TRIBUNALE di POTENZA

SEZIONE CIVILE

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

ESECUZIONE IMMOBILIARE
RGE.03/2003

DE. Dott. Daniela DI GENNARO

IL C.T.U.
(geom. Donato DE BONIS)

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

INDICE

1. Consulenza da pag. 01 a pag.31
2. **Lotto Omogeneo pag. 18**
3. Verbale di sopralluogo
4. Ispezioni Ipotecarie
5. Visure Catastali Storiche
6. Certificati Anagrafici
7. Mappa Catastale
8. Ortofoto
9. Planimetrie Catastali
10. Planimetrie Stato di Fatto
11. Licenze/Concessioni Edilizia
12. CDU
13. Valori OMI Regione Basilicata – Comune di Muro Lucano
14. Sanatoria
15. Elaborato Fotografico
16. Specifica delle competenze

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

R.G.E. 03/2003
157/2017

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

PREMESSA

In data 07 Marzo 2019, presso il Tribunale di Potenza Sezione Civile, era affidato al sottoscritto, geom. Donato De Bonis, regolarmente iscritto all'Albo dei Geometri e dei Geometri Laureati della Provincia di Potenza al n.° 2047 e all'Albo dei Consulenti Tecnici d'Ufficio presso il Tribunale di Potenza al n.° 1862, l'incarico di redigere la presente consulenza, disponendo che l'esperto fornisca risposta ai seguenti quesiti e si attenga, nell'espletamento dell'incarico alle seguenti prescrizioni.

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).

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

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..

- Il sottoscritto, in riferimento alla verifica riguardante la completezza della documentazione *ex art. 567 c.p.c.*, riferisce che la *documentazione idonea è completa.*

- Il creditore procedente ha scelto il *deposito della Certificazione Notarile sostitutiva* (redatta *dal Notaio Sabina APONTE da Potenza per la procedura n.° 3/03 e Mariassunta VERRASTRO per la procedura n.° 157/2017*) .

- I dati catastali attuali e storici degli immobili pignorati sono indicati nelle *Certificazioni allegate.*

- In fase di redazione della presente è stata acquisita agli atti la seguente documentazione
  - "*estratto di matrimonio* dei "*DEBITORI ESECUTATI*" dal quale si evince che essi sono *"CONIUGATI" in comunione dei beni"* dalla data del loro matrimonio
  - *"stato di famiglia"* rilasciato dal Comune di *MURO Lucano* dal quale si evince che attualmente il nucleo familiare si compone di *tre unità.*

- Dalla verifica effettuata riguardante la completezza della *Certificazione Ipocatastale ex art. 567 c.p.c.* depositata in atti, si evince che *vi è la continuità nelle trascrizioni previste dalla legge.*

SOPRALLUOGO

Nei giorni successivi all'incarico ricevuto, lo scrivente CTU dava inizio alle operazioni peritali mediante l'acquisizione di documentazione e dati (*visure – planimetrie – mappe - conformità urbanistica* e quant'altro occorrente per l'espletamento dell'incarico, il tutto per verificare, alla data odierna , la corrispondenza o meno dei dati catastali attuali con quelli riportati negli Atti di Pignoramento) presso *l'Agenzia del Territorio di Potenza e Uffici Comunali di Muro Lucano.*

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Con riferimento a quanto innanzi, il *giorno 11 giugno 2019 alle ore 10,00*, il sottoscritto, in collaborazione del *Custode Giudiziario Avv. Anna ARCELLA*, effettuava sopralluogo presso gli immobili oggetto della presente e precisamente alla *Contrada Taverna Pugliese* del *Comune* di *Muro Lucano (PZ) di proprietà dei" DEBITORI ESECUTATI" per la quota parte (1/2) ciascuno.*

Durante il sopralluogo procedevo alla valutazione della consistenza qualitativa e quantitativa degli immobili, acquisendo tutta la necessaria documentazione fotografica, e le relative misurazioni occorrenti riguardante le seguenti unità:

Pignoramento 3/2003

- *Abitazione, ubicata nel comune di Muro Lucano (PZ) alla Contrada Taverna Pugliese o Cavaliere, in catasto fabbricati al fg. 16 part. 615 sub 2.*
- *Abitazione, ubicata nel comune di Muro Lucano (PZ) alla Contrada Taverna Pugliese o Cavaliere , in catasto fabbricati al fg. 16 part. 615 sub 1.*

Pignoramento 157/2017

- *Terreno ubicato nel comune di Muro Lucano (PZ) alla Contrada Taverna Pugliese o Cavaliere, in catasto terreni al fg. 16 part. 620.*
- *Terreno ubicato nel comune di Muro Lucano (PZ) alla Contrada Taverna Pugliese o Cavaliere, in catasto terreni al fg. 16 part. 621.*
- ***Terreno** ubicato nel comune di Muro Lucano (PZ) alla Contrada Taverna Pugliese o Cavaliere, in catasto terreni al fg. 16 part. 374,* particella pignorata nella sua intera consistenza mentre la quota di proprietà degli esecutati è pari ad are 1.32, il tutto come riferito nella "Relazione Notarile del Notaio Mariassunta VERRASTRO" , dati riportati nel frazionamento Notificato presso il Comune di MURO Lucano ed approvato dall'UTE di Potenza in data 14 dicembre 1987 dal quale si evince che la particella oggetto di esecuzione è la 374/a, frazionamento mai introdotto in atti, pertanto per una corretta individuazione della quota di proprietà degli esecutati bisogna procedere alla regolarizzazione catastale (inserimento in atti del predetto frazionamento e relativa voltura).
- Altra discordanza riscontrata è la differenza tra lo stato reale dei luoghi e le planimetrie catastali riguardante il piazzale circostante il fabbricato individuato catastalmente al foglio 16 particella 621 che probabilmente durante l'esecuzione dei lavori è stato realizzato in parte sulla particella 367 (circa mq. 50,00).

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

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 ½, ¼; 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 ½; quota di ½ in luogo della minor quota di ¼; 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 ½ in luogo dell'intera proprietà; quota di ¼ in luogo della maggior quota di ½; ecc.), l'esperto sospenderà le operazioni di stima, dandone immediata comunicazione al G.E. per le determinazioni sul prosieguo.

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

Al riguardo:

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

- nel caso in cui l'atto di pignoramento rechi l'indicazione del bene con dati di identificazione catastali completamente errati (indicazione di foglio catastale inesistente o corrispondente ad altra zona; indicazione di p.lla catastale inesistente o corrispondente a bene non in titolarità dell'esecutato; indicazione di sub catastale inesistente o corrispondente a bene non in titolarità dell'esecutato), l'esperto sospenderà le operazioni di stima, dandone immediata comunicazione al G.E. per le determinazioni sul prosieguo (depositando altresì la documentazione acquisita);
- nel caso in cui l'atto di pignoramento rechi l'indicazione del bene secondo una consistenza catastale non omogenea rispetto a quella esistente alla data del pignoramento (segnatamente: indicazione del bene con i dati del Catasto Terreni laddove sul terreno vi era già stata edificazione di fabbricato oggetto di autonoma individuazione al Catasto Fabbricati), l'esperto sospenderà le operazioni di stima, dandone immediata comunicazione al G.E. per le determinazioni sul prosieguo (depositando altresì la documentazione acquisita);
- nel caso in cui l'atto di pignoramento rechi l'indicazione del bene secondo una consistenza catastale omogenea ma difforme rispetto a quella esistente alla data del pignoramento (indicazione di p.lla del C.F. o del C.T. già soppressa e sostituita da altra p.lla; indicazione di sub del C.F. già soppresso e sostituito da altro sub), l'esperto preciserà:

se la variazione catastale intervenuta prima del pignoramento abbia avuto *carattere meramente nominale* (nel senso cioè che non abbia comportato variazione della planimetria catastale corrispondente: ad esempio, variazione per modifica identificativo-allineamento mappe), nel qual caso l'esperto proseguirà nelle operazioni di stima;

se la variazione catastale intervenuta prima del pignoramento abbia avuto *carattere sostanziale* (nel senso cioè che abbia comportato variazione della planimetria catastale corrispondente: ad esempio, fusione e modifica), l'esperto informerà immediatamente il G.E. per le determinazioni sul prosieguo, producendo tutta la documentazione necessaria per la valutazione del caso;

- nell'ipotesi di **"difformità sostanziali"** dei dati di identificazione catastale (**difformità della situazione di fatto rispetto alla planimetria di cui ai dati di identificazione catastale**: ad esempio, fabbricato interamente non accatastato al C.F.; vani non indicati nella planimetria; diversa distribuzione di fatto dei vani, ecc.), l'esperto proseguirà nelle operazioni di stima assumendo come oggetto del pignoramento il bene quale effettivamente esistente (rinviando alla risposta al quesito n. 3 per l'esatta descrizione delle difformità riscontrate).

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

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

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

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

Firmato Da: DE BONIS DONATO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 7a0a15d4a6a266080b7d0cbcb4b6

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

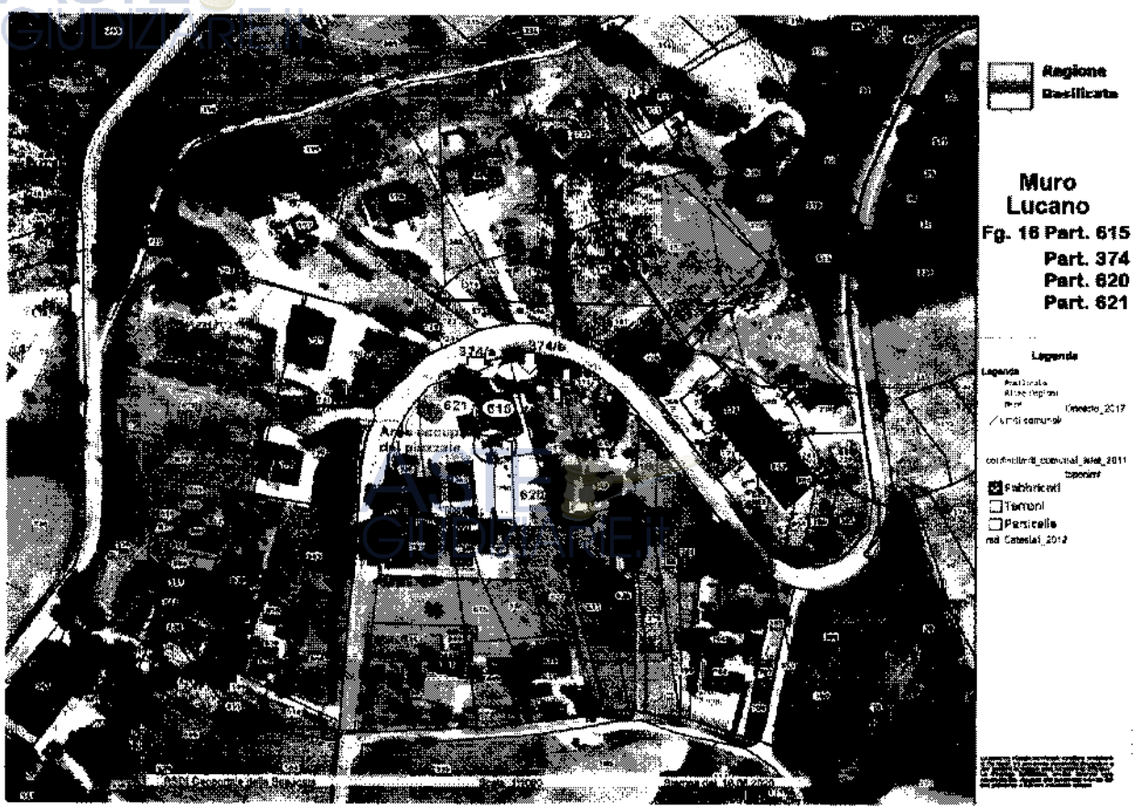
L'esperto deve darne esplicitamente atto nella relazione in risposta al presente quesito ed inserire le sovrapposizioni effettuate sia nel testo della relazione, che negli allegati alla stessa.
Nel caso in cui i beni oggetto di pignoramento siano interessati (in tutto od in parte) da procedure di **espropriazione 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.

Da quanto accertato si precisa che il diritto reale (piena proprietà pari alla quota di 1/2 ciascuno) indicato nell'atto di pignoramento corrisponde a quello riportato negli atti di acquisto trascritti in favore degli ESECUTATI.

I beni pignorati e vendibili sono:

LOTTO UNICO

Esso si compone di fabbricati e terreni ubicati nel comune di Muro Lucano (PZ) alla Contrada
Taverna Pugliese o Cavaliere.

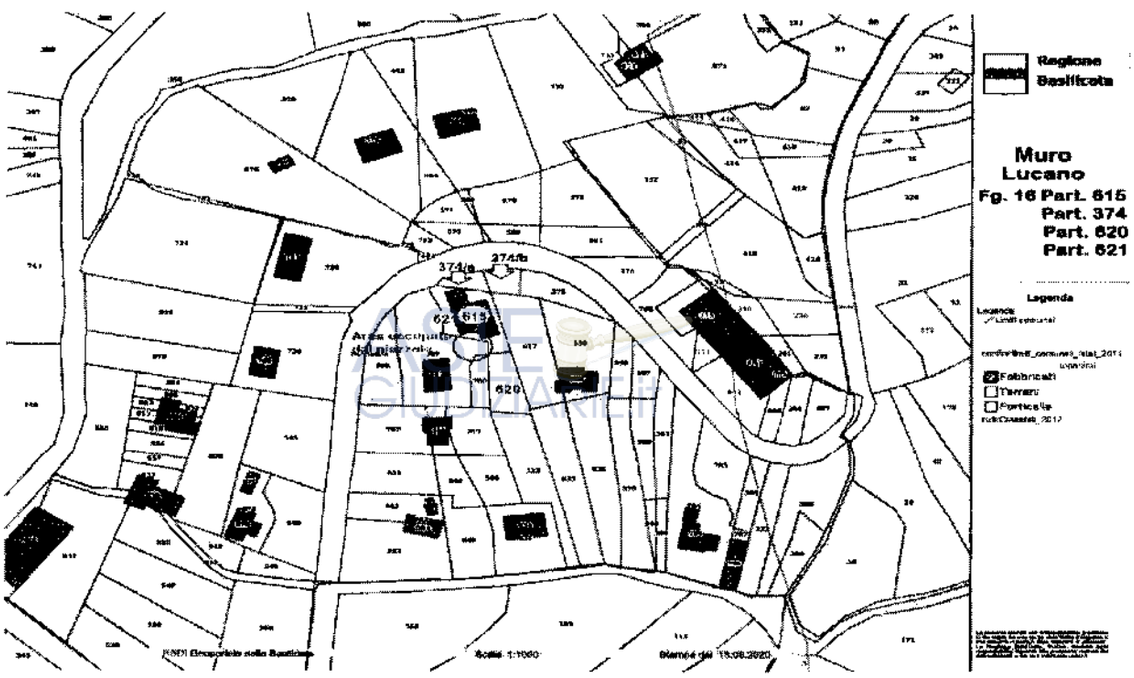


Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Essi sono censiti in catasto nel Comune di Muro Lucano alla Contrada Taverna Pugliese/Cavaliere:

- *foglio 16 part. 615 sub 1 – Piano T. 1 – 2 (Abitazione)*
- *Foglio 16 part. 615 sub 2 – Piani T (Abitazione)*
- *Foglio 16 part. 620 – are 3.39*
- *Foglio 16 part. 621 - are 3.70*
- *Foglio 16 part. 374/a (ex 374) – are 1.32*

I dati d'identificazione catastale indicati nell'atto di pignoramento fatta eccezione per la particella 374/a ex 374 corrispondono pienamente con quelli attuali.



Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

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.

Gli immobili oggetto della presente (fabbricati e terreni) sono ubicati nella periferia del Comune di Muro Lucano (PZ) alla Contrada Taverna Pugliese/Cavaliere.

Si accede al tutto attraverso ingresso unico ubicato in prossimità del ciglio della strada Provinciale n.° 14 "Irpino-Lucana".

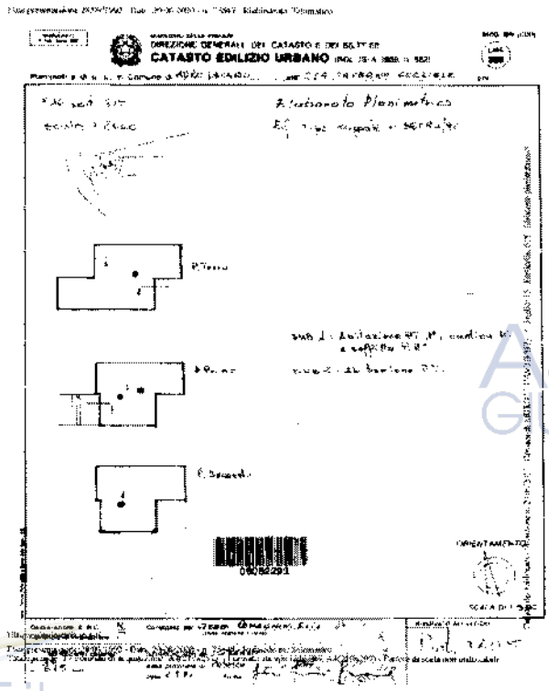
Il fabbricato anche se composto da due unità immobiliari (piano terra e Piano terra/primo e secondo) in base alla sua conformazione formerà un Lotto Unico composto da Fabbricato e terreni (tale valutazione scaturisce dal fatto che non potendo creare due accessi indipendenti se non con la creazione di servitù si ritiene giusto formare un unico lotto):

- *censiti in catasto nel Comune di Muro Lucano:*
  - *foglio 16 part. 615 sub 1 – Piano T. 1 – 2 (Abitazione)*
  - *Foglio 16 part. 615 sub 2 – Piani T (Abitazione)*

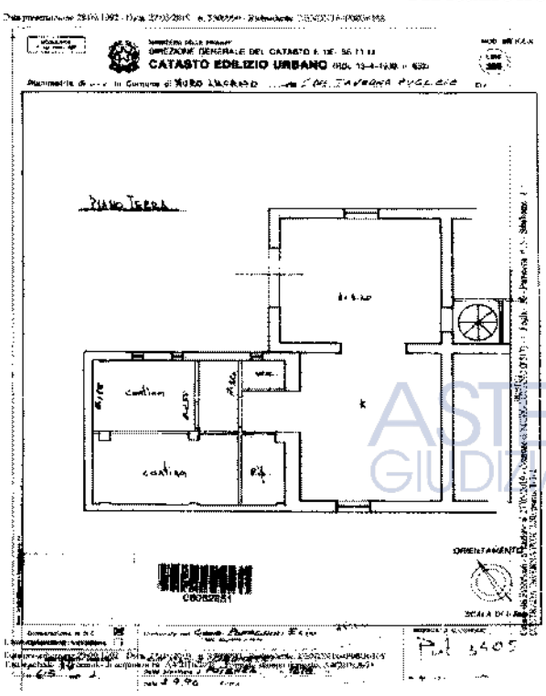
Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

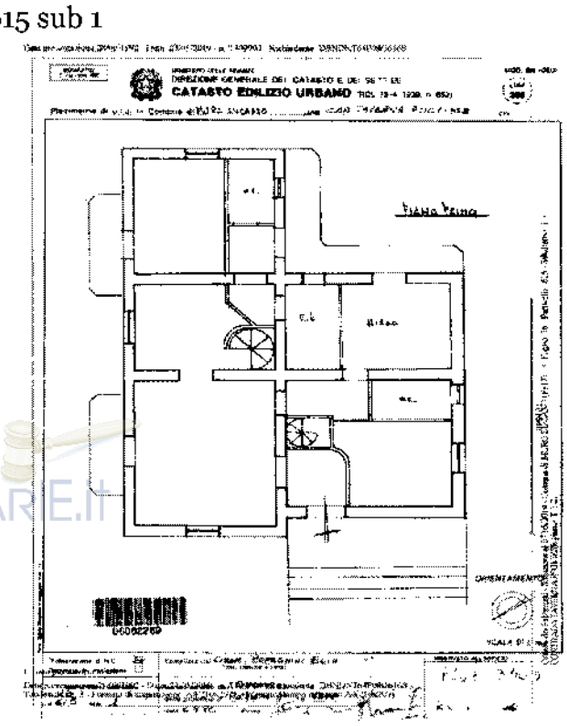
- *Foglio 16 part. 374/a (ex 374) – are 1.32*
- *Foglio 16 part. 620 – are 3.39*
- *Foglio 16 part. 621 - are 3.07*

Elaborato Planimetrico

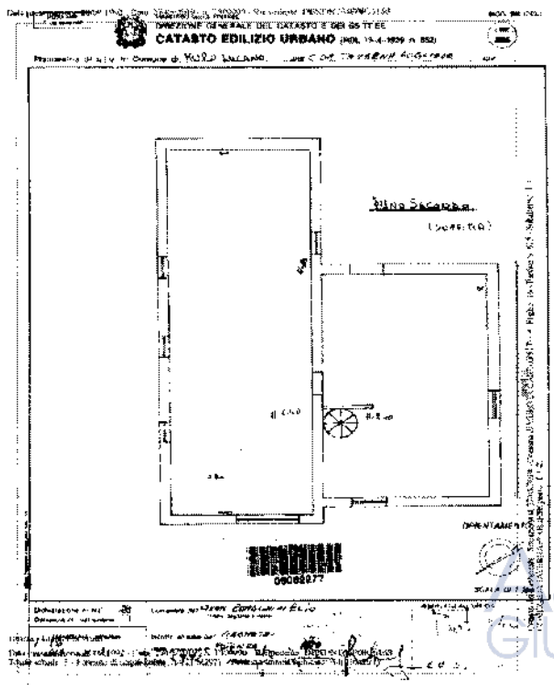


Abitazione 615 sub 1





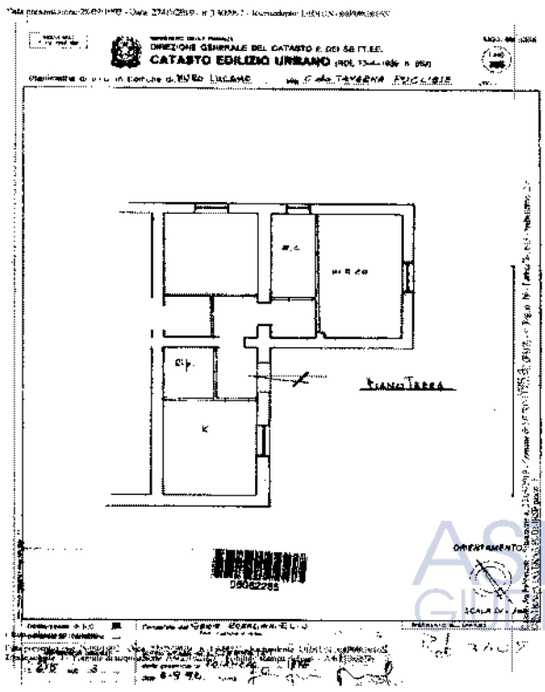
Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

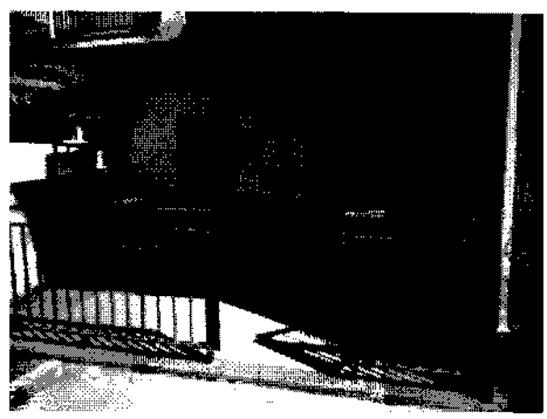


Firmato Da: DE BONIS DONATO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 7000AEB4d0e2f2f8f0b740e0ceb4d5f

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Abitazione 615 sub 2





Firmato Da: DE BONIS DONATO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 7800ED1c8e26f28f0b7d0c0ccb1df5

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Il fabbricato in cui insistono le due unità immobiliari è stato realizzato con:

- *Concessione Edilizia n.° 01/1988 del 16/06/1988.*
- *Sanatoria di Opere Edilizie Abusive - Legge 47/85 – e 724/94 n.° 39 Registro 67/1995 – Prot. 855 del 22 gennaio 1997.*

Il tutto rilasciato dal Comune di Muro Lucano.

Gli immobili alla data odierna sono così suddivisi:

Abitazione (Sub 1)

Piano terra

1. *Cantina.*
2. *Cantina.*
3. *Cantina.*
4. *Ripostiglio.*
5. *W.C..*
6. *Disimpegno.*

Piano Primo

7. *W.C..*
8. *Disimpegno.*
9. *Camera.*
10. *Disimpegno.*
11. *Camera.*
12. *Salone.*
13. *Ripostiglio.*
14. *Cucina.*
15. *W.C..*
16. *Disimpegno.*
17. *Camera.*
18. *Disimpegno.*

Piano Secondo

19. *Locale di sgombero*

Abitazione (Sub 2)

Piano terra

1. *Cucina.*
2. *Ripostiglio*
3. *Disimpegno.*
4. *W.C..*
5. *Camera.*
6. *Camera.*

Il tutto per una superficie complessiva così ripartita:

Abitazione (foglio 16 part. 615 sub 1)

Superficie residenziale : mq . (177,42 x2) .....Sup. conv. mq . 354,84 x 1,00 =...mq. 354.84

Superficie dei balconi : mq. 24,96..... Sup. Conv. mq. 24,96 x 0,25 =...mq. 6.24

Superficie sottotetto : mq. 177.42 .....Sup. Conv. mq. 177,42 x 0,40 =..mq. 70.97

Superfici e piazzale e giardino : mq. 884,00 .....Sup. Conv. mq. 884,00 x 0.10=...mq. 88.40

Superficie convenzionale totale abitazione.....mq. 520.45

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Locale magazzino-deposito-ricovero (foglio 16 part. 615 sub 2)

Superficie convenzionale : mq. 54.46 .....Sup. Conv. mq. 54.46 x 1.00 =....mq. 54.46

Superfici e piazzale e giardino : mq272,00 .....Sup. Conv. mq. 272,00 x 0.10 = ...mq. 27.20

Superficie convenzionale totale locale magazzino/deposito .....mq. 81.66

- *Esso è fornito di tutti gli impianti di prima necessità.*
- *Le finiture interne sono in un discreto stato d'uso e manutenzione.*
- *Tutti gli impianti rispecchiano le Normative Vigenti in materia di sicurezza, ma nel contempo non sono forniti dell'opportuna certificazione.*
- *Il calcolo delle superfici è stato eseguito in conformità a quanto previsto dal D.P.R. 138/98.*
- *L'altezza utile interna è di H . 2.80.*
- *Esso non è fornito di " Attestato di Prestazione Energetica".*

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:

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

- 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.

Dagli accertamenti effettuati si è accertato che i beni che compongono il lotto tutti ubicati nel comune di Muro Lucano sono:

➢ Lotto Unico:

"Abitazione 615 sub 1" censito in mappa:
foglio 16 part. 615 sub 1 – Contrada Taverna Pugliese - Piano T. – 1 – 2 -Cat. A/2 – Cl. 2 – vani 9.50 – Rendita € 539.70-

"Abitazione 615 sub 2" censito in mappa:
foglio 16 part. 615 sub 2 – Contrada Taverna Pugliese - Piano T. - Cat. A/4 – Cl. 3 – vani 4.00 – Rendita € 115.69-

"Terreni" censiti in mappa:

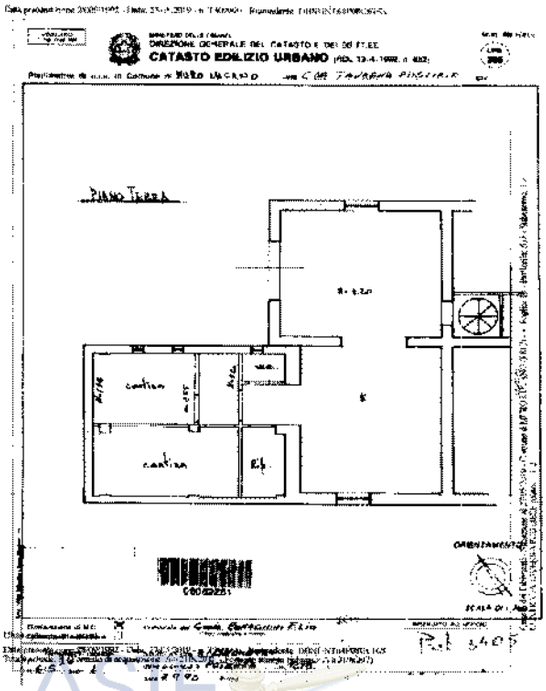
foglio 16 part. 374/a (ex 374) – seminativo – Cl. 2 - are 1.32 – RD. 0.68 – RA. 0.47.
foglio 16 part. 620 – seminativo – Cl. 2 - are 3.39 – RD. 0.88 – RA. 0.61.
foglio 16 part. 621 – seminativo – Cl. 2 - are 3.07 – RD. 0.79 – RA. 0.55.

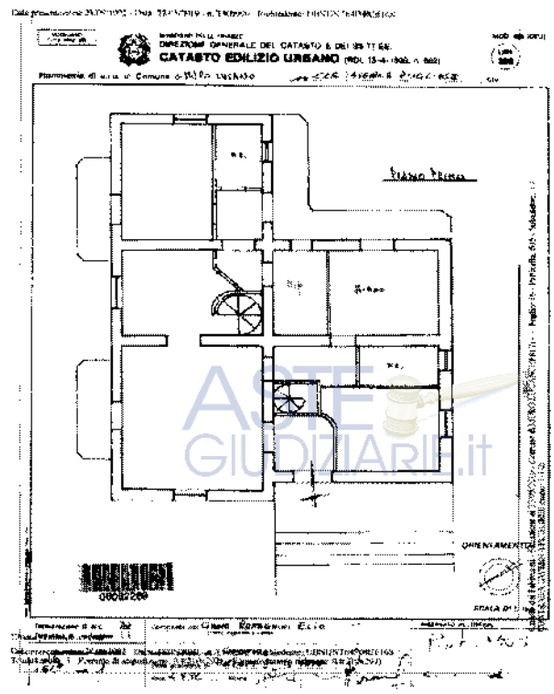
Alla data odierna i dati indicati negli Atti di Pignoramento, nella nota di trascrizione e nel negozio di acquisto corrispondono con i summenzionati risultati catastali.
Si precisa che, salvo piccole modifiche che non comportano pregiudizi al proseguimento del procedimento, non sussiste difformità tra la situazione reale dei luoghi e quanto riportato nelle planimetrie catastali.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

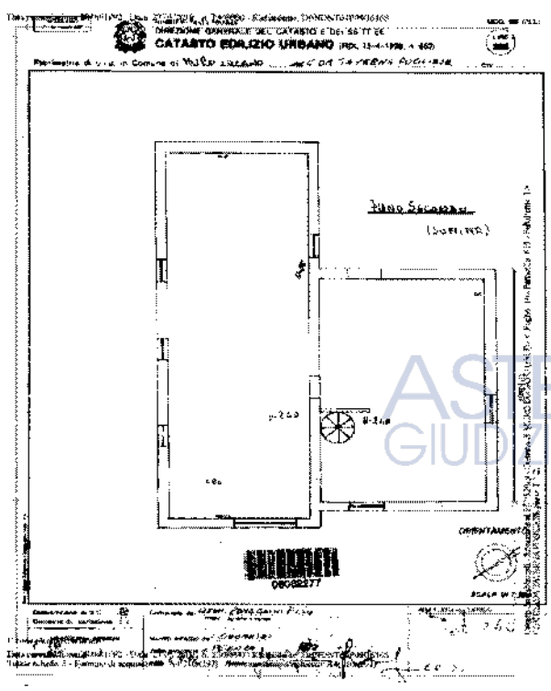
Planimetrie Catastali corrispondenti allo stato dei luoghi

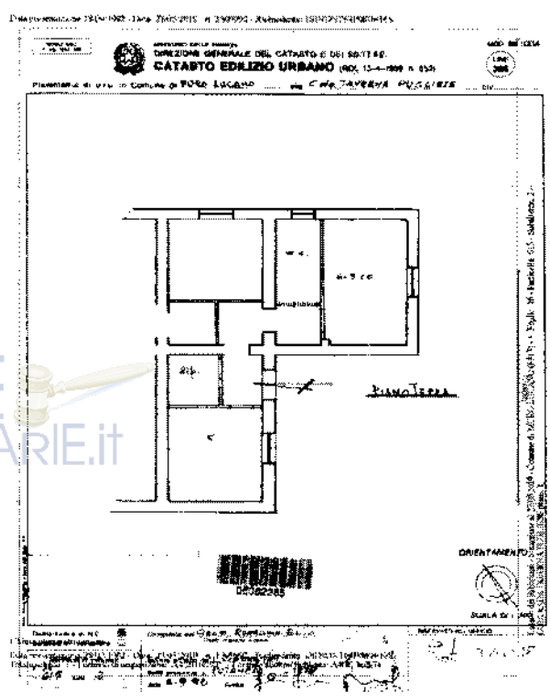
Sub 1





Sub 2





Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

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 _____ ;

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

LOTTO Unico:

Piena e intera proprietà (pari alla quota di *1/2 per ciascuno dei due esecutati*) del fabbricato con annessi terreni circostanti siti alla Contrada Taverna Pugliese/Cavaliere, del comune di Muro Lucano.

- Il fabbricato si sviluppa su una *superficie commerciale* complessiva (abitazione e depositi e piazzali) di *mq. 602,11*.
- Terreni circostanti il fabbricato *mq. 878,00* (essi ricadono tutti in area agricola "E" come si evince dal CDU rilasciato dal comune di Muro Lucano).

- Il tutto confinante con proprietà [illegible] (fg. 16 part. 637), [illegible] (fg. 16 part. 522), [illegible] (fg. 16 part. 367 – 790), *strada Provinciale n.° 14 "Irpino-Lucana"*.

- Riportati nel comune di Muro Lucano al:
  - Catasto fabbricati
    - Foglio 16 part. 615 sub 1 – Contrada Taverna Pugliese - Piano T. – 1 – 2 - Cat. A/2 – Cl. 2 – vani 9.50 – Rendita € 539.70-
    - Foglio 16 part. 615 sub 2 – Contrada Taverna Pugliese - Piano T. - Cat. A/4 – Cl. 3 – vani 4.00 – Rendita € 115.69-
  - Catasto terreni
    - Foglio 16 part. 374/a (ex 374)– seminativo – Cl. 2 - are 1.32 – RD. 0.68 – RA. 0.47.
    - Foglio 16 part. 620 – seminativo – Cl. 2 - are 3.39 – RD. 0.88 – RA. 0.61.
    - Foglio 16 part. 621 – seminativo – Cl. 2 - are 3.07 – RD. 0.79 – RA. 0.55.

- Il descritto stato dei luoghi corrisponde alla consistenza catastale.
- Il tutto è stato realizzato con:
  - *Concessione Edilizia n.° 01/1988 del 16/06/1988.*
  - *Sanatoria di Opere Edilizie Abusive - Legge 47/85 – e 724/94 n.° 39 Registro 67/1995 – Prot. 855 del 22 gennaio 1997.*
- *Il tutto rilasciato dal Comune di Muro Lucano.*

PREZZO BASE euro 222.511,00

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

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 denunzia 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).

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

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.

In riferimento a detto quesito si precisa quanto segue:

- *Gli immobili (fabbricato e terreni foglio 16 part. 372 e derivate 620 - 621) oggetto della presente sono pervenuti agli ESECUTATI, (per la quota di 1/2 ciascuno in comunione legale) in virtù di accessione per aver edificato il fabbricato di cui costituiscono porzione su suolo , riportato in catasto al foglio 16, particella 372, acquistato da [illegible] nato a Muro Lucano il [illegible] con Atto di Compravendita per Notaio Loredana GRIMALDI di Muro Lucano del 20 gennaio 1988, rep. n.° 2335, trascritto a Potenza, in corso di Registrazione il 03 febbraio 1988 ai nn. 1471/1290 – R.G. e R.P. .*
  A [illegible] nato a Muro Lucano il [illegible],
  - *per Atto di Divisione a rogito del Notaio Feliciantonio NARDIELLO di Muro Lucano del 04 febbraio 1964 – trascritto a Potenza in data 25 luglio 1964 ai nn. 15806/306394 (con detto atto si scioglieva lo stato di comunione instauratosi tra i condividenti in virtù della successione di [illegible];*
  - *donazione da [illegible] Muro Lucano il [illegible] con Atto a rogito del Notaio Feliciantonio NARDIELLO di Muro Lucano del 04 febbraio 1964 rep. 7915, racc. 4021 – trascritto a Potenza il 25 luglio 1964 ai nn. 15805/306393.*

- *Terreno censito in mappa al foglio 16 particella 374/a è pervenuto agli ESECUTATI per Atto di Compravendita a rogito del notaio Grimaldi Loredana del 20 gennaio 1988 – Rep. 2335/483 dai sigg. [illegible]*

- *Terreni censiti in mappa al foglio 16 particelle 620 - 621 sono pervenute agli ESECUTATI per Atto di Compravendita a rogito del notaio Grimaldi Loredana del 20 gennaio 1988 – Rep. 2335/483 dai [illegible] nato a Bella il [illegible] nato a [illegible]*

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*

Firmato Da: DE BONIS DONATO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 7990f01a0a26f9f0b7a0acb4f5

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

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[1]."

Indicherà altresì:

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

Al riguardo, l'esperto deve procedere all'acquisizione presso il competente ufficio tecnico comunale di copia del provvedimento autorizzativo, nonché dei grafici di progetto allegati.
Tale documentazione deve essere sempre allegata alla relazione di stima.
Si sottolinea al riguardo come, in risposta al presente quesito, l'esperto NON DEVE MAI limitarsi a ripetere pedissequamente quanto riferito dagli uffici tecnici comunali, dovendo procedere autonomamente agli opportuni accertamenti di seguito indicati (specie con riguardo alla verifica della rispondenza della costruzione alle previsioni del provvedimento autorizzativo).

Nell'ipotesi in cui l'ufficio tecnico comunale comunichi **l'assenza di provvedimenti autorizzativi** sotto il profilo edilizio-urbanistico per il fabbricato pignorato, l'esperto preciserà anzitutto la presumibile epoca di realizzazione del fabbricato.
A questo riguardo ed a mero titolo esemplificativo, l'esperto potrà utilizzare ai fini della datazione dell'epoca di costruzione: i) schede planimetriche catastali; ii) aerofotogrammetrie acquisibili presso gli uffici competenti e società private; iii) informazioni desumibili dagli atti di trasferimento (ad esempio, qualora l'atto contenga l'esatta descrizione del fabbricato); iv) elementi desumibili dalla tipologia costruttiva utilizzata; v) contesto di ubicazione del bene (ad esempio: centro storico della città).
In nessun caso l'esperto stimatore potrà fare affidamento esclusivo sulla dichiarazione di parte contenuta nell'atto di acquisto secondo cui il fabbricato sarebbe stato edificato in data antecedente al 1.9.1967.
Laddove l'esperto concluda – sulla base dell'accertamento sopra compiuto – per l'edificazione del bene **in data antecedente al 1.9.1967**, il cespite sarà considerato regolare (salvo che per le eventuali accertate modifiche dello stato dei luoghi che siano intervenute in data successiva, in relazione alle quali l'esperto procederà ad un autonoma verifica della legittimità urbanistica delle stesse e – in difetto – all'accertamento della sanabilità/condonabilità di cui in prosieguo).
Laddove l'esperto concluda – sulla base dell'accertamento sopra compiuto – per l'edificazione del bene **in data successiva al 1.9.1967**, in difetto di provvedimenti autorizzativi il cespite sarà considerato abusivo e l'esperto procederà agli accertamenti della sanabilità/condonabilità di cui in prosieguo.

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

Nell'ipotesi di **difformità e/o modifiche** del fabbricato rispetto al provvedimento autorizzativo, in risposta al presente quesito l'esperto deve precisare analiticamente le **difformità** tra la **situazione reale dei luoghi e la situazione riportata nella planimetria di progetto**.
Al riguardo, ai fini dell'opportuna comprensione l'esperto:
- deve procedere alla **sovrapposizione della planimetria** dello stato reale dei luoghi (predisposta in risposta al quesito n. 2) con la planimetria di progetto;
- nel caso di riscontrate difformità:

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

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

- 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:

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

- chiarire se – in ragione della data di edificazione come sopra determinata o comunque delle caratteristiche delle opere abusive – l'immobile avrebbe potuto beneficiare di una delle sanatorie di cui alle disposizioni di seguito indicate:

i. **artt. 31 e seguenti della legge n. 47 del 1985** (in linea di principio, immobili ed opere abusivi ultimati entro la data del 1.10.1983 ed alle condizioni ivi indicate);

ii. **art. 39 della legge n. 724 del 1994** (in linea di principio, opere abusive ultimate entro la data del 31.12.1993 ed alle condizioni ivi indicate);

iii. **art. 32 del D.L. n. 269 del 2003 convertito in legge n. 326 del 2003** (in linea di principio, opere abusive ultimate entro la data del 31.3.2003 ed alle condizioni ivi indicate);

- verificare la data delle ragioni del credito per le quali sia stato eseguito il pignoramento o intervento nella procedura espropriativa.

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

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

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

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

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

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.

In riferimento a detto quesito si riferisce quanto segue:

- Il tutto è stato realizzato con:
  - *Concessione Edilizia n.° 01/1988 del 16/06/1988.*
  - *Sanatoria di Opere Edilizie Abusive - Legge 47/85 – e 724/94 n.° 39 Registro 67/1995 – Prot. 855 del 22 gennaio 1997.*

  rilasciate dal Comune di Muro Lucano.

- Lo stato attuale dei luoghi, non corrisponde in parte alle autorizzazioni rilasciate dal Comune di Muro Lucano (Cambio destinazione d'uso del sub 2 da deposito ad abitazione – diversa distribuzione interna dei alcuni ambienti - variante prospettica per diversa ubicazione di alcune aperture – ampliamento strutturale dei balconi).

- I costi occorrenti per la regolarizzazione di tali opere ammontano a circa Euro **11.000,00** così ripartiti:
  - *Euro 8.000,00 cambio d'uso.*
  - *Euro 3.000,00 diversa distribuzione.*

- L'intero immobile è fornito soltanto di "*Certificato di Idoneità Sismica*", mentre i terreni tutti ricadono in area "***E*** " agricola.

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

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

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.).

Alla data odierna l'immobile è detenuto dagli esecutati e dal proprio nucleo familiare.

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:

1. Domande giudiziali;
2. Atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura;
3. Convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge;

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

4. Altri pesi o limitazioni d'uso (es. oneri reali, obbligazioni *propter rem*, servitù, uso, abitazione, ecc.), anche di natura condominiale;

5. Provvedimenti di imposizione di vincoli storico-artistici e di altro tipo.

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

Tra questi si segnalano:

1. Iscrizioni ipotecarie.

2. Pignoramenti ed altre trascrizioni pregiudizievoli (sequestri conservativi; ecc.).

3. Difformità urbanistico-edilizie (con indicazione del costo della regolarizzazione come determinato in risposta al quesito n. 6 e la precisazione che tale costo è stato detratto nella determinazione del prezzo base d'asta laddove non si sia proceduto alla regolarizzazione in corso di procedura).

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

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

1) VERBALE DI PIGNORAMENTO trascritto a Potenza - in data 18 gennaio 2003 ai nn. 1238/942 a favore della Banca Popolare del Materano S.p.A. e contro gli esecutati, sugli immobili oggetto della presente,(foglio 16 particelle 615 sub 1 e 2).

2) IPOTECA VOLONTARIA, del 13 giugno 2001 – nn. 8011/1047 – redatto dal Notaio Incoronata COVIELLO in data 11 giugno 2001 – Rep. 18534 – a favore della BANCA POPOLARE DEL MATERANO S.p.A. contro gli esecutati (foglio 16 particelle 615 sub 1 e 2).

3) VERBALE DI PIGNORAMENTO Rep. 2694 – Ufficiale Giudiziario Tribunale di Potenza - in data 07 dicembre 2017 - Trascritto presso l'Agenzia delle Entrate di Potenza ai nn. 19029/22560 in data 21/12/2017 sui seguenti immobili " Fg. 16 particelle 374 – 620 – 621 a favore della DIESIS SPV srl e contro gli esecutati.

4) ICRIZIONE DI IPOTECA GIUDIZIALE n.° 4873/18726 del 10 settembre 2003 a favore di SEM SpA con sede in Potenza – Rep. 11013 del 30 luglio 2003.

5) VERBALE DI PIGNORAMENTO Rep. 333 – Ufficiale Giudiziario Tribunale di Potenza - in data 29/07/2004 - Trascritto presso l'Agenzia delle Entrate

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

di Potenza ai nn. 11125/18869 a favore di [illegible]

Potenza il [illegible] e contro gli esecutati.

In riferimento ai punti :

c) Non vi è nessun provvedimento di assegnazione al coniuge della casa coniugale.

d) Sugli immobili non insistono vincoli storico-artistico.

e) Non vi è nessun regolamento condominiale.

f) Non vi sono atti impositivi di servitù.

Sui beni non vi sono provvedimenti di sequestro penale.

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

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

QUESITO 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.

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

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 presupposi 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.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

In riferimento a detto quesito non vi è nulla da dire in quanto i *beni pignorati non sono gravati da censo, livello, uso civico od altro, e il diritto sul bene da parte dei debitori pignorati è di piena proprietà.*

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

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

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

In riferimento a detto quesito si riferisce quanto segue:

- *Non vi sono spese condominiali ordinarie.*
- *Non vi sono spese straordinarie deliberate o scadute.*
- *Non vi sono spese condominiali scadute e non pagate.*
- *Non vi sono procedimenti giudiziari in corso.*

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.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

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

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

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

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

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

Al fine di stabilire il più probabile *valore venale o di libero mercato* (*valore che avrebbe la maggior probabilità tra quelli possibili, di segnare il punto d'incontro tra domanda ed offerta, in una libera contrattazione*) cui possono essere compravenduti i beni in oggetto di stima, va osservato preliminarmente che il mercato immobiliare alla data odierna è caratterizzato da un esiguo numero di transazioni.

La scarsità di compravendite immobiliari avente a oggetto immobili simili a quelli per cui è redatta la presente relazione implica che la stima non può essere eseguita in base al criterio del valore di mercato (per la scarsità di valori storici di confronto, poiché negli ultimi anni considerata la crisi che versa il nostro paese, *si è più propensi alla richiesta di fitti di immobili simili a quelli in oggetto che alla compravendita*), ma piuttosto determinando un valore di riproduzione deprezzato che tenga conto del più probabile valore di immobili abitativi ed in condizioni normali ai quali vengono applicati i vari *coefficienti correttivi*.

Il valore unitario posto a base della valutazione è quello d'immobili con caratteristiche simili a quelli in oggetto ai quali si applicheranno coefficienti moltiplicatori che tengono conto:

- *Della vetustà del complesso.*
- *Dello stato di manutenzione e conservazione.*

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

- *Della funzionalità e localizzazione.*

Nel caso in esame, si farà riferimento a quanto riportato nella banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia del Territorio, relativi al secondo semestre 2019 per il comune di Muro Lucano– zona Periferica, applicando a essi il valore medio.
Come riferito, il valore unitario applicato sarà corretto in funzione di coefficienti moltiplicatori che tengono conto delle condizioni e stato, all'età dell'immobile e alla sua funzionalità in relazione alla sua ubicazione.
N.B. (la valutazione degli immobili viene redatta sulla base dei titoli abilitativi "Concessione Edilizie", pertanto il sub 2 viene valutato con destinazione deposito).

- **Vetustà dell'immobile**
  Il deprezzamento per vetustà è in funzione della vita dell'immobile. Nel caso specifico trattasi d'immobile di età superiore ai vent'anni per il quale si ritiene di applicare per un coefficiente riduttivo pari a 0,95.

- **Stato di manutenzione e conservazione**
  Come descritto, l'immobile si trova in discreto stato d'uso e manutenzione. Per tale motivo si ritiene di applicare un coefficiente riduttivo pari a 0.90.

- **Funzionalità e localizzazione**
  E' innegabile che per la sua ubicazione (Periferica) si ritiene di applicare un coefficiente riduttivo pari a 0.95.

In esito alle considerazioni sopra riportate si determinerà il più probabile valore degli immobili o lotti in oggetto, per cui avremo:

- *Valori rilevati dall'Agenzia del Territorio (*Banca dati delle quotazioni immobiliari - tabella allegata*) per la valutazione dell'immobile in oggetto sono i seguenti*:

Appartamento e depositi con annesso terreni

- Comune: MURO Lucano
- Fascia/zona: Periferica
- Codice di Zona: R
- Microzona Catastale n° 3
- Destinazione: Residenziale
- Tipologia: Abitazione civili
- Stato conservativo: Normale
- Valore max €/mq 480,00

Per il calcolo del prezzo base di vendita degli immobili in oggetto è presa in considerazione la *Superficie Lorda/Commerciale*, per cui avremo:

- Superficie Commerciale ..... mq. 520.45

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

- Valore medio/mq.....€/mq. 480,00

Valore dell'immobile al momento della stima:

Abitazione (Sub 1)

mq. 520.45 x €/mq. 480,00 x 0.95 x 0.90 x 0.95= € 202.913,04

Deposito (Sub 2)

mq. 81.66 x €/mq. 480,00 x 0.50= € 19.598,40

in C.T. € 222.511,00

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 similare per ciascun comproprietario, predisponendo se del caso una bozza di PROGETTO DI DIVISIONE o altrimenti esprimendo compiutamente il giudizio di indvisibilità.

In riferimento a tale quesito non vi è nulla da dire considerato che *gli immobili sono stati pignorati in piena proprietà agli esecutati.*

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.**

In riferimento a detto quesito si riferisce che gli esecutati

alla data del Pignoramento:

- Entrambi residenti alla *Contrada Taverna Pugliese* del Comune di *MURO Lucano.*

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

- In riferimento al *Regime Patrimoniale* degli *ESECUTATI,* si evince che essi sono "*CONIUGATI*" in comunione dei beni" dal .

*Il sottoscritto consulente tecnico, avendo completato il proprio mandato nel pieno rispetto delle regole processuali, rassegna il presente elaborato peritale composto di n.° **31** pagine e di n.° 83 pagine di allegati che ne costituiscono parte integrante.*
L'elaborato peritale è stato depositato in cancelleria telematicamente coerentemente alle disposizioni attuative previste.

IL C.T.U.
Geom. Donato DE BONIS

Firmato Da: DE BONIS DONATO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 7000AE94e8e28E9801b74f0e0ebb4f5

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009