565 registro generale 9350 - Pubblico ufficiale
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX repertorio 39326/17989 del 24/05/2010;

ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario

documenti successivi correlati: Annotazione n. 1776 del 21/11/2011 (SURROGAZIONE AI SENSI DELL'ART. 120-QUATER, COMMA 3, DEL D.LGS. 385/1993)

- annotazione del 21/11/2011 - registro particolare 1776 registro generale 15884 - Pubblico Ufficiale
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX repertorio 16777/9451 del 28/10/2011;

annotazione a iscrizione - surrogazione ai sensi dell'art. 120-quater, comma 3, del d.lgs. 385/1993

formalità di riferimento: iscrizione n. 1565 del 2010

- trascrizione del 24/10/2023 - registro particolare 14278 registro generale 17145 - Pubblico ufficiale
XXXXXXXXXXXXX Repertorio 1689 del 28/09/2023

atto esecutivo o cautelare - verbale di pignoramento immobili;

- Da ispezioni sugli immobili non ci sono trascrizioni di pignoramenti diversi da quello originante la presente procedura espropriativa (trascrizione del 24/10/2023 - registro particolare 14278 registro generale 17145).
- Da ispezioni sugli immobili non risultano trascrizioni di domande giudiziali sul bene pignorato.
- Non è presente un regolamento condominiale per l'immobile oggetto di esecuzione.
- Dai pubblici registri immobiliari dalla data del 22/05/1996 non risultano atti impositivi di servitù.

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

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

- Presentazione di pratica di sanatoria presso l'Ufficio tecnico del Comune di Palazzo San Gervasio con probabile necessità di lavori di adeguamento della struttura, al fine di renderla conforme alla disciplina edilizia, o di lavori di ripristino necessari per rendere la struttura conforme al progetto depositato.
- presentazione di variazione catastale.

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

Iscrizioni ipotecarie:

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

- iscrizione del 25/05/2010 - registro particolare 1565 registro generale 9350.

Difformità edilizio-urbanistiche:

Le difformità urbanistico - edilizie, così come specificato nel quesito n.6 e per le quali non si è proceduto alla regolarizzazione in corso d'opera, sono quantificate in euro 31.123. Tale costo è già stato detratto dalla determinazione del prezzo a base d'asta.

Difformità catastali: Le difformità catastali, così come specificato nel quesito n.3 e per le quali non si è proceduto alla regolarizzazione in corso d'opera, sono quantificate in euro 800. Tale costo è già stato detratto dalla determinazione del prezzo a base d'asta.

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

L'immobile oggetto di procedimento di esecuzione immobiliare è stato edificato sulla particella di terreno n.1705 del foglio 31. Come si evince da visura catastale storica su tali identificativi catastali la proprietà del terreno dall'impianto meccanografico del 11.11.1978 era di XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX.

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



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

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

Il compendio pignorato ha per oggetto dei fabbricati e pertanto non possono essere gravati da censo, livello o uso civico.



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

Gli immobili oggetto di procedimento di esecuzione fanno parte di un piccolo stabile autonomo, pertanto le spese di gestione sono quelle legate alla manutenzione degli stessi.



STIMA DEL PIÙ PROBABILE VALORE DI MERCATO

INDIRIZZO IMMOBILE

Via Roma /Via Cesare Battisti – 85026 Palazzo San Gervasio (PZ)



STIMA DEL PIÙ PROBABILE VALORE DI MERCATO

INDIRIZZO IMMOBILE **Via Roma / Via Cesare Battisti – 85026 Palazzo San Gervasio (PZ)**

INQUADRAMENTO CATASTALE



DATI CATASTALI

DATI IDENTIFICATIVI

Provincia	Comune	Tipo unità	Fabbricati
Potenza	Palazzo San Gervasio		

APPARTAMENTO

Sezione	Foglio	Particella	Subalterno			
/	31	909	4			
Zona censuaria	Micro zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie totale	Rendita catastale
/	/	A/2	2	8,5 vani	211 mq	Euro 636,53

GARAGE

Sezione	Foglio	Particella	Subalterno			
/	31	909	3			
Zona censuaria	Micro zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie	Rendita catastale
/	/	C/6	2	16 mq	21 mq	Euro 23,96

STIMA DEL PIÙ PROBABILE VALORE DI MERCATO

INDIRIZZO IMMOBILE

Via Roma / Via Cesare Battisti – 85026 Palazzo San Gervasio (PZ)

CALCOLO DELLA SUPERFICIE COMMERCIALE

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

- Superficie principale;
- Superficie degli accessori diretti ed indiretti;
- Superfici scoperte;
- Superficie con altezza inferiore ad 1,50 metri (esclusa dalla stima).

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

La superficie dei locali principali e degli accessori, ovvero loro porzioni, aventi altezza utile inferiore a 1,50 metri, così come previsto nell'allegato C del D.P.R. n. 138/98, non è stata considerata nel computo della superficie da stimare.

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

- Superficie vani principali e vani accessori a servizio diretto considerata al 100%;
- Superfici vani accessori a servizio indiretto (cantine soffitte e assimilati) considerate al 50% se comunicanti con i vani principali, considerate al 25% se non comunicanti;
- Superficie dei balconi, terrazze e simili, di pertinenza esclusiva nella singola unità immobiliare, computata nella misura del 30 %, fino a metri quadrati 25 e del 10 % per la quota eccedente.

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

STIMA DEL PIÙ PROBABILE VALORE DI MERCATO

INDIRIZZO IMMOBILE

Via Roma / Via Cesare Battisti – 85026 Palazzo San Gervasio (PZ)

Per il calcolo della superficie commerciale lo spessore delle murature perimetrali di confine con altre unità immobiliari, nell'impossibilità di rilevarle, è stato considerato facendo riferimento agli elaborati grafici di progetto.

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

SUPERFICI APPARTAMENTO:

piano primo sottostrada

- SUPERFICIE VANI PRINCIPALI E ACCESSORI DIRETTI = 42,84 mq → SUPERFICIE CONSIDERATA D.P.R. 138/98 = 42,84mq

piano terra

- SUPERFICIE VANI PRINCIPALI E ACCESSORI DIRETTI = 65,65 mq → SUPERFICIE CONSIDERATA D.P.R. 138/98 = 65,65mq
- SUPERFICIE ESTERNA = 3,88 mq → SUPERFICIE CONSIDERATA D.P.R. 138/98 = 1,16 mq

piano primo

- SUPERFICIE VANI PRINCIPALI E ACCESSORI DIRETTI = 65,17 mq → SUPERFICIE CONSIDERATA D.P.R. 138/98 = 65,17mq
- SUPERFICIE ESTERNA = 4,41 mq → SUPERFICIE CONSIDERATA D.P.R. 138/98 = 1,32 mq

piano secondo

- SUPERFICIE VANI ACCESSORI INDIRETTI COMUNICANTI = 54,98 mq → SUPERFICIE CONSIDERATA D.P.R. 138/98 = 27,49mq

Poiché il garage può avere funzione autonoma, in quanto con accesso esterno indipendente, ed essendo presente nella banca dati OMI dell'Agenzia delle Entrate la quotazione immobiliare per questa specifica categoria, lo stesso è stato valutato facendo riferimento a tali valori e non come accessorio indiretto all'abitazione.

SUPERFICI GARAGE

- SUPERFICIE VANI PRINCIPALI NELLA SPECIFICA CATEGORIA = 22,50 mq → SUPERFICIE CONSIDERATA D.P.R. 138/98 = 22,50 mq

STIMA DEL PIÙ PROBABILE VALORE DI MERCATO

INDIRIZZO IMMOBILE

Via Roma / Via Cesare Battisti – 85026 Palazzo San Gervasio (PZ)

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

APPARTAMENTO

Superficie al 100 % (appartamento)	Vani principali e accessori diretti più muri interni e perimetrali di spessore massimo 50 cm più 50% muri in comunione.	173,66 mq
Superficie al 50 % (soffitta)	Vani accessori a servizio indiretto comunicanti con i vani principali più muri interni e perimetrali di spessore massimo 50 cm più 50% muri in comunione fino a 25 cm con esclusione di zone di altezza minore di 1,50 metri.	27,49 mq
Superficie al 30 % (balconi)	Balconi, terrazze e simili, di pertinenza esclusiva (fino a 25 mq).	2,49 mq
Superficie commerciale		203,63 mq

GARAGE

Superficie al 100 % (garage)	Vani principali e accessori diretti più muri interni e perimetrali di spessore massimo 50 cm più 50% muri in comunione.	22,50 mq
Superficie commerciale		22,50 mq

STIMA DEL PIÙ PROBABILE VALORE DI MERCATO

INDIRIZZO IMMOBILE

Via Roma / Via Cesare Battisti – 85026 Palazzo San Gervasio (PZ)

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

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

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

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

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

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

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

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

Nello specifico l'immobile ricade tra sue zone censuarie, la zona censuaria B1, rappresentativa del centro storico, e la zona censuaria D1, zona periferica.

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

STIMA DEL PIÙ PROBABILE VALORE DI MERCATO

INDIRIZZO IMMOBILE

Via Roma / Via Cesare Battisti – 85026 Palazzo San Gervasio (PZ)



Banca dati delle quotazioni immobiliari – Risultato (allegato 26)

Risultato interrogazione: Anno 2024 - Semestre 1

Provincia: POTENZA

Comune: PALAZZO SAN GERVASIO

Fascia/zona: Periferica/VIA SARDEGNA-VIALE EUROPA – VIALE CAMPANIA-CORSO ITALIA – VIA PUGLIA –
VIA KENNEDY – VIA REG. MARGHERITA -

Codice zona: D1

Microzona: 2

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	Normale	660	750	L	2,2	2,7	L
Abitazioni civili	Ottimo	750	930	L	2,5	3,3	L
Abitazioni di tipo economico	Normale	325	420	L	1,1	1,6	L
Autorimesse	Normale	230	315	L	0,8	1,1	L
Box	Normale	240	320	L	0,8	1,2	L

STIMA DEL PIÙ PROBABILE VALORE DI MERCATO

INDIRIZZO IMMOBILE

Via Roma / Via Cesare Battisti – 85026 Palazzo San Gervasio (PZ)



Banca dati delle quotazioni immobiliari – Risultato (allegato 27)

Risultato interrogazione: Anno 2024 - Semestre 1

Provincia: POTENZA

Comune: PALAZZO SAN GERVASIO

Fascia/zona: Centrale/CENTRO STORICO - C.SO MANFREDI-MANDRA - VIA GARIBALDI - P.ZZA IV NOVEMBRE - VIA CONCERIA - VIA FRANCAVILLA

Codice di zona: B1

Microzona catastale n.: 1

Tipologia prevalente: Abitazioni di tipo economico

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	Normale	500	670	L	1,7	2,3	L
Abitazioni di tipo economico	Normale	325	420	L	1,1	1,5	L
Autorimesse	Normale	240	350	L	0,8	1,2	L
Box	Normale	240	350	L	0,9	1,3	L

STIMA DEL PIÙ PROBABILE VALORE DI MERCATO

INDIRIZZO IMMOBILE

Via Roma / Via Cesare Battisti – 85026 Palazzo San Gervasio (PZ)

ZONA OMI DI RIFERIMENTO – D1



ZONA OMI DI RIFERIMENTO – B1



La zona censuaria presa di riferimento per gli immobili oggetto di stima, estrapolata dalla banca dati OMI dell' Agenzia delle Entrate, ricade al confine tra zona censuaria D1 e la zona censuaria B1.

L'appartamento oggetto di stima è stato valutato come abitazione civile in stato conservativo normale. Per questa tipologia di immobili il valore medio di mercato relativo alla zona D1 è pari a 705 €/mq, mentre il valore medio di mercato relativo alla zona B1 è pari a 585 €/mq. Si assume pertanto un valore dato dalla media tra i valori di mercato relativi alle due zone e pari a 645 €/mq.

Il garage è stato valutato come box auto in stato conservativo normale assumendo per esso il valore medio tra i valori medi di mercato relativi alle rispettive fasce D1 e B1 e pari a 287,5 €/mq.

Da questi valori di partenza, corretti in base alle caratteristiche degli immobili rispetto ad altri della stessa zona censuaria, si è determinato il valore di mercato reale degli stessi.

STIMA DEL PIÙ PROBABILE VALORE DI MERCATO

INDIRIZZO IMMOBILE

Via Roma / Via Cesare Battisti – 85026 Palazzo San Gervasio (PZ)

DEFINIZIONE DEI COEFFICIENTI CORRETTIVI DEL VALORE DI MERCATO

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

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

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

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

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

Nello specifico gli immobili oggetto di stima, rispetto ad altri della zona censuaria B1 sono ubicati su strada principale e rispetto a quelli della zona periferica D1 in posizione più centrale e vicino alla parte storica del paese. Riguardo lo stato manutentivo, rispetto allo stato normale l’appartamento presenta nei due piani intermedi caratteristiche per le quali si è ritenuto opportuno assegnare un coefficiente di merito. Presenta inoltre caratteristiche aggiuntive quali l’impianto di climatizzazione e l’impianto fotovoltaico in copertura che ne aumentano il valore.

L’unità nel complesso presenta una superficie di dimensioni tali da essere meno appetibile sul mercato, pertanto è stato adottato un coefficiente deprezzativo che tiene conto di tale circostanza.

Per il locale garage lo stato conservativo è stato considerato normale, essendo lo stesso privo di pavimento e con finiture scadenti. Si corregge il valore medio di mercato tenendo conto della posizione migliore rispetto ad altri della stessa zona censuaria.

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

STIMA DEL PIÙ PROBABILE VALORE DI MERCATO

INDIRIZZO IMMOBILE

Via Roma / Via Cesare Battisti – 85026 Palazzo San Gervasio (PZ)

I coefficienti correttivi del valore di mercato ritenuti idonei ad adeguare il valore medio di mercato al reale valore dell'immobile nascono dalle considerazioni soggettive sopra citate. Di seguito i coefficienti di merito impiegati nella stima:

COEFFICIENTI CORRETTIVI DEL VALORE DI MERCATO

POSIZIONE NELLA ZONA CENSUARIA	MIGLIORE	1,05
TAGLIO	> DI 200 MQ	0,95
MANUTENZIONE/RIFINITURE	MIGLIORE DEL NORMALE	1,10
	COEFFICIENTE CORRETTIVO DA APPLICARE	1,09725

CALCOLO DEL PIÙ PROBABILE VALORE DI MERCATO DELL'IMMOBILE

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

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

APPARTAMENTO	GARAGE
Valore medio di zona per mq 645 €	Valore medio di zona per mq 287,5 €
X	X
Coefficiente correttivo 1,09725	Coefficiente correttivo 1,05
=	=
Valore di mercato per mq 707,73 €	Valore di mercato per mq 301,88 €

PIU' PROBABILE VALORE DI MERCATO APPARTAMENTO = 739,90 €/mq x 203,63 mq = 144.114 €

PIU' PROBABILE VALORE DI MERCATO GARAGE = 301,88 €/mq x 22,50 mq = 6.792 €

TOTALE VALORE COMPENDIO PIGNORATO = 150.906 €

STIMA DEL PIÙ PROBABILE VALORE DI MERCATO

INDIRIZZO IMMOBILE

Via Roma / Via Cesare Battisti – 85026 Palazzo San Gervasio (PZ)

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

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

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

Il costo stimato per la regolarizzazione della planimetria catastale è di euro 800.

2) Regolarità edilizio - urbanistica:

Il costo stimato per la regolarizzazione edilizio - urbanistica dell'immobile è di euro 31.123.

PIU' PROBABILE VALORE DI MERCATO	150.906 €
COSTO REGOLARIZZAZIONE CATASTALE	- 800 €
COSTO REGOLARIZZAZIONE EDILIZIO URBANISTICA	- 31.123 €
VALORE IMMOBILE AL NETTO DEI COSTI PER REGOLARIZZARE	Tot =118.983 €

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

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

$$\text{RIDUZIONE DEL VALORE DEL 10\%} = 118.983 \text{ €} \times 10\% = 11.898 \text{ €}.$$

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

$$\text{PREZZO BASE D'ASTA PROPOSTO} = 118.983 \text{ €} - 11.898 \text{ €} = 107.085 \text{ €}$$



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



Nel procedimento di esecuzione immobiliare si fa riferimento al pignoramento delle intere unità immobiliari pertanto non ci sono quote indivise da valutare.



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

Certificato di residenza

Da certificato di residenza storico, rilasciato da Comune di Palazzo San Gervasio – Ufficio Anagrafe in data 05 Luglio 2024, risultano le seguenti residenze per il debitore esecutato (allegato 28):

- dal 02-08-1969 fino al 20-08-2000 – [REDACTED] – Palazzo san Gervasio;
- dal 21-08-2000 fino al 05-07-2024 – [REDACTED] – Palazzo san Gervasio;

L'indirizzo di residenza dell'esecutato alla data del 05/07/2024 è [REDACTED] – Palazzo San Gervasio.

L'indirizzo di residenza alla data di trascrizione del pignoramento del 24/10/2023 è [REDACTED] – Palazzo San Gervasio.

Certificato di stato civile

Da certificato di stato civile rilasciato in data 05/07/2024 dal Comune di Palazzo San Gervasio risulta che l'esecutato è di stato coniugato dal 26/08/2000 (allegato 02).

Estratto di matrimonio

Da estratto dell'atto di matrimonio, rilasciato da Comune di Palazzo San Gervasio in data 05/07/2024, risulta che l'esecutato ha contratto matrimonio in data 26 agosto 2000 come risulta da registro degli atti di matrimonio - [REDACTED] (allegato 29).

ANNOTAZIONI

Non ci sono annotazioni a margine dell'atto di matrimonio pertanto è da intendersi in regime di comunione legale dei beni.

L'atto di acquisto dei beni oggetto di procedimento è datato 17/08/2000, antecedente la data in cui è stato contratto il matrimonio.



Conclusioni:

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



Potenza, 13/11/2024



Il tecnico

Ing. Giuseppe FERARRA
(f.to digitalmente)

