



N. 88/2010-36/2010 R.G.E.
UDIENZA 12/01/2017

ASTE
GIUDIZIARIE.it

AUTORITA' GIUDIZIARIA

Tribunale di Potenza Sezione Civile

Giudice designato : Dott.ssa Daniela DI GENNARO

Causa Civile promossa da: Esecuzione Immobiliare

Contro:

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

Indice degli atti depositati:

- Relazione Tecnica d'Ufficio;
- Allegato 1 Stampe fotografiche;
- Allegato 2 Mappe e Planimetria catastale;
- Allegato 3 Rappresentazione grafica con ricostruzione della mappa catastale dei cespiti pignorati;
- Allegato 4 Rappresentazione grafica dei Lotti con raffronto planimetrie catastali e di concessione;
- Allegato 5 Ispezioni ipotecarie;
- Allegato 6 Atti di Provenienza;
- Allegato 7 Documentazione Ufficio Anagrafe Potenza;
- Allegato 8 Documentazione Ufficio Tecnico di Potenza ;
- Allegato 9 Documentazione Regione Basilicata;
- Allegato 10 Elementi di riscontro;
- Allegato 11 Verbali di sopralluogo;
- Allegato 12 Spese Documentate;
- Allegato 13 Parcella Professionale.

- IL CTU

- Geom. Liliana Muro -

Geom. Muro Liliana

Via Giovanni Falcone n.9
85016 Pietragalla (PZ)

Tel.: 0971 94668 – Cell: 3404040766 – e- mail:liliana_muro@libero.it- liliana.muro@geopec.it

RELAZIONE TECNICA D'UFFICIO



OGGETTO: Tribunale di Potenza - Ufficio Esecuzione Immobiliare. N. 48/1985+73/1986 R.G.E. contro

Con provvedimento del 23/07/2016, la sottoscritta geom. MURO Liliana, iscritta all'Albo dei Consulenti Tecnici presso Tribunale di Potenza, è stata nominata C.T.U. al fine di svolgere una relazione in merito ai quesiti formulati con verbale di accettazione incarico giuramento del 30/07/2016.

Con atto notificato il 18/05/1985, da cui è scaturita la procedura esecutiva N. 48/1985, trascritta il 22/05/1985 NN 4974/5898 rinnovata il 21/06/2010 NN8015/10876, sono stati pignorati i seguenti beni immobili di proprietà:

- [redacted] nato a [redacted]
- [redacted] nata a [redacted]

- a) Proprietà per quota 1/1 di [redacted] appezzamento di terreno, con sovrastante fabbricato, sito in Potenza (PZ) alla Contrada Cozzale, di are 21.95 riportato in catasto al foglio 90 particella 121.
- b) Proprietà comune ed indivisa di [redacted] appezzamento di terreno con sovrastante fabbricato, sito nel Comune di Potenza, alla contrada Canale in catasto terreni al foglio 30 part. 857 (ex 202/d), 859 (ex 202/f), 861 (ex 666/b), 856 (ex 202/c)

Con atto notificato il 01/09/1986, da cui è scaturita la procedura esecutiva N. 73/1986, trascritta il 03/09/1986 NN 8215/9517 NON rinnovata sono stati pignorati i seguenti beni immobili di proprietà:

- [redacted]

- a) Proprietà per quota 1/1 di [redacted] appezzamento di terreno, con sovrastante fabbricato, sito in Potenza (PZ) alla Contrada Cozzale, di are 21.95 riportato in catasto al foglio 90 particella 121.
- b) Proprietà per la quota di 1/2 di [redacted] appezzamento di terreno con sovrastante fabbricato, sito nel Comune di Potenza, alla contrada Canale in catasto terreni al foglio 30 part. 857 (ex 202/c), 859 (ex 202/f), 861 (ex 666/b), 856 (ex 202/c).

Acquisita la documentazione ipocatastale depositata agli atti del procedimento, in esecuzione dell'incarico affidato dal Sig. Giudice, la scrivente C.T.U. eseguita per il giorno 13/10/2016 la data del primo sopralluogo, al fine di eseguire una ricognizione generale dei beni indicati nell'atto del pignoramenti.

All'incontro fissato intervenivano:

1. avv. SBAILO Anna, Custode Giudiziario;
2. sig.ra [redacted] esecutata;
3. sig. [redacted] figlio dell'esecutata;
4. sig.ra [redacted] figlia dell'esecutata;
5. sig. [redacted] occupante di parte dei beni pignorati;
6. sig.ra [redacted] occupante dei beni pignorati congiuntamente con il sig. [redacted];
7. geom. GALOTTA Michele, collaboratore tirocinante del CTU.

In detta sede si procedeva alla ispezione interna ed esterna delle unità immobiliare pignorate ubicate nel Comune di Potenza, alla contrada Macchia Romana in catasto terreni al foglio 30.

Successivamente in data 03/11/2016 veniva eseguito un nuovo sopralluogo.

All'accertamento effettuato, intervenivano:

1. avv. SBAILO Anna, Custode Giudiziario;
2. [redacted] esecutata;
3. [redacted] figlio dell'esecutata;
4. geom. GALOTTA Michele, collaboratore tirocinante del CTU.

In detta sede si procedeva alla ispezione interna ed esterna delle unità immobiliare pignorate ubicate nel Comune di Potenza, alla contrada Cozzale in catasto terreni al foglio 90.

In data 08/02/2017 si eseguiva un nuovo sopralluogo presso i beni alla contrada Macchia Romana in catasto terreni al foglio 30. All'appuntamento fissato, previo avviso dell'avv. SBAILO rivolto a tutte le parti interessate, intervenivano:

1. avv. SBAILO Anna, Custode Giudiziario;

Geom. Muro Liliana

2. [redacted] eseguita;
3. [redacted] figlio dell'esecutata;
4. Avv. MARGIOTTA Vincenzo legale della [redacted] comproprietaria dei beni pignorati
5. Sig. [redacted] convivente della sig. [redacted]

Negli accessi eseguiti è stato, altresì, effettuato un apposito rilievo fotografico che farà parte integrante della presente relazione oltre alla rilevazione metrica dei cespiti pignorati.

(Vedasi allegato verbali di sopralluogo).

Così pure, al fine di un corretto espletamento dell'incarico, la C.T.U. la scrivente ha effettuato la verifica della documentazione ipocatastale depositata, quella catastale presso l'U.T.E. di Potenza, della documentazione tecnico-amministrativa, presso il Comune di Potenza (PZ) e presso la Regione Basilicata.

Tutto ciò premesso, si espone e si determina quanto appresso.

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 seconda 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 terza 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..

VERIFICHE AL CONTROLLO PRELIMINARE:

Verificare la completezza della documentazione depositata ex art. 567 c.p.c.

Dalla verifica della documentazione in atti è emerso che il creditore procedente ha optato per il deposito dei **certificati della Conservatoria dei RR.II. sulle iscrizioni e trascrizioni gravanti sul bene pignorato sia per la procedura N. 48/1985 che per N. 73/1986;**

Si precisa altresì che la documentazione acquisita presso la cancelleria competente pur risultando frammentaria e discontinua, è stato possibile eseguire le verifiche richieste ovvero si è potuto evincere quanto segue:

Geom. Muro Liliana

2-38

Via Giovanni Falcone, 9 - 85016 Pietragalla (PZ)

Tel.: 0971 946658 - Cell: 3404040766 - e-mail: liliana_muro@libero.it - liliana.muro@geopec.it

- La certificazione delle iscrizioni sia per la procedura N. 48/1985 sia per la procedura N. 73/1986 si estenda per dei periodi pari ad almeno venti anni a ritroso dalla trascrizione del pignoramento.
Si precisa ancora che detta documentazione è stata richiesta a proposito per ciascun soggetto che risulti proprietario.
- La certificazione delle trascrizioni (sia a favore, che contro) sia per la procedura N. 48/1985 sia per la procedura N. 73/1986 risale 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.

Il creditore precedente ha depositato l'**estratto catastale attuale** (relativo cioè alla situazione al giorno del rilascio del documento), ma non è stato depositato l'**estratto catastale storico** ovvero l'estratto riguardante il medesimo periodo preso in considerazione dalla certificazione delle trascrizioni.

Il creditore precedente non ha depositato il **certificato di stato civile** degli esecutati.

Pertanto sia l'**estratto catastale storico derivativo ed originario antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento**, nonché il **certificato di matrimonio degli esecutati**, sono stati acquisiti e allegati alla presente (allegato Microfilmato e allegato Documentazione Comune di Potenza).

Si precisa ancora che è stato acquisito anche il certificato di morte dell'esecutato [redacted] deceduto in data [redacted].

RISPOSTA AI QUESITI:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Il bene oggetto del pignoramento consistono:

a) Proprietà per quota 1/1 di [REDACTED] appezzamento di terreno, con sovrastante fabbricato, sito in Potenza (PZ) alla Contrada Cozzale, di are 21.95 riportato in catasto al **foglio 90 particella 121**.

b) Proprietà comune ed indivisa di [REDACTED] appezzamento di terreno con sovrastante fabbricato, sito nel Comune di Potenza, alla contrada Canale in catasto terreni al **foglio 30 part. 857 (ex 202/d), 859 (ex 202/f), 861 (ex 666/b), 856 (ex 202/c)**

In ordine ai beni al punto a) sito in Potenza (PZ) alla Contrada Cozzale, di are 21.95 riportato in catasto al foglio 90 particella 121 (ex 36/b) è pervenuta per la piena proprietà all'esecutato [REDACTED] con atto di compravendita del 14/02/1975 per Notar Sebastiano POLOSA trascritto il 24/02/1975 NN 224/1984 contro [REDACTED]

L'originaria particella 36 del foglio 90 è pervenuta a [REDACTED] per successione apertasi il [REDACTED] registrata al NN7209/58254 contro [REDACTED] il [REDACTED] quest'ultimo in ditta dal 1965.

Si precisa ancora che il bene al foglio 90 particella 121 di are 21.95 è stato oggetto di frazionamento il 09/03/1993 protocollo (n. 568.1/1992); dalla soppressione di detta unità catastale è stata generata la particella 121 di are 21.37 e la particella 141 di 58 mq, quest'ultima riportata al catasto urbano con accatastamento del 09/03/1993 in atti dal (n. 568.1/1992).

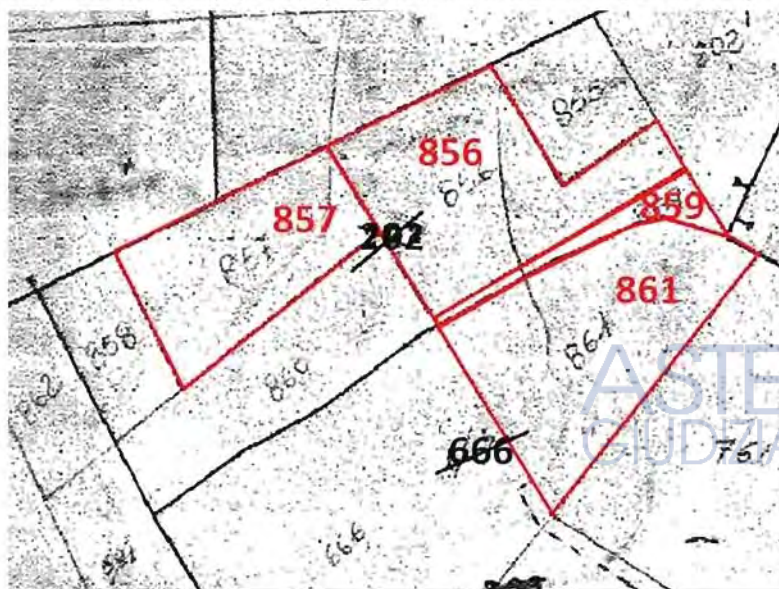


A proposito dei beni al punto **b)** l'appezzamento di terreno con sovrastante fabbricato, sito nel Comune di Potenza, alla contrada Canale in catasto terreni al **foglio 30 part. 857 (ex 202/d), 859 (ex 202/f), 861 (ex 666/b), 856 (ex 202/c)** sono pervenuti per la piena proprietà agli esecutati

con atto di divisione per Notar Antonio POLOSA trascritto il 11/02/1983 NN 2000/1851 contro DI

Detti beni sono pervenuti ai condividenti con atto di compravendita per Notar Antonio POLOSA trascritto il 13/10/1981 NN 10730/9255 contro

Le originarie particelle 202 e 666 foglio 30, sono pervenute a con atto di compravendita per Notar Guido RICOTTI del 12/12/1972 trascritto il 13/01/1973 al NN 3094/2866 contro (nato il) a quest'ultimo in ditta dall'1/9/1940. (Pag.6 documentazione 73/1986 RGE)



Si precisa ancora che i terreni siti nel Comune di Potenza al foglio 30 part. 857 (ex 202/d), 859 (ex 202/f), 861 (ex 666/b), 856 (ex 202/c) sono stati oggetto di frazionamento e fusione ovvero:

Geom. Muro Liliana

Via Giovanni Falcone, 9 - 85016 Pietragalla (PZ)

Tel.: 0971 946658 - Cell: 3404040766 - e-mail: liliana_muro@libero.it- liliana.muro@geopec.it

5-38

- L'immobile al foglio **30 part. 857 (ex 202/d)** con frazionamento del 21/12/2001 protocollo n. 256475 è stato soppresso ed ha originato le **particelle 2694,2695,2696**.

La quota di 1/2 del terreno foglio **30 part. 2694 e 2696**, attualmente è di proprietà di [REDACTED] a seguito compravendita del 7/12/2005 per Notar Simone Beatrice trascritto il 15/12/2005 NN21679/14216 contro [REDACTED]

Quest'ultima [REDACTED] divenuta proprietaria per la quota di 1/2 con atto giudiziario del 25/03/2004 (DECRETO DI TRASFERIMENTO IMMOBILI) trascritto il 24/04/2004 NN85668/4837 contro [REDACTED]

La restante quota 1/2 dell'immobile **30 part. 2694 e 2696** è oggetto di occupazione DALL'UNIVERSITÀ DEGLI STUDI DELLA BASILICATA a seguito decreto (DISPOSIZIONI DELLE AUTORITA') del 18/09/1995 POTENZA n: 565 del 20/09/1995 (n. 6146.1/1995) non trascritto, attualmente utilizzata come strada pubblica.

La quota di 1/1 del terreno foglio **30 part. 2695** è stata soppressa e unita alla **part. 2687** di maggiore consistenza, occupata dall'università degli studi della BASILICATA a seguito di DECRETO (DISPOSIZIONI DELLE AUTORITA') sopra menzionato, attualmente utilizzata come strada pubblica.

- L'immobile al foglio **30 part. 859 (ex 202/f)**, con frazionamento del 09/11/1992, (n. 3638.38/1992) è stato soppresso ed ha originato le **particelle 1384, 1385**.

La particella di terreno **1384** è stata soppressa con frazionamento del 05/11/1985 (n. 15.1/2007) generando le particelle **1382,1386,2687**.

Gli immobili particelle **1382,1386** sono state a loro volta soppresse e unite alle particelle **951,3365,3366** con frazionamento del 04/07/2007 protocollo n.PZ0304945 in atti dal 04/07/2007.

La quota di 1/2 del terreno foglio **30 part. 3365, 3366 e 1385** attualmente sono di proprietà di [REDACTED] a seguito compravendita del 7/12/2005 per Notar Simone Beatrice trascritto il 15/12/2005 NN21679/14216 contro [REDACTED]

Quest'ultima [REDACTED] divenuta proprietaria per la quota di 1/2 con atto giudiziario del 25/03/2004 (decreto di trasferimento immobili) trascritto il 24/04/2004 NN85668/4837 contro [REDACTED]

La restante quota 1/2 del terreno **part.1385 foglio 30** è occupato dall'Università degli Studi della Basilicata a seguito decreto (DISPOSIZIONI DELLE AUTORITA') del 18/09/1995 POTENZA.

- L'immobile al foglio **30 part. 861 (ex 202/c)**, con frazionamento del 09/11/1992 in atti dal (n. 3638.38/1992) è stato soppresso ed ha originato le **particelle 1386, 1387**.

Il terreno **part.1387** è stato soppresso con frazionamento del 05/11/1985 (n. 15.1/2007) generando le particelle **2682,2662, 2683**.

La quota di 1/2 del terreno **foglio 30 part. 2682,2662, 2683**, attualmente è di proprietà di [REDACTED] a seguito compravendita del 7/12/2005 per Notar Simone Beatrice trascritto il 15/12/2005 NN21679/14216 contro [REDACTED]

Quest'ultima [REDACTED] divenuta proprietaria per la quota di 1/2 con atto giudiziario del 25/03/2004 (DECRETO DI TRASFERIMENTO IMMOBILI) trascritto il 24/04/2004 NN85668/4837 contro [REDACTED]

Il terreno **part.1386** è stata soppresso e unito alle particelle **3364, 3366 e 951**.

- L'immobile al foglio **30 part. 856 (ex 666/b)**, con frazionamento del 09/11/1992 in atti dal (n. 3638.38/1992) è stato soppresso ed ha originato le particelle **1382, 1363**.

Il terreno **part.1382** è stato soppresso con frazionamento del 05/11/1985 (n. 15.1/2007) e unito alle particelle **951,3365,3366**.

Il terreno **part.1387** è stato soppresso con frazionamento del 05/11/1985 (n. 15.1/2007) generando la particella **1363**.

La quota di 1/2 del terreno foglio **30 part. 1363**, attualmente è di proprietà di [REDACTED] a per compravendita del 7/12/2005 trascritto il 15/12/2005 NN21679/14216 contro [REDACTED]



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 allegata 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 interdusi** (laddove circondati da fondi altrui e senza uscita sulla via pubblica) da terreni limitrofi appartenenti a terzi o comunque non oggetto della espropriazione in corso, anche se di proprietà dello stesso esecutato.

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

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

Le fotografie saranno altresì inserite tra gli allegati alla relazione indicando con apposite didascalie a quale immobile di riferiscano, mediante la indicazione della ubicazione (comune, via, numero) e dei dati catastali. In risposta al presente quesito, l'esperto deve procedere altresì alla predisposizione di **planimetria dello stato reale dei luoghi**.

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

Lotto 1:

Proprietà per quota 1000/1000 di [REDACTED] appezzamento di terreno, con sovrastante fabbricato, sito in Potenza alla Contrada Manta (ex Cozzale), riportato in catasto al foglio 90 particella 121 e 141.

Il compendio pignorato ha una buona esposizione a oltre 900 mt s.l.m.

Esso si trova in una zona che secondo il P.R.G. risulta agricola a circa 10 km dal centro della cittadina, attualmente denominato "Contrada Manta", trattasi di una zona ove non sono presenti i servizi extra quartiere come uffici pubblici, banche, studi professionali e negozi, discretamente servita da mezzi di comunicazione, la frazione ivi ubicata presenta solo urbanizzazione di tipo primario (acqua, luce, fognatura, strade asfaltate).

La strada pubblica Via Aria Silvana n. 455/b, permette di appressarsi direttamente all'unità immobiliare pignorata, consentendone l'accesso.

Il fondo riportato in catasto Comune di Potenza al foglio 90 particella 121, dalla superficie di circa 2.137 mq, su cui insiste il fabbricato è delimitato da un muretto in blocchi di CLS con sovrastante rete metallica, mentre l'accesso è permesso da un cancello e cancelletto con struttura metallica a bandiera.

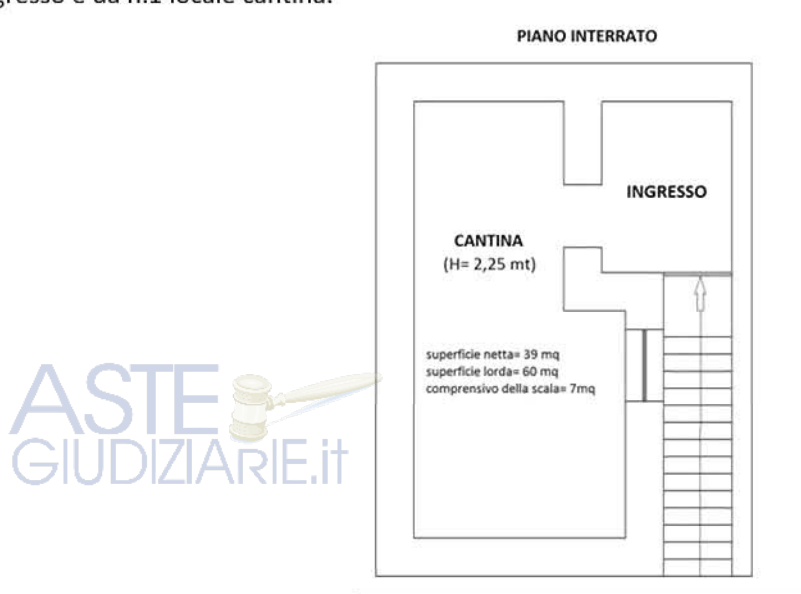
Detto fondo è incolto, ricoperto da arbusti di vario genere con un andamento irregolare, la pavimentazione che permette di appressarsi al fabbricato pignorato è in CLS in pessimo stato di manutenzione.

Il fabbricato è del tipo "Baita Alpina" da una forma regolare completa in tutte le sue parti.

La struttura portante del fabbricato è del tipo misto, ovvero in c.a. con solai in latero-cementizio al piano interrato e al piano terra, mentre il piano primo, il sottotetto e la copertura sono interamente in legno, compreso le facciate, i balconi, i parapetti e gli infissi. (Trattasi di una costruzione prefabbricata montata in opera).

Il piano interrato e piano terra versano in buono stato di manutenzione e conservazione, mentre la rimanente parte si presenta in pessimo stato di manutenzione.

Il piano interrato riportato in catasto Comune di Potenza al foglio 90 particella 141 piano S1, è accessibile una scala in blocchi di CLS che s'immette direttamente al piazzale antistante al fabbricato. L'immobile è composto da n.1 ingresso e da n.1 locale cantina.



La pavimentazione del locale cantina, dell'ingresso e della scala è rivestimenti con piastrelle di monocottura privi di battiscopa, le pareti sono intonacate, ma non imbiancate in buono stato di manutenzione e conservazione.

La porta di accesso e la finestra del locale cantina sono in ferro.

Il piano interrato ha in dotazione l'impianto idrico, elettrico e fognario raccordato alla rete pubblica.

Il piano terra riportato in catasto Comune di Potenza al foglio 90 particella 141 piano T, è accessibile da un porticato di legno che s'immette direttamente nel piazzale antistante al fabbricato. L'immobile è composto un unico ambiente adibito a tavernetta con una piccola scala interna di legno che conduce al piano superiore, il locale è completo di camino con mattoni refrattari.



La pavimentazione del locale è rivestito con piastrelle di monocottura con battiscopa, le pareti sono intonacate e imbiancate, mentre gli infissi interni ed esterni sono in legno in mediocre stato di manutenzione.

Il piano terra ha in dotazione l'impianto idrico, elettrico e fognario raccordato alla rete pubblica.

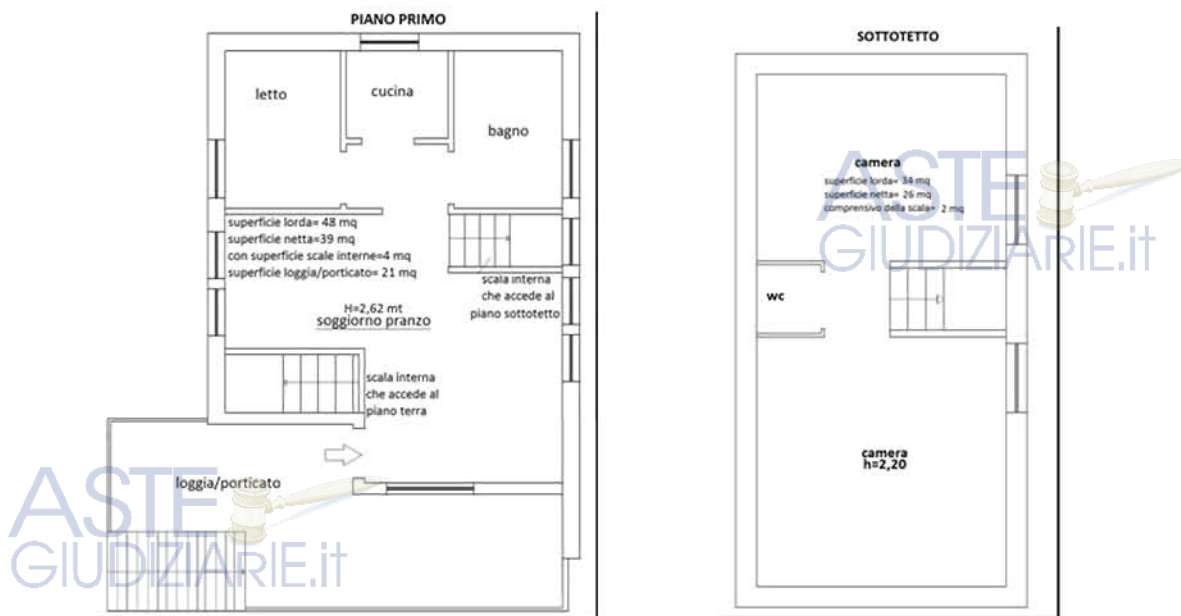
Il piano primo e sottotetto riportato in catasto Comune di Potenza al foglio 90 particella 141 piano T1, è accessibile sia dalla scala interna posto nel locale tavernetta prima descritto, sia da una scala esterna con relativa loggia in legno, attualmente inutilizzabile poiché danneggiata dagli agenti atmosferici a causa della scarsa manutenzione.

Geom. Muro Liliana

Via Giovanni Falcone, 9 - 85016 Pietragalla (PZ)

Tel.: 0971 946658 - Cell: 3404040766 - e-mail: liliana_muro@libero.it- liliana.muro@geopec.it

12-38



L'immobile è composto n.1 soggiorno pranzo, n.1 cucina, n.1 camera da letto, n.1 bagno, n. 1 scala interna che conduce al piano sottotetto, n.1 scala interna che conduce al piano terra con una piccola scala di legno che conduce al piano superiore quest'ultimo composta da due camere da letto.

La pavimentazione, le pareti e gli infissi interni ed esterni, sono in legno in pessimo stato di manutenzione e conservazione a causa dell'azione degli agenti atmosferici e la scarsa manutenzione.

Il piano primo e sottotetto hanno in dotazione l'impianto idrico, elettrico e fognario.

L'impianto di riscaldamento è del tipo elettrico.

In fase di sopralluogo l'esecutato, la sig.ra, la sig.ra [REDACTED] ha dichiarato che tutte le utenze dell'immobile sopra descritto, sono state sospese, è stato altresì accertato alla data del sopralluogo che l'intero cespite pignorato è libero.

Lotto 2:

Proprietà per quota 3/12 di [REDACTED] appezzamento di terreno sito in Potenza (PZ) alla Contrada Macchia Romana, interessando gli immobili riportati in catasto terreni al foglio 30 particella 3365, 2662, 2682, 2683 e 3366, nonché la proprietà di [REDACTED] del fabbricato per la quota di 1000/1000 per l'immobile riportato in catasto urbano al foglio 30 particella 951 sub 1.

Il compendio pignorato ha una buona esposizione a circa 720 mt s.l.m.

Esso si trova in una zona semiperiferica a circa 2 km dal centro della cittadina, attualmente denominato "Macchia Romana", trattasi di una zona ove sono presenti i servizi extra quartiere come scuole, strutture ospedaliere, uffici pubblici, banche, studi professionali e negozi, servita da mezzi di comunicazione urbani ed extraurbani, difatti nelle immediate vicinanze del compendio pignorato insiste il polo universitario UNIBAS e la struttura ospedaliera pubblica "SAN CARLO".

La strada pubblica Via dell'Ateneo Lucano n.10, permette di appressarsi direttamente all'unità immobiliare pignorata, consentendone l'accesso.

Il fondo riportato in catasto Comune di Potenza al catasto terreni al foglio 30 particella 3365, 2662, 2682, 2683 e 3366, dalla superficie complessiva di circa **3.243 mq**, è delimitato da un muretto in blocchi di cls e da una parete in c.a. con sovrastante rete metallica. L'accesso al fondo (particelle 3365, 2662, 2683, 3366) è consentito da due cancelli metallici a bandiera comandati elettricamente (non funzionante) completi di citofono esterno, mentre il fondo (particella 2682) è accessibile direttamente dalla strada pubblica.

I cespiti pignorati individuati catastalmente con le particelle 3365, 2662, 2683, 3366 hanno un andamento regolare e permettono di accedere al fabbricato part. 951.

Detto fondo è in parte incolto, in parte è utilizzato come piazzale che accede sia al fabbricato pignorato (part. 951) sia in parte è utilizzato come strada permette di appressarsi al fabbricato ed ai fondi a monte di proprietà di terzi ove insiste una servitù di passaggio della larghezza di 4mt lungo il confine con la proprietà [REDACTED] come indicato nell'atto di compravendita del 07/10/1981 trascritto il 13/10/1981 NN 10730/9255 contro [REDACTED]

Il cespite accessibile direttamente dalla strada pubblica (particella 2682) è utilizzato come parcheggio di mezzi pubblici extraurbani e area di manovra dei mezzi pubblici urbani.

Geom. Muro Liliana

Via Giovanni Falcone, 9 - 85016 Pietragalla (PZ)

Tel.: 0971 946658 - Cell: 3404040766 - e-mail: liliana_muro@libero.it- liliana.muro@geopec.it

13-38

Il rivestimento della pavimentazione utilizzato come parcheggio dalla vicina strada pubblica è in asfalto completo di segnaletica stradale, mentre la pavimentazione del piazzale e della strada che permette di appressarsi al fabbricato è in CLS completo dei sotto-servizi (elettrici, idrici, fognari e gas) e d'illuminazione.

La superficie occupata come parcheggio dalla vicina strada pubblica è di circa **188 mq** delimitata dalla restante parte del fondo da una parete in cemento armato alto oltre 4 mt.

La superficie utilizzata come piazzale e strada che permette di appressarsi al fabbricato è di circa **400 mq**.

La restante parte del fondo per una superficie di **2.655 mq** è incolta, con la presenza di alberi di specie conifere, posti lungo il confine della strada che permette di appressarsi al fabbricato pignorato.



Si accede all'appartamento pignorato, **foglio 30 particella 951 sub 1** dal fondo sopra descritto (foglio 30 particella 3365, 2662, 2682, 2683 e 3366).

Il fabbricato ove insiste il cespite pignorato, ha una struttura portante in cemento armato, con un solaio in laterocementizio, e copertura in manto di tegole.

L'intero edificio versa in mediocre stato di manutenzione e conservazione.

Esso si sviluppa su tre livelli, piano seminterrato adibito a deposito ed abitazione, piano terra e piano primo, adibito a civile abitazione.

Il **piano seminterrato** è accessibile sia dal piazzale antistante al fabbricato, sia da un ingresso posto nella parte retrostante dello stesso, sia da una scala intera che conduce al primo piano.

L'abitazione al piano seminterrato accessibile dalla parte antistante del fabbricato è composto da n.1 deposito (A), n.1 bagno e n.1 ripostiglio.

Il deposito al piano seminterrato accessibile dalla parte retrostante al fabbricato, è composto da n.1 deposito (B) con scala interna che conduce al piano terra, n.1 deposito (C) e n.1 cantina.

Si espone, altresì, che nel locale deposito (A) è presente una porta interna che accede all'immobile contiguo (part. 951 sub 2) rendendoli comunicanti.

Analogamente nel locale deposito (B) non è stata realizzata la parete divisoria che divide le due unità immobiliari poste al piano seminterrato (951 sub 1 e 951 sub 2) rendendoli comunicanti.

Si precisa ancora che la parte del piano piano seminterrato accessibile dal piazzale antistante al fabbricato non è comunicate direttamente con la parte del piano piano seminterrato accessibile dal piazzale retrostante.

La pavimentazione dell'unità immobiliare al piano seminterrato, è rivestita con piastrelle e battiscopa di monocottura, le pareti sono intonacate e imbiancate, gli infissi interni sono in legno, ad eccezione del locale deposito (B) e della scala interna i quali mancano dei lavori di rifinitura..

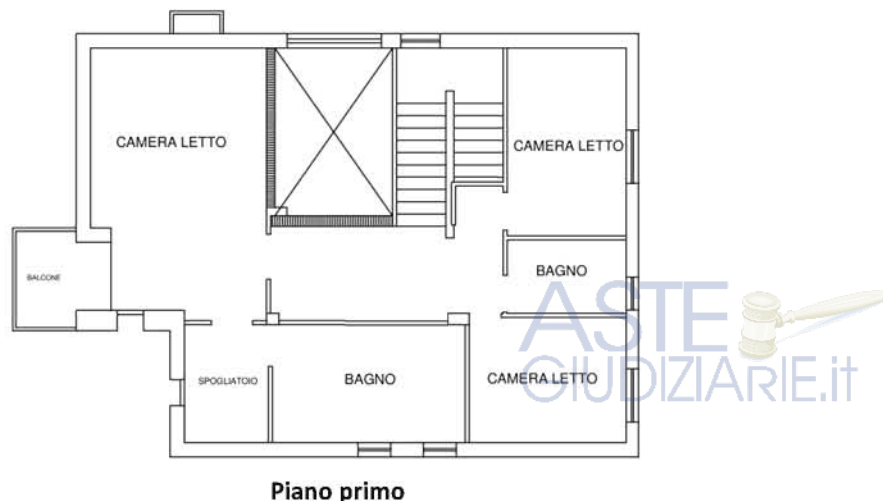
L'ingresso all'appartamento piano terra è assicurato da un ampio passaggio che s'immette su un terrazzo delimitato da un muretto con sovrastante un cancello d'ingresso a bandiera a uso esclusivamente pedonale.

Esso è composto di n.1 corridoio che accede a n.1 soggiorno cucina, n.1 lavanderia con ripostiglio, n.1 bagno con spogliatoio, n.3 stanze da letto, n.1 deposito, n.1 camera studio, n.2 balconi, n.1 terrazzo, n.1 scala interna che conduce al piano primo, nonché un ampio vano con scala interna che conduce al piano terra.

La pavimentazione dell'appartamento al piano terra è rivestita con lastre di marmo, le pareti sono intonacate e imbiancate, gli infissi interni ed esterni sono in legno con persiane alla romana in pessimo stato di manutenzione e conservazione.

La stessa unità immobiliare (foglio 30 particella 951 sub 1) posta al piano primo, è composta da n.1 corridoio che accede a n.1 bagni, n.3 camere da letto, n.1 ampio bagno con spogliatoio e un ampio vano con scala interna che conduce e si affaccia al piano terra. La pavimentazione dell'appartamento è in parquet di legno, ad eccezione dei bagni, rivestiti con lastre di marmo di gran pregio, le pareti sono intonacate e rivestite con tappezzeria di qualità in pessimo stato di manutenzione. L'appartamento al piano primo si presenta in pessimo stato di conservazione e manutenzione, con presenza di aloni e macchie di umidità provenienti dalla copertura, mentre il piano terra e seminterrato si mostrano in mediocre stato di conservazione e manutenzione.

L'appartamento ha in dotazione l'impianto idrico, elettrico e fognario non raccordato alla rete pubblica, mentre l'impianto di riscaldamento è garantito da caldaia a gas. Di seguito si riporta lo stato di fatto del cespite pignorato foglio 30 particella 951 sub 1 comune di Potenza.



Alla data del sopralluogo la parte antistante del piano seminterrato (deposito A, bagno e ripostiglio) era occupato dal sig. [redacted] e dalla sua famiglia, mentre la restante parte (cantina, deposito B e deposito C) dell'unità immobiliare 951 sub 1 era occupato dall'esecutato [redacted] e dalla sua famiglia.

Geom. Muro Liliana

Via Giovanni Falcone, 9 - 85016 Pietragalla (PZ)

Tel.: 0971 946658 - Cell: 3404040766 - e-mail: liliana_muro@libero.it- liliana.muro@geopec.it

15-38

Lotto 3:

Proprietà per **quota 3/12** di [redacted] appezzamento di terreno sito in Potenza (PZ) alla Contrada Macchia Romana, interessando gli immobili riportati in catasto terreni al **foglio 30 particella 3365, 2662, 2682, 2683 e 3366**, nonché la proprietà di [redacted] del fabbricato per la **quota di 1000/1000** per l'immobile riportato in catasto urbano al **foglio 30 particella 951 sub 2**.

Si accede all'immobile pignorato posta al piano seminterrato, particella 951 sub 2 foglio 30, comune di Potenza, dal fondo già descritto al **lotto 2** (foglio 30 particella 3365, 2662, 2682, 2683 e 3366).

Il cespite è posto al piano seminterrato insiste sullo stesso fabbricato prima descritto di cui al lotto 2.

Esso è accessibile sia dal piazzale antistante al fabbricato, sia da un ingresso posto nella parte retrostante dello stesso.

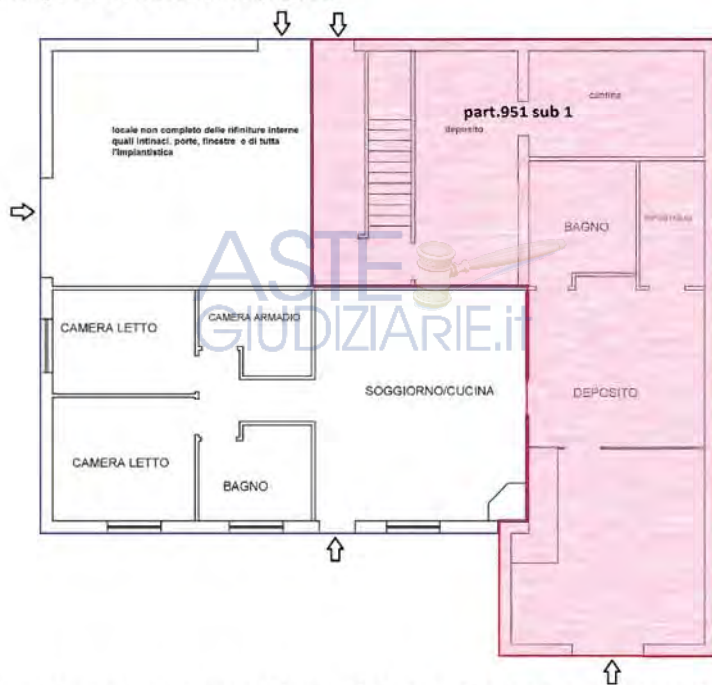
Il bene pignorato accessibile dalla parte antistante del fabbricato è composto da n. 1 soggiorno cucina, n. 1 disimpegno che accede n.1 bagno, n.2 camere da letto, n.1 stanza cabina armadio.

Lo stesso bene particella 951 sub 2 foglio 30, accessibile dalla parte retrostante al fabbricato è composto da n.1 deposito da due ampi ingressi privi di infissi.

Si espone, altresì, che nel locale deposito non è stata realizzata la parete divisoria che divide le due unità immobiliari poste al piano seminterrato (951 sub 1 e 951 sub 2) pertanto sono comunicanti.

Si precisa ancora che la parte del piano piano seminterrato accessibile dal piazzale antistante al fabbricato non è comunicate internamente con la parte del piano piano seminterrato accessibile dal piazzale retrostante.

La pavimentazione dell'unità immobiliare al piano seminterrato, è rivestita con piastrelle e battiscopa di monocottura, le pareti sono intonacate e imbiancate, gli infissi interni sono in legno, ad eccezione del locale deposito il quale si presenta privo di tutte le rifiniture.



Il piano seminterrato ha in dotazione l'impianto idrico, elettrico e fognario non raccordato alla rete pubblica. I locali si presentano in mediocre stato di conservazione e manutenzione.

Alla data del sopralluogo la parte antistante del piano seminterrato (soggiorno cucina, n. 2 camere, n.1 bagno e una stanza con cabina armadio) era occupato dal sig. [redacted] e dalla sua famiglia, mentre la restante parte (deposito non completo di tutte le rifiniture) dell'unità immobiliare 951 sub 2 era occupato dall'esecutato [redacted] e dalla sua famiglia.

Gli immobili riportati in catasto Comune di Potenza al **foglio 90 particella 141** e gli immobili riportati in catasto Comune di Potenza **foglio 30 particelle 951 sub 1 e 951 sub 2**, così come dichiarato in fase di sopralluogo l'esecutato la sig.ra [redacted] non sono dotati di **attestato di prestazione energetica**, pertanto i costi per l'acquisizione possono essere stimati per un importo di circa **€ 1.000,00**. (Vedasi allegato stampe fotografiche e allegato di sopralluogo).

Geom. Muro Liliana

Via Giovanni Falcone, 9 - 85016 Pietragalla (PZ)

Tel.: 0971 946658 - Cell: 3404040766 - e-mail: liliana_muro@libero.it- liliana.muro@geopec.it

16-38

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 vengano 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 allegata alla relazione medesima;
- deve quantificare i costi per l'eliminazione delle riscontrate difformità.

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

I dati catastali dei beni pignorati per ciascun lotto sono i seguenti:

Lotto 1:

Proprietà di [redacted] appezzamento di terreno, con sovrastante fabbricato, sito in Potenza (PZ) alla Contrada Manta (ex Cozzale) Via Aria Silvana n.44, riportato come segue:

Catasto terreni al foglio 90

- Per quota 1000/1000 particella 121 qualità seminativo, classe 4 consistenza 21 are 37 centiare, R.D.€2,21, R.A. € 2,76;
- Per quota 1000/1000 particella 141 qualità ente urbano, consistenza 58 centiare;

Catasto fabbricati al foglio 90

- Per quota 1000/1000 particella 141, categoria A/4, classe 3, consistenza 7 vani rendita €260,29.

Si seguito si riporta uno schema riepilogativo con la relativa identificazione catastale dei beni pignorati:

Foglio	Particella	Descrizione	Qualità/Categoria	Classe	Consistenza	Rendita	
						Dominicale	Agrario
90	121	Terreno	SEMINATIVO	4	00 23 37	€ 2,21	€ 2,76
	141	POTENZA VIA ARIA SILVANA, Piano S1 - T - 1	A/4	3	7 vani	€ 260,29	

Lotto 2:

Proprietà di [redacted] appezzamento di terreno sito in Potenza (PZ) alla Contrada Macchia Romana (ex Cozzale), interessando gli immobili riportati in catasto terreni al **foglio 30**

- Per la **quota 3/12 particella 3365**, qualità seminativo, classe 3 consistenza 24 are 66 centiare, R.D.€4,46, R.A. € 3,82;
- Per la **per quota 3/12 particella 3366** qualità seminativo, classe 3, consistenza 2 are 23 centiare, R.D.€0,40, R.A. € 0,35;
- Per la **quota 3/12 particella 2662**, qualità seminativo, classe 3, consistenza 3 are 56 centiare, R.D.€0,64, R.A. € 0,55;
- Per la **quota 3/12 particella 2682**, qualità seminativo, classe 3, consistenza 1 are 88 centiare, R.D.€0,34, R.A. € 0,29;
- Per la **quota 3/12 particella 2683** qualità seminativo, classe 3, consistenza 10 centiare, R.D.€0,02, R.A. € 0,02

Nonché la **quota 1000/1000** della proprietà di [redacted] del fabbricato alla via dell'Ateneo n.10, posto al piano seminterrato, piano terra e piano primo, **foglio 30 part.951sub 1**, cat. A/2, classe 5, consistenza 15,5 vani, rendita €1.120,71;

Catasto terreni:

Catasto	Foglio	Particelle	Destinazione	Qualità	Classe	Consistenza	Reddito dominicale	R.A.
T	30	3365	TERRENO	SEMINATIVO	3	00 24 66	Euro:4,46	Euro:3,82
T	30	3366	TERRENO	SEMINATIVO	3	00 02 23	Euro:0,40	Euro:0,35
T	30	2662	TERRENO	SEMINATIVO	3	00 03 56	Euro:0,64	Euro:0,55
T	30	2682	TERRENO	SEMINATIVO	3	00 01 88	Euro:0,34	Euro:0,29
T	30	2683	TERRENO	SEMINATIVO	3	00 00 10	Euro:0,02	Euro:0,02

Catasto fabbricati:

Catasto	Ubicazione	Foglio	Particella	Classamento	Classe	Consistenza	Rendita
F	POTENZA (PZ) CONTRADA MACCHIA ROMANA piano: 1-T- S1;	30	951 sub 1	cat. A/2	5	15,5 vani Totale: 456 m ² Totale escluse aree scoperte**: 450 m ²	€ 1.120,71

Lotto 3:

Proprietà di [redacted] appezzamento di terreno sito in Potenza (PZ) alla Contrada Macchia Romana (ex Cozzale), gli immobili riportati in catasto terreni al **foglio 30 particella 3365, 2662, 2682, 2683 e 3366**, nonché la proprietà di [redacted] del fabbricato relativamente alla porzione posta al piano seminterrato parte retrostante per seguenti diritti di proprietà catasto terreni al **foglio 30**

- Per la **quota 3/12 particella 3365**, qualità seminativo, classe 3 consistenza 24 are 66 centiare, R.D.€4,46, R.A. € 3,82;
- Per la **quota 3/12 particella 3366** qualità seminativo, classe 3, consistenza 2 are 23 centiare, R.D.€0,40, R.A. € 0,35;
- Per la **quota 3/12 particella 2662**, qualità seminativo, classe 3, consistenza 3 are 56 centiare, R.D.€0,64, R.A. € 0,55;
- Per la **quota 3/12 particella 2682**, qualità seminativo, classe 3, consistenza 1 are 88 centiare, R.D.€0,34, R.A. € 0,29;
- Per la **quota 3/12 particella 2683** qualità seminativo, classe 3, consistenza 10 centiare, R.D.€0,02, R.A. € 0,02

Geom. Muro Liliana

18-38

Via Giovanni Falcone, 9 - 85016 Pietragalla (PZ)

Tel.: 0971 946658 - Cell: 3404040766 - e- mail:liliana_muro@libero.it- liliana.muro@geopec.it

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

Nonché la proprietà per la **quota 1000/1000** di [redacted] del fabbricato alla via dell'Ateneo n.10, posto dal piano seminterrato, riportati in catasto fabbricati al foglio 30 part.951sub 2, cat. A/2, classe 5, consistenza 7 vani, rendita €506,13;

Catasto terreni:

Catasto	Foglio	Particelle	Destinazione	Qualità	Classe	Consistenza	Reddito dominicale	Reddito agrari
T	30	3365	TERRENO	SEMINATIVO	3	00 24 66	Euro:4,46	Euro:3,82
T	30	3366	TERRENO	SEMINATIVO	3	00 02 23	Euro:0,40	Euro:0,35
T	30	2662	TERRENO	SEMINATIVO	3	00 03 56	Euro:0,64	Euro:0,55
T	30	2682	TERRENO	SEMINATIVO	3	00 01 88	Euro:0,34	Euro:0,29
T	30	2683	TERRENO	SEMINATIVO	3	00 00 10	Euro:0,02	Euro:0,02

Catasto fabbricati:

Catasto	Ubicazione	Foglio	Particella	Classamento	Classe	Consistenza	Rendita
F	POTENZA (PZ) CONTRADA MACCHIA ROMANA piano: 1-T-S1;	30	951 sub 2	cat. A/2	5	7 vani Totale: 148 m ² Totale escluse aree scoperte**:146 m ²	€ 506,13

Al riguardo, si precisa ancora che è stato acquisito l'estratto catastale anche storico per ciascun bene aggiornato all'attualità, nonché la planimetria catastale corrispondente.

(Vedasi allegato visure storiche e microfilmati, nonché allegato planimetrie e mappe catastali).

Si precisa che da pagina 5 a pagina 8 della presente relazione è stato ricostruito la storia catastale di beni, indicando le variazioni intervenute nel tempo e precisando quanto segue:

- L'immobile riportati in C.F. comune di Potenza foglio 90 particella 141 deriva dalla pignorata particella 121 (ex121, ex 36) del terreno identificato al C.T. e sul quale il fabbricato è stato edificato;

Detto cespite pignorato è stato oggetto di frazionamento ed accatastamento in data 09/03/1993 ovvero successivamente sia alla trascrizione del 22/05/1985 NN 4974/5898 della procedura N. 48/1985, sia alla trascrizione del 03/09/1986 NN 8215/9517 della procedura N. 73/1986,

- Gli immobili riportati in C.F. comune di Potenza foglio 30 particella 951 sub 1 e 951 sub 2 derivano dalle pignorate particelle 856 (ex 202), 859 (ex 202), 861 (ex 666), del terreno identificato al C.T. e sul quale il fabbricato è stato edificato;

I cespiti pignorati sono stati oggetto di diversi frazionamenti ed accatastamento a partire dal 09/11/1992 ovvero successivamente sia alla trascrizione del 22/05/1985 NN 4974/5898 della procedura N. 48/1985, sia alla trascrizione del 03/09/1986 NN 8215/9517 della procedura N. 73/1986,

Pertanto si evidenzia 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;

Le variazioni (riguardanti esclusivamente i dati identificativi essenziali: comune censuario, foglio, p.lla e subalterno) sono intervenute in un momento successivo rispetto alla trascrizione.

Si precisare altresì che immobile riportati in C.F. comune di Potenza foglio 90 particella 141 la situazione reale dei luoghi è conforme alla situazione riportata nella planimetria catastale corrispondente.

Al riguardo, si è proceduto alla sovrapposizione della planimetria rilevata in fase di sopralluogo ove è stato riportato lo stato reale dei luoghi, con la planimetria catastale acquisita presso l'Agenzia delle Entrate Sezione Catasto.

Si rileva, altresì un errore nella intestazione nella visura catastale comune di Potenza foglio 90 particella 141, ovvero è stato inserito il nominativo di [redacted] per i diritti di 500/1000 pur non avendo titolo sia riguardo all'atto di provenienza del bene, si riguardo alla concessione richiesta presso il comune di Potenza .

Detta difformità è sanabile depositando istanza con segnalazione dell'errore presso l'Agenzia delle Entrate sezione catasto. (vedasi allegato visure storiche)

Di seguito si riporto il confronto delle suddette planimetrie in formato ridotto:

Geom. Muro Liliana

19-38

Via Giovanni Falcone, 9 - 85016 Pietragalla (PZ)

Tel.: 0971 946658 - Cell: 3404040766 - e-mail: liliana_muro@libero.it- liliana.muro@geopec.it

lotto 1



Si riferisce, altresì che per gli immobili riportati in C.F. comune di Potenza foglio 30 particella 951 sub 1 e sub2 la situazione reale dei luoghi **non è conforme alla situazione riportata nella planimetria catastale.**

Al riguardo, si è proceduto alla **sovrapposizione della planimetria** dello stato reale dei luoghi con la planimetria catastale ove è stato riscontrato una difformità sia riguardo ad una diversa disposizione degli spazi interni, sia riguardo alla realizzazione di un corpo "a" contiguo al deposito A reso nella planimetria catastale particella 951 sub 1 al piano seminterrato, nonché una porta interna (in corrispondenza al deposito A) che rende comunicante le due unità immobiliari .

Si precisa ancora che non è stato realizzato un corpo "b" riportato nella planimetria castale particella 951 sub 1, un corpo "c" riportato nella planimetria castale particella 951 sub 2, nonché una parete divisoria in corrispondenza al deposito B, contigua alle due unità catastali poste al piano seminterrato che rende comunicante le due unità immobiliari.

Di seguito si riporto il confronto delle suddette planimetrie in formato ridotto:

Geom. Muro Liliana

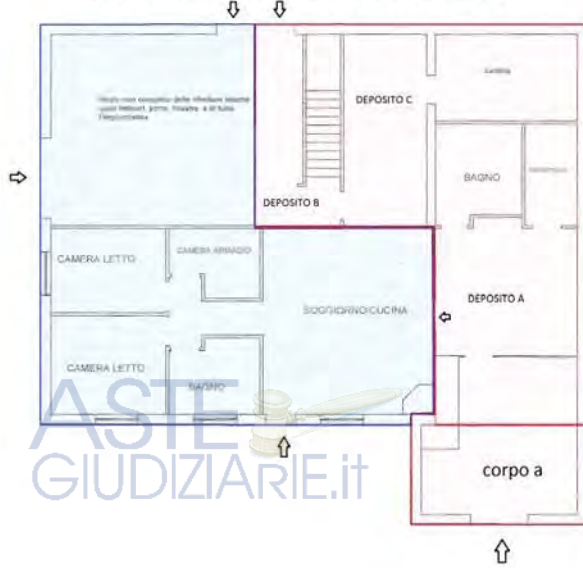
Via Giovanni Falcone, 9 - 85016 Pietragalla (PZ)

Tel.: 0971 946658 - Cell: 3404040766 - e-mail: liliana_muro@libero.it- liliana.muro@geopec.it

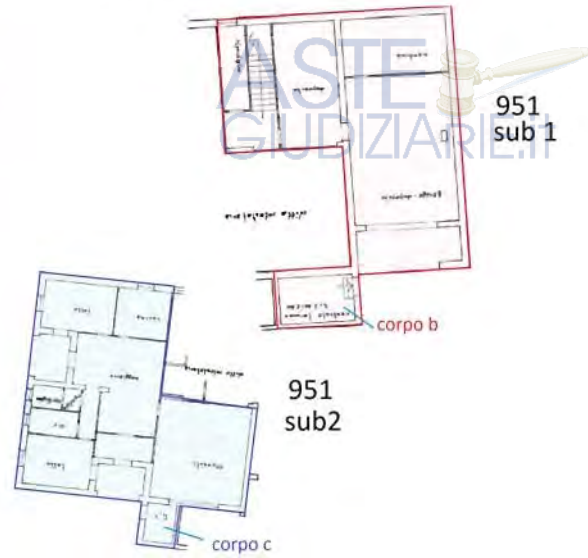
20-38

Lotto 2° e 3°

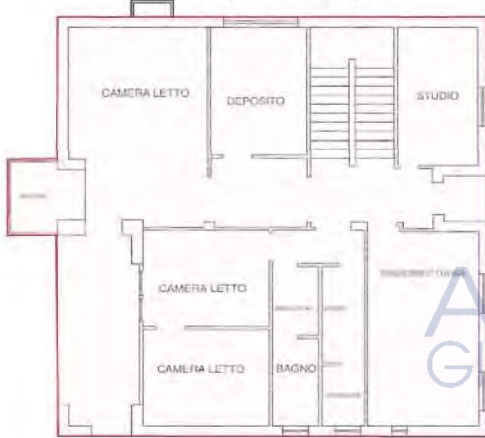
PLANIMETRIA STATO DI FATTO



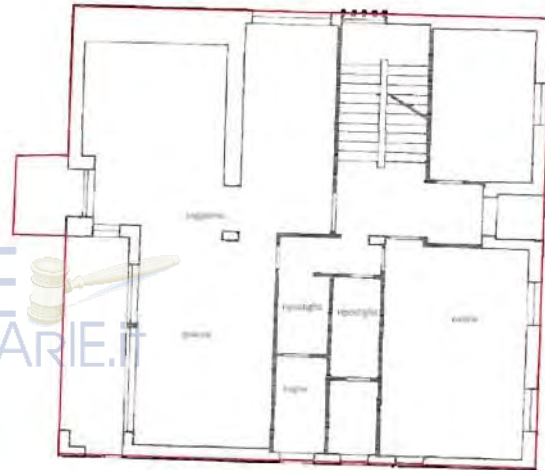
PLANIMETRIA CATASTALE



**PLANIMETRIA STATO DI FATTO
PIANO TERRA**



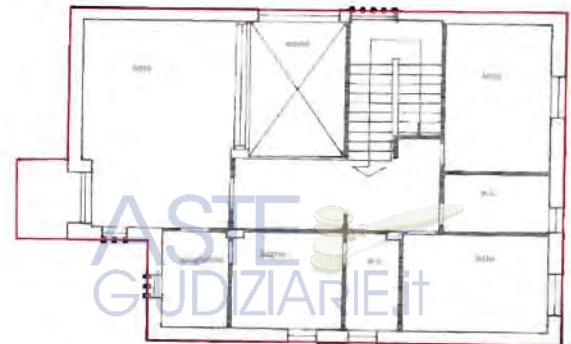
**PLANIMETRIA CATASTALE PART.951 SUB1
PIANO TERRA**



**PLANIMETRIA STATO DI FATTO
PIANO PRIMO**



**PLANIMETRIA CATASTALE PART.951 SUB1
PIANO PRIMO**



I costi per il ripristino delle riscontrate difformità, ovvero per il ripristino dei luoghi così come riportato sia nelle planimetrie castali sia delle relative planimetrie autorizzative del Comune di Potenza, sono stimabili per un valore di € 8.000 per l'unità castale particella 951 sub 1, mentre per l'immobile in catasto la particella 951 sub2 sono stimabili per un importo di €12.000 per complessivi € 20.000. (vedasi allegato planimetrie di confronto)

Geom. Muro Liliana

Via Giovanni Falcone, 9 - 85016 Pietragalla (PZ)

Tel.: 0971 946658 - Cell: 3404040766 - e-mail: liliana_muro@libero.it- liliana.muro@geopec.it

21-38

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)** ubicata in _____ alla via _____ n. _____, piano _____ int. _____; è composta da _____, confina con _____ a sud, con _____ a nord, con _____ ad ovest, con _____ ad est; è riportata 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 ed eccessivamente lunghe.

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

I lotti individuati e descritti con risposta ai precedenti quesiti – vengono riportati nel seguente **prospetto sintetico**:

LOTTO n. 1:

- Piena ed intera proprietà (**quota 1000/1000**) del terreno sito in Potenza (PZ) alla Contrada Manta (ex Cozzale) riportato al catasto terreni al **foglio 90 particella 121** (ex 121) qualità seminativo, classe 4 consistenza 21 are 37 centiare, R.D.€2,21, R.A. € 2,76, confinante con proprietà _____ per un lato (part. 352), con proprietà comune di Potenza (particella 2), la restante parte confina con proprietà _____ (part. 22);
- Piena ed intera proprietà (**quota 1000/1000**) fabbricato sito in Potenza (PZ) alla Contrada Manta (ex Cozzale) via Aria Silvana n. 455/b, riportato al catasto fabbricati al foglio 90 particella 141 (ex121), categoria A/4, classe 3, consistenza 7 vani rendita €260,29 piano S1-T-1 composto dal piano interrato (S1), piano terra(T), piano con sottotetto (1), confinante con stessa proprietà _____ (particella 121).

Il descritto stato dei luoghi corrisponde alla consistenza catastale; vi è concessione edilizia n.30991/A del 25/2/1974 e successiva domanda di condono edilizio del 31/03/1986 PRTO.6345.

Per la definizione della pratica del condono edilizio ed il rilascio del permesso a costruire in sanatoria sono dovuti a conguaglio un importo di €10.028,00, nonché certificato di idoneità statica depositato al Genio Civile e documentazione fotografica e accatastamento; lo stato dei luoghi è conforme rispetto alla istanza di condono n. 6345 presentata il 31/3/1986.

I cespiti ricadono nell'ambito EXTRAURBANA territorio aperto.

PREZZO BASE € **109.014**;

LOTTO n. 2:

- Proprietà per la **quota 3/12** del terreno sito in Potenza (PZ) alla Contrada Macchia Romana, in catasto terreni al **foglio 30 particella 3365**, qualità seminativo, classe 3 consistenza 24 are 366 centiare, R.D.€4,46, R.A. € 3,82;
- Proprietà per la **quota 3/12** appezzamento di terreno sito in Potenza (PZ) alla Contrada Macchia Romana, in catasto terreni al **foglio 30 particella 2662**, qualità seminativo, classe 3 consistenza 3 are 56 centiare, R.D.€0,64, R.A. € 0,55;
- Proprietà per la **quota 3/12** del terreno sito in Potenza (PZ) alla Contrada Macchia Romana, in catasto terreni al **foglio 30 particella 2682**, qualità seminativo, classe 3 consistenza 1 are 88 centiare, R.D.€0,34, R.A. € 0,29;
- Proprietà per la **quota 3/12** del terreno sito in Potenza (PZ) alla Contrada Macchia Romana, in catasto terreni al **foglio 30 particella 2683**, qualità seminativo, classe 3 consistenza 10 centiare, R.D.€0,02, R.A. € 0,02;
- Proprietà per la **quota 3/12** del terreno sito in Potenza (PZ) alla Contrada Macchia Romana, in catasto terreni al **foglio 30 particella 3366**, qualità seminativo, classe 3 consistenza 2 are 23 centiare, R.D.€0,40, R.A. € 0,35;
- Proprietà per la **quota 1000/1000** del fabbricato sito in Potenza (PZ) alla Contrada Macchia Romana, via dell'Ateneo Lucano n. 10, in catasto terreni al **foglio 30 particella 951 sub 1**, categoria A/2, classe 5 consistenza 15,5 vani, rendita €1.120,71;

I cespiti sono contigui e confinano con proprietà Ente Ospedaliero Provinciale S. Carlo per un lato (particella 3868), con proprietà [REDACTED] (particella 855), con proprietà [REDACTED] (part. 761), la restante parte con proprietà Università' degli Studi della Basilicata e [REDACTED] (part. 2694, 2697, 1383,1385 fog.30). Il descritto stato dei luoghi non corrisponde alla consistenza catastale in ordine ad una diversa distribuzione degli spazi interni; vi è concessione edilizia n.8096/A del 14/10/1981 e successivo domanda di condono edilizio del 31/03/1986 PRTO.6345.

Per la definizione della pratica del condono edilizio ed il rilascio del permesso a costruire in sanatoria sono dovuti a conguaglio un importo di € 21.539,82, nonché certificato di idoneità statica depositato al Genio Civile e documentazione fotografica e accatastamento; lo stato dei luoghi non è conforme in ordine alla disposizione interna degli spazi, rispetto alla istanza di condono n. 6345 presentata il 31/3/1986.

I cespiti foglio 30 particelle 2662 e 2682 ricadono nell'ambito urbano i cui suoli sono destinati alle infrastrutture a rete servizi attrezzature e standard d'interesse urbano e territoriale.

I cespiti foglio 30 particelle 951, 2683, 3365 e 3366, ricadono nell'ambito urbano in zona centro abitato.

Lo stato di fatto non corrisponde alle planimetrie catastali e di concessione, i costi per il ripristino delle riscontrate difformità, ovvero per il ripristino dei luoghi, sono stimabili per un valore di € 8.000.

PREZZO BASE € 427.367;

LOTTO n. 3:

- Proprietà per la quota 3/12 appezzamento di terreno sito in Potenza (PZ) alla Contrada Macchia Romana, in catasto terreni al foglio 30 particella 3365, qualità seminativo, classe 3 consistenza 24 are 366 centiare, R.D.€4,46, R.A. € 3,82;
- Proprietà per la quota 3/12 appezzamento di terreno sito in Potenza (PZ) alla Contrada Macchia Romana, in catasto terreni al foglio 30 particella 2662, qualità seminativo, classe 3 consistenza 3 are 56 centiare, R.D.€0,64, R.A. € 0,55;
- Proprietà per la quota 3/12 appezzamento di terreno sito in Potenza (PZ) alla Contrada Macchia Romana, in catasto terreni al foglio 30 particella 2682, qualità seminativo, classe 3 consistenza 1 are 88 centiare, R.D.€0,34, R.A. € 0,29;
- Proprietà per la quota 3/12 appezzamento di terreno sito in Potenza (PZ) alla Contrada Macchia Romana, in catasto terreni al foglio 30 particella 2683, qualità seminativo, classe 3 consistenza 10 centiare, R.D.€0,02, R.A.€ 0,02;
- Proprietà per la quota 3/12 appezzamento di terreno sito in Potenza (PZ) alla Contrada Macchia Romana, in catasto terreni al foglio 30 particella 3366, qualità seminativo, classe 3 consistenza 2 are 23 centiare, R.D.€0,40, R.A. € 0,35;
- Proprietà per la quota 1000/1000 del fabbricato sito in Potenza (PZ) alla Contrada Macchia Romana, via dell'Ateneo Lucano n. 10, in catasto terreni al foglio 30 particella 951 sub 2, categoria A/2, classe 5 consistenza 7 vani, rendita €506,13.

I cespiti sono contigui e confinano con proprietà Ente Ospedaliero Provinciale S. Carlo per un lato (particella 3868), con proprietà [REDACTED] (particella 855), con proprietà [REDACTED] (part. 761), la restante parte con proprietà Università' degli Studi della Basilicata e [REDACTED] (part. 2694, 2697, 1383,1385 fog.30).

Il descritto stato dei luoghi non corrisponde alla consistenza catastale in ordine ad una diversa distribuzione degli spazi interni; vi è concessione edilizia n.8096/A del 14/10/1981 e successivo domanda di condono edilizio del 31/03/1986 PRTO.6345.

Per la definizione della pratica del condono edilizio ed il rilascio del permesso a costruire in sanatoria sono dovuti a conguaglio un importo di € 21.539,82, nonché certificato di idoneità statica depositato al Genio Civile e documentazione fotografica e accatastamento; lo stato dei luoghi non è conforme in ordine alla disposizione interna degli spazi, rispetto alla istanza di condono n. 6345 presentata il 31/3/1986.

I cespiti foglio 30 particelle 2662 e 2682 ricadono nell'ambito urbano i cui suoli sono destinati alle infrastrutture a rete servizi attrezzature e standard d'interesse urbano e territoriale.

I cespiti foglio 30 particelle 951, 2683, 3365 e 3366, ricadono nell'ambito urbano in zona centro abitato.

Lo stato di fatto non corrisponde alle planimetrie catastali e di concessione, i costi per il ripristino delle riscontrate difformità, ovvero per il ripristino dei luoghi, sono stimabili per un valore di € 12.000.

PREZZO BASE € 142.567;

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Geom. Muro Liliana

23-38

Via Giovanni Falcone, 9 - 85016 Pietragalla (PZ)

Tel.: 0971 946658 - Cell: 3404040766 - e-mail: liliana_muro@libero.it- liliana.muro@geopec.it

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.lfa 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.lfa di terreno insistano i detti fabbricati, allegando altresì foglio di mappa catastale (con evidenziazione della p.lfa 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.

Geom. Muro Liliana

24-38

Via Giovanni Falcone, 9 - 85016 Pietragalla (PZ)
Tel. 0971 946658 - Cell: 3404040766 - e-mail: liliana_muro@libero.it- liliana.muro@geopec.it

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.

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

Riguardo alla ricostruzione di **tutti i passaggi di proprietà** dei beni pignorati di cui al punto **a)** intervenuto fra le trascrizioni dei pignoramenti e risalendo, a ritroso, al **primo passaggio di proprietà trascritto in data antecedente di venti anni alla trascrizione del pignoramento**, si precisa che il bene pignorato particella 121 (ex 36) al foglio 90 comune di Potenza è stato acquistato dall'esecutato [REDACTED] con contratto di compravendita con atto per Notar POLOSA Sebastiano, trascritto il 24/02/1975 NN 224/1984, contro [REDACTED]

Si precisa, altresì, che i dati d'identificazione catastale ovvero i **dati indicati nell'atto di pignoramento sono gli stessi dati** in forza dell'atto d'acquisto trascritto in favore dell'esecutato.

Il cespite pignorato in catasto comune di Potenza la particella 121 al foglio 90, è stato frazionato successivamente alle trascrizioni dei pignoramenti (procedura N. 73/1986RGE, trascritta il 03/09/1986 NN 8215/9517 e procedura N. 48/1985 RGE, trascritta il 22/05/1985 NN 4974/5898); ovvero è stata divisa il 09/03/1993 protocollo (n. 568.1/1992); dalla soppressione di detta unità catastale è stata generata la particella 121 di are 21.37 e la particella 141 di 58 mq, quest'ultima riportata al catasto urbano con accatastamento del 09/03/1993 in atti dal (n. 568.1/1992).

Riguardo alla ricostruzione di **tutti i passaggi di proprietà** dei beni pignorati di cui al punto **b)** intervenuto 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** si precisa che i beni pignorati part. 857 (ex 202/d), 859 (ex 202/f), 861 (ex 666/b), 856 (ex 202/c) foglio 30 Comune di Potenza al sono stati acquistati a favore degli esecutati [REDACTED] con atto di divisione Notar POLOSA Antonio, trascritto il 11/2/1983 NN 2000/1851, contro [REDACTED]

È stato, altresì individuato l'atto d'acquisto in favore degli stessi e risalendo ad un atto *inter vivos* a carattere traslativo, ovvero all'atto d'acquisto per Notar POLOSA Antonio trascritto in data 23/10/1981 NN 1073/9255, favore dell'esecutato [REDACTED] contro [REDACTED]

Sono state, inoltre, eseguite le ispezione presso i registri immobiliari sui nominativi [REDACTED] nato a [REDACTED] (Vedasi allegato ispezioni)

Al riguardo si precisa che i dati d'identificazione catastale ovvero i **dati indicati nell'atto di pignoramento sono gli stessi dati** in forza dell'atto d'acquisto trascritto in favore degli esecutati.

Si precisa ancora che i cespiti pignorati siti nel Comune di Potenza al foglio 30 part. 857,859, 861 e 856 sono stati oggetto di frazionamento e fusione successivamente alle trascrizioni dei pignoramenti (procedura N. 73/1986RGE, trascritta il 03/09/1986 NN 8215/9517 e procedura N. 48/1985 RGE, trascritta il 22/05/1985 NN 4974/5898) così come indicato a pagina 6 e 7 della presente.

Si chiarisce ancora che i cespiti pignorati siti nel Comune di Potenza al foglio 30 part. 2694 (ex 857), 2696 (ex 857), 1385 (ex 859) e 1363 (ex 856) per la quota di 1/2 e per la quota 1/1 della part. 2695 (ex 857) sono state oggetto di occupazione dall'Università degli Studi della Basilicata a seguito decreto (DISPOSIZIONI DELLE AUTORITA') del 18/09/1995 POTENZA n: 565 del 20/09/1995 (n. 6146.1/1995) non trascritto, attualmente utilizzata come area pubblica (strada e parcheggi).

Si riferisce, altresì, che attualmente le particelle 3365 (ex 856, ex 859 ex 861), 3366 (ex 856, ex 859 ex 861), 1385 (ex 859), 2694 (ex 857), 2696 (ex 857), 2682(ex 861), 2662(ex 861), 2683 (ex 861), sono di proprietà per la quota di

1/2 di [redacted] a seguito compravendita del 7/12/2005 per Notar Simone Beatrice trascritto il 15/12/2005 NN21679/14216 contro [redacted]

Quest'ultima [redacted] divenuta proprietaria per la quota di 1/2 con atto giudiziario del 25/03/2004 (decreto di trasferimento immobili) trascritto il 24/04/2004 NN85668/4837 contro [redacted]

Sono state, inoltre, eseguite le ispezioni presso i registri immobiliari sui nominativi dei comproprietari [redacted] (Vedasi allegato ispezioni).

Restano in comproprietà dei debitori esecutati [redacted] il bene pignorato la foglio 30 part.951 (ex 856, ex 859, ex 861), coniugati dal [redacted] e in regime di separazione dei beni con atto del Notaio POLOSA Antonio del 6/11/1981.

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 alleata 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).

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Geom. Muro Liliana

26-38

Via Giovanni Falcone, 9 - 85016 Pietragalla (PZ)

Tel.: 0971 946658 - Cell: 3404040766 - e-mail: liliana_muro@libero.it - liliana.muro@geopec.it

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

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

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

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

- deve procedere alla **sovrapposizione della planimetria** dello stato reale dei luoghi (predisposta in risposta al quesito n. 2) con la planimetria di progetto;
- nel caso di riscontrate difformità:
- deve predisporre apposita **planimetria dello stato reale dei luoghi con opportuna indicazione grafica delle riscontrate difformità**, inserendo la detta planimetria sia in formato ridotto nel testo della relazione in risposta al presente quesito, sia in formato ordinario in allegata 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:
- 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);
- verificare la data delle ragioni del credito per le quali sia stato eseguito il pignoramento o intervento nella procedura espropriativa.
- Al riguardo, l'esperto deve far riferimento al credito temporalmente più antico che sia stato fatto valere nella procedura espropriativa (sia dal creditore pignorante, sia da uno dei creditori intervenuti), quale risultante dagli atti della procedura;
- concludere infine – attraverso il combinato disposto delle verifiche sopra indicate – se ed eventualmente in base a quali delle disposizioni di legge sopra indicate l'aggiudicatario possa depositare domanda di sanatoria.
- In tutte le ipotesi di sanatoria di immobili od opere abusive, l'esperto deve indicare – previa assunzione delle opportune informazioni presso gli uffici comunali competenti – **i relativi costi**.

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

Infine, l'esperto deve verificare l'esistenza della **dichiarazione di agibilità** ed acquisire **certificato aggiornato di destinazione urbanistica**. Nel caso di mancata risposta da parte degli uffici tecnici competenti entro un tempo ragionevole dalla richiesta inoltrata o comunque di risposta incompleta, l'esperto stimatore depositerà istanza al giudice dell'esecuzione per l'emissione del provvedimento di cui all'art. 213 c.p.c.

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

- L'epoca di realizzazione dell'immobile sito ne comune di Potenza alla contrada Cozzale al foglio 90 particella 141; risale alla **concessione edilizia n.30991/A del 25/02/1974**, mentre l'epoca di realizzazione del fabbricato sito nel comune di Potenza alla contrada Macchia Romana al foglio 30 particella 951; risale alla **concessione edilizia n. 8096/A del 14/10/1981**.

- Si precisa, altresì, che per detti immobili in data **31/3/1986** prot. 6345, è stata istruita **unica pratica** con richiesta di condono edilizio a nome dell'esecutato [REDACTED]

Le **differmità e/o modifiche** del cespite pignorato rispetto al provvedimento autorizzativo, riguardano per il fabbricato alla C/da Cozzale una superficie 118,36 mq, mentre per il fabbricato alla C/da Macchia Romana riguardano la superficie di 161,23 mq e una variazione di destinazione per una superficie di 246,12 mq.

Le somme dovute a conguaglio sia dell'Oblazione e degli Oneri Concessori sono state determinate secondo i seguenti importi:

C/da Cozzale per superficie in eccedenza (€ 4.431,19+€ 3.254,3+€ 2.345,59)=10.028,09

C/da Macchia Romana per superficie in eccedenza (€ 5.356,40+€ 4.018,54+€ 3.923,20)=13.298,14

C/da Macchia Romana per cambio destinazione d'uso (€ 2.104,72+€ 6.136,96) =€ 8.241,68

(per un complessivo dovuto alla C/da Macchia Romana € 21.539,82)

Non è stato prodotto, anche se richiesto con istanza della scrivente del 14/10/2016 e successivo sollecito del 13/01/2013, alcun certificato di agibilità sia per il fabbricato alla C/da Cozzale sia per il fabbricato alla C/da Macchia Romana, è stato acquisto presso l'Ufficio Assetto del Territorio del comune di Potenza, la documentazione a corredo della domanda del condono edilizio del 31/3/1986.

È stato, inoltre, richiesto in data 22/12/2016 e rilasciato in data 13/01/2017 certificato aggiornato di destinazione urbanistica dei cespiti pignorati.

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.).

Geom. Muro Liliana

28-38

Via Giovanni Falcone, 9 - 85016 Pietragalla (PZ)

Tel.: 0971 946658 - Cell: 3404040766 - e-mail: liliana_muro@libero.it- liliana.muro@geopec.it

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

L'immobile pignorato sito nel comune di Potenza alla contrada Cozzale al foglio 90 particella 121 e 141 è libero.

L'immobile pignorato sito nel comune di Potenza alla contrada Macchia Romana al foglio 30 particella 951 sub 1 (parte retrostante del piano seminterrato, piano terra e piano primo) e particella 951 sub 2 (parte retrostante del piano seminterrato), è occupato dall'esecutato [REDACTED] e dalla sua famiglia [REDACTED].

L'immobile pignorato sito nel comune di Potenza alla contrada Macchia Romana al foglio 30 particella 951 sub 2 e parte della particella 951 sub 1 (parte antistante del piano seminterrato), è occupato dalla famiglia [REDACTED] in comodato d'uso ovvero dopo aver sostenuto a proprie spese i costi per la completa ristrutturazione dell'appartamento.

Gli immobili pignorati sito nel comune di Potenza alla contrada Macchia Romana al foglio 30 particelle 3365, 3366, 2662, 2683 sono in parte occupati dall'esecutato [REDACTED] in parte dalla famiglia [REDACTED] e in parte liberi.

L'area occupata dai soggetti interessati riguarda la strada che accede alle rispettive abitazioni utilizzate, nonché il relativo piazzale antistante.

L'immobile pignorato sito nel comune di Potenza alla contrada Macchia Romana al foglio 30 particella 2682 è occupato e utilizzato come area pubblica (parcheggio e strada) senza alcun contratto o titolo.

È stato inoltre quantificato il canone di locazione di mercato degli immobili pignorati e occupati da soggetti terzi senza alcun titolo o con titolo non opponibile alla procedura.

In prima analisi è stato determinato la superficie commerciale del bene staggito e occupato dalla famiglia [REDACTED] considerando le misurazioni effettuate in fase di sopralluogo comprensivo delle murature interne ed esterne – perimetrali, arrotondata al metro quadrato per difetto o per eccesso (D.P.R. 138/98). (Queste ultime considerate fino alla mezzeria nei tratti confinanti con le parti di uso comune o con le altre unità immobiliare).

La superficie coperta determinata come sopra esposto, corrisponde alla superficie commerciale.

Detta superficie è stata ragguagliata a dei coefficienti di ponderazione che tengono conto delle caratteristiche e della destinazione del bene, considerando il sistema di calcolo della "superficie commerciale", redatto secondo la Norma UNI 10750:2005 (Codice delle Valutazioni Immobiliari edito da Tecno borsa ed Agenzia delle Entrate).

(v. allegato 1 Documento riepilogativo Norma UNI 10750:2005), meglio individuata dalla seguente tabella:

Descrizione:	Superficie lorda mq	Coefficiente di ponderazione %	Superficie commerciale mq
Appartamento per civile abitazione piano terra	170	100%	170
Piazzale antistante al fabbricato utilizzato esclusivamente dagli occupanti.	300	10% Applicabile fino a 25mq, l'eccedenza va calcolata al 2%	8
Totale superficie commerciale:			178

In definitiva la superficie commerciale dell'appartamento pignorato occupato dalla famiglia [REDACTED] in catasto comune di Potenza al foglio 30 particella 951 sub 2 e 951 sub 1 (parte antistante del piano seminterrato) è paria a **178 mq**.

Per individuare il valore dell'indennità di occupazione dell'appartamento oggetto nella presente stima, si è proceduto secondo un criterio di stima sintetica che deriva da un sistema di stima comparativo; ovvero una volta esaminato il bene da stimare lo si confronta con altri beni simili ubicati nella stessa zona tenendo, ovviamente, in debito conto dello stato di vetustà delle stesse, dello stato di manutenzione e di tutti quei fattori intrinseci ed estrinseci che fanno lievitare o decrescere gli stessi prendendo come riferimento i prezzi dei canoni medi con i quali normalmente sono contratti immobili simili.

Dall'analisi delle quotazioni dei canoni medi, secondo i criteri sopra esposti, è emerso che il canone equo e giusto è da determinarsi applicando il prezzo di € 2,10 a mq, quindi moltiplicando la superficie commerciale del bene per il prezzo unitario si ottiene che il giusto valore dell'indennità di occupazione. (Vedasi allegato elementi di riscontro)

Indennità di occupazione = canone medio X superficie commerciale = € 2.10 x 178 mq = € 373,80

Detti valori per una corretta valutazione sono stati, inoltre, raffrontati con i valori contenuti nella Banca Dati delle Quotazioni Immobiliari dell'Osservatorio del mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio. (Vedasi allegato Elementi di riscontro).

In definitiva dal calcolo eseguito emerge che l'indennità di occupazione del cespite pignorato occupato dalla famiglia [redacted] ubicato in Potenza al foglio 30 part. 951 piano seminterrato con antistante piazzale è di **€ 374**.

Analogamente è stato determinato l'**Indennità di occupazione** del cespite occupato dalla strada pubblica. Detto bene interessa un piazzale di sosta e di manovra di mezzi pubblici a servizio urbano ed extraurbano del comune di Potenza. L'area è asfaltata completa di tutta la cartellonistica e segnaletica stradale.

Esso è riportato al catasto terreni al foglio 30 particella 2682 ex 1387, qualità seminativo, classe 3 consistenza 188 mq R.A. €0,34 R.D.€0,29.



Per individuare il valore dell'indennità di occupazione dell'area privata gravata da servitù di pubblico utilizzo, si è fatto riferimento regolamento per la disciplina del canone per l'occupazione di spazi ed aree pubbliche del comune di Potenza. (Vedasi allegato elementi di riscontro)

Secondo tale strumento il corrispettivo da versare annualmente per l'occupazione è pari a € 673 con dell'indennità di occupazione medio mese € 56

Indennità di occupazione annuo = € 673
Indennità di occupazione medio mese = € 56

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.*

Geom. Muro Liliana

Via Giovanni Falcone, 9 - 85016 Pietragalla (PZ)
Tel.: 0971 946658 – Cell: 3404040766 – e-mail: liliana_muro@libero.it- liliana.muro@geopec.it

30-38

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

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

In particolare, l'esperto indicherà:

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

Tra questi si segnalano in linea di principio:

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

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

Tra questi si segnalano:

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

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

Riguardo ai **vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene** è stato accertato quanto segue:

- a) Sui beni pignorati e stimati non insistono trascrizioni di pignoramenti diversi da quell'originato dalla presente procedura espropriativa – ovvero non vi sono pendenze di **altre procedure esecutive** relative al medesimo bene pignorato.
- b) Come dichiarato dall' esecutato, la sig.ra [REDACTED] non insistono su detti beni trascrizioni di domande giudiziali sull'immobile pignorato, né **procedimenti giudiziari civili** relativi al medesimo bene pignorato.
- c) Non insiste sui cespiti pignorati e stimati **provvedimento giudiziale di assegnazione al coniuge**.
- d) Dalla consultazione della documentazione acquisita presso i pubblici uffici comunali e regionali, emerge che non insistono sui cespiti pignorati e stimati **provvedimenti impositivi di vincoli storico-artistici**;
- e) Come dichiarato dall' esecutato, la sig.ra [REDACTED] non insiste sui cespiti pignorati e stimati **regolamento condominiale**.
- f) Dalla consultazione della documentazione acquisita presso l'Agenzia delle Entrate di Potenza sezione conservatoria, insistono **atti impositivi di servitù di passaggio** sul bene pignorato riportato in catasto comune di Potenza foglio 30 (vedasi allegato documentazione archivio notarile compravendita del 1983).

In particolare, non risulta che sui beni siano stati eseguiti provvedimenti di **sequestro penale** (anche in data successiva alla trascrizione del pignoramento).

In particolare:

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

Non si segnala in linea di principio Oneri e vincoli a carico dell'acquirente

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

Tra questi si segnalano:

- 1) **Trascrizioni / Iscrizioni ipotecarie a carico dell' esecutato AMATI Emilia Maria Teresa ;**
 1. TRASCRIZIONE contro del 16/11/1982 – R. P. 11195 R. G. 12883. Atto tra vivi – compravendita;
 2. TRASCRIZIONE contro del 11/02/1983 - R.P. 1851 R.G.2000. ATTO TRA VIVI - DIVISIONE
 3. TRASCRIZIONE a favore del 11/02/1983 - R.P. 1852 R.G.2001. ATTO TRA VIVI – DIVISIONE
 4. ISCRIZIONE contro del 26/03/1983 - R.P. 176 R.G.4029. SOGGETTO DEBITORE

Geom. Muro Liliana

Via Giovanni Falcone, 9 - 85016 Pietragalla (PZ)

Tel.: 0971 946658 – Cell: 3404040766 – e-mail: liliana_muro@libero.it- liliana.muro@geopec.it

31-38

5. ISCRIZIONE contro del 25/09/1984 - R.P. 672 R.G.12743.SOGGETTO DEBITORE
6. ISCRIZIONE contro del 07/03/1985 - R.P. 111 R.G.2655. SOGGETTO DEBITORE
7. TRASCRIZIONE contro del 22/05/1985 - R.P. 4974 R.G.5898. ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO immobili (rinnovazione) Trascrizione n. 8015 del 21/06/2010
8. TRASCRIZIONE contro del 13/12/1985 - R.P. 12063 R.G.13780. DOMANDA GIUDIZIALE

Trascrizioni / Iscrizioni ipotecarie a carico dell'esecutato [REDACTED]

1. TRASCRIZIONE contro del 17/05/1986 - R.P. 4652 R.G. 5474. Atto tra vivi – compravendita. Soggetto venditore
2. TRASCRIZIONE contro del 03/09/1986 - R.P. 8215 R.G. 9517. atto esecutivo o cautelare - verbale di pignoramento immobili
3. TRASCRIZIONE contro del 03/12/1992 - R.P. 12923 R.G. 14632. Atto tra vivi - cessione di diritti reali a titolo oneroso. Soggetto cedente
4. TRASCRIZIONE contro del 04/01/2000 - R.P. 149 R.G. 160 Pubblico ufficiale S.E.M. SPA Rep. 1223/99 del 30/12/1999. Atto esecutivo o cautelare pignoramento esattoriale. Immobili siti in potenza(pz)documenti successivi correlati:1. Annotazione n. 1945 del 01/07/2006 (cancellazione)
5. ISCRIZIONE contro del 10/07/2008 - R.P. 2703 R.G. 13063Pubblico ufficiale EQUITALIA POTENZA SPA Repertorio 37335 del 04/07/2008 ipoteca legale derivante da ruoli. Immobili siti in potenza(pz)soggetto debitore
6. TRASCRIZIONE contro del 21/06/2010 - R.P. 8015 R.G. 10876Pubblico ufficiale GIUDIZIARIO Repertorio 10291/1987 del 18/05/1985ATTO esecutivo o cautelare - rinnovazione pignoramento immobili siti in potenza(pz) formalità di riferimento: Trascrizione n. 4974 del 1985
7. TRASCRIZIONE contro del 03/11/2016 - R.P. 15721 R.G. 18477Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI POTENZA Repertorio 1181/2016 del 10/10/2016ATTO per causa di morte - accettazione di eredità con beneficio di inventario

Trascrizioni / Iscrizioni ipotecarie a carico dell'comproprietario non esecutato [REDACTED]

1. TRASCRIZIONE a favore del 15/12/2005 - R.P.14216 R.G. 21679. Pubblico ufficiale SIMONE Beatrice Repertorio 56349/17187 del 07/12/2005. Atto tra vivi – compravendita. Immobili siti in Potenza(PZ). Soggetto acquirente
2. ISCRIZIONE contro del 02/03/2010 - R.P.567 R.G. 3882. Pubblico ufficiale EQUITALIA Basilicata SPA Repertorio 40069 del 24/02/2010. Ipoteca Legale derivante da RUOLI. Immobili siti in Potenza(PZ). Soggetto debitore
3. ISCRIZIONE contro del 09/03/2016 - R.P.353 R.G. 3863. Pubblico ufficiale EQUITALIA Sud S.P.A. Repertorio 645/9216 del 09/03/2016. IPOTECA CONC.AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE derivante da ruolo e avviso di addebito esecutivo. Soggetto debitore.

(Vedasi allegato documentazione ispezioni rilasciato dall' Agenzia delle Entrate (conservatoria) di Potenza)

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

- Sul cespite pignorato non insistono sequestri conservativi; ecc.

3) Difformità urbanistico-edilizie:

- Lo stato reale dei luoghi per i cespiti pignorati comune di Potenza foglio 90 part.141, corrisponde agli elaborati grafici depositati presso il comune di Potenza.
- Lo stato reale dei luoghi per i cespiti pignorati comune di Potenza foglio30 part.951 sub1 e sub2, non corrisponde agli elaborati grafici depositati presso il comune di Potenza, dette difformità sono sanabili in ordine, alla chiusura di una porta e alla realizzazione di una parte divisoria che rende comunicanti le due unità abitative, nonché ad un adeguamento della distribuzione degli spazi interni.

I costi per l'eliminazione delle riscontrate difformità sono stimabili per un importo di circa € 20.000 (€8.000+€12.000), necessari per l'aggiornamento di detta planimetria presso l'ufficio tecnico del Comune di Potenza.

Con la precisazione che tale costo non è stato detratto nella determinazione del prezzo base del bene staggito.

4) Difformità Catastali:

- Si riferisce ancora che dalla **sovrapposizione della planimetria** dello stato reale dei luoghi con la **planimetria catastale**, depositata presso l'Agenzia delle Entrate di Potenza, emergono le stesse difformità rilevate dagli elaborati grafici depositati presso il comune di Potenza.

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.

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

I beni pignorati NON ricadano su suolo demaniale, né vi sono in corso provvedimento di declassamento (vedasi allegato documentazione Regione Basilicata "certificazione USI CIVICI")

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

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

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

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

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

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

Dagli accertamenti eseguiti presso gli uffici competenti regionali e comunali è emerso che il bene pignorato NON è gravato da censo, livello o uso civico.

(vedasi allegato documentazione Comune di Potenza e Regione Basilicata)

Si precisa inoltre che i diritti sul bene del debitore pignorato non è di natura concessoria.

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

(vedasi allegato documentazione rilasciata dall'Archivio Notarile di Potenza).

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.

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

In riferimento a quanto richiesto si precisa che in fase di sopralluogo l'esecutato, [REDACTED] ha dichiarato quanto segue:

- 1) Sul cespite pignorato non insistono delle spese fisse di gestione o manutenzione (es. spese condominiali ordinarie);
- 2) Non è gravato da spese straordinarie già deliberate ma non ancora scadute;
- 3) Non insistono spese condominiali scadute non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia;
- 4) Non insistono procedimenti giudiziari in corso riguardante i cespiti pignorati e stimati nella presente relazione.

Geom. Muro Liliana

33-38

Via Giovanni Falcone, 9 - 85016 Pietragalla (PZ)

Tel.: 0971 946658 - Cell: 3404040766 - e-mail: liliana_muro@libero.it- liliana.muro@geopec.it

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 di tali atti; ecc.).

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

- nella eventuale **mancata immediata disponibilità** dell'immobile alla data di aggiudicazione;
- nelle eventuali diverse modalità fiscali tra gli acquisiti a libero mercato e gli acquisti in sede di vendita forzata;
- nella mancata operatività della **garanzia per vizi e mancanza di qualità** in relazione alla vendita forzata;

- nelle differenze indotte sia dalle fasi cicliche del segmento di mercato (rialutazione/svalutazione), sia dalle caratteristiche e dalle condizioni dell'immobile (deperimento fisico, obsolescenze funzionali ed obsolescenze esterne) che passano 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.

RISPOSTA AL QUESITO n. 12: procedere alla valutazione dei beni e RISPOSTA AL QUESITO n. 13: procedere alla valutazione di quota indivisa per gli immobili pignorati per la sola quota.

Ai fini di individuare 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 si è proceduto in prima analisi nel calcolare la superficie dell'immobile commerciale del cespite pignorato.

Calcolo superficie commerciale:

Determinata dalle misurazioni effettuate in fase di sopralluogo al lordo delle murature interne ed esterne - perimetrali- (queste ultime considerate fino alla mezzeria nei tratti confinanti con le parti di uso comune o con altre unità immobiliare).

I muri interni e quelli perimetrali esterni che sono stati computati per intero, fino ad uno spessore massimo di 50 cm, mentre i muri in comunione sono stati computati nella misura massima del 50% e pertanto fino ad uno spessore massimo di cm. 25.

La superficie è arrotondata al metro quadrato per difetto o per eccesso (D.P.R. 138/98).

La superficie coperta determinata come sopra esposto, corrisponde alla superficie commerciale.

Detta superficie è stata ragguagliata ai coefficiente di ponderazione che tiene conto delle caratteristiche e della destinazione del bene, considerando il sistema di calcolo della "superficie commerciale", redatto secondo la Norma UNI 10750:2005 (Codice delle Valutazioni Immobiliari edito da Tecno borsa ed Agenzia delle Entrate), (v. allegato 5 Documento riepilogativo Norma UNI 10750:2005), meglio individuata dalla seguente tabella:

			SUPERFICIE LORDA	SUPERFICIE NETTA	BALCONI	PORTICATO/TERRAZZI	SUPERFICIE COMMERCIALE
1° lotto	POTENZA (PZ) fg.90 part. 141 e 121	PIANO INTERRATO	60	39			60
		PIANO TERRA	44	36		13	49
		PIANO PRIMO	48	39		21	55
		corte/cortili	2.137				45
		TOTALE SUPERFICIE 1° lotto					
2° lotto	POTENZA (PZ) fg 30 part. 951/1, 2662, 2682, 2683, 3365, 3366	PIANO SEMINTERRATO	141	108			141
		PIANO PRIMO TERRA	172	152	20	71	202
		PIANO PRIMO	134	118	5		135
		corte/cortili	987				22
		TOTALE SUPERFICIE 2° lotto					
3° lotto	POTENZA (PZ) fg 30 part. 951/2, 2662, 2682, 2683, 3365, 3366	PIANO SEMINTERRATO	145	132			145
		corte/cortili	987				22
		TOTALE SUPERFICIE 3° lotto					

In definitiva la superficie commerciale del 1° lotto è pari a **209 mq**, la superficie commerciale del 2° lotto è pari a **500 mq**, la superficie commerciale del 1° lotto è pari a **154 mq**.

Per individuare il valore degli immobili oggetto nella presente stima, si è proceduto alla valutazione dei beni con la stima sintetica che deriva da un criterio di stima comparativo; una volta esaminato il bene da stimare si confronta con altri beni simili ubicati nella stessa zona tenendo, ovviamente, in debito conto dello stato di vetustà delle

stesse, dello stato di manutenzione e di tutti quei fattori intrinseci ed estrinseci che fanno lievitare o decrescere gli stessi prendendo come riferimento i prezzi con i quali mediamente sono contratti immobili simili.

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, 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, la vetustà, nonché lo stato di locazione, ecc....

A conclusione di tutte le indagini e ricerche si ritiene equo e giusto determinare il valore di mercato degli immobili sopra descritti, applicando il prezzo di € 1.100 a mq, per gli immobili ubicati alla contrada Macchia Romana, € 600,00 per gli immobili ubicati alla contrada Manna/Cozzale, quindi moltiplicando la superficie commerciale del bene per il prezzo unitario si ottiene che il suo giusto valore di mercato. (Vedasi allegato elementi di riscontro)

Fatte, queste doverose premesse e fissati i valori unitari ai beni, legati ai molteplici e vari elementi che consentono di fissare con la minore approssimazione possibile il valore di un bene, si passerà ora alla determinazione della stima di tutti gli immobili, come segue:

VALORE DI MERCATO DEL BENE = superficie commerciale (mq) X prezzo unitario (€/mq)

Meglio individuabili secondo la seguente tabella riepilogativa:

Lotti	Foglio	Particella	quota spettante	superficie commerciale	valore di mercato	Valore di Mercato
				mq	€/mq	€
				a	b	c= a x b
lotto 1	90	141	1/1	209	€ 550	€ 114.752
		121	1/1			
TOTALE 1° LOTTO						€ 114.752
lotto 2	30	951 SUB1	1/1	500	€ 900	€ 449.860,50
		2662	3/12			
		2682	3/12			
		2683	3/12			
		3365	3/12			
		3366	3/12			
TOTALE 2° LOTTO						€ 449.861
lotto 3	30	951 SUB 2	1/1	167	€ 900	€ 150.070,50
		2662	3/12			
		2682	3/12			
		2683	3/12			
		3365	3/12			
		3366	3/12			
TOTALE 3° LOTTO						€ 150.071
TOTALE 1°+2°+3° LOTTO						€ 714.683

In definitiva il valore di mercato complessivo dei beni staggiti ubicati in Potenza al foglio 90 e 30 è di € 714.683.

Il valore di mercato del **1° lotto** riguardante i beni ubicati in Potenza al foglio 30 per la quota 1/1 di proprietà del terreno in catasto terreni al foglio 90 particella 121 nonché la proprietà per la quota 1/1 del fabbricato al foglio 90 particella 141 è di € 114.752.

Il valore di mercato del **2° lotto** riguardante i beni ubicati in Potenza al foglio 90 per la quota 3/12 di proprietà del terreno in catasto terreni al foglio 30 particella 3365, 2662, 2682, 2683, 3366 nonché la proprietà per la quota 1000/1000 del fabbricato al foglio 30 particella 951 sub 1 è di € 449.861.

Il valore di mercato del **3° lotto** riguardante i beni ubicati in Potenza al foglio 90 per la quota 3/12 di proprietà del terreno in catasto terreni al foglio 30 particella 3365, 2662, 2682, 2683, 3366 nonché la proprietà per la quota 1000/1000 del fabbricato al foglio 30 particella 951 sub 2. è di € 150.071.

Sulla scorta del valore di mercato determinato come sopra, è stato altresì determinato un prezzo base d'asta del cespite tenendo 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 del 5% rispetto al valore di mercato come sopra individuato, al fine di rendere comparabile e competitivo l'acquisto in sede di espropriazione forzata rispetto all'acquisto nel libero mercato.

VALORE BASE D'ASTA DEL BENE STAGGITO =

valore di mercato del bene staggito - (valore di mercato del bene staggito x 5%)

Lotti	Foglio	Particella	quota spettante	Valore base d'asta €
lotto 1	90	141	1/1	€ 109.014
		121	1/1	
	TOTALE 1° LOTTO			
lotto 2	30	951 SUB 1	1/1	€ 427.367,48
		2662	3/12	
		2682	3/12	
		2683	3/12	
		3365	3/12	
		3366	3/12	
TOTALE 2° LOTTO				€ 427.367
lotto 3	30	951 SUB 2	1/1	€ 142.566,98
		2662	3/12	
		2682	3/12	
		2683	3/12	
		3365	3/12	
		3366	3/12	
TOTALE 3° LOTTO				€ 142.567
TOTALE 1°+2°+3° LOTTO				€ 678.949

In definitiva il valore base d'asta complessivo dei beni staggiti ubicati in Potenza al foglio 90 e 30 è di **€ 678.949**.

Il valore base d'asta del **1° lotto** riguardante i beni ubicati in Potenza al foglio 30 per la **quota 1/1** di proprietà del terreno in catasto terreni al **foglio 90 particella 121** nonché la proprietà per la **quota 1/1** del fabbricato al **foglio 90 particella 141** è di **€ 109.014**.

Il valore base d'asta del **2° lotto** riguardante i beni ubicati in Potenza al foglio 90 per la **quota 3/12** di proprietà del terreno in catasto terreni al **foglio 30 particella 3365, 2662, 2682, 2683, 3366** nonché la proprietà per la **quota 1000/1000** del fabbricato al **foglio 30 particella 951 sub 1** è di **€ 427.367**.

Il valore base d'asta del **3° lotto** riguardante i beni ubicati in Potenza al foglio 90 per la **quota 3/12** di proprietà del terreno in catasto terreni al **foglio 30 particella 3365, 2662, 2682, 2683, 3366** nonché la proprietà per la **quota 1000/1000** del fabbricato al **foglio 30 particella 951 sub 2**. è di **€ 142.567**.

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.

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.

Dal certificato di residenza storico richiesto a nome dell'esecutato [REDACTED] e rilasciato dal competente ufficio comunale, emerge che alla data del pignoramento il debitore esecutato è stato residente in Potenza in Viale Dante n. 74 fino al 05/07/1983, e che dal 06/07/1983 al 23/04/2008 è stato residente in C/da Macchia Romana, mentre dal 24/04/2008 al [REDACTED] (data del decesso) è stato residente in Viale dell'Ateneo s.n..

Si precisa altresì che il certificato di residenza storico è stato richiesto in data 30/9/2016 e ritirato in data 20/10/2016, mentre l'estratto di matrimonio e il certificato di morte sono stati richiesti e ritirati in data 30/9/2016.

(vedasi allegato documentazione ufficio anagrafe)

Tanto relaziona la sottoscritta alla S.V.I., con evasione all'incarico ricevuto ed al solo fine di far conoscere la verità. Si resta, come sempre, a disposizione della S.V.I. per eventuali chiarimenti o integrazioni in merito.

Pietragalla, 08/02/2017

Il C.T.U.
- Liliana Muro -

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Geom. Muro Liliana

38-38

Via Giovanni Falcone, 9 - 85016 Pietragalla (PZ)

Tel.: 0971 946658 - Cell: 3404040766 - e-mail: liliana_muro@libero.it- liliana.muro@geopec.it

