

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	5
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	30
QUESITO n.4: procedere alla predisposizione di schema sintetico-descrittivo del lotto.	36
QUESITO n.5: procedere alla ricostruzione dei passaggi di proprietà in relazione al bene ignorato.	38
QUESITO n.6: verificare la regolarità del bene o dei beni pignorati sotto il profilo edilizio ed urbanistico.	40
QUESITO n.7: indicare lo stato di possesso attuale dell'immobile.....	46
QUESITO n.8: specificare i vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene.	47
QUESITO n.9: verificare se i beni pignorati ricadano su suolo demaniale.....	49
QUESITO n.10: verificare l'esistenza di pesi od oneri di altro tipo.	49
QUESITO n.11: fornire ogni informazione utile sulle spese di gestione dell'immobile e su eventuali procedimenti in corso.....	50
QUESITO n.12: procedere alla valutazione dei beni.	50
QUESITO n.13: procedere alla valutazione di quota indivisa per gli immobili pignorati per la sola quota.....	56
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.....	57
ALLEGATI	58

Premessa

Con Provvedimento del 25.5.2023, 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. 21/2021 R.G.E. promosso dall' [REDACTED] (C.F.= [REDACTED]) - creditore procedente con [REDACTED] (C.F.= [REDACTED]), contro [REDACTED] [REDACTED] (C.F.= [REDACTED]).

Il creditore procedente in data 27.6.2023 ha depositato atto di rinuncia alla procedura esecutiva.

Oggetto del Procedimento R.G.E. n. 21/2021 è il seguente bene immobile, ubicato nel Comune di Rionero in Vulture (PZ), in Via Armando Diaz n.11:

- appartamento in Catasto Fabbricati Foglio [REDACTED] Particella [REDACTED] sub [REDACTED] graffata con le particelle [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 - "Ufficio provinciale di Potenza - Territorio - Servizi Catastali" - e gli Uffici Comunali di Rionero in Vulture (PZ).

Di concerto con il Custode Giudiziario nominato, Avv. Piergiuseppe METASTASIO, veniva fissata per il giorno 28 giugno 2023 alle ore 11:30 la data dell'accesso all'immobile pignorato, a mezzo Raccomandata A.R..

Quindi in data 28 giugno 2023 veniva effettuato l'accesso ai luoghi in presenza dell'esecutato 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 del bene staggito.

Sono state necessarie ulteriori operazioni di accesso ed acquisizione di Atti presso il Comune di Rionero in Vulture (PZ), in particolare per l'accertamento della regolarità edilizia ed urbanistica del bene.

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..

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] sono pervenuti in forza di **atto di compravendita del** [REDACTED] 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

Alla presente Relazione sono riportati in allegato (All. 10) il Certificato di Residenza storico e l'Estratto per riassunto del Registro dell'Atto di matrimonio dell'esecutato, dai quali risulta che attualmente:

██
██

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

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

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

Al riguardo:

- qualora l'atto di pignoramento rechi l'indicazione di un **diritto di contenuto più ampio** rispetto a quello in titolarità dell'esecutato (ad esempio: piena proprietà in luogo della nuda proprietà o dell'usufrutto o della proprietà superficiaria; intera proprietà in luogo della quota di ½; quota di ½ in luogo della minor quota di ¼; ecc.), l'esperto proseguirà nelle operazioni di stima assumendo come oggetto del pignoramento il diritto quale effettivamente in titolarità del soggetto esecutato (anche ai fini della stima);
- qualora l'atto di pignoramento rechi l'indicazione di un **diritto di contenuto meno ampio** rispetto a quello in titolarità dell'esecutato (ad esempio: nuda proprietà in luogo della piena proprietà conseguente al consolidamento dell'usufrutto; quota di ½ in luogo dell'intera proprietà; quota di ¼ in luogo della maggior quota di ½; ecc.), l'esperto sospenderà le operazioni di stima, dandone immediata comunicazione al G.E. per le determinazioni sul prosieguo.

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

Al riguardo:

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

- nel caso in cui l'atto di pignoramento rechi l'indicazione del bene con **dati di identificazione catastali completamente errati** (indicazione di foglio catastale inesistente o corrispondente ad altra zona; indicazione di p.lla catastale inesistente o corrispondente a bene non in titolarità dell'esecutato; indicazione di sub catastale inesistente o corrispondente a bene non in titolarità dell'esecutato), l'esperto sospenderà le operazioni di stima, dandone immediata comunicazione al G.E. per le determinazioni sul prosieguo (depositando altresì la documentazione acquisita);
- nel caso in cui l'atto di pignoramento rechi l'indicazione del bene secondo una **consistenza catastale non omogenea** rispetto a quella esistente alla data del pignoramento (segnatamente: indicazione del bene con i dati del Catasto Terreni laddove sul terreno vi era già stata edificazione di fabbricato oggetto di autonoma individuazione al Catasto Fabbricati), l'esperto sospenderà le operazioni di stima, dandone immediata comunicazione al G.E. per le determinazioni sul prosieguo (depositando altresì la documentazione acquisita);
- nel caso in cui l'atto di pignoramento rechi l'indicazione del bene secondo una **consistenza catastale omogenea ma difforme** rispetto a quella esistente alla data del pignoramento (indicazione di p.lla

del C.F. o del C.T. già soppressa e sostituita da altra p.lla; indicazione di sub del C.F. già soppresso e sostituito da altro sub), l'esperto preciserà:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

I diritti reali pignorati risultano di **Piena proprietà** quota **1/1** in capo all'esecutato, relativamente all'immobile in Comune di Rionero in Vulture (PZ) in Via Armando Diaz n. 11, identificato al Catasto Fabbricati della provincia di Potenza, e precisamente:

- abitazione di tipo civile, categoria A/2, cl. 2, 8 vani, contraddistinta in NCEU del Comune di Rionero in Vulture (PZ) al foglio [REDACTED] p.lla [REDACTED] sub. [REDACTED] graffata con p.lle [REDACTED], piano T-1°

Non sono state rilevate **difformità formali** nei **dati di identificazione catastale**, ad eccezione del **mero errore materiale** dell’Agenzia delle Entrate – “Ufficio provinciale di Potenza – Territorio – Servizi Catastali” - (ex U.T.E., poi ex Agenzia del Territorio) in sede di impianto meccanografico e precisamente:

1. nell’atto di pignoramento il bene è indicato solo come piano 1°, nel mentre dallo stato di fatto e dalla planimetria agli atti dell’Agenzia delle Entrate – “Ufficio provinciale di Potenza – Territorio – Servizi Catastali” - risulta che il bene si sviluppa anche al Piano terra per la sussistenza di un androne d’ingresso esclusivo;
2. nelle visure originarie del NCEU risultava errata la correlazione tra il numero della particella della mappa del Catasto Terreni in cui ricade effettivamente l’immobile (p.lla [REDACTED]) e quelle della mappa del Catasto Fabbricati che lo identificano (p.lle [REDACTED] e [REDACTED]);
3. nei sistemi informatici del NCEU non risultava acquisita l’immagine della planimetria della U.I.

Relativamente al punto 1, si precisa ed evidenzia che:

- nell’atto di **compravendita del 14.08.1992** rep. [REDACTED] per notar [REDACTED] trascritto in data 01.09.1992 ai nn. [REDACTED] con il quale il bene staggito è pervenuto all’esecutato (All.12), l’U.I. era correttamente descritta a pag. 3 con “...mappali [REDACTED] sub. [REDACTED] via A. Diaz, **piani terra e primo**, categoria a/2, classe 2^, vani 8...”;
- la planimetria agli atti dell’Agenzia delle Entrate – “Ufficio provinciale di Potenza – Territorio – Servizi Catastali”, relativa all’accatamento originario (mai finora oggetto di variazione catastale), datata 2.4.1943 e che di seguito si riporta in Fig.1, contiene correttamente anche la rappresentazione grafica dell’androne esclusivo ubicato al Piano Terra.

Relativamente al punto 2, si precisa ed evidenzia che:

- dagli accertamenti eseguiti l’U.I. staggita ricade interamente nella part. n. [REDACTED] del Catasto Terreni e, quindi, la correlazione riportata sulle visure originarie del NCEU con la part. n. [REDACTED] era errata (All. 5).

Per quanto sopra, **al fine di adempiere puntualmente ai quesiti peritali e, soprattutto, per motivi di economia processuale**, è stato necessario e ritenuto doveroso da parte di questo CTU procedere preliminarmente alla correzione dei succitati **meri errori materiali** riportati negli atti del NCEU, mediante la produzione all' "Agenzia delle Entrate - Ufficio provinciale di Potenza - Territorio - Servizi Catastali" di n. 2 successive "Istanze di Correzione" (All. 5) che hanno riguardato:

1. la prima, propedeutica alla seconda, finalizzata all'inserimento nei sistemi informatici del NCEU **dell'immagine della planimetria** della U.I., datata 2.4.1943;
2. la seconda, per **l'inserimento dell'indicazione del Piano Terra** nella visura del NCEU, nonché per la contestuale rettifica della **correlazione tra le particelle della mappa del Catasto Terreni e quelle della mappa del Catasto Fabbricati** (rif. indicazione della part. n. [REDACTED] del C.T.)

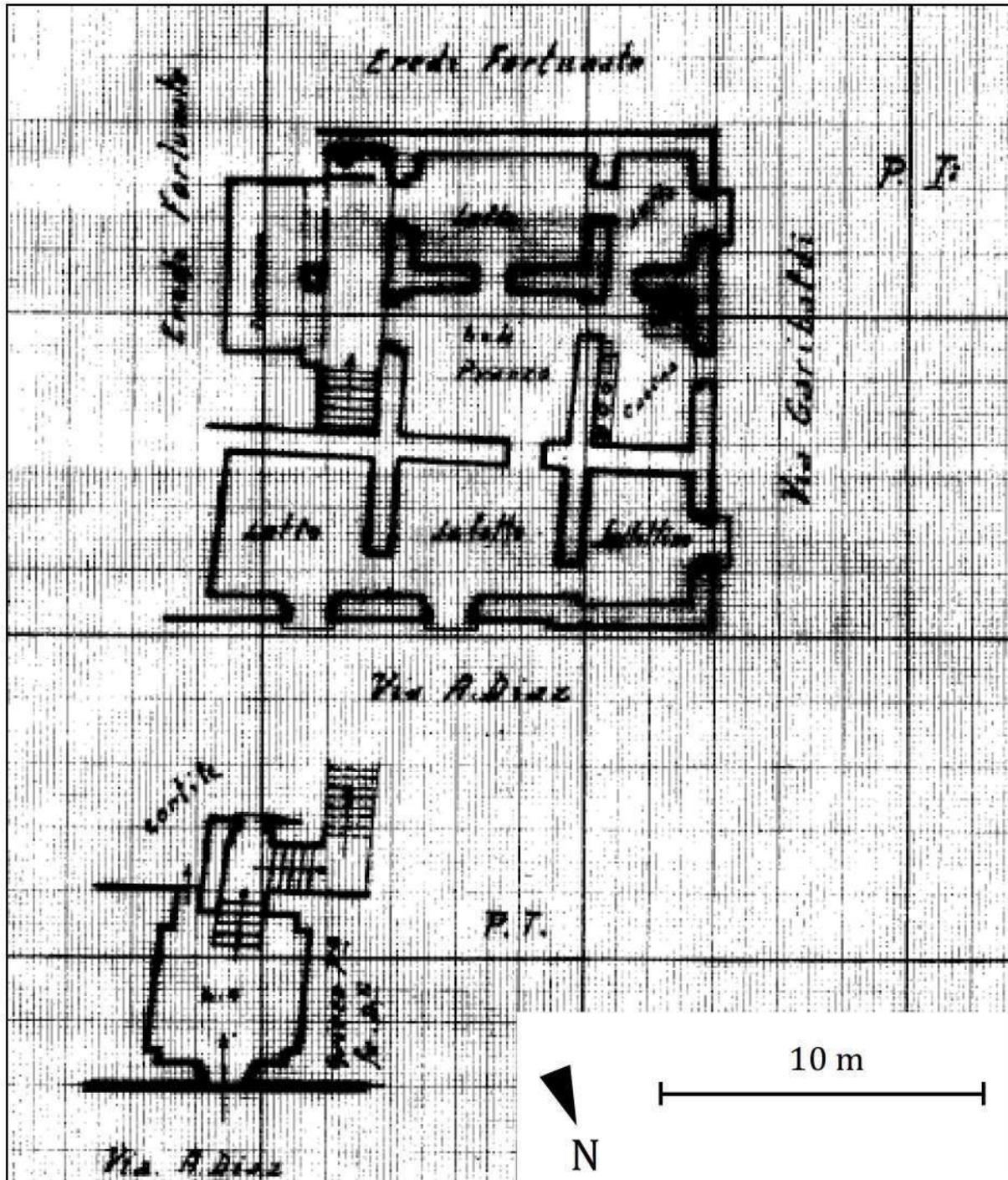


Figura 1 - Estratto Planimetria Catastale - Abitazione di tipo civile NCEU Foglio [redacted] p.la [redacted] sub. [redacted] graffata con p.lle [redacted]

L'U.I. stagita 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.la [redacted]) ed a Est con altre U.I. di altre proprietà di terzi ricadenti nella medesima part. [redacted]

Nel seguito si riportano l'estratto di mappa catastale e la sovrapposizione con ortofoto relativa all'area interessata.



Figura 2 - Estratto di mappa catastale - Foglio [redacted] p.lla [redacted] sub. [redacted] graffata con p.lle [redacted] - Indicazione immobile oggetto della procedura.



Figura 3 - Sovrapposizione ortofoto-mappa catastale - Indicazione del fabbricato (NCEU Foglio [redacted] p.lla [redacted] sub. [redacted] graffata con p.lle [redacted] oggetto della procedura - Fonte: Portale RSDI

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

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

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

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

In particolare, l'esperto deve verificare se l'immobile sia dotato di **attestato di prestazione energetica** (acquisendolo se esistente) 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 sua ubicazione, conformazione e unicità funzionale, il bene staggito forma un **LOTTO UNICO**.

Il **LOTTO** è formato dalla **piena proprietà quota 1/1** in Comune di **RIONERO IN VULTURE (PZ)** del seguente immobile identificato al Catasto della provincia di Potenza, e precisamente:

- **appartamento di tipo civile (ad uso ufficio)**, alla via Armando Diaz n. 11, **Piano Terra e 1°**, in Catasto Fabbricati al **foglio** [REDACTED] **p.lla n** [REDACTED] **sub** [REDACTED] **graffata con le p.lle n.** [REDACTED] **cat. A/2 di vani 8**, superficie commerciale **mq 219** (di cui **mq 176** dei locali principali al Piano 1° e **mq 43** per l'androne esclusivo al Piano Terra comprensivo di rampe scale);

L'immobile si trova in zona **centrale, in pieno Centro Storico** del Comune di Rionero in Vulture (PZ), all'incrocio tra via Garibaldi e via Armando Diaz.

L'appartamento di tipo civile (ad uso ufficio) presenta le seguenti caratteristiche:

- è ubicato in un fabbricato di n.2 piani fuori terra, la cui costruzione è collocabile tra la fine dell'Ottocento e gli inizi del Novecento;
- 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°;
- **Altezza utile:** 3.50 m il Piano Terra e variabile da 2.30 m a 3.27 m per il Piano 1°.
- **Composizione interna:**
 - Piano Terra: n. 1 androne d'ingresso (collegato al Piano 1° mediante 3 piccole rampe di scale);
 - Piano 1°: all'interno vi è n. 1 ampio locale d'ingresso e n. 6 locali adibiti ad ufficio ed archivio; all'esterno n. 1 piccolo bagno con accesso dal terrazzo/portico .
- **Superficie netta utile complessiva coperta interna Piano Terra:** calpestabili **mq 34.30**
- **Superficie netta utile complessiva coperta interna Piano 1°:** calpestabili **mq 121.31**
- **Superficie netta utile complessiva coperta esterna Piano 1° (piccolo bagno):** calpestabili **mq 1.12**
- **Superficie netta utile esterna (n.4 balconi):** calpestabili **mq 2,66**
- **Superficie netta utile esterna (terrazzo/portico):** calpestabili **mq 24.91**
- **Superficie commerciale PT-P1** (calcolata in conformità a quanto previsto dal D.P.R. 138/98): **mq 125;**
- **Esposizione:** l'esposizione è buona, con la facciata principale su via Armando Diaz ove è posto l'ingresso verso Nord-Est, quella su via Garibaldi è esposta a Nord-Ovest; le pareti a Sud-Ovest, invece, sono in aderenza con un altro fabbricato, come

pure in aderenza ad altro fabbricato risulta il Piano Terra sul lato posto a Sud-Ovest;

- **Stato di manutenzione:** internamente l'immobile risulta in un mediocre stato di manutenzione, mentre l'esterno dell'intero plesso in cui esso è ubicato si presenta in pessimo stato di manutenzione, ascrivibile alla sua notevole vetustà ed ai danni subiti durante il sisma del 23 novembre 1980;
- **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** (rif. Scheda di Rilevazione della Commissione Tecnica del Comune di Rionero in Vulture - All. 6), con conseguente emissione da parte del Sindaco della **Ordinanza di Sgombero** n. 14733 del 13.12.1980 per l'appartamento staggito (All. 6);
- **Caratteristiche strutturali:** l'immobile è ubicato in un fabbricato a struttura portante in muratura di pietrame e malta; il solaio divisorio tra il Piano Terra ed il Piano 1° è costituito da volte a crociera in muratura; quello del Piano 1° in travi di acciaio a doppio T (cd. "putrelle") e tavelloni in laterizio; la copertura del tetto, in legno e manto di tegole, è del tipo a due falde inclinate.

➤ **Caratteristiche interne: e**

Piano Terra

- tramezzature assenti;
- pareti tinteggiate con idropittura;
- pavimento in pietrame;
- portone d'ingresso in legno;
- solaio a volta a crociera

Piano 1°

- tramezzature interne in laterizio intonacato;
- pareti tinteggiatura con idropittura;
- pavimenti in piastrelle di ceramica;
- infissi esterni in legno a singolo vetro, con scuretti in legno;
- porte interne: alcune in legno ed alcune in PVC;
- pareti del bagno rivestite con piastrelle di ceramica;
- dotazioni bagno (esterno): W.C. e lavandino.

➤ **Caratteristiche impianti:**

- Impianto idrico-sanitario (mancanza di cucina e bagno interno);
- Impianto di riscaldamento autonomo con condizionatori a metano;
- Impianto elettrico a norma, dotato di interruttore magnetotermico;

- Impianto telefonico (n. 4 prese);
- Impianto TV terrestre (n. 1 presa);
- Impianto filodiffusione;
- Video-citofono.

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.

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. 4-5 si riportano le planimetrie dello stato reale dei luoghi rilevato. Le planimetrie in formato ordinario sono allegate alla presente.

PIANTA PIANO TERRA

Stato reale rilevato

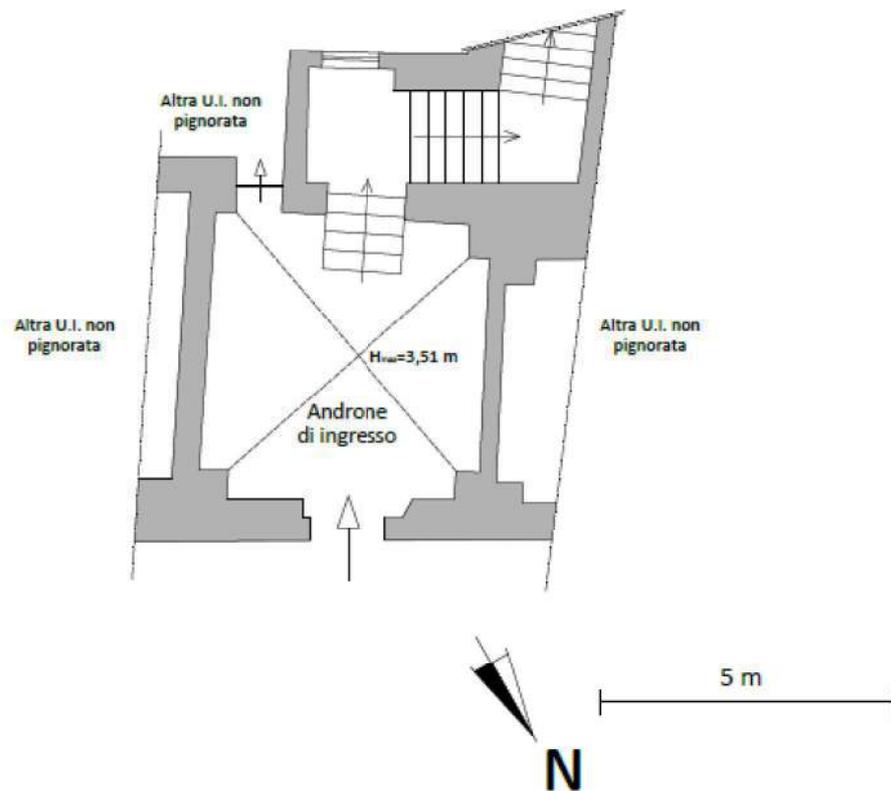


Figura 4 - Planimetria dello stato reale dei luoghi – Piano Terra

PIANTA PIANO 1° Stato reale rilevato

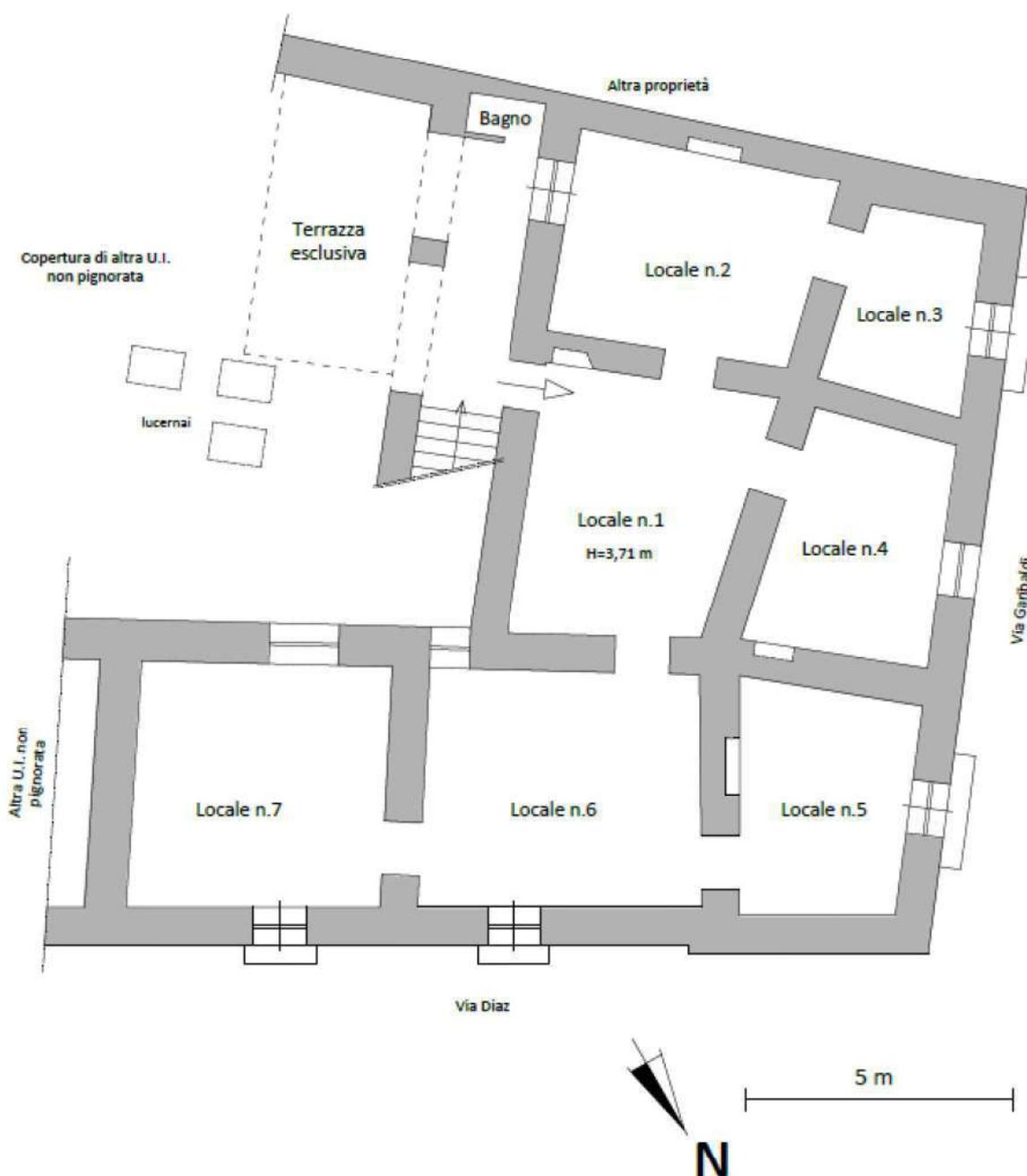
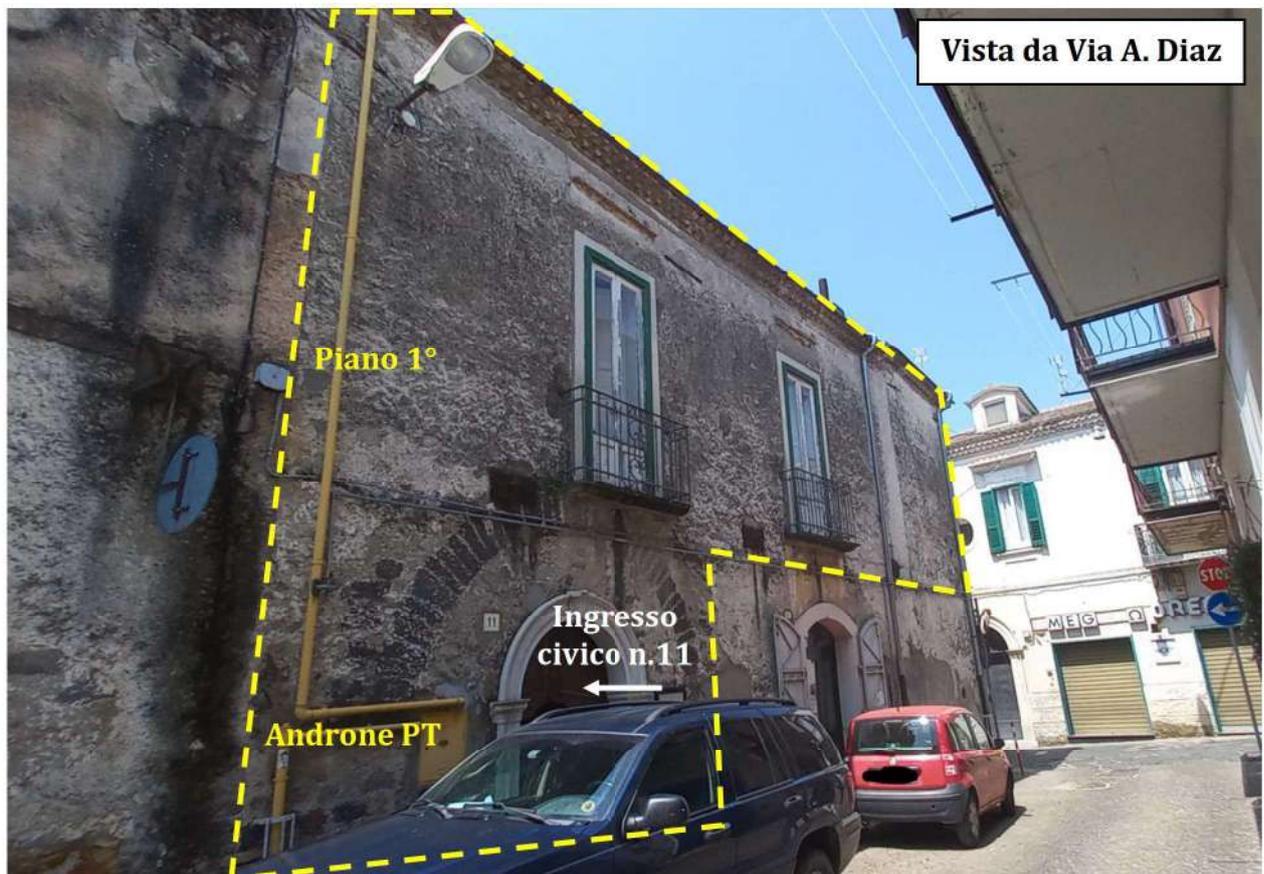


Figura 5 - Planimetria dello stato reale dei luoghi - Piano 1°

Nel seguito si riportano alcune fotografie dello **stato reale** dei luoghi realizzate dallo scrivente in occasione dell'accesso effettuato in data 28.06.2023. La documentazione fotografica completa è compresa tra gli allegati conformemente a quanto richiesto dal G.E.

DOCUMENTAZ. FOTOGRAFICA ESTERNO FABBRICATO





DOCUMENTAZ. FOTOGRAFICA ANDRONE PR E RAMPE SCALE

Vista portone d'ingresso (da androne)



Androne di ingresso



**Altra U.I. non pignorata
(dotata di altro accesso
indipendente)**



Rampe scale



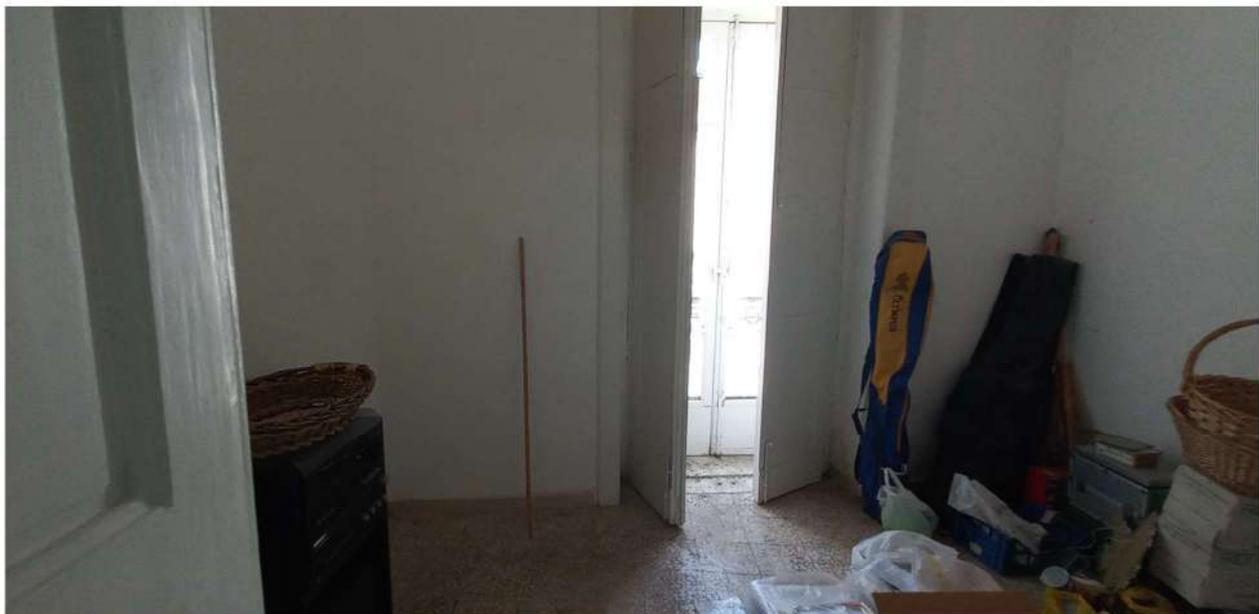
DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA PIANO 1°



















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 accorpate 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.

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

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

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