

(*) per la rettifica del mero errore materiale dell'Agenzia delle Entrate - "Ufficio provinciale di Potenza - Territorio - Servizi Catastali" - in sede di impianto meccanografico relativa all'indicazione del Piano Terra, si rimanda a quanto dettagliato al QUESITO N. 1

STORIA CATASTALE

Catasto Fabbricati, Comune di Rionero in Vulture

Foglio n. [REDACTED] Particella [REDACTED] sub. [REDACTED] graffata con p.lle [REDACTED]

| | |
|----------------------|--|
| Dati della richiesta | Comune di RIONERO IN VULTURE (Codice:H307) |
| Catasto Fabbricati | Provincia di POTENZA |
| | Foglio: [REDACTED] |

Unità immobiliare dal 28/07/2023

| N. | DATI IDENTIFICATIVI | | | | DATI DI CLASSAMENTO | | | | | | | DATI DERIVANTI DA |
|-------------|---------------------|--|------------|------------|---------------------|------------|-----------|--------|-------------|---|-------------|---|
| | Sezione Urbana | Foglio | Particella | Sub | Zona Cens. | Micro Zona | Categoria | Classe | Consistenza | Superficie Catastale | Rendita | |
| 1 | | [REDACTED] | [REDACTED] | [REDACTED] | | | A/2 | 2 | 8 vani | Totale: 229 m ² Totale: escluse aree scoperte**: 221 m ² | Euro 475,14 | VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 05/07/2023 Pratica n. PZ0050519 in atti dal 28/07/2023 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n. 45401.1/2023) |
| Indirizzo | | VIA ARMANDO DIAZ n. 11 Piano T - 1 | | | | | | | | | | |
| Notifica | | Parita | | | | | | | | | Mod.58 - | |
| Annotazioni | | di studio: variazione su istanza di parte del 05/07/2023 acquisita agli atti al prot. n. p0045401 del 2023 | | | | | | | | | | |
| Riserve | | 1 - Atti di passaggio intermedi non esistenti | | | | | | | | | | |

Mappali Terreni Correlati
Codice Comune H307 - Foglio 35 - Particella 1488

Situazione dell'unità immobiliare dal 16/06/2023

| N. | DATI IDENTIFICATIVI | | | | DATI DI CLASSAMENTO | | | | | | | DATI DERIVANTI DA |
|-------------|---------------------|---|------------|------------|---------------------|------------|-----------|--------|-------------|---|-------------|--|
| | Sezione Urbana | Foglio | Particella | Sub | Zona Cens. | Micro Zona | Categoria | Classe | Consistenza | Superficie Catastale | Rendita | |
| 1 | | [REDACTED] | [REDACTED] | [REDACTED] | | | A/2 | 2 | 8 vani | Totale: 229 m ² Totale: escluse aree scoperte**: 221 m ² | Euro 475,14 | VARIAZIONE del 16/06/2023 Pratica n. PZ0041370 in atti dal 16/06/2023 AGGIORNAMENTO PLANIMETRICO (n. 41370.1/2023) |
| Indirizzo | | VIA ARMANDO DIAZ n. 11 Piano 1 | | | | | | | | | | |
| Notifica | | Parita | | | | | | | | | Mod.58 - | |
| Annotazioni | | di studio: cancellazione planimetria - protocollo di presentazione planimetria n.a-1943 | | | | | | | | | | |
| Riserve | | 1 - Atti di passaggio intermedi non esistenti | | | | | | | | | | |

Situazione dell'unità immobiliare dal 16/06/2023

| N. | DATI IDENTIFICATIVI | | | | DATI DI CLASSAMENTO | | | | | | | DATI DERIVANTI DA |
|-------------|---------------------|---|------------|------------|---------------------|------------|-----------|--------|-------------|---|-------------|--|
| | Sezione Urbana | Foglio | Particella | Sub | Zona Cens. | Micro Zona | Categoria | Classe | Consistenza | Superficie Catastale | Rendita | |
| 1 | | [REDACTED] | [REDACTED] | [REDACTED] | | | A/2 | 2 | 8 vani | Totale: 229 m ² Totale: escluse aree scoperte**: 221 m ² | Euro 475,14 | VARIAZIONE del 16/06/2023 Pratica n. PZ0041369 in atti dal 16/06/2023 AGGIORNAMENTO PLANIMETRICO (n. 41369.1/2023) |
| Indirizzo | | VIA ARMANDO DIAZ n. 11 Piano 1 | | | | | | | | | | |
| Notifica | | Parita | | | | | | | | | Mod.58 - | |
| Annotazioni | | di studio: cancellazione planimetria - protocollo di presentazione planimetria n.a-1943 | | | | | | | | | | |
| Riserve | | 1 - Atti di passaggio intermedi non esistenti | | | | | | | | | | |

Situazione dell'unità immobiliare dal 16/06/2023

| N. | DATI IDENTIFICATIVI | | | | DATI DI CLASSAMENTO | | | | | | | DATI DERIVANTI DA |
|-------------|---------------------|---|------------|------------|---------------------|------------|-----------|--------|-------------|---|-------------|--|
| | Sezione Urbana | Foglio | Particella | Sub | Zona Cens. | Micro Zona | Categoria | Classe | Consistenza | Superficie Catastale | Rendita | |
| 1 | | [REDACTED] | [REDACTED] | [REDACTED] | | | A/2 | 2 | 8 vani | Totale: 229 m ² Totale: escluse aree scoperte**: 221 m ² | Euro 475,14 | VARIAZIONE del 16/06/2023 Pratica n. PZ0041368 in atti dal 16/06/2023 AGGIORNAMENTO PLANIMETRICO (n. 41368.1/2023) |
| Indirizzo | | VIA ARMANDO DIAZ n. 11 Piano 1 | | | | | | | | | | |
| Notifica | | Parita | | | | | | | | | Mod.58 - | |
| Annotazioni | | di studio: cancellazione planimetria - protocollo di presentazione planimetria n.a-1943 | | | | | | | | | | |
| Riserve | | 1 - Atti di passaggio intermedi non esistenti | | | | | | | | | | |

Relazione di Consulenza Tecnica Procedura R.G.E. n. 21/2021

Situazione dell'unità immobiliare dal 04/12/2012

| N. | DATI IDENTIFICATIVI | | | | DATI DI CLASSAMENTO | | | | | | | DATI DERIVANTI DA |
|--|---------------------|--------|------------|-----|---------------------|------------|-----------|--------|-------------|----------------------|-------------|--|
| | Sezione Urbana | Foglio | Particella | Sub | Zona Cens. | Micro Zona | Categoria | Classe | Consistenza | Superficie Catastale | Rendita | |
| 1 | | | | | | | A/2 | 2 | 8 vani | | Euro 475,14 | VARIAZIONE del 04/12/2012 Pratica n. PZ0283346 in atti dal 04/12/2012 G.A.F. CODIFICA PIANO INCOERENTE (n. 24450.1/2012) |
| Indirizzo VIA ARMANDO DIAZ n. 11 Piano 1 | | | | | | | | | | | | |
| Notifica | | | | | | | | | | | | |
| Riserve 1 - Altri di passaggio intermedi non esistenti | | | | | | | | | | | | |

Situazione dell'unità immobiliare dal 01/01/1994

| N. | DATI IDENTIFICATIVI | | | | DATI DI CLASSAMENTO | | | | | | | DATI DERIVANTI DA |
|--|---------------------|--------|------------|-----|---------------------|------------|-----------|--------|-------------|----------------------|------------------------|--|
| | Sezione Urbana | Foglio | Particella | Sub | Zona Cens. | Micro Zona | Categoria | Classe | Consistenza | Superficie Catastale | Rendita | |
| 1 | | | | | | | A/2 | 2 | 8 vani | | Euro 475,14 L. 920.000 | VARIAZIONE del 01/01/1994 Variazione del quadro tariffario |
| Indirizzo VIA ARMANDO DIAZ n. 11 | | | | | | | | | | | | |
| Notifica | | | | | | | | | | | | |
| Riserve 1 - Altri di passaggio intermedi non esistenti | | | | | | | | | | | | |

Situazione dell'unità immobiliare dal 01/01/1992

| N. | DATI IDENTIFICATIVI | | | | DATI DI CLASSAMENTO | | | | | | | DATI DERIVANTI DA |
|--|---------------------|--------|------------|-----|---------------------|------------|-----------|--------|-------------|----------------------|--------------|--|
| | Sezione Urbana | Foglio | Particella | Sub | Zona Cens. | Micro Zona | Categoria | Classe | Consistenza | Superficie Catastale | Rendita | |
| 1 | | | | | | | A/2 | 2 | 8 vani | | L. 1.200.000 | VARIAZIONE del 01/01/1992 Variazione del quadro tariffario |
| Indirizzo VIA ARMANDO DIAZ n. 11 | | | | | | | | | | | | |
| Notifica | | | | | | | | | | | | |
| Riserve 1 - Altri di passaggio intermedi non esistenti | | | | | | | | | | | | |

Situazione dell'unità immobiliare dal 27/12/1988

| N. | DATI IDENTIFICATIVI | | | | DATI DI CLASSAMENTO | | | | | | | DATI DERIVANTI DA |
|--|---------------------|--------|------------|-----|---------------------|------------|-----------|--------|-------------|----------------------|------------------|---|
| | Sezione Urbana | Foglio | Particella | Sub | Zona Cens. | Micro Zona | Categoria | Classe | Consistenza | Superficie Catastale | Rendita | |
| 1 | | | | | | | A/2 | 2 | 8 vani | | Euro 0,47 L. 912 | ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 27/12/1988 in atti dal 18/07/1994 DONAZIONE (n. 1486.1/1989) |
| Indirizzo VIA ARMANDO DIAZ n. 11 | | | | | | | | | | | | |
| Notifica | | | | | | | | | | | | |
| Riserve 1 - Altri di passaggio intermedi non esistenti | | | | | | | | | | | | |

Situazione dell'unità immobiliare dall'impianto meccanografico

| N. | DATI IDENTIFICATIVI | | | | DATI DI CLASSAMENTO | | | | | | | DATI DERIVANTI DA |
|--|---------------------|--------|------------|-----|---------------------|------------|-----------|--------|-------------|----------------------|---------|--|
| | Sezione Urbana | Foglio | Particella | Sub | Zona Cens. | Micro Zona | Categoria | Classe | Consistenza | Superficie Catastale | Rendita | |
| 1 | | | | | | | A/2 | 2 | 8 vani | | L. 912 | Impianto meccanografico del 30/06/1987 |
| Indirizzo VIA ARMANDO DIAZ n. 11 | | | | | | | | | | | | |
| Notifica | | | | | | | | | | | | |
| Riserve 1 - Altri di passaggio intermedi non esistenti | | | | | | | | | | | | |

SITUAZIONE DEGLI INTESTATARI

Catasto Fabbricati, Comune di Rionero in Vulture

Foglio n. [redacted] Particella [redacted] sub. [redacted] graffiata con p.lle [redacted]

INTESTATO

| | | | |
|---|--|------------------|----------------|
| 1 | BRENNA Giovanni nato a RIONERO IN VULTURE (PZ) il 13/10/1948 | BRNGNN48R13H307K | (1) Proprieta' |
|---|--|------------------|----------------|

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

Situazione degli intestati dal 14/08/1992

| N. | DATI ANAGRAFICI | CODICE FISCALE | DIRITTI E ONERI REALI |
|--|-----------------|----------------|-----------------------|
| 1 | [redacted] | [redacted] | (1) Proprieta' |
| DATI DERIVANTI DA [redacted] registrato in data 26/08/1992 - | | | |

Situazione degli intestati dal 27/12/1988

| N. | DATI ANAGRAFICI | CODICE FISCALE | DIRITTI E ONERI REALI |
|------------------------------|-----------------|----------------|---------------------------------------|
| 1 | [redacted] | [redacted] | (8) Usufrutto 1/24 fino al 14/08/1992 |
| 2 | [redacted] | [redacted] | (1) Proprieta' 1/2 fino al 14/08/1992 |
| 3 | [redacted] | [redacted] | (1) Proprieta' 1/2 fino al 14/08/1992 |
| DATI DERIVANTI DA [redacted] | | | |

Situazione degli intestati relativa ad atto del 24/11/1986 (antecedente all'impianto meccanografico)

| N. | DATI ANAGRAFICI | CODICE FISCALE | DIRITTI E ONERI REALI |
|-------------------|-----------------|----------------|--|
| 1 | | | (8) Usucapito 1/24 fino al 27/12/1988 |
| 2 | | | (1) Proprieta' 1/8 fino al 27/12/1988 |
| 3 | | | (1) Proprieta' 1/24 fino al 27/12/1988 |
| 4 | | | (1) Proprieta' 1/8 fino al 27/12/1988 |
| 5 | | | (1) Proprieta' 1/24 fino al 27/12/1988 |
| 6 | | | (1) Proprieta' 1/8 fino al 27/12/1988 |
| 7 | | | (1) Proprieta' 1/8 fino al 27/12/1988 |
| 8 | | | (1) Proprieta' 1/8 fino al 27/12/1988 |
| 9 | | | (1) Proprieta' 2/24 fino al 27/12/1988 |
| 10 | | | (1) Proprieta' 2/24 fino al 27/12/1988 |
| 11 | | | (1) Proprieta' 2/24 fino al 27/12/1988 |
| DATI DERIVANTI DA | | | |

Situazione degli intestati dall'impianto meccanografico

| N. | DATI ANAGRAFICI | CODICE FISCALE | DIRITTI E ONERI REALI |
|--|-----------------|----------------|--|
| 1 | | | (1) Proprieta' 1/24 fino al 27/12/1988 |
| 2 | | | (1) Proprieta' 1/24 fino al 24/11/1986 |
| 3 | | | (1) Proprieta' 1/8 fino al 24/11/1986 |
| 4 | | | (99) Da verificare proprietario per 1/2 fino al 24/11/1986 |
| 5 | | | (1) Proprieta' 1/8 fino al 24/11/1986 |
| 6 | | | (1) Proprieta' 1/8 fino al 24/11/1986 |
| 7 | | | (1) Proprieta' 1/24 fino al 24/11/1986 |
| 8 | | | (1) Proprieta' 1/8 fino al 24/11/1986 |
| 9 | | | (1) Proprieta' 1/8 fino al 24/11/1986 |
| 10 | | | (1) Proprieta' 1/8 fino al 24/11/1986 |
| 11 | | | (1) Proprieta' 1/24 fino al 24/11/1986 |
| 12 | | | (1) Proprieta' 1/24 fino al 24/11/1986 |
| 13 | | | (1) Proprieta' 1/24 fino al 24/11/1986 |
| DATI DERIVANTI DA impianto meccanografico del 30/06/1987 | | | |

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, NON sono state riscontrate difformità planimetriche significative ai fini catastali ed urbanistico-edilizi.

Si precisa che le apparenti discordanze grafiche in Fig. 7 sono dovute ad un'erronea rappresentazione della ortogonalità tra le pareti Nord-Est (parallela a Via Diaz) e Nord-Ovest (parallela a Via Garibaldi) del fabbricato nella redazione della planimetria catastale originaria del Piano 1° (datata 02.04.1943). **Le succitate pareti, in realtà, non sono ortogonali**, come facilmente evincibile dall'ortofoto di Fig. 3 e come accertato in fase di rilievo.

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

PIANTA PIANO TERRA

Legenda

— Planimetria catastale 1943

— Planimetria rilevata

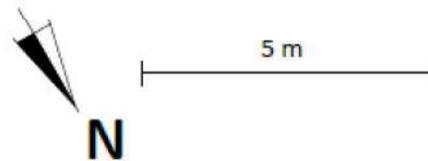
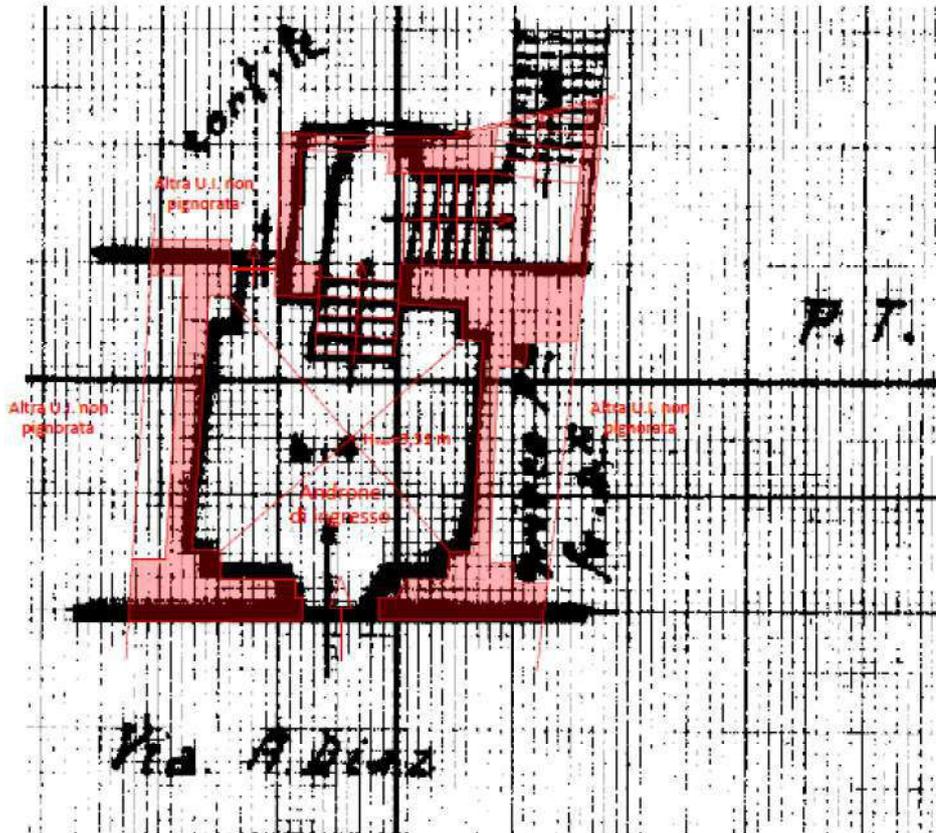


Figura 6 - Sovrapposizione planimetria dello stato reale dei luoghi con la planimetria catastale - Piano Terra

PIANTA PIANO 1°

Legenda

— Planimetria catastale 1943

— Planimetria rilevata



Figura 7 - Sovrapposizione planimetria dello stato reale dei luoghi con la planimetria catastale – Piano 1° (nota: le apparenti discordanze grafiche sono dovute ad un'erronea rappresentazione della ortogonalità tra le pareti Nord-Est (parallela a Via Diaz) e Nord-Ovest (parallela a Via Garibaldi) del fabbricato nella redazione della planimetria catastale originaria del Piano 1° (datata 02.04.1943). Le succitate pareti, in realtà, non sono ortogonali, come facilmente evincibile dall'ortofoto di Fig. 3 e come accertato in fase di rilievo).

Per quanto sopra, si ritiene opportuno procedere alla regolarizzazione dell'errore grafico mediante pratica di variazione catastale di presentazione di planimetria aggiornata al NCEU.

In risposta al presente quesito, sono nel seguito quantificati i costi necessari stimati per la **sola pratica di variazione catastale**, atta a sanare l'errore grafico riscontrato nella planimetria presente negli archivi dell'Agenzia delle Entrate – "Ufficio provinciale di Potenza – Territorio – Servizi Catastali".

| Quantificazione Costi per Variazione Catastale | |
|---|-----------------|
| Versamento agli uffici dell'Agenzia della Entrate (n.1 planimetria) | € 50,00 |
| Onorario tecnico per redazione pratica (inclusi IVA ed oneri previdenziali) | € 650,00 |
| 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.

LOTTO UNICO

Diritti di proprietà pari ad 1/1 del seguente immobile:

- **Appartamento di tipo civile**, superficie commerciale **mq 219** (di cui **mq 43** per l'androne esclusivo d'ingresso al Piano Terra e le rampe scale e **mq 176** per i vani principali dell'appartamento al Piano 1°), ubicato al **Piano Terra e 1°**; sito in zona **centrale, in pieno Centro Storico** del Comune di Rionero in Vulture (PZ), in **Via Armando Diaz n. 11**, identificato in Catasto Fabbricati al **foglio [REDACTED] p.lla [REDACTED] sub. [REDACTED] graffata con p.lle [REDACTED]** cat. A/2, consistenza vani 8;
- al NCEU l'U.I. è correlata con la particella n. [REDACTED] del Foglio [REDACTED] della mappa del C.T.;
- l'U.I. confina a Ovest con via Garibaldi, a Nord con via Armando Diaz (su cui, al civico n. 11, è posto l'ingresso al Piano Terra), a Sud con fabbricato di altra proprietà di terzi (p.lla [REDACTED]) ed a Est con altre U.I. di altre proprietà di terzi ricadenti nella medesima p.lla [REDACTED];
- l'**accesso** al Piano Terra avviene in modo diretto da via Armando Diaz; quindi dall'androne, mediante 3 piccole rampe di scale, si accede al terrazzo/portico ove è posto l'ingresso ai locali principali del Piano 1°;
- il descritto stato dei luoghi **corrisponde** alla consistenza catastale;
- **Inagibilità e Ordinanza di sgombero**: a seguito del sisma del 1980 il fabbricato in cui è ubicata l'U.I. e l'U.I. stessa sono stati dichiarati **NON AGIBILI**; per l'appartamento sussiste l'**Ordinanza di Sgombero** n. 14733 del 13.12.1980 emessa dal sindaco del Comune di Rionero in Vulture;
- l'epoca di realizzazione del fabbricato in cui è ubicato il bene è **precedente al 1.9.1967**;
- lo stato dei luoghi è **conforme** alla planimetria dell'accatastamento originario datata **2.4.1943** che si è assunta quale stato grafico legittimo sotto il profilo urbanistico-edilizio;

- sotto il profilo edilizio ed urbanistico risulta la **difformità di destinazione d'uso da "abitazione" ad "ufficio"**;
- la difformità relativa alla variazione di destinazione d'uso da "abitazione" ad "ufficio" **NON E' SANABILE**.

| |
|--|
| LOTTO UNICO |
| PREZZO BASE € 50.500,00 |
| (euro cinquantamilaacinquecento/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 urbanistica – la consistenza del bene al momento di un determinato passaggio di proprietà; ecc.), procedendo in tal caso all'inserimento degli stessi tra gli allegati alla relazione.

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

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

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

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

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

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

Ipotesi particolari:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

4) Beni già in titolarità di istituzioni ecclesiastiche.

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

5) Situazioni di comproprietà.

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

6) Esistenza di diritto di usufrutto sui beni pignorati.

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

I certificati ipocatastali risalgono ad un atto di acquisto derivativo trascritto in data antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento (avvenuta in data 26.02.2021 reg.gen. 3036 reg.part. 2692), e precisamente:

- All'esecutato [REDACTED] i beni pignorati, identificati in Catasto Fabbricati del Comune di Rionero in Vulture (Pz) al NCEU fg. [REDACTED] p.lla [REDACTED] sub. [REDACTED] graffata con p.lle [REDACTED] e [REDACTED] sono pervenuti in forza di **atto di compravendita del 14.08.1992** rep. [REDACTED] per notar [REDACTED] registrato in data 26.08.1992, trascritto in data 01.09.1992 ai nn. [REDACTED] da potere di [REDACTED] [REDACTED] e [REDACTED]

Vi è corrispondenza fra il diritto pignorato, come descritto nell'atto di pignoramento - proprietà 1/1- e i dati riportati nella nota di trascrizione.

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

L'esperto deve procedere alla verifica della **regolarità dei beni sotto il profilo edilizio ed urbanistico**, tenuto conto delle modifiche apportate all'art. 172 bis (numeri 7, 8 e 9) dis. Att. c.p.c., che di seguito si riportano: *"7) in caso di opere abusive, il controllo della possibilità di sanatoria ai sensi dell'articolo 36 del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n.380 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, la verifica sull'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, la verifica, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'articolo 40, comma sesto, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'art. 46, comma quinto del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria; 8) la verifica che i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero che il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli; 9) l'informazione sull'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, su eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, su eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato¹."*

Indicherà altresì:

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

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

Tale documentazione deve essere sempre allegata alla relazione di stima.

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

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

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

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

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

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

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

A quest'ultimo riguardo, l'esperto deve:

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

- i. **artt. 31 e seguenti della legge n. 47 del 1985** (in linea di principio, immobili ed opere abusive ultimati entro la data del 1.10.1983 ed alle condizioni ivi indicate);
- ii. **art. 39 della legge n. 724 del 1994** (in linea di principio, opere abusive ultimate entro la data del 31.12.1993 ed alle condizioni ivi indicate);
- iii. **art. 32 del D.L. n. 269 del 2003 convertito in legge n. 326 del 2003** (in linea di principio, opere abusive ultimate entro la data del 31.3.2003 ed alle condizioni ivi indicate);

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

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

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

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

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

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

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

Si è proceduto dapprima al rilievo dettagliato dell'immobile 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 all'elaborato planimetrico a disposizione, costituito dalla planimetria dell'accatastamento originario datata **2.4.1943** (quindi in epoca precedente al 1.9.1967), e che si assume perciò quale stato legittimo sotto il profilo urbanistico-edilizio della U.I. staggita, giusta art. 9-bis) comma 1-bis) del DPR n. 380/2001.

Si sono predisposte pertanto le planimetrie dello stato reale dei luoghi.

- **L'epoca di realizzazione del fabbricato in cui è ubicato il bene staggito è precedente al 1.9.1967**

Lo stato di fatto è **conforme** alla planimetria dell'accatastamento originario datata **2.4.1943** (quindi in epoca precedente al 1.9.1967) che si è assunta quale stato grafico legittimo sotto il profilo urbanistico-edilizio della U.I. staggita.

E' stata riscontrata la seguente difformità sotto il profilo edilizio ed urbanistico:

- **di destinazione d'uso:** la destinazione dell'U.I., come definita dall'art. 23-ter) comma 2) del DPR n. 380/2001, è stata variata di fatto da "abitazione civile" ad "ufficio" della ██████████ *Sas di* ██████████ & C., con la presenza negli ambienti di mobili, attrezzature e cartacei di ufficio.

A seguito degli accertamenti effettuati presso l'Ufficio Urbanistica del Comune di Rionero in Vulture, si è accertato che **la difformità relativa alla variazione di destinazione d'uso da "abitazione" ad "ufficio" NON E' SANABILE** in quanto:

- a seguito del sisma del 1980 il fabbricato in cui è ubicata l'U.I. e l'U.I. stessa sono stati dichiarati **NON AGIBILI** (rif. Scheda di Rilevazione della Commissione Tecnica del Comune di Rionero in Vulture - All. 6);
- conseguentemente, per l'appartamento staggito il Sindaco ha emesso l'**Ordinanza di Sgombero** n. 14733 del 13.12.1980 (All. 6);
- in data 4.3.1987, a cura dei proprietari dell'intero plesso, è stato presentato al Comune di Rionero in Vulture, ai sensi della Legge n. 219/1981, il "*Progetto di demolizione e ricostruzione del fabbricato sito in via Diaz -via Garibaldi di proprietà dei sigg. [REDACTED] ed altri*" che, tuttavia, non è stato ammesso a finanziamento.

Non sussistono oneri economici per l'eliminazione dell'abuso, in quanto all'uopo non necessita eseguire alcuna opera edilizia.

Si procederà pertanto alla stima considerando l'immobile quale **abitazione civile**, conformemente alla sua destinazione originaria ed a quella risultante dall'accatastamento (categoria catastale A/2).

Si riporta di seguito la sovrapposizione delle planimetrie dello stato reale dei luoghi con quelle dell'accatastamento risalente al 2.4.1943, corrispondenti allo stato legittimo dell'immobile, depositato presso l'Agenzia delle Entrate - "Ufficio provinciale di Potenza - Territorio - Servizi Catastali":

PIANTA PIANO TERRA

Legenda

- Planimetria catastale 1943
(stato legittimo immobile)
- Planimetria rilevata

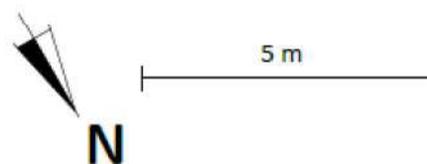
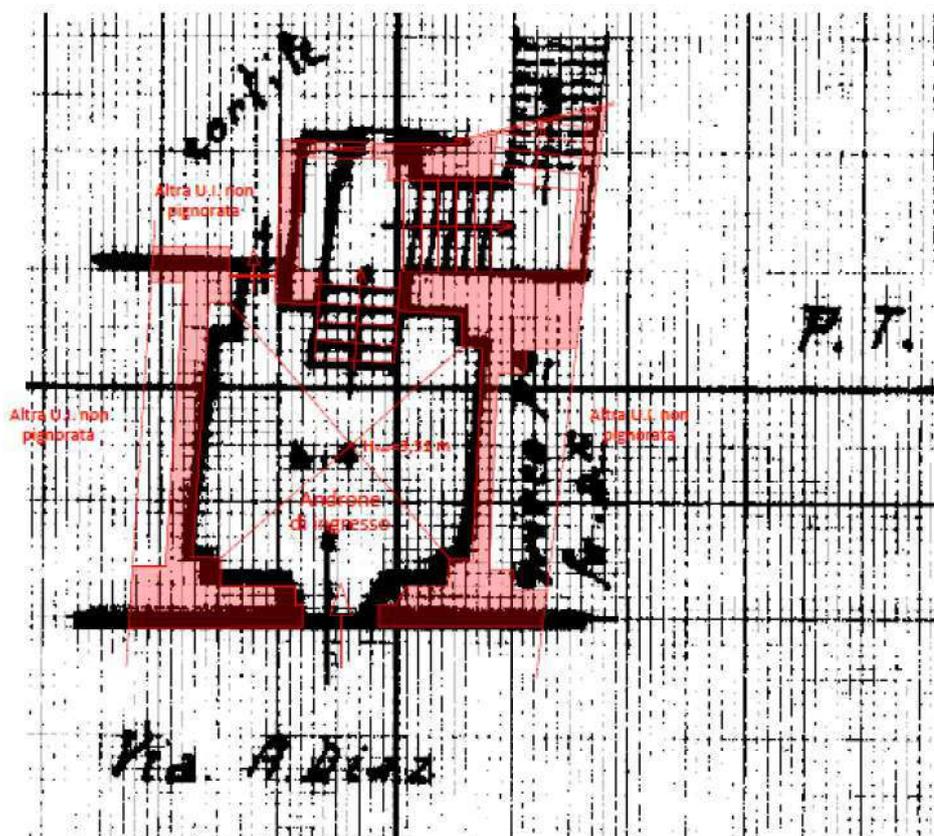


Figura 8 - Sovrapposizione stato reale dei luoghi e accatastamento datato 2.4.1943 - Planimetria Piano Terra (nota: i lievi disallineamenti rispetto ai fili fissi sono dovuti a distorsioni grafiche degli elaborati acquisiti presso il NCEU).

PIANTA PIANO 1°

Legenda

- Planimetria catastale 1943
(stato legittimo immobile)
- Planimetria rilevata

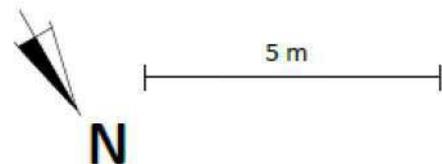


Figura 9 - Sovrapposizione stato reale dei luoghi e accatastamento datato 2.4.1943 – Planimetria Piano 1° (nota: le apparenti discordanze grafiche sono dovute ad un'erronea rappresentazione della ortogonalità tra le pareti Nord-Est (parallela a Via Diaz) e Nord-Ovest (parallela a Via Garibaldi) del fabbricato nella redazione della planimetria catastale originaria del Piano 1° (datata 02.04.1943). Le succitate pareti, in realtà, non sono ortogonali, come facilmente evincibile dall'ortofoto di Fig. 3 e come accertato in fase di rilievo).

- Per l'immobile pignorato, dalle verifiche effettuate presso il Comune di Rionero in Vulture, **non** risulta sussistere la **Dichiarazione di Agibilità**, ma l'**Ordinanza di Sgombero** n. 14733 del 13.12.1980 (All. 6) emessa dal Sindaco di Rionero in Vulture per inagibilità a seguito del sisma del 23.11.1980.

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 28.6.2023 unitamente al Custode nominato, l'immobile risulta essere utilizzato quale "*sede della* ██████████ *Sas di* ██████████ ██████████ *& C., detenuto a titolo gratuito, dalla costituzione*" (rif. All. 2 - Verbale di Accesso ed immissione in possesso del Custode Giudiziario del 28.6.2023, in atti), con la presenza negli ambienti di mobili, attrezzature e cartacei di ufficio.

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

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

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

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

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

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

La documentazione così acquisita sarà allegata alla relazione;

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

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

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

In particolare, l'esperto indicherà:

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

Tra questi si segnalano in linea di principio:

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

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

Tra questi si segnalano:

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

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

- 1) **ipoteca volontaria** iscritta a Potenza in data 26.05.2004 ai nn. [REDACTED] a favore della [REDACTED]
- 2) **ipoteca volontaria** iscritta a Potenza in data 22.06.2005 ai nn. [REDACTED] 3 a favore della [REDACTED]
- 3) **ipoteca volontaria** iscritta a Potenza in data 20.04.2006 ai nn. [REDACTED] a favore della [REDACTED]
- 4) **ipoteca volontaria** iscritta a Potenza in data 10.06.2009 ai nn. [REDACTED] a favore della [REDACTED]
- 5) **pignoramento immobiliare** trascritto a Potenza in data 28.12.2020 ai nn. [REDACTED] a favore di [REDACTED] (N.B.: alla trascrizione del pignoramento non ha fatto seguito l'iscrizione del procedimento di esecuzione immobiliare)
- 6) **pignoramento immobiliare** trascritto a Potenza in data 26.02.2021 ai nn. [REDACTED] a favore di [REDACTED]

Vincoli Storico-artistici:

L'U.I. staggita ricade in un fabbricato (part.lla 1488) attiguo al complesso immobiliare denominato "Palazzi Fortunato - Catena" del Comune di Rionero in Vulture tutelato ai sensi della Legge n. 1089 del 1.6.1939 con **D.M. Beni Culturali e Ambientali del 16.6.1995** (All. 9), per il quale vigono, in virtù del dispositivo del succitato DM, **i seguenti vincoli:**

- divieto di ampliamenti planimetrici, altimetrici e volumetrici;
- eventuali progetti di manutenzione e ristrutturazione degli esterni degli edifici dovranno rispettare il consolidato assetto architettonico-compositivo, con prevalente uso di materiali di finitura tradizionali, ed essere sottoposti alla preventiva approvazione della Soprintendenza per i Beni Ambientali e Architettonici della Basilicata.

Servitù:

1. sull'androne d'ingresso posto al piano terra sussiste una servitù di fatto di passaggio pedonale a favore di altra u.i. p.lla [REDACTED] sub. [REDACTED] non oggetto di

pignoramento che, tuttavia, si evidenzia, non è interclusa alla pubblica via in quanto dotata di doppio accesso diretto da via Garibaldi civici n. 8 e n. 10);

2. sul terrazzo-portico posto al Piano 1° sussiste una servitù di fatto di passaggio pedonale per l'esecuzione della sola manutenzione della copertura piana della sottostante U.I. di cui al precedente punto 1 (p.lla [REDACTED] sub. [REDACTED] non oggetto di pignoramento), della quale lo stesso terrazzo ne costituisce, appunto, il solaio di copertura.

Tali servitù **NON** risultano formalmente costituite nell'atto di acquisto derivativo dell'immobile pignorato.

Non essendo costituito alcun condominio, **NON sussiste** alcun Regolamento Condominiale.

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

Laddove il diritto sia costituito a favore di **sogetto pubblico**, l'esperto verificherà se il soggetto concedente sia un'amministrazione statale od un'azienda autonoma dello Stato (nel qual caso verificherà se sussistano i presupposti per considerare il diritto estinto ai sensi degli artt. 1 della legge n. 16 del 1974 o 60 della legge

n. 222 del 1985) oppure a favore di ente locale in forza di provvedimento di quotizzazione ed assegnazione, eventualmente ai sensi della legge n. 1766 del 1927 acquisendo la relativa documentazione). In tale ultima ipotesi, laddove dovesse risultare l'assenza di atti di affrancazione del bene, l'esperto sospenderà le operazioni di stima e depositerà nota al G.E. corredata della relativa documentazione.

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.

Non risulta costituito alcun condominio e 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**.

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:

- 100% delle superfici calpestabili;
- 100% delle superfici pareti divisorie interne;
- 100% delle superfici pareti perimetrali esterne fino ad uno spessore massimo di 50 cm;
- 50% delle superfici pareti in comunione fino ad uno spessore massimo di 25 cm;
- 25% delle superfici dei vani accessori non 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:

| <i>Appartamento di tipo civile</i> | |
|-------------------------------------|------------------------------------|
| Elemento | Superficie commerciale (mq) |
| Androne di ingresso Piano T + Scale | 43,24 |
| Vani principali Piano 1° | 166,77 |
| Balconi Piano 1° | 0,80 |
| Portico-terrazzo Piano 1° | 7,47 |
| Bagno esterno | 0,52 |
| TOTALE | 218,80 |

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:

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 Rionero in Vulture (PZ), aggiornato al primo semestre 2023, si assume:

$$V_m = \text{€}/\text{mq } 360,00$$

Compreso nel range di valori per **abitazioni civili di tipo economico**

Ai fini della stima si precisa quanto segue:

- il valore succitato tiene conto della **zona centrale in pieno Centro Storico** in cui il bene ricade, nonché della adiacenza al complesso immobiliare denominato “*Palazzi Fortunato – Catena*” del Comune di Rionero in Vulture tutelato ai sensi della Legge n. 1089 del 1.6.1939;
- il valore tiene conto del conseguente **vincolo** derivante dalla succitata attiguità al complesso immobiliare “*Palazzi Fortunato – Catena*” che comporta per l’immobile pignorato:
 - il divieto di ampliamenti planimetrici, altimetrici e volumetrici;
 - che eventuali progetti di manutenzione e ristrutturazione degli esterni degli edifici dovranno rispettare il consolidato assetto architettonico-compositivo, con prevalente uso di materiali di finitura tradizionali, ed essere sottoposti alla preventiva approvazione della Soprintendenza per i Beni Ambientali e Architettonici della Basilicata;
 - il valore tiene altresì conto che **l’immobile è stato dichiarato inagibile** a seguito del sisma del 23 novembre 1980 e che sussiste tuttora l’**Ordinanza di Sgombero** del Sindaco di Rionero in Vulture n. 14733 del 13.12.1980;
- per tener conto dello **stato conservativo effettivo dell’immobile, si applicano i coefficienti correttivi K_i** , come meglio dettagliato nel seguito;
- il prezzo a base d’asta stimato **NON è comprensivo delle eventuali spese da sostenere per lo sgombero dei mobili, attrezzature, cartacei di ufficio e materiale di risulta e di scarto presenti nell’immobile**. Considerando l’entità degli stessi ed i prezzi correnti di mercato, si stima un costo di sgombero e smaltimento quantificabile in **€ 1.500**.

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: mediamente luminoso.....0% -> $K_4 = 1,00$
- 5- Esposizione e vista: mista.....0% -> $K_5 = 1,00$
- 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 K_i migliorativi o peggiorativi:

$$K = 1,00 \times 0,90 \times 0,90 \times 1,00 \times 1,00 \times 0,85 \times 1,05 = 0,723$$

Si ottiene quindi:

$$V = C \times V_m \times K = mq \ 218,80 \times \frac{\text{€}}{mq} \ 360,00 \times 0,723 = \text{€} \ 56.949,26$$

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 (quesito n.3) relativi a:

- Costi per Variazione catastale.....€ 700,00

Si ottiene pertanto:

$$\text{Prezzo con detrazione 10\%: € } 56.949,26 - 10\% = \text{€ } 51.254,33$$

$$\text{Prezzo a base d'asta: € } 51.254,33 - \text{€ } 700,00 = \text{€ } 50.554,33$$

PREZZO A BASE D'ASTA in cifra tonda = € 50.500,00

In considerazione della sussistenza dell'Ordinanza di Sgombero del Sindaco di Rionero in Vulture n. 14733 del 13.12.1980, **al solo fine di completezza della Perizia** si è proceduto infine al calcolo del CANONE DI LOCAZIONE, adottando un valore di locazione V_l pari a **1,30 €/mq · mese** ed applicando la seguente formula:

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

Si ottiene:

$$CANONE DI LOCAZIONE = mq \ 218,80 \times \frac{\text{€}}{mq \cdot \text{mese}} \ 1,30 = \frac{\text{€}}{\text{mese}} \ 284,44$$

In cifra tonda:

$$CANONE DI LOCAZIONE \text{ in cifra tonda} = \frac{\text{€}}{\text{mese}} \ 280,00$$

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

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

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

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

Il pignoramento **non ha ad oggetto una quota indivisa.**

ALLEGATI

1. Nomina C.T.U.
2. Verbale di accesso e sopralluogo
3. Documentazione fotografica
4. Visure, planimetrie catastali e ortofoto
5. Istanze di correzione al NCEU
6. Ordinanza di Sgombero del Sindaco di Rionero in Vulture n.14733 del 13.12.1980 (con scheda di Rilevazione della Commissione Tecnica del Comune di Rionero in Vulture)
7. Planimetrie dello stato reale dei luoghi
8. Confronto tra stato reale dei luoghi e planimetria catastale del 2.4.1943
9. D.M. Beni Culturali e Ambientali del 16.6.1995
10. Certificato di residenza storico ed Estratto dell'atto di matrimonio dell'esecutato
11. Scheda sintetica del Lotto
12. Atto di compravendita del 14.08.1992 rep. [REDACTED]
13. Ricevute di invio Perizia alle Parti