

**TRIBUNALE DI POTENZA**  
**UFFICIO ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI**

\* \* \*

**ESECUZIONE IMMOBILIARE**

*Promossa da*

*(rappresentato e difeso dall'avv.to [redacted])*

*contro*

*R.G.E.: n.°27/11*

\*\*\*\*\*

**RAPPORTO DI STIMA DEL COMPENDIO IMMOBILIARE**

\*\*\*\*\*

**GIUDICE ESECUZIONI:** *Dott.ssa Angela Alborino*  
**CONSULENTE TECNICO:** *Geom. Giovanna Laino*

*Paterno di Lucania, li 30/12/2024*

**Il C.T.U.**  
*Geom. Giovanna Laino*

\* \* \* *Relazione di Consulenza Tecnica* \* \* \*

*All'Ill.mo Sig. Giudice delle Esecuzioni Immobiliari – Dott.ssa Angela Alborino*

*Oggetto: Procedimento di espropriazione immobiliare contro [redacted] promosso da [redacted] s.p.a. rappresentato e difeso dall'Avv.to [redacted].  
R.G.E. n.°27/11.  
Custode Giudiziario avv.to Anna Arcella -- CTU geom. Giovanna Laino*

*Ill.mo,* ritenuta la necessità del “Rinnovo della Stima”, con esclusione del Lotto n.°2 di cui al Foglio 21 part. n.°242 sub1, secondo i quesiti indicati sul sito del Tribunale, la S.V. disponeva che la scrivente *geom. Giovanna Laino*, iscritta all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Potenza e con studio in Paternò (Pz) alla via Cappella Vecchia n.°18, per il procedimento di espropriazione immobiliare di cui all'oggetto - nominata già C.T.U. con Ordinanza del 21/09/2011 dal Giudice delle Esecuzioni Immobiliari - Dott. Ssa Emanuela Musi - procedesse alle attività peritali di rinnovo della perizia, stante la vetustà di quella già in atti ed i rilievi del *custode giudiziario avv.to Anna Arcella*. Fissava pertanto, l'udienza per le determinazioni in ordine alle modalità della vendita dei beni staggiati, il conferimento dell'incarico e la precisazione dei seguenti quesiti, riportati di seguito da *pag. 2) a pag. 16)*. Il tutto come segue:

I> Il giudice dell'esecuzione incarica l'esperto stimatore di provvedere agli adempimenti ex **art. 173 bis disp. att. c.p.c.** e di seguito indicati:

**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 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..

### **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.

**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.

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.

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.

In risposta al presente quesito, l'esperto deve procedere altresì alla predisposizione di **planimetria dello stato reale dei luoghi**.

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



A questo proposito, è sempre necessario che l'esperto precisi tutti i passaggi catastali intervenuti dalla originaria p.lla del C.T. alla p.lla attuale del C.F. (producendo sempre la relativa documentazione di supporto);

- deve precisare l'**esatta rispondenza formale** dei dati indicati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione, nonché nel negozio di acquisto, con le risultanze catastali, analiticamente indicando le eventuali difformità (quanto a foglio, p.lla e subalterno);
- deve indicare le **variazioni** (riguardanti esclusivamente i dati identificativi essenziali: comune censuario, foglio, p.lla e subalterno) che siano state eventualmente richieste dall'esecutato o da terzi o disposte di ufficio e che siano intervenute in un momento successivo rispetto alla trascrizione dei dati riportati correttamente nel pignoramento, precisando:
- se a tali variazioni corrisponda una modifica nella consistenza materiale dell'immobile (ad esempio, scorporo o frazionamento di un vano o di una pertinenza dell'unità immobiliare che vengono accorpati ad un'altra; fusione di più subalterni), nel qual caso l'esperto informerà il G.E. per le determinazioni sul prosieguo;
- se a tali variazioni non corrisponda una modifica nella consistenza materiale dell'immobile (ad esempio, riallineamento delle mappe).

In risposta al presente quesito, l'esperto deve precisare altresì le eventuali **difformità** tra la **situazione reale dei luoghi e la situazione riportata nella planimetria catastale** corrispondente.

Al riguardo, l'esperto:

- in primo luogo, deve procedere alla **sovrapposizione della planimetria** dello stato reale dei luoghi (predisposta in risposta al quesito n. 2) con la planimetria catastale;
- in secondo luogo, nel caso di riscontrate difformità:
- deve predisporre apposita **planimetria dello stato reale dei luoghi con opportuna indicazione grafica delle riscontrate difformità**, inserendo la detta planimetria sia in formato ridotto nel testo della relazione in risposta al presente quesito, sia in formato ordinario in allegato alla relazione medesima;
- deve quantificare i costi per l'eliminazione delle riscontrate difformità.

#### **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.

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

L'esperto stimatore deve procedere alla ricostruzione di **tutti i passaggi di proprietà** relativi ai beni pignorati intervenuti fra la trascrizione del pignoramento e risalendo, a ritroso, **al primo passaggio di proprietà trascritto in data antecedente di venti anni alla trascrizione del pignoramento**.



A questo riguardo, l'esperto:

- deve sempre acquisire in via integrale **l'atto o gli atti di acquisto del bene in favore del soggetto esecutato** (ad esempio: compravendita; donazione; permuta; cessione di diritti reali; assegnazione a socio di cooperativa; ecc.), atto od atti che devono essere inseriti tra gli allegati alla relazione;
- può procedere ad acquisire in via integrale altresì **gli atti d'acquisto precedenti** laddove ne sussista l'opportunità (ad esempio: laddove sia dubbio se determinate porzioni del bene siano state oggetto di trasferimento; laddove sia opportuno verificare – specie ai fini della regolarità urbanistica – la consistenza del bene al momento di un determinato passaggio di proprietà; ecc.), procedendo in tal caso all'inserimento degli stessi tra gli allegati alla relazione.

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

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

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

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

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

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

### **Ipotesi particolari:**

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

Nel caso in cui il primo atto antecedente di venti anni la trascrizione del pignoramento abbia natura di **atto mortis causa** (trascrizione di 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.







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

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

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

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

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

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

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

- deve procedere alla **sovrapposizione della planimetria** dello stato reale dei luoghi (predisposta in risposta al quesito n. 2) con la planimetria di progetto;
- nel caso di riscontrate difformità:

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:

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



- b) chiarire se – in ragione della data di edificazione come sopra determinata o comunque delle caratteristiche delle opere abusive – l'immobile avrebbe potuto beneficiare di una delle sanatorie di cui alle disposizioni di seguito indicate:
- **artt. 31 e seguenti della legge n. 47 del 1985** (in linea di principio, immobili ed opere abusivi ultimati entro la data del 1.10.1983 ed alle condizioni ivi indicate);
  - **art. 39 della legge n. 724 del 1994** (in linea di principio, opere abusive ultimate entro la data del 31.12.1993 ed alle condizioni ivi indicate);
  - **art. 32 del D.L. n. 269 del 2003 convertito in legge n. 326 del 2003** (in linea di principio, opere abusive ultimate entro la data del 31.3.2003 ed alle condizioni ivi indicate);
- c) 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;
- d) 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.

#### **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;







QUESITO II. 2. 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.

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.

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

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

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

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.

### **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 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.

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

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

L'esperto deve inoltre acquisire **SEMPRE certificato di stato civile** dell'esecutato.

In particolare, in caso di esistenza di rapporto di coniugio, l'esperto deve acquisire **certificato di matrimonio per estratto** presso il Comune del luogo in cui è stato celebrato il matrimonio, verificando l'esistenza di annotazioni a margine in ordine al regime patrimoniale prescelto.

Il regime patrimoniale dell'esecutato deve essere SEMPRE verificato alla luce di tali certificazioni.

L'esperto non può invece fare riferimento ad elementi quali la dichiarazione di parte contenuta nell'atto d'acquisto del cespite.

In ogni caso, in ordine al regime patrimoniale dell'esecutato, qualora dagli elementi complessivamente in atti risulti essere intervenuta sentenza di annullamento del matrimonio oppure di scioglimento o cessazione degli effetti civili oppure di separazione personale e tale sentenza non risulti essere stata annotata a margine dell'atto di matrimonio, l'esperto procederà – laddove possibile – ad acquisire tale sentenza e a verificarne il passaggio in giudicato.

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

**OGGETTO ESECUZIONE IMMOBILIARE**

Il procedimento di espropriazione immobiliare in epigrafe e la conseguente richiesta di vendita riguardano i diritti dell'intero (1/1) della piena proprietà, relativa ad un vasto comprensorio di terreni agricoli e fabbricati rurali situati sul territorio del *Comune di Abriola, alla c.da Monticelli*, di proprietà del sig. \_\_\_\_\_ nato a \_\_\_\_\_ il \_\_\_\_\_ ed ivi residente in via \_\_\_\_\_ n. \_\_\_\_\_

Il relativo *Pignoramento immobiliare* da cui è scattata la procedura è stato trascritto presso la *CC.RR.II. di Potenza* in data *06/04/2011* al \_\_\_\_\_ a favore del Credito \_\_\_\_\_ rappresentato dall'Avv. \_\_\_\_\_

In particolare, l'espropriazione immobiliare e la conseguente vendita, a seguito di precetto del 10/01/11, notificato al debitore unitamente alla copia conforme del mutuo fondiario del 13/02/03 rogato dal notaio Antonio Polosa il 13/02/03 rep. n. 1789/03 con il quale si intimava di pagare la somma di complessivi €uro 6.000.000,00 compresi interessi e spese riguardano:

- - i diritti dell'intero della piena proprietà dei seguenti immobili, della superficie di ettari 08.9635, situati alla c.da Monticelli del Comune di Abriola (Pz) facenti capo al sig. \_\_\_\_\_

- a) - terreno con qualità di pascolo arborato della superficie di are 32.20 riportato in N.C.E.U. al foglio di mappa 21 part. n.°89;
- b) - terreno con qualità di seminativo della superficie di ettari 1.21.20 riportato in N.C.E.U. al foglio di mappa 21 part. n.°96;
- c) - terreno con qualità di pascolo arborato della superficie di are 24.43 riportato in N.C.E.U. al foglio di mappa 21 part. n.°159;







Dalla ricostruzione dei dati catastali è però emerso che in epoca antecedente alle operazioni di aggiornamento catastale effettuate da parte della scrivente (atti approvati dall'agenzia del Territorio solo il 27/01/14) nell'ambito della presente procedura, l'immobile aveva già subito una variazione catastale. In altri termini in atti del catasto, per effetto di un precedente accatastamento e classamento redatto da tale geom. C. ... n.°19623 sia il più ampio fabbricato e sia il locale che ci interessa venivano individuati con le part. n.°242 (ex 93) e n.°243 (ex 94), particelle che ovviamente avevano nel contempo sostituito le originarie n.°93 e n.°94.

- Con riferimento a detto ultimo locale part. n.° 242 sub 1, è stato dal sig. G.E. disposto di escludere detto bene dalla stima per effetto dei rilievi resi dal custode giudiziario.



*Elenco beni pignorati:*

- - *Diritti dell'intero della piena proprietà dei seguenti beni situati alla c.da Monticello del Comune di Abriola (Pz) facenti capo al sig.*

- a) - *terreno con qualità di pascolo arborato della superficie di are 32.20 riportato in N.C.E.U. al foglio di mappa 21 part. n.°89;*
- b) - *terreno con qualità di seminativo della superficie di ettari 1.20.54 riportato in N.C.T.. al foglio di mappa 21 part. n.°244 (ex n. 96);*
- c) - *terreno con qualità di pascolo arborato della superficie di are 24.43 riportato in N.C.E.U. al foglio di mappa 21 part. n.°159;*
- d) - *terreno con qualità di pascolo arborato della superficie di are 84.52 riportato in N.C.E.U. al foglio di mappa 21 part. n.°162;*
- e) - *terreno con qualità di seminativo della superficie di ettari 1.01.45 riportato in N.C.E.U. al foglio di mappa 21 part. n.°164;*
- f) - *terreno con qualità di pascolo arborato della superficie di are 12.03 riportato in N.C.E.U. al foglio di mappa 21 part. n.°171;*
- g) - *terreno con qualità di pascolo arborato della superficie di ettari 1.03.02 riportato in N.C.E.U. al foglio di mappa 21 part. n.°101;*
- h) - *terreno con qualità di pascolo arborato della superficie di ettari 4.17.50 riportato in N.C.E.U. al foglio di mappa 33 part. n.°53;*
- i) - *fabbricato rurale della superficie utile di circa 70 mq. composto di quattro vani di cui due al seminterrato e due al piano terra con annesso forno, il tutto riportato al N.C.E.U. al foglio di mappa 21 part. n.° 245 – 246 (ex n. 96) categoria A/4, classe 2 rendita di € 63,27;*

**PREMESSA**

Esaminati gli atti del procedimento, effettuata la nuova verifica della documentazione di cui all'art. 567 ed il raffronto della destinazione urbanistica dei cepsiti pignorati, in esecuzione all'incarico affidato dal Sig. Giudice E., la scrivente C.T.U. procede all'espletamento dell'incarico peritale ed espone qui di seguito le risultanze del proprio lavoro.



➤ **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 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..

➤ Di seguito, si procede alla risposta dei singoli quesiti:

° ° °

Dalla verifica della documentazione relativa al procedimento iscritto al R.G.E. n.°27/11 contro [redacted] è emerso che il creditore procedente ha depositato in data 28/7/2011 la "relazione notarile", redatta dal **Notaio Fabrizio Virginio Pesiri** di Avellino relativa alle iscrizioni e trascrizione anteriori al ventennio che precede la trascrizione del pignoramento di cui al presente lavoro, trascritto il data 6/04/2011 al Rep. n.°4924/3805 in favore di [redacted] (Sa) -P.I.

La certificazione notarile sostitutiva, relativa alle iscrizioni dei cespiti pignorati nell'ambito della procedura in essere, si estende per un periodo di oltre venti anni, a ritroso dalla trascrizione del pignoro-ramento ed in relazione a ciascun soggetto che risulta proprietario (sulla scorta dei pubblici



registri immobiliari). In particolare, come verrà meglio spiegato nel capitolo relativo alle provenienze i beni pignorati, di proprietà del debitore sono a lui pervenuti per effetto dei seguenti titoli trascritti:

- i terreni censiti al:

foglio di mappa 21 part.IIe n.°89 di are 32.20,  
foglio di mappa 21 part.IIe n.°96 (ora n.°244) di ettari 1.21.20,  
foglio di mappa 21 part.IIe n.°159 di are 24.43,  
foglio di mappa 21 part.IIe n.°162 di are 84.52,  
foglio di mappa 21 part.IIe n.°164 di ettari 1.01.45,  
foglio di mappa 21 part.IIe n.°171 di are 13.03,  
foglio di mappa 33 part.IIe n.°53 di ettari 4.17.50

per i diritti dell'intero sono pervenuti al debitore in virtù di:

➤ *scrittura privata di compravendita con sottoscrizione autenticata per notar Antonio Polosa del 13/02/2003 rep. n.°53.923 trascritto presso la CC.RR.II. di Potenza il 19/02/2003 reg. nn.°3402/5158, dal sig. nato ad Abriola il*

Nella vendita erano compresi un fabbricato rurale composto di quattro vani insistente sulla part. n.°96 (ora n.°244) del foglio mappa 21 nonché un vano terraneo sito al piano seminterrato del fabbricato rurale, composto di tre vani di cui due al piano seminterrato ed uno al piano primo e precisamente il più piccolo posto a sinistra dell'accesso del fabbricato di cui alla part. n.°94 del foglio 21 ora n.°242 sub 1)

- il fondo censito al:

foglio mappa 21 part. n.° 101 di ettari 1.30.20 per i diritti dell'intero è pervenuto al debitore in virtù di:

*scrittura privata di compravendita con sottoscrizione autenticata per notar Antonio Polosa del 13/02/2003 rep. n.° 53921 trascritto presso la CC.RR.II. di Potenza il 19/02/2003 reg. nn.°3401/5157, dal sig.*

A tutti i beni venduti erano pervenuti per l'intero della piena proprietà in virtù di:

➤ *Atto di donazione per notar Antonio Polosa del 13/05/93 rep. n.° 40592/7865 da parte di nato ad*

Al donante i beni pervennero in piena proprietà in virtù dei seguenti titoli:

- *quota pari a 182/273 giusto atto di divisione per notar Domenicantonio Zotta del 6/10/1962 rep. n.°19397, trascritto a Potenza il 12/11/1962 al reg. n.°263254 da nato a il e nato ad Abriola il*
- *quota pari a 8/273 giusto atto di compravendita per notar Domenicantonio Zotta del 26/01/1962 rep. n.°16230, trascritto a Potenza il 09/03/1962 al reg. n.°249420 da nato a*
- *quota pari a 83/273 giusto atto di donazione per notar Domenicantonio Zotta del 26/01/1962 rep. n.°16230, trascritto a Potenza il 09/03/1962 al reg. n.°249420 da nato a il e*



Tutto quanto accertato ci consente di poter rilevare che sussiste la continuità delle trascrizioni anche oltre il ventennio, anteriormente alla data della trascrizione del pignoramento.

o o o

Il creditore procedente, ha depositato, la documentazione riguardante le visure catastali attuali e storiche dei cespiti pignorati è queste ultime sono state dalla scrivente riprodotte e rinnovate.

Il debitore nato a , risulta coniugato in regime di separazione legale dei beni con

I coniugi hanno contratto matrimonio in

Con riferimento occorre precisare che, i coniugi hanno scelto all'atto del matrimonio il regime di separazione dei beni, come risulta dall'atto di matrimonio



**COMUNE DI ABRIOLO**

Provincia di POTENZA

UFFICI DEMOGRAFICI

UFFICIO DELLO STATO CIVILE

Tel. 0971.923216  
Fax. 0971.923001



[illegible]

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.

- 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  $\frac{1}{2}$ ; quota di  $\frac{1}{2}$  in luogo della minor quota di  $\frac{1}{4}$ ;

- qualora l'atto di pignoramento rechi l'indicazione di un diritto di contenuto meno ampio rispetto a quello in titolarità dell'esecutato (ad esempio: nuda proprietà in luogo della piena proprietà conseguente al consolidamento dell'usufrutto; quota di  $\frac{1}{2}$  in luogo dell'intera proprietà; quota di  $\frac{1}{4}$  in luogo della maggior quota di  $\frac{1}{2}$ ; ecc.), l'esperto sospenderà le operazioni di stima, dandone immediata comunicazione al G.E. per le determinazioni sul prosieguo.

**Al riguardo:**

- 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.l.a. 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;

21



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.

Con il Pignoramento immobiliare trascritto presso la CC.RR.II. di Potenza in data 06/04/2011 al Rep. n.°4924/3805 a favore del *Comune di Abriola* s.p.a. sono stati sottoposti a pignoramento i seguenti immobili, riportati con i dati censuari più attuali:

- - *i diritti dell'intero della piena proprietà dei seguenti immobili, della superficie di ettari 08.96.35, situati alla c.da Monticelli del Comune di Abriola (Pz) facenti capo al sig. *[nome]* nato *[data]*;*

- a) - *terreno con qualità di pascolo arborato della superficie di are 32.20 riportato in N.C.E.U. al foglio di mappa 21 part. n.°89;*
- b) - *terreno con qualità di seminativo della superficie di ettari 1.20.54 riportato in N.C.T. al foglio di mappa 21 part. n.°244 (ex n. 96);*
- c) - *terreno con qualità di pascolo arborato della superficie di are 24.43 riportato in N.C.E.U.*



- al foglio di mappa 21 part. n.°159;
- d) - terreno con qualità di pascolo arborato della superficie di are 84.52 riportato in N.C.E.U. al foglio di mappa 21 part. n.°162;
- e) - terreno con qualità di seminativo della superficie di ettari 1.01.45 riportato in N.C.E.U. al foglio di mappa 21 part. n.°164;
- f) - terreno con qualità di pascolo arborato della superficie di are 12.03 riportato in N.C.E.U. al foglio di mappa 21 part. n.°171;
- g) - terreno con qualità di pascolo arborato della superficie di ettari 1.03.02 riportato in N.C.E.U. al foglio di mappa 21 part. n.°101;
- h) - terreno con qualità di pascolo arborato della superficie di ettari 4.17.50 riportato in N.C.E.U. al foglio di mappa 33 part. n.°53;
- i) - fabbricato rurale della superficie utile di circa 70 mq. composto di quattro vani di cui due al seminterrato e due al piano terra con annesso forno, il tutto riportato al N.C.E.U. al foglio di mappa 21 part. n.° 245 – 246 (ex n. 96) categoria A/4, classe 2 rendita di € 63,27;

Occorre rilevare che, i dati catastali dei beni riportati nel pignoramento e relativa nota di trascrizione risultano conformi a quelli indicati nell'atto di provenienza in favore del debitore e l'esatta identificazione catastale è quella innanzi indicata desunta dalle visure catastali.

° ° °

I diritti reali indicati nell'atto di pignoramento corrispondono, correttamente, a quelli in titolarità dell'esecutato in forza degli atti d'acquisto trascritti in suo favore, come ad esso pervenuti:

- i terreni censiti al:

foglio di mappa 21 part.lle n.°89 di are 32.20,  
 foglio di mappa 21 part.lle n.°96 (ora n.°244) di ettari 1.21.20,  
 foglio di mappa 21 part.lle n.°159 di are 24.43,  
 foglio di mappa 21 part.lle n.°162 di are 84.52,  
 foglio di mappa 21 part.lle n.°164 di ettari 1.01.45,  
 foglio di mappa 21 part.lle n.°171 di are 13.03,  
 foglio di mappa 33 part.lle n.°53 di ettari 4.17.50

per i diritti dell'intero sono pervenuti al debitore in virtù di:

- *scrittura privata di compravendita con sottoscrizione autenticata per notar Antonio Polosa del 13/02/2003 rep. n.°53.923 trascritto presso la CC.RR.II. di Potenza il 19/02/2003 reg. nn.°3402/5158, dal ... il ...*

Nella vendita erano compresi un fabbricato rurale composto di quattro vani insistente sulla part. n.°96 (ora n.°244) del foglio mappa 21 nonché un vano terraneo sito al piano seminterrato del fabbricato rurale, composto di tre vani di cui due al piano seminterrato ed uno al piano primo e precisamente il più piccolo posto a sinistra dell'accesso del fabbricato di cui alla part. n.°94 del foglio 21 ora n.°242 sub 1)

- il fondo censito al:

foglio mappa 21 part. n.° 101 di ettari 1.30.20 per i diritti dell'intero è pervenuto al debitore in virtù di:

*scrittura privata di compravendita con sottoscrizione autenticata per notar Antonio Polosa del 13/02/2003 rep. n.° 53921 trascritto presso la CC.RR.II. di Potenza il 19/02/2003 reg. nn.°3401/5157, dal*

Dal raffronto emerge che, i dati catastali dei beni riportati nell'atto di pignoramento citato inoltre corrispondono a quelli riportati nel catasto attuale quindi **sussiste conformità di dati catastali**.  
Precisiamo però che, per effetto delle variazioni catastali effettuate dalla scrivente nel corso del precedente lavoro, ed in particolare del censimento dei manufatti edilizi, insistenti sulla part. n.°96 del foglio 21, i dati catastali dei citati immobili saranno i seguenti avendo il catasto soppresso in atti la originaria part. n.°96:

b) - terreno con qualità di seminativo della superficie di ettari 1.20.54 riportato in N.C.T. al foglio di mappa 21 part. n.°244 (ex n. 96);

i) - fabbricato rurale della superficie utile di circa 70 mq. composto di quattro vani di cui due al piano seminterrato e due al piano terra con annesso forno, il tutto riportato al N.C.E.U. al foglio di mappa 21 part. n.° 245 – 246 (ex 96) categoria A/4, classe 2 rendita di € 63,27.

ooooo

• **STORIA CATASTALE:**

Tutte le particelle di cui al pignoramento e cioè distinte al:

foglio di mappa 21 part.lle n.°89 di are 32.20,  
foglio di mappa 21 part.lle n.°159 di are 24.43,  
foglio di mappa 21 part.lle n.°162 di are 84.52,  
foglio di mappa 21 part.lle n.°164 di ettari 1.01.45,  
foglio di mappa 21 part.lle n.°171 di are 13.03,  
foglio di mappa 33 part.lle n.°53 di ettari 4.17.50

**non hanno subito frazionamenti nel tempo e sono contraddistinte in atti del catasto terreni con i medesimi numeri di particelle ed estensioni sin dall'impianto meccanografico del catasto del 16/12/1976**

La particella part.lle n.°96 del foglio mappa 21 per effetto del censimento dei fabbricati sul fondo è stata, invece, **soppressa** in atti del catasto terreni per effetto di Tipo mappale del 27/01/2014 pratica n.°pz 0010602 in atti in pari data per censimento di nuova costruzione (n. 10602.1/2014)

La soppressione ha generato in catasto terreni le nuove particelle:

- n.°244 di ettari 1.20.54, n.°245 di are 00.51 (ente urbano), n.°246 di are 00.15 (ente urbano).

In atti del **catasto urbano** le part. n.° 245 e n.° 246 con costituzione del 10/02/2014 pratica n. pz 0017552 in atti il 10/02/14 n. 452.1/2014 sono state registrate con i più nuovi dati catastali come segue:

- **Foglio 21 part. n.° 245-246 cat. A/2 classe 2 rendita € 63,27**



Al fine dell'esatta individuazione dei terreni oggetto di pignoramento è stata effettuata anche una sovrapposizione delle ortofoto con le mappe catastali, come si evince in seguito, rilevando conformità tra i dati catastali, le ortofoto ed i luoghi.

**Regione Basilicata**

**Mappa**

**Legenda**

- Basilicata
- Altre Regioni
- Acque
- Ottobre 2020
- Fabbricati
- Terreni
- Particelle
- Id. Catastr. 2012
- 1:1000000

confine limiti comunali 2011  
toponimi

**RSI Geoportale della Basilicata**

**Scala 1:2000**

**Stampa del 14.01.2025**

La presente stampa non riveste carattere pubblicitario o fini legali, ha uno scopo puramente illustrativo e non assume in nessun caso carattere di ufficialità. La Regione Basilicata, inoltre, declina ogni responsabilità riguardo alla precisione grafica dei dati pubblicati e del loro eventuale utilizzo.

**Regione Basilicata**

**Mappa**

**Legenda**

- Estensione
- Altre Regioni
- Paese
- Ortofilo\_2000
- Fabbricati
- Terreni
- Particelle
- Idr. Catast. 2012
- Limiti comuni inali
- Comuni limit. comunali\_2011
- Esponimi

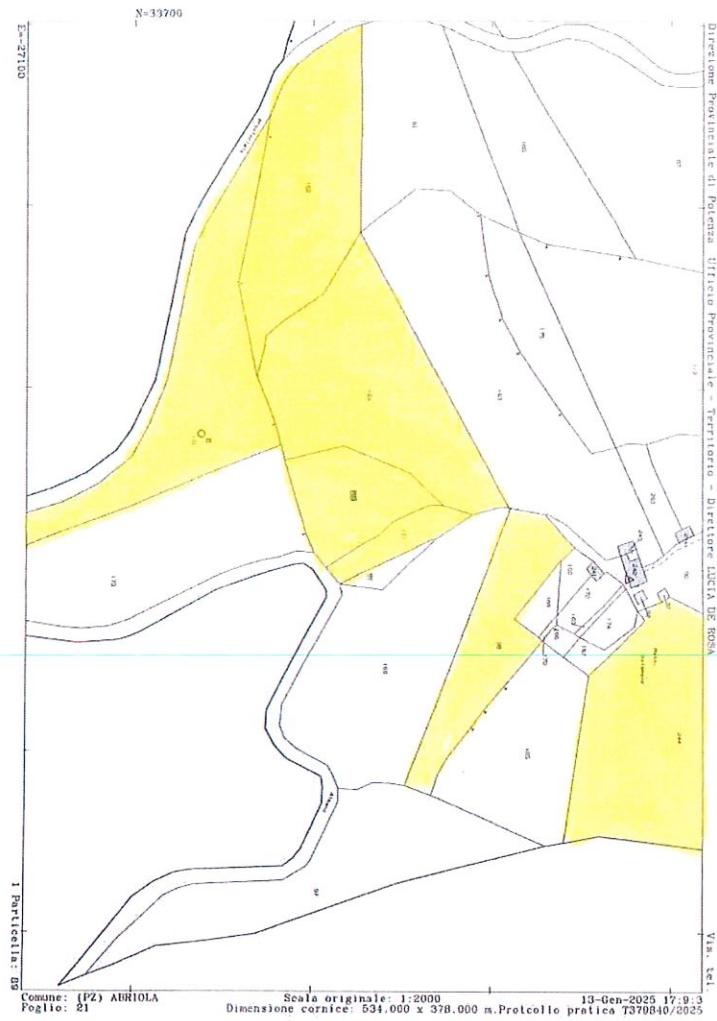
La presente stampa non riveste carattere probatorio ai fini legali, ha uno scopo puramente illustrativo e non assume in nessun caso carattere di ufficialità. La Regione Basilicata non è decisa con responsabilità riguardo alla precisione metrica dei dati pubblicati e del loro eventuale utilizzo.

RSDI Geoportale della Basilicata Scala 1:2000 Stampa del 14.01.2025



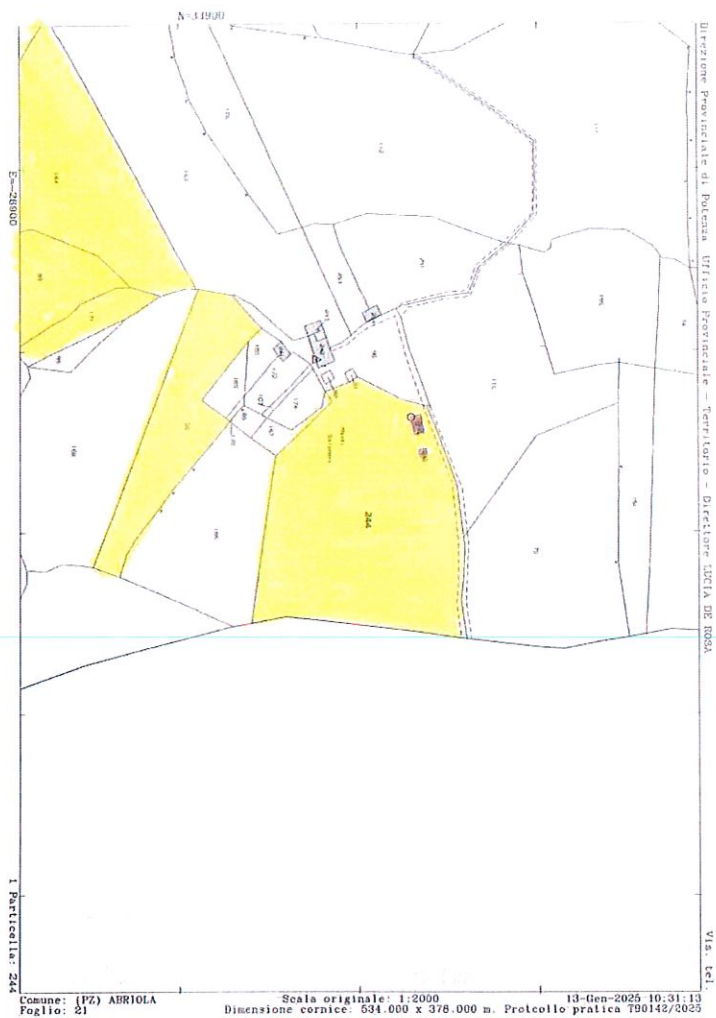
La presente stampa non riveste carattere probatorio e, nel legal, ha uno scopo puramente divulgativo e non assume in nessun caso carattere di ufficialità. La Regione Basilicata, inoltre, declina ogni responsabilità riguardo alla precisione, integrità dei dati pubblicati e dell'uso eventualmente utilizzato.

## Mappa catasto terreni Foglio 21

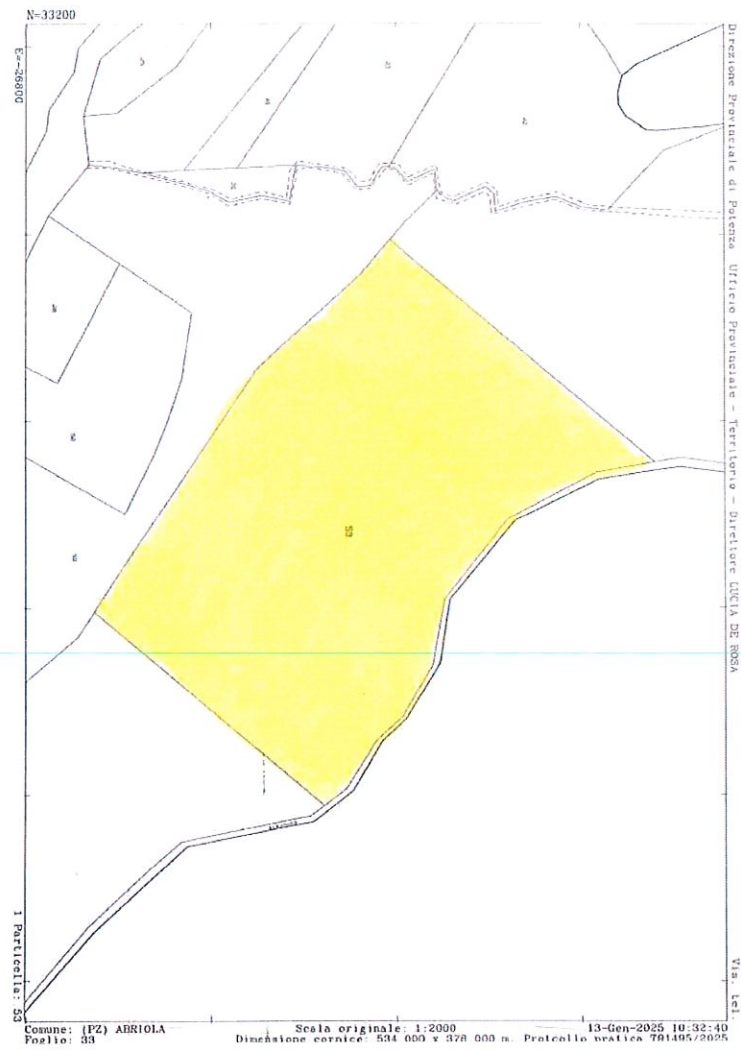




# Mappe catasto Foglio 21



# Mappe catasto Foglio 53

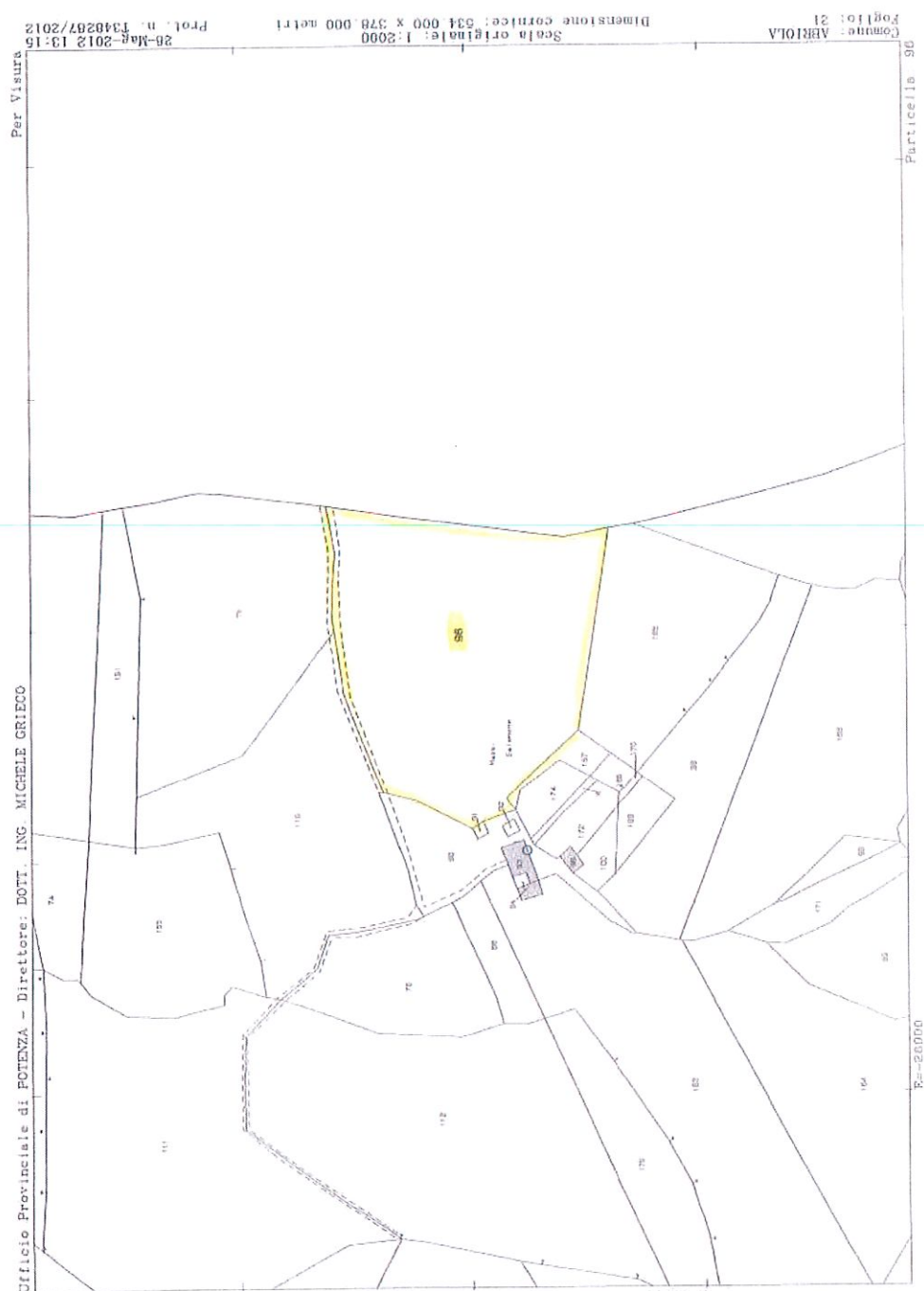




**Bibliography**



## Mappa catasto terreni Foglio 21 part. ex 96 originaria



In allegato si riportano pure le planimetrie unità immobiliari delle costruzioni sulla part. n.°96 originaria realizzate.









A tal punto, determinato il valore complessivo del compendio immobiliare pignorato e stimato all'attualità in **Euro 83.120,80 (Lordo)** ed in **Euro 78.964,80** (al netto delle detrazioni), meglio spiegato nel relativo capitolo, è necessario addivenire alla costituzione dei lotti al fine di consentire una agevole vendita dei beni.

Tale assunto deriva anche dalla mancata vendita dei beni, raggruppati in più lotti nel precedente lavoro. Infatti, avendo al tempo frammentato la proprietà in più lotti, con il fine di giungere ad una celere vendita tale obbiettivo è andato a vuoto con l'asta deserta.

Lo smembramento dei beni in più porzioni immobiliari abbatterebbe il valore del singolo locale e sarebbe meno apprezzabile sul mercato. Tale soluzione non gioverebbe agli interessi della procedura né indirettamente a quelli del debitore.

Da una più attenta visione dei luoghi, per effetto della funzionalità e della qualità culturale dei cespiti, effettivamente, omogenea costituita dalla coltura del “seminativo” e del “pascolo” non è ipotizzabile -se pur in astratto agevolmente fattiva- separare in questa sede la proprietà in più lotti.

Lo smembramento dei fondi, prevalentemente con qualità del “seminativo”, comporta effettivamente la riduzione della superficie a coltivo per l’agricoltore.

Si ritiene pertanto, per le considerazioni esposte, mantenere tutta la proprietà unita in un unico coacervo privilegiando, per le ragioni addotte, le esigenze tecnico – funzionali e quindi di conseguenza definire e valutare un lotto unico indicato “lotto unico” come di seguito costituito.

➤ **Lotto unico del valore €uro 78.964,80 costituito dal bene a,b,c,d,e,f,g,h,i**

➤ - *Diritti dell'intero dei seguenti beni situati alla c.da Monticello del Comune di Abriola*

- a) - *terreno con qualità di pascolo arborato della superficie di are 32.20 riportato in N.C.E.U. al foglio di mappa 21 part. **n.°89**;*
- b) - *terreno con qualità di seminativo della superficie di ettari 1.20.54 riportato in N.C.T.. al foglio di mappa 21 part. **n.°244** (ex n. 96);*
- c) - *terreno con qualità di pascolo arborato della superficie di are 24.43 riportato in N.C.E.U. al foglio di mappa 21 part. **n.°159**;*
- d) - *terreno con qualità di pascolo arborato della superficie di are 84.52 riportato in N.C.E.U. al foglio di mappa 21 part. **n.°162**;*
- e) - *terreno con qualità di seminativo della superficie di ettari 1.01.45 riportato in N.C.E.U. al foglio di mappa 21 part. **n.°164**;*
- f) - *terreno con qualità di pascolo arborato della superficie di are 12.03 riportato in N.C.E.U. al foglio di mappa 21 part. **n.°171**;*
- g) - *terreno con qualità di pascolo arborato della superficie di ettari 1.03.02 riportato in N.C.E.U. al foglio di mappa 21 part. **n.°101**;*
- h) - *terreno con qualità di pascolo arborato della superficie di ettari 4.17.50 riportato in N.C.E.U. al foglio di mappa 33 **part. n.°53**;*
- i) - *fabbricato rurale della superficie utile di circa 70 mq. composto di quattro vani di cui due al seminterrato e due al piano terra con annesso forno, il tutto riportato al N.C.E.U. al foglio di mappa 21 part. **n.° 245 – 246** (ex n. 96) categoria A/4, classe 2 rendita di € 63,27;*



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

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

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

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

In particolare, l'esperto deve verificare se l'immobile sia dotato di attestato di prestazione energetica (acquisendolo se esistente) stimandone – in caso di assenza – i costi per l'acquisizione.

Per i terreni pignorati deve essere evidenziata la loro eventuale situazione di fondi interclusi (laddove circondati da fondi altrui e senza uscita sulla via pubblica) da terreni limitrofi appartenenti a terzi o comunque non oggetto della espropriazione in corso, anche se di proprietà dello stesso esecutato.

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

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

Le fotografie saranno altresì inserite tra gli allegati alla relazione indicando con apposite didascalie a quale immobile di riferiscano, mediante la indicazione della ubicazione (comune, via, numero) e dei dati catastali.

In risposta al presente quesito, l'esperto deve procedere altresì alla predisposizione di planimetria dello stato reale dei luoghi.

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

• **> Descrizione dei beni:**

- a) - terreno con qualità di pascolo arborato della superficie di are 32.20 riportato in N.C.E.U. al foglio di mappa 21 part. n.°89;
- b) - terreno con qualità di seminativo della superficie di ettari 1.20.54 riportato in N.C.T. al foglio di mappa 21 part. n.°244 (ex n. 96);
- c) - terreno con qualità di pascolo arborato della superficie di are 24.43 riportato in N.C.E.U. al foglio di mappa 21 part. n.°159;
- d) - terreno con qualità di pascolo arborato della superficie di are 84.52 riportato in N.C.E.U. al foglio di mappa 21 part. n.°162;
- e) - terreno con qualità di seminativo della superficie di ettari 1.01.45 riportato in N.C.E.U.









b) - *Terreno con qualità di seminativo della superficie di ettari 1.20.54, sito alla c.da Monticello del Comune di Abriola, di terza classe, riportato in N.C.T. al foglio di mappa 21 part. n.° 244 (ex n. 96) con reddito dominicale di € 7,47 e reddito agrario di € 6,85.*

*Riportato per i diritti dell'intero in ditta*

*Confini: i n.°.*

Esatta la classificazione catastale.

Trattasi di un fondo di oltre un ettaro di superficie ubicato su una pendice acclive nella zona più a monte della proprietà ed in cui sono presenti anche il fabbricato rurale ed il forno che si descriveranno al *punto i)*, questi ultimi oggetto di recente accatastamento. Detto adempimento ha comportato sia la variazione della numerazione iniziale del fondo e sia una lieve riduzione della superficie catastale originaria.

Presenta forma in pianta irregolare e risulta distante dalla strada provinciale situata più verso valle. La giacitura del terreno risulta essere in pendio, con estensione da est verso ovest.

Buona è la conformazione e la natura del terreno che ben si presta per fini colturali, soprattutto di tipo cerealicolo. Allo stato il fondo è però incolto.

L'accesso è consentito attraverso una stradella sterrata che si innesta verso valle nei pressi del ponte. Lungo il perimetro nord ed est presenta una vegetazione di tipo arbustivo.

Rispetto all'intera superficie il fabbricato è ubicato nella zona marginale e più verso nord-ovest.

Nel complesso gode di buona posizione ed esposizione.

**Possesso attuale:** Il fondo è detenuto dal debitore.

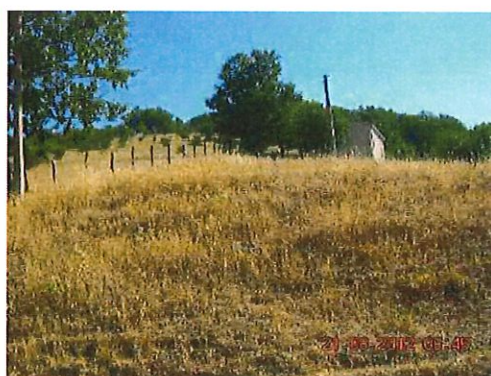
**Caratteristiche urbanistiche:** Ai fini urbanistici, il fondo per effetto degli strumenti urbanistici comunali vigenti ricade in zona omogenea "E" agricola.

**Vincoli specifici:** Piano Territoriale Paesistico di area vasta Sellata -Volturino- Madonna di Viggiano (vincolo paesaggistico D. lgs 42/2004).

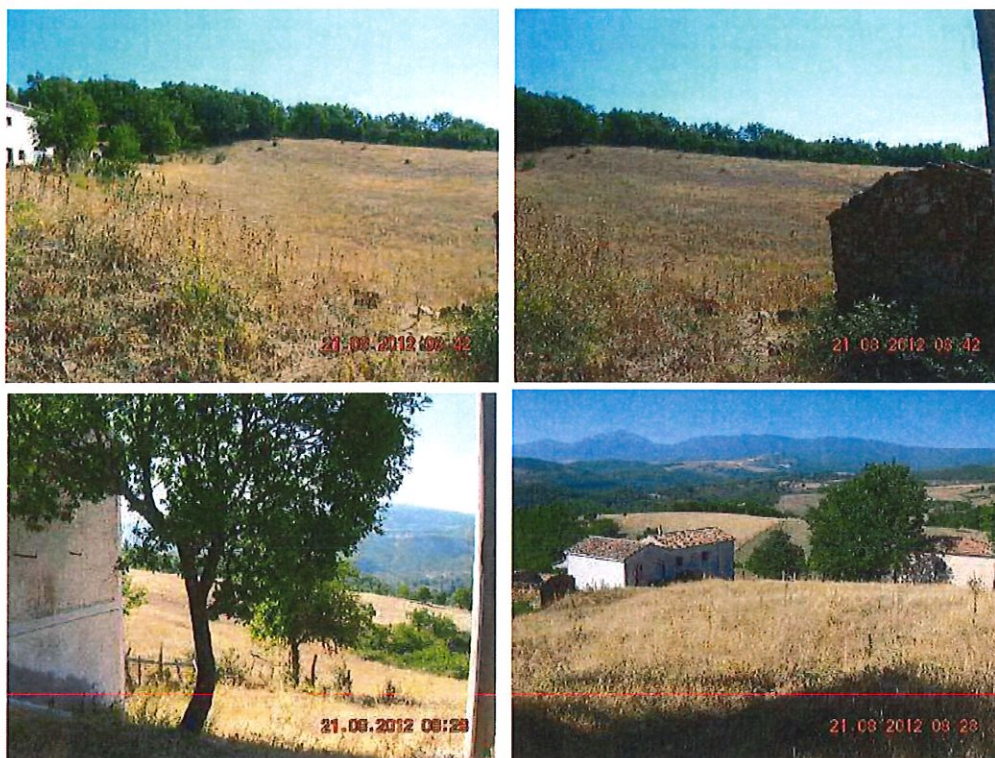
Vincolo idrogeologico forestale (R.D.L. n.° 3267/1923)

*I dati catastali attuali sono quelli riportati nella visura attuale e non vi è rispondenza con i dati riportati nel pignoramento per effetto dell'accatastamento del fabbricato (part. n.° 245-246) sullo stesso insistente che ha comportato la variazione della numerazione della particella originaria da n.°96 a n.°244 e la riduzione della superficie catastale originaria da ettari 1.21.20 a ettari 1.20.54.*

#### Documentazione fotografica







## Ortofoto





c) - *Terreno con qualità di pascolo arborato della superficie di are 24.43, sito alla c.da Monticello del Comune di Abriola, di seconda classe, riportato in N.C.T. al foglio di mappa 21 part. n.°159 con reddito dominicale di € 1,64 e reddito agrario di € 1,31.*

*Riportato per i diritti dell'intero in*

*Confini: Strada provinciale,*

Esatta la classificazione catastale del fondo.

Trattasi di un piccolo appezzamento di terreno con vegetazione arbustiva di varie specie mista a vegetazione di tipo selvatico.

Situato poco distante dai fabbricati rurali, il fondo si sviluppa nei pressi di un incrocio di una strada comunale con la Strada provinciale.

Presenta in pianta forma triangolare; con il lato est confina per tutta la sua lunghezza con la citata S.P. e rispetto a quest'ultima il fondo si estende ad un livello inferiore e verso valle.

La giacitura risulta essere in pendio con orientamento da est verso ovest.

La natura del terreno non si presta per fini colturali per effetto della sua conformazione.

L'accesso al fondo è consentito direttamente dalla strada da cui è lambito.

**Possesso attuale:** Il fondo è detenuto dal debitore.

**Caratteristiche urbanistiche:** Ai fini urbanistici, il fondo per effetto degli strumenti urbanistici comunali vigenti ricade in zona omogenea "E" agricola.

**Vincoli specifici:** Piano Territoriale Paesistico di area vasta Sellata -Volturino- Madonna di Viggiano (vincolo paesaggistico D. lgs 42/2004).

Vincolo idrogeologico forestale (R.D.L. n.° 3267/1923)

*I dati catastali attuali sono quelli riportati nella visura e vi è rispondenza con i dati riportati nel pignoramento.*

### Documentazione fotografica



d) - *Terreno con qualità di pascolo arborato della superficie di are 84.52, sito alla c.da Monticello del Comune di Abriola, di seconda classe riportato in N.C.T. al foglio di mappa 21 part. n.°162 con reddito dominicale di € 5,67 e reddito agrario di € 4,80.*

*Riportato per i diritti dell'intero in ditta*

*Confini: Strada provinciale, proprietà*

Esatta la classificazione catastale, trattasi di un fondo ricoperto da un boschetto di querce e cerri di circa vent'anni d'età e buona densità.

Situato ad un livello superiore della S.P. si estende su una pendice acclive con orientamento da nord -est verso sud.



In pianta il fondo presenta una forma irregolare stretta ed allungata con i lati di massima estensione da est verso ovest. Con un lato, quello orientato verso ovest confina con la S.P.

La natura del terreno non si presta per fini colturali. Buona è però la posizione, il fondo infatti è accessibile direttamente dalla strada.

Il fondo è recintato con paletti di legno e rete metallica.

**Possesso attuale:** Il fondo è detenuto dal debitore.

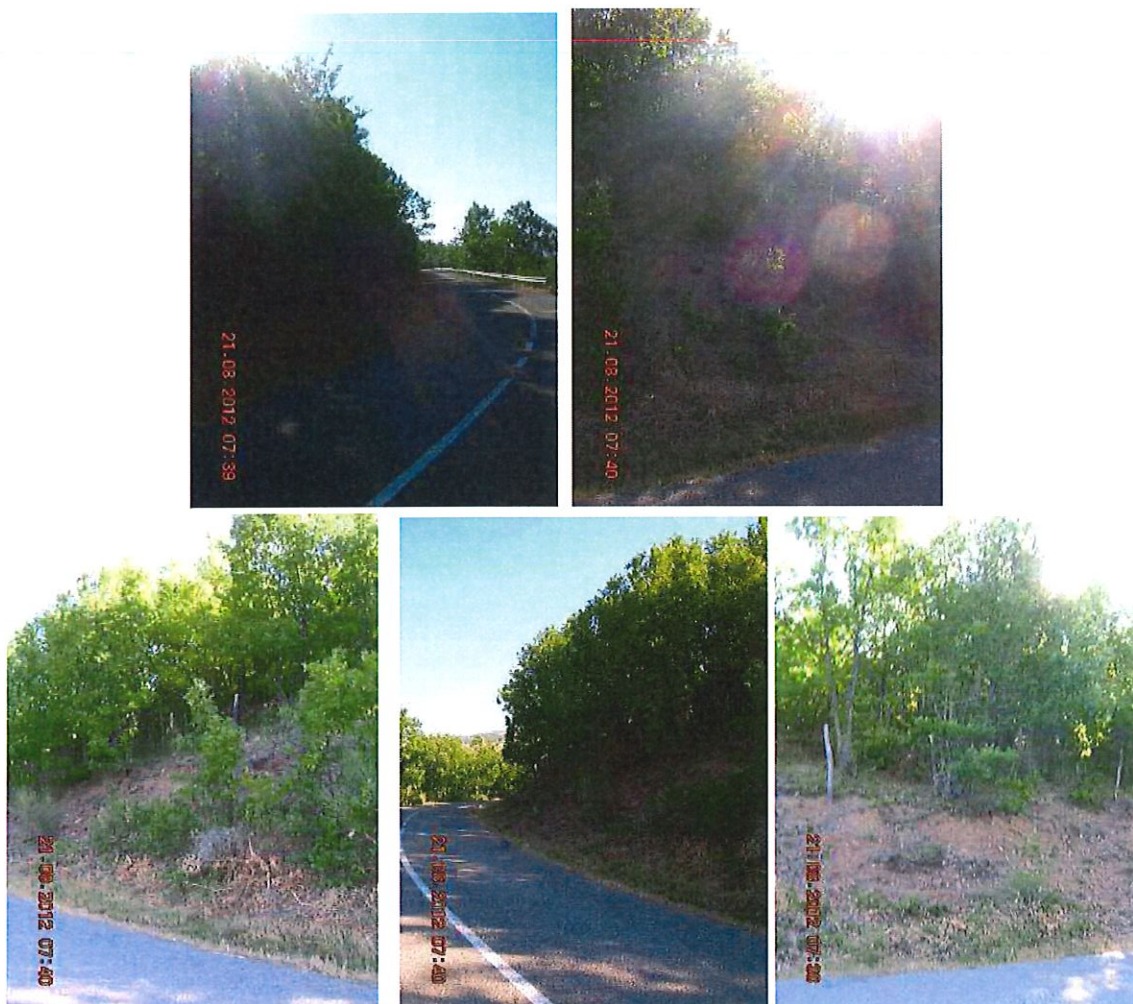
**Caratteristiche urbanistiche:** Ai fini urbanistici, il fondo per effetto degli strumenti urbanistici comunali vigenti ricade in zona omogenea "E" agricola.

**Vincoli specifici:** Piano Territoriale Paesistico di area vasta Sellata -Volturino- Madonna di Viggiano (vincolo paesaggistico D. lgs 42/2004).

Vincolo idrogeologico forestale (R.D.L. n.° 3267/1923)

*I dati catastali attuali sono quelli riportati nella visura e vi è rispondenza con i dati riportati nel pignoramento.*

### Documentazione fotografica



e) - *Terreno con qualità di seminativo della superficie di ettari 1.01.45, sito alla c.da Monticello del Comune di Abriola, di terza classe riportato in N.C.T. al foglio di mappa 21 part. n.°164 con reddito dominicale di € 6,29 e reddito agrario di € 5,76.*

*Riportato per i diritti dell'intero in*

*Confini: Strada provinciale, proprietà*

Esatta la classificazione catastale del fondo. Trattasi di un terreno seminativo poco distante dal ponte e confinante con il bosco descritto poco sopra.

La forma in pianta è irregolare, però, più stretta che allungata e con i lati di massima estensione che si estendono da est verso ovest.

La giacitura del terreno risulta essere in pendio con sviluppo su una pendice collinare.

L'accesso al fondo è agevole poiché confina a valle con una stradella sterrata che si collega alla S.P. La pendice si origina a partire dalla stradella e si estende verso monte, verso la dorsale della collina. La conformazione e la natura del terreno si presta per fini colturali.

Nel complesso, il fondo gode di buona posizione, esposizione ed accesso.

Il fondo presenta una recinzione con paletti di legno e rete metallica.

**Possesso attuale:** Il fondo è detenuto dal debitore.

**Caratteristiche urbanistiche:** Ai fini urbanistici, il fondo per effetto degli strumenti urbanistici comunali vigenti ricade in zona omogenea "E" agricola.

**Vincoli specifici:** Piano Territoriale Paesistico di area vasta Sellata -Volturino- Madonna di Viggiano (vincolo paesaggistico D. lgs 42/2004).

Vincolo idrogeologico forestale (R.D.L. n.° 3267/1923)

*I dati catastali attuali sono quelli riportati nella visura e vi è rispondenza con i dati riportati nel pignoramento.*

f) - *Terreno con qualità di pascolo arborato della superficie di are 12.03 sito alla c.da Monticello del Comune di Abriola, di seconda classe riportato in N.C.T. al foglio di mappa 21 part. n.°171 con reddito dominicale di € 0,81 e reddito agrario di € 0,68.*

*Riportato per i diritti dell'intero in ditta*

*Confini: Strada provinciale, proprietà*

Esatta la classificazione catastale.

Trattasi di una piccola superficie di terreno con un sovrastante soprassuolo di pascolo cespugliato. Il tutto è ubicato vicino al ponte della S.P.

Più precisamente è situato alla sinistra della stradella che dalla S.P. conduce ai fabbricati rurali del debitore e di terzi. In pianta presenta una forma trapezoidale, stretta ed allungata.

I lati di massima estensione sono quelli paralleli alla stradella, infatti il fondo è lambito verso est dalla sede viaria della citata stradella.

La giacitura risulta essere in leggero pendio con inizio dal lato sinistro della stradella.

Buona risulta la posizione e l'esposizione.

La natura del terreno non si presta per fini colturali.

**Possesso attuale:** Il fondo è detenuto dal debitore.

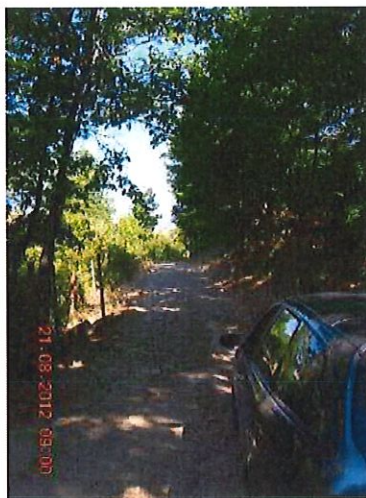
**Caratteristiche urbanistiche:** Ai fini urbanistici, il fondo per effetto degli strumenti urbanistici comunali vigenti ricade in zona omogenea "E" agricola.

**Vincoli specifici:** Piano Territoriale Paesistico di area vasta Sellata -Volturino- Madonna di Viggiano (vincolo paesaggistico D. lgs 42/2004).

Vincolo idrogeologico forestale (R.D.L. n.° 3267/1923)



.....



*Riportato per i diritti dell'intero in ditta*

*I dati catastali attuali sono quelli riportati nella visura e vi è rispondenza con i dati riportati nel pignoramento.*

*Riportato per i diritti dell'intero in ditto*

43

Trattasi di un consistente appezzamento di terreno ricoperto da un boschetto di querce e vegetazione selvatico tagliato nell'anno 2000.

Il fondo è lambito da un tratturo comunale verso monte e da una strada verso valle.

La giacitura risulta essere in accentuato pendio con sviluppo su una pendice montana da nord verso sud. In pianta il fondo presenta forma pressochè rettangolare. I lati più stretti sono quelli che si estendono dalla parte alta del pendio verso la parte a valle.

La natura del suolo non si presta per fini colturali

**Possesso attuale:** Il fondo è detenuto dal debitore.

**Caratteristiche urbanistiche:** Ai fini urbanistici, il fondo per effetto degli strumenti urbanistici comunali vigenti ricade in zona omogenea "E" agricola.

**Vincoli specifici:** Piano Territoriale Paesistico di area vasta Sellata -Volturino- Madonna di Viggiano (vincolo paesaggistico D.lgs 42/2004).

Vincolo idrogeologico forestale (R.D.L. n.° 3267/1923)

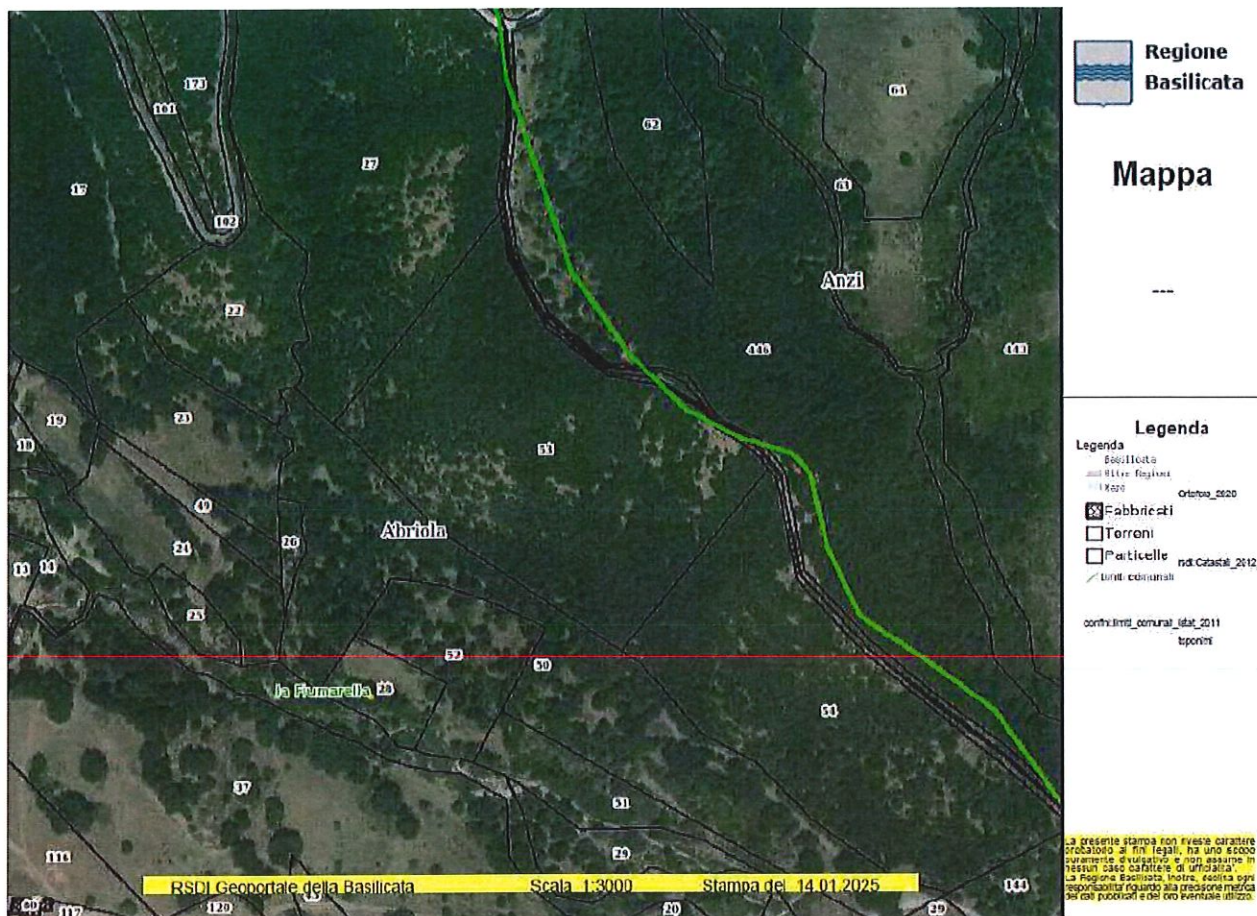
*I dati catastali attuali sono quelli riportati nella visura e vi è rispondenza con i dati riportati nel pignoramento.*

#### Documentazione fotografica





## Ortofoto



i)- *Fabbricato rurale della superficie utile di circa 70 mq. sito alla c.da Monticello del Comune di Abriola, composto di quattro vani di cui due al seminterrato e due al piano terra con annesso forno, il tutto censito al N.C.E.U. al foglio di mappa 21 part. n.° 245 – 246 (ex n. 96), categoria A/4, classe 2 rendita di € 63,27.*

*Riportato per i diritti dell'intero in ditta*

*Confini: Strada provinciale, proprietà*

*Si premette che il fabbricato e l'annesso forno di cui si descrive, all'atto del pignoramento immobiliare trascritto presso la CC.RR.II. di Potenza in data 06/04/2011 al Rep. n.°4924/3805 a favore del [redacted] s.p.a. non risultavano ancora censiti al N.C.E.U..*

*L'accatastamento degli immobili effettuati dalla scrivente C.T.U. – previa autorizzazione del G.E. – sono stati approvati dall'Agenzia del Territorio solo recentemente. Più in particolare, il tipo mappale per la costruzione in data 27/01/14 con n.°10602.1 e la costituzione delle nuove particelle in data 10/02/14 con n° 17552.*

*Per conseguenza, il fabbricato che anteriormente all'aggiornamento catastale ricadeva sulla part. n.°96 del foglio di mappa 21 - ora soppressa - è allo stato attuale identificato al N.C.E.U. con part. lle n.°245 – 246 ed invece il fondo su cui i manufatti insistono con part. n.°244.*

*Premesso ciò passeremo ora alla descrizione dei beni.*







Sviluppato su unico livello si compone di un locale di circa 3,00 mt. di altezza nel quale è stato realizzato nella parte anteriore la zona di lavorazione e nella parte posteriore il forno a legna.

La struttura portante del manufatto è stata realizzata in pietrame dal consistente spessore, la copertura in laterizio e c.a. con un soprastante manto di coppi.

Esternamente il manufatto è dotato di un rivestimento rustico di intonaco, privo di tinteggiatura.

L'ingresso all'interno è consentito per mezzo di un varco aperto al quale si accede dal terreno antistante.

La consistenza dei vani dei due manufatti viene riportata nel quadro che segue:

| Consistenza e calcolo delle superfici interne nette |                         |           |          |                        |             |             |
|-----------------------------------------------------|-------------------------|-----------|----------|------------------------|-------------|-------------|
| Destinazione                                        | Superficie Calpestabile |           | Coeffic. | Superficie Commerciale | Esposizione | Condizioni  |
| <b>Piano Seminterrato</b>                           |                         |           |          |                        |             |             |
| Deposito 1                                          | mq.                     | 16,34     | 0,50     | mq. 8,17               | Sud         | Sufficienti |
| Deposito 2                                          | mq.                     | 16,34     | 0,50     | mq. 8,17               | Sud         | Sufficienti |
| superficie utile                                    |                         | mq. 32,68 |          | Mq. 16,34              |             |             |
|                                                     |                         |           |          |                        |             |             |
| <b>Piano Terra</b>                                  |                         |           |          |                        |             |             |
| Cucina                                              | mq.                     | 18,45     | 1,00     | mq. 18,45              | Sud         | Discrete    |
| Disimpegno                                          | mq.                     | 1,81      | 1,00     | mq. 1,81               | Centrale    | Discrete    |
| Letto                                               | mq.                     | 11,71     | 1,00     | mq. 11,71              | Ovest       | Discrete    |
| Bagno                                               | mq.                     | 3,51      | 1,00     | mq. 3,51               | Ovest       | Discrete    |
| Balcone                                             | mq.                     | 0,75      | 0,25     | mq. 0,18               | Sud         | discrete    |
| superficie utile                                    |                         | mq. 36,23 |          | mq. 35,66              |             |             |
|                                                     |                         |           |          |                        |             |             |
| <b>Locale - Forno</b>                               | mq..                    | 4,68      | 0,33     | mq. 1,54               | Sud         | Sufficienti |
| Superficie totale                                   |                         | mq. 74,51 |          | Mq. 53,54              |             |             |

*Superficie utile interna: mq. 73,59*

*Superficie commerciale: mq. 53,54 in c.t. mq. 53,50*

**Possesso:** I beni sono detenuti dal debitore.

**Conformità urbanistica:** Ai fini urbanistici, gli immobili ricadono in zona agricola.

Il fabbricato ed il forno - ancorchè di remota epoca di edificazione - sono stati oggetto di ristrutturazione edilizia e consolidamento strutturale in virtù di Buono Contributo del 10/08/85 n.° 36 nonché Buono Contributo integrativo del 16/07/86 n.° 36 bis rilasciati a ..... nato ad ..... dal Comune di Abriola.

**Conformità catastale:** Le unità immobiliari risultano ora regolarmente censite. Più in particolare, il tipo mappale per la costruzione è stata approvata dall'Agenzia del Territorio in data 27/01/14 con n.°10602.1/14 e la costituzione delle nuove particelle in data 10/02/14 con n° 17552.

Lo stato attuale risulta conforme all'accatastamento.

**Vincoli specifici:** Piano Territoriale Paesistico di area vasta Sellata -Volturino- Madonna di Viggiano (vincolo paesaggistico D. lgs 42/2004).

Vincolo idrogeologico forestale (R.D.L. n.° 3267/1923)

*I dati catastali attuali sono quelli riportati nella visura attuale e non vi è rispondenza con i dati riportati nel pignoramento per effetto dell'accatastamento del fabbricato (part. n.° 245-246).*

*Il pignoramento riporta la descrizione del fabbricato e la numerazione della originaria particelle n.°96 del foglio di mappa 21 riferentesi al terreno sul quale l'immobile ricade.*

**Planimetria unità immobiliare fabbricato**

**Agenzia delle Entrate**  
**CATASTO FABBRICATI**  
Ufficio Provinciale di  
**Potenza**

Planimetria di u.i.u. in Comune di Abriola  
Contrada Monticelli

SAY, SNC

Identificativa Catastale:  
Sezione:  
Foglio: 21  
Particella: 245  
Subalterno:

Compilata da:  
**Laino Giovanna**  
 Iscritta all'albo:  
**Geometri**  
 Prov. **Potenza** N. **2319**

Scheda n. 1      Scala 1:100

## PIANO TERRA

part. 244

part. 244

part 244

part. 244

## PIANO PRIMO

V.C.

H=3.00

**k.**

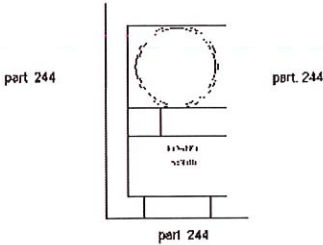


## Planimetria unità immobiliare forno

|                                                                                                       |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Agenzia delle Entrate</b><br><b>CATASTO FABBRICATI</b><br>Ufficio Provinciale di<br><b>Potenza</b> | Planimetria di u.i.u.u. in Comune di <b>Abriola</b><br>Contrada <b>Monticelli</b> <span style="float: right;">oiv SNC</span><br><hr/> Identificativa Catastali:<br>Sezione:<br>Foglio: <b>21</b><br>Particella: <b>245</b><br>Subalterno:<br><div style="display: flex; justify-content: space-between; margin-top: 10px;"> <div>             Compilata da:<br/> <b>Laino Giovanna</b><br/>             Iscritta all'albo:<br/> <b>Geometri</b><br/>             Prov. <b>Potenza</b> </div> <div style="text-align: right;"> <b>N. 2319</b> </div> </div> |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

Scheda n. 2
Scala 1: 100

**PIANO TERRA**  
part. 244



**Documentazione fotografica fabbricato n.°245-246**

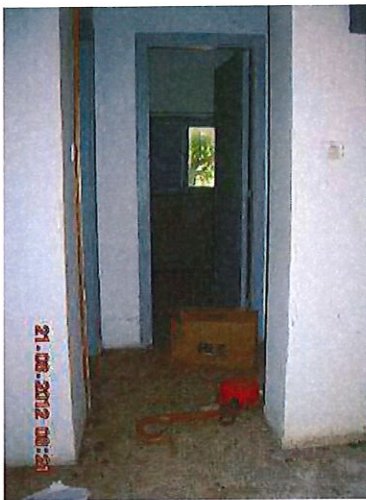




## Piano Primo



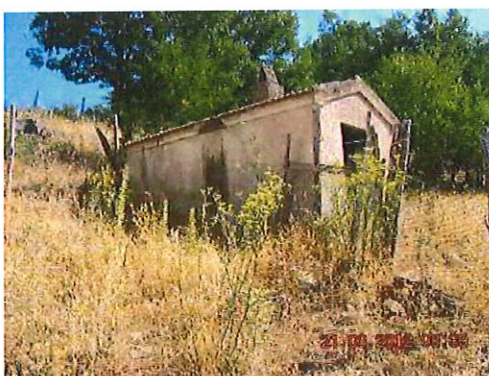




Piano Terra



Forno





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

L'esperto deve procedere all'identificazione catastale dei beni pignorati per ciascun lotto.

Al riguardo, l'esperto:

- deve acquisire estratto catastale anche storico per ciascun bene aggiornato all'attualità, nonché la planimetria catastale corrispondente (procedendo SEMPRE al deposito della stessa tra gli allegati alla relazione o precisando eventualmente l'assenza della stessa agli atti del Catasto).

In particolare, nell'ipotesi in cui il primo atto d'acquisto anteriore di venti anni alla trascrizione del pignoramento (come indicato nella certificazione ex art. 567, secondo comma, c.p.c.) dovesse risultare antecedente alla meccanizzazione del Catasto, l'esperto dovrà produrre l'estratto catastale storico anche per il periodo precedente la meccanizzazione;

- deve ricostruire la storia catastale del bene, indicando le variazioni intervenute nel tempo e precisando – nel caso di immobili riportati in C.F. – la p.lla del terreno identificato al C.T. sul quale il fabbricato sia stato edificato.

A questo proposito, è sempre necessario che l'esperto precisi tutti i passaggi catastali intervenuti dalla originaria p.lla del C.T. alla p.lla attuale del C.F. (producendo sempre la relativa documentazione di supporto);

- deve precisare l'esatta rispondenza formale dei dati indicati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione, nonché nel negozio di acquisto, con le risultanze catastali, analiticamente indicando le eventuali difformità (quanto a foglio, p.lla e subalterno);

- deve indicare le variazioni (riguardanti esclusivamente i dati identificativi essenziali: comune censuario, foglio, p.lla e subalterno) che siano state eventualmente richieste dall'esecutato o da terzi o disposte di ufficio e che siano intervenute in un momento successivo rispetto alla trascrizione dei dati riportati correttamente nel pignoramento, precisando:

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

In risposta al presente quesito, l'esperto deve precisare altresì le eventuali difformità tra la situazione reale dei luoghi e la situazione riportata nella planimetria catastale corrispondente.

Al riguardo, l'esperto:

- in primo luogo, deve procedere alla sovrapposizione della planimetria dello stato reale dei luoghi (predisposta in risposta al quesito n. 2) con la planimetria catastale;

- in secondo luogo, nel caso di riscontrate difformità:

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

Con il Pignoramento immobiliare trascritto presso la CC.RR.II. di Potenza in data 06/04/2011 al Rep. n.°4924/3805 a favore del *.....* s.p.a. sono stati sottoposti a pignoramento i seguenti immobili, riportati con i dati censuari più attuali:

- *- i diritti dell'intero della piena proprietà dei seguenti immobili, della superficie di ettari 08.96.35, situati alla c.da Monticelli del Comune di Abriola (Pz) facenti capo al .....;*

a) *- terreno con qualità di pascolo arborato della superficie di are 32.20 riportato in N.C.E.U. al foglio di mappa 21 part. n.°89;*

b) *- terreno con qualità di seminativo della superficie di ettari 1.20.54 riportato in N.C.T.. al foglio di mappa 21 part. n.°244 (ex n. 96);*

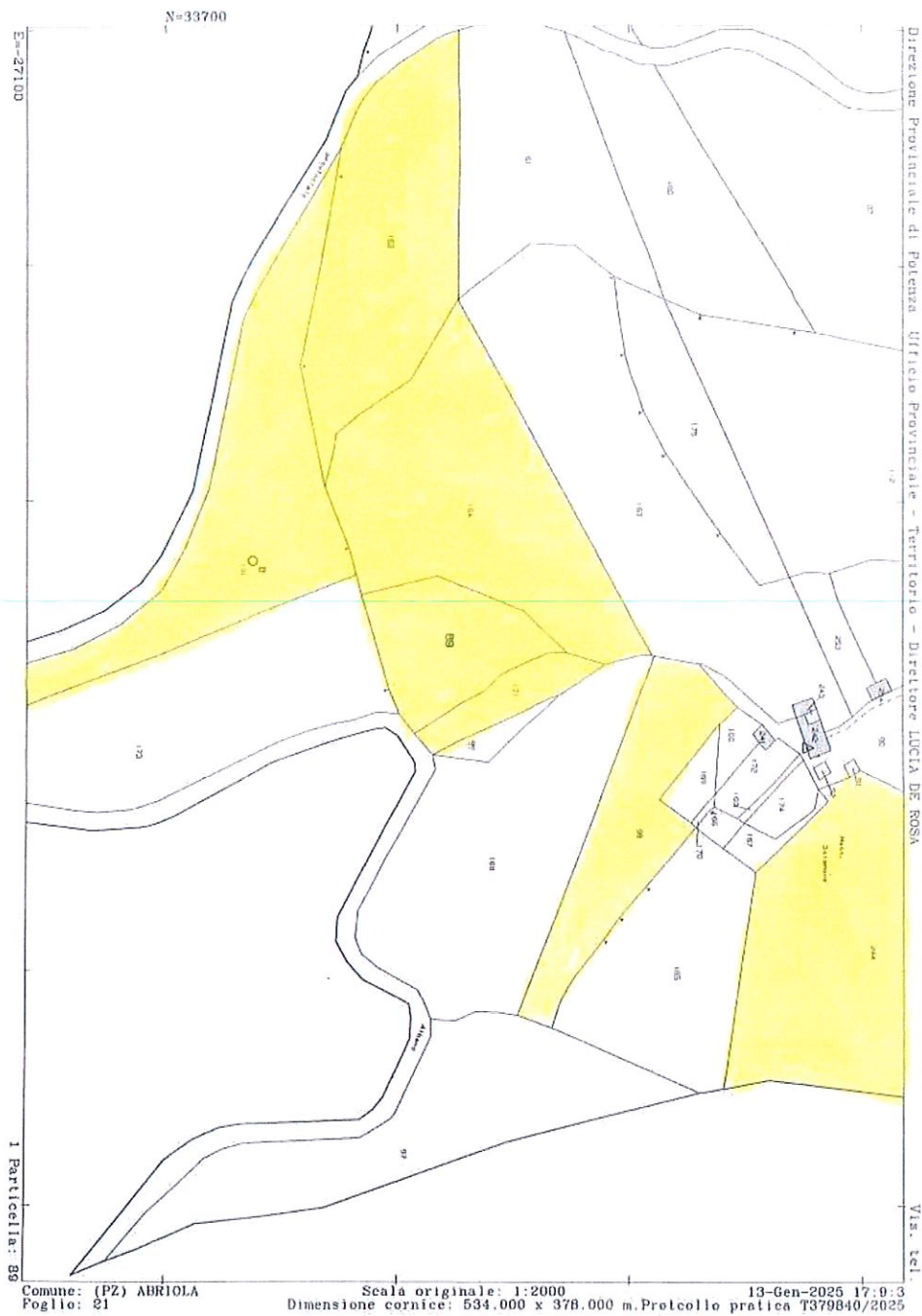


- c) - terreno con qualità di pascolo arborato della superficie di are 24.43 riportato in N.C.E.U. al foglio di mappa 21 part. n.°159;
- d) - terreno con qualità di pascolo arborato della superficie di are 84.52 riportato in N.C.E.U. al foglio di mappa 21 part. n.°162;
- e) - terreno con qualità di seminativo della superficie di ettari 1.01.45 riportato in N.C.E.U. al foglio di mappa 21 part. n.°164;
- f) - terreno con qualità di pascolo arborato della superficie di are 12.03 riportato in N.C.E.U. al foglio di mappa 21 part. n.°171;
- g) - terreno con qualità di pascolo arborato della superficie di ettari 1.03.02 riportato in N.C.E.U. al foglio di mappa 21 part. n.°101;
- h) - terreno con qualità di pascolo arborato della superficie di ettari 4.17.50 riportato in N.C.E.U. al foglio di mappa 33 part. n.°53;
- i) - fabbricato rurale della superficie utile di circa 70 mq. composto di quattro vani di cui due al seminterrato e due al piano terra con annesso forno, il tutto riportato al N.C.E.U. al foglio di mappa 21 part. n.° 245 – 246 (ex n. 96) categoria A/4, classe 2 rendita di € 63,27

Con riferimento possiamo accertare che al momento attuale i dati catastali attuali, identificano i dati dei beni riportati nel pignoramento trascritto presso la CC.RR.II. di Potenza.

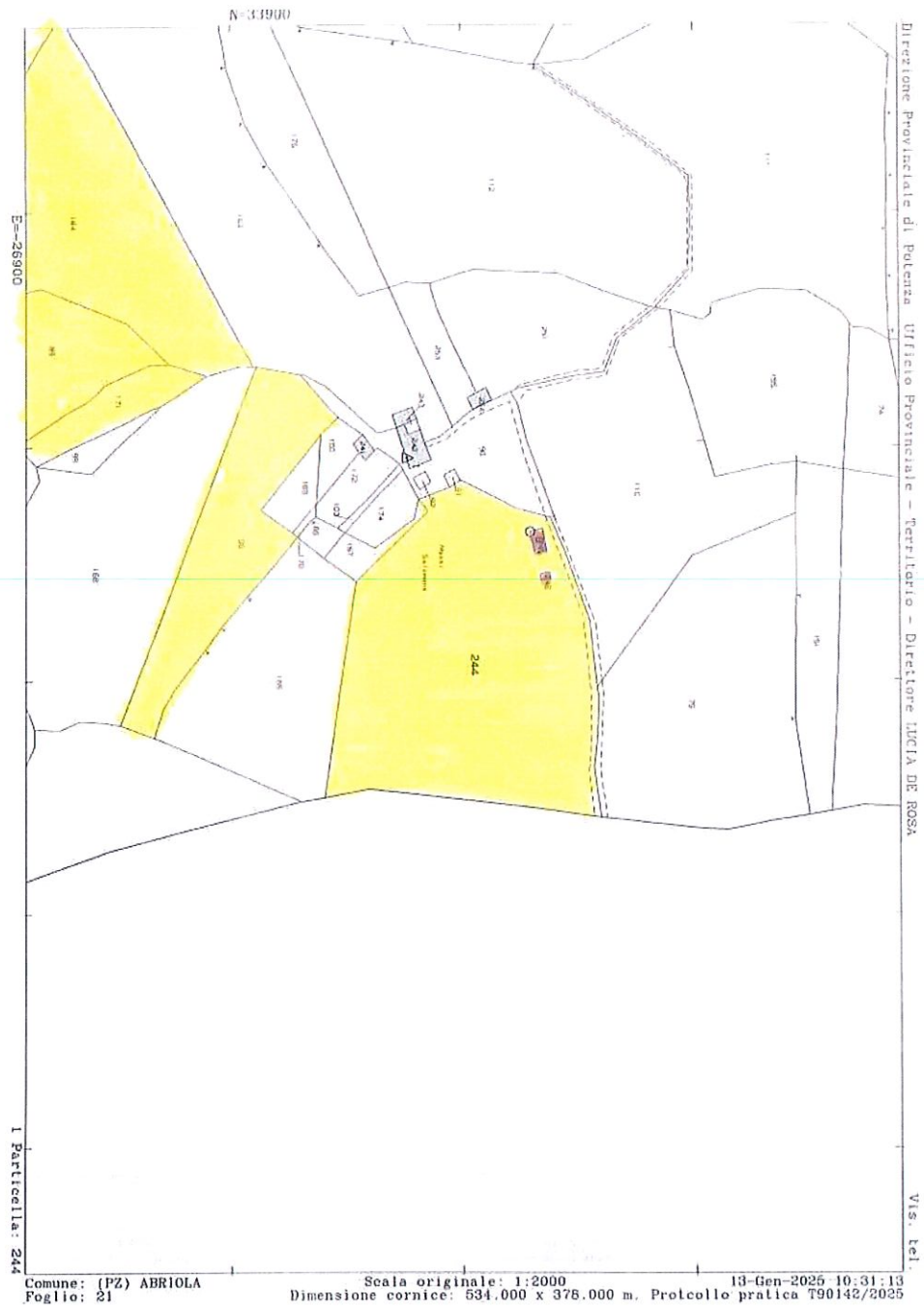
In seguito, si riportano le planimetrie relative alle consistenze immobiliari ai fini del raffronto.

# Mappe catasto Foglio 21



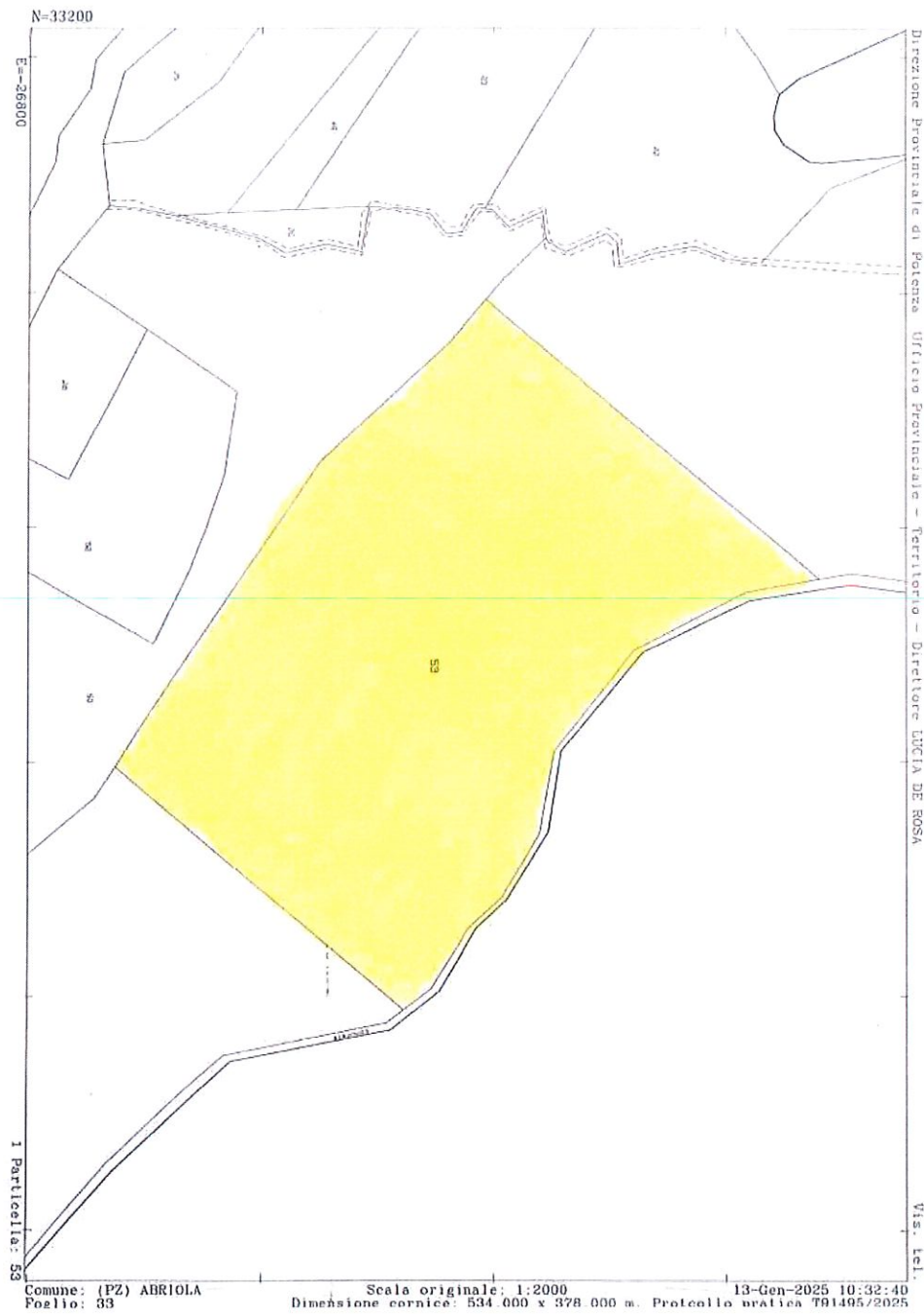


# Mappe catasto Foglio 21



Comune: (PZ) ABRIOLO  
Foglio: 21  
Scala originale: 1:2000  
Dimensione cornice: 534.000 x 378.000 m, Protocollo pratica T90142/2025  
13-Jan-2025 10:31:13  
Vis. tel.

## Mappe catasto Foglio 53



In allegato si riportano pure le planimetri unità immobiliari delle costruzioni sulla part. n.°96 originaria realizzate



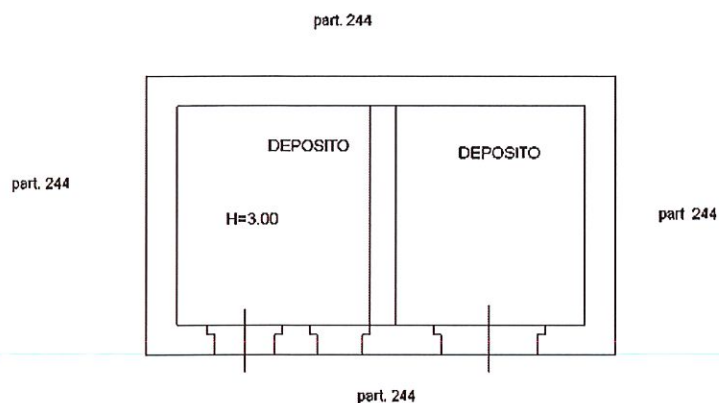
Identificativi Catastali:  
Sezione:  
Foglio: 21  
Particella: 245  
Subalterno:

Compilata da:  
Laino Giovanna  
Iscritto all'albo:  
Geometri  
Prov. Potenza

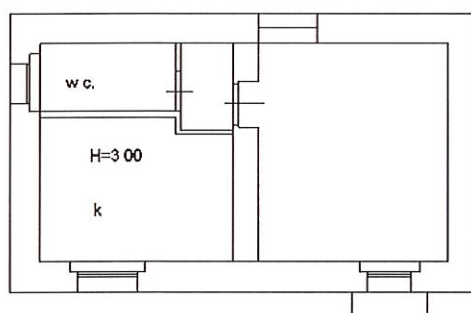
N. 2319

Scheda n. 1 Scala 1:100

## PIANO TERRA



## PIANO PRIMO







**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 – il prospetto sintetico:

**➤ Lotto unico del valore di €uro 78.964,80 costituito dal bene a) b) c) d) e) f) g) h) i)**

*Diritti dell'intero della piena proprietà dei seguenti immobili, della superficie di ettari 08.96.35, situati alla c.da Monticelli del Comune di Abriola (Pz):*

- a) - terreno con qualità di pascolo arborato della superficie di are 32.20 riportato in N.C.E.U. al foglio di mappa 21 part. n.°89;*
- b) - terreno con qualità di seminativo della superficie di ettari 1.20.54 riportato in N.C.T.. al foglio di mappa 21 part. n.°244 (ex n. 96);*
- c) - terreno con qualità di pascolo arborato della superficie di are 24.43 riportato in N.C.E.U. al foglio di mappa 21 part. n.°159;*
- d) - terreno con qualità di pascolo arborato della superficie di are 84.52 riportato in N.C.E.U. al foglio di mappa 21 part. n.°162;*
- e) - terreno con qualità di seminativo della superficie di ettari 1.01.45 riportato in N.C.E.U. al foglio di mappa 21 part. n.°164;*
- f) - terreno con qualità di pascolo arborato della superficie di are 12.03 riportato in N.C.E.U. al foglio di mappa 21 part. n.°171;*
- g) - terreno con qualità di pascolo arborato della superficie di ettari 1.03.02 riportato in N.C.E.U. al foglio di mappa 21 part. n.°101;*
- h) - terreno con qualità di pascolo arborato della superficie di ettari 4.17.50 riportato in N.C.E.U. al foglio di mappa 33 part. n.°53;*
- i) - fabbricato rurale della superficie utile di circa 70 mq. composto di quattro vani di cui due al seminterrato e due al piano terra con annesso forno, il tutto riportato al N.C.E.U. al foglio di mappa 21 part. n.° 245 – 246 (ex n. 96) categoria A/4, classe 2 rendita di € 63,27*  
*Il tutto confinante con Strada Provinciale,*

Il descritto stato dei luoghi corrisponde fedelmente alla consistenza in situ.

I beni di cui al pignoramento trattasi di terreni “agricoli”, ubicati alla c.da Monticelli del Comune di Abriola(Pz), posti a distanza dal nucleo urbano del piccolo comune montano.

Esatta risulta la classificazione catastale dei beni consistenti in un compendio terriero di tipo agricolo, della superficie complessiva di ettari 8.96.35.

La qualità colturale vigente dei fondi è quella di un “seminativo” di montagna, bosco e pascolo.

I fondi risultano occupanti dal debitore per le attività di coltivazione agricola aziendale.

Il fabbricato risulta essere di remota epoca di realizzazione ed appartenuto alla famiglia del debitore e negli anni 1985-86 per effetto di un consistente progetto di ristrutturazione edilizia e consolidamento strutturale che ha investito anche altri immobili in situ beneficiando in parte di fondi pubblici, ai sensi della legge n.°219/81 in quanto danneggiati dal sisma del 1980.

Per la realizzazione degli interventi il Comune di Abriola ha rilasciato Buono Contributo del 10/08/85 n.°36 per un importo di lire 135.510.658 ed un secondo integrativo del 16/07/86 n.°36 bis per un importo di lire 16.350.151.

I fabbricati furono dichiarati abitabili/agibili in data 18/07/86 con apposita certificazione dall'arch.

Lo stato attuale degli immobili di cui ci occupiamo risultano conformi agli atti di progetto autorizzati dal Comune.

La raggiungibilità del fabbricato e del manufatto di cui al punto b) è consentita da una stradella sterrata non percorribile con autovetture ma solo a piedi, con mezzi agricoli o animali da traino per effetto di una servitù attiva di passaggio su fondo altrui.

Occorre rilevare inoltre che una servitù di passaggio è riportata anche sulla mappa catastale e si estende parallelamente al perimetro nord del fondo individuato dalla part. n.°244 (ex 96).

\* \* \*

Tutti i terreni di cui al pignoramento ai fini urbanistici, secondo il vigente P.R.G. del Comune di Abriola, ricadono in "*zona omogenea E - agricola*" con i seguenti parametri:

- indice massimo di edificabilità fondiaria pari a 0,03 mc/mq per uso residenziale;
- indice massimo di edificabilità fondiaria pari a 0,07 mc/mq per uso agricolo.
- lotto minimo mq. 2.000;
- distanze minima dai confini mt. 5,00
- distanza minima dagli edifici ml. 10,00;

I fondi, ricadono nel Piano Territoriale Paesistico di area vasta Sellata -Volturino- Madonna di Viggiano (vincolo paesaggistico D. lgs 42/2004) e sono sottoposti al rispetto del Vincolo idrogeologico forestale (R.D.L. n.° 3267/1923) ed Aree tutelate per legge art. 142 D.L. n. 42/04, il tutto come da C.D.U. rilasciato dall'ente in rinnovazione.

**PREZZO BASE d'ASTA:**.....**€uro 78.964,80**



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

L'esperto stimatore deve procedere alla ricostruzione di tutti i passaggi di proprietà relativi ai beni pignorati intervenuti fra la trascrizione del pignoramento e risalendo, a ritroso, al primo passaggio di proprietà trascritto in data antecedente di venti anni alla trascrizione del pignoramento.

A questo riguardo, l'esperto:

- deve sempre acquisire in via integrale l'atto o gli atti di acquisto del bene in favore del soggetto esecutato (ad esempio: compravendita; donazione; permuta; cessione di diritti reali; assegnazione a socio di cooperativa; ecc.), atto od atti che devono essere inseriti tra gli allegati alla relazione;
- può procedere ad acquisire in via integrale altresì gli atti d'acquisto precedenti laddove ne sussista l'opportunità (ad esempio: laddove sia dubbio se determinate porzioni del bene siano state oggetto di trasferimento; laddove sia opportuno verificare – specie ai fini della regolarità urbanistica – la consistenza del bene al momento di un determinato passaggio di proprietà; ecc.), procedendo in tal caso all'inserimento degli stessi tra gli allegati alla relazione.

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

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

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

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

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

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

**Ipotesi particolari:**

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

Nel caso in cui il primo atto antecedente di venti anni la trascrizione del pignoramento abbia natura di atto *mortis causa* (trascrizione di 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.

**4) Beni già in titolarità di istituzioni ecclesiastiche.**

### 5) Situazioni di comproprietà.

**6) Esistenza di diritto di usufrutto sui beni pignorati.**

• **PROVENIENZE** dei cespiti pignorati:

- per i diritti dell'intero della piena proprietà, per la superficie di ettari 08.96.35, situati alla c.da Monticelli del Comune di Abriola (Pz) facenti capo al sig. T. nato a sono ad esso pervenuti per effetto dei seguenti titoli:

|                 |    |          |               |              |                    |
|-----------------|----|----------|---------------|--------------|--------------------|
| foglio di mappa | 21 | part.lle | <b>n.°89</b>  | di are       | 32.20,             |
| foglio di mappa | 21 | part.lle | <b>n.°96</b>  | (ora n.°244) | di ettari 1.21.20, |
| foglio di mappa | 21 | part.lle | <b>n.°159</b> | di are       | 24.43,             |
| foglio di mappa | 21 | part.lle | <b>n.°162</b> | di are       | 84.52,             |
| foglio di mappa | 21 | part.lle | <b>n.°164</b> | di ettari    | 1.01.45,           |
| foglio di mappa | 21 | part.lle | <b>n.°171</b> | di are       | 13.03,             |
| foglio di mappa | 33 | part.lle | <b>n.°53</b>  | di ettari    | 4.17.50            |



- il fondo censito al:

foglio mappa 21 part. n.° 101 di ettari 1.30.20 per i diritti dell'intero è pervenuto al debitore in virtù di:

➤ *scrittura privata di compravendita con sottoscrizione autenticata per notar Antonio Polosa del 13/02/2003 rep. n.° 53921 trascritto presso la CC.RR.II. di Potenza il 19/02/2003 reg. nn.°3401/5157, dal sig.*

A i beni venduti erano pervenuti per l'intero della piena proprietà in virtù di:

➤ *atto di donazione per notar Antonio Polosa del 13/05/93 rep. n.° 40592/7865 da parte di*

Al donante i beni pervennero in piena proprietà in virtù dei seguenti titoli:

- *quota pari a 182/273 giusto atto di divisione per notar Domenicantonio Zotta del 6/10/1962 rep. n.°19397, trascritto a Potenza il 12/11/1962 al reg. n.°263254 da nato a*
- *quota pari a 8/273 giusto atto di compravendita per notar Domenicantonio Zotta del 26/01/1962 rep. n.°16230, trascritto a Potenza il 09/03/1962 al reg. n.°249420 da nato a*
- *quota pari a 83/273 giusto atto di donazione per notar Domenicantonio Zotta del 26/01/1962 rep. n.°16230, trascritto a Potenza il 09/03/1962 al reg. n.°249420 da nato a*

Tutto quanto accertato ci consente di poter rilevare che sussiste la continuità delle trascrizioni anche oltre il ventennio, anteriormente alla data della trascrizione del pignoramento.

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

L'esperto deve procedere alla verifica della regolarità dei beni sotto il profilo edilizio ed urbanistico, tenuto conto delle modifiche apportate all'art. 172 bis (numeri 7, 8 e 9) dis. Att. c.p.c., che di seguito si riportano: "7) in caso di opere abusive, il controllo della possibilità di sanatoria ai sensi dell'articolo 36 del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n.380 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, la verifica sull'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, la verifica, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'articolo 40, comma sesto, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'art. 46, comma quinto del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria; 8) la verifica che i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero che il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli; 9) l'informazione sull'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, su eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, su eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato<sup>2</sup>."

Indicherà altresì:

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

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

Tale documentazione deve essere sempre allegata alla relazione di stima.

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

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

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

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

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

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

<sup>2</sup> Numeri aggiunti dall'art. 14 co. 1, lett. e) n. 1 d.l. 83/15.



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:

- e) determinare la data di edificazione dell'immobile secondo le modalità sopra indicate;
- f) chiarire se – in ragione della data di edificazione come sopra determinata o comunque delle caratteristiche delle opere abusive – l'immobile avrebbe potuto beneficiare di una delle sanatorie di cui alle disposizioni di seguito indicate:
  - artt. 31 e seguenti della legge n. 47 del 1985 (in linea di principio, immobili ed opere abusivi ultimati entro la data del 1.10.1983 ed alle condizioni ivi indicate);
  - art. 39 della legge n. 724 del 1994 (in linea di principio, opere abusive ultimate entro la data del 31.12.1993 ed alle condizioni ivi indicate);
  - art. 32 del D.L. n. 269 del 2003 convertito in legge n. 326 del 2003 (in linea di principio, opere abusive ultimate entro la data del 31.3.2003 ed alle condizioni ivi indicate);
- g) 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;



- h) 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.

Dalle indagini effettuate al Comune di Abriola è emerso che il fabbricato ed il forno indicati nella descrizione al *punto i)* ed ora censiti al N.C.E.U. al *foglio di mappa 21 part. n.° 245 – 246 (ex part. n.°96)* nonché il locale terraneo indicato al *punto l)* ora censito al N.C.E.U. al *foglio di mappa 21 part. n.°242 sub 1 (ex 93)* in uno al maggior fabbricato in cui esso è inglobato risultano essere di remota epoca di realizzazione ed appartenuti al nonno del debitore.

Detti immobili, negli anni 1985-86 per effetto di un consistente progetto di ristrutturazione edilizia e consolidamento strutturale, sono stati oggetto di un intervento edilizio beneficiando in parte di fondi pubblici, ai sensi della legge n.°219/81 in quanto danneggiati dal sisma del 1980.

Per la realizzazione dei lavori dell'importo complessivo di Lire 138.055.594, il Comune ha rilasciato al (precedente proprietario) un primo Buono Contributo del 10/08/85 n.°36 per un importo di Lire 135.510.658 ed un secondo integrativo del 16/07/86 n.°36 bis per un importo di £. 16.350.151.

Il progetto principale riguardante, però, tre fabbricati rurali e la demolizione e la ricostruzione di un quarto fù redatto dalla dell'Arch. e ing.

Al progetto principale fecero seguito n.° tre perizie di variante.

I lavori iniziati il 27/07/85 ed ultimati il 05/07/86 furono eseguiti dall'impresa

Il certificato di regolare esecuzione fù redatto dai progettisti il 18/07/86 ed i fabbricati furono dichiarati abitabili/agibili in data 18/07/86 con apposita certificazione dall'arch.

Lo stato attuale degli immobili di cui ci occupiamo risultano conformi agli atti di progetto autorizzati dal Comune.

\* \* \*

Tutti i terreni di cui al pignoramento ai fini urbanistici, secondo il vigente P.R.G. del Comune di Abriola, ricadono in "zona omogenea E - agricola" con i seguenti parametri:

- indice massimo di edificabilità fondiaria pari a 0,03 mc/mq per uso residenziale;
- indice massimo di edificabilità fondiaria pari a 0,07 mc/mq per uso agricolo.
- lotto minimo mq. 2.000;
- distanze minima dai confini mt. 5,00
- distanza minima dagli edifici ml. 10,00;

I fondi, ricadono nel Piano Territoriale Paesistico di area vasta Sellata -Volturino- Madonna di Viggiano (vincolo paesaggistico D. lgs 42/2004) e sono sottoposti al rispetto del Vincolo



idrogeologico forestale (R.D.L. n.° 3267/1923) ed Aree tutelate per legge art. 142 D.L. n. 42/04, il tutto come da C.D.U. rilasciato dall'ente.

➤ **CDU e Vincoli**



## COMUNE DI ABRIOLA

PROVINCIA DI POTENZA

Certificato n. 1702  
del registro



### CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA

**Vista** l'istanza presentata in data 14/01/2025 protocollata al nr. 241 da parte del geom. **LAINO Giovanna**, nata a San Gallo in SVIZZERA il 29/10/1968 e residente a Paterno in Via Vico IV Cappella Vecchia.  
**Visto** l'art. 30 del D.P.R. 380 del 06/06/2001;  
**Visti** gli atti d'ufficio;  
**Visti** gli atti prodotti dal richiedente;

### CERTIFICA

che le aree site nel Comune di Abriola, censite al catasto terreni così come segue:

Foglio di mappa nr. 21 Particelle nr. 89 – 101 – 159 – 162 – 164 – 171 – 244 (ex 96)=====

Foglio di mappa nr. 33 Particella nr. 53=====

\*\*\*\*\*

risultano avere la seguente destinazione urbanistica secondo il vigente P.R.G.:

### **IN ZONA OMOGENEA "E" AGRICOLA**

con le seguenti prescrizioni:

|                                       |        |       |
|---------------------------------------|--------|-------|
| - i.f.f. per residenze.....           | mc/mq. | 0,03  |
| - i.f.f. per pertinenze.....          | mc/mq. | 0,17  |
| - superficie minima del lotto.....    | mq.    | 2.000 |
| - altezza massima.....                | ml.    | 7,50  |
| - distanza minima dai confini.....    | ml.    | 5,00  |
| - distanza minima dai fabbricati..... | ml.    | 10,00 |

Su detti terreni non è stato mai emanato ai sensi del nono comma dell'art. 30 del D.P.R. 380 del 06/06/2001 alcun provvedimento concernente la lottizzazione a scopo edificatorio, debitamente trascritto alla conservatoria dei RR.II. e gli stessi terreni non sono stati gravati da vincoli urbanistici di qualsiasi genere tranne il vincolo di cui al D.Lgs. 42/04 in quanto gli stessi ricadono in zona sottoposta al P.T.P.A.V.

Comune di Abriola - Via Pastarelli, 3 - 85010 Abriola (PZ)  
Tel.: 0971/923230 - Fax: 0971/923001 - [www.comune.abriola.pz.it](http://www.comune.abriola.pz.it) - [comune.abriola@cert.mparabasilicata.it](mailto:comune.abriola@cert.mparabasilicata.it)

## VINCOLI

- 1) Piano Territoriale Paesistico di area vasta Sellata – Volturino – Madonna di Viggiano (vincolo paesaggistico D.lgs. 42/2004):
  - Foglio n. 21 Particelle n. 89 – 101 – 162 – 164 – 171 – 244;
- 2) Art. 142 lettera g del D.lgs 42/2004:
  - Foglio n. 21 Particelle n. 159;
  - Foglio n. 33 Particella n. 53;
- 3) R.D. 30 dicembre 1923 n. 3267 (Vincolo per scopi idrogeologici):
  - Foglio n. 21 Particelle n. 101 – 159 – 162;
  - Foglio n. 33 Particella n. 53;

Il presente certificato viene rilasciato a richiesta di parte in bollo per gli usi consentiti dalla legge e per la sola Destinazione Urbanistica dei terreni. Eventuali fabbricati non indicati sul presente in quanto non censiti catastalmente, ma insistenti sui terreni di cui sopra, dovranno essere dichiarati in sede di atto pubblico.

Dalla Residenza Municipale, 14 gennaio 2025

IL RESPONSABILE DELL'U.T.C.

Ing. Valentino Fellone

(Documento Firmato digitalmente ai sensi del D.P.R.  
445/2000 D.lgs 82/2005 e norme collegate)

D.P.R. nr. 350 del 06.04.2001 Art. 30

- (1) censiti;
- (2) Gli atti in cui, sia in forma pubblica, sia in forma privata, avviene ad oggetto trasferimento o costituzione o trasferimento della concessione di diritti relativi a terreni sono nulli e non possono essere registrati se il titolare del pubblico registro immobiliare ove agli atti stessi non sia allegato il certificato di destinazione urbanistica, contenente tutte le prescrizioni urbanistiche riguardanti l'area interessata.
- (3) Il certificato di destinazione urbanistica deve essere rilasciato dal Dirigente o Responsabile del territorio o suo delegato entro il termine perentorio di trenta giorni dalla presentazione della richiesta documentata. Entro costoro valida per un anno dalla data di rilascio se per dichiarazione dell'interessato o di suo delegato, non siano intervenute modificazioni degli strumenti urbanistici. In caso di mancato rilascio del suddetto certificato nel termine perentorio, esso può essere richiesto da una dichiarazione dell'interessato attestante l'avvenuta presentazione della domanda, nonché la destinazione urbanistica dei terreni secondo gli strumenti urbanistici vigenti o adottati, ovvero l'esistenza di questa ovvero la prescrizione, da parte dello strumento urbanistico generale approvato, di strumenti attuativi.



[illegible]

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.).

Dalle verifiche effettuate i cespiti risultano essere di proprietà della debitore.

Risultano da costui anche occupati per l'esercizio delle attività agricole esercitate.

Gli immobili oggetto della vendita, risultano tutti indistintamente nella disponibilità esclusiva del debitore.

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

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

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

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

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

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

La documentazione così acquisita sarà allegata alla relazione;

c) acquisire copia di eventuale provvedimento giudiziale di assegnazione al coniuge della casa coniugale;

d) acquisire copia di provvedimenti impositivi di vincoli storico-artistici;

e) verificare – per gli immobili per i quali sia esistente un condominio – l'esistenza di regolamento condominiale e la eventuale trascrizione dello stesso;

f) acquisire copia degli atti impositivi di servitù sul bene pignorato eventualmente risultanti dai Registri Immobiliari.

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

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

In particolare, l'esperto indicherà:

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

Tra questi si segnalano in linea di principio:

- Domande giudiziali;
- Atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura;
- Convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge;
- Altri pesi o limitazioni d'uso (es. oneri reali, obbligazioni *propter rem*, servitù, uso, abitazione, ecc.), anche di natura condominiale;
- 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);
- e) 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).



Dalla verifica della documentazione ipotecaria presso la CC.RR.II. di Potenza, sugli immobili oggetto di vendita (particella per particella) fino alla data del 7/01/2024 sono risultate accese le seguenti formalità:

• **IPOTECHE ISCRITTE:**

**1) - Ipoteca Volontaria**

Iscritta in data **19/02/2003 al n.°1112/5159** presso la CC.RR.II di Potenza, a favore di *[redacted]* s.p.a, con sede in *[redacted]* a fronte di un mutuo ipotecario concesso con atto per Notar Antonio Polosa del 13/02/2003 rep. n.°53924, registrato a Potenza il 19/02/03 al n.°132/1E per l'importo complessivo di € *[redacted]* al sig.

L'ipoteca veniva iscritta per un importo di € *[redacted]* sugli immobili di cui al presente lavoro.

In particolare: *i diritti dell'intero dei beni situati alla c.da Monticelli del Comune di Abriola*

- a) - terreno di are 32.20 riportato in N.C.E.U. al foglio di mappa 21 part. n.°89;
- b) - terreno di ettari 1.21.20 riportato in N.C.E.U. al foglio di mappa 21 part. n.°96;
- c) - terreno di are 24.43 riportato in N.C.E.U. al foglio di mappa 21 part. n.°159;
- d) - terreno di are 84.52 riportato in N.C.E.U. al foglio di mappa 21 part. n.°162;
- e) - terreno di ettari 1.01.45 riportato in N.C.E.U. al foglio di mappa 21 part. n.°164;
- f) - terreno di are 12.03 riportato in N.C.E.U. al foglio di mappa 21 part. n.°171;
- g) - terreno di ettari 1.03.02 riportato in N.C.E.U. al foglio di mappa 21 part. n.°101;
- h) - terreno di ettari 4.17.50 riportato in N.C.E.U. al foglio di mappa 33 part. n.°53;
- i) - fabbricato rurale composto di quattro vani di cui due al seminterrato e due al piano terra insistente sulla particella n.°96 del foglio di mappa 21;
- l) - locale terraneo del fabbricato rurale composto di tre vani di cui due al seminterrato e uno al piano primo e precisamente il vano più piccolo posto a sinistra dell'accesso del fabbricato di cui alla particella n.°94 del foglio 21.

**2) - Ipoteca legale**

Iscritta in data **28/07/2006 al n.°3701/17097** presso la CC.RR.II di Potenza, a favore di S.E.M ora Equitalia s.p.a., con sede in Potenza in via della Tecnica, n.°18.

Il tutto, in virtù di atto del 18/07/06 rep. n.°24911 derivante da ruoli per un importo complessivo di € 1.821,28 .

L'ipoteca veniva iscritta sul terreno sito in Abriola, censito al foglio di mappa 21 part. n.°89 di proprietà del debitore.

**3) - Ipoteca legale**

Iscritta in data **23/03/2009 al n.°550/4871** presso la CC.RR.II di Potenza, a favore di S.E.M ora Equitalia s.p.a., con sede in Potenza in via della Tecnica, n.°18.

Il tutto, in virtù di atto del 16/03/09 rep. n.°38604 derivante da ruoli per un importo complessivo di € 22.733,18.

L'ipoteca veniva iscritta sui terreni siti in Abriola ed indicati innanzi ai punti b, c, d, e, f, g, h.

**4) - Ipoteca Volontaria in Rinnovazione**

Iscritta in data **31/01/2023 al n.°2170/99** presso la CC.RR.II di Potenza, a favore di

*[redacted]* s.p.a, con sede in *[redacted]*, a fronte di un mutuo ipotecario concesso con atto per

Notar Antonio Polosa del 13/02/2003 rep. n.°53924, registrato a Potenza il 19/02/03 al n.°132/1E per l'importo complessivo di € ..... al sig. ....  
L'ipoteca veniva iscritta per un importo di € ..... sugli immobili di cui al presente lavoro.

- **PIGNORAMENTI TRASCRITTI**

***1) - Pignoramento immobiliare***

Trascritto presso la CC.RR.II. di Potenza in data **06/04/2011** al **Rep. n.°3805/4924** a favore a favore di ..... s.p.a, con sede in ..... della ..... spa con sede in ..... ed iscritto al n.°27/11 del R.G.E. del Tribunale di Potenza per un credito di **€uro** ..... oltre interessi, il tutto in virtù di atto di precetto del 10/01/11 derivante da un mutuo fondiario del 13/02/03, il tutto in virtù di atto di precetto del 10/01/11 derivante da un mutuo fondiario del 13/02/03 per notar Antonio Polosa rep. n.° 53924 a tutt'oggi impagato.

- **ALTRE FORMALITA' TRASCRITTE**

Nessuna. La verifica delle formalità pregiudizievoli a carico del debitore nulla ha più rilevato.

**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 cespiti non ricadono su suolo demaniale e non sono soggetti a vincoli.

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

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

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

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

I cespiti sono liberi da qualsiasi gravame.

I diritti sui beni pignorati sono di proprietà e non sono di natura concessoria.

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



**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:

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

Sui pignorati non sussistono spese fisse di gestione o manutenzione (es. spese condominiali ordinarie);  
eventuali spese straordinarie già deliberate ma non ancora scadute;  
eventuali spese condominiali scadute non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia;  
eventuali procedimenti giudiziari in corso 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.



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.

Nella determinazione del valore degli immobili pignorati, agli effetti dell'espropriazione il relativo valore è determinato avuto riguardo al valore di mercato sulla base degli elementi forniti dalle parti e dall'esperto nominato ai sensi dell'articolo **569**, primo comma. Pertanto, l'esperto procede al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale/lorda, il valore per metro quadro e il 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 non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute.

- a) - terreno con qualità di pascolo arborato della superficie di are 32.20 riportato in N.C.E.U. al foglio di mappa 21 part. n.°89;
- b) - terreno con qualità di seminativo della superficie di ettari 1.20.54 riportato in N.C.T.. al foglio di mappa 21 part. n.°244 (ex n. 96);
- c) - terreno con qualità di pascolo arborato della superficie di are 24.43 riportato in N.C.E.U. al foglio di mappa 21 part. n.°159;
- d) - terreno con qualità di pascolo arborato della superficie di are 84.52 riportato in N.C.E.U. al foglio di mappa 21 part. n.°162;
- e) - terreno con qualità di seminativo della superficie di ettari 1.01.45 riportato in N.C.E.U. al foglio di mappa 21 part. n.°164;
- f) - terreno con qualità di pascolo arborato della superficie di are 12.03 riportato in N.C.E.U. al foglio di mappa 21 part. n.°171;
- g) - terreno con qualità di pascolo arborato della superficie di ettari 1.03.02 riportato in N.C.E.U. al foglio di mappa 21 part. n.°101;
- h) - terreno con qualità di pascolo arborato della superficie di ettari 4.17.50 riportato in N.C.E.U. al foglio di mappa 33 part. n.°53;
- i) - fabbricato rurale della superficie utile di circa 70 mq. composto di quattro vani di cui due al seminterrato e due al piano terra con annesso forno, il tutto riportato al N.C.E.U. al foglio di mappa 21 part. n.° 245 – 246 (ex n. 96) categoria A/4, classe 2 rendita di € 63,27



- Aspetti metodologici e criteri di stima

Per quanto attiene il criterio di stima utilizzato al fine di addivenire al valore complessivo dei beni oggetto di vendita si è ritenuto opportuno adottare il procedimento *“sintetico – comparativo”* che consente di formulare il giudizio sul più probabile valore di mercato del bene oggetto di stima.

A tal fine, si è tenuto conto della attuale e concreta destinazione dei beni, dello stato di conservazione, consistenza, vetustà nonché appetibilità sul mercato.

Il criterio di stima o aspetto economico dei beni di cui si deve trovare il più probabile valore è dunque quello del “valore venale” dei beni che corrisponde al valore che il bene assume nel mercato, e quindi il compito del C.T.U. è quello di ricercare i più probabili valori attribuiti ai beni in oggetto da ordinari compratori e ordinari venditori.

Nel caso di fabbricati urbani, detto valore può essere ricercato attraverso il procedimento sintetico e/o analitico.

Il primo procedimento è basato sulla comparazione con i prezzi di compravendita di proprietà analoghe per caratteristiche impiantistiche, utilizzative e funzionali a quelle oggetto di stima. Il procedimento analitico si basa, invece, sulla previsione dei redditi netti futuri, supposti costanti, continuativi e medi da scontare all’attualità (capitalizzazione dei redditi).

Il valore così desunto dovrebbe coincidere, in un’economia assestata ed in equilibrio con il valore di mercato. Quando, invece, il mercato non è in equilibrio, può verificarsi che il prezzo di mercato sia superiore o inferiore al prezzo di capitalizzazione e, quindi, può emergere una discordanza anche notevole tra i due valori.

Allo stato attuale, cui deve riferirsi la presente stima, è da escludersi che possa essere applicato il metodo analitico perché la situazione di mercato è tale che non c’è rispondenza tra il reddito di un bene economico ed il valore capitale corrispondente; esiste, in altri termini, incertezza sul reddito ordinario da capitalizzare con un saggio adeguato, anch’esso difficilmente individuabile.

Si ritiene, quindi, opportuno per la stima dei beni in oggetto, come già indicato, adottare il procedimento *“sintetico - comparativo”*, basato sui dati raccolti su un’area la più vasta possibile e limitrofa ai cespiti oggetto di stima, quindi tenendo conto dei valori medi desunti dalle indagini di mercato.

I criteri di stima, in genere, variano con il variare della natura dell’immobile da stimare.

La stima dei beni in esame sarà basata sulla comparazione con i valori desunti dalle indagini di mercato svolte per accertamenti diretti di immobili simili e ricadenti nella medesima zona.

Le indagini svolte in loco hanno portato alla conoscenza di prezzi molto oscillanti tra loro in funzione delle caratteristiche estrinseche ed intrinseche dei beni, i quali si concentrano, in sostanza nelle caratteristiche che vengono qui di seguito indicate:

**Caratteristiche estrinseche:** L’ubicazione dell’immobile, la destinazione, le caratteristiche della zona, le normative urbanistiche, il collegamento alle principali vie di comunicazione, la presenza di parcheggio, servizio pubblico, attività commerciali, posizione del fondo, giacitura, ecc...

**Caratteristiche intrinseche:** Le finiture del fabbricato, la distribuzione planimetrica, il numero dei vani e piani, la loro ampiezza e luminosità, la consistenza, il grado di conservazione e manutenzione, vetustà, lo stato di locazione, la natura del terreno, conformazione, ecc.....

In sintesi si è proceduto alla stima con il *“metodo di confronto”*, che si esplica attraverso due fasi:

- 1) *individuazione dei prezzi di compravendita di beni analoghi;*
- 2) *attribuzione del giusto prezzo del bene da stimare in riferimento alla collocazione nella serie di prezzi noti*



$V = S \times V.mq$       dove     $S =$  superficie ;       $V.mq =$  valore al metro quadrato

Per quanto sopra, la stima dovrà tener conto di tutte le caratteristiche intrinseche ed estrinseche che possono influenzare un giudizio di stima.

Per quanto attiene, i terreni, ad oggi, rileviamo che non vi sono stati elementi che hanno stravolto i valori del mercato immobiliare locale, se non l'inflazione; inoltre vi è da riferire che tutti i terreni che ci occupano sono ubicati in **“zona E agricola”**, esterni all'Abitato Urbano è pertanto tale elemento concorre in maniera predominante alla fissazione del valore unitario.

La differenziazione della fissazione del valore dei beni è stata sviluppata partendo da tale ultimo elemento quale punto fermo della valutazione dei beni.

Il valore economico di un terreno sarà nettamente superiore se, ai fini urbanistici questo, può essere collocato in un contesto edificabile è quindi ipotizzare uno sfruttamento edilizio.

Per la stima dei terreni si deve tener conto della suscettibilità o meno degli stessi allo sfruttamento edilizio, infatti è noto che il primo elemento determinante per il costo di un suolo è dato dalle sue caratteristiche, idonee o meno, alla fabbricazione, poiché i criteri di stima, variano con il variare della natura dell'immobile da stimare, sono ben differenti se si tratta di un'area edificabile o di un terreno non avente tale caratteristica.

Un'area viene considerata edificabile, quando è compresa in una zona urbana avente uno sviluppo edilizio in atto o prossimo futuro e quando le disposizioni locali ne consentono l'edificabilità.

Il valore dei terreni edificabili è direttamente legato quindi, alla possibilità di edificazione consentita e regolamentata da leggi e strumenti urbanistici.

I terreni oggetto del compendio immobiliare in esame, si trovano tutti nelle condizioni di **non poter essere considerati suoli edificatori** a causa delle norme urbanistiche vigenti, per la loro ubicazione, posizione e classificazione urbanistica.

Sono rappresentati da **suoli agricoli** situati in un'area di campagna, ubicati alla c.da Monticelli del Comune di Abriola (Pz), posti a distanza dal nucleo urbano, ma agevolmente raggiungibili dalle arterie principali.

I fondi risultano in prevalenza accorpati in unico lotto, solo taluni sono posti più a distanza dal corpo più consistente. Esattamente, **ricadono ai fini urbanistici in area classificata agricola.**

Fatta questa doverosa premessa, l'indagine svolta in loco ha fatto rilevare prezzi discordanti a seconda se si tratti di piccoli appezzamenti limitrofi alla zona urbana o di estensioni, site in zone più periferiche. Come pure è emerso che la vendibilità di un immobile è legata essenzialmente alla richiesta o meno dello stesso.

Le sfavorevoli condizioni economico-finanziarie attuali non consentono vendite agevolate e la domanda al momento risulta fortemente contratta - , pertanto, il valore commerciale dei beni è sicuramente deprezzato rispetto agli anni passati e, soprattutto nei piccoli comuni, ed aree interne della regione, ove è forte lo spopolamento e soprattutto lo spostamento delle giovani generazioni in altre località densamente popolate, risulta pertanto evidente la scarsa domanda di terreni ad “uso agricolo” anche legato alla estinzione delle piccole attività agricole.

Nel caso di cui si discute, i fondi sono, prevalentemente, costituiti da una qualità culturale

La qualità dei terreni per conformazione e posizione può essere appetibile soltanto da soggetti che esercitano attività agricole. Non è ipotizzabile un uso differente penalizzato dalla collocazione e natura dei terreni.

I Valori Agricoli Medi (VAM) sono stati introdotti dall'art. 16 della Legge n. 865/1971 essenzialmente per l'utilizzo nell'ambito delle procedure di espropriazione per pubblica utilità delle aree non edificabili.

La quantificazione dell'indennità era agganciata al V.A.M. consistente in una serie di tabelle nelle quali venivano riportati i prezzi di massima delle varie tipologie di terreno con determinate caratteristiche.

In ogni caso le tabelle dei valori agricoli medi determinate dalle Commissioni Provinciali entro il 31 gennaio di ogni anno, rimangono applicabili solo ed esclusivamente per il calcolo dell'indennità aggiuntiva prevista dal comma co. 4 dell'art. 40 del DPR n. 327 dell'8 giugno 2001 e rappresentano esclusivamente un valore medio delle colture che insistono in determinate Regioni Agrarie in cui sono divise le singole regioni.

Nella Regione Agraria n.º2 Montagna di Potenza, nel quale ricade il Comune di Abriola di nostro interesse, fissa in €/ha 11.633 il valore dei terreni con qualità di “seminativi”, in Euro 3.248 il valore dei pascoli ed in Euro 6.482 il valore dei terreni a bosco, come in seguito si evince dalla Tabella ufficiale allegata.



| REGIONE BASILICATA - Provincia di POTENZA -                                                                             |                                                                              |                                                                      |                                                                      |                                                                      |                                                                      |                                                                      |                                                                      |                                                                      |                                                                      |                                                                      |                                                                      |                                                                      |                                                                      |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------|
| COMMISSIONE PROVINCIALE PER LA DETERMINAZIONE DELL'INDENNITA' DI ESPROPRIAZIONE E DEL VALORE AGRICOLO MEDIO DEI TERRENI |                                                                              |                                                                      |                                                                      |                                                                      |                                                                      |                                                                      |                                                                      |                                                                      |                                                                      |                                                                      |                                                                      |                                                                      |                                                                      |
| Valori Agricoli Medi per Ettaro espressi in € (euro) - ANNO 2022 - (valevoli per anno 2023)                             |                                                                              |                                                                      |                                                                      |                                                                      |                                                                      |                                                                      |                                                                      |                                                                      |                                                                      |                                                                      |                                                                      |                                                                      |                                                                      |
| TIPO DI COLTURA                                                                                                         | REGIONI AGRARIE                                                              |                                                                      |                                                                      |                                                                      |                                                                      |                                                                      |                                                                      |                                                                      |                                                                      |                                                                      |                                                                      |                                                                      |                                                                      |
|                                                                                                                         | MONTAGNA DI AVIGLIANO E MURO LUCAIO                                          | MONTAGNA DI POTENZA                                                  | MONTAGNA DEL MELANCONO                                               | ALTO BASENTO                                                         | ALTO AGRI                                                            | MONTAGNA DEL MEDIO AGRI                                              | ALTO SINI                                                            | VERSANTE SETTETRIONALE DEL POLLINO                                   | MONTAGNA LITORANEA DI MARATHA                                        | COLLINE DEL VALTURE                                                  | COLLINE DI VERDEA                                                    | COLLINE DELL'ALTO BRADANO                                            | COLLINE DEL MEDIO BRUNO                                              |
|                                                                                                                         | 1                                                                            | 2                                                                    | 3                                                                    | 4                                                                    | 5                                                                    | 6                                                                    | 7                                                                    | 8                                                                    | 9                                                                    | 10                                                                   | 11                                                                   | 12                                                                   | 13                                                                   |
|                                                                                                                         | Avigliano, Brugnola, Bello, Casale, Lucania, Muro Lucano, Rapolla, S. F.lli. | Aliphan, Canelli, Capolunghe, Pignone, Polignano, Vaglio e Quindici. | Aliphan, Canelli, Capolunghe, Pignone, Polignano, Vaglio e Quindici. | Aliphan, Canelli, Capolunghe, Pignone, Polignano, Vaglio e Quindici. | Aliphan, Canelli, Capolunghe, Pignone, Polignano, Vaglio e Quindici. | Aliphan, Canelli, Capolunghe, Pignone, Polignano, Vaglio e Quindici. | Aliphan, Canelli, Capolunghe, Pignone, Polignano, Vaglio e Quindici. | Aliphan, Canelli, Capolunghe, Pignone, Polignano, Vaglio e Quindici. | Aliphan, Canelli, Capolunghe, Pignone, Polignano, Vaglio e Quindici. | Aliphan, Canelli, Capolunghe, Pignone, Polignano, Vaglio e Quindici. | Aliphan, Canelli, Capolunghe, Pignone, Polignano, Vaglio e Quindici. | Aliphan, Canelli, Capolunghe, Pignone, Polignano, Vaglio e Quindici. | Aliphan, Canelli, Capolunghe, Pignone, Polignano, Vaglio e Quindici. |
| Seminaio                                                                                                                | 7.906                                                                        | 11.633                                                               | 9.251                                                                | 6.447                                                                | 8.666                                                                | 6.332                                                                | 6.812                                                                | 8.299                                                                | 7.559                                                                | 13.284                                                               | 15.103                                                               | 12.201                                                               | 7.906                                                                |
| Seminaio erbato                                                                                                         | 9.025                                                                        | 13.126                                                               | 10.438                                                               | 7.276                                                                | 10.634                                                               | 7.767                                                                | 7.855                                                                | 7.209                                                                | 6.748                                                                | 15.000                                                               | 16.241                                                               | 13.787                                                               | 8.625                                                                |
| Seminaio irriguo                                                                                                        | 13.210                                                                       | 14.250                                                               | 13.551                                                               | 10.481                                                               | 23.191                                                               | 11.720                                                               | 12.204                                                               | 11.505                                                               | 16.271                                                               | 23.203                                                               | 25.303                                                               | 21.849                                                               | 19.261                                                               |
| Seminaio erbato irriguo                                                                                                 | 13.362                                                                       |                                                                      | 13.714                                                               | 12.812                                                               | 23.271                                                               | 12.839                                                               | 13.016                                                               | 13.120                                                               | 16.361                                                               |                                                                      |                                                                      |                                                                      | 19.357                                                               |
| Prato                                                                                                                   |                                                                              |                                                                      | 7.030                                                                |                                                                      |                                                                      |                                                                      |                                                                      |                                                                      |                                                                      |                                                                      |                                                                      |                                                                      |                                                                      |
| Orto                                                                                                                    | 14.632                                                                       | 19.085                                                               |                                                                      |                                                                      |                                                                      |                                                                      |                                                                      |                                                                      |                                                                      | 22.703                                                               | 22.024                                                               |                                                                      |                                                                      |
| Orto irriguo                                                                                                            | 21.193                                                                       | 24.568                                                               | 22.199                                                               | 17.194                                                               | 28.323                                                               | 19.252                                                               | 22.926                                                               | 24.254                                                               | 25.676                                                               | 30.237                                                               | 32.975                                                               | 28.471                                                               | 22.926                                                               |
| Agumato                                                                                                                 |                                                                              |                                                                      |                                                                      |                                                                      |                                                                      |                                                                      |                                                                      |                                                                      | 45.615                                                               |                                                                      |                                                                      |                                                                      |                                                                      |
| Frutteto                                                                                                                | 12.048                                                                       |                                                                      |                                                                      | 11.383                                                               |                                                                      |                                                                      | 11.961                                                               | 12.453                                                               | 16.567                                                               | 14.712                                                               | 14.303                                                               |                                                                      | 17.668                                                               |
| Frutteto irriguo                                                                                                        |                                                                              |                                                                      |                                                                      |                                                                      |                                                                      |                                                                      |                                                                      |                                                                      |                                                                      |                                                                      |                                                                      |                                                                      | 31.460                                                               |
| Vigneto                                                                                                                 | 9.665                                                                        | 12.172                                                               | 11.723                                                               | 7.596                                                                | 10.378                                                               | 8.378                                                                | 7.987                                                                | 8.444                                                                | 8.616                                                                | 14.203                                                               | 13.724                                                               | 12.535                                                               | 10.221                                                               |
| Vigneto - Uliveto                                                                                                       | 10.230                                                                       | 11.234                                                               | 12.104                                                               | 6.630                                                                | 10.613                                                               | 9.202                                                                | 8.665                                                                |                                                                      | 5.667                                                                | 13.143                                                               | 13.337                                                               | 10.129                                                               | 9.719                                                                |
| Vigneto in zona D.O.C.                                                                                                  |                                                                              |                                                                      |                                                                      |                                                                      |                                                                      |                                                                      |                                                                      |                                                                      |                                                                      | 28.510                                                               | 28.114                                                               | 24.314                                                               |                                                                      |
| Vigneto del Vulture                                                                                                     |                                                                              |                                                                      |                                                                      |                                                                      |                                                                      |                                                                      |                                                                      |                                                                      |                                                                      | 24.791                                                               | 24.458                                                               | 21.724                                                               |                                                                      |
| Vigneto alto melaio                                                                                                     |                                                                              |                                                                      |                                                                      |                                                                      | 34.042                                                               |                                                                      |                                                                      |                                                                      |                                                                      | 35.289                                                               | 36.210                                                               | 32.356                                                               | 31.417                                                               |
| Salicetale da Frutto                                                                                                    | 8.402                                                                        | 9.737                                                                | 7.405                                                                | 5.942                                                                |                                                                      | 7.226                                                                | 5.865                                                                | 5.165                                                                | 6.459                                                                | 7.372                                                                |                                                                      |                                                                      | 6.102                                                                |
| Salicetale                                                                                                              | 5.215                                                                        | 5.759                                                                | 5.950                                                                |                                                                      |                                                                      | 5.253                                                                | 5.814                                                                | 6.089                                                                | 6.306                                                                |                                                                      |                                                                      |                                                                      | 6.006                                                                |
| Carubale                                                                                                                |                                                                              |                                                                      |                                                                      |                                                                      |                                                                      |                                                                      |                                                                      |                                                                      | 6.653                                                                |                                                                      |                                                                      |                                                                      |                                                                      |
| Canavale                                                                                                                | 6.721                                                                        | 6.377                                                                |                                                                      | 5.660                                                                |                                                                      |                                                                      |                                                                      |                                                                      |                                                                      | 6.312                                                                | 6.517                                                                | 5.243                                                                | 5.104                                                                |
| Pascolo                                                                                                                 | 3.155                                                                        | 3.249                                                                | 3.166                                                                | 2.752                                                                | 3.065                                                                | 3.001                                                                | 2.639                                                                | 3.029                                                                | 3.065                                                                | 3.474                                                                | 3.933                                                                | 3.688                                                                | 3.688                                                                |
| Pascolo arborale                                                                                                        | 3.406                                                                        | 3.732                                                                | 3.704                                                                | 3.221                                                                | 3.474                                                                | 3.474                                                                | 3.362                                                                | 3.409                                                                | 3.476                                                                | 3.950                                                                | 4.430                                                                | 4.186                                                                | 4.186                                                                |
| Pascolo cespuglioso                                                                                                     | 2.914                                                                        | 2.731                                                                | 2.914                                                                | 2.451                                                                | 2.728                                                                | 2.871                                                                | 2.623                                                                | 2.728                                                                |                                                                      | 3.065                                                                | 3.474                                                                | 3.762                                                                | 3.762                                                                |
| Pascolo produttivo                                                                                                      | 2.323                                                                        | 2.323                                                                | 2.323                                                                | 2.155                                                                | 2.368                                                                | 2.356                                                                | 2.296                                                                | 2.323                                                                | 2.388                                                                | 2.388                                                                | 2.388                                                                | 2.256                                                                | 2.256                                                                |
| Boceco alto fusto                                                                                                       | 5.662                                                                        | 5.637                                                                | 6.352                                                                | 1.953                                                                | 5.250                                                                | 4.720                                                                | 4.667                                                                | 6.352                                                                | 4.912                                                                | 4.912                                                                | 4.505                                                                | 4.374                                                                | 4.641                                                                |
| Boceco medio                                                                                                            | 6.269                                                                        | 6.378                                                                | 6.462                                                                |                                                                      | 6.300                                                                | 6.153                                                                | 6.454                                                                | 6.831                                                                |                                                                      | 6.735                                                                |                                                                      |                                                                      |                                                                      |
| Uliveto                                                                                                                 | 9.203                                                                        | 9.597                                                                | 10.615                                                               | 7.062                                                                | 8.818                                                                | 8.872                                                                | 8.153                                                                | 7.475                                                                | 8.412                                                                | 12.331                                                               | 10.917                                                               | 10.765                                                               | 11.291                                                               |

Ai fini della stima, non potendo applicare i V.A.M. ritenuti non applicabili dalla **Sentenza della Corte Costituzionale n.°181 del 10 giugno 2011**, per l'assegnazione del valore unitario dei beni e, fermo il contenuto della Sentenza citata, si è ritenuto far ricorso per i raffronti anche ai "Valori medi" desunti dall'Osservatorio dei Valori Agricoli per il Comune in esame (Osservatorio IMMOBILIARE EXEO EDIZIONI).

L'Osservatorio, per accelerare il processo di costituzione è stato realizzato sulla base dei dati di mercato noti o di più immediata rilevanza, elaborati con metodologie empiriche per estrapolarli sull'universo dei beni agricoli, da professionisti qualificati operanti sul territorio, con riferimento alle risultanze di atti pubblici di compravendita e principalmente ad offerte di vendita (avuto riguardo ad una attenta analisi della coerenza tra i vari annunci e dell'ordinario abbattimento che può realizzarsi in fase di conclusione dell'accordo).

I valori contenuti nella banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Osservatorio del mercato immobiliare Agricolo sono riferiti all'ordinarietà dei fondi agricoli nei vari contesti locali, rappresentando perciò valori agricoli minimi e massimi ordinari, significando che possono essere presenti fondi singolari il cui valore può discostarsi da quelli rilevati.

Sono state definite delle tabelle parametriche che mettono in relazione le caratteristiche tecniche (fertilità, giacitura, ubicazione, accesso, ecc.) con il valore di mercato. Tale strumento, note le caratteristiche tecniche specifiche del terreno oggetto di valutazione, consente di ricavare il più probabile valore di mercato del terreno medesimo nell'ambito dell'intervallo minimo-massimo fornito dall'Osservatorio.

Nel Comune di Abriola (Pz) i valori accertati sono per le qualità colturali di:

-seminaio variabili da Euro 3.800 a 8.000 all'ettaro

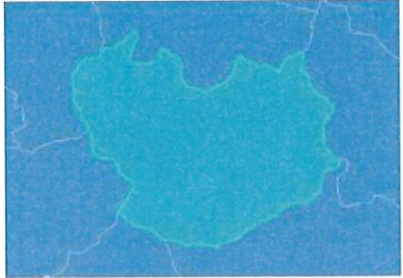


- seminativo irriguo variabili da €uro 9.000 a 19.000 all'ettaro
- pascolo variabili da €uro 1.600 a 3.100 all'ettaro
- bosco variabili da €uro 3.500 a 8.000 all'ettaro

Il tutto come si evidenzia in seguito.

OSSERVATORIO DEI VALORI AGRICOLI - COMUNE DI ABRIOLA - RILEVAZIONE 2023

## ABRIOLA

|                                  |                |                                                                                    |
|----------------------------------|----------------|------------------------------------------------------------------------------------|
| Abitanti (n°)                    | 1369           |  |
| Superficie (kmq)                 | 97,19          |                                                                                    |
| Ripartizione geografica          | Sud            |                                                                                    |
| Unità territoriale sovracomunale | Potenza        |                                                                                    |
| Capoluogo/città metropolitana    | No             |                                                                                    |
| Altitudine media (mlm)           | 1071,23        |                                                                                    |
| Ecoregione                       | 1C3b           |                                                                                    |
| Classificazione climatica        | Zona E-2650 GG |                                                                                    |
| Grado di urbanizzazione          | 3              |                                                                                    |

Comune di montagna ad economia essenzialmente basata sull'agricoltura. Dista circa 27 km dal Capoluogo.

### Valorizzazione

#### Valorizzazioni Zona 1 - Abriola

| Qualità di coltura                | Min €/ha | Max €/ha |
|-----------------------------------|----------|----------|
| Seminativo                        | 3.800    | 8.000    |
| Seminativo irriguo                | 9.000    | 19.000   |
| Orto                              | 12.000   | 26.000   |
| Colture irrigue ortive            | 13.000   | 28.000   |
| Vigneto                           | 19.000   | 37.000   |
| Uliveto                           | 6.000    | 15.000   |
| Pascolo                           | 1.600    | 3.100    |
| Bosco alto fusto                  | 3.500    | 8.000    |
| Bosco ceduo                       | 1.200    | 5.000    |
| Castagneto da frutto              | 4.800    | 12.000   |
| Incolto sterile                   | 700      | 1.300    |
| Colture floro vivaistiche -Vivalo | 19.000   | 41.000   |

Accertati i valori contenuti nelle banche dati, fisseremo i valori unitari dei beni come indicato più innanzi, precisando che, è fuor di dubbio che, i valori contenuti nella banca delle quotazioni dell'Osservatorio sono riferiti all'ordinarietà dei fondi agricoli nei vari contesti locali, rappresentando perciò valori agricoli minimi e massimi ordinari, significando che possono essere presenti fondi singolari il cui valore può discostarsi da quelli rilevati, come è il caso che ci occupa.

La singolarità della ubicazione dei fondi, la conformazione del suolo e l'estensione, le agevoli vie di accessibilità e collegamento in uno alle caratteristiche che contribuiscono alla fissazione del valore unitario ci consentono di poter applicare, ai fini della stima un valore ritenuto più equo rispetto a quello accertati.

Pertanto, valutate tutte le componenti fisseremo per la stima il valore di:

- €uro/mq. 1,43 con riferimento ai seminativi
- €/mq/mq 0,32 con riferimento ai pascoli cepagliati
- €uro/mq. 0,90 con riferimento ai boschi



Le fissazioni dei valori unitari hanno avuto riguardo in ogni caso alle:

**Caratteristiche estrinseche:** L'ubicazione, la destinazione utilizzativa, le caratteristiche della zona, le normative urbanistiche, il collegamento alle vie di comunicazione, ecc....

**Caratteristiche intrinseche:** natura del terreno, qualità, estensione, giacitura, ecc...

Le fonti di informazione locali utilizzate per risalire ai prezzi di mercato vigenti nella zona (tecnici ed imprese) hanno evidenziato che i valori unitari medi in vigore per le unità immobiliari simili a quelle oggetto di stima, nella zona rurale ma più vicina all'abitato e per la medesima tipologia di fabbricato sono sicuramente più interessanti, invece nella zona che ci occupa, distante dal centro urbano e per le caratteristiche tipologiche dei manufatti sono più contenute possono essere fissati in un valore di €/mq 265,00 - 310,00.

Nel caso in esame, occorre precisare, però, che gli immobili oggetto di stima sono costruzioni tipicamente rurali, con finiture di tipo economico e con un discreto stato di conservazione sia a causa della localizzazione e sia per l'utilizzo.

Ciò premesso, i valori accertati ci consentono di poter fissare per la stima in esame un valore unitario di €/mq 310,00 per i fabbricati, qualificandoli di tipo economico.

Nel caso in esame per una corretta il valore fissato per la valutazione è stato raffrontato anche con i valori contenuti nella Banca Dati delle Quotazioni Immobiliari dell'Osservatorio del mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio. *Questi ultimi ancorchè "sempre inferiori rispetto alle situazioni locali" rappresentano l'ordinarietà e non prevedono quotazioni riferite ad immobili di particolare pregio*, pertanto, il valore assegnato, tenuto conto anche di questo raffronto e soprattutto delle condizioni conservative e manutentive la valutazione di assegnata è ritenuta corretta e congrua e pertanto in linea con quella della Banca dati.

Nel Comune di Abriola infatti, nella zona rurale: c.da Fossa, c.da Cugni, c.da Fiumara, c.da Fiumarella, c.da Lama i valori delle:

*Abitazioni civili di "tipo normale" variano:*

- da un minimo di € 265,00 ad un massimo di € 310,00 al mq.

Il tutto come risulta dalle valutazioni della banca dati in allegato





## VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEI BENI:

### VALUTAZIONE BENE a)

- a) - Terreno con qualità di pascolo arborato della superficie di are 32.20, sito alla c.da Monticello del Comune di Abriola, di seconda classe, riportato in N.C.T. al foglio di mappa 21 part. n.°89 con reddito dominicale di € 2,16 e reddito agrario di € 1,56.

Riportato per i diritti dell'intero in ditta

Confini: proprietà Strada Provinciale,

### a. VALUTAZIONE DELLE SUPERFICI

| Immobile     | Superficie | Valore unitario | Valore superficie | Quota | Valore Totale |
|--------------|------------|-----------------|-------------------|-------|---------------|
| Pascolo arb. | are 32.20  | 0,447/mq        | € 1.439,34        | 100   | € 1.439,34    |

**VALORE IMMOBILE a.....€ 1.439,34**

### VALUTAZIONE BENE b)

- b) - Terreno con qualità di seminativo della superficie di ettari 1.20.54, sito alla c.da Monticello del Comune di Abriola, di terza classe, riportato in N.C.T. al foglio di mappa 21 part. n.° 244 (ex 96) con reddito dominicale di € 7,47 e reddito agrario di € 6,85.

Riportato per i diritti dell'intero in ditta

Confini: proprietà

### b. VALUTAZIONE DELLE SUPERFICI

| Immobile   | Superficie | Valore unitario | Valore superficie | Quota | Valore Totale |
|------------|------------|-----------------|-------------------|-------|---------------|
| Seminativo | ha 1.20.54 | 1,432/mq        | € 17.261,32       | 100   | € 17.261,32   |

**VALORE IMMOBILE b.....€ 17.261,32**

### VALUTAZIONE BENE c)

- c) - Terreno con qualità di pascolo arborato della superficie di are 24.43, sito alla c.da Monticello del Comune di Abriola, di seconda classe, riportato in N.C.T. al foglio di mappa 21 part. n.°159 con reddito dominicale di € 1,64 e reddito agrario di € 1,31.

Riportato per i diritti dell'intero in ditta

Confini: Strada provinciale, Fiumarella.

### c. VALUTAZIONE DELLE SUPERFICI

| Immobile      | Superficie | Valore unitario | Valore superficie | Quota | Valore Totale |
|---------------|------------|-----------------|-------------------|-------|---------------|
| Pascolo cesp. | are 24.43  | 0,326/mq        | € 796,41          | 100   | € 796,41      |

**VALORE IMMOBILE c.....€ 796,41**

### VALUTAZIONE BENE d)

- d) - Terreno con qualità di pascolo arborato della superficie di are 84.52, sito alla c.da Monticello del Comune di Abriola, di seconda classe riportato in N.C.T. al foglio di mappa 21 part. n.°162 con reddito dominicale di € 5,67 e reddito agrario di € 4,80.

Riportato per i diritti dell'intero in ditta

Confini: Strada provinciale, proprietà

#### d. VALUTAZIONE DELLE SUPERFICI

| Immobile    | Superficie | Valore unitario | Valore superficie | Quota | Valore Totale |
|-------------|------------|-----------------|-------------------|-------|---------------|
| Bosco ceduo | are 84.52  | 0,910/mq        | € 7.691,32        | 100   | € 7.691,32    |

**VALORE IMMOBILE d.....€ 7.691,32**

#### VALUTAZIONE BENE e)

- e) - Terreno con qualità di seminativo della superficie di ettari 1.01.45, sito alla c.da Monticello del Comune di Abriola, di terza classe riportato in N.C.T. al foglio di mappa 21 part. n.°164 con reddito dominicale di € 6,29 e reddito agrario di € 5,76.  
 Riportato per i diritti dell'intero in ditta  
 Confini: Strada provinciale, proprietà

#### e. VALUTAZIONE DELLE SUPERFICI

| Immobile   | Superficie     | Valore unitario | Valore superficie | Quota | Valore Totale |
|------------|----------------|-----------------|-------------------|-------|---------------|
| seminativo | ettari 1.01.45 | 1,432/mq        | € 14.527,64       | 100   | € 14.527,64   |

**VALORE IMMOBILE e.....€ 14.527,64**

#### VALUTAZIONE BENE f)

- f) - Terreno con qualità di pascolo arborato della superficie di are 12.03 sito alla c.da Monticello del Comune di Abriola, di seconda classe riportato in N.C.T. al foglio di mappa 21 part. n.°171 con reddito dominicale di € 0,81 e reddito agrario di € 0,68.  
 Riportato per i diritti dell'intero in ditta  
 Confini: Strada provinciale, proprietà

#### f. VALUTAZIONE DELLE SUPERFICI

| Immobile      | Superficie | Valore unitario | Valore superficie | Quota | Valore Totale |
|---------------|------------|-----------------|-------------------|-------|---------------|
| Pascolo cesp. | are 12.03  | 0,326/mq        | € 392,17          | 100   | € 392,17      |

**VALORE IMMOBILE f.....€ 392,17**

#### VALUTAZIONE BENE g)

- g) - Terreno con qualità di pascolo arborato della superficie di ettari 1.03.02 sito alla c.da Monticello del Comune di Abriola, di seconda classe riportato in N.C.E.U. al foglio di mappa 21 part. n.°101 con reddito dominicale di € 6,92 e reddito agrario di € 5,69.  
 Riportato per i diritti dell'intero in ditta  
 Confini: Strada provinciale, proprietà

#### g. VALUTAZIONE DELLE SUPERFICI

| Immobile      | Superficie            | Valore unitario | Valore superficie | Quota | Valore Totale     |
|---------------|-----------------------|-----------------|-------------------|-------|-------------------|
| Bosco ceduo   | are 94.86             | 0,910/mq        | € 8.632,26        | 100   | € 8.632,26        |
| Pascolo       | are 8.16              | 0,324/mq        | € 264,38          | 100   | € 264,38          |
| <b>Totale</b> | <b>ettari 1.03.02</b> |                 | <b>Totale</b>     |       | <b>€ 8.896,64</b> |

**VALORE IMMOBILE g.....€ 8.896,64**



*VALUTAZIONE BENE h)*

h) - *Terreno con qualità di pascolo arborato della superficie di ettari 4.17.50 sito alla c.da Monticello del Comune di Abriola, di terza classe, riportato in N.C.T. al foglio di mappa 33 part. n.°53 con reddito dominicale di € 21,56 e reddito agrario di € 17,25*

*Riportato per i diritti dell'intero in ditta*

*Confini: Strada comunale,*

#### h. VALUTAZIONE DELLE SUPERFICI

| Immobile     | Superficie     | Valore unitario | Valore superficie | Quota | Valore Totale |
|--------------|----------------|-----------------|-------------------|-------|---------------|
| Pascolo arb. | ettari 4.17.50 | 0,372/mq        | € 15.531,00       | 100   | € 15.531,00   |

**VALORE IMMOBILE** h..... € 15.531,00

VALUTAZIONE BENE i)

i)- *Fabbricato rurale della superficie utile di circa 70 mq. sito alla c.da Monticello del Comune di Abriola, composto di quattro vani di cui due al seminterrato e due al piano terra con annesso forno, il tutto censito al N.C.E.U. al foglio di mappa 21 part. n.° 245 – 246 (ex 96) categoria A/4, classe 2 rendita di € 63,27.*

*Riportato per i diritti dell'intero in ditta*

*Confini: Strada provinciale, proprietà*

## i. VALUTAZIONE DELLE SUPERFICI

| Immobile         | Superficie com. | Valore unitario | Valore superficie | Quota | Valore Totale |
|------------------|-----------------|-----------------|-------------------|-------|---------------|
| Fabbricato/forno | mq. 53,50       | 310,00/mq       | € 16.585,00       | 100   | € 16.585,00   |

**VALORE IMMOBILE** i.....€ **16.585,00**

***i) Riepilogo valore complessivo dei beni:***

|    |                     |        |                  |
|----|---------------------|--------|------------------|
| j) | Valore bene a)      | .....€ | 1.439,34         |
| k) | Valore bene b)      | .....€ | 17.261,32        |
| l) | Valore bene c)      | .....€ | 796,41           |
| m) | Valore bene d)      | .....€ | 7.691,32         |
| n) | Valore bene e)      | .....€ | 14.527,64        |
| o) | Valore bene f)      | .....€ | 392,17           |
| p) | Valore bene g)      | .....€ | 8.896,64         |
| q) | Valore bene h)      | .....€ | 15.531,00        |
| r) | Valore bene i)      | .....€ | <u>16.585,00</u> |
|    | Valore totale.....€ |        | <b>83.120,80</b> |

**I > Di cui:**

|                        |   |           |
|------------------------|---|-----------|
| a) per terreni .....   | € | 66.535,84 |
| b) per fabbricati..... | € | 16.585,00 |
| Valore Totale          | € | 83.120,80 |

In definitiva:

**Valore Totale dei beni nel Lotto unico ..... Euro 83.120,80**

Con riferimento al valore di stima determinato, si ritiene di proporre al Giudice dell'Esecuzione un prezzo base d'asta dei cespiti che tenga conto delle differenze esistenti al momento della stima tra la vendita al libero mercato e la vendita forzata dell'immobile, applicando a tale riguardo una riduzione rispetto al valore di mercato come sopra individuato nella misura del 5% al fine di rendere comparabile e competitivo l'acquisto in sede di espropriazione forzata rispetto all'acquisto nel libero mercato.

Con riferimento al Lotto unico il valore di **€uro 83.120,80** ridotto del **5%** pari ad **€uro 4.156,00** ammonta ad **€uro 78.964,80**

**- Lotto unico VALORE DEI BENI BASE D'ASTA-----PREZZO BASE: €uro 78.964,80**

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

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

Non si ritiene di dover provvedere alla stima della quota indivisa ed alla suddivisione in quanto i cespiti per la quota dell'intero (1/1) appartengono esclusivamente al debitore.

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

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

**L'esperto deve inoltre acquisire SEMPRE certificato di stato civile dell'esecutato.**

In particolare, in caso di esistenza di rapporto di coniugio, l'esperto deve acquisire certificato di matrimonio per estratto presso il Comune del luogo in cui è stato celebrato il matrimonio, verificando l'esistenza di annotazioni a margine in ordine al regime patrimoniale prescelto.

**Il regime patrimoniale dell'esecutato deve essere SEMPRE verificato alla luce di tali certificazioni.**

L'esperto non può invece fare riferimento ad elementi quali la dichiarazione di parte contenuta nell'atto d'acquisto del cespite.

In ogni caso, in ordine al regime patrimoniale dell'esecutato, qualora dagli elementi complessivamente in atti risulti essere intervenuta sentenza di annullamento del matrimonio oppure di scioglimento o cessazione degli effetti civili oppure di separazione personale e tale sentenza non risulti essere stata



annotata a margine dell'atto di matrimonio, l'esperto procederà – laddove possibile – ad acquisire tale sentenza e a verificarne il passaggio in giudicato.

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

Il debitore (Pz) i' risulta coniugato in regime di separazione legale dei beni con

I coniugi hanno contratto matrimonio in Abriola (Pz)

Con riferimento occorre precisare che, i coniugi hanno scelto all'atto del matrimonio il regime di separazione dei beni, come risulta dall'atto di matrimonio



**COMUNE DI ABRIOLA**

**Provincia di POTENZA**

**UFFICI DEMOGRAFICI**

CAP 8000

comune@comune.abriola.pz.it

**UFFICIO DELLO STATO CIVILE**

tel. 0971.923250

fax 0971.923201

Estratto per riassunto dai registri dello stato civile

\* \*      \* \*      \* \*

*Paterno, li 30/12/2024*

*Il C.T.U.*  
(geom. Giovanna Laino)