TRIBUNALE CIVILE DI POTENZA

Sezione Esecuzioni Immobiliari

Procedimento n. 37/ 2021 R.G.E.

Giudice: Dott.ssa Angela Alborino

Creditore:

[redacted]

contro:

[redacted]

Il C.T.U.

Ing. Dario Michele Pontolillo

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

Indice

Premessa 3

Attività tecniche espletate 3

CONTROLLO PRELIMINARE: verificare la completezza della documentazione depositata ex art. 567 c.p.c. 4

QUESITO n.1: identificare i diritti reali ed i beni oggetto del pignoramento 6

QUESITO n.2: elencare ed individuare i beni componenti ciascun lotto e procedere alla descrizione materiale di ciascun lotto 11

QUESITO n.3: procedere alla identificazione catastale del bene pignorato 38

QUESITO n.4: procedere alla predisposizione di schema sintetico-descrittivo del lotto. 44

QUESITO n.5: procedere alla ricostruzione dei passaggi di proprietà in relazione al bene ignorato. 46

QUESITO n.6: verificare la regolarità del bene o dei pignorati sotto il profilo edilizio ed urbanistico. 48

QUESITO n.7: indicare lo stato di possesso attuale dell'immobile. 57

QUESITO n.8: specificare i vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene. 57

QUESITO n.9: verificare se i beni pignorati ricadano su suolo demaniale. 60

QUESITO n.10: verificare l'esistenza di pesi od oneri di altro tipo. 60

QUESITO n.11: fornire ogni informazione utile sulle spese di gestione dell'immobile e su eventuali procedimenti in corso. 60

QUESITO n.12: procedere alla valutazione dei beni. 61

QUESITO n.13: procedere alla valutazione di quota indivisa per gli immobili pignorati per la sola quota 67

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. 68

ALLEGATI 69

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

Premessa

Con Provvedimento del 8.09.2022, il Giudice dell'Esecuzione, Dott.ssa Angela Alborino, ha conferito allo scrivente **Ing. Dario Michele Pontolillo**, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Potenza con il n. 2989, l'incarico di Consulente Tecnico d'Ufficio nell'ambito del Procedimento di Espropriazione Immobiliare n. 37/2021 R.G.E. promosso da [redacted] (P.IVA [redacted]) quale procuratrice di [redacted] (P.IVA [redacted]), contro i Sigg. [redacted] (CF=[redacted]), [redacted] (CF=[redacted]) e [redacted] (CF=[redacted]).

Trattasi di esecuzione effettuata contro i terzi proprietari ex art 602 cpc sig.ri [redacted], comunisti del bene assoggettato a pignoramento, ma limitatamente alla quota indivisa derivante dal loro dante causa e debitore originario [redacted] per atto di donazione.

Oggetto del Procedimento R.G.E. n. 37/2021 sono i seguenti beni immobili, ubicati nel Comune di Potenza (PZ), in Via Cavour 26:

- appartamento in Catasto Fabbricati Foglio [redacted] Particella [redacted];
- annessa area pertinenziale esclusiva in Catasto Terreni Foglio [redacted] Particella [redacted].

Attività tecniche espletate

A seguito dell'incarico ricevuto, lo scrivente CTU dava inizio alle operazioni peritali mediante l'acquisizione di documentazione e dati (visure – planimetrie – mappe – conformità urbanistica e quant'altro occorrente per l'espletamento dell'incarico) presso l'Agenzia delle Entrate – Servizi Catastali e gli Uffici Comunali di Potenza.

Di concerto con il Custode Giudiziario nominato, Avv. Laura GIOSA, veniva fissata per il giorno 7 febbraio 2023 alle ore 16:30 la data dell'accesso all'immobile pignorato, giusta comunicazione a mezzo U.N.E.P.

Quindi in data 7 febbraio 2023 veniva effettuato l'accesso ai luoghi in presenza di uno dei tre esecutati ([redacted]) e, contestualmente, il sottoscritto procedeva alla valutazione della consistenza qualitativa e quantitativa degli immobili.

In tale occasione, procedeva altresì all'acquisizione di tutta la necessaria documentazione fotografica ed al rilievo geometrico dei beni staggiti.

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

Sono state necessarie ulteriori operazioni di accesso ed acquisizione di Atti presso il Comune di Potenza, in particolare per l'accertamento della regolarità edilizia ed urbanistica del bene, nonché della verifica di sanabilità delle difformità rilevate.

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

In particolare, l'esperto deve precisare in primo luogo:
- se il creditore procedente abbia optato per il deposito dei **certificati della Conservatoria dei RR.II. sulle iscrizioni e trascrizioni gravanti sul bene pignorato**;

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Il creditore procedente ha optato per il deposito della **certificazione notarile sostitutiva (dep. in data 29.06.2021).**

Nella suddetta certificazione notarile sostitutiva sono indicati esattamente i dati catastali attuali e storici degli immobili pignorati.

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

La certificazione risale sino ad un atto di acquisto derivativo trascritto in data antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento (avvenuta in data 24.05.2021 reg. gen. [redacted] reg. part. [redacted]), e precisamente:

- agli esecutati [redacted], i beni pignorati, identificati in Catasto Fabbricati del Comune di Potenza al foglio [redacted] particella [redacted] e relativa corte pertinenziale esclusiva in Catasto Terreni al foglio [redacted] p.lla [redacted], sono pervenuti per la quota di 1/3 ciascuno, per **atto di donazione del 04.11.2009** per Notar [redacted] rep. [redacted]/[redacted], trascritto in data 25.11.2009 ai nn. [redacted]/[redacted], da potere di [redacted], [redacted] e [redacted], ciascuno per la quota di proprietà di 1/3, e cumulativamente per l'intero.
- a [redacted], il terreno in CT al foglio [redacted] p.lla [redacted] è pervenuto per la quota di proprietà di 1/3 ciascuno, con **atto di compravendita del 02.05.1977** per notar [redacted] rep. [redacted] racc. [redacted], trascritto in data 09.05.1977 ai nn. [redacted]/[redacted], da potere di [redacted] proprietario dell'intero 1/1.

Non vi è corrispondenza fra il diritto pignorato, come descritto nell'atto di pignoramento – quota di 1/3 in comune fra gli esecutati – e i dati riportati nella nota di trascrizione (quota di 1/3 per ciascun esecutato).

Difatti, dalla lettura della sentenza n. [redacted]/[redacted] che ha accolto la domanda di revocatoria ex art. 2901 c.c. promossa dalla [redacted] ([redacted]), rinviene che il Tribunale di Potenza ha revocato l'atto di donazione del 04.11.2009 limitatamente alla quota di 1/3 di originaria titolarità del donante [redacted], debitore nei confronti dell'istituto di credito in forza di decreto ingiuntivo n. [redacted]/[redacted] confermato con sentenza n. [redacted]/[redacted].

Ragione per cui, nell'atto di pignoramento la quota espropriata è stata correttamente indicata nella misura di 1/3 (cumulativamente fra i tre donatari/esecutati, e quindi di 1/9 per ciascun esecutato), **ma nella nota di trascrizione è stato erroneamente indicato il pignoramento dell'intero 1/1 a favore della banca**, a luogo di 1/3, e la quota pignorata non è di 1/3 per ciascun donatario, ma di 1/9 per ciascun esecutato.

Si ritiene opportuno che il creditore procedente provveda alla **rettifica della nota di trascrizione** in conformità al diritto espropriato (1/3), come indicato nell'atto di pignoramento e nella sentenza n. [redacted]/[redacted].

Alla presente Relazione sono riportati in allegato (ALL. 11) il Certificato di Residenza storico e l'Estratto per riassunto del Registro dell'Atto di matrimonio/Certificato di Stato

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

Libero di ciascuno dei 3 esecutati, dai quali risulta che attualmente:

- l'esecutato [redacted] risulta residente a [redacted];

- l'esecutata [redacted] risulta residente a [redacted];

- l'esecutato [redacted] risulta residente a [redacted].

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

L'esperto deve precisare quali siano i **diritti reali** (piena proprietà; nuda proprietà; usufrutto; intera proprietà; quota di ½, ¼; ecc.) ed i **beni oggetto del pignoramento**.

In ordine al primo profilo (**diritti reali pignorati**), l'esperto deve precisare se il diritto reale indicato nell'atto di pignoramento corrisponda a quello in titolarità dell'esecutato in forza dell'atto d'acquisto trascritto in suo favore.
Al riguardo:
- qualora l'atto di pignoramento rechi l'indicazione di un **diritto di contenuto più ampio** rispetto a quello in titolarità dell'esecutato (ad esempio: piena proprietà in luogo della nuda proprietà o dell'usufrutto o della proprietà superficiaria; intera proprietà in luogo della quota di ½; quota di ½ in luogo della minor quota di ¼; ecc.), l'esperto proseguirà nelle operazioni di stima assumendo come oggetto del pignoramento il diritto quale effettivamente in titolarità del soggetto esecutato (anche ai fini della stima);
- qualora l'atto di pignoramento rechi l'indicazione di un **diritto di contenuto meno ampio** rispetto a quello in titolarità dell'esecutato (ad esempio: nuda proprietà in luogo della piena proprietà conseguente al consolidamento dell'usufrutto; quota di ½ in luogo dell'intera proprietà; quota di ¼ in luogo della maggior quota di ½; ecc.), l'esperto sospenderà le operazioni di stima, dandone immediata comunicazione al G.E. per le determinazioni sul prosieguo.

In ordine al secondo profilo (**beni pignorati**), in risposta al presente quesito l'esperto deve precisare unicamente l'oggetto del pignoramento assumendo come riferimento i dati di identificazione catastale indicati nell'atto di pignoramento (senza procedere alla descrizione materiale del bene, descrizione alla quale dovrà invece procedersi separatamente in risposta al quesito n. 2).
Al riguardo:
- nell'ipotesi di "**difformità formali**" dei dati di identificazione catastale (**dati indicati nell'atto di pignoramento diversi da quelli agli atti del catasto alla data del pignoramento medesimo**), l'esperto dovrà precisare la difformità riscontrata:

  - nel caso in cui l'atto di pignoramento rechi l'indicazione del bene con dati di identificazione catastali completamente errati (indicazione di foglio catastale inesistente o corrispondente ad altra zona; indicazione di p.lla catastale inesistente o corrispondente a bene non in titolarità dell'esecutato;

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

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

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

- se la variazione catastale intervenuta prima del pignoramento abbia avuto *carattere meramente nominale* (nel senso cioè che non abbia comportato variazione della planimetria catastale corrispondente: ad esempio, variazione per modifica identificativo-allineamento mappe), nel qual caso l'esperto proseguirà nelle operazioni di stima;
- se la variazione catastale intervenuta prima del pignoramento abbia avuto *carattere sostanziale* (nel senso cioè che abbia comportato variazione della planimetria catastale corrispondente: ad esempio, fusione e modifica), l'esperto informerà immediatamente il G.E. per le determinazioni sul prosieguo, producendo tutta la documentazione necessaria per la valutazione del caso;
- nell'ipotesi di **"difformità sostanziali"** dei dati di identificazione catastale (**difformità della situazione di fatto rispetto alla planimetria di cui ai dati di identificazione catastale**: ad esempio, fabbricato interamente non accatastato al C.F.; vani non indicati nella planimetria; diversa distribuzione di fatto dei vani, ecc.), l'esperto proseguirà nelle operazioni di stima assumendo come oggetto del pignoramento il bene quale effettivamente esistente (rinviando alla risposta al quesito n. 3 per l'esatta descrizione delle difformità riscontrate).

In ogni caso, l'esperto deve assumere come dati di riferimento unicamente l'indicazione del **comune censuario, foglio, p.lla e sub catastali**.
I dati di altro tipo (rendita catastale; classamento; ecc.) e le relative modifiche non devono essere presi in considerazione dall'esperto.
In particolare, quindi, le variazioni intercorse quanto alla rendita; classamento; ecc. non devono essere riportate nel testo della relazione.

Al fine dell'esatta individuazione dei fabbricati e dei terreni oggetto di pignoramento, l'esperto stimatore deve sempre effettuare una **sovrapposizione delle ortofoto o delle foto satellitari**, reperibili anche sul web, con le mappe catastali elaborate dalla SOGEI.
L'esperto deve darne esplicitamente atto nella relazione in risposta al presente quesito ed inserire le sovrapposizioni effettuate sia nel testo della relazione, che negli allegati alla stessa.

Nel caso in cui i beni oggetto di pignoramento siano interessati (in tutto od in parte) da procedure di **espropriazione per pubblica utilità**, l'esperto acquisirà la relativa documentazione presso gli uffici

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

competenti e fornirà adeguata descrizione delle porzioni interessate dalle dette procedure (stralciandole dalla descrizione).

In risposta a tale quesito, l'esperto deve poi procedere alla **formazione** – sulla base delle caratteristiche dei beni pignorati ed in ogni caso in modo da assicurare la maggiore appetibilità sul mercato degli stessi – di **uno o più lotti per la vendita**, indicando per ciascun immobile compreso nel lotto almeno **tre confini** ed i **dati di identificazione catastale** (con indicazione in tal caso, unicamente dei dati di identificazione attuali). I confini del bene devono essere menzionati con precisione, preferibilmente mediante l'esatta indicazione dei dati catastali degli immobili confinanti (foglio, p.lla, sub) od altri elementi certi (ad esempio: via; strada; ecc.). L'esperto non deve limitarsi a riportare genericamente la dizione "immobile confinante con fondo agricolo, con proprietà aliena, ecc.".
Nella **formazione dei lotti**, laddove sia indispensabile e comunque previa istanza scritta da rivolgersi al G.E. (in cui siano specificamente indicate e motivate le esigenze di indispensabilità) ed autorizzazione dello stesso, procederà altresì alla realizzazione del frazionamento e dell'accatastamento, allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale.
Nella formazione dei lotti (unico o plurimi) l'esperto deve assicurare la maggiore appetibilità dei beni. In particolare, la suddivisione in lotti deve essere evitata laddove l'individuazione di un unico lotto renda più appetibile il bene sul mercato. In ogni caso, l'esperto deve evitare nei limiti del possibile la costituzione di servitù di passaggio.

I diritti reali pignorati risultano di **Piena proprietà** quota **1/3** ciascuno degli esecutati in Comune di Potenza in Via Cavour n. 26, degli immobili identificati al Catasto Fabbricati della provincia di Potenza, e precisamente:

- abitazione di tipo popolare, categoria A/4 di 4 vani, contraddistinta in NCEU al **foglio [redacted] particella [redacted], piano T-1**
- annessa area pertinenziale esclusiva contraddistinta in CT al **foglio [redacted] particella [redacted]**, superficie di **ara 1 ca 96** e qualità **Ente Urbano.**

Non sono state rilevate **difformità formali** nei **dati di identificazione catastale**.

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

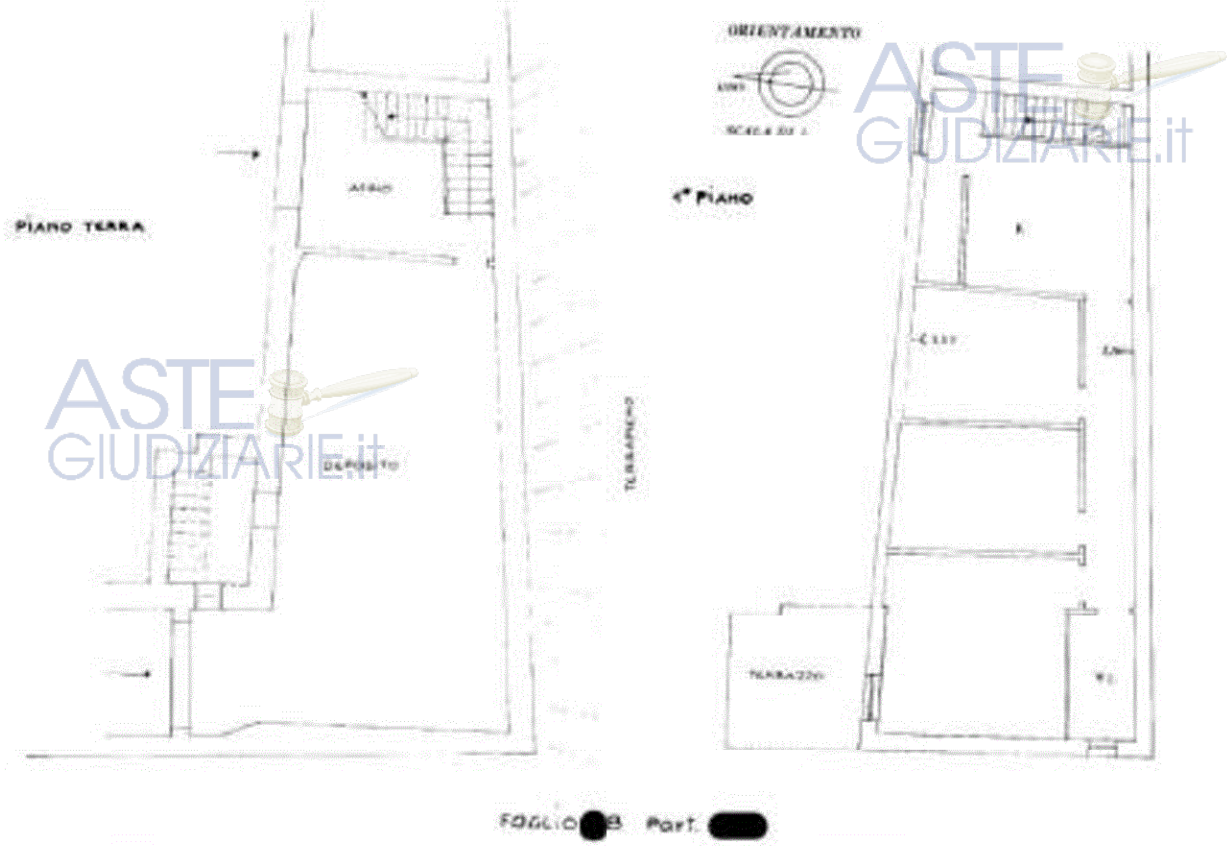


Figura 1 - Estratto Planimetria Catastale – Abitazione di tipo popolare NCEU Foglio [redacted] Part. [redacted]

L'abitazione di tipo popolare al **foglio [redacted] particella [redacted]** confina a Sud con altra proprietà (CT F.[redacted], Part. [redacted]), ad Est con fabbricato di altra proprietà, a Nord con area pertinenziale esclusiva e con U.I. di altra proprietà (F. [redacted], Part. [redacted], Sub. [redacted]), ad Ovest con fabbricato di altra proprietà.

L'annessa area pertinenziale esclusiva, contraddistinta in CT al **foglio [redacted] particella [redacted]** consta di due aree distinte, denominate A e B (Fig. 4).

L'**area A** confina ad Est con altra proprietà (F.[redacted], Part. [redacted]) e ad Ovest con U.I. di altra proprietà (F. [redacted], Part. [redacted], Sub.[redacted]), a Sud con l'U.I. pignorata, a Nord con strada comunale (F. [redacted], Part. [redacted]). Su tale area sussiste di fatto una **servitù di passaggio per l'accesso all'U.I. F.[redacted], Part. [redacted], Sub.[redacted] di altra proprietà.**

L'**area B** confina ad Est con la suddetta U.I. (F. [redacted], Part. [redacted], Sub.[redacted]) e ad Ovest con altro fabbricato, a Sud con l'U.I. pignorata, a Nord con strada comunale (F. [redacted], Part. [redacted]). Su tale area non sussiste alcuna servitù di passaggio.

Si segnala inoltre che **parte dell'U.I. di altra proprietà (F.[redacted], Part. [redacted], Sub.[redacted]) insiste parzialmente sull'area pertinenziale staggita:** tale area, pari a mq 8,00 circa, viene rappresentata nella planimetria schematica di Fig. 4 come "pertinenza C".

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

Nel seguito si riportano l'estratto di mappa catastale, la sovrapposizione con ortofoto relativa all'area interessata, nonché la planimetria schematica degli immobili staggiti.

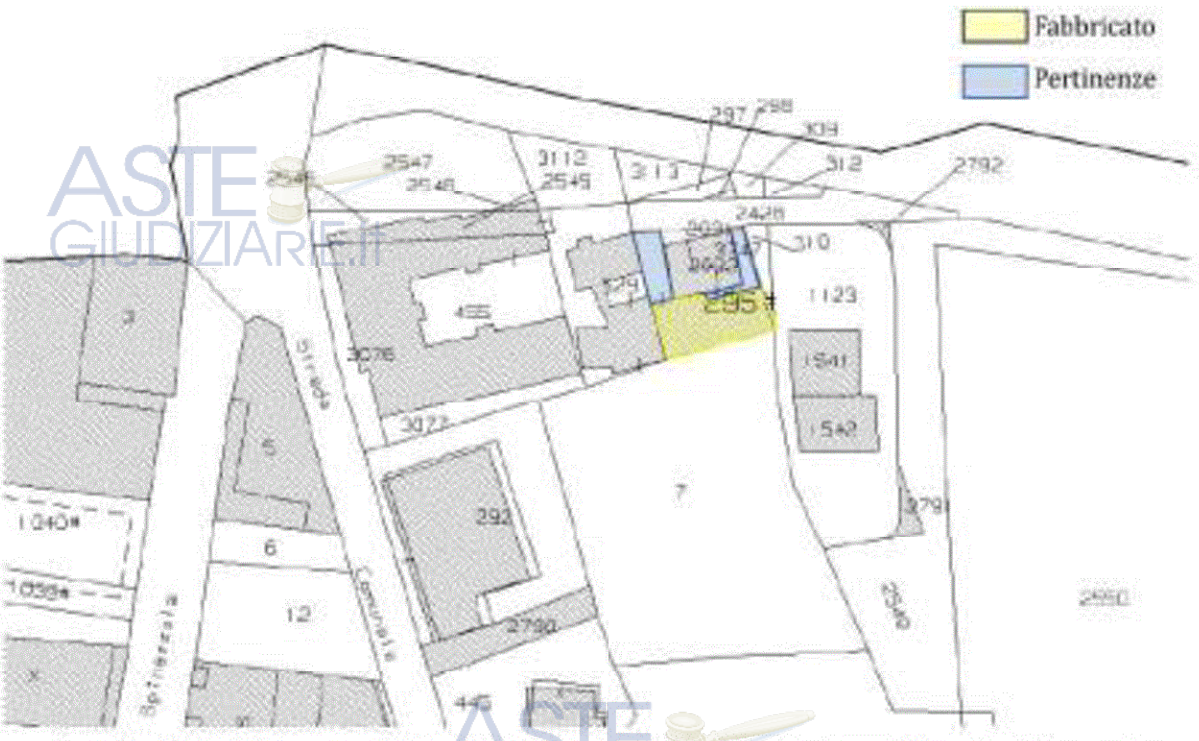


Figura 2 – Estratto di mappa catastale – Foglio [redacted] Particella [redacted] – Indicazione immobili oggetto della procedura

Figura 3 – Sovrapposizione ortofoto-mappa catastale – Indicazione del fabbricato (NCEU Foglio [redacted] Particella [redacted]) e delle pertinenze (CT Foglio [redacted] Particella [redacted]) oggetto della procedura – Fonte: Portale RSDI

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

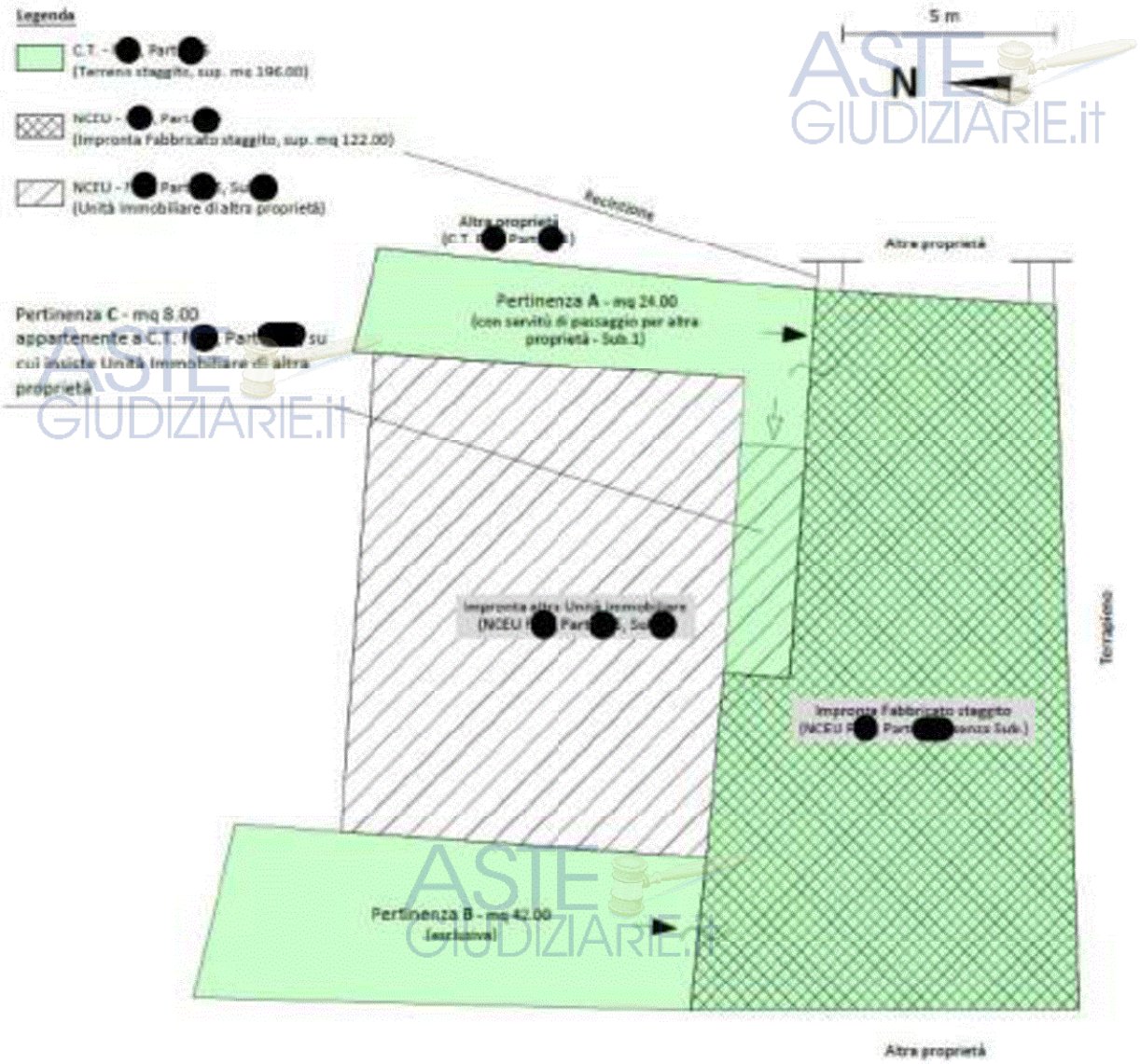


Figura 4 – Planimetria schematica dei beni staggiti

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

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

Con riguardo alle **pertinenze** ed in linea di principio, l'esperto non procederà alla descrizione di beni dotati di autonomo identificativo catastale che non siano stati oggetto di espressa indicazione nell'atto di

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

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

In particolare, l'esperto deve verificare se l'immobile sia dotato di **attestato di prestazione energetica** (acquisendolo se esistente) e – in caso di assenza – provvederà ad acquisirlo. Il compenso per l'acquisizione del certificato, forfettariamente predeterminato, è pari ad euro 250,00.
Per i terreni pignorati deve essere evidenziata la loro eventuale situazione di **fondi interclusi** (laddove circondati da fondi altrui e senza uscita sulla via pubblica) da terreni limitrofi appartenenti a terzi o comunque non oggetto della espropriazione in corso, anche se di proprietà dello stesso esecutato.
La medesima circostanza deve essere evidenziata in relazione ad esempio a fabbricati per i quali l'accesso con mezzi rotabili sia possibile solamente attraverso il passaggio su cortile di proprietà esclusiva di un terzo o dell'esecutato medesimo e che non sia stato pignorato.

Nella descrizione dello stato dei luoghi in risposta al presente quesito, l'esperto deve sempre inserire già nel corpo della relazione (e non solamente tra gli allegati) un **numero sufficiente di fotografie**.
L'inserimento delle fotografie nel corpo della relazione mira infatti a rendere agevole la comprensione della descrizione fornita.
Le fotografie saranno altresì inserite tra gli allegati alla relazione indicando con apposite didascalie a quale immobile di riferiscano, mediante la indicazione della ubicazione (comune, via, numero) e dei dati catastali.

In risposta al presente quesito, l'esperto deve procedere altresì alla predisposizione di **planimetria dello stato reale dei luoghi**.
Anche la planimetria deve essere inserita sia in formato ridotto nel testo della relazione (in modo da rendere agevole la comprensione della descrizione fornita), sia in formato ordinario in allegato alla relazione medesima.

In base alla loro ubicazione, conformazione e reciproca utilità funzionale, nonché al fine di consentire una maggiore appetibilità sul mercato, i beni staggiti formano un **LOTTO UNICO.**

Il **LOTTO** è formato dalla **piena proprietà quota 1/3** in Comune di **POTENZA**, dei seguenti Immobili identificati al Catasto della provincia di Potenza, e precisamente:

1) **appartamento di tipo popolare**, alla via Cavour n. 26, **Piano Terra e 1°**, in Catasto Fabbricati al **foglio** [redacted] **p.lla** [redacted], cat. A/4 di vani 4, superficie commerciale **mq 215** (di cui **mq 125** per l'appartamento e **mq 90** per il deposito);

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

2) **annessa area pertinenziale esclusiva,** in Catasto Terreni al **foglio** [redacted] **p.lla** [redacted], superficie di **ara 1 ca 96** e qualità **Ente Urbano**, superficie catastale totale mq 196 (di cui **superficie utile non edificata mq 66**).

Gli immobili si trovano in zona **centrale** del Comune di Potenza (PZ), tra la Villa Comunale di Santa Maria e Borgo San Rocco.

L'**appartamento di tipo popolare** di cui al precedente punto 1) presenta le seguenti caratteristiche:

- L'appartamento è ubicato in un fabbricato di n.2 piani fuori terra.
- L'**accesso** avviene in modo diretto dall'annessa area pertinenziale esclusiva che, a sua volta, ha accesso diretto alla strada pubblica (stradina comunale di collegamento con Via Cavour). In particolare, l'accesso avviene da n.2 distinti ingressi:
  (I) Portone d'ingresso nella parte Est del fabbricato;
  (II) Ingresso carrabile nella parte Ovest del fabbricato.
- **Altezza utile:** variabile da 2.61 m a 3.00 m per il Piano Terra; variabile da 2.30 m a 3.27 m per il Piano 1°.
- **Composizione interna:**
  - Piano Terra (*): n. 1 ingresso (collegato al Piano 1° mediante rampa di scale), n. 1 deposito con annesso sottoscala;
  - Piano 1°(**): n. 4 ambienti, n. 1 corridoio, n. 1 W.C., n.1 copertura a terrazzo non praticabile (sprovvista di ringhiere e/o protezioni).

(*) Si evidenzia che l'area al Piano Terra adibita a "deposito" (destinazione d'uso peraltro riportata sia nella Concessione Edilizia che in planimetria catastale) è dotata di accesso carrabile indipendente ed è priva di superfici finestrate.
Pertanto, sussistendo le condizioni di autonomia funzionale e reddituale, **l'area deposito costituisce di fatto Unità Immobiliare a sé stante**, previa pratica di variazione catastale (vedasi Quesito n.3). Per quanto sopra, nelle operazioni di stima:
- **l'androne di ingresso è stato considerato parte integrante dell'appartamento** (i cui vani principali sono ubicati al Piano 1°);

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

- l'area "deposito" è stata considerata immobile di categoria catastale C/2 ("Magazzini e locali di deposito").

(**) Con riferimento al Piano 1°, dai sopralluoghi effettuati non è stato possibile operare una suddivisione funzionale dei n.4 ambienti rilevati, in quanto gli stessi, in evidente stato di abbandono, risultano occupati da una notevole quantità di materiali di scarto e risulta. Nonostante l'ultimo utilizzo dell'immobile sia stato verosimilmente quello di ufficio, **si procederà nelle operazioni di stima assumendo come oggetto un'abitazione di tipo popolare.**

- **Superficie netta utile complessiva interna Piano Terra:** calpestabili **mq 92.40** (di cui **mq 17.20** relativi alla zona d'ingresso e **mq 75.20** relativi alla zona deposito+sottoscala)
- **Superficie netta utile complessiva interna Piano 1°:** calpestabili **mq 83.33**
- **Superficie netta utile esterna (copertura a terrazzo):** calpestabili **mq 8.90**
- **Superficie commerciale appartamento PT-P1** (calcolata in conformità a quanto previsto dal D.P.R. 138/98): **mq 125**;
- **Superficie commerciale deposito PT** (calcolata in conformità a quanto previsto dal D.P.R. 138/98): **mq 90**;
- **Esposizione:** la parete perimetrale a Sud dell'appartamento è posta controterra.; le restanti sono confinanti con altri fabbricati (Nord, Est, Ovest).
- **Stato di manutenzione:** l'immobile risulta in pessimo stato di manutenzione ed in evidente stato di abbandono. Sono presenti lesioni lungo le murature portanti, ascrivibili alla spinta del terreno sulla parete Sud ed al degrado dei materiali dovuto alle ingenti infiltrazioni d'acqua, provenienti dal tetto di copertura, che insistono sull'intera struttura. Queste ultime hanno altresì determinato nel tempo estesi distacchi di intonaco e finiture. Le criticità di tipo strutturale necessitano di opportuni approfondimenti nonché di valutazioni statiche e sismiche, nell'ottica di eventuali interventi di ristrutturazione, non rientranti nell'incarico affidato al sottoscritto CTU.
- **Caratteristiche strutturali:** l'immobile è ubicato in un fabbricato a struttura portante in muratura di pietrame e malta; i solai sono realizzati con travi in acciaio a doppio T, tavelloni in laterizio e soletta in calcestruzzo; la copertura è a falda unica inclinata.

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

- **Caratteristiche interne:**

  Piano Terra
  - tramezzature assenti;
  - pareti con tinteggiatura a tempera;
  - piastrelle brecciate.
  - (I) portone d'ingresso in ferro; (II) saracinesca metallica;

  Piano 1°
  - tramezzature interne in laterizio intonacato;
  - pareti con tinteggiatura civile;
  - pavimenti in piastrelle monocottura;
  - infissi esterni in legno a singolo vetro;
  - porte interne in legno tamburato;
  - pareti del bagno rivestite con piastrelle;
  - dotazioni bagno: W.C., bidet, lavandino, vasca.

- **Caratteristiche impianti:**
  - Impianto idrico-sanitario;
  - Predisposizione per impianto di riscaldamento autonomo con radiatori in ghisa; non risulta presente alcuna caldaia; attualmente il riscaldamento avviene mediante stufa a pellet autonoma ubicata al piano 1°;
  - Impianto elettrico a norma, dotato di interruttore magnetotermico;
  - Impianto telefonico (n.3 prese);
  - Impianto TV terrestre (n. 2 prese);
  - Impianto filodiffusione.

L' **annessa area pertinenziale esclusiva** di cui al precedente punto 2) presenta le seguenti caratteristiche:

- L'**accesso** avviene direttamente dalla strada pubblica (stradina comunale di collegamento con Via Cavour);
- **Composizione**: l'area pertinenziale esclusiva contraddistinta in CT al foglio [redacted] particella [redacted] consta di due aree distinte, denominate A e B (Fig. 4):

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

- l'area A, prospiciente il portone d'ingresso dell'appartamento, costituisce pertinenza su cui sussiste di fatto la **servitù di passaggio per l'accesso all'U.I. di altra proprietà (F. [redacted], Part. [redacted], Sub. [redacted])**.
- L'area B, **pertinenza esclusiva** prospiciente l'ingresso carrabile del deposito.

Parte dell'U.I. di altra proprietà (F. [redacted], Part. [redacted], Sub. [redacted]) insiste parzialmente sull'area pertinenziale staggita: tale area, pari a mq 8,00 circa, viene rappresentata nella planimetria schematica di Fig. 4 come "pertinenza C".

- **Superficie pertinenza A:**..... **mq 24**
- **Superficie pertinenza B:**..... **mq 42**
- **Superficie pertinenza C** (occupata da U.I. di altra proprietà):..... **mq 8**
- **Superficie impronta fabbricato:**..... **mq 122**

Tornano **mq 196**

Per le aree esterne, costituite dalle sole pertinenze A e B adiacenti al fabbricato, **il valore di mercato si considera compreso nella valutazione dell'immobile**.

All'atto dell'accesso effettuato in data 07.02.2023 unitamente al Custode nominato, gli immobili sono così risultati:

- l'immobile staggito risulta libero e non occupato da persone, ingombrato da beni di scarto e di risulta derivanti dall'ultimo utilizzo, verosimilmente a scopo commerciale;
- l'annessa area pertinenziale esclusiva risulta libera e non recintata.

Dalle informazioni acquisite, l'appartamento pignorato **non è dotato di Attestato di Prestazione Energetica (APE)**. Lo scrivente si dichiara sin da ora disponibile alla relativa redazione per l'appartamento, al compenso indicato dal G.E. nel suddetto quesito pari ad € 250,00 oltre oneri previdenziali.

In Figg. 5-6 si riportano le planimetrie dello stato reale dei luoghi rilevato. Le planimetrie in formato ordinario sono allegate alla presente.

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

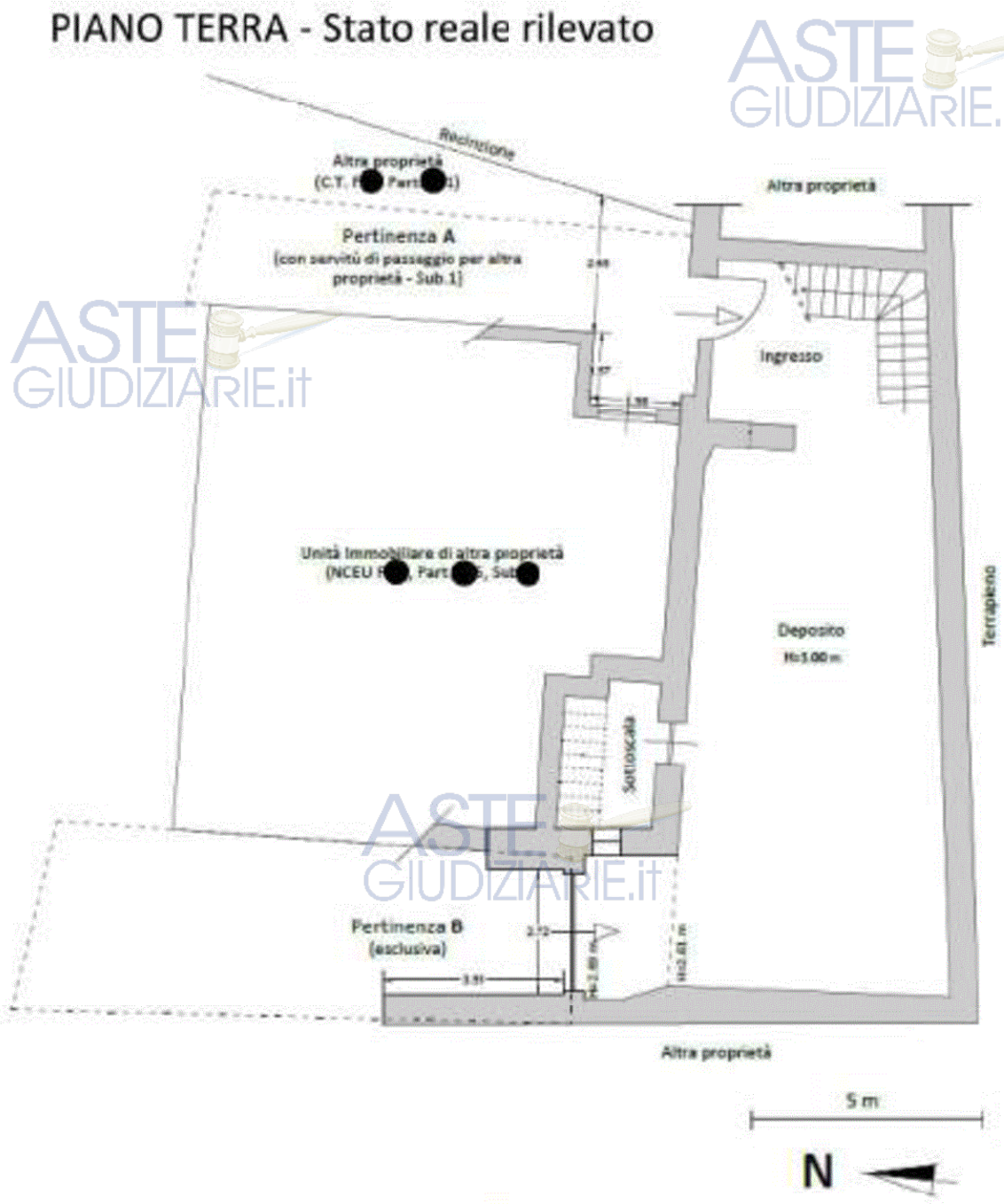


Figura 5 - Planimetria dello stato reale dei luoghi – Piano Terra

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

PIANO 1°- Stato reale rilevato

Figura 6 - Planimetria dello stato reale dei luoghi - Piano 1°

In Fig. 7 si riporta inoltre la planimetria schematica dei beni staggiti, comprensiva delle aree di pertinenza.

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

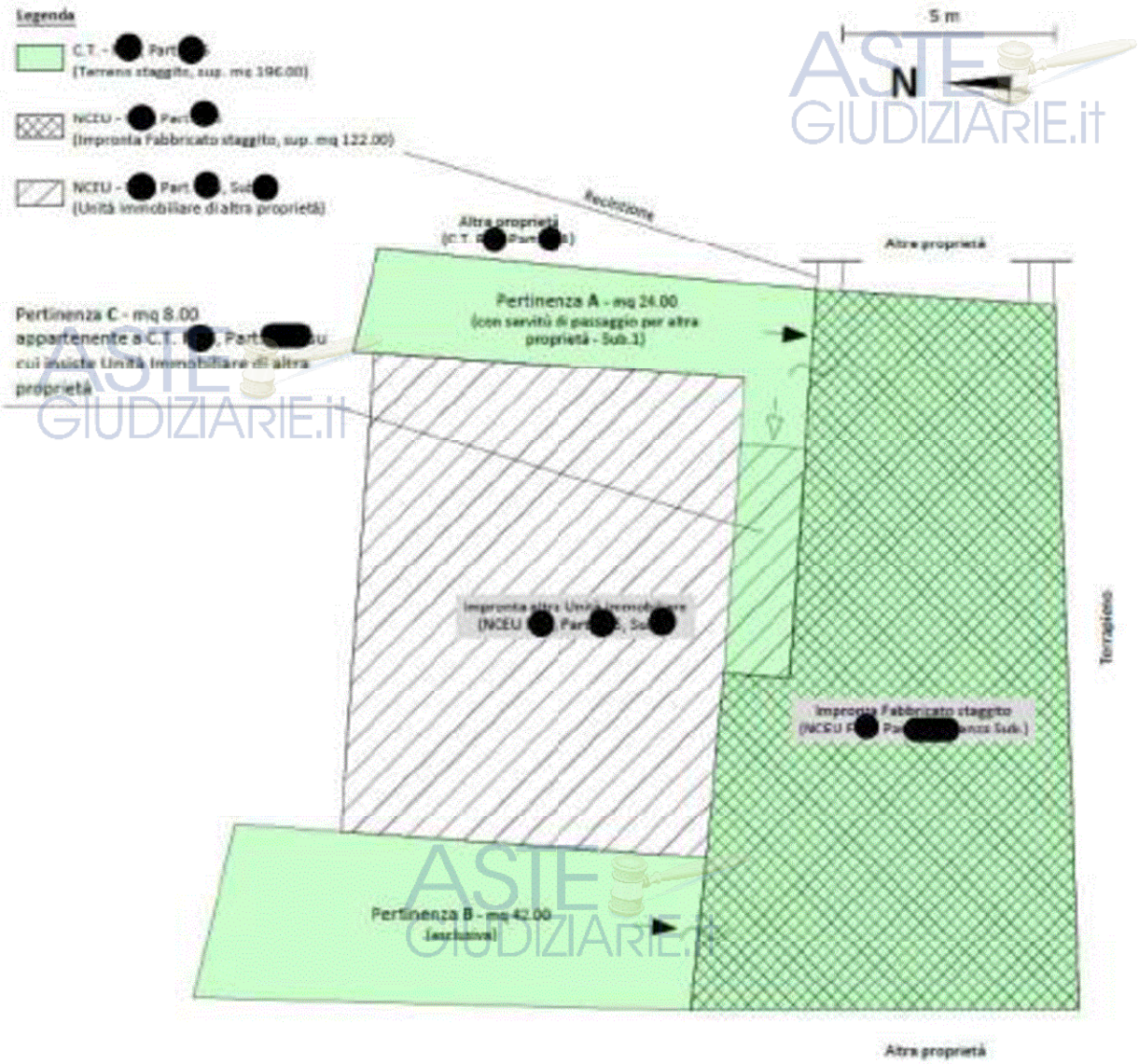


Figura 7 - Planimetria schematica dei beni staggiti

Nel seguito si riportano alcune fotografie dello **stato reale** dei luoghi realizzate dallo scrivente in occasione dell'accesso effettuato in data 07.02.2023. La documentazione fotografica completa è compresa tra gli allegati conformemente a quanto richiesto dal G.E.

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

ASTE GIUDIZIARIE.it

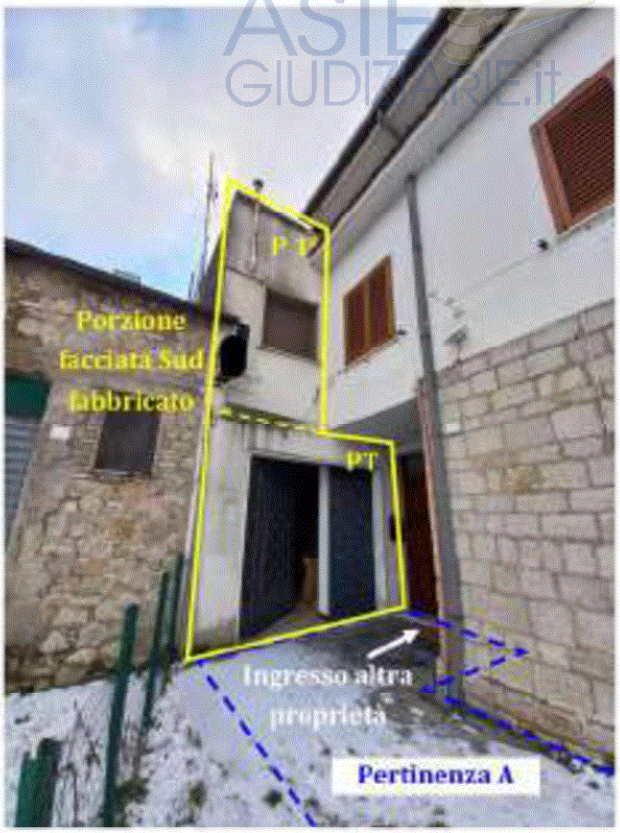
ORTOFOTO

ASTE GIUDIZIARIE.it

ASTE GIUDIZIARIE.it

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

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA ESTERNO FABBRICATO

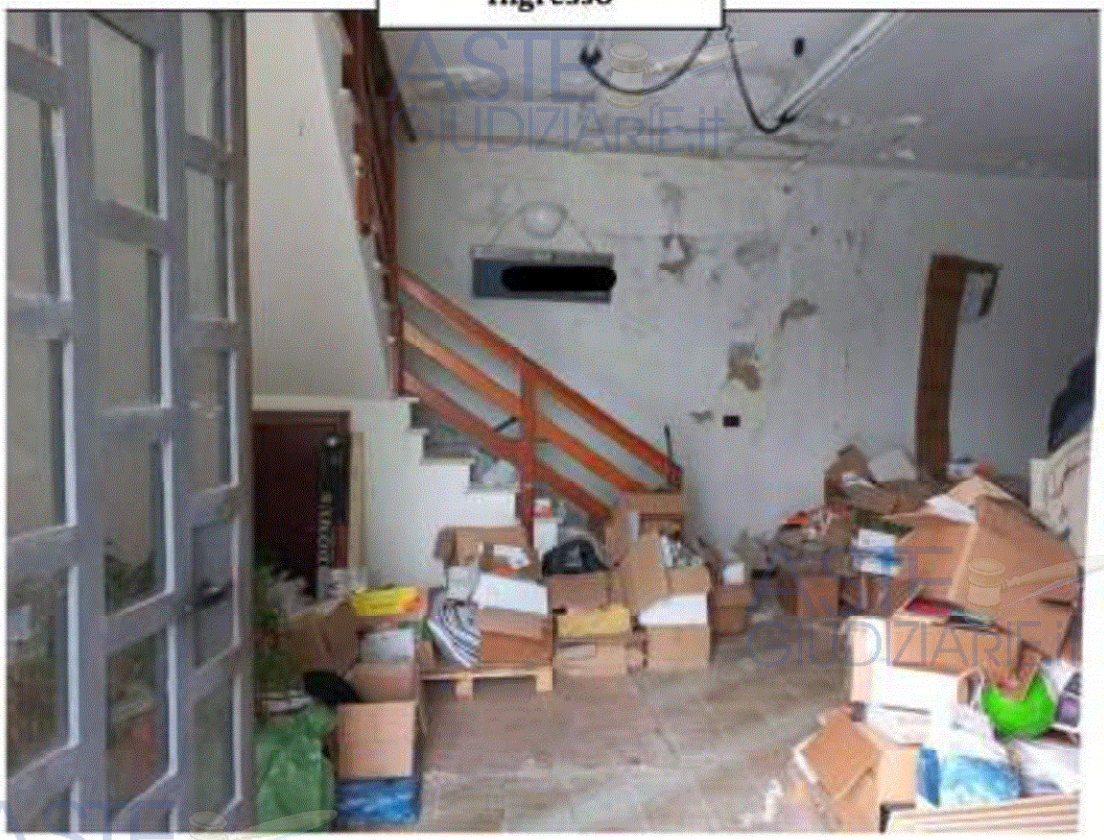


Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

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

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA PIANO TERRA

Ingresso

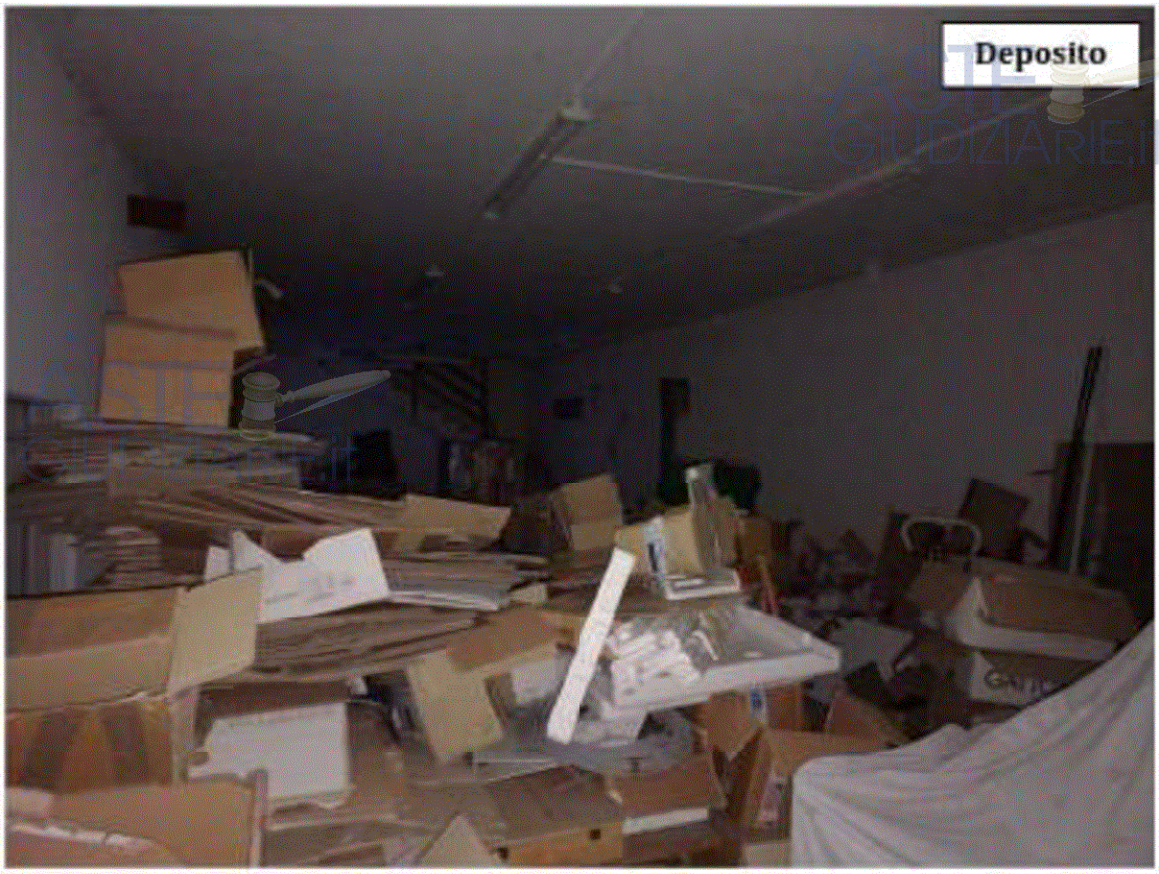


Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Deposito

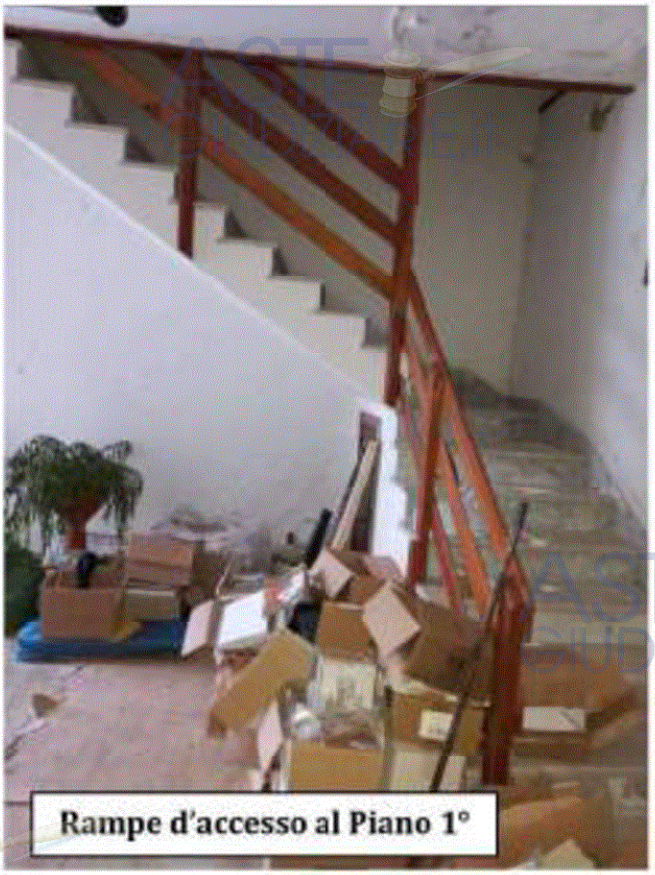
Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

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



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

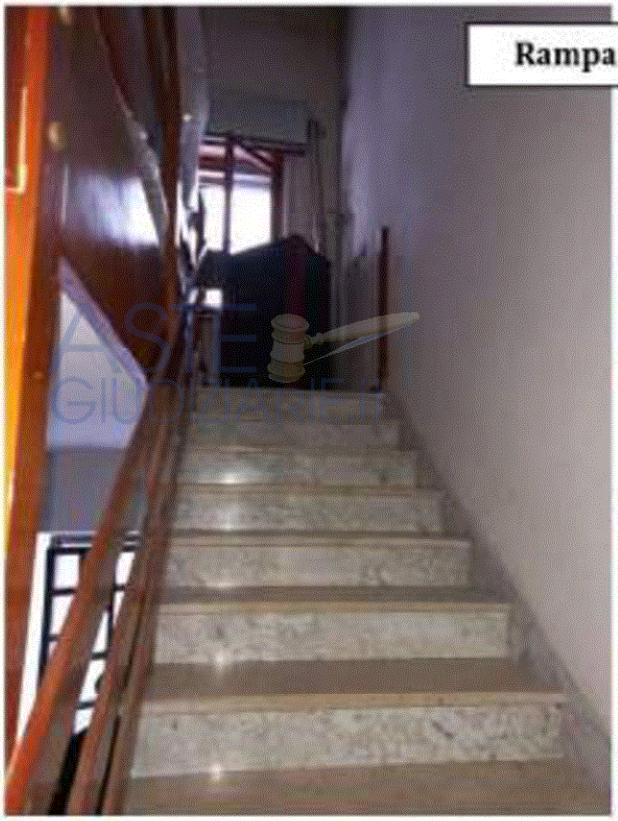
Dettaglio impianti



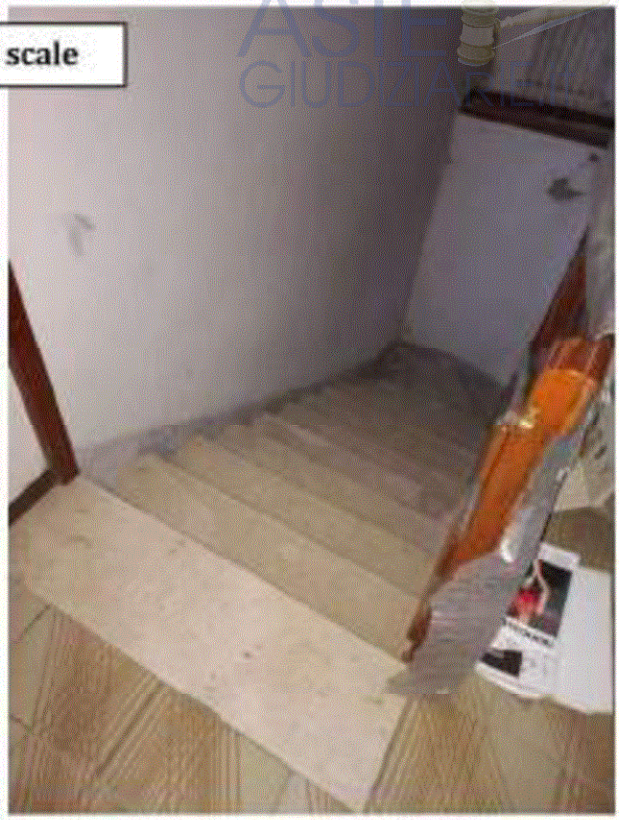
Rampe d'accesso al Piano 1°

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

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA PIANO 1°



Rampa scale



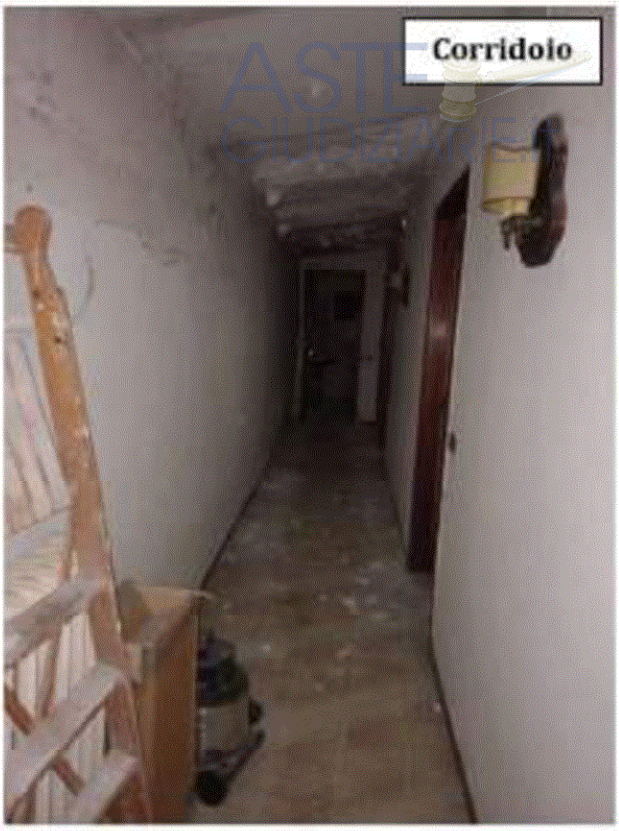
Vano n.1

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

Vano n.1

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

Vista corridoio da vano n.1

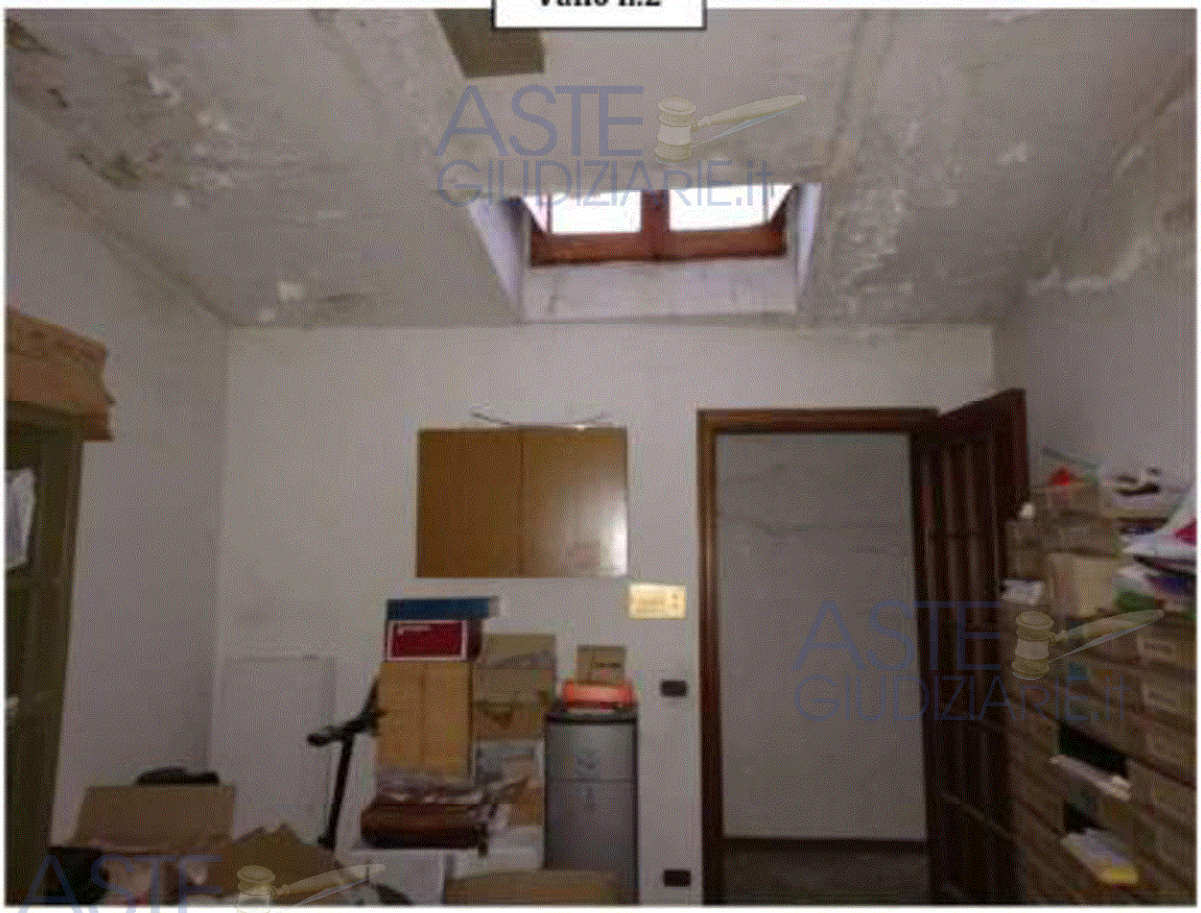

Corridoio

Corridoio

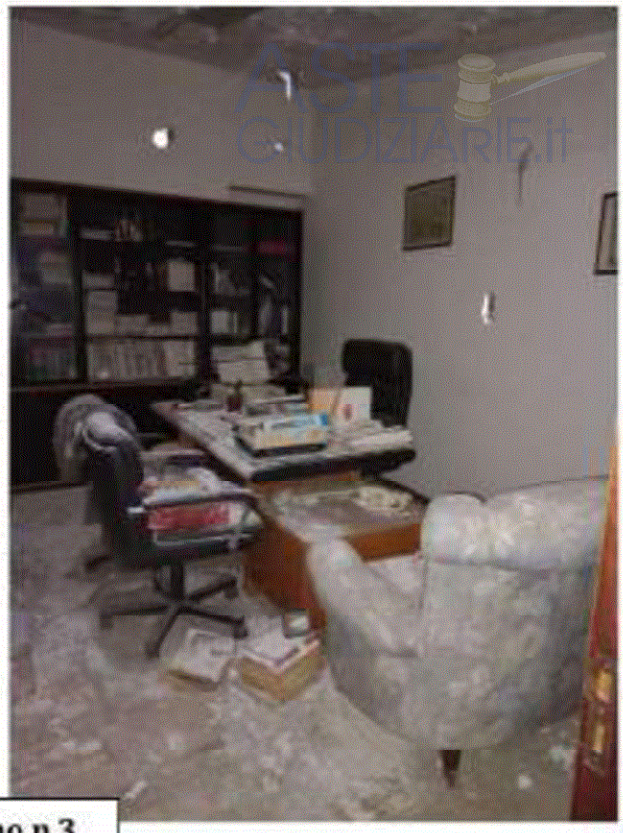
Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

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

Vano n.2

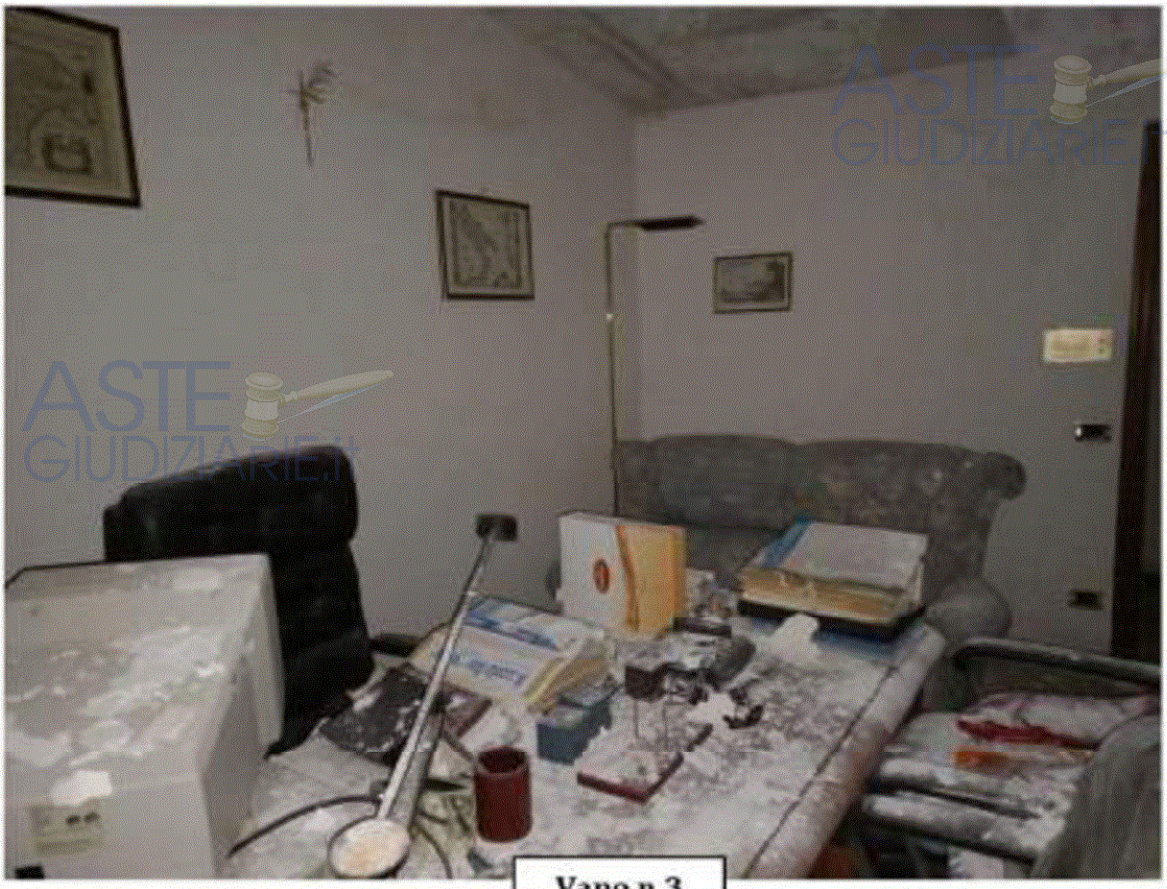


Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009



Vano n.3

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



Vano n.3

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

Vano n.4

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

Vano n.4

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

Vano n.4 – Solaio di sottotetto

Copertura a terrazzo non praticabile

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

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

L'esperto deve procedere all'**identificazione catastale** dei beni pignorati per ciascun lotto.
Al riguardo, l'esperto:
- deve acquisire **estratto catastale anche storico** per ciascun bene aggiornato all'attualità, nonché la **planimetria catastale corrispondente** (procedendo SEMPRE al deposito della stessa tra gli allegati alla relazione o precisando eventualmente l'assenza della stessa agli atti del Catasto).
In particolare, nell'ipotesi in cui il primo atto d'acquisto anteriore di venti anni alla trascrizione del pignoramento (come indicato nella certificazione ex art. 567, secondo comma, c.p.c.) dovesse risultare antecedente alla meccanizzazione del Catasto, l'esperto dovrà produrre l'estratto catastale storico anche per il periodo precedente la meccanizzazione;
- deve ricostruire la **storia catastale** del bene, indicando le variazioni intervenute nel tempo e precisando – nel caso di immobili riportati in C.F. – la p.lla del terreno identificato al C.T. sul quale il fabbricato sia stato edificato.
A questo proposito, è sempre necessario che l'esperto precisi tutti i passaggi catastali intervenuti dalla originaria p.lla del C.T. alla p.lla attuale del C.F. (producendo sempre la relativa documentazione di supporto);
- deve precisare l'**esatta rispondenza formale** dei dati indicati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione, nonché nel negozio di acquisto, con le risultanze catastali, analiticamente indicando le eventuali difformità (quanto a foglio, p.lla e subalterno);
- deve indicare le **variazioni** (riguardanti esclusivamente i dati identificativi essenziali: comune censuario, foglio, p.lla e subalterno) che siano state eventualmente richieste dall'esecutato o da terzi o disposte di ufficio e che siano intervenute in un momento successivo rispetto alla trascrizione dei dati riportati correttamente nel pignoramento, precisando:

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

In risposta al presente quesito, l'esperto deve precisare altresì le eventuali **difformità** tra la **situazione reale dei luoghi e la situazione riportata nella planimetria catastale** corrispondente.
Al riguardo, l'esperto:
- in primo luogo, deve procedere alla **sovrapposizione della planimetria** dello stato reale dei luoghi (predisposta in risposta al quesito n. 2) con la planimetria catastale;
- in secondo luogo, nel caso di riscontrate difformità:

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

deve quantificare i costi per l'eliminazione delle riscontrate difformità.

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

Si è proceduto ad acquisire l'**estratto catastale storico** per i beni oggetto della Procedura. Si allegano pertanto:

- Visure catastali storiche acquisite attraverso il canale informatico dell'Agenzia delle Entrate – Direzione Provinciale di Potenza – Servizi Catastali (Allegato 4);

Si elencano di seguito tutti i passaggi catastali intervenuti sui beni oggetto della procedura, precisando che **sussiste esatta corrispondenza formale tra quanto indicato nell'atto di pignoramento e le risultanze catastali.**

STORIA CATASTALE - APPARTAMENTO

Catasto Fabbricati, Comune di Potenza (PZ)

Foglio n. [redacted], Particella n. [redacted]

Dati della richiesta	Comune di POTENZA (Codice:G942)
	Provincia di POTENZA
Catasto Fabbricati	Foglio [redacted] Particella [redacted]

Unità immobiliare dal 06/12/2010

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Tipologia Unità	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		[redacted]	[redacted]				A/4	6	4 vani	Totale: 128 m² Totale escluse aree scoperte**: 125 m²	Euro 257,57	VARIAZIONE del 06/12/2010 Pratica n. PZ0103129 in atti dal 06/12/2010 AGGIORNAMENTO PLANIMETRICO (n. 54178.1/2010)
Indirizzo	VIA CAVOUR n. 10 Piano T - 1											
Notifica				Partita							Mod.58	-
Annotazione												

Mappali Terreni Correlati
Codice Comune G942 - Foglio [redacted] - Particella [redacted]

Situazione dell'unità immobiliare dal 01/01/1992

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Tipologia Unità	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		[redacted]	[redacted]				A/4	6	4 vani		L. 480.000	VARIAZIONE del 01/01/1992 Variazione del quadro tariffario
Indirizzo	VIA CAVOUR n. 10 Piano T - 1											
Notifica				Partita	14259						Mod.58	-

Situazione degli intestati relativa ad atto del 24/03/1987 (antecedente all'impianto meccanografico)

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Tipologia Unità	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		[redacted]	[redacted]				A/4	6	4 vani		Euro 0,83 L. 1.704	CLASSAMENTO del 24/03/1987 in atti dal 02/01/1994 (n. 3775.1/1987)
Indirizzo	VIA CAVOUR n. 10 Piano T - 1											
Notifica				Partita	11321						Mod.58	

Situazione dell'unità immobiliare dall'impianto meccanografico

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Tipologia Unità	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		[redacted]	[redacted]									Impianto meccanografico del 01/04/1987
Indirizzo	VIA CAVOUR n. 10 Piano T - 1											
Notifica				Partita	14310						Mod.58	-

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

SITUAZIONE DEGLI INTESTATARI - APPARTAMENTO

Catasto Fabbricati, Comune di Potenza (PZ)

Foglio n.[redacted]*, Particella n.* [redacted]

INTESTATI

1	[redacted]	[redacted]	(1) Proprieta' 1/3
2	[redacted]	[redacted]	(1) Proprieta' 1/3
3	[redacted]	[redacted]	(1) Proprieta' 1/3

L'intestazione alla data della richiesta deriva dai seguenti atti:

Situazione degli intestati dal 04/11/2009

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	[redacted]	[redacted]	(1) Proprieta' 1/3
2	[redacted]	[redacted]	(1) Proprieta' 1/3
3	[redacted]	[redacted]	(1) Proprieta' 1/3
DATI DERIVANTI DA	[redacted]		

Situazione degli intestati dal 12/10/2009

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	[redacted]	[redacted]	(1) Proprieta' 1/3 fino al 04/11/2009
2	[redacted]	[redacted]	(1) Proprieta' 1/3 fino al 04/11/2009
3	[redacted]	[redacted]	(1) Proprieta' 1/3 fino al 04/11/2009

DATI DERIVANTI DA	RETTIFICA DI INTESTAZIONE ALL'ATTUALITA' del 12/10/2009 protocollo n. [illegible] - PREALLINEAMENTO Voltura n. 12464.1/2009 - Pratica n. PZ0[illegible] in atti dal 04/11/2009

Situazione degli intestati dal 05/11/2001

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	[redacted]	[redacted]	(2) Nuda proprieta' 3/4 bene personale fino al 12/10/2009
DATI DERIVANTI DA	[redacted]		

Situazione degli intestati dal 08/03/2001

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	[redacted]	[redacted]	(1) Proprieta' 1/4 bene personale fino al 12/10/2009
2	[redacted]	[redacted]	(8) Usufrutto 3/4 fino al 12/10/2009
3			(2) Nuda proprieta' 3/4 fino al 05/11/2001
DATI DERIVANTI DA	DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del 08/03/2001 - UR Sede POTENZA (PZ) Registrazione Volume 165 n. 1108 registrato in data 12/10/2001 - DICHIARAZIONE DI SUCCESSIONE (Intestazioni e passaggi da rivendicare) Trascrizione n. 13/08/2001 Reparto PI di POTENZA in atti dal 21/11/2001		

Situazione degli intestati dall'impianto meccanografico

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	[redacted]	[redacted]	fino al 08/03/2001
2			fino al 08/03/2001
3	[redacted]	[redacted]	fino al 08/03/2001
DATI [redacted]	[redacted] 30/06/1987		

STORIA CATASTALE – ANNESSA AREA PERTINENZIALE

Catasto Terreni, Comune di Potenza (PZ)

Foglio n[redacted]*, Particella n.* [redacted]

Dati della richiesta	Comune di POTENZA (Codice:G942)
	Provincia di POTENZA
Catasto Terreni	Foglio [redacted] Particella [redacted]

Area di enti urbani e promiscui dal 17/09/2015

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI CLASSAMENTO					DATI DERIVANTI DA
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m²) ha are ca	Deduz	Reddito Dominicale	Reddito Agrario	
1	[redacted]	[redacted]		-	ENTE URBANO	01 96				Variazione del 17/09/2015 Pratica n. PZ0100472 in atti dal 17/09/2015 BONIFICA IDENTIFICATIVO CATASTALE (n. 2884.1/2015)
Notifica			Partita	1						
Annotazioni			di stadio: BIC GEOMETRIA DA VERIFICARE E/O DA RECUPERARE							

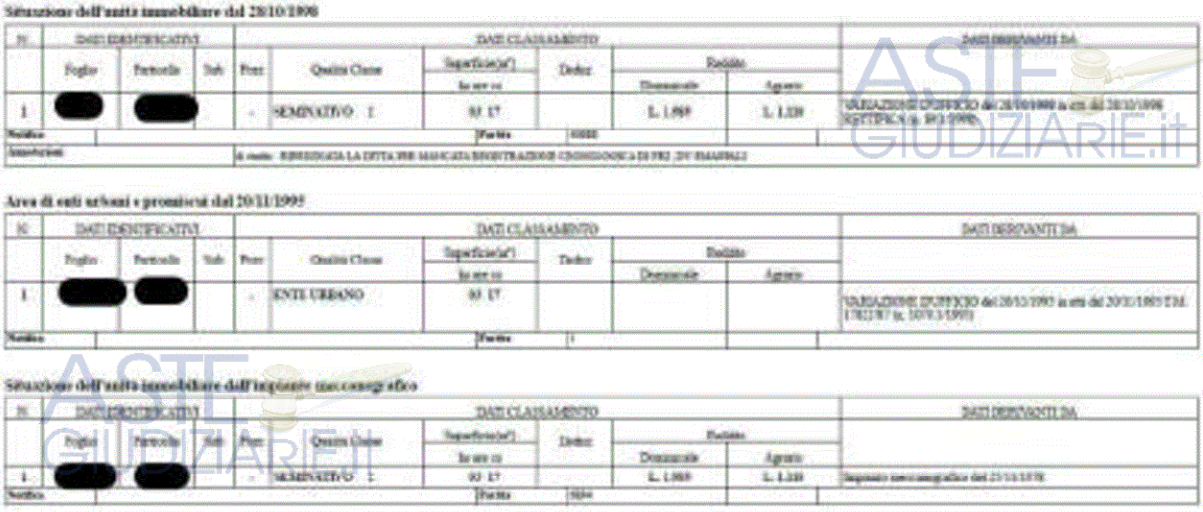
Mappali Fabbricati Correlati
Codice Comune G942 - Foglio [redacted] - Particella [redacted]

Situazione dell'unità immobiliare dal 28/10/1998

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI CLASSAMENTO					DATI DERIVANTI DA
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m²) ha are ca	Deduz	Reddito Dominicale	Reddito Agrario	
1	[redacted]	[redacted]		-	SEMINATIVO 2	01 96		Euro 0,51 L. 990	Euro 0,35 L. 686	FRAZIONAMENTO del 28/10/1998 in atti dal 28/10/1998 D 118/6/77 (n. 2412.1/1998)
Notifica			Partita	[illegible]						

Sono stati inoltre variati i seguenti immobili:
Foglio 48 Particella 2029 ; Foglio 48 Particella 2030 ; Foglio 48 Particella 2031 ;

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



SITUAZIONE DEGLI INTESTATARI – ANNESSA AREA PERTINENZIALE

Catasto Terreni, Comune di Potenza (PZ)

Foglio n. [redacted] *Particella n.* [redacted]

Si è proceduto alla sovrapposizione della **planimetria dello stato reale dei luoghi** (predisposta in risposta al quesito n. 2) con la planimetria catastale.

Da tale sovrapposizione, sono state riscontrate difformità planimetriche, consistenti in:

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

- al piano terra: assenza del tramezzo divisorio tra l'atrio ed il deposito riportato in planimetria catastale; allo stato attuale è presente un muretto basso che divide parzialmente i due ambienti.
- al piano 1°: assenza di un tramezzo nel vano n.1, riportato in planimetria catastale.

Nel seguito si riporta la sovrapposizione grafica in formato ridotto, rimandando all'allegato 8 per il formato ordinario della stessa:

PIANTA PIANO TERRA

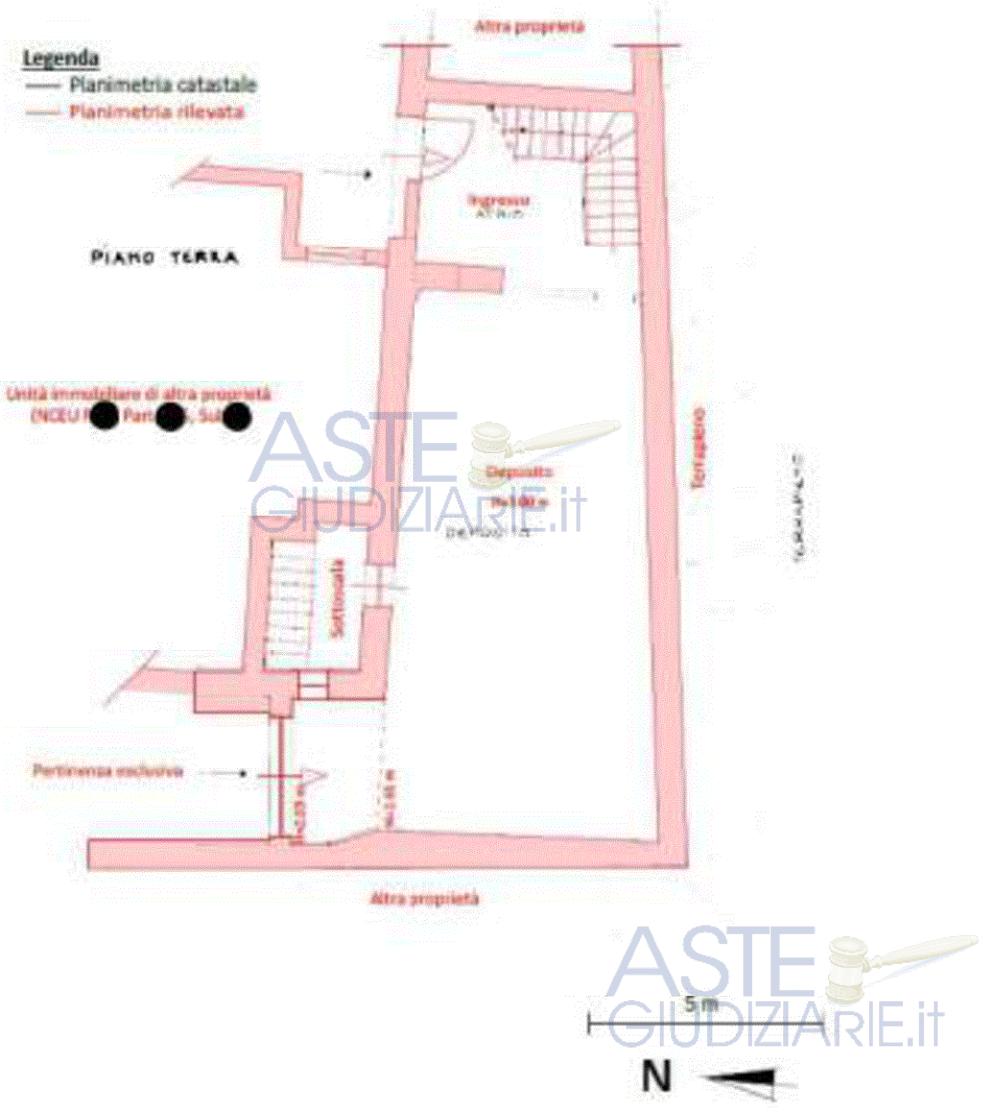


Figura 8 - Sovrapposizione planimetria dello stato reale dei luoghi con la planimetria catastale – Piano Terra

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

Figura 9 - Sovrapposizione planimetria dello stato reale dei luoghi con la planimetria catastale – Piano 1°

Oltre alle suddette difformità planimetriche, si rileva che l'area al Piano Terra adibita a "**deposito**" (destinazione d'uso peraltro riportata sia nella Concessione Edilizia che in planimetria catastale) è dotata di accesso carrabile indipendente ed è priva di superfici finestrate.

Pertanto, sussistendo le condizioni di autonomia funzionale e reddituale, **l'area deposito costituisce di fatto Unità Immobiliare a sé stante**, catastalmente classabile in categoria C/2 "Magazzini e locali di deposito", previo frazionamento e cambio di destinazione d'uso.

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

In risposta al presente quesito, sono nel seguito quantificati i costi necessari stimati per la **sola pratica di variazione catastale**, atta a sanare le difformità planimetriche e di destinazione d'uso rilevate:

Quantificazione Costi per Variazione Catastale	
Versamento agli uffici dell'Agenzia della Entrate (n.2 planimetrie x € 50,00)	€ 100,00
Onorario tecnico per presentazione pratica (inclusi IVA ed oneri previdenziali)	€ 600,00
TOTALE	**€ 700,00**

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

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

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

Nella predisposizione del prospetto, l'esperto deve fornire le informazioni sopra indicate in via di estrema sintesi e secondo i criteri della pubblicità commerciale, atteso che il prospetto è destinato ad essere inserito nell'ordinanza di autorizzazione alla vendita ed a costituire lo schema per la pubblicazione di avviso per estratto sulla testata giornalistica.
L'esperto deve quindi evitare descrizioni di carattere discorsivo od eccessivamente lunghe.
Inoltre l'esperto riporterà la risposta di cui al presente quesito, oltre che all'interno della relazione di stima secondo l'ordine dei quesiti, anche in apposito separato allegato, separatamente dalle risposte altri quesiti.

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

LOTTO UNICO

Diritti di proprietà pari ad 1/3 dei seguenti Immobili:

1) **Appartamento di tipo popolare**, superficie commerciale **mq 215** (di cui **mq 125** per l'appartamento e **mq 90** per il deposito), ubicato al **Piano Terra e 1°** (ingresso appartamento ed area deposito al piano terra e vani principali appartamento al piano 1°); sito in zona **centrale** del Comune di Potenza (PZ), tra la Villa Comunale di Santa Maria e Borgo San Rocco, alla **Via Cavour** n. **26**, identificato in Catasto Fabbricati al **foglio** [redacted] **p.lla** [redacted], cat. A/4, consistenza vani 4.

- L'U.I. confina a Sud con altra proprietà (CT F.[redacted], Part. [redacted]), ad Est con fabbricato di altra proprietà, a Nord con area pertinenziale e con U.I. di altra proprietà (F. [redacted], Part. [redacted], Sub. [redacted]), ad Ovest con fabbricato di altra proprietà.
- L'**accesso** avviene in modo diretto dall'annessa area pertinenziale esclusiva che, a sua volta, ha accesso diretto alla strada pubblica (stradina comunale di collegamento con Via Cavour). In particolare, l'accesso avviene da n.2 distinti ingressi:
  - Portone d'ingresso all'appartamento nella parte Est del fabbricato;
  - Ingresso carrabile al deposito nella parte Ovest del fabbricato.
- Il descritto stato dei luoghi **corrisponde** alla consistenza catastale.
- Risulta il seguente titolo edilizio autorizzativo:
  - *Concessione Edilizia - Prot. n. 779/A del 22.9.1980 Pratica n. 28/1980 rilasciata dal Comune di Potenza, ai sensi della Legge n. 10/1977, per la "ristrutturazione locale e rifacimento in via Cavour";*
- Lo stato dei luoghi **non è conforme** al succitato titolo autorizzativo in ordine alla **planimetria**, alla **volumetria** ed alla **destinazione d'uso** del piano 1°.
- Risulta la seguente istanza di Condono Edilizio: *"Domanda di sanatoria per opere ad uso residenziale ai sensi della Legge n. 47 del 28.2.1985" presentata in data 29.3.1986, prot. N. 1196 – pratica n. 1173/86 – progressivo n. 0416264405* e successive integrazioni.

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

- Lo stato dei luoghi è **conforme** rispetto alla istanza di condono n. 0416264405 del 29.03.1986, e successive integrazioni. Le difformità riscontrate risultano **sanabili** previa richiesta di riesame della pratica di condono, attualmente sospesa.

2) Annessa area pertinenziale esclusiva, in Catasto Terreni al **foglio** [redacted] **p.lla** [redacted], superficie di **ara 1 ca 96** e qualità **Ente Urbano,** superficie catastale totale mq 196 (di cui **superficie utile non edificata mq 66**).

- L'annessa area pertinenziale esclusiva consta di due aree distinte, entrambe servite dalla strada comunale di collegamento a Via Cavour, che consentono l'accesso diretto all'appartamento ed al deposito. Sull'area a servizio dell'appartamento sussiste una servitù di passaggio per l'accesso ad altra proprietà.
- Il descritto stato dei luoghi **corrisponde** alla consistenza catastale.

LOTTO UNICO

PIENA E INTERA PROPRIETÀ PREZZO BASE € 111.800,00

(euro centoundicimilaottocento/00)

QUOTA INDIVISA DI 1/3 PREZZO BASE = € 37.266,00

(euro trentasettemiladuecentosessantasei/00)

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

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

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

urbanistica – la consistenza del bene al momento di un determinato passaggio di proprietà; ecc.), procedendo in tal caso all'inserimento degli stessi tra gli allegati alla relazione.

Qualora nella ricostruzione dei passaggi di proprietà dovesse risultare che la consistenza catastale del bene sia diversa da quella attuale (ad esempio: indicazione di una p.lla o sub diversi da quelli attuali), l'esperto segnalerà anche **i frazionamenti e le variazioni catastali via via eseguiti,** incrociando i dati risultanti dagli atti di alienazione con le risultanze dei registri catastali.
A questo riguardo, la ricostruzione dell'esperto dovrà consentire di comprendere se il bene pignorato corrisponda ai beni oggetto dei passaggi di proprietà.
In ogni caso, poi, nell'ipotesi di pignoramento di fabbricati, l'esperto deve specificare in termini esatti su quale originaria p.lla di terreno insistano i detti fabbricati, allegando altresì foglio di mappa catastale (con evidenziazione della p.lla interessata).
Nella ricostruzione dei trasferimenti, l'esperto non deve limitarsi ad indicazioni di carattere generico ed in particolare riferire che l'atto riguarderebbe "i beni sui quali è stato edificato il fabbricato" senza ulteriori specificazioni, occorrendo al contrario documentare i passaggi catastali intervenuti.

Nell'ipotesi di beni pignorati in danno del debitore esecutato ma appartenenti allo stesso in regime di **comunione legale con il coniuge**, l'esperto stimatore eseguirà visura ipotecaria anche sul nominativo del coniuge non debitore dalla data dell'atto di acquisto.
L'esperto segnalerà tempestivamente al G.E. l'esistenza di atti di disposizione compiuti dal coniuge non debitore e/o l'esistenza di iscrizioni ipotecarie od altre formalità pregiudizievoli (ad esempio, trascrizione di sequestro conservativo; trascrizione di sentenza dichiarativa di fallimento; ecc.), producendo copia della nota di iscrizione e/o di trascrizione.

Ipotesi particolari:
1) Atto anteriore al ventennio avente natura di **atto *mortis causa***.
Nel caso in cui il primo atto antecedente di venti anni la trascrizione del pignoramento abbia natura di **atto *mortis causa*** (trascrizione di denunzia di successione; trascrizione di verbale di pubblicazione di testamento), l'esperto dovrà eseguire autonoma ispezione presso i registri immobiliari sul nominativo del dante causa, individuando l'atto d'acquisto in favore dello stesso e risalendo ad un atto *inter vivos* a carattere traslativo (ad esempio: compravendita; donazione; permuta; cessione di diritti reali; ecc.).
Qualora l'atto individuato abbia parimenti natura di atto *mortis causa* oppure si tratti di atto *inter vivos* ma a carattere non traslativo (ad esempio: divisione), l'esperto dovrà procedere ulteriormente a ritroso sino ad individuare un atto *inter vivos* a carattere traslativo nei termini sopra precisati.
Qualora l'ispezione non sia in grado di condurre all'individuazione di un atto *inter vivos* a carattere traslativo sebbene condotta a ritroso per un considerevole lasso di tempo, l'esperto darà conto di tale circostanza nella relazione.
In tal caso, l'esperto preciserà comunque se quantomeno l'intestazione nei registri del Catasto corrisponda al nominativo del soggetto indicato dai Registri Immobiliari.
2) Atto anteriore al ventennio avente natura di **atto *inter vivos* a carattere non traslativo**.
Nel caso in cui il primo atto antecedente di venti anni la trascrizione del pignoramento abbia natura di **atto *inter vivos* a carattere non traslativo** (ad esempio: divisione), l'esperto dovrà parimenti eseguire ispezione presso i registri immobiliari sui nominativi dei danti causa, individuando l'atto d'acquisto in favore degli stessi e risalendo ad un atto *inter vivos* a carattere traslativo nei termini anzidetti (ad esempio: compravendita; donazione; permuta; cessione di diritti reali; ecc.).
3) Terreni acquisiti con **procedura di espropriazione di pubblica utilità**.
Nel caso di fabbricati edificati su terreni acquisiti con **procedura di espropriazione di pubblica utilità** (ad esempio, nel caso di convenzioni per l'edilizia economica e popolare), l'esperto acquisirà presso la P.A. competente la documentazione relativa all'emissione dei decreti di occupazione d'urgenza e/o di esproprio, precisando – in difetto dell'adozione di formale provvedimento di esproprio – se sia intervenuta irreversibile trasformazione dei suoli e comunque fornendo ogni informazione utile al riguardo (anche con riguardo ad eventuali contenziosi in atto).
4) Beni già in titolarità di **istituzioni ecclesiastiche**.

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

Nel caso di 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.

Il creditore procedente ha optato per il deposito della **certificazione notarile sostitutiva (dep. in data 29.06.2021)**.

Nella suddetta certificazione notarile sostitutiva sono indicati esattamente i dati catastali attuali e storici degli immobili pignorati.

La certificazione risale sino ad un atto di acquisto derivativo trascritto in data antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento (avvenuta in data 24.05.2021 reg.gen. [redacted] reg.part. [redacted]), e precisamente:

- agli esecutati [redacted], i beni pignorati, identificati in Catasto Fabbricati del Comune di Potenza al foglio [redacted] particella [redacted] e relativa corte pertinenziale esclusiva in catasto al foglio [redacted] p.lla [redacted], sono pervenuti per la quota di 1/3 ciascuno, per **atto di donazione del 04.11.2009** per Notar [redacted] rep. [redacted]/[redacted], trascritto in data 25.11.2009 ai nn. [redacted]/[redacted], da potere di [redacted], ciascuno per la quota di proprietà di 1/3, e cumulativamente per l'intero.
- a [redacted], il terreno in CT al foglio [redacted] p.lla [redacted] è pervenuto per la quota di proprietà di 1/3 ciascuno, con **atto di compravendita del 02.05.1977** per notar [redacted] rep. [redacted] racc. [redacted], trascritto in data 09.05.1977 ai nn. [redacted]/[redacted], da potere di [redacted] proprietario dell'intero 1/1.

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

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

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

Indicherà altresì:

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

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

Tale documentazione deve essere sempre allegata alla relazione di stima.

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

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

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

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

Laddove l'esperto concluda – sulla base dell'accertamento sopra compiuto – per l'edificazione del bene **in data antecedente al 1.9.1967**, il cespite sarà considerato regolare (salvo che per le eventuali accertate modifiche dello stato dei luoghi che siano intervenute in data successiva, in relazione alle quali l'esperto

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

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

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

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

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

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

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

condizioni previste dall'**art. 40, comma 6, della legge n. 47 del 1985 o dall'art. 46, comma 5 del D.P.R. n. 380 del 2001** (già art. 17, comma 5, della legge n. 47 del 1985).

A quest'ultimo riguardo, l'esperto deve:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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.

Si è proceduto dapprima al rilievo dettagliato degli immobili oggetto di pignoramento mediante idonea strumentazione, sia dei muri interni che di quelli perimetrali, al fine di poter confrontare lo stato di fatto rilevato rispetto agli elaborati planimetrici di progetto. Si sono predisposte pertanto le planimetrie dello stato reale dei luoghi.

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

- Dalla ricerca effettuata presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Potenza è emerso che per i beni oggetto del pignoramento:
  A) è presente il seguente titolo autorizzativo:
  "**Concessione Edilizia**" - *Prot. n. 779/A del 22.9.1980 Pratica n. 28/1980 rilasciata dal Comune di Potenza, ai sensi della Legge n. 10/1977, per la "ristrutturazione locale e rifacimento in via Cavour"*;

  B) è stata presentata la seguente istanza di Condono Edilizio:
  "**Domanda di sanatoria per opere ad uso residenziale ai sensi della Legge n. 47 del 28.2.1985**" presentata in data 28.3.1986, prot. N. 1196 – pratica n. 1173/86 – progressivo n. 0416264405.

  - L'istanza di Condono Edilizio è stata presentata dal [redacted], in forza alla Legge n. 47 del 28.2.1985.
  - Lo stato della procedura presso gli uffici competenti risulta sospeso. Gli atti istruttori comprendono N.2 successive integrazioni presentate dal soggetto istante (acquisite ai prot. N. 13022 del 17.07.97 e N. 946 del 31.12.2007).
  - Dalle verifiche documentali effettuate, sono stati corrisposti al Comune di Potenza, a titolo di oblazioni, costi di costruzione ed oneri di urbanizzazione complessivi **€ 4.500,14**. Risultano tuttavia mancanti alcuni documenti richiesti dallo stesso Ente con nota prot.n. 049395 del 8.10.2007.
  - Lo stato di fatto **è conforme** ai grafici di progetto depositati a corredo della succitata istanza di Condono.

- **L'epoca di realizzazione del fabbricato in cui sono ubicati i beni staggiti risale al 1981** (dato desunto dalla "Domanda di sanatoria per opere ad uso residenziale ai sensi della Legge n. 47 del 28.2.1985" presentata in data 29.3.1986, prot. N. 1196 – pratica n. 1173/86 – progressivo n. 0416264405).

Lo stato di fatto **NON è conforme** agli elaborati allegati al titolo autorizzativo ("Concessione Edilizia" *Prot. n. 779/A del 22.9.1980 Pratica n. 28/1980*).

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

Sono state riscontrate le seguenti difformità sotto il profilo edilizio ed urbanistico

- **Planimetriche e di destinazione d'uso:** ristrutturazione completa del piano 1° (da piano soffitta ad abitazione) con realizzazione di n.4 vani, del wc e di un corridoio, con l'esecuzione di tramezzature ed impianti, nonché nell'apertura di n. 1 finestra sul prospetto ovest del fabbricato.
- **Volumetriche:** realizzazione di nuovo tetto di copertura e solaio intermedio di sottotetto, ad una quota superiore a quella originaria (sopraelevazione).

Si riportano di seguito le planimetrie del piano terra e del piano 1° del progetto depositato presso gli uffici comunali ed allegate alla "Concessione Edilizia" *Prot. n. 779/A del 22.9.1980 Pratica n. 28/1980*:

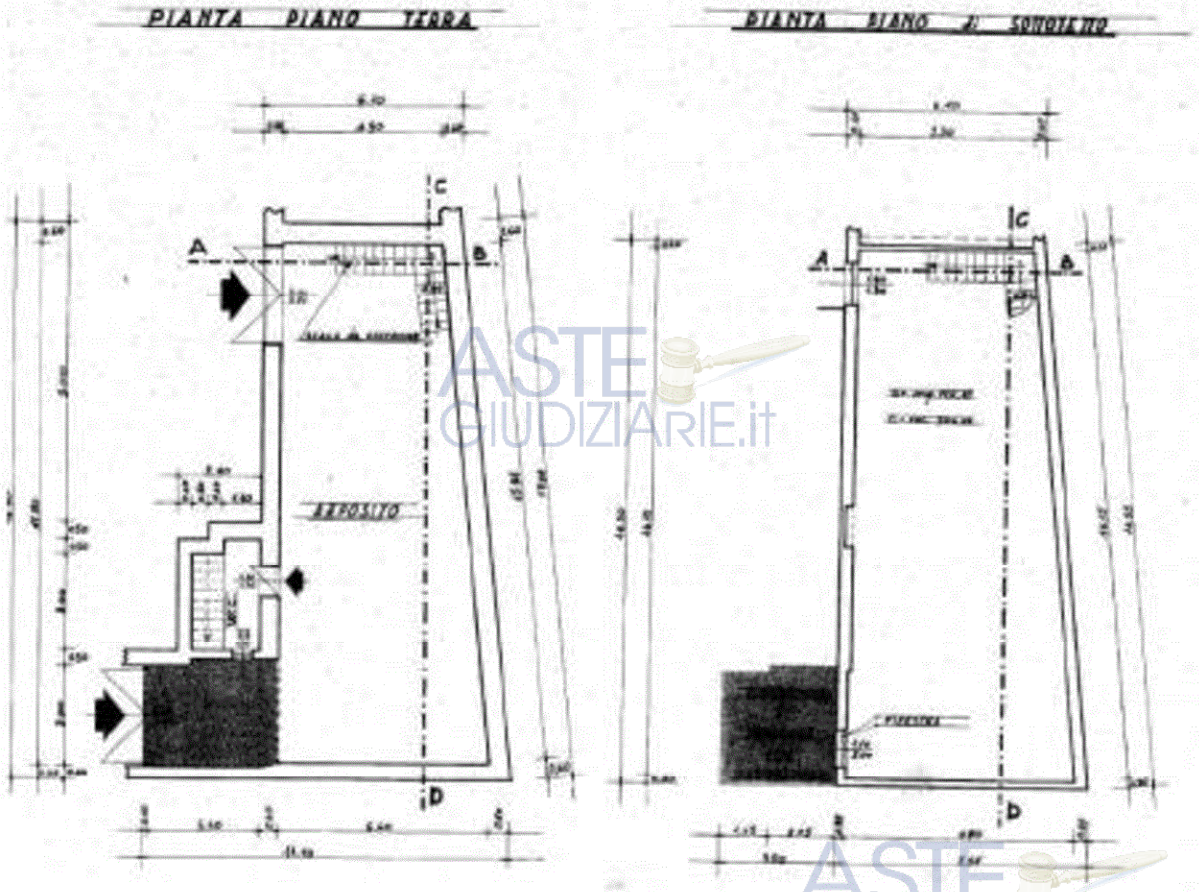


Figura 10 – Pianta Piano Terra e Piano 1° allegate alla Concessione Edilizia Prot. n. 779/A del 22.9.1980 Pratica n. 28/1980

Si riporta nel seguito la sovrapposizione della planimetria dello stato reale dei luoghi con quella di progetto:

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

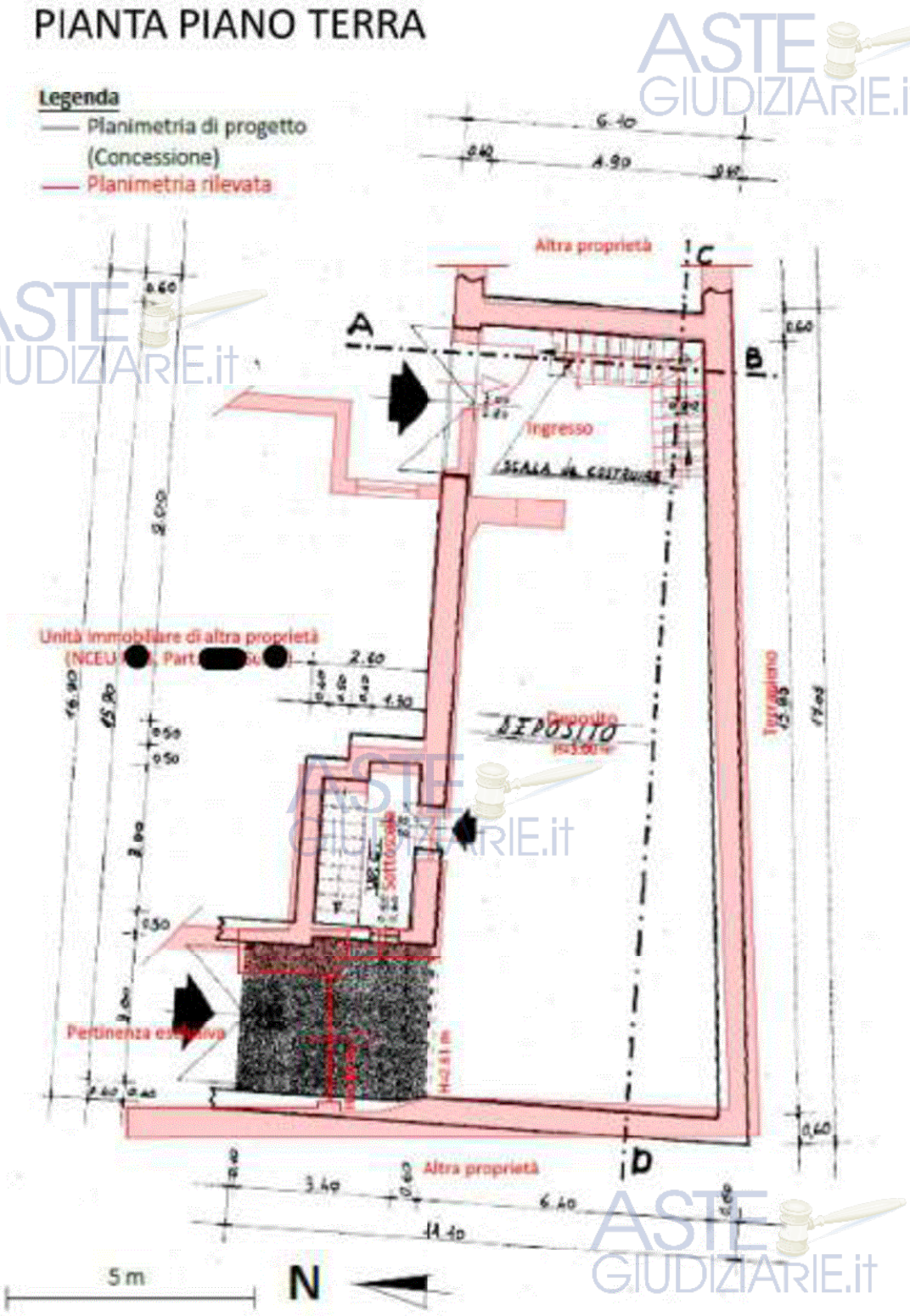


Figura 11 – Sovrapposizione stato reale dei luoghi e progetto autorizzato – Planimetria Piano Terra (nota: i lievi disallineamenti rispetto ai fili fissi sono dovuti a distorsioni grafiche degli elaborati di progetto acquisiti presso il Comune)

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

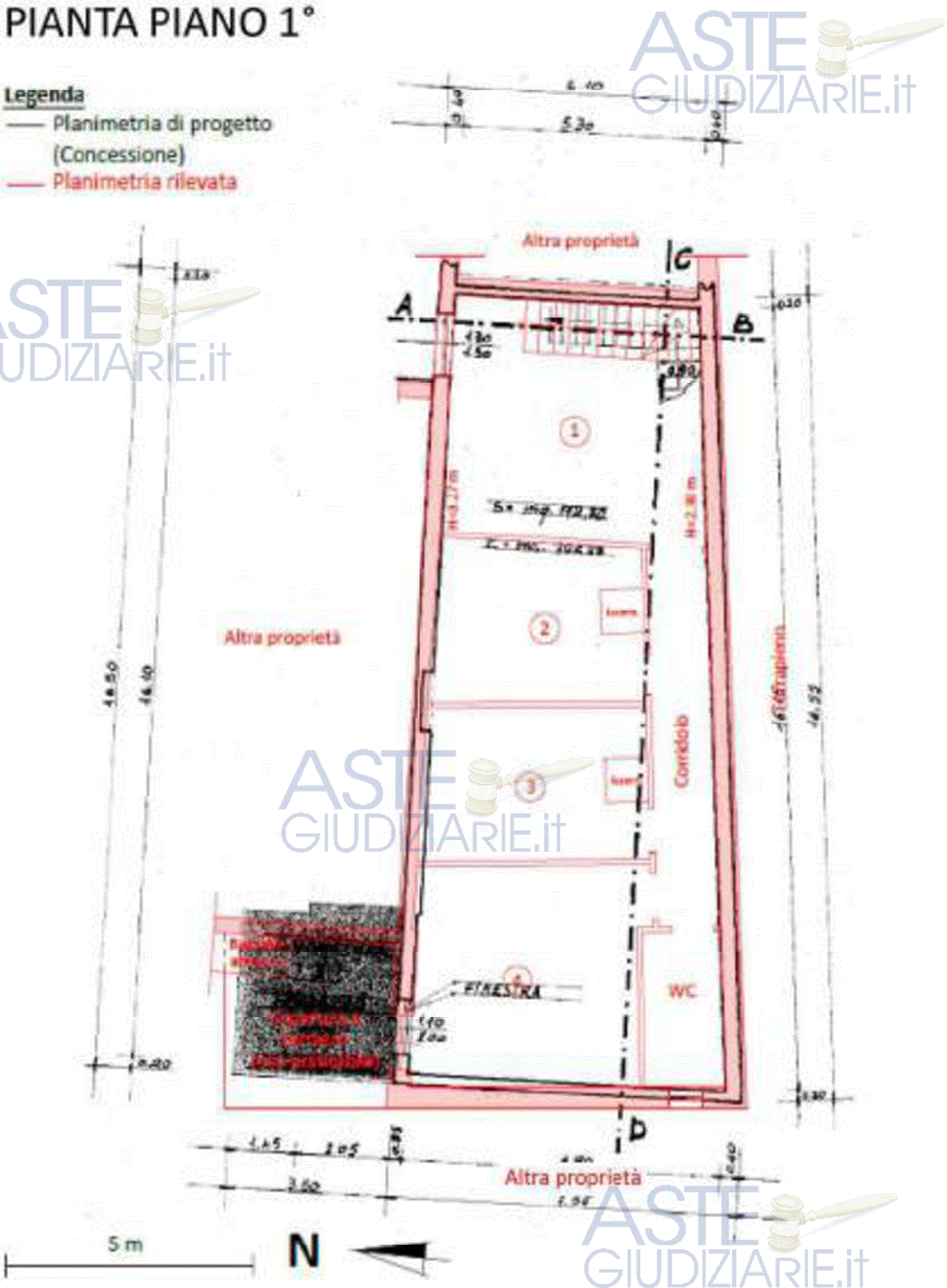


Figura 12 - Sovrapposizione stato reale dei luoghi e progetto autorizzato – Planimetria Piano 1° (nota: i lievi disallineamenti rispetto ai fili fissi sono dovuti a distorsioni grafiche degli elaborati di progetto acquisiti presso il Comune)

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

Le difformità edilizie ed urbanistiche riscontrate sono sanabili mediante la definizione della pratica di Condono Edilizio di cui alla "**Domanda di sanatoria per opere ad uso residenziale ai sensi della Legge n. 47 del 28.2.1985**" presentata in data 29.3.1986, prot. N. 1196 – pratica n. 1173/86 – progressivo n. 0416264405, con la produzione e trasmissione al Comune di Potenza dei documenti, **ancora mancanti**, richiesti dallo stesso Ente all'esecutato [redacted] con nota prot.n. 049395 del 8.10.2007, notificata nelle forme di Legge, di seguito specificati:

1 – certificato di idoneità sismica depositato al Genio Civile;
2 – documentazione fotografica.

Lo stato di fatto è **conforme** ai grafici di progetto depositati a corredo della succitata istanza di Condono (per completezza nell'allegato 9 si è riportato il confronto grafico).

La sanabilità è stata confermata dalle interlocuzioni con l'Ufficio Tecnico del Comune di Potenza.

Sono stati infine quantificati i costi per il **perfezionamento della pratica di Condono Edilizio**, dettagliati come nel seguito:

Quantificazione Costi per perfezionamento pratica di Condono Edilizio		
Diritti di Segreteria	€	150,00
Documentazione fotografica	€	50,00
Onorario tecnico per redazione del certificato di idoneità sismica, completo di accertamenti e prove sui materiali, calcoli statici e conseguente deposito al Genio Civile ai sensi del D.M. LL.PP del 15/05/1985, *"Accertamenti e norme tecniche per la certificazione di idoneità statica delle costruzioni abusive"* (inclusi IVA ed oneri previdenziali)	€	4.000,00
TOTALE	**€**	**4.200,00**

Per gli immobili esecutati, dalle verifiche effettuate presso il Comune di Potenza, **non** risulta sussistere la **Dichiarazione di Agibilità.**

Per gli immobili staggiti è stato acquisito in bozza dai sistemi informatici comunali il **Certificato di Destinazione Urbanistica** (allegato 10), dal quale risulta che essi ricadono in *"Ambito Urbano"*.

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

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.).

All'atto dell'accesso effettuato in data 07.02.2023 unitamente al Custode nominato, gli immobili sono così risultati:

- l'immobile staggito risulta libero e non occupato da persone, ingombrato da beni di scarto e di risulta derivanti dall'ultimo utilizzo, verosimilmente a scopo commerciale;
- l'annessa area pertinenziale esclusiva risulta libera e non recintata.

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

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

pignorati, riferendo lo stato delle stesse (assumendo le opportune informazioni presso la cancelleria del Tribunale).
Nel caso in cui sia ancora pendente precedente procedura espropriativa, l'esperto ne darà immediata segnalazione al giudice dell'esecuzione al fine dell'adozione dei provvedimenti opportuni relativi alla riunione;

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

La documentazione così acquisita sarà allegata alla relazione;

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

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

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

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

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

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

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).

Si riportano di seguito i vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene:

1) **domanda giudiziale revoca atti soggetti a trascrizione,** atto della Corte di Appello di Potenza del 07.04.2014 rep. [redacted], **trascritta in data 18.04.2014 ai nn.** [redacted] a favore di [redacted]), e a carico di [redacted];
2) **domanda giudiziale dichiarazione annullamento di atti**, atto del Tribunale di Potenza del 24.10.2014 rep. [redacted], **trascritta in data 03.12.2014 ai nn.** [redacted] a favore di [redacted], e a carico di B[redacted];
3) **pignoramento immobiliare del 07.05.2021 rep.** [redacted] in favore di [redacted] (creditore procedente), trascritto all'Ufficio del Territorio di Potenza in data 24.05.2021 ai nn. [redacted]

Relativamente alla formalità trascritta di cui al punto 2), da verifiche effettuate presso la Cancelleria Civile del Tribunale di Potenza, è emerso che con atto di citazione del 24.10.2014, [redacted] hanno chiesto dichiararsi la nullità dell'atto di donazione del 04.11.2009, con il quale [redacted] aveva donato la propria quota di 1/3 in favore degli odierni esecutati.

Il giudizio, iscritto a ruolo RG [redacted]/2014, è stato definito con sentenza n. [redacted]/2021 che ha rigettato la domanda di nullità (All. n. 7).

Avverso tale sentenza, i soccombenti [redacted] hanno proposto appello, iscritto a ruolo RG [redacted]/2021 ad oggi pendente.

Non essendo costituito alcun condominio (trattasi di fabbricato a conduzione familiare) **NON sussiste** alcun Regolamento Condominiale.

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

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

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

I beni oggetto di pignoramento **NON ricadono** su suolo demaniale.

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

L'esperto deve procedere alla verifica se i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero se il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà o di natura concessoria in virtù di alcuno degli istituti richiamati.
In particolare, l'esperto verificherà laddove possibile – per il tramite di opportune indagini catastali – il titolo costitutivo e la natura del soggetto a favore del quale sia costituito il diritto (se pubblico o privato).

All'uopo, laddove il diritto sia costituito a favore di **soggetto privato** (es. persone fisiche; istituti religiosi privati quali mense vescovili e relativi successori) l'esperto verificherà – acquisendo la relativa documentazione – se sussistano i presupposi per ritenere che vi sia stato acquisto della piena proprietà per usucapione (ad es., laddove l'originario enfiteuta o livellario, od un suo successore, abbia ceduto ad altri per atto tra vivi la piena proprietà del fondo senza fare alcuna menzione degli oneri su di esso gravanti o comunque garantendo l'immobile come libero da qualunque gravame e siano decorsi almeno venti anni dall'atto di acquisto).
Laddove il diritto sia costituito a favore di **soggetto pubblico**, l'esperto verificherà se il soggetto concedente sia un'amministrazione statale od un'azienda autonoma dello Stato (nel qual caso verificherà se sussistano i presupposti per considerare il diritto estinto ai sensi degli artt. 1 della legge n. 16 del 1974 o 60 della legge n. 222 del 1985) oppure a favore di ente locale in forza di provvedimento di quotizzazione ed assegnazione, eventualmente ai sensi della legge n. 1766 del 1927 acquisendo la relativa documentazione).In tale ultima ipotesi, laddove dovesse risultare l'assenza di atti di affrancazione del bene, l'esperto sospenderà le operazioni di stima e depositerà nota al G.E. corredata della relativa documentazione.

Per i beni oggetto di pignoramento **NON risulta** la presenza di censi, livelli o usi civici.

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.

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

Non risulta costituito alcun condominio (trattasi di fabbricato a conduzione familiare).
Pertanto:

1) L'importo annuo delle spese condominiali non è determinabile;
2) Non risultano spese straordinarie afferenti all'ultimo biennio;
3) Non risultano spese arretrate per gli ultimi due anni anteriori alla data della perizia;
4) Non risultano in corso procedimenti giudiziari di carattere condominiale relativi al cespite pignorato.

QUESITO n.12: procedere alla valutazione dei beni.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

La determinazione del più probabile **valore di mercato** è stata eseguita nel rispetto dei criteri previsti dall'art. 568 c.p.c. come modificato per effetto del DL 83/2015 convertito nella legge 132/2015.

La metodologia di stima applicata prevede anche la comparazione degli immobili oggetto di stima ad altri immobili simili per ubicazione e tipologia, di cui sono noti i prezzi unitari di mercato.

Calcolo delle superfici

La determinazione delle superfici commerciali delle u.i. è stata effettuata tenendo conto di quanto stabilito dal D.P.R. 138/98 - All.C *"Norme tecniche per la determinazione della superficie catastale delle unità immobiliari a destinazione ordinaria (Gruppi R, P, T)"* applicando per il caso in specie i seguenti coefficienti:

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

- 100% delle superfici calpestabili;
- 100% delle superfici pareti divisorie interne (non portanti);
- 50% delle superfici pareti perimetrali fino ad uno spessore massimo di 50 cm;
- 50% delle superfici dei vani accessori comunicanti con i vani principali;
- 30% dei balconi, terrazze e simili scoperti fino a mq 25, e 10% per la parte eccedente;

LOTTO UNICO

A seguito dei rilievi geometrici effettuati, le **superfici commerciali** calcolate risultano:

1a) Appartamento di tipo popolare	
Elemento	**Superficie commerciale (mq)**
Ingresso Piano T	22,75
Vani principali Piano 1°	99,93
Copertura a terrazzo	2,67
TOTALE	**125,35**

1b) Deposito	
Elemento	**Superficie commerciale (mq)**
Area deposito	87,96
Sottoscala	1,93
TOTALE	**89,89**

Determinazione del prezzo di mercato

La ricerca del **prezzo di mercato** è stata effettuata con il metodo della stima parametrica considerando sia i dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) dell'Agenzia delle Entrate, sia lo stato di fatto e di conservazione dei beni oggetto di pignoramento.

Inoltre, sono stati applicati i coefficienti di merito relativi a:

- Stato locativo;
- Piano;
- Stato di conservazione;
- Luminosità;
- Esposizione e vista;
- Vetustà;
- Tipo di riscaldamento.

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

Si riporta nel seguito, per la zona di riferimento, la quotazione immobiliare aggiornata:

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2022 - Semestre 1

Provincia: POTENZA

Comune: POTENZA

Fascia/zona: Centrale/VIA MAZZINI - VIA VACCARO - VIA DELLA PINETA - VIA DEGLI OLEANDRI - VIALE DANTE - VIA N. SAURO - V.LE MARCONI - C.SO GARIBALDI

Codice di zona: B1

Microzona catastale n.: 2

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	NORMALE	1050	1400	L	3,9	5,6	L
Abitazioni civili	Ottimo	2000	2300	L	5,3	6,6	L
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	710	940	L	2,6	3,3	L
Autorimesse	NORMALE	800	1000	L	2,5	3,6	L
Box	NORMALE	800	1100	L	2,6	3,5	L

Per il valore di vendita per mq lordo commerciale, dalle quotazioni O.M.I. Osservatorio del Mercato Immobiliare – Agenzia delle Entrate della zona "B1/centrale" del Comune di Potenza, aggiornato al primo semestre 2022, si assumono:

$$V_{m\text{-}appart.} = €/mq\ 710,00$$

$$V_{m\text{-}deposito} = €/mq\ 800,00$$

Compresi nel range di valori per **abitazioni di tipo economico** e per **autorimesse** (assimilabili ai depositi).

C.T.U. Ing. Dario Michele Pontolillo
pec: dariomichele.pontolillo@ingpec.eu

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

Ai fini della stima si precisa quanto segue:

- i valori succitati tengono conto della zona centrale di pregio in cui i beni ricadono;
- per tener conto dello **stato conservativo effettivo dell'appartamento, si applicano i coefficienti correttivi K_i**, come meglio dettagliato nel seguito;
- con riferimento al deposito, si tiene conto del suo potenziale utilizzo quale autorimessa, data la notevole domanda di posti auto nella medesima zona;
- per le annesse aree pertinenziali, adiacenti al fabbricato, **il valore di mercato si considera compreso nella valutazione degli immobili**;
- il prezzo a base d'asta stimato **NON è comprensivo delle eventuali spese da sostenere per lo sgombero dei beni di scarto e di risulta presenti nell'immobile**. Considerando l'entità degli stessi ed i prezzi correnti di mercato, si stima un costo di sgombero e smaltimento quantificabile in **€ 1.200**.

Il più probabile valore di mercato con stima parametrica si ottiene dalla formula:

$$V = C \times V_m \times K$$

dove:

- V è il più probabile valore di mercato del bene
- C è la consistenza del bene espressa in mq ragguagliati (**superficie commerciale**)
- V_m è il valore medio di mercato
- K è il coefficiente unico di merito

Per i **coefficienti di merito**, operando le opportune correzioni/interpolazioni per caratteristiche valutate intermedie, con riferimento all'appartamento si assume:

1- Stato locativo: abitazione libera.....0% → $K_1 = 1{,}00$
2- Piano: PT e P1° senza ascensore.....- 10% → $K_2 = 0{,}90$
3- Stato di conservazione: da ristrutturare.....- 10% → $K_3 = 0{,}90$
4- Luminosità: poco luminoso.....- 5% → $K_4 = 0{,}95$
5- Esposizione e vista: interna.....- 5% → $K_5 = 0{,}95$
6- Edificio: oltre 40 anni, scadente.....-15% → $K_6 = 0{,}85$
7- Riscaldamento: autonomo.....+5% → $K_7 = 1{,}05$

Il Coefficiente di merito complessivo **K** è dato dal prodotto dei singoli coefficienti Ki migliorativi o peggiorativi:

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

$$K_{appart.} = 1{,}00 \times 0{,}90 \times 0{,}90 \times 0{,}95 \times 0{,}95 \times 0{,}85 \times 1{,}05 = 0{,}65$$

Con riferimento al deposito al Piano Terra, non sono stati considerati coefficienti di merito, applicabili soltanto alle abitazioni, e pertanto si assume:

$$K_{deposito} = 1{,}00$$

Si ottiene quindi:

$$V_{app.} = C \times V_{m-appart.} \times K_{appart.} = mq\ 125{,}35 \times \frac{€}{mq} 710{,}00 \times 0{,}65 = €\ \ 57.849{,}03$$

$$V_{deposito} = C \times V_{m-deposito} \times K_{deposito} = mq\ 89{,}89 \times \frac{€}{mq} 800{,}00 \times 1{,}00 = €\ \ 71.912{,}00$$

$$V_{Lotto} = V_{appart.} + V_{deposito} = €\ \ 129.761{,}03$$

Come richiesto nel suddetto quesito dal G.E: al **prezzo a base d'asta** del cespite così calcolato viene applicata una riduzione pari al 10% in ordine alle differenze esistenti al momento della stima tra la vendita al libero mercato e la vendita forzata dell'immobile, al fine di rendere comparabile e competitivo l'acquisto in sede di espropriazione forzata.

Sono stati inoltre detratti i costi stimati (quesiti n.3 e n.6) relativi a:

- Costi per variazione Catastale.....€ 700,00
- Costi per completamento pratica di Condono Edilizio.....€ 4.200,00

TOTALE COSTI A DETRARRE.....€ 4.900,00

Si ottiene pertanto:

Prezzo con detrazione 10%: € 129.761,03 – 10% = € 116.784,93

Prezzo a base d'asta: € 116.784,93 – € 4.900,00 = € 111.884,93

PIENA E INTERA PROPRIETÀ PREZZO BASE c.t. = € 111.800,00

Si è proceduto infine al calcolo del CANONE DI LOCAZIONE, adottando un valore di locazione V_l pari a **1,70 €/(mq · mese) per l'appartamento** e pari a **2,50 €/(mq · mese) per il deposito** ed applicando la seguente formula:

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

$$CANONE\ DI\ LOCAZIONE = C \times V_t$$

Si ottiene:

$$CANONE\ DI\ LOCAZIONE\ (Appart.) = mq\ 125{,}35 \times \frac{€}{mq \cdot mese} 1{,}70 = \frac{€}{mese}\ 213{,}09$$

$$CANONE\ DI\ LOCAZIONE\ (Deposito) = mq\ 89{,}89 \times \frac{€}{mq \cdot mese} 2{,}50 = \frac{€}{mese}\ 224{,}72$$

In cifra tonda:

$$CANONE\ DI\ LOCAZIONE\ (Appart.)\ in\ cifra\ tonda = \frac{€}{\boldsymbol{mese}}\ \mathbf{210{,}00}$$

$$CANONE\ DI\ LOCAZIONE\ (Deposito)\ in\ cifra\ tonda = \frac{€}{\boldsymbol{mese}}\ \mathbf{220{,}00}$$

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

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

Poiché i beni staggiti sono di proprietà degli esecutati per una quota indivisa di 1/3, la valutazione della sola quota per il LOTTO UNICO è la seguente:

LOTTO UNICO:

QUOTA INDIVISA DI 1/3 = € 37.266,00

Quota canone di locazione appartamento = € 70,00
Quota canone di locazione deposito = € 73,00

La quota in titolarità degli esecutati **NON** è suscettibile di separazione in natura e gli immobili **NON** sono comodamente divisibili in porzioni di valore similare per ciascun comproprietario.

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

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

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

L'esperto deve inoltre acquisire SEMPRE **certificato di stato civile** dell'esecutato.
In particolare, in caso di esistenza di rapporto di coniugio, l'esperto deve acquisire **certificato di matrimonio per estratto** presso il Comune del luogo in cui è stato celebrato il matrimonio, verificando l'esistenza di annotazioni a margine in ordine al regime patrimoniale prescelto.
Il regime patrimoniale dell'esecutato deve essere SEMPRE verificato alla luce di tali certificazioni.
L'esperto non può invece fare riferimento ad elementi quali la dichiarazione di parte contenuta nell'atto d'acquisto del cespite.
In ogni caso, in ordine al regime patrimoniale dell'esecutato, qualora dagli elementi complessivamente in atti risulti essere intervenuta sentenza di annullamento del matrimonio oppure di scioglimento o cessazione degli effetti civili oppure di separazione personale e tale sentenza non risulti essere stata annotata a margine dell'atto di matrimonio, l'esperto procederà – laddove possibile – ad acquisire tale sentenza e a verificarne il passaggio in giudicato.

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

In merito alla residenza dalla data del pignoramento (13.4.2021) ad oggi risulta che:

- l'esecutato [redacted];
- l'esecutata [redacted];
- l'esecutato [redacted].

Si allegano:

- Certificato di residenza storico degli esecutati [redacted];
- Certificato di residenza attuale dell'esecutata [redacted];
- Estratto dell'atto di matrimonio dell'esecutata [redacted];
- Certificato di [redacted].

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

Copia della presente Perizia è stata inviata alle Parti nei termini disposti dal G.E.

Potenza, lì 03.03.2023

Il C.T.U.

Ing. Dario Michele Pontolillo

ALLEGATI

1. Nomina C.T.U.
2. Verbale di accesso e sopralluogo
3. Documentazione fotografica
4. Visure, planimetrie catastali e ortofoto
5. Concessione edilizia
6. Domanda Sanatoria - Condono Edilizio L. 47/1985
7. Sentenza n. [redacted]/2021 del 28.1.2021 – Tribunale di Potenza - Sezione Civile
8. Planimetrie dello stato reale dei luoghi e sovrapposizione a planimetrie catastali
9. Confronto tra stato reale dei luoghi, progetto autorizzato ed istanza di Condono
10. Certificato di destinazione urbanistica (bozza sistemi informatici comunali)
11. Certificati di residenza storici, Estratti dell'atto di matrimonio e Certificati di Stato Libero degli esecutati
12. Scheda sintetica del Lotto
13. Ricevute di invio Perizia alle Parti

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