

* * *

ASTE
ESECUZIONE IMMOBILIARE

Promossa da

DOBANK s.p.a

contro

R.G.E.: n.°15/18

RAPPORTO DI STIMA DEL COMPENDIO IMMOBILIARE

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

Paterno di Lucania, li 14/09/2018

Il C.T.U.
Geom. Giovanna Laino



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

Oggetto: Procedimento di espropriazione immobiliare contro [REDACTED]

promosso da DoBanK s.p.a., R.G.E. n.°15/18.

La scrivente **geom. Giovanna Laino**, iscritta all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Potenza e con studio in Paterno (Pz) alla via Cappella Vecchia n.°18, per il procedimento di espropriazione immobiliare di cui all'oggetto, con Ordinanza del **17/04/2018** veniva nominata **C.T.U.** dal Giudice delle Esecuzioni Immobiliari - **Dott. Ssa Daniela Di Gennaro**, fissando l'udienza del **18/09/18** per le determinazioni in ordine alle modalità della vendita dei beni staggiti, il conferimento dell'incarico e la precisazione dei seguenti quesiti, riportati di seguito da pag. 2) a pag. 16).

Il tutto come segue:

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

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

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

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

oppure:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Al riguardo:

- qualora l'atto di pignoramento rechi l'indicazione di un **diritto di contenuto più ampio** rispetto a quello in titolarità dell'esecutato (ad esempio: piena proprietà in luogo della nuda proprietà o dell'usufrutto o della proprietà 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 (rinviano alla risposta al quesito n. 3 per l'esatta descrizione delle difformità riscontrate).

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

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

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

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

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

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

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

I confini del bene devono essere menzionati con precisione, preferibilmente mediante l'esatta indicazione dei dati catastali degli immobili confinanti (foglio, p.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) stimandone – in caso di assenza – i costi per l'acquisizione.

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

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

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

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

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

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

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

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

Al riguardo, l'esperto:

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

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

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

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

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

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

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

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

Al riguardo, l'esperto:

- in primo luogo, deve procedere alla **sovrapposizione della planimetria** dello stato reale dei luoghi (predisposta in risposta al quesito n. 2) con la planimetria catastale;

- in secondo luogo, nel caso di riscontrate difformità:

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

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

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

LOTTO n. 1 (oppure LOTTO UNICO): – piena ed intera (oppure **quota di 1/2, di 1/3, ecc.**) proprietà (o altro diritto reale) di **appartamento** (o **terreno**) ubicato in _____ alla via _____ n. _____, piano _____ int. _____; è composto da _____, confina con _____ a sud, con _____ a nord, con _____ ad ovest, con _____ ad est; è riportato nel C.F. (o C.T.) del **Comune di _____** al **foglio _____**, **p.lla _____** (ex p.lla _____ o già scheda _____), **sub _____**; il descritto stato dei luoghi corrisponde alla consistenza catastale (oppure, non

corrisponde in ordine a _____); vi è concessione edilizia (o in sanatoria) n. ____ del _____, cui è conforme lo stato dei luoghi (oppure, non è conforme in ordine a _____); oppure, lo stato dei luoghi è conforme (o difforme _____) rispetto alla istanza di condono n. _____ presentata il _____, oppure, l'immobile è abusivo e a parere dell'esperto stimatore può (o non può) ottenersi sanatoria *ex artt.* _____ (per il fabbricato); risulta (oppure non risulta) ordine di demolizione del bene; ricade in zona _____ (per il terreno);

PREZZO BASE euro _____;

LOTTO n. 2 : ecc.

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

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

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

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

A questo riguardo, l'esperto:

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

Qualora 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 pignorato".

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

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

considerato abusivo e l'esperto procederà agli accertamenti della sanabilità/condonabilità di cui in prosieguo.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

A quest'ultimo riguardo, l'esperto deve:

- a) determinare la data di edificazione dell'immobile secondo le modalità sopra indicate;
 - b) chiarire se – in ragione della data di edificazione come sopra determinata o comunque delle caratteristiche delle opere abusive – l'immobile avrebbe potuto beneficiare di una delle sanatorie di cui alle disposizioni di seguito indicate:
- **artt. 31 e seguenti della legge n. 47 del 1985** (in linea di principio, immobili ed opere abusivi ultimati entro la data del 1.10.1983 ed alle condizioni ivi indicate);
 - **art. 39 della legge n. 724 del 1994** (in linea di principio, opere abusive ultimate entro la data del 31.12.1993 ed alle condizioni ivi indicate);

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

La documentazione così acquisita sarà allegata alla relazione;

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

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

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

In particolare, l'esperto indicherà:

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

Tra questi si segnalano in linea di principio:

- Domande giudiziali;
- Atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura;
- Convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge;

- Altri pesi o limitazioni d'uso (es. oneri reali, obbligazioni *propter rem*, servitù, uso, abitazione, ecc.), anche di natura condominiale;
- Provvedimenti di imposizione di vincoli storico-artistici e di altro tipo.

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

Tra questi si segnalano:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

- eventuali procedimenti giudiziari in corso relativi al cespite pignorato.

QUESITO n. 12: procedere alla valutazione dei beni.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

In ogni caso, in ordine al regime patrimoniale dell'esecutato, qualora dagli elementi complessivamente in atti risulti essere intervenuta sentenza di annullamento del matrimonio oppure

di scioglimento o cessazione degli effetti civili oppure di separazione personale e tale sentenza non risulti essere stata annotata a margine dell'atto di matrimonio, l'esperto procederà – laddove possibile – ad acquisire tale sentenza e a verificarne il passaggio in giudicato. Infine, laddove il debitore esecutato sia una società, l'esperto acquisirà altresì **certificato della Camera di Commercio**.

OGGETTO ESECUZIONE IMMOBILIARE

Il presente lavoro e la conseguente richiesta di vendita, da cui è scaturita la procedura esecutiva iscritta al R.G.E. n.°15/18, riguardano i diritti dell'intero e piena proprietà relativa a due unità immobiliari, situate sul territorio del *Comune di Rionero in Vulture*, [REDACTED] di

16/02/2018 al Rep. n.°3153/2583 a favore di Unicredit s.p.a. con sede in Roma, ora doBanck s.p.a.

In particolare - a seguito dell'atto di precetto, notificato il 08-10/11/17 -, con il quale si intimava di pagare alla debitrice la somma di Euro 119.213,66 oltre interessi dal 31/07/17 sino al soddisfo, il tutto derivante da un Contratto di Mutuo ipotecario per notar Maria Carretta del 28/02/2007 rep. n.°17092, registrato a Melfi in pari data al n.°436 serie 1T, iscritto il 01/03/2007 al R.G. n.°5974 e R.P. n.°1020, sono stati sottoposti a pignoramento:

• i diritti dell'intero della piena proprietà (1000/1000) [REDACTED]

sui seguenti immobili:

a)- *Locale garage della superficie netta di mq. 66 e catastale di mq. 88 sito al piano sottostrada, situato nel Comune di Rionero in Vulture alla via Brindisi n.°89, riportato in N.C.E.U. al foglio di mappa 18 part. n.°2778 sub 2, categoria C/6, classe 1, rendita di Euro 71,58*
Confini: corte, [REDACTED]

b)- *Appartamento della superficie catastale di mq. 78 sito al piano terra, situato nel Comune di Rionero in Vulture alla via Brindisi n.°89, riportato in N.C.E.U. al foglio di mappa 18 part. n.°2778 sub 3, categoria A/3, classe 5, vani 4, rendita di Euro 202,45*
Confini: corte, [REDACTED]

Ivi compreso ogni accessione, pertinenza e dipendenza, nello stato di fatto in cui si trova ed è posseduto dalla debitrice, nullo escluso ed accettato, il tutto come risulta dall' Atto di compravendita per notar Maria Carretta del 28/02/2007 rep. n.°17091/6824 trascritto presso la CC.RR.II. di Potenza il 01/03/2007 al n.°4114/5972.

° ° °

Nella procedura non è intervenuto altro interventore.

PREMESSA

Esaminati gli atti del procedimento ed effettuata la preliminare verifica della documentazione di cui all'art. 567, in esecuzione all'incarico affidato dal Sig. Giudice, la scrivente C.T.U. fissava per il giorno 13 luglio 2018 la data del sopralluogo al fine di effettuare la verifica dei beni oggetto del pignoramento. Il tutto avveniva mediante comunicazione agli interessati.

Data lettura agli intervenuti del mandato peritale, la scrivente ha proceduto alla individuazione, all'ispezione interna ed esterna dei beni, alla rilevazione metrica e fotografica degli stessi.

E' stato, altresì, effettuato un esauriente rilievo fotografico che farà parte integrante della presente relazione. Così pure, al fine di un corretto espletamento dell'incarico, la C.T.U. ha effettuato la verifica della documentazione ipotecaria presso la CC.RR.II., quella catastale presso l'U.T.E. di Potenza e la documentazione tecnico - amministrativa presso il Comune di Rionero in Vulture sul cui territorio ricadono gli immobili.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

➤ Di seguito, si procede alla risposta dei singoli quesiti:

° ° °

Dalla verifica della documentazione relativa al procedimento iscritto al R.G.E. n.°15/18 contro [REDACTED] è emerso che il creditore procedente ha depositato in data 27/03/2018 la "relazione notarile", redatta dal Notaio Andrea Zuccarello Marcolini il 21/03/2018, relativa alle iscrizioni e trascrizione anteriori al ventennio che precede la trascrizione del pignoramento di cui al presente lavoro, effettuato in data 16/02/2018 al Rep. n.°3153/2583 in favore di Unicredit s.p.a.

Occorre rilevare che la relazione resa dal Notaio [REDACTED] quale ultimo titolo di provenienza, relativamente alla proprietà delle unità immobiliari site in Rionero in Vulture alla via Brindisi n.°89, distinte al catasto fabbricati al foglio di mappa 18 part. n.°2778 sub 2, categoria C/6, garage di mq. 88 catastali al piano sottostrada avente accesso dalla corte antistante posta su via Brindisi e part. n.°2778 sub 3, abitazione di vani 3 al piano terra avente accesso da corte antistante da cui si accede da strada comunale da realizzarsi - che pervenivano alla [REDACTED] l'Atto di compravendita per notar Maria Carretta del 28/02/2007 rep. n.°17091/1954 trascritto presso la CC.RR.II. di Potenza il 01/03/2007 al n.°5972/4114.

Con l'indicato rogito la debitrice acquistava la piena proprietà delle unità immobiliari indicate da [REDACTED]

Nella vendita venivano compresi tutti i diritti, gli accessori, le accessioni, le pertinenze, le servitù se esistenti nonché la quota proporzionale sulle parti comuni dell'edificio così come determinate dall'art. 1117 c.c., in particolare nella vendita sono compresi i diritti proporzionali sulla corte comune, l'androne ed il vano scala, tutti identificati al foglio mappa 18 particella n.°2778 sub 5 (bene comune non censibile alla part. n.°2778 sub 2, sub 3 e sub 4) così come i beni sono pervenuti al dante causa dell'attuale venditore con atto notar Consalvo Giuratrabocchetti del 16/04/2002 rep. n.° 102242, registrato a Melfi il 22/04/2002 e trascritto il 16/04/2002 al nn.°8445/7222

[REDACTED] immobiliari vendute, o meglio le particelle n.°2778 sub 2 e n.°2278 sub 3 del mappale 18 pervenivano per effetto di Atto di compravendita per notar Maria Carretta del 12/12/2006 rep. n.°16858/6649 trascritto presso la CC.RR.II. di Potenza il 14/12/2006 al n.°26942/15738.

Nella vendita venivano compresi tutti i diritti, gli accessori, le accessioni, le pertinenze, le servitù se esistenti nonché la quota proporzionale sulle parti comuni dell'edificio così come determinate dall'art. 1117 c.c. in particolare nella vendita sono compresi i diritti proporzionali sulla corte comune, l'androne ed il vano scala, tutti identificato al foglio mappa 18 particella n.°2778 sub 5 (bene comune non censibile alla part. n.°2778 sub 2, sub 3 e sub 4) così come i beni sono pervenuti al dante causa dell'attuale venditore con atto notar Consalvo Giuratrabocchetti del 16/04/2002 rep. n.°584 trascritto il 16/04/2002 rep. 102242, registrato a Melfi il 22/04/2002 e trascritto il 16/04/2002 al nn.°8445/7222

Al venditore tale [redacted] suolo sul quale insiste il fabbricato (ora part. n.°2778) comprendente le unità immobiliari che ci occupa ed altri terreni pervenivano per effetto di: Atto di Convenzione Edilizia per notar Consalvo Giuratrabocchetta del 16/04/2002 rep. n.°102242 trascritto presso la CC.RR.II. di Potenza il 16/04/2002 al n.°8445/7222 per cessione del [redacted]

Emerge dall'Atto innanzi indicato che il Comune di Rionero in Vulture con:

- Deliberazione di Consiglio Comunale n.°12 e n.°13 del 13/02/1998, esecutive ai sensi di legge, conformi all'atto per Notaio C. Giuratrabocchetti n.°97.619 del 28/10/1999, registrato a Melfi il 4/11/1999 al n.°1472, trascritto a Potenza il 09/11/1999 al n.°12775 ha approvato il Piano Particolareggiato relativo alla zona "C3-C5-C-SQ1" del vigente strumento urbanistico generale del predetto Comune, ai sensi dell'art. 3 della legge regionale n.°37/96 con contestuale declaratoria dei comparti previsti nel Piano Particolareggiato stesso;

- Deliberazione di Consiglio Comunale n.°30 e 31 del 27/06/2001, esecutive ai sensi di legge, ha approvato la Variante al Piano Particolareggiato relativo alla zona "C3-C5-C-SQ1" del vigente strumento urbanistico generale del predetto Comune, ai sensi dell'art. 3 della legge regionale n.°37/96 con contestuale declaratoria dei comparti previsti nel Piano Particolareggiato stesso;

che l'art. 21 punto 2 delle norme tecniche di attuazione del vigente piano regolatore comunale (variante generale approvata con D.P.G.R. n.°914 del 17.05.1988 e n.°3150 del 14.06.1993) prescrive che la zona "C3-C5-C-SQ1" è destinata ad edilizia residenziale pubblica, con possibilità per i proprietari delle aree ricadenti nella zona in questione di utilizzare per edilizia privata, la cubatura risultante dall'applicazione dell'indice territoriale previsto, previa cessione bonaria e senza altro indennizzo dell'area in favore del Comune. La cubatura destinata ad edilizia privata è ubicata in appositi Lotti individuati nel Piano Particolareggiato, in caso di mancato accordo bonario, l'amministrazione procede, direttamente o indirettamente, all'espropriazione ed alla realizzazione dei programmi di edilizia pubblica,

che [redacted] di un area ricadente nel Piano Particolareggiato della zona "C3-C5-C-SQ1" del vigente P.R.G. e che intende cedere, bonariamente e senza altro indennizzo, parte della stessa a favore del Comune di Rionero in Vulture.

L'area di cui la ditta è compartista e proprietaria è la seguente:

"appezzamento di suolo alla c.da Aia di Coppa del Comune di Rionero in Vulture della superficie complessiva di mq. 2.070, distinto in catasto dalle part. nn.°1664, 1666, 2535, 1665, 1835, 1668, 1672, 2468, 2469, 2471, 2473, 2467, 2470, 2472, 1221, 1226, 2544, 2548, 2542, 2546, 2541, 2545, 2549, 2550, 2552, 2534 del mappale 18, area già individuata in catasto con le originarie particelle n.°306 e

n.°115 pervenuta alla [redacted] notar C. Giuratrabocchetti in data 12/12/91
n.°83.946 di rep. registrato a Melfi il 20/12/1991 al n.°1723 e trascritto a Potenza il 27/12/1991 al
n.°13657.

dal Piano Particolareggiato della zona "C3-C5-C-SQ1" per il comparto "C.E.23" in conformità di quest'ultimo, come specificato nelle tavole allegate al Piano stesso depositato presso il Comune ed a chiedere la Concessione Edilizia per la realizzazione delle opere dopo la presentazione di idonea progettazione di dettaglio nel rispetto delle prescrizioni di legge, del Piano Regolatore Generale e del Piano Particolareggiato relativo alla zona "C3-C5-C-SQ1"ecc.....ecc.....

partita 4966 particella n.° 115.

Il creditore procedente ha depositato soltanto la relazione notarile e non anche le visure catastali attuali e storiche dei cespiti pignorati, le planimetrie relative alle unità immobiliare, questi ultimi acquisite dalla scrivente.

Non si esibisce l'estratto di matrimonio della debitrice inquanto costei è nubile.

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

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

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

Al riguardo:

- qualora l'atto di pignoramento rechi l'indicazione di un diritto di contenuto più ampio rispetto a quello in titolarità dell'esecutato (ad esempio: piena proprietà in luogo della nuda proprietà o dell'usufrutto o della proprietà superficaria; intera proprietà in luogo della quota di $\frac{1}{2}$; quota di $\frac{1}{2}$ in luogo della minor quota di $\frac{1}{4}$;

ecc.), l'esperto proseguirà nelle operazioni di stima assumendo come oggetto del pignoramento il diritto quale effettivamente in titolarità del soggetto esecutato (anche ai fini della stima);

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

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

Al riguardo:

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

- nel caso in cui l'atto di pignoramento rechi l'indicazione del bene con dati di identificazione catastali completamente errati (indicazione di foglio catastale inesistente o corrispondente ad altra zona; indicazione di p.l.a. 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.la del C.F. o del C.T. già soppressa e sostituita da altra p.la; 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.la e sub catastali.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Con il pignoramento trascritto in data 16/02/2018 regg. nn.°3153/2583 in favore di Unicredit s.p.a. sono stati sottoposti a gravame i:

- i diritti dell'intero (1000/1000) della piena proprietà [REDACTED]

di:

a)– *Locale garage della superficie netta di mq. 66 e catastale di mq. 88 sito al piano sottostrada, situato nel Comune di Rionero in Vulture alla via Brindisi n.°89, riportato in N.C.E.U. al foglio di mappa 18 part. n.°2778 sub 2, categoria C/6, classe 1, rendita di Euro 71,58*
Confini: [REDACTED]

b)– *Appartamento della superficie catastale di mq. 78 sito al piano terra, situato nel Comune di Rionero in Vulture alla via Brindisi n.°89, riportato in N.C.E.U. al foglio di mappa 18 part. n.°2778 sub 3, categoria A/3, classe 5, vani 4, rendita di Euro 202,45*
[REDACTED]

Il tutto, ivi compreso ogni accessione, pertinenza e dipendenza, nello stato di fatto in cui si trova ed è posseduto dalla debitrice, nullo escluso ed accettato, il tutto come risulta dall' Atto di compravendita per notar Maria Carretta del 28/02/2007 rep. n.°17091/6824 trascritto presso la CC.RR.II. di Potenza il 01/03/2007 al n.°5972/4114.

Nella vendita venivano compresi tutti i diritti, gli accessori, le accessioni, le pertinenze, le servitù se esistenti nonché la quota proporzionale sulle parti comuni dell'edificio così come determinate dall'art. 1117 c.c.. In particolare nella vendita sono compresi i diritti proporzionali sulla corte comune, l'androne ed il vano scala, tutti identificato al foglio mappa 18 particella n.°2778 sub 5 (bene comune non censibile alla part. n.°2778 sub 2, sub 3 e sub 4) così come i beni sono pervenuti al dante causa dell'attuale venditore con atto notar Consalvo Giuratrabocchetti del 16/04/2002 rep. n.°102242, registrato a Melfi il 22/04/2002 e trascritto il 16/04/2002 al nn.°8445/7222

Con riferimento alle unità immobiliari pignorate vi è da precisare che:

I diritti reali indicati nell'atto di pignoramento corrispondono, correttamente, a quelli in titolarità degli esecutato in forza dell'atto d'acquisto trascritto in loro favore e cioè:

l'Atto di compravendita per notar Maria Carretta del 28/02/2007 rep. n.°17091/1954 trascritto presso la CC.RR.II. di Potenza il 01/03/2007 al n.°5972/4114.

Tuttavia è necessario fare delle precisazioni di carattere tecnico:

➤ *La vendita delle unità immobiliari [REDACTED] come si evince dall'Atto del 28/02/2007 faceva espressamente riferimento all'unità immobiliare sita al piano sottostrada, indenticata in catasto al foglio mappa 18 part. n.°2778 sub 2 e piano terra (superiore) part. n.°2778 sub 3 ivi compresi i diritti proporzionali sulla corte comune, l'androne ed il vano scala, tutti identificati in catasto al foglio mappa 18 particella n.°2778 sub 5 (bene comune non censibile alla part. n.°2778 sub 2, sub 3 e sub 4).*

Dalla verifica della documentazione catastale ed in particolare dall'elaborato planimetrico riportante la suddivisione dei vari sub dell'immobile) di cui al prot. n.° pz 0026463 del 08/03/2006 redatto dal geom. [REDACTED] p., emerge chiaramente che la corte antistante il piano sottostrada sottostrada (su via Brindisi), l'androne ed il vano scala, sono tutti identificati al foglio mappa 18 con particella n.°2778 sub 5 (l'atto riporta "bene comune non censibile" alla part. n.°2778 sub 2, sub 3 e sub 4).

Da ciò si deduce che la part. n.°2778 sub 5 è bene comune alle part. n.°2778 sub 2, sub 3 e sub 4 ed in particolare come risulta dalla visura catastale ai piani: S1-T-1-2.

Dal raffronto dei luoghi con la documentazione catastale è emerso che la part. n.°2778 sub 5, intesa quale "bene comune" collegata alle part. n.°2778 sub 2 (piano sottostrada), n.°2778 sub 3 (piano superiore), n.°2778 sub 4 (piano primo e secondo di altra ditta), in situ, rispetto alla attuale composizione dei luoghi è rappresentata dalla corte antistante il piano sottostrada (intera tettoia), dall'intero locale adibito, ora, a sala-pranzo con ingresso dalla corte ubicata al piano sottostrada, dalla scalinata che dalla sala-pranzo conduce al livello superiore (part. n.°2778 sub 3) ed anche dal locale utilizzato a camera da letto attigua alla scala (quella interposta tra la scala e la sala-pranzo del livello superiore). Pertanto, ancorchè la debitrice sia allo stato nel materiale ed unico possesso dei beni, ossia della part. n.°2778 sub 5, sia al piano inferiore che superiore, detta consistenza appartiene anche ad altri soggetti. La comproprietà della part. n.°2778 sub 5 resta in comune tra

acquistato detta unità immobiliari per:

- Atto di compravendita per notar Maria Carretta 28/02/2007 rep. n.°17091.

Le consistenze lasciate in comune tra le parti dovevavo garantire l'accessibilità al fabbricato e la raggiungibilità di tutti i quattro livelli costituenti l'immobile dall'interno dello stesso. Ovviamente, al momento attuale la raggiungibilità dei vari piani, dall'interno dello stabile, è assicurata soltanto per i due piani occupati dalla debitrice ed impedita ai livelli superiori.

In concreto, però i due livelli sovrastanti la proprietà della debitrice, di appartenenza della sorella di costei [REDACTED], al momento attuale sono comunque agevolmente raggiungibili da un accesso esterno realizzato al piano terra (livello superiore prospetto retrostante), laterale alla corte con annessa tettoia disposta lungo il prospetto retrostante il fabbricato. Accesso già previsto negli atti progettuali relativi alla costruzione del fabbricato, regolarmente autorizzato dal comune di Rionero in Vulture e che consente, agevolmente, di raggiungere il portone d'ingresso dello stabile dal lato monte del fabbricato attraverso una passerella pavimentata, posta sulla destra del fabbricato (guardando da monte) della larghezza di circa 2,00 mt., delimitata da muretti perimetrali e dotata di un autonomo cancello in ferro al suo ingresso, come si evince dalla rappresentazione fotografica ed elaborato planimetrico:



Elaborato planimetrico con suddivisione sub

Richiedente: Telematico

PRICO

N. 2531

Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Potenza

Comune di Rionero in Vulture

Sesione: Foglio: 18

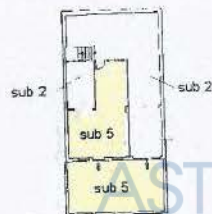
Particella: 2778

Protocollo n. PZ0026463 del 08/03/2006
Tipo Mappale n. del

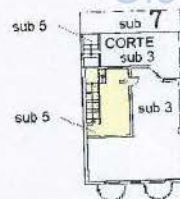
Dimostrazione grafica dei subalterni

Scala 1 : 500

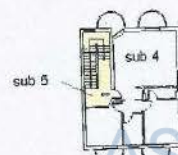
PIANO SOTTOSTRADA 1



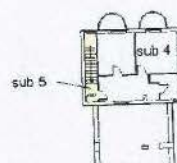
PIANO TERRA



PRIMO PIANO



SECONDO PIANO



Ultima planimetria in atti

Data: 06/09/2018 - n. T165387 - Richiedente: Telematico

Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297) - Fattore di scala non utilizzabile

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 06/09/2018 - Comune di RIONERO IN VULTURE (8307) - Foglio: 18 - Particella: 2778 - Elaborato planimetrico

Planimetrie dichiarate in catasto urbano

Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Potenza

Identificazione per
Pianimetria da U.
Via Beaulieu
S.
Identificativo C.
Spilione
Foglio: 18
Particella: 279
Subalterno: 8

a. n. 1 Scala: 1:200

PIANO SOTTOSTRADA



* Planimetria parti
18/04/2018 - n. P2005685 - Richiedente LAINO GIOVANNA
Indirizzo - Catasto di seg. A/1210/2021 - Part. di cata. 1/1

Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Potenza

Identificazione per
Pianimetria da U.
Via Beaulieu
S.
Identificativo C.
Spilione
Foglio: 18
Particella: 279
Subalterno: 8

Schema n. 1 Scala: 1:200

PIANO TERRA



* Planimetria parti
18/04/2018 - n. P2005685 - Richiedente LAINO GIOVANNA
Indirizzo - Catasto di seg. A/1210/2021 - Part. di cata. 1/1

Ciò premesso, riferiamo che i dati catastali dei beni riportati nell'atto di pignoramento citato corrispondono a quelli riportati nel catasto urbano attuale quindi sussiste conformità di dati catastali.

Di seguito si riporta la storia catastale delle particelle - unità immobiliari oggetto di vendita:

Dalle indagini effettuate in atti del Comune di Rionero e pubblici uffici immobiliari è stato accertato che l'Ente con Atto di cessione per notar C. Giuratrabocchetti del 16/04/2002 rep. n.°102242

superficie complessiva di mq. 784, per consentire l'edificazione degli immobili in cui sono site le unità immobiliari che ci occupa, relativamente alle aree distinte nel catasto terreno al foglio di mappa 18 part. nn.°2537- 2542- 2546- 2550- 2554 ricadenti nel Comparto della zona "C3-C5-C-SQ1" del Piano Particolareggiato, fermo restando l'acquisizione della part. n.°2254 da parte del Comune

E' stato altresì accertato che il fabbricato che ingloba le unità immobiliari pignorate è individuato negli atti progettuali come "Corpo B" e ricade nel Lotto n.°25 del Piano Particolareggiato della zona "C3-C5-C-SQ1" in conformità delle tavole allegate al Piano stesso depositato presso il Comune di Rionero in Vulture comunale (variante generale approvata con D.P.G.R. n.°914 del 17.05.1988 e n.°3150 del 14.06.1993)

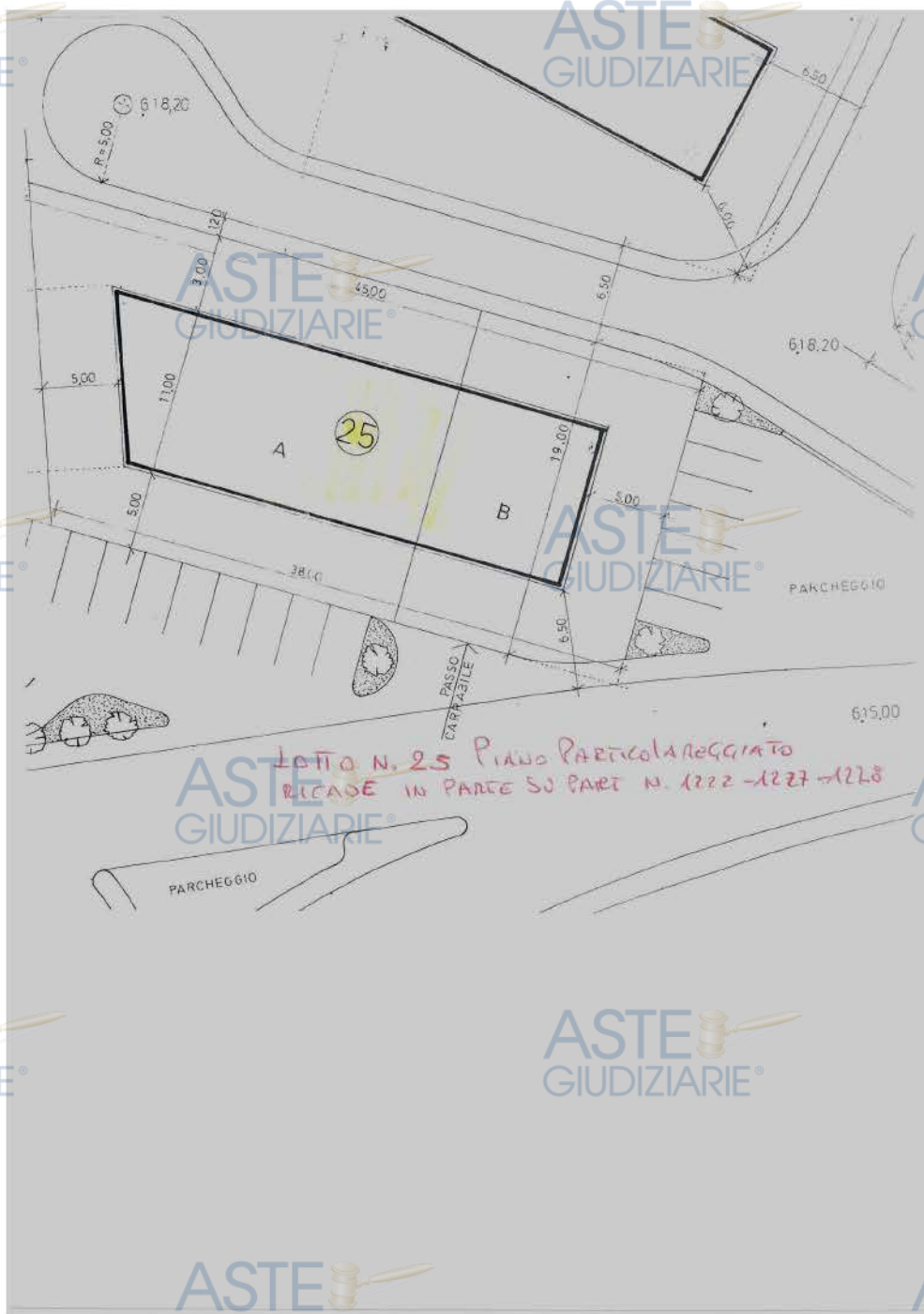
Il Lotto n.°25, dalla ricostruzione dei dati catastali, ricade su una serie di part.lle della ditta com-partista ed in particolare, per quanto attiene il fabbricato che ci interessa, individuato negli atti progettuali, come corpo "B" insiste su parte delle originarie part. nn.°1222 (ex n.°115) di are 03.42, nn.°1227 (ex n.°306) di are 00.95, nn.°1228 (ex n.°306) di are 06.57,

Sia la part. n.°115 di are 10.32 e la n.°306 di are 10.38 (particelle originarie sul quale è stato

20/12/1991.

Il tutto come si evince dalle rappresentazioni grafiche seguenti:

PLANIMETRIA PROGETTO
CORPO B



Le originarie part. nn.°1222 (ex n.°115) di are 03.42, nn.°1227 (ex n.°306) di are 00.95, nn.°1228 (ex n.°306) di are 06.56 nel tempo venivano frazionate come segue:

In particolare, la part. n.°115 di are 10.32 con un frazionamento del 19/01/1993 in atti dal 23/01/1993 (n.°246.2/1993) dava origine alla n.°1222 di are 03.42 che in data 10/10/2000 con frazionamento prot. n.° 44087 in atti dal 10/10/2000 n.°2845.1/2000 veniva ulteriormente frazionata e soppressa originando le n.°2461 di are 02.90 e n.° 2462 di are 00.52.

La part. n.°2461 (ex 1222) con frazionamento del 20/12/2001 prot. n.°254451 in atti dal 20/12/2001 n. 4243.1/2001 veniva ulteriormente frazionata nella n.°2543 di are 01.92 e n.°2544 di are 00.98 e con contestuale frazionamento del 20/12/2001 n.°4243.2/2001 la n.°2543 veniva soppressa ed unita alla n.°2542, invece la n.°2544 rimaneva invariata.

La part. n.°2462 (ex 1222) di are 00.52, con frazionamento del 20/12/2001 prot. n.°254451 in atti dal 20/12/2001 n. 4243.1/2001 veniva ulteriormente frazionata nella n.°2541 di are 00.28 che rimaneva invariata e n.° 2542 di are 02.16.

A sua volta la part. n.°2542 di are 02.16 con variazione del 10/08/2005 prot. n. pz 0086359 in atti dal 10/08/2005 n. 86359.1/2005 veniva unita alla n.°2554 e soppressa, originando la part. n.°2537 di are 02.86, n.°2546 di are 00.57, n.°2550 di are 00.77, n.°2554 di are 08.65 comprendente le n.°2537, 2542, 2546, 2550 (quelle oggetto di [REDACTED])

La part. n.°2554 di are 00.15 (ex 1655 di are 00.31 originarie ex 116) con frazionamento del 20/12/2001 prot. n.°254451 in atti dal 20/12/2001 n.°4243.1/2001 veniva unita alla n.°2542, 2546, 2550, 2554) e successivamente con frazionamento del 10/08/2005 prot. n.°pz 0086359 in atti dal 10/08/2005 n.° 86359.1/2005, quest'ultima soppressa, dava origine alla n.°2777 di are 03.58 e n.°2778 di are 01.99 (area sedime fabbricato)

La part. n.°2777 passava all'ente urbano con tipo mappale del 10/08/2005 prot. n. pz 0086359 in atti dal 10/08/2005 prot. n.°86359.1/05 e parimenti la part. n.° 2778 passava all'ente urbano con tipo mappale del 10/08/2005 prot. n. pz 0086359 in atti dal 10/08/2005 (area di sedime del fabbricato che ci riguarda)

a)la part. n.°306 di are 10.38 con un frazionamento del 19/01/1993 in atti dal 23/01/1993 (n.°246.3.1993) dava origine alla n.°1227 di are 00.95 che in data 10/10/2000 con frazionamento prot. n.°44087 in atti dal 10/10/2000 n.°2845.1/2000 veniva ulteriormente frazionata e soppressa originando le n.°2463 di are 00.84 e n.° 2464 di are 00.11.

la n.°2463 di are 00.84 con frazionamento del 20/12/2001 prot. n.°254451 in atti dal 20/12/2001 (n. 4243.1/2001) veniva soppressa originando la n.°2547 di are 00.53 e n.° 2548 di are 00.31

la n.°2547 con frazionamento del 20/12/2001 prot. n.°254451 in atti dal 20/12/2001 (n. 4243.2/2001) veniva soppressa ed unita alla n.°2546 (quella della cessione), la n.°2548 restava invariata

la part. n.°2464 di are 00.11 con contestuale frazionamento del 20/12/2001 n. 4243.1/2001 veniva soppressa originando la n.°2545 di are 00.07 e n.°2546 di are 00.57. Di queste ultime la n.°2545 restava invariata invece la n.°2546 di are 00.57 con frazionamento del 10/05/2005 prot. n.°pz0086359 in atti dal 10/08/2005 n.86359.1/2005 veniva soppressa unita alla n.°2554 originando le n.°2537, 2542,2550,2554 (quelle della cessione da parte del Comune in favore di Grieco).

b)la part. n.°306 di are 10.38 con un frazionamento del 19/01/1993 in atti dal 23/01/1993 (n.°246.3.1993) dava però origine anche alla n.°1228 di are 06.57 che in data 22/07/1999 con frazionamento n.°2216.6/1999 in atti dal 23/07/1999 veniva ulteriormente frazionata e soppressa originando le n.°1671 di are 06.11 e n.° 1672 di are 00.46.

la n.°1671 di are 06.11 con frazionamento del 10/10/2000 prot. n.°44087 in atti dal 10/10/2000 (n. 2845.1/2000) veniva soppressa originando la n.°2465 di are 04.46 e n.° 2466 di are 00.28, n.°2467 di are 01.37.

Di queste ultime, la part. n.°2465 di are 04.46 con frazionamento del 20/12/2001 prot. n.°254451 in atti dal 20/12/2001 (n.°4243.1/2001) veniva soppressa dando origine alla part. n.°2551 di are 00.72 e n.°2552 di are 03.74

La **part. n.°2551** di are 00.72 con frazionamento del 20/12/2001 prot. n.°254451 in atti dal 20/12/2001 veniva unita alla **part. n.°2550** mentre la **n.°2552** restava invariata

la **part. n.°2466** di are 00.28 con frazionamento del 20/12/2001 prot. n.°254451 in atti dal 20/12/2001 (n.°4243.1/2001) veniva soppressa dando origine alla **part. n.°2549** di are 00.72 e **n.°2550**

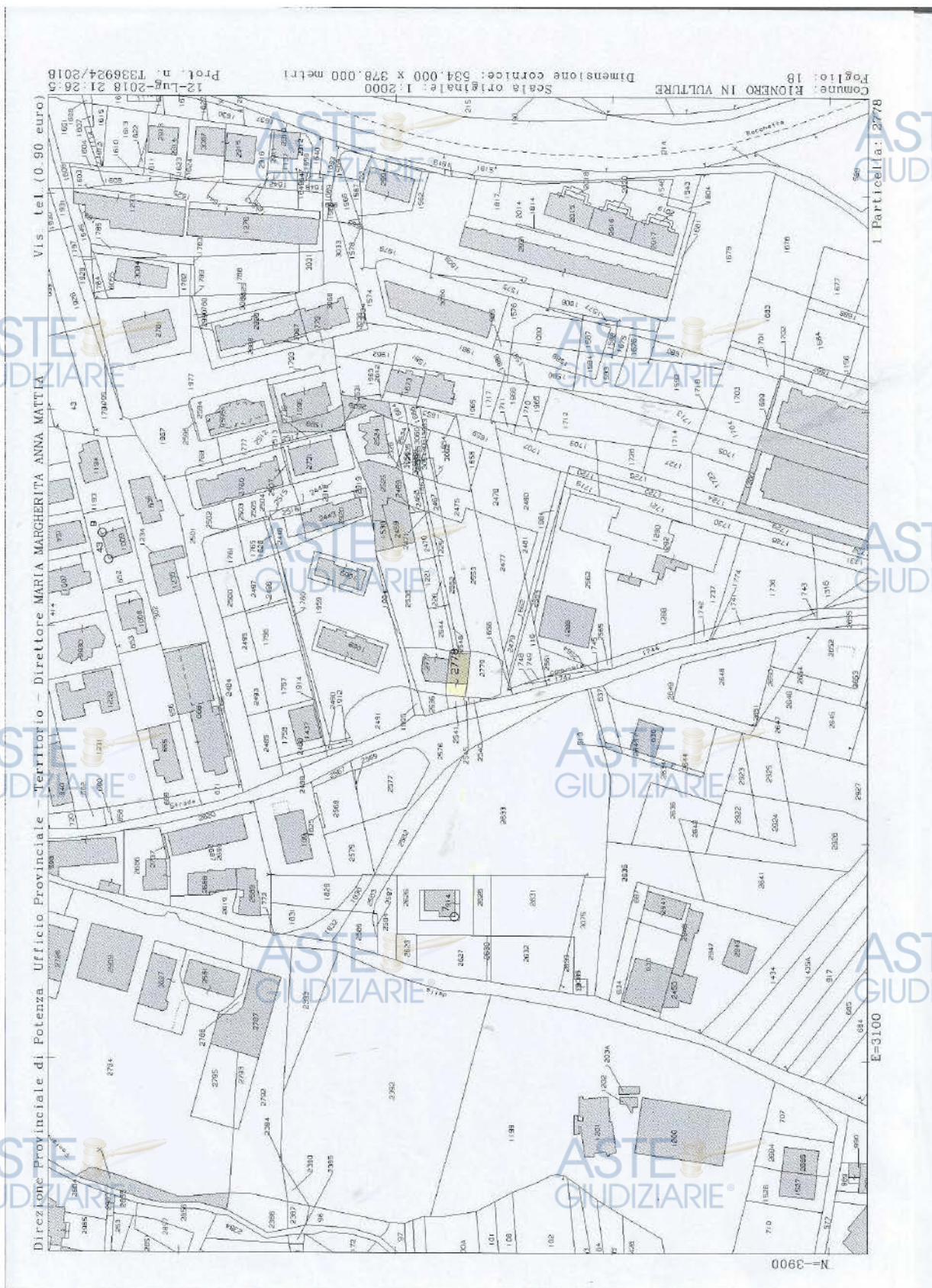
la **part. n.°2467** di are 01.37 con frazionamento del 10/10/2000 prot. n.°44087 in atti dal 20/12/2001 in atti dal 10/10/2000 (n.°2845.1/2000) prot. n.°2845.1/2000 veniva variata in uno alle seguenti part. 2457,2458,2459,2460,2461,2462,2463,2464,2465,2466,2468,2469,2470,2471,2472,2473,2474,2475,2476,2477,2478,2479,2480,2481,

la **part. n.°1672** di are 00.46 con frazionamento del 31/05/2016 prot. n.°48261 in atti dal 31/05/2016 (n.°48261.1/2009) soppressa dava origine alle **part. n.°3064** di are 00.45 e **n.°3065** di are 00.01

concludere che quest'ultimo (Corpo B) ricade su parte del Lotto n.°25 di cui alle tavole del Piano Particolareggiato della zona "C3-C5-C-SQ1" depositato presso il Comune di Rionero in Vulture comunale (variante generale approvata con D.P.G.R. n.°914 del 17.05.1988 e n.°3150 del 14.06.1993) ed esattamente sull'area censita al Foglio di mappa 18 (ora part. n.°2778) ex n.°2542 - (ex 1222 -ex 115), ex n.°2546 (ex 1227 -ex 306), n.°2550 (ex 1228 -ex 306).

Per quanto attiene la part. n.°2778 di are 01.99, che rappresenta l'area di sedime del fabbricato in cui sono site le unità immobiliari pignorate, per effetto della costruzione del fabbricato, dal catasto terreni la particella citata passerà al catasto urbano con costituzione del 10/08/2005 prot. n.° 0086879 in atti dal 10/08/2005 n.°2045.1/2005 dando origine alle part. n.°2778 sub2 (piano seminterrato), part. n.°2778 sub3 (piano terra o superiore), part. n.°2778 sub4 (piano primo e secondo), part. n.°2778 sub5 (bene comune non censibile al sub 2,3,4),





Planimetrie unità immobiliari:

Locale garage piano sottostrada censito al foglio 18 part. n.°2778 sub 2

Data: 19/04/2018 - n. PZ0036886 - Richiedente LAINO GIOVANNA

Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Potenza

Dichiarazione protocollo n. PZ0086879 del 10/08/2005

Planimetria di u.i.u. in Co

Via Brindisi

SNC

Identificativi Catastali:

Sezione:

Foglio: 18

Particella: 2778

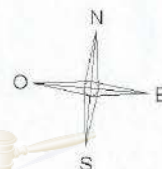
Subalterno: 2

N. 2531

Scheda n. 1

Scala 1:100

PIANO SOTTOSTRADA 1



Ultima Planimetria in atti

Data: 19/04/2018 - n. PZ0036886 - Richiedente LAINO GIOVANNA

Fot.schede: 1 Formato di acq.: A4(210x297) Fatt. di scala: 1:1

Planimetrie unità immobiliari:

Locale garage piano sottostrada censito al foglio 18 part. n.°2778 sub 3

Data: 19/04/2018 - n. PZ0036885 - Richiedente LAINO GIOVANNA

Dichiarazione protocollo n. PZ0086879 del 10/08/2005

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

Planimetria di u.i.u. in Com

Via Brindisi

SNC

Identificativi Catastali:

Sezione:

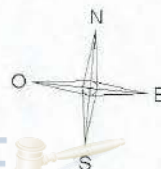
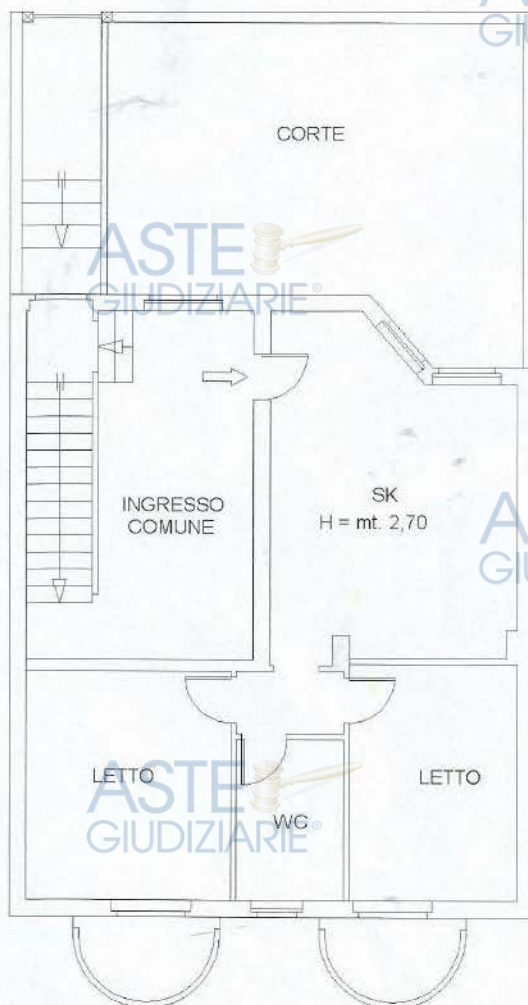
Foglio: 18

Particella: 2778

Subalterno: 3

N. 2531

Scheda n. 1 Scala 1:100

PIANO TERRA

Ultima Planimetria in atti

Data: 19/04/2018 - n. PZ0036885 - Richiedente LAINO GIOVANNA

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

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

A tal punto, determinato il valore complessivo del compendio immobiliare pignorato e stimato in **€uro 140.307,00** meglio spiegato nel relativo capitolo, è necessario addivenire alla costituzione dei lotti al fine di consentire una agevole vendita dei beni.

Le caratteristiche dei manufatti edilizi (part. n.°2778 sub 2 – garage piano sottostrada e n.°2778 sub 3 abitazione piano terra), la destinazione d'uso attuale, la disposizione dei vani e composizione, la funzionalità utilizzativa della struttura e il collegamento delle unità immobiliari attuali non ci consentono di smembrare la proprietà al fine di costituire più lotti di più esiguo valore. In altri termini, ipotizzando un frazionamento della proprietà "per singole unità immobiliari" si andrebbe a pregiudicare la funzionalità, la fruibilità del bene e soprattutto la destinazione attuale dei luoghi e d'uso. Risulta pertanto evidente che sussiste uno stretto collegamento tra tutte e due le unità immobiliari pignorate e le finalità per cui esse sono state realizzate.

Lo smembramento dell'immobile in più porzioni immobiliari abbatterebbe il valore del singolo locale e sarebbe meno posizionabile sul mercato. Tale soluzione non gioverebbe agli interessi della procedura né indirettamente a quelli del debitore.

Si ritiene pertanto, per le considerazioni esposte, mantenere tutta la proprietà unita in un unico coacervo, privilegiando le esigenze tecnico – funzionali e quindi di conseguenza definendo e valutando un lotto, come di seguito costituito:

➤ **Lotto unico del valore di €uro 140.307,00 costituito dal bene a) - b):**

a)– Diritti dell'intero della piena proprietà (1000/1000) in capo [REDACTED]

Locale garage della superficie netta di mq. 66 e catastale di mq. 88 sito al piano sottostrada, situato nel Comune di Rionero in Vulture alla via Brindisi n.°89, riportato in N.C.E.U. al foglio di mappa 18 part. n.°2778 sub 2, categoria C/6, classe 1, rendita di €uro 71,58

Confini: [REDACTED]

b)– Diritti dell'intero della piena proprietà (1000/1000) in [REDACTED]

Appartamento della superficie catastale di circa mq. 78 sito al piano terra, situato nel Comune di Rionero in Vulture alla via Brindisi n.°89, riportato in N.C.E.U. al foglio di mappa 18 part. n.°2778 sub 3, categoria A/3, classe 5, vani 4, rendita di €uro 202,45

[REDACTED] o.

Il tutto, ivi compreso ogni accessione, pertinenza e dipendenza, nello stato di fatto in cui si trova ed è posseduto dalla debitrice, nullo escluso ed accettato, il tutto come risulta dall' Atto di compravendita per notar Maria Carretta del 28/02/2007 rep. n.°17091/6824 trascritto presso la CC.RR.II. di Potenza il 01/03/2007 al n.°5972/4114.

Nella vendita venivano compresi tutti i diritti, gli accessori, le accessioni, le pertinenze, le servitù se esistenti nonché la quota proporzionale sulle parti comuni dell'edificio così come determinate dall'art. 1117 c.c. In particolare nella vendita sono compresi i diritti proporzionali sulla corte comune, l'androne ed il vano scala, tutti identificati al foglio mappa 18 particella n.°2778 sub 5 (bene comune non censibile alla part. n.°2778 sub 2, sub 3 e sub 4) così come i beni sono pervenuti al dante causa dell'attuale venditore con atto notar [REDACTED] del 16/04/2002 rep. n.°102242 registrato a Melfi il 22/04/2002 e trascritto il 16/04/2002 al nn.°8445/7222

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

> Descrizione dei beni: lotto unico composto dall'abitazione bene a) + bene b):

a)– *Diritti dell'intero della piena proprietà (1000/1000) in [redacted]
Locale garage della superficie netta di mq. 66 e catastale di mq. 88 sito al piano sottostrada,
situato nel Comune di Rionero in Vulture alla via Brindisi n.°89, riportato in N.C.E.U. al
foglio di mappa 18 part. n.°2778 sub 2, categoria C/6, classe 1, rendita di Euro 71,58*

b)- **Diritti dell'intero della piena proprietà (1000/1000) in** [REDACTED]
Appartamento della superficie catastale di mq. 78 sito al piano terra, situato nel Comune di Rionero in Vulture alla via Brindisi n.°89, riportato in N.C.E.U. al foglio di mappa 18 part. n.°2778 sub 3, categoria A/3, classe 5, vani 4, rendita di Euro 202,45

[REDACTED]
Il tutto, ivi compreso ogni accessione, pertinenza e dipendenza, nello stato di fatto in cui si trova ed è posseduto dalla debitrice, nullo escluso ed accettato, il tutto come risulta dall'Atto di compravendita per notar Maria Carretta del 28/02/2007 rep. n.°17091/6824 trascritto presso la CC.RR.II. di Potenza il 01/03/2007 al n.°5972/4114.

◊ ◊ ◊

• **Descrizione generale dello stabile**

Le unità immobiliari pignorate oggetto del presente procedimento espropriativo iscritto al R.G.E. n.°15/18 sono inserite in un più articolato complesso immobiliare residenziale, rappresentato da un [REDACTED]

Vulture sul Lotto n.°25 del Piano Paricolareggiato del Comune di Rionero in Vulture.

La costruzione del nuovo fabbricato - che in atti del catasto urbano - è rappresentato dalla part. n.°2778 ed in cui sono site le unità immobiliari che ci occupa si compone di due corpi di fabbrica affiancati e si compone di quattro piani fuori terra.

Ogni corpo edilizio si compone, in atti progettuali originari, di n.°2 garages disposti al piano sottostrada (o cosiddetto piano seminterrato), un appartamento per ogni livello nella rispettiva porzione immobiliare, dislocato rispettivamente al piano terra, primo e secondo.

I livelli presenti al piano sottostrada, originariamente erano destinati a "garage", attualmente quelli della debitrice sono utilizzati, invece ad "uso abitativo" per effetto della variazione di utilizzo interna e relativi interventi edilizi di ristrutturazione.

Rispetto all'intero complesso residenziale, la porzione in cui sono site le unità immobiliari che ci occupa è posta sull'ala destra del manufatto, guardando il tutto da valle, da via Brindisi.

L'intero edificio è costituito da una struttura portante realizzata in c.a. poggiata sulle sottostanti fondazioni. La struttura è costituita da telai, pilastri e travi in c.a.; i solai piani del fabbricato sono realizzati in latero - cemento costituiti da travetti in c.a. e pignatte unitamente al solaio di copertura a falde inclinate dotato di un sovrastante manto di tegole del tipo marsiglia.

Le tompaganture esterne sono state realizzate con doppia fodera di mattoni forati da cm. 15 mentre le divisioni interne con mattoni in laterizi dello spessore di cm. 8.

Il fabbricato è ubicato in una zona residenziale del comune di Rionero in Vulture, poco distante da attività commerciali ed altri immobili residenziali; agevolmente raggiungibile ed esattamente attiguo a via Brindisi verso sud.

Il fabbricato presenta in pianta una forma regolare stretta ed allungata con i lati di massima estensione che si estendono dalla strada verso monte.

La destinazione d'uso è residenziale per tutti i livelli. La disposizione planimetrica, i distacchi, le quote di imposta e gli allineamenti e l'altezza massima sono stati previsti in conformità alle prescrizioni degli elaborati del piano di zona ed al progetto approvato dal Comune.

L'accessibilità è garantita dagli spazi esterni comuni e dalla via pubblica attigua. Il fabbricato sia esternamente e sia internamente denota un buono stato di conservazione e manutenzione.

Prospetto principale fabbricato - lato via Brescia



Prospetto retrostante e laterale fabbricato - lato monte



• Descrizione dell'appartamento

a) - Diritti dell'intero della piena proprietà (1000/1000) in [REDACTED]
Locale garage della superficie netta di mq. 66 e catastale di mq. 88 sito al piano sottostrada, situato nel Comune di Rionero in Vulture alla via Brindisi n.°89, riportato in N.C.E.U. al foglio di mappa 18 part. n.°2778 sub 2, categoria C/6, classe 1, rendita di Euro 71,58
[REDACTED]

Con riferimento a detta unità immobiliare e quella successiva (b) che si descriverà, come già precisato a pag. 24 del presente lavoro, dobbiamo evidenziare che, ancorchè la debitrice risulta oggi essere in possesso dell'intera consistenza dei livelli e di esercitare un "uso esclusivo" dei predetti immobili, la vendita delle unità immobiliari in favore di costei, secondo l'Atto di compravendita del 28/02/2007, fa espressamente riferimento all'unità immobiliare sita al piano sottostrada, indentificata in catasto al foglio mappa 18 part. n.°2778 sub 2 e piano terra (superiore) part. n.°2778 sub 3 ivi compresi i diritti proporzionali sulla corte comune, l'androne ed il vano scala, tutti meglio identificati al foglio mappa 18 particella n.°2778 sub 5 (bene comune non censibile alla part. n.°2778 sub 2, sub 3 e sub 4).

La verifica della documentazione catastale ed in particolare dell'elaborato planimetrico riportante il frazionamento dell'immobile in vari porzioni (sub) attribuiti alle consistenze (prot. n.°pz0026463 del 08/03/2006) ha evidenziato che la corte antistante il piano sottostrada (su via Brindisi), l'androne ed il vano scala, sono tutti identificati al foglio mappa 18 con particella n.°2778 sub 5 (l'atto riporta bene comune non censibile alla part. n.°2778 sub 2, sub 3 e sub 4). Pertanto, consistendo la part. n.°2778 sub 5 in un bene comune alle part. n.°2778 sub 2, sub 3 e sub 4 non può essere quest'ultima di esclusiva [REDACTED]

Dette porzioni immobiliari, se pur descritte nel redigendo lavoro, nello stato di fatto in cui esse si trovano al momento attuale, ai fini della stima, correttamente, verranno valutate secondo i diritti di attribuzione rispetto alle unità immobiliari di annessione e cioè rispetto alla part. n.°2778 sub 2, sub 3, sub 4 (p. I-II)

Dal raffronto dei luoghi e degli atti catastali e, non ultimo anche dall'Atto di compravendita del 28/02/2007, dette consistenze pur sempre identificate quali "beni comuni" in quanto a valore dovranno essere valutate per una quota di 1/2 [REDACTED] proprietaria delle part. n.°2778 sub 2 - 3 e per la quota di 1/2 in [REDACTED] proprietari della part. n.°2778 sub 4 (piano primo e secondo), giusto atto di compravendita del 28/02/07 rep. n.°17091 per aver acquistato l'abitazione identificata dalla part. n.°2778 sub 4.

L'unità immobiliare di cui alla presente descrizione ancorchè in atti del catasto e di progetto risulta essere censita come "rimessa" con categoria C6, al momento attuale, risulta essere una modesta abitazione, utilizzata a "zona giorno" collegata alla porzione superiore utilizzata, invece, a "zona notte". Nel complesso, la consistenza sita al piano sottostrada (o piano seminterrato), così, come risulta sui luoghi, ai fini utilizzativi, presenta una superficie utile di mq. 111,00 circa (escluso la corte esterna quale bene comune) precisando però che circa mq. 40,00 della superficie del livello (quelli riferiti alla attuale sala-pranzo con ingresso dalla corte) sono da intendersi quale "bene comune" appartenente alla part. n.°2778 sub 5 ed ora in possesso esclusivo della debitrice.

Ciò premesso, dalla verifica dei luoghi, riferiamo che il livello è interamente adibito ad abitazione, composto però sia dalla part. n.°2778 sub 2 di esclusiva proprietà della debitrice e sia dalla part.

n.°2778 sub 5, particella classificata in atti del catasto "bene comune" in comproprietà con altri soggetti. Il tutto è collegato ad una corte esterna comune con accesso da via Brindisi.

L'abitazione così come composta, come versa al momento attuale, consta di più locali affiancati collegati ad un disimpegno che si collega alla scalinata che conduce al piano superiore.

Compongono il piano: la sala pranzo con in-gresso dalla corte antistante, un piccolo locale cucina (ex deposito), il disimpegno, il bagno, due ripostigli, la cantina ed un grande locale laterale utilizzato a cucina (ex garage) con ingresso pure esso dalla corte comune antistante (part. n.°2778 sub5).

Dei suddetti locali, ai fini della rappresentazione catastale, la sala - pranzo ubicata sul versante sinistro del piano (guardando da via Brindisi) è identificata in atti del catasto urbano dalla part. n.°2778 sub 5, invece, il resto dei vani sono identificati in atti del catasto dalla part. n.°2778 sub 2.

Il piano è agevolmente accessibile attraversando la corte antistante (tettoia) collegata a via Brindisi.

La suddetta corte, al momento attuale è nell'esclusivo possesso della debitrice.

Rappresentata da un'area adiacente al prospetto principale dello stabile si presenta interamente recintata con un muretto in c.a. dell'altezza di circa 1.00 mt. rivestito con lastre di pietra (parimenti al prospetto murario del piano) con una sovrastante ringhiera in ferro ugualmente al cancello di accesso.

L'area dalla forma in pianta rettangolare della larghezza di mt. 4,90 circa e lunghezza di circa mt. 9,60 è dotata di una pavimentazione in piastrelle e una tettoia di copertura (regolarmente autorizzata dal comune) costituita da pilastri ancorati su piastre in acciaio fissate sul lastrico cementato e travi in legno a struttura leggera ancorate alle pareti dell'immobile tramite piastre in acciaio bullonate. La copertura inclinata è costituita da tavolato in legno dello spessore di cm. 3 su cui poggiano i relativi coppi.

L'altezza della citata tettoia è di mt. 3,00 misurata sulla zona di massima pendenza, in prossimità della parete portante del fabbricato, e di mt. 2,20 in corrispondenza della zona più avvicinata alla strada.

L'accesso al livello è consentito direttamente dalla corte, attraversandola si giunge nella sala pranzo per mezzo di un portone in legno; nella attigua cucina (ex garage) attraverso una porta con telaio in alluminio e vetro della larghezza di circa mt. 2,50.

La sala -pranzo (in atti del catasto censita con part. n.°2778 sub 5) è annessa ad un piccolo locale laterale (cucina ex deposito) ubicato al di sotto della rampa della scala.

Dalla sala -pranzo si accede ad un disimpegno unito alla scalinata che consente di raggiungere il piano superiore ed i più piccoli locali ed il bagno più arretrati rispetto all'ingresso.

L'originario locale - rimessa (cioè la part. n.°2778 sub 2) posto alla destra della sala - pranzo (guardando da via Brindisi) e con ingresso autonomo è ora utilizzato ad uso residenziale, trattasi di locale - cucina.

Il piano sia esternamente e sia internamente presenta un buono stato di conservazione e manutenzione in quanto oggetto di interventi di edilizi e di ammodernamento.

La disposizione dei vani risulta organica e funzionale. I pavimenti sono realizzati con piastrelle di cotto nella sala-pranzo, in ceramica nel bagno ed altri locali parimenti ai rivestimenti murari.

La scalinata è stata realizzata interamente con lastre di marmo chiaro.

Il bagno di nuova fattura è dotato dei necessari sanitari: vaso, bidet, lavabo e piatto doccia con annessa cabina. La rubinetteria è di tipo standard. Tutte le porte interne sono di tipo industriale realizzate con pannelli di legno.

Il livello è dotato di impianto di riscaldamento, termo-camino, elementi riscaldanti in alluminio.

L'esposizione dell'abitazione volge a sud ove sono presenti anche gli affacci. E' servita di parcheggio pubblico nelle immediate vicinanze.

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

Consistenza e calcolo delle superfici interne nette

Destinazione	Superficie calpestabile	part. n.°	% proprietà	Coeff. destin.	Superficie commer.	Superficie spettanza	Esposizione	Condizioni
Corte esterna	mq. 46,00	2778/5	50/100	0,40	18,40	9,20	Sud	Buono
Sala Pranzo	mq. 38,25	2778/5	50/100	1,00	38,25	19,12	sud	Buono
Sommano mq. 84,25					56,65	28,32		
Cucina1	mq. 11,42	2778/2	100	1,00	11,42	11,42	Sud	Buono
Corridoio	mq. 6,11	2778/2	100	1,00	6,11	6,11	Nord	Buono
Bagno	mq. 5,00	2778/2	100	1,00	5,00	5,00	Nord	Buono
Disimpegno	mq. 3,13	2778/2	100	1,00	3,13	3,13	Nord	Buono
Pianerottolo	mq. 1,10	2778/2	100	1,00	1,10	1,10	Nord	Buono
Ripostiglio1	mq. 1,78	2778/2	100	1,00	1,78	1,78	Nord	Buono
Ripostiglio2	mq. 5,00	2778/2	100	1,00	5,00	5,00	Nord	Buono
Cantina	mq. 8,90	2778/2	100	1,00	8,90	8,90	Nord	Buono
Cucina2(exgarage)	mq. 30,61	2778/2	100	1,00	30,61	30,61	sud	Buono
Sommano mq. 73,05					73,05	73,05		
Sommano mq. 157,30					129,70	101,37		

Superficie calpestabile: **mq. 157,30**

Superficie commerciale: **mq. 101,37**

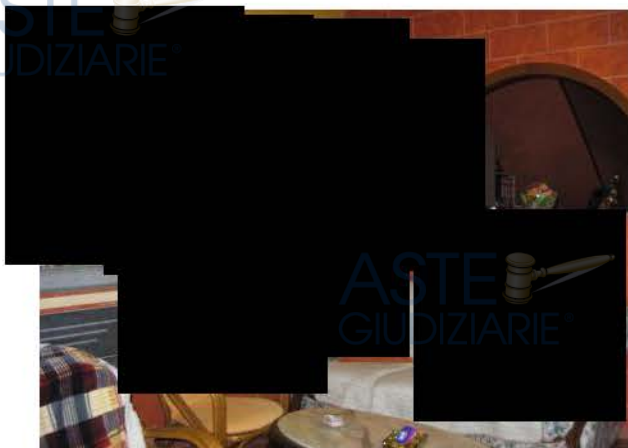
Conformità urbanistica: Secondo il vigente Piano Regolatore Generale del Comune di Rionero in Vulture, l'immobile ricade in Zona C3-SQ1-C5-C6, esattamente realizzato sul Lotto n.°25 del Piano Particolareggiato.

L'immobile risulta edificato all'inizio degli anni 2000 con regolari atti autorizzativi. In particolare per effetto di: Concessione Edilizia n.°4447, Pratica Edilizia n.°36 Anno 2002 prot. n. 4447 rilasciata dal Comune di Rionero in Vulture in data 2 aprile 2003, Permesso di Costruire n.°10593 Anno 2003

regolarmente censita in catasto urbano in data 10/08/2005 n.°pz0086879 con costituzione n.°2045.1/2005)

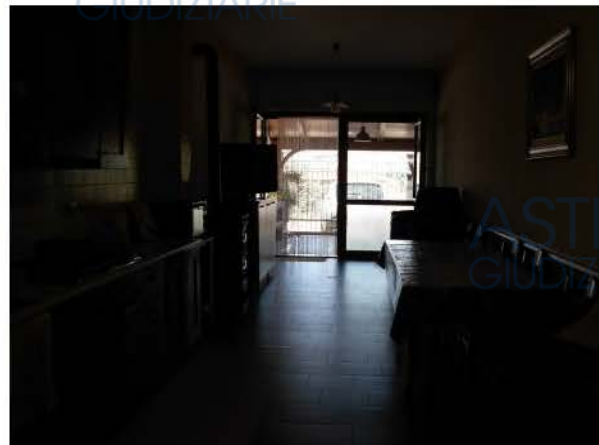
I dati catastali attuali sono quelli riportati nella visura catastale attuale e vi è rispondenza con i dati riportati nella trascrizione del pignoramento.

Documentazione fotografica relativa all'abitazione: vista corte ed interno sala pranzo part.°2778/5





Documentazione fotografica relativa all'abitazione: vista interno part.°2778/2



ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Di seguito si riporta la planimetria con la disposizione attuale dell'abitazione sita al piano
sottostrada:

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

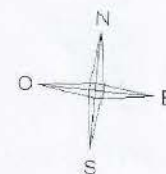
ASTE
GIUDIZIARIE®



PIANO SOTTOSTRADA 1 ATTUALE



PART. N. 2778/2
 PART. N. 2778/5



Catasto dei Fabbricati - Situazione al 19/04/2018 - Comune di RIGNERO IN VULturno (CZ) - Foglio: 18 Particella: 2778 - Subalterno: 1
 VIA BRINDISI SNC piano 1°

Ultima Planimetria in atti

Data: 19/04/2018 - n. PZ0036886 - Richiedente LAINO GIOVANNA
 Fot.scheda: 1 - Formato di acq.: A4(210x297) - Fatti di scala: 1:1

b)- *Diritti dell'intero della piena proprietà (1000/1000) in* [REDACTED]

Appartamento della superficie catastale di mq. 78 sito al piano terra, situato nel Comune di Rionero in Vulture alla via Brindisi n.°89, riportato in N.C.E.U. al foglio di mappa 18 part. n.°2778 sub 3, categoria A/3, classe 5, vani 4, rendita di Euro 202,45

Confini: [REDACTED]

L'unità immobiliare che si descrive trattasi di una abitazione civile di circa mq. 80 di superficie utile, ubicata al piano sovrastante l'abitazione già descritta in precedenza al punto a) ed a essa collegata per mezzo della scala interna che diparte dal piano inferiore.

La suddetta abitazione se pur, ora, in possesso per la intera superficie dalla debitrice, dobbiamo evidenziare che, parimenti a quella già descritta innanzi si compone di talune zone non di esclusiva proprietà di costei. In particolare, come è emerso dalla disamina degli atti, sia la scalinata con annesso corridoio e sia la camera da letto, quella interposta tra questi ultimi locali e l'attigua sala-pranzo sono individuati in catasto dalla part. n.°2778 sub 5 (bene comune) mentre tutti gli altri locali del piano sono individuati dalla part. n.°2778 sub 3.

L'unità immobiliare - collegata dalla scalinata interna al piano inferiore - ha un accesso anche dallo stesso livello dall'esterno, o meglio dal prospetto retrostante l'immobile, attraverso la corte antistante (situata a monte del fabbricato) e per mezzo di un portone in legno.

La citata corte (in realtà in situ è un'area dotata di una tettoia) è parte integrante dell'abitazione sita allo stesso livello (guardando dal lato monte del fabbricato), di esclusiva proprietà della debitrice, in quanto in atti del catasto urbano parimenti all'abitazione è censita con unico identificativo catastale è cioè con part. n.°2778 sub 3 (escluso le zone comune).

Dalla forma in pianta rettangolare dalle dimensioni di circa mt. 7,60 di lunghezza e mt. 6,00 di larghezza si estende in senso parallelo al prospetto retrostante all'abitazione. E' dotata di un muretto di delimitazione perimetrale in c.a. dell'altezza di circa 1,00 mt. con rivestimento in pietra e sovrastante ringhiera in ferro uguale al cancello di ingresso.

La pavimentazione è stata realizzata in piastrelle.

L'area è dotata altresì di una tettoia di copertura (regolarmente autorizzata dal comune) costituita da pilastri ancorati su piastre in acciaio fissate sul lastrico cementato e travi in legno a struttura leggera ancorate alle pareti dell'immobile tramite piastre in acciaio bullonate.

La copertura inclinata è costituita da tavolato in legno dello spessore di cm. 3 su cui poggiano i relativi coppi.

L'altezza della tettoia è di mt. 2,60 misurata sulla zona di massima pendenza, in prossimità della parete portante del fabbricato e di mt. 2,20 in corrispondenza della zona più avvicinata alla strada.

L'accesso alla corte esterna ed anche all'abitazione è consentito ora da una stradella sterrata, laterale al fabbricato che si innesta a valle su via Brindisi.

Detta stradella in realtà occupa una parte del terreno limitrofo al fabbricato è rispetto alle rappresentazioni grafiche indicate nelle tavole di previsione del Piano di dettaglio delle opere di urbanizzazione [REDACTED] alla realizzazione del

fabbricato, la stradella insiste su parte del Lotto n.°25 ove era stata prevista la realizzazione di altro immobile in prosecuzione ed in adiacenza un passo carrabile, zone di parcheggio ed arredo urbano.

L'abitazione per così come appare si compone di più locali affiancati, il tutto per una superficie di circa 80 mq. In particolare, compongono il piano una sala - pranzo con ingresso dall'esterno, tre camere da letto, un bagno ed un disimpegno collegato alla scala interna, oltre a due balconi con affaccio su via Brindisi. Di questi locali, come detto, la scalinata, il corridoio e la camera da letto affiancato non risultano essere di esclusiva proprietà della debitrice in quanto individuati dalla part. n.°2778 sub 5 (bene comune).

I locali risultano organici e funzionali, con buona esposizione e luminosità.

Di questi locali è stato accertato che la scala, il corridoio e la camera da letto affiancata alla scala fanno parte della part. n.°2278 sub 5 (bene comune).

Il tutto denota un buono stato di conservazione interno ed esterno.

Il pavimento in tutti i locali è realizzato con piastrelle di ceramica, parimenti ai rivestimenti del bagno dotato di sanitari in porcellana di colore bianco e fornito di vaso, bidet, lavabo e piatto doccia con annessa cabina. Curata è la rubinetteria e gli accessori.

Gli infissi esterni sono in legno e le tapparelle avvolgibili in PVC di colore scuro. Le porte interne sono realizzate con pannelli di legno di noce, di buona qualità e fattura.

Il portone d'ingresso è realizzato in pannello di legno rinforzato con idonea serratura.

L'abitazione è fornita di impianto di riscaldamento autonomo con caldaia a gas, radiatori in ghisa, impianto elettrico, idrico, telefonico e per la ricezione della televisione. Le pareti sono tutte tinteggiate. L'altezza netta dei locali è di mt. 2,70.

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

Rispetto al progetto approvato la disposizione dei vani risulta conforme.

L'esposizione dell'abitazione volge a sud con il prospetto principale ed a nord con il prospetto posteriore, ove è presente anche l'ingresso dalla corte.

L'abitazione è servita di parcheggio pubblico nelle immediate vicinanze. Risulta ubicata in zona residenziale a poca distanza anche dal centro storico ed attività commerciali.

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

Consistenza e calcolo delle superfici interne nette

Destinazione	Superficie calpestabile	part. n.°	% proprietà	Coeff. destin. commer.	Superficie spettanza	Esposizione	Condizioni
Scala	mq. 6,90	2778/5	50/100	1,00	6,90	Ovest	Buono
Corridoio	mq. 3,55	2778/5	50/100	1,00	3,55	Centrale	
Letto3	mq. 13,65	2778/5	50/100	1,00	13,65	Nord	Buono
Sommano	mq. 24,00				24,00		
Disimpegno	mq. 1,90	2778/3	100	1,00	1,90	Nord	Buono
Bagno	mq. 5,34	2778/3	100	1,00	5,34	Nord	Buono
Letto1	mq. 14,58	2778/3	100	1,00	14,58	Nord	Buono
Letto2	mq. 11,97	2778/3	100	1,00	11,97	Nord	
Sala pranzo	mq. 23,94	2778/3	100	1,00	23,94	Nord	Buono
Sommano	mq. 57,73				57,73		
Balcone1	mq. 1,80	2778/3	100	0,25	0,45	Sub	Buono
Balcone2	mq. 1,80	2778/3	100	0,25	0,45	Sud	Buono
Sommano	mq. 3,60				0,90		
Corte	mq. 46,00	2778/2	100	0,40	18,40	Nord	Buono
Sommano	mq. 127,73				101,03		
					88,58		

Superficie calpestabile: **mq. 127,73**

Superficie commerciale: **mq. 88,58**

Conformità urbanistica: Secondo il vigente Piano Regolatore Generale del Comune di Rionero in Vulture, l'immobile ricade in Zona C3-SQ1-C5-C6 sul Lotto n.°25.

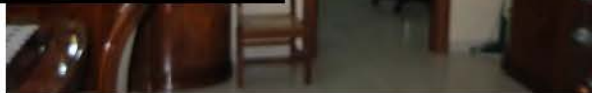
L'immobile risulta edificato all'inizio degli anni 2000 con regolari atti autorizzativi. In particolare per effetto di: Concessione Edilizia n.°4447, Pratica Edilizia n.°36 Anno 2002 prot. n. 4447 rilasciata dal Comune di Rionero in Vulture in data 2 aprile 2003, Permesso di Costruire n.°10593 Anno 2003 prot. n.°10593 rilasciato dal Comune di Rionero in Vulture in data 1 luglio 2003, Permesso di Costruire n.°18528 Anno 2003 prot. n.°18528 rilasciato dal Comune di Rionero in Vulture in data 21 novembre 2003 rilasciate a [REDACTED]

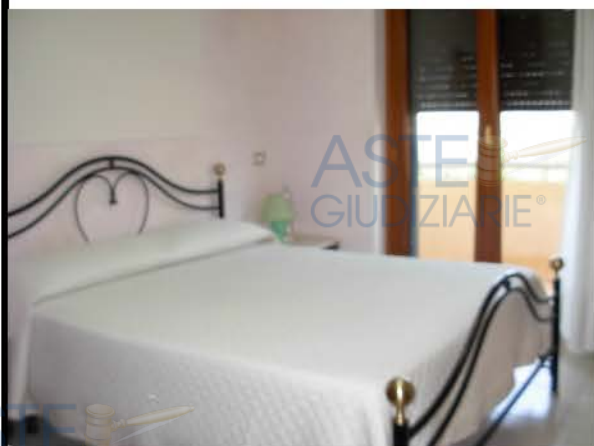
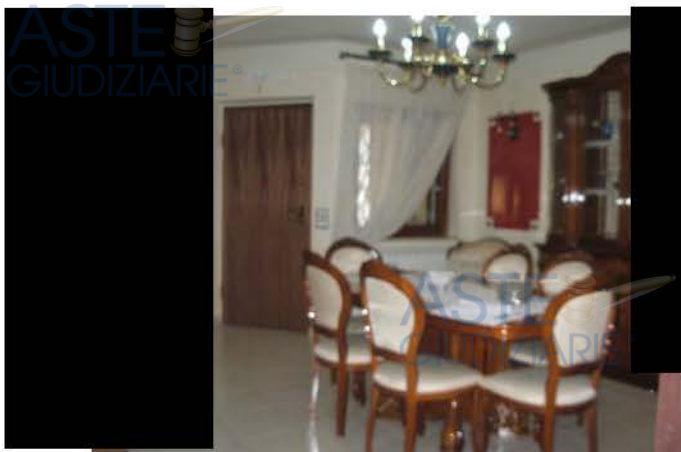
La tettoia invece è stata realizzata con regolare S.C.I.A. n. 22874 del 13.12.2010 presentata al Comune di Rionero in Vulture

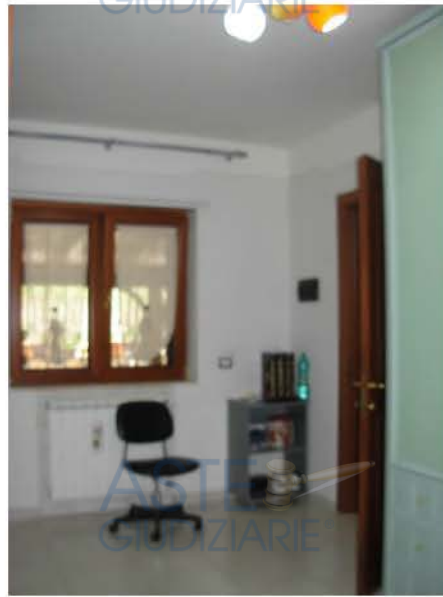
Conformità catastale: Dalle verifiche effettuate presso l'U.T.E. di Potenza, l'unità immobiliare risulta regolarmente censita in catasto urbano in data 10/08/2005 n.°pz0086879 con costituzione n.°2045.1/2005)

I dati catastali attuali sono quelli riportati nella visura catastale attuale e vi è rispondenza con i dati catastali riportati nell'atto di pignoramento.

Documentazione fotografica relativa all'abitazione: vista corte ed interno part.°2778/3





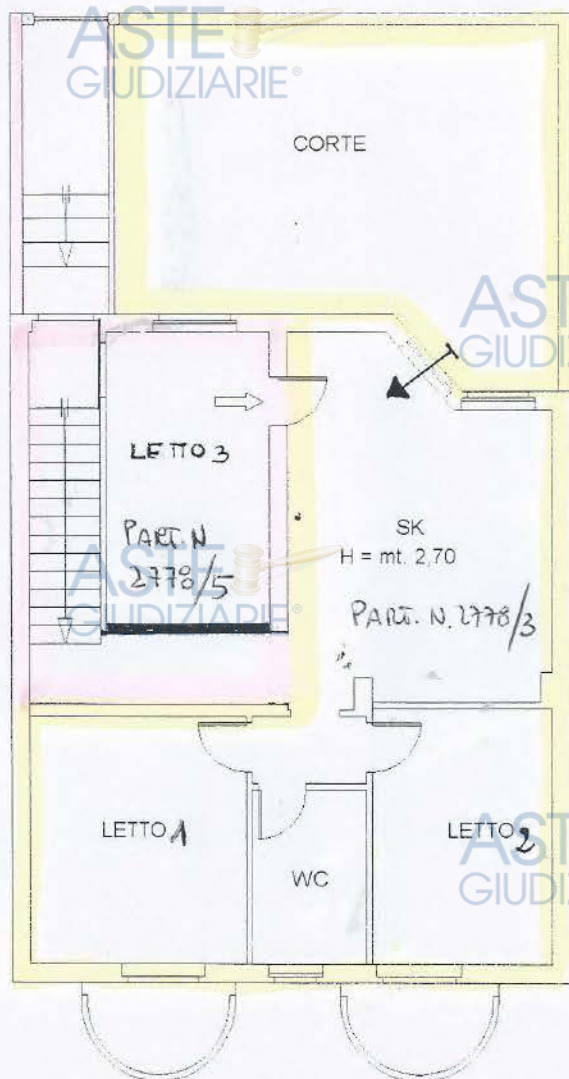


Documentazione fotografica relativa all'abitazione: vista interno part.°2778/5



Di seguito la planimetria con composizione attuale dell'abitazione sita al piano terra (superiore):

PIANO TERRA (superiore) ATTUALE

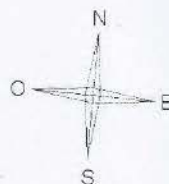


Calata del Fabbro - Situazione al 19/04/2018 - Comune di RIGNERO IN VULturno - Foglio 18 Particella 2778 - Subalmeno 3
VIA BRINDISI SNC piano: T.

Ultima Planimetria in atti

Data: 10/04/2018 - 070037009

■ PART. N. 2778/3
■ PART. N. 2778/5



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

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

Al riguardo, l'esperto:

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

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

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

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

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

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

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

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

Al riguardo, l'esperto:

- in primo luogo, deve procedere alla sovrapposizione della planimetria dello stato reale dei luoghi (predisposta in risposta al quesito n. 2) con la planimetria catastale;

- in secondo luogo, nel caso di riscontrate difformità:

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

Con riferimento ai cespiti pignorati ed in particolare a quelli inseriti nel:

➤ Lotto unico del valore di Euro 140.307,00 costituito dal bene a) - b):

a)- *Diritti dell'intero della piena proprietà (1000/1000) in* [REDACTED]

Locale garage della superficie netta di mq. 66 e catastale di mq. 88 sito al piano sottostrada, situato nel Comune di Rionero in Vulture alla via Brindisi n.°89, riportato in N.C.E.U. al foglio di mappa 18 part. n.°2778 sub 2, categoria C/6, classe 1, rendita di Euro 71,58

b)- *Diritti dell'intero della piena proprietà (1000/1000) in* [REDACTED]

Appartamento della superficie catastale di circa mq. 78 sito al piano terra, situato nel Co-

mune di Rionero in Vulture alla via Brindisi n.°89, riportato in N.C.E.U. al foglio di mappa 18 part. n.°2778 sub 3, categoria A/3, classe 5, vani 4, rendita di Euro 202,45

Il tutto, ivi compreso ogni accessione, pertinenza e dipendenza, nello stato di fatto in cui si trova ed è posseduto dalla debitrice, nullo escluso ed accettato, il tutto come risulta dall' Atto di compravendita per notar Maria Carretta del 28/02/2007 rep. n.°17091/6824 trascritto presso la CC.RR.II. di Potenza il 01/03/2007 al n.°5972/4114.

Nella vendita venivano compresi tutti i diritti, gli accessori, le accessioni, le pertinenze, le servitù se esistenti nonché la quota proporzionale sulle parti comuni dell'edificio così come determinate dall'art. 1117 c.c. In particolare nella vendita sono compresi i diritti proporzionali sulla corte comune, l'androne ed il vano scala, tutti identificato al foglio mappa 18 particella n.°2778 sub 5 (bene comune non censibile alla part. n.°2778 sub 2, sub 3 e sub 4) così come i beni sono pervenuti al dante causa dell'attuale venditore con atto notar Consalvo Giuratrabocchetti del 16/04/2002 rep. 102242, registrato a Melfi il 22/04/2002 e trascritto il 16/04/2002 al nn.°8445/7222

Dalla verifica degli atti possiamo accertare che al momento i dati catastali attuali identificano correttamente i dati dei beni riportati nel pignoramento trascritto presso la CC.RR.II. di Potenza in data 16/02/2018 al Rep. n.°3153/2583 a favore della Unicredit s.p.a

Tutte le variazioni catastali intervenute sono antecedenti a tale epoca e sono riferite all'area di sedime del fabbricato come meglio di seguito è riportato:

• STORIA CATASTALE:

Dalle indagini effettuate in atti del Comune di Rionero è stato accertato che il fabbricato che ingloba le unità immobiliari pignorate è individuato negli atti progettuali come "Corpo B" e ricade nel Lotto n.°25 del Piano Particolareggiato della zona "C3-C5-C-SQ1" in conformità delle tavole allegate al Piano stesso depositato presso il Comune di Rionero in Vulture comunale (variante generale approvata con D.P.G.R. n.°914 del 17.05.1988 e n.°3150 del 14.06.1993)

Il Lotto n.°25, dalla ricostruzione dei dati catastali, ricade su una serie di part.lle della ditta com-partista ed in particolare, per quanto attiene il fabbricato che ci interessa, individuato negli atti progettuali, come corpo "B" insiste su parte delle originarie part. nn.°1222 (ex n.°115) di are 03.42, nn.°1227 (ex n.°306) di are 00.95, nn.°1228 (ex n.°306) di are 06.57.

Sia la part. n.°115 di are 10.32 e la n.°306 di are 10.38 (particelle originarie sul quale è stato

[REDACTED]

asserire che quest'ultimo (Corpo B) ricade su parte del Lotto n.°25 di cui alle tavole del Piano Particolareggiato della zona "C3-C5-C-SQ1" depositato presso il Comune di Rionero in Vulture comunale (variante generale approvata con D.P.G.R. n.°914 del 17.05.1988 e n.°3150 del 14.06.1993) ed esattamente sull'area censita al Foglio di mappa 18 (ora part. n.°2778) ex n.°2542 - (ex 1222 -ex 115), ex n.°2546 (ex 1227 -ex 306), n.°2550 (ex 1228 -ex 306).

La part. n.°2778 di are 01.99, che individua l'area di sedime del fabbricato in cui sono site le unità immobiliari pignorate, per effetto della costruzione del fabbricato, dal catasto terreni la particella citata passerà al catasto urbano con costituzione del 10/08/2005 prot. n.° 0086879 in atti dal 10/08/2005 n.°2045.1/2005 dando origine alle part. n.°2778 sub2 (piano seminterrato), part. n.°2778 sub3 (piano terra o superiore), part. n.°2778 sub4 (piano primo e secondo), part. n.°2778 sub5 (bene comune non censibile al sub 2,3,4).

Le originarie part. nn.°1222 (ex n.°115) di are 03.42, nn.°1227 (ex n.°306) di are 00.95, nn.°1228 (ex n.°306) di are 06.56 nel tempo sono state frazionate come segue:

In particolare, la part. n.°115 di are 10.32 con un frazionamento del 19/01/1993 in atti dal 23/01/1993 (n.°246.2/1993) dava origine alla n.°1222 di are 03.42 che in data 10/10/2000 con frazionamento prot. n.° 44087 in atti dal 10/10/2000 n.°2845.1/2000 veniva ulteriormente frazionata e soppressa originando le n.°2461 di are 02.90 e n.° 2462 di are 00.52.

La part. n.°2461 (ex 1222) con frazionamento del 20/12/2001 prot. n.°254451 in atti dal 20/12/2001 n. 4243.1/2001 veniva ulteriormente frazionata nella n.°2543 di are 01.92 e n.° 2544 di are 00.98 e con contestuale frazionamento del 20/12/2001 n.°4243.2/2001 la n.°2543 veniva soppressa ed unita alla n.°2542, invece la n.°2544 rimaneva invariata.

La part. n.°2462 (ex 1222) di are 00.52, con frazionamento del 20/12/2001 prot. n.°254451 in atti dal 20/12/2001 n. 4243.1/2001 veniva ulteriormente frazionata nella n.°2541 di are 00.28 che rimaneva invariata e n.° 2542 di are 02.16.

A sua volta la part. n.°2542 di are 02.16 con variazione del 10/08/2005 prot. n. pz 0086359 in atti dal 10/08/2005 n. 86359.1/2005 veniva unita alla n.°2554 e soppressa, originando la part. n.°2537 di are 02.86, n.°2546 di are 00.57, n.°2550 di are 00.77, n.°2554 di are 08.65 comprendente le n.°2537, 2542, 2546, 2550 (quelle oggetto di cessione da parte del Comune in favore di Grieco)

La part. n.°2554 di are 00.15 (ex 1655 di are 00.31 originarie ex 116) con frazionamento del 20/12/2001 prot. n.°254451 in atti dal 20/12/2001 n.°4243.1/2001 veniva unita alla n.°2542, 2546, 2550, 2554) e successivamente con frazionamento del 10/08/2005 prot. n.°pz 0086359 in atti dal 10/08/2005 n.° 86359.1/2005 quest'ultima soppressa dava origine alla n.° 2777 di are 03.58 e n.°2778 di are 01.99.

La part. n.°2777 passava all'ente urbano con tipo mappale del 10/08/2005 prot. n. pz 0086359 in atti dal 10/08/2005 prot. n.°86359.1/05 e parimenti la part. n.° 2778 passava all'ente urbano con tipo mappale del 10/08/2005 prot. n. pz 0086359 in atti dal 10/08/2005 (area di sedime del fabbricato che ci riguarda):

a) la part. n.°306 di are 10.38 con un frazionamento del 19/01/1993 in atti dal 23/01/1993 (n.°246.3.1993) dava origine alla n.°1227 di are 00.95 che in data 10/10/2000 con frazionamento prot. n.°44087 in atti dal 10/10/2000 n.°2845.1/2000 veniva ulteriormente frazionata e soppressa originando le n.°2463 di are 00.84 e n.° 2464 di are 00.11.

la n.°2463 di are 00.84 con frazionamento del 20/12/2001 prot. n.°254451 in atti dal 20/12/2001 (n. 4243.1/2001) veniva soppressa originando la n.°2547 di are 00.53 e n.° 2548 di are 00.31

la n.°2547 con frazionamento del 20/12/2001 prot. n.°254451 in atti dal 20/12/2001 (n. 4243.2/2001) veniva soppressa ed unita alla n.°2546 (quella della cessione), la n.°2548 restava invariata

la part. n.° 2464 di are 00.11 con contestuale frazionamento del 20/12/2001 n. 4243.1/2001 veniva soppressa la n.°2545 di are 00.07 e n.°2546 di are 00.57. Di queste ultime la n.°2545 restava invariata invece la n.°2546 di are 00.57 con frazionamento del 10/05/2005 prot. n.°pz0086359 in atti dal 10/08/2005 n.86359.1/2005 veniva soppressa unita alla n.°2554 originando le n.°2537, 2542,2550,2554 (quelle della [REDACTED]).

b)la part. n.°306 di are 10.38 con un frazionamento del 19/01/1993 in atti dal 23/01/1993 (n.°246.3.1993) dava però origine anche alla n.°1228 di are 06.57 che in data 22/07/1999 con frazionamento n.°2216.6/1999 in atti dal 23/07/1999 veniva ulteriormente frazionata e soppressa originando le n.°1671 di are 06.11 e n.° 1672 di are 00.46.

la n.°1671 di are 06.11 con frazionamento del 10/10/2000 prot. n.°44087 in atti dal 10/10/2000 (n. 2845.1/2000) veniva soppressa originando la n.°2465 di are 04.46 e n.° 2466 di are 00.28, n.°2467 di are 01.37.

Di queste ultime, la part. n.°2465 di are 04.46 con frazionamento del 20/12/2001 prot. n.°254451 in atti dal 20/12/2001 (n.°4243.1/2001) veniva soppressa dando origine alla part. n.°2551 di are 00.72 e n.°2552 di are 03.74

La part. n.°2551 di are 00.72 con frazionamento del 20/12/2001 prot. n.°254451 in atti dal 20/12/2001 veniva unita alla part. n.°2550 mentre la n.°2552 restava invariata

la part. n.°2466 di are 00.28 con frazionamento del 20/12/2001 prot. n.°254451 in atti dal 20/12/2001 (n.°4243.1/2001) veniva soppressa dando origine alla part. n.°2549 di are 00.72 e n.°2550

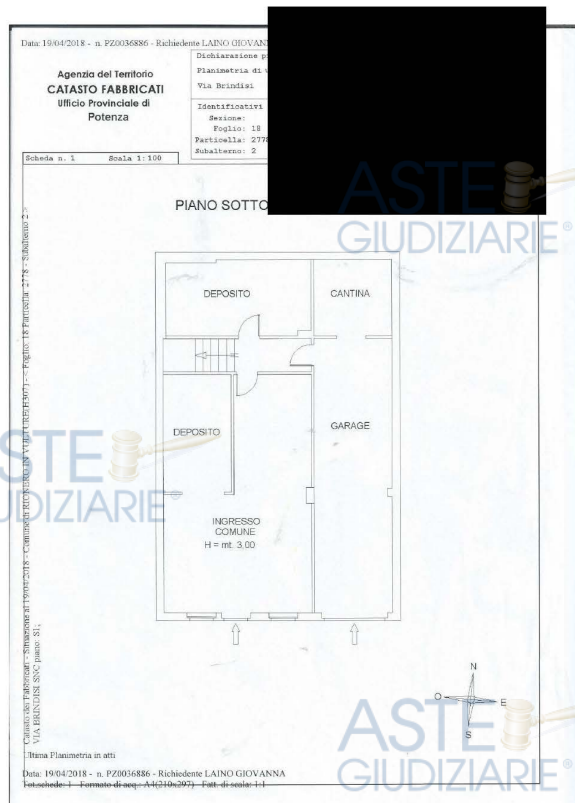
la part. n.°2467 di are 01.37 con frazionamento del 10/10/2000 prot. n.°44087 in atti dal 20/12/2001 in atti dal 10/10/2000 (n.°2845.1/2000) prot. n. 2845.1/2000 veniva variata in uno alle seguenti part. 2457,2458,2459,2460,2461,2462,2463,2464,2465,2466,2468,2469,2470,2471,2472,2473,2474,2475,2476,2477,2478,2479,2480,2481,

la part. n.°1672 di are 00.46 con frazionamento del 31/05/2016 prot. n.°48261 in atti dal 31/05/2016 (n.°48261.1/2009) soppressa dava origine alle part. n.° 3064 di are 00.45 e n.°3065 di are 00.01

Planimetrie unità immobiliari accatastate:

Piano sottostrada part. n.°2778 sub 2

Piano terra part. n.°2778 sub 3



Queste di cui sopra sono le planimetrie relative alle unità immobiliari accatastate in catasto urbano con costituzione del 10/08/2005 prot. n.° 2045.1/2005

Dalla verifica dei luoghi e raffronto con gli atti catastali e di progetto è emerso che effettivamente talune difformità tra la situazione reale dei luoghi e la situazione riportata nella planimetria catastale corrispondente sussiste, queste realizzate per una migliore utilizzabilità dei vani.

Nel dettaglio, come meglio si evidenzia nelle rappresentazioni grafiche seguenti, numerate e contraddistinte in tinta blu, sono state effettuate dalla debitrice le seguenti modifiche interne che non hanno comunque arrecato aumenti di sagome e volumi.

-Al piano sottostrada (o seminterrato) sono state realizzate:

- 1) chiusura del varco – porta del deposito (ora cucina) lato valle
- 2) apertura del varco - porta sulla parete divisoria laterale
- 3) chiusura del vano scala con porta in pannello di legno
- 4) realizzo dei locali bagno, ripostiglio 1, ripostiglio 2 con elevazione di pareti divisorie in blocchetti di laterizio dotate di n.°3 porte in pannello di legno

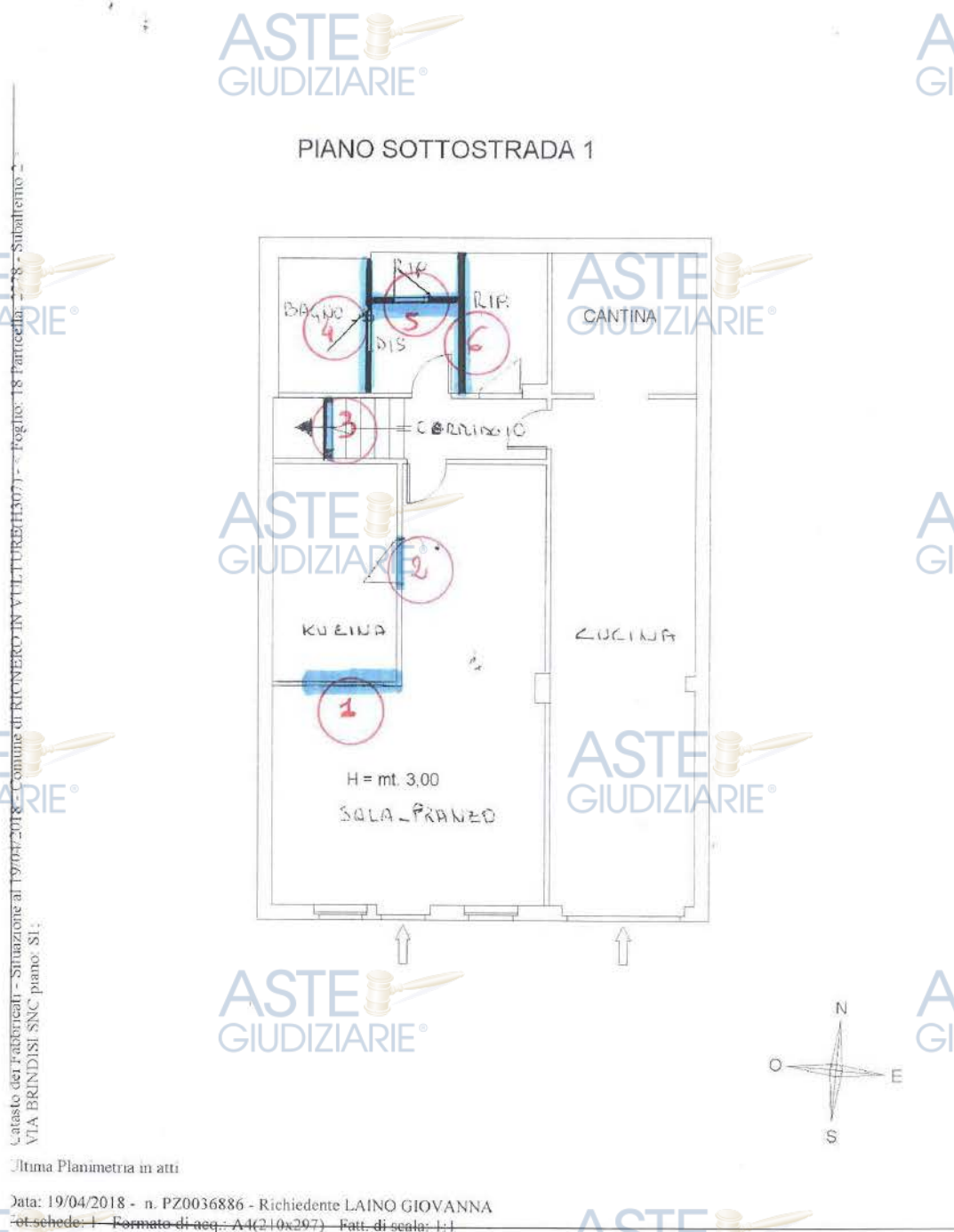
-Al piano terra (o sovrastante) sono state realizzate:

- 1) demolizione di circa mt. 1,20 di parete divisoria
- 2) realizzo di parete divisoria per realizzo corridio e camera da letto 3
- 3) chiusura del varco – porta collegato alla scala ed ingresso lato monte
- 4) chiusura della porta d'ingresso scala dal lato monte

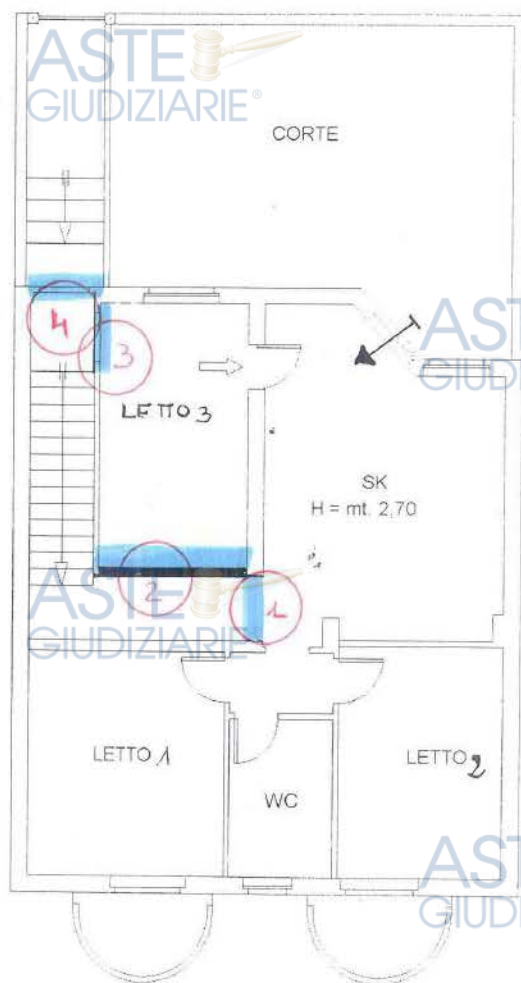
Per la regolarizzazione catastale si dovranno predisporre per mezzo di tecnico abilitato le relative pratiche Docfa e presentazione per l'approvazione presso l'Agenzia del Territorio.

Il costo per l'eliminazione delle riscontrate difformità ai fini catastali ammonta a circa € 1.000 tra spese catastali di variazione e tecnico redattore.

Di seguito le planimetrie con le indicazioni delle difformità accertate rispetto agli atti del catasto.



PIANO TERRA



Catasto del Fabbricato - Situazione al 1/9/04/2018 - Comune di RIGNERO IN VULturno (307) - Foglio 18 Particella: 2778 - Subaltimo 3 - VIA BRINDISI SNC piano T.

Ultima Planimetria in atti

Data: 10/04/2018 - P. 03003688 - P. 03003688 - P. 03003688 - P. 03003688

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

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

➤ Lotto unico del valore di €uro 140.307,00 costituito dal bene a) - b):

a)– Diritti dell'intero della piena proprietà (1000/1000) [REDACTED]

Locale garage della superficie netta di mq. 66 e catastale di mq. 88 sito al piano sottostrada, situato nel Comune di Rionero in Vulture alla via Brindisi n.°89, riportato in N.C.E.U. al foglio di mappa 18 part. n.°2778 sub 2, categoria C/6, classe 1, rendita di €uro 71,58

b)– Diritti dell'intero della piena proprietà (1000/1000) in capo [REDACTED]:

Appartamento della superficie catastale di circa mq. 78 sito al piano terra, situato nel Comune di Rionero in Vulture alla via Brindisi n.°89, riportato in N.C.E.U. al foglio di mappa 18 part. n.°2778 sub 3, categoria A/3, classe 5, vani 4, rendita di €uro 202,45

Il tutto, ivi compreso ogni accessione, pertinenza e dipendenza, nello stato di fatto in cui si trova ed è posseduto dalla debitrice, nullo escluso ed accettato, il tutto come risulta dall' Atto di compravendita per notar Maria Carretta del 28/02/2007 rep. n.°17091/6824 trascritto presso la CC.RR.II. di Potenza il 01/03/2007 al n.°5972/4114.

Nella vendita venivano compresi tutti i diritti, gli accessori, le accessioni, le pertinenze, le servitù se esistenti nonché la quota proporzionale sulle parti comuni dell'edificio così come determinate dall'art. 1117 c.c. In particolare nella vendita sono compresi i diritti proporzionali sulla corte comune, l'androne ed il vano scala, tutti identificati al foglio mappa 18 particella n.°2778 sub 5 (bene comune non censibile alla part. n.°2778 sub 2, sub 3 e sub 4) così come i beni sono pervenuti al dante causa dell'attuale venditore con atto notar Consalvo Giuratrabocchetti del 16/04/2002 rep. n.°102242 registrato a Melfi il 22/04/2002 e trascritto il 16/04/2002 al nn.°8445/7222

Il descritto stato dei luoghi corrisponde fedelmente alla consistenza in situ delle unità immobiliari, rispettivamente della superficie complessiva calpestabile di circa mq. 66 il piano sottostrada e circa mq. 80 l'abitazione;

la superficie catastale corrisponde a quella riportata in atti del catasto attuale censita al N.C.E.U. in data 09/11/2015 (inserimento in visura dei dati della superficie).

Le unità immobiliari unitamente all'intero stabile in cui esse sono inserite sono stati edificati con regolari atti autorizzativi. In particolare per effetto di Concessione Edilizia rilasciata dal Comune di Rionero in Vulture n.°4447 pratica edilizia n.°36, Anno 2002, prot. n.°4447 rilasciata il 2/04/2003, Permesso a Costruire n.° 1059 Anno 2003 prot. n.°10593 rilasciata il 01/07/2003, Permesso a Costruire n.° 18528, Anno 2003 prot. n.°18528 rilasciata il 21/11/2003.

Lo stato dei luoghi è conforme alle Concessioni Edilizie approvate dal Comune di Rionero In Vulture eccetto per talune modiche interne effettuate più recentemente, come indicato a pag. 58 e di evidenza nelle successive planimetrie in tinta azzurro.

PREZZO BASE..... €uro 140.307,00

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.

• PROVENIENZE dei cespiti pignorati:

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

a)– Diritti dell'intero della piena proprietà (1000/1000) in [REDACTED]:

Locale garage della superficie netta di mq. 66 e catastale di mq. 88 sito al piano sottostrada, situato nel Comune di Rionero in Vulture alla via Brindisi n.°89, riportato in N.C.E.U. al foglio di mappa 18 part. n.°2778 sub 2, categoria C/6, classe 1, rendita di Euro 71,58

[REDACTED]

b)– Diritti dell'intero della piena proprietà (1000/1000) in [REDACTED]:

Appartamento della superficie catastale di circa mq. 78 sito al piano terra, situato nel Comune di Rionero in Vulture alla via Brindisi n.°89, riportato in N.C.E.U. al foglio di mappa 18 part. n.°2778 sub 3, categoria A/3, classe 5, vani 4, rendita di Euro 202,45

Confini: corte, via [REDACTED]

Il tutto, ivi compreso ogni accessione, pertinenza e dipendenza, nello stato di fatto in cui si trova ed è posseduto dalla debitrice, nullo escluso ed accettato, il tutto come risulta dall' Atto di compravendita per notar Maria Carretta del 28/02/2007 rep. n.°17091/6824 trascritto presso la CC.RR.II. di Potenza il 01/03/2007 al n.°5972/4114.

Nella vendita venivano compresi tutti i diritti, gli accessori, le accessioni, le pertinenze, le servitù se esistenti nonché la quota proporzionale sulle parti comuni dell'edificio così come determinate dall'art. 1117 c.c. In particolare nella vendita sono compresi i diritti proporzionali sulla corte comune, l'androne ed il vano scala, tutti identificati al foglio mappa 18 particella n.°2778 sub 5 (bene comune non censibile alla part. n.°2778 sub 2, sub 3 e sub 4) così come i beni sono pervenuti

al dante causa dell'attuale venditore con atto notar Consalvo Giuratrabocchetti del 16/04/2002 rep. 102242, registrato a Melfi il 22/04/2002 e trascritto il 16/04/2002 al nn.°8445/7222

- Atto di compravendita per notar Maria Carretta del 28/02/2007 rep. n.°17091/1954 trascritto presso la CC.RR.II. di Potenza il 01/03/2007 al n.°5972/4114.

Nella vendita venivano compresi tutti i diritti, gli accessori, le accessioni, le pertinenze, le servitù se esistenti nonché la quota proporzionale sulle parti comuni dell'edificio così come determinate dall'art. 1117 c.c. in particolare nella vendita sono compresi i diritti proporzionali sulla corte comune, l'androne ed il vano scala, tutti identificato al foglio mappa 18 particella n.°2778 sub 5 (bene comune non censibile alla part. n.°2778 sub 2, sub 3 e sub 4) in particolare così come i beni sono pervenuti al dante causa dell'attuale venditore con atto notar Consalvo Giuratrabocchetti del 16/04/2002 rep. n.°584 trascritto il 16/04/2002 rep. 102242, registrato a Melfi il 22/04/2002 e trascritto il 16/04/2002 al nn.°8445/7222

unità immobiliari vendute, particelle n.°2778 sub 2 e n.°2278 sub 3 del mappale 18 pervenivano per effetto di:

- Atto di compravendita per notar Maria Carretta del 12/12/2006 rep. n.°16858/6649 trascritto presso la CC.RR.II. di Potenza il 14/12/2006 al n.°26942/15738.

Con [redacted] acquistava la piena proprietà delle unità immobiliari indicate e cioè locale garage di mq. 88 catstali, censito al foglio mappa 18 part. n.° 2778 sub 2 ed abita-

Nella vendita venivano compresi tutti i diritti, gli accessori, le accessioni, le pertinenze, le servitù se esistenti nonché la quota proporzionale sulle parti comuni dell'edificio così come determinate dall'art. 1117 c.c. in particolare nella vendita sono compresi i diritti proporzionali sulla corte comune, l'androne ed il vano scala, tutti identificato al foglio mappa 18 particella n.°2778 sub 5 (bene comune non censibile alla part. n.°2778 sub 2,3 e 4) così come i beni sono pervenuti al dante causa dell'attuale venditore con atto notar Consalvo Giuratrabocchetti del 16/04/2002 rep. n.°584 trascritto il 16/04/2002 rep. 102242, registrato a Melfi il 22/04/2002 e trascritto il 16/04/2002 al nn.°8445/7222

[redacted] suolo sul quale insiste il fabbricato comprendente le unità immobiliari che ci occupa ed altri terreni pervenivano per effetto di:

- Atto di Convenzione Edilizia per notar Consalvo Giuratrabocchetta del 16/04/2002 rep. n.°102242 trascritto presso la CC.RR.II. di Potenza il 16/04/2002 al n.°8445/7222 per cessione del Comune di Rionero in Vulture cod. Fis. 85000990763

Emerge dall'Atto innanzi indicato che il Comune di Rionero in Vulture con:

- Deliberazione di Consiglio Comunale n.°12 e n.°13 del 13/02/1998, esecutive ai sensi di legge, conformi all'atto per Notaio C. Giuratrabocchetti n.°97.619 del 28/10/1999, registrato a Melfi il

4/11/1999 al n.°1472, trascritto a Potenza il 09/11/1999 al n.°12775 ha approvato il Piano Particolareggiato relativo alla zona "C3-C5-C-SQ1" del vigente strumento urbanistico generale del predetto Comune, ai sensi dell'art.3 della legge regionale n.°37/96 con contestuale declaratoria dei comparti previsti nel Piano Particolareggiato stesso;

- Deliberazione di Consiglio Comunale n.°30 e 31 del 27/06/2001, esecutive ai sensi di legge, ha approvato la Variante al Piano Particolareggiato relativo alla zona "C3-C5-C-SQ1" del vigente strumento urbanistico generale del predetto Comune, ai sensi dell'art.3 della legge regionale n.°37/96 con contestuale declaratoria dei comparti previsti nel Piano Particolareggiato stesso;

che l'art. 21 punto 2 delle norme tecniche di attuazione del vigente piano regolatore comunale (variante generale approvata con D.P.G.R. n.°914 del 17.05.1988 e n.°3150 del 14.06.1993) prescrive che la zona "C3-C5-C-SQ1" è destinata ad edilizia residenziale pubblica, con possibilità per i proprietari delle aree ricadenti nella zona in questione di utilizzare per edilizia privata la cubatura risultante dall'applicazione dell'indice territoriale previsto, previa cessione bonaria e senza altro indennizzo dell'area in favore del Comune. La cubatura destinata ad edilizia privata è ubicata in appositi Lotti individuati nel Piano Particolareggiato, in caso di mancato accordo bonario, l'amministrazione procede, direttamente o indirettamente, all'espropriazione ed alla realizzazione dei programmi di edilizia pubblica,

[redacted] rio di un area ricadente nel Piano Particolareggiato della zona "C3-C5-C-SQ1" del vigente P.R.G. e che intende cedere, bonariamente e senza altro indennizzo, parte della stessa a favore del Comune di Rionero in Vulture.

L'area di cui la ditta è compartista e proprietaria è la seguente:

"appezzamento di suolo alla c.da Aia di Coppa del Comune di Rionero in Vulture della superficie complessiva di mq. 2.070, distinto in catasto dalle part. nn.°1664, 1666, 2535, 1665, 1835, 1668, 1672, 2468, 2469, 2471, 2473, 2467, 2470, 2472, 1221, 1226, 2544, 2548, 2542, 2546, 2541, 2545, 2549, 2550, 2552, 2534 del mappale 18, area già individuata in catasto con le originarie particelle n.°306 e n.°115 pervenuta [redacted] di Atto per notar C. Giuratrabocchetti in data 12/12/91 n.°83.946 di rep. registrato a Melfi il 20/12/1991 al n.°1723 e trascritto a Potenza il 27/12/1991 al n.°13657.

[redacted] ai sensi dell'art. 21 punto 2 delle norme tecniche di attuazione del Piano Regolatore Generale Comunale si obbligava per i propri aventi causa a cedere bonariamente e senza altro indennizzo in favore del Comune di Rionero in Vulture il diritto di proprietà su appezzamento di suolo della superficie complessiva di mq. 1.720 confinante con altra proprietà della stessa [redacted] in catasto terreni dalle particelle del foglio mappa 18 nn.°1664 di mq. 92, n.°1666 di mq. 69, n.°2534 di mq. 71, n.°2535 di mq. 48, n.°1665 di mq. 111, n.°1835 di mq. 32, n.°1668 di mq. 19, n.°1672 di mq. 46, n.°2468 di mq. 119, n.°1667 di mq. 14, n.°2467 di mq. 137, n.°2471 di mq. 1, n.°2473 di mq. 5, n.°2469 di mq. 7, n.°2470 di mq. 158, n.°2472 di mq. 29, n.°1221 di mq. 162, n.°1226 di mq. 39, n.°2544 di mq. 98, n.°2548 di mq. 31, n.°2541 di mq. 28, n.°2545 di mq. 7, n.°2549 di mq. 23, n.°2552 di mq. 374 tutte derivate per successivi frazionamenti delle originarie part. nn.°306 e 115 del foglio 18 ed indicato in colore arancione nella planimetria allegata all'atto.

[redacted], ai sensi dell'art. 21 punto 2 delle norme tecniche di attuazione del vigente P.R.G., il suolo edificatorio alla c.da Aia di Coppa

[redacted] mq.784 ed il volume realizzabile consentito di mc 1.443,40 distinto nel catasto terreno al foglio di mappa 18 part. nn.° 2537- 2542- 2546- 2550- 2554 evidenziato in planimetria in colore giallo.

L'assegnazione della part. n.°2554 è sospensivamente condizionata all'acquisizione della stessa da parte del Comune di Rionero in V. [REDACTED]

La ditta compartista con il suddetto atto si obbligava a realizzare gli immobili e le opere previste dal Piano Particolareggiato della zona "C3-C5-C-SQ1" per il comparto "C.E.23" in conformità di quest'ultimo, come specificato nelle tavole allegate al Piano stesso depositato presso il Comune ed a chiedere la Concessione Edilizia per la realizzazione delle opere dopo la presentazione di idonea progettazione di dettaglio nel rispetto delle prescrizioni di legge, del Piano Regolatore Generale e del Piano Particolareggiato relativo alla zona "C3-C5-C-SQ1" ecc.....ecc.....



La storia catastale delle particelle è stata indicata nel dettaglio in risposta al quesito n.°1 ed a pag. n.°29-30.

• **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 pignorato²."

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.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

A quest'ultimo riguardo, l'esperto deve:

- e) determinare la data di edificazione dell'immobile secondo le modalità sopra indicate;
- f) chiarire se – in ragione della data di edificazione come sopra determinata o comunque delle caratteristiche delle opere abusive – l'immobile avrebbe potuto beneficiare di una delle sanatorie di cui alle disposizioni di seguito indicate:
- artt. 31 e seguenti della legge n. 47 del 1985 (in linea di principio, immobili ed opere abusivi ultimati entro la data del 1.10.1983 ed alle condizioni ivi indicate);
- art. 39 della legge n. 724 del 1994 (in linea di principio, opere abusive ultimate entro la data del 31.12.1993 ed alle condizioni ivi indicate);
- art. 32 del D.L. n. 269 del 2003 convertito in legge n. 326 del 2003 (in linea di principio, opere abusive ultimate entro la data del 31.3.2003 ed alle condizioni ivi indicate);
- g) verificare la data delle ragioni del credito per le quali sia stato eseguito il pignoramento o intervento nella procedura espropriativa.

Al riguardo, l'esperto deve far riferimento al credito temporalmente più antico che sia stato fatto valere nella procedura espropriativa (sia dal creditore pignorante, sia da uno dei creditori intervenuti), quale risultante dagli atti della procedura;

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

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

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

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

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

Ai fini urbanistici, secondo gli strumenti locali del Comune Rionero in Vulture (Pz) cioè il Piano Regolatore Generale, l'immobile in cui sono inserite le unità immobiliari, contraddistinte dalle part. n.°2778 sub 2 e n.°2778 sub 5, ricade in "zona C" di Completamento. In particolare, il fabbricato identificato negli atti di progetto come corpo "B" ricade in zona "C3-C5-C6-SQ1" del vigente strumento urbanistico. In queste zone l'attività edilizia è subordinata alla formazione di Comparti edilizi (art. 23 della legge n.°1150/42 e successive modifiche) ed il rilascio delle Concessioni Edilizie relative ai singoli comparti è subordinata alla cessione da parte dei proprietari e senza altro indennizzo in favore del Comune delle aree interessate dall'intervento pubblico. In caso di disaccordo tra le parti all'interno dei Comparti il Comune potrà procedere a norma di legge all'esproprio totale e/o parziale ed alla realizzazione dei programmi di intervento pubblico.

Nel caso in esame, la cessione delle aree di proprietà [REDACTED] in favore del Comune si è concretizzata con l'Atto di cessione del 16/4/2002 rep. n.°102242 per notar C. Giuratrabocchetti e, parimenti l'assegnazione del Lotto n.°25, secondo il Piano Particolareggiato della zona "C3-C5-C6-SQ1", per consentire il realizzo della volumetria consentita pari a mc 1443,40 con assegnazione di una superficie pari a mq. 784, si è determinata con il medesimo rogito per mezzo del quale il Comune di Rionero in Vulture ha assegnato al compartista l'area distinta in catasto al foglio di mappa 18 part. n.°2537, 2542, 2546, 2550, 2554 (ex n.°115 - 306 di originaria [REDACTED])

Ciò premesso, dalle indagini è emerso che per la realizzazione del fabbricato in cui sono inglobate [REDACTED]

- 1. Concessione Edilizia n.°4447 - pratica n.°36 - Anno 2002 del 2/04/2003
- 2. Permesso a Costruire in Variante n.°10593 - Anno 2003 del 1/07/2003
- 3. Permesso a Costruire n.°18528 - Anno 2003 del 21/11/2003
- 4. S.C.I.A. prot. n.°22874 del 13/12/10 (realizzo tettoie)

1. Con la Concessione Edilizia n.°4447 - pratica n.°36 - Anno 2002 del 2/04/2003 su progetto redatto [REDACTED] in data 12/10/2001 prot. n.° 17435, venivano autorizzati dal Comune i lavori per la costruzione di un fabbricato per civile abitazione alla via Brindisi del Comune di Rionero in Vulture (Corpo B) sull'area del Lotto n.°25, identificata dal Piano Particolareggiato della zona "C3-C5-C6-SQ1", secondo la tipologia indicata nelle tavole del Piano P. e composto da tre livelli fuori terra oltre il sottotetto.

2. Con il Permesso a Costruire in Variante n.°10593 - Anno 2003 del 1/07/2003 veniva autorizzata la realizzazione della sola costruzione individuata dal corpo "B", ricadente su terreno dei proprietari committenti prevedendo il realizzo di un manufatto edilizio composto di un piano seminterrato, un

piano terra, un primo piano e sottotetto con le altezze riportate in progetto nonché le attività di sistemazione dell'area di pertinenza con esecuzione di muri, giardini, piazzali come da atti progettuali redatti sempre [REDACTED].

3. Con il Permesso a Costruire n.°18528 - Anno 2003 del 21/11/2003 veniva autorizzata la diversa realizzazione della copertura e la tramezzatura interna per la diversa disposizione dei vani come da progetto redatto dal medesimo professionista.

Dalla verifica degli atti progettuali allegati al citato Permesso a Costruire con lo stato dei luoghi si è accertato che non sussistono variazioni di ubicazione degli ambienti al piano sottostrada - part. n.°2778 sub 2.

Lo stato attuale è conforme alla rappresentazione grafica del livello riportata nelle tavole di progetto approvate, eccetto per una diversa ubicazione della porta del piccolo locale cucina (sotto scala) che dal lato anteriore è stata realizzata sulla parete laterale.

Per quanto attiene, invece, il piano superiore - part. n.°2278 sub 3 dalla verifica degli atti progettuali possiamo accertare che lo stato attuale dei luoghi non corrisponde alla rappresentazione del livello riportata nelle tavole di progetto. Le difformità, se pur lievi, consistono nel realizzo della parete divisoria del corridoio, quest'ultima elevata per ricavare la camera da letto n.°3, come già indicato a pag. 58 e nella demolizione di una parziale parete divisoria, per una larghezza di circa mt. 1,20, al fine di consentire l'accesso dal corridoio alla sala -pranzo, oltre alla chiusura del varco di accesso alla scala dal prospetto retrostante l'immobile. Ovviamente, dette difformità di poca entità non hanno comportato né aumenti di sagome e tantomeno di volumi.

La regolarizzazione delle stesse potrà avvenire - consistendo in piccoli interventi edilizi interni per diversa ubicazione degli ambienti - con la presentazione di una S.C.I.A. al Comune.

Il costo è di circa Euro 1.000

I lavori di edificazione del fabbricato sono iniziati il 9/10/2003 e le opere in c.a. murarie di [REDACTED]

Ai sensi dell'art. 2 della L.R. 06/08/97 n.°38 e art. 4 della Legge 1086/71 il progetto delle opere strutturali è stato depositato presso la Regione Basilicata Sez- LL.PP. di Melfi con prot. n.°667 del 06/10/2003 e deposito in variante prot. n.° 833 del 18/12/2003.

La comunicazione di inizio lavori è stata effettuata il 9/10/2003 con trasmissione al Comune di Rionero.

La Relazione Struttura Ultimata unitamente agli allegati è stata depositata il 19/05/2005 prot. n.°351. I lavori sono stati collaudati il 31/05/2005.

Gli impianti elettrici delle unità immobiliari site al piano sottostrada e terra sono stati dichiarati conformi e realizzati a regola d'arte in data 20/10/2006 dalla [REDACTED] con sede in Rionero in Vulture.

4. Con la S.C.I.A. (segnalazione certificata di inizio attività) prot. n.°22874 del 13/12/10 la sig.ra [REDACTED] autorizzati i lavori di installazione di due tettoie in legno, con recinzione dell'area sottostante (corte) con muretti in c.a.. Le tettoie sono state realizzate una sull'area prospiciente via Brindisi e l'altra sul lato opposto del fabbricato (lato monte).

I manufatti hanno funzioni di riparo dalle intemperie oltre che di arredo alle pertinenze del fabbricato e la realizzazione è stata consentita ai sensi dell'art. 27 bis del regolamento Urbanistico approvato con Delibera di Consiglio comunale n.°46/2010.

Le tettoie sono costituite da pilastri ancorati su piastre in acciaio fissate sul lastrico cementato e travi in legno a struttura leggera ancorate alle pareti dell'immobile tramite piastre in acciaio bullonate.

La copertura è costituita da tavolato in legno dello spessore di cm.3 con relativi coppi.

[REDACTED]

. . .

I beni pignorati non risultano essere muniti di certificazione energetica poiché di remota epoca di edificazione. Detta certificazione ai sensi del D.L. 63/2013 convertito dalla legge 90/2013 è infatti indispensabile in caso di nuova costruzione di un immobile; a lavori ultimati un tecnico dovrà redigere l'APE ex ACE che verrà poi allegato alla pratica per la richiesta di agibilità dell'edificio. L'agibilità è stata rilasciata dal Comune di Rionero in Vulture con dichiarazione del 30/11/2006, nell'atto non vi è riferimento alcuno alla certificazione di prestazione energetica poiché di epoca anteriore al decreto legislativo.

L'Ape originariamente obbligatoria per le sole abitazioni in caso di affitto o vendita oggi è necessaria anche per gli affitti e le vendite di immobili commerciali o ad uso ufficio, pertanto i costi per la redazione di una eventuale certificazione sono quantificati in circa Euro 500,00.

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 giudiziali civili relativi ai medesimi beni pignorati, acquisendo copia dell'atto introduttivo e riferendo circa lo stato del detto procedimento (assumendo le opportune informazioni presso la cancelleria del Tribunale).

La documentazione così acquisita sarà allegata alla relazione;

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

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

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

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

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

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

In particolare, l'esperto indicherà:

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

Tra questi si segnalano in linea di principio:

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

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

Tra questi si segnalano:

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

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

Dalla verifica della documentazione ipotecaria presso la CC.RR.II. di Potenza, sugli immobili oggetto di vendita, in particolare garage ed abitazione ubicati in Rionero in Vulture alla via Padre Minozzi n.°89, individuato al foglio mappa 18 part. n.°2778 sub 2 e n.°2778 sub 3 di proprietà della debitrice fino alla data del 30/08/2018 sono risultate accese le seguenti formalità:

• **IPOTECHE ISCRITTE:**

1) - Ipoteca volontaria

Iscritta in data 14/12/2006 al n.°26944/7542 presso la CC.RR.II di Potenza, a favore di Unicredit

[REDACTED]

2) - Ipoteca volontaria

Iscritta in data 01/03/2007 al n.°5974/1020 presso la CC.RR.II di Potenza, a favore di Unicredit Banca s.p.a. con sede a Bologna, per atto notar Maria Carretta di Melfi del 28/02/2007 rep. n.°17092/6825 contro [REDACTED]

• **PIGNORAMENTI TRASCRITTI**

1) - Pignoramento immobiliare

Trascritto presso la CC.RR.II. di Potenza in data 16/0/2018 al Rep. n.°2583/3153 a favore di

[REDACTED]

• **ALTRE FORMALITA' TRASCRITTE**

Nessuna

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.

I cespiti pignorati non ricadono su suolo demaniale e non sono soggetti a vincoli urbanistici ed ambientali.

Tuttavia vi è da precisare che:

> [redacted] dell'area sul quale ricade il fabbricato) per Atto per notar C. Giuratrabocchetti del 12/12/1991 rep. n.°83946 registrato a Melfi il 20/12/91 e cioè part. n.°115 di are 10.31 e part. n.°306 di area 10.38 (queste ultime successivamente frazionate ed oggetto di variazioni catastali hanno dato origine alle aree oggetto di cessione

[redacted]
precedente alla data di acquisto da parte di costui per rogito Notar C. Giuratrabocchetti del 12/12/91 rep. n.°83946 in altra ditta) erano intestate in atti del catasto a:

[redacted]
1862 n.°753 allo scopo di unificare tutte le precedenti Opere pie ed amministrare i beni destinati ai poveri, fu soppressa nel 1937 con la creazione dell'Ente comunale di assistenza.

L'Ente comunale di assistenza fu istituito con legge del 3 giugno 1937 n.°847, in sostituzione delle Congregazioni di carità e con competenze in materia di assistenza ai bisognosi.

L'Ente fu soppresso con Decreto del Presidente della repubblica del 24 luglio 1977 n.°616 e le sue funzioni furono attribuite ai comuni.

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

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

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

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

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

I cespiti sono liberi da qualsiasi gravame.

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

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

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

L'esperto deve fornire ogni informazione concernente:

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

Sui beni pignorati non sussistono spese fisse di gestione o manutenzione (spese condominiali ordinarie)

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 ALLA PERSONALE ESPERIENZA, ALLA DOCUMENTAZIONE ACQUISITA, ECC."

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

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

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

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

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

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

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

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

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

- Dispositivo dell'art. 568 Codice di Procedura Civile

Nella determinazione del valore degli immobili pignorati, agli effetti dell'espropriazione il relativo valore è determinato avuto riguardo al valore di mercato sulla base degli elementi forniti dalle parti e dall'esperto nominato ai sensi dell'articolo 569, primo comma. Pertanto, l'esperto procede al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, il valore per metro quadro e del valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute.

Tanto premesso, al fine di determinare il valore dei beni nel rispetto del citato art. 568 c.p.c.,

modificato per effetto del D.L. 83/2015 convertito nella legge 132/2015 si è proceduto alla determinazione della superficie commerciale degli immobili, come meglio riportata nel seguente quadro:

a) Garage (ora abitazione) piano sottostrada

Destinazione	Superficie calpestabile	part. n.º	% proprietà	Coeff. destin. commer.	Superficie commer.	Superficie spettanza	Esposizione	Condizioni
Corte esterna	mq. 46,00	2778/5	50/100	0,40	18,40	9,20	Sud	Buono
Sala Pranzo	mq. 38,25	2778/5	50/100	1,00	38,25	19,12	sud	Buono
Sommano mq. 84,25					56,65	28,32		
Cucina1	mq. 11,42	2778/2	100	1,00	11,42	11,42	Sud	Buono
Corridoio	mq. 6,11	2778/2	100	1,00	6,11	6,11	Nord	Buono
Bagno	mq. 5,00	2778/2	100	1,00	5,00	5,00	Nord	Buono
Disimpegno	mq. 3,13	2778/2	100	1,00	3,13	3,13	Nord	Buono
Pianerottolo	mq. 1,10	2778/2	100	1,00	1,10	1,10	Nord	Buono
Ripostiglio1	mq. 1,78	2778/2	100	1,00	1,78	1,78	Nord	Buono
Ripostiglio2	mq. 5,00	2778/2	100	1,00	5,00	5,00	Nord	Buono
Cantina	mq. 8,90	2778/2	100	1,00	8,90	8,90	Nord	Buono
Cucina2(exgarage)	mq. 30,61	2778/2	100	1,00	30,61	30,61	sud	Buono
Sommano mq. 73,05					73,05	73,05		
Sommano mq. 157,30					129,70	101,37		

Superficie calpestabile: **mq. 157,30**

Superficie commerciale: **mq. 101,37**

b) Abitazione piano sovrastante

Destinazione	Superficie calpestabile	part. n.º	% proprietà	Coeff. destin. commer.	Superficie commer.	Superficie spettanza	Esposizione	Condizioni
Scala	mq. 6,90	2778/5	50/100	1,00	6,90	3,45	Ovest	Buono
Corridoio	mq. 3,55	2778/5	50/100	1,00	3,55	1,775	Centrale	
Letto3	mq. 13,65	2778/5	50/100	1,00	13,65	6,82	Nord	Buono
Sommano mq. 24,00					24,00	12,00		
Disimpegno	mq. 1,90	2778/3	100	1,00	1,90	1,90	Nord	Buono
Bagno	mq. 5,34	2778/3	100	1,00	5,34	5,34	Nord	Buono
Letto1	mq. 14,58	2778/3	100	1,00	14,58	14,58	Nord	Buono
Letto2	mq. 11,97	2778/3	100	1,00	11,97	11,97	Nord	
Sala pranzo	mq. 23,94	2778/3	100	1,00	23,94	23,94	Nord	Buono
Sommano mq. 57,73					57,73	57,73		
Balcone1	mq. 1,80	2778/3	100	0,25	0,45	0,225	Sub	Buono
Balcone2	mq. 1,80	2778/3	100	0,25	0,45	0,225	Sud	Buono
Sommano mq. 3,60					0,90	0,45		
Corte	mq. 46,00	2778/2	100	0,40	18,40	18,40	Nord	Buono
Sommano mq. 127,73					101,03	88,58		

Superficie calpestabile: **mq. 127,73**

Superficie commerciale: **mq. 88,58**

• Aspetti metodologici e criteri di stima

Per quanto attiene il criterio di stima utilizzato al fine di addivenire al valore complessivo dei beni oggetto di vendita si è ritenuto opportuno adottare il procedimento **“sintetico – comparativo”** che consente di formulare il giudizio sul più probabile valore di mercato del bene oggetto di stima.

A tal fine, si è tenuto conto della attuale e concreta destinazione dei beni, dello stato di conservazione, consistenza, vetustà nonché appetibilità sul mercato.

Il criterio di stima o aspetto economico dei beni di cui si deve trovare il più probabile valore è dunque quello del **“valore venale”** dei beni che corrisponde al valore che il bene assume nel mercato, e quindi il compito del C.T.U. è quello di ricercare i più probabili valori attribuiti ai beni in oggetto da ordinari compratori e ordinari venditori.

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

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

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

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

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

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

La stima dei beni in esame sarà basata sulla comparazione con i valori desunti dalle indagini di mercato svolte per accertamenti diretti di immobili simili e ricadenti nella medesima zona.

Le indagini svolte in loco hanno portato alla conoscenza di prezzi molto oscillanti tra loro in funzione delle caratteristiche estrinseche ed intrinseche dei beni, i quali si concentrano, in sostanza nelle caratteristiche che vengono qui di seguito indicate:

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

Caratteristiche intrinseche: Le finiture del fabbricato, la distribuzione planimetrica, il numero dei vani e piani, la loro ampiezza e luminosità, la consistenza, il grado di conservazione e manutenzione, vetustà, lo stato di locazione, la natura del terreno, conformazione, ecc.....

In sintesi si è proceduto alla stima con il **"metodo di confronto"**, che si esplica attraverso due fasi:

- 1) *individuazione dei prezzi di compravendita di beni analoghi;*
- 2) *attribuzione del giusto prezzo del bene da stimare in riferimento alla collocazione nella serie di prezzi noti*

In definitiva, il valore di un immobile, sarà determinato applicando la seguente formula:

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

Le fonti di informazione locali utilizzate per risalire ai prezzi di mercato vigenti nella zona (tecnici e agenzie immobiliari) hanno evidenziato che i valori unitari medi in vigore per immobili simili in stato "conservativo normale", completamente ultimati nelle finiture, in buono stato di manutenzione e conservazione, allo stato attuale, sono fissati rispettivamente in €/mq 1.000 - €/mq 1.200 di superficie interna netta, per quanto attiene gli appartamenti di nuova costruzione ed invece in €/mq 500,00 - €/mq 600,00 di superficie interna netta per quanto attiene le rimesse e le superfici non residenziali, valori comunque che tengono conto dello sfavorevole momento economico.

Per la valutazione si è fatto riferimento anche alle quotazioni dell'Agenzia del Territorio.

I valori unitari contenuti nella Banca Dati delle Quotazioni Immobiliari dell'Osservatorio del mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio rappresentano l'ordinarietà e non prevedono quotazioni riferite ad immobili di particolare pregio.

Le Quotazioni pubblicate dall'Agenzia del Territorio riferiscono che nel Comune di Rionero in Vulture, nella "zona periferica" di via G. Rossa, via Foggia, via U. La Malfa, c.da Scascione, c.da Fontana Maruggia, c.da Piazzolla:

i valori delle abitazioni in:

- stato conservativo ottimo variano- da un minimo di € 950 ad un massimo di € 1.200 al mq.
- stato conservativo normale variano- da un minimo di € 750 ad un massimo di € 950 al mq.

i valori delle autorimesse in:

- stato conservativo normale variano- da un minimo di € 400 ad un massimo di € 530 al mq.

Vi è da rilevare però che i valori contenuti nelle banche dati dell'Agenzia del Territorio notoriamente riportano valutazioni più basse rispetto alle situazioni locali.

Nel caso in esame, dobbiamo precisare che le unità immobiliari sono inglobate in uno stabile residenziale di recente fattura, buona posizione, stato di conservazione generale ed ottimo stato di conservazione interno. Comoda risulta l'accessibilità agevolmente collegato alle arterie principali dell'abitato. I vani sono spaziosi, luminosi e funzionali, le finiture utilizzate dalla ditta venditrice realizzate di buon livello e qualità. In breve, possiamo concludere che le valutazioni vigenti per la tipologia di immobile in esame, sia per età della costruzione, consistenza, tipologia, ecc., possono essere ritenute congrue e rispecchiamo le situazioni dei luoghi.

Per quanto attiene il piano sottostrada dobbiamo precisare che, senza dubbio, la valutazione potrebbe essere di gran lunga superiore rispetto a quella adottata ai fini della stima se l'immobile per l'intera superficie del livello risultava essere di piena ed intera titolarità della debitrice, ma così non è, come accertato e relazionato nel presente lavoro come pure, se il bene è venduto in forma autonoma e smembrato dal lotto che si costituisce (piano sottostrada + piano superiore) per la vendita giudiziaria, in quanto trattasi di tipologia molto ambita sul mercato locale. Tale operato però andrebbe a sminuire la valutazione dell'appartamento che senz'altro, per esigenze funzionali è un tutt'uno con il livello sottostante e non può essere smembrato. In concreto, l'acquisto della sola abitazione non potrebbe essere competitiva in mancanza anche della rimessa (ora abitazione). Pertanto per tutelare gli interessi della procedura ed anche del creditore si è optato per la formazione di un unico lotto come già costituito, fissando i valori unitari di Euro/mq 1.100,00 per l'abitazione sita al piano superiore e di euro/mq 550,00 per il garage (ora superficie residenziale).

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

• VALUTAZIONE DEI BENI:

- a) piena ed intera proprietà (quota di 1000/1000) di:

a)-Diritti dell'intero della piena proprietà (1000/1000) in capo [REDACTED]

Locale garage della superficie netta di mq. 66 e catastale di mq. 88 sito al piano sottostrada, situato nel Comune di Rionero in Vulture alla via Brindisi n.°89, riportato in N.C.E.U. al foglio di mappa 18 part. n.°2778 sub 2, categoria C/6, classe 1, rendita di Euro 71,58

Il tutto, ivi compreso ogni accessione, pertinenza e dipendenza, nello stato di fatto in cui si trova ed è posseduto dalla debitrice, nullo escluso ed accettato, come risulta dall'Atto di compravendita per notar Maria Carretta del 28/02/2007 rep. n.°17091/6824 trascritto presso la CC.RR.II. di Potenza il 01/03/2007 al n.°4114/5972.

Valore = S.com. x V. mq =

Valore = mq. 101,37 x €/mq. 550,00 = Euro 55.753,50

b)- Diritti dell'intero della piena proprietà (1000/1000) in [REDACTED]

Appartamento della superficie catastale di circa mq. 78 sito al piano terra, situato nel Comune di Rionero in Vulture alla via Brindisi n.°89, riportato in N.C.E.U. al foglio di mappa 18 part. n.°2778 sub 3, categoria A/3, classe 5, vani 4, rendita di Euro 202,45

Il tutto, ivi compreso ogni accessione, pertinenza e dipendenza, nello stato di fatto in cui si trova ed è posseduto dalla debitrice, nullo escluso ed accettato, come risulta dall'Atto di compravendita per notar Maria Carretta del 28/02/2007 rep. n.°17091/6824 trascritto presso la CC.RR.II. di Potenza il 01/03/2007 al n.°4114/5972.

Valore = S.com. x V. mq =

Valore = mq. 88,58 x €/mq. 1.100,00 = Euro 97.438,00

a) bene a valore.....	Euro 55.753,50
b) bene a valore.....	Euro 97.438,00
valore Totale.....	Euro 153.191,50

dal suddetto valore complessivo dei beni stimati è necessario detrarre le seguenti spese a carico dell'aggiudicatario per:

- Regularizzazione catastale per modiche interne	Euro 1.000,00
- Regularizzazione urbanistica per modifiche interne.....	Euro 1.000,00
- Redazione A.P.E.....	Euro 500,00
- Redazione S.C.I.A. ed Interventi di demolizione pareti realizzate e chiusura vani, come da rappresentazione grafica riportate a pag. 59-60, per riportare gli immobili nello stato di fatto ed anteriore alla vendita in favore della debitrice.....	Euro 3.000,00
Sommano le spese.....	Euro 5.500,00

Pertanto, il valore dei beni innanzi determinato:

valore Totale.....	Euro 153.191,50
a detrarre spese.....	Euro 5.500,00
	Euro 147.691,50

- **VALORE TOTALE DEI BENI**----- **PREZZO BASE:** Euro 147.691,50

Con riferimento al valore di stima determinato, si ritiene di proporre al Sig. 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 tale riguardo una riduzione rispetto al valore di mercato come sopra individuato nella misura del 5% al fine di rendere comparabile e competitivo l'acquisto in sede di espropriazione forzata rispetto all'acquisto nel libero mercato. Pertanto, il valore di.....

- **€uro 147.691,50** ridotto del 5 % pari ad
- **€uro 7.384,57** ammonta ad
- €uro 140.306,93** in cifra tonda **€uro 140.307,00**

- VALORE DEI BENI BASE D'ASTA-----PREZZO BASE: € 140.307,00

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

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

Non si ritiene di dover provvedere alla stima della quota indivisa ed alla suddivisione della quota in natura in quanto i cespiti, per la quota dell'intero, appartengono alla debitrice.

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

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

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

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

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

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

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

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

Dalle indagini esperite la debitrice è nubile.

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

ASTE
GIUDIZIARIE® ** ** **ASTE
GIUDIZIARIE®

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

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

ASTE
GIUDIZIARIE®
*Paterno, li 14/09/2018*ASTE
GIUDIZIARIE®

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

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®