N. 29/2006 R. G. E.

TRIBUNALE DI POTENZA

SEZIONE CIVILE

ESECUZIONI IMMOBILIARI

*****

RELAZIONE PERITALE ESPERTO ESTIMATORE

****

Procedimento n. 29/2006 R.G.E. (ex Melfi)

Giudice dell'Esecuzione

dott.ssa Annachiara Di Paolo

L'esperto

(Ing. Luciano Gioscia)

Potenza, 18.11.2025

RELAZIONE PERITALE ESPERTO ESTIMATORE

INDICE

Premesse ……..……. pag. 03

Controllo preliminare ……..……. pag. 04

Quesito 1 ……..……. pag. 05

Quesito 2 .....……. pag. 11

Quesito 3 .....…….. pag. 24

Quesito 4 .....…….. pag. 27

Quesito 5 ..... pag. 28

Quesito 6 .....…… pag. 30

Quesito 7 .....…… pag. 33

Quesito 8 .....……..…….. pag. 34

Quesito 9 .....……..…….. pag. 36

Quesito 10 .....……..…….. pag. 36

Quesito 11 .....……..…….. pag. 36

Quesito 12 .....……..…….. pag. 36

Quesito 13 .....……..…….. pag. 42

Quesito 14 .....……..…….. pag. 42

Conclusioni .....……..…….. pag. 42

RELAZIONE PERITALE ESPERTO ESTIMATORE

PREMESSE.

Il sottoscritto ing. Luciano Gioscia, con studio in Potenza alla Via Mazzini n. 17, iscritto all'albo degli Ingegneri della Provincia di Potenza con il n. 719, iscritto all'albo dei consulenti tecnici del Tribunale di Potenza in data 28.01.1988 con il n. 400, è stato nominato esperto nella procedura n. 29/2006 R.G.E. (ex Melfi) con provvedimento del G.E del 13.11.2024.

In tale provvedimento è stato conferito l'incarico per il rinnovamento della perizia di stima relativamente ai beni costituenti il Lotto 2. Nella medesima ordinanza è stato disposto di riunire il procedimento 120/2015 a quello n. 29/2006 ex Melfi, limitatamente ai seguenti beni: in Melfi, in CT f.14 p.lle 1, 17, 83, 84, 87, 186, 317 319, 321, 325, 327, 571, 797 (ex 503), 798 (ex 503).

Si precisa che il sottoscritto è stato nominato esperto estimatore anche nella procedura n. 120/2015 e, nell'ambito di tale incarico, ha provveduto a visionare alcuni beni che sono poi confluiti nella presente procedura esecutiva.

In particolare, si riporta quanto indicato nella perizia di stima depositata per la procedura n. 120/2015 RGE, relativamente agli accertamenti effettuati prima del presente incarico. *"In data 21.06.2024, congiuntamente al Custode giudiziario, xxxxxxxxxx ed al debitore esecutato, ed al proprio collaboratore geom. xxxxxxxxxxxx, si è recato presso gli immobili siti nel Comune di Melfi alla c.da Leonessa.*

In occasione del primo accesso sono stati visionati gli immobili identificati nel Catasto Fabbricati al foglio 14, part. n. 504 sub 1 e part. 798, nella disponibilità del debitore esecutato, eseguendo un rilievo metrico e fotografico degli stessi. Inoltre sono stati visionati i terreni limitrofi ai fabbricati citati.

Successivamente, previ contatti per le vie brevi con xxxxxxxxxx, in data 26.09.2024 sono proseguite le operazioni peritali. In tale occasione, insieme al proprio collaboratore xxxxxxxxxxx sono stati visionati i fabbricati censiti nel Catasto Fabbricati al foglio 14 part. 811 sub 1, ed il fabbricato rurale del foglio n. 2 part. 746. Sono stati visionati, inoltre, i terreni limitrofi al fabbricato part. 811 sub 1.

Infine, in data 30.09.2024, è stato eseguito un nuovo accesso presso l'immobile identificato al foglio 14 part. 811 sub 1, per effettuare il rilievo topografico necessario per l'introduzione in mappa del fabbricato."

Premesso quanto sopra, a seguito dell'incarico ricevuto, il sottoscritto ha dato inizio alle operazioni peritali con lo studio dei documenti presenti nel fascicolo telematico e con l'acquisizione di tutta la documentazione utile per l'espletamento dell'incarico (visure, estratti di mappa, planimetrie catastali, titoli edilizi, ecc.) e quant'altro necessario per verificare, alla data odierna, la corrispondenza o meno dei dati catastali con quelli indicati nell'Atto di pignoramento.

In data 18.02.2025, congiuntamente al Custode giudiziario, Avv. Antonio Calice ed al debitore esecutato, ed al proprio collaboratore xxxxxxxx, si è recato presso gli immobili siti nel Comune di Melfi alla c.da Leonessa.

In tale sopralluogo sono stati visionati gli immobili identificati nel Catasto Fabbricati al foglio 14, part. n. 538 sub 18 e sub 19, nella disponibilità del debitore esecutato, eseguendo un rilievo metrico e fotografico degli stessi.

Infine, è stato eseguito un accesso presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Melfi per verificare, sulla scorta della documentazione già presente in atti, la destinazione urbanistica dei terreni ed i titoli edilizi dei fabbricati.

Nell'allegato 1 è riportato il verbale delle operazioni peritali.

Nel seguito viene data risposta ai quesiti posti dal G.E.

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

In particolare, l'esperto deve precisare in primo luogo:

- se il creditore procedente abbia optato per il deposito dei **certificati della Conservatoria dei RR.II. sulle iscrizioni e trascrizioni gravanti sul bene pignorato**;

oppure:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

In via preliminare si evidenzia che alla procedura in esame RGE n. 29/2006 ex Melfi, sono state riunite le procedure n. 40/2006, n. 18/2010 e n. 34/2010 tutte ex Melfi, e le procedure 160/2017 e la procedura 120/2015, a sua volta riunita con la procedura n. 8/2017 RGE.

In merito al primo punto, **il creditore procedente ha optato per il deposito di certificazione notarile sostitutiva** emessa ai sensi della Legge n. 302/98. Nel caso in esame, ed in particolare per quanto

riguarda il lotto n. 2 oggetto del presente incarico, agli atti sono presenti la relazione notarile redatta dal Notaio Di Lizia del 05.07.2006 (depositata nella procedura n. 29/2006) e quella redatta dal Notaio Domenico Di Liegro del 24.03.2017 (depositata nella procedura n. 8/2017).

Dall'esame degli atti della procedura e delle certificazioni notarili occorre segnalare quanto segue.

A – Il terreno sito in Melfi, identificato nel Catasto Terreni al **foglio 14, part. 503**, riportato nel verbale di pignoramento del 2006, a seguito dell'accatastamento del fabbricato insistente sullo stesso, è stato frazionato con Tipo Mappale n. PZ 0070608 del 14.04.2012, ed ha generato le particelle 797 di mq 48.304 e 798 di mq 1.480 (Ente Urbano) che sono stati correttamente identificati nella procedura n. 8/2017.

B – Il locale deposito sito in Melfi alla c.da Leonessa censito nel Catasto Fabbricati al **foglio 14, part. 811 sub 1**, coincide con il fabbricato rurale identificato nel Catasto Fabbricati al **foglio 14, part. 571**.

Si evidenzia, inoltre, che per il fabbricato censito al foglio 14 part. 811 sub 1, accertato dall'Agenzia delle Entrate come fabbricato fantasma da censire, si è proceduto all'introduzione in mappa dello stesso ed al successivo accatastamento.

C – Con provvedimento del G.E. del 13.11.2024, è stato disposto di riunire il procedimento n. 120/2015 RGE a quello n. 29/2006 ex Melfi, limitatamente ai seguenti beni siti nel Comune di Melfi, identificati nel Catasto Terreni al foglio 14, p.lle 1, 17, 83, 84, 87, 186, 317 319, 321, 325, 327, 571, 797 (ex 503), 798 (ex 503).

Dall'esame delle certificazioni notarili è emerso che, **per gli immobili pignorati indicati in precedenza, tale certificazione risale sino ad atti di acquisto derivativi, trascritti in data antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento.**

Si precisa che il verbale di pignoramento immobiliare del 12.05.2006 rep. n. 58 è stato trascritto in data 17.06.2006 al n. 12821 di registro generale e n. 8679 di registro particolare, mentre il verbale di pignoramento immobiliare del 14.12.2016 rep. n. 2619 è stato trascritto in data 26.01.2017 al n. 1329 di registro generale e n. 1131 di registro particolare.

La certificazione notarile sostitutiva è allegata al fascicolo telematico.

Per quanto riguarda il secondo punto, sempre dalla certificazione notarile nella quale sono allegate le visure storiche, si evince che **i dati catastali attuali e storici degli immobili pignorati sono indicati in detta certificazione.**

Infine, in merito al terzo punto, si evidenzia che sono stati acquisiti i certificati di residenza e di stato civile degli esecutati.

Nell'allegato 2 sono riportati i certificati citati in precedenza.

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

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

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

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

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

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

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

- se la variazione catastale intervenuta prima del pignoramento abbia avuto *carattere meramente nominale* (nel senso cioè che non abbia comportato variazione della planimetria catastale corrispondente: ad esempio, variazione per modifica identificativo-allineamento mappe), nel qual caso l'esperto proseguirà nelle operazioni di stima;

- se la variazione catastale intervenuta prima del pignoramento abbia avuto *carattere sostanziale* (nel senso cioè che abbia comportato variazione della planimetria catastale corrispondente: ad esempio, fusione e modifica), l'esperto informerà immediatamente il G.E. per le determinazioni sul prosieguo, producendo tutta la documentazione necessaria per la valutazione del caso;

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

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

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

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

In risposta a tale quesito, l'esperto deve poi procedere alla **formazione** – sulla base delle caratteristiche dei beni pignorati ed in ogni caso in modo da assicurare la maggiore appetibilità sul mercato degli stessi – di **uno o più lotti per la vendita**, indicando per ciascun immobile compreso nel lotto almeno **tre confini** ed i **dati di identificazione catastale** (con indicazione in tal caso, unicamente dei dati di identificazione attuali).
I confini del bene devono essere menzionati con precisione, preferibilmente mediante l'esatta indicazione dei dati catastali degli immobili confinanti (foglio, p.lla, sub) od altri elementi certi (ad esempio: via; strada; ecc.). L'esperto non deve limitarsi a riportare genericamente la dizione "immobile confinante con fondo agricolo, con proprietà aliena, ecc.".

Nella **formazione dei lotti**, laddove sia indispensabile e comunque previa istanza scritta da rivolgersi al G.E. (in cui siano specificamente indicate e motivate le esigenze di indispensabilità) ed autorizzazione dello stesso, procederà altresì alla realizzazione del frazionamento e dell'accatastamento, allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale.
Nella formazione dei lotti (unico o plurimi) l'esperto deve assicurare la maggiore appetibilità dei beni. In particolare, la suddivisione in lotti deve essere evitata laddove l'individuazione di un unico lotto renda più appetibile il bene sul mercato. In ogni caso, l'esperto deve evitare nei limiti del possibile la costituzione di servitù di passaggio.

I beni facenti parte del lotto 2, indicati nella relazione notarile del 2006 del notaio Di Lizia, sono i seguenti:

1) Terreno sito in Melfi (PZ), identificato nel Catasto Terreni al **foglio 14, p.lla 1**, qualità seminativo, classe 1, superficie ha 1 are 13 ca 30.

2) Terreno sito in Melfi (PZ), identificato nel Catasto Terreni al **foglio 14, p.lla 17**, qualità seminativo, classe 1, superficie ha 1 are 60 ca 52.

3) Terreno sito in Melfi (PZ), identificato nel Catasto Terreni al foglio **14, p.lla 83**, qualità seminativo, classe 1, superficie are 92 ca 60.

4) Terreno sito in Melfi (PZ), identificato nel Catasto Terreni al foglio **14, p.lla 84**, qualità seminativo, classe 1, superficie ha 1 are 34 ca 60.

5) Terreno sito in Melfi (PZ), identificato nel Catasto Terreni al foglio **14, p.lla 87**, qualità seminativo, classe 1, superficie are 43 ca 42.

6) Terreno sito in Melfi (PZ), identificato nel Catasto Terreni al **foglio 14, p.lla 186**, qualità seminativo, classe 1, superficie are 47 ca 84.

7) Terreno sito in Melfi (PZ), identificato nel Catasto Terreni al **foglio 14, p.lla 317**, qualità seminativo, classe 1, superficie are 02 ca 90.

8) Terreno sito in Melfi (PZ), identificato nel Catasto Terreni al **foglio 14, p.lla 319**, qualità seminativo, classe 1, superficie are 13 ca 60.

9) Terreno sito in Melfi (PZ), identificato nel Catasto Terreni al **foglio 14, p.lla 321**, qualità seminativo, classe 1, superficie are 13 ca 60.

10) Terreno sito in Melfi (PZ), identificato nel Catasto Terreni al **foglio 14, p.lla 325**, qualità seminativo, classe 1, superficie are 02 ca 60.

11) Terreno sito in Melfi (PZ), identificato nel Catasto Terreni al foglio **14, p.lla 327**, qualità seminativo, classe 1, superficie are 36 ca 00.

12) Terreno sito in Melfi (PZ), identificato nel Catasto Terreni al foglio **14, p.lla 503**, qualità seminativo, classe 1, superficie ha 4 are 97 ca 84.

13) Fabbricato rurale sito in Melfi (PZ), identificato nel Catasto Terreni al **foglio 14, p.lla 571**, superficie are 00 ca 55.

14) Fabbricato sito in Melfi (PZ), alla c.da Crocecchie, identificato nel Catasto Fabbricati al **foglio 14, p.lla 538 sub 9**, cat. F/4 in corso di definizione, piano T-1.

Come già anticipato nel paragrafo precedente, per alcuni beni si è accertato quanto segue.

A – Il fabbricato rurale identificato nel Catasto terreni al **foglio 14, part. 571,** coincide con l'immobile sito in Melfi alla c.da Leonessa censito nel Catasto Fabbricati al **foglio 14, part. 811 sub 1.**

Si evidenzia, inoltre, che per il fabbricato censito al foglio 14 part. 811 sub 1, accertato dall'Agenzia delle Entrate come fabbricato fantasma da censire, si è proceduto all'introduzione in mappa dello stesso ed al successivo accatastamento.

A seguito di tali adempimenti la situazione attuale degli immobili interessati dalle operazioni catastali è la seguente:

- la part. 17 con una superficie di ma 16.052 è stata soppressa ed attualmente è individuata con l'immobile identificato nel Catasto Terreni **al foglio 14, part. 955** con una superficie di mq 16.052;
- il fabbricato rurale individuato nel Catasto Terreni **al foglio 14 part. 571 è stato soppresso**;
- con l'accatastamento è stata soppressa la particella 811 sub 1 ed attualmente l'immobile è individuato nel Catasto Fabbricati **al foglio 14 part. 811 sub 2**.

Nell'allegato 3 è riportato il frazionamento e l'accatastamento eseguito.

B – Il terreno sito in Melfi, identificato nel Catasto Terreni al **foglio 14, part. 503**, riportato nel verbale di pignoramento del 2006, a seguito dell'accatastamento del fabbricato insistente sullo stesso, è stato frazionato con Tipo Mappale n. PZ 0070608 del 14.04.2012, ed ha generato le particelle 797 di mq 48.304 e 798 di mq 1.480 (Ente Urbano), che sono stati correttamente identificati nella procedura n. 8/2017.

C – Il fabbricato sito in Melfi (PZ), alla c.da Crocecchie, è identificato nel Catasto Fabbricati al **foglio 14, p.lla 538 sub 9**, cat. F/4 in corso di definizione, e, a seguito del definitivo accatastamento, è stata soppressa la part. 538 sub 9 e sono state costituite due nuove particelle così identificate nel Catasto Fabbricati:

- **foglio 14 part. 538 sub 18**, cat. C/6
- **foglio 14 part. 538 sub 19,** cat. A/3.

Pertanto, a seguito delle precisazioni sopra riportati, i beni oggetto della perizia in esame sono così individuati.

1) Terreno sito in Melfi (PZ), identificato nel Catasto Terreni al **foglio 14, p.lla 1**, qualità seminativo, classe 1, superficie ha 1 are 13 ca 30.

2) Terreno sito in Melfi (PZ), identificato nel Catasto Terreni al **foglio 14, p.lla 955 (ex 17)**, qualità seminativo, classe 1, superficie ha 1 are 60 ca 52.

3) Terreno sito in Melfi (PZ), identificato nel Catasto Terreni al foglio **14, p.lla 83**, qualità seminativo, classe 1, superficie are 92 ca 60.

4) Terreno sito in Melfi (PZ), identificato nel Catasto Terreni al foglio **14, p.lla 84**, qualità seminativo, classe 1, superficie ha 1 are 34 ca 60.

5) Terreno sito in Melfi (PZ), identificato nel Catasto Terreni al foglio **14, p.lla 87**, qualità seminativo, classe 1, superficie are 43 ca 42.

6) Terreno sito in Melfi (PZ), identificato nel Catasto Terreni al **foglio 14, p.lla 186**, qualità seminativo, classe 1, superficie are 47 ca 84.

7) Terreno sito in Melfi (PZ), identificato nel Catasto Terreni al **foglio 14, p.lla 317**, qualità seminativo, classe 1, superficie are 02 ca 90.

8) Terreno sito in Melfi (PZ), identificato nel Catasto Terreni al **foglio 14, p.lla 319**, qualità seminativo, classe 1, superficie are 13 ca 60.

9) Terreno sito in Melfi (PZ), identificato nel Catasto Terreni al **foglio 14, p.lla 321**, qualità seminativo, classe 1, superficie are 13 ca 60.

10) Terreno sito in Melfi (PZ), identificato nel Catasto Terreni al **foglio 14, p.lla 325**, qualità seminativo, classe 1, superficie are 02 ca 60.

11) Terreno sito in Melfi (PZ), identificato nel Catasto Terreni al **foglio 14, p.lla 327**, qualità seminativo, classe 1, superficie are 36 ca 00.

12) Terreno sito in Melfi (PZ), identificato nel Catasto Terreni al **foglio 14, p.lla 797 (ex 503)**, qualità seminativo, classe 1, superficie ha 4 are 83 ca 04.

13) Fabbricato per funzioni produttive connesse alle attività agricole sito in Melfi (PZ) alla contrada Vaccareccia, piano T, identificato nel Catasto dei Fabbricati al **foglio 14, p.lla 798 (ex 503)**, cat. D/10, piano T.

14) Deposito sito in Melfi (PZ) alla contrada Leonessa, piano T, identificato nel Catasto dei Fabbricati al **foglio 14, p.lla 811 sub 2 (ex 811 sub 1)** cat. C/2.

15) Deposito sito in Melfi (PZ), alla c.da Crocecchie, identificato nel Catasto Fabbricati al **foglio 14, p.lla 538 sub 18 (ex part. 538 sub 9)**, cat. C/6.

16) Abitazione sita in Melfi (PZ), alla c.da Crocecchie, identificata nel Catasto Fabbricati al **foglio 14, p.lla 538 sub 19 (ex part. 538 sub 9)**, cat. A/3.

Per quanto riguarda i diritti reali, dall'esame della certificazione notarile e dei relativi atti di acquisto trascritti a favore dell'esecutato, si è accertato che **i diritti reali pignorati, corrispondono con la titolarità dell'esecutato in forza degli atti di acquisto trascritti in suo favore.**

Si specifica che i beni, dal n. 1) al n. 14), sono pervenuti al sig. Vona Alberico Antonio per la quota di ½ per **atto di trasferimento in esecuzione di accordi di separazione del 16.09.2009 per notaio Francesco Carretta, rep. n. 38211 trascritto in data 06.10.2009 ai nn. 17183/13096, da Hoppe Barbel.**

Alla sig.ra xxxxxxxxx, la quota 1/1 del diritto di proprietà, in regime di comunione dei beni con xxxxxx, sono pervenuti:

con atto di compravendita per Notaio Vincenzina Cestone del xxxxxxxxxx e trascritto in data xxxxxx ai nn. xxxxxx

con atto di compravendita per Notaio xxxxxxxxx del xxxxxxxxx, rep. n. xxxxxxxx e trascritto in data xxxxxxxxx ai nn. xxxxxxxxx;

con atto di compravendita per Notaio xxxxxxxxx del xxxxxx, rep. n. xxxxxxxx e trascritto in data xxxxxxxx ai nn. xxxxxxxxx.

Il terreno su cui insistono i beni indicati al n. 15) e 16) è pervenuto alla sig.ra xxxxxxxx per i diritti di 1/1 per atto di compravendita per Notaio xxxxxxxx del xxxxxxxx. In tale atto è riportato che la sig.ra xxxxxxxxx, pur trovandosi in regime di comunione legale, l'immobile in contratto è personale perché destinato all'esercizio della sua attività di coltivatrice diretta.

Nelle certificazioni notarili allegate al fascicolo telematico sono riportati tutti i passaggi avvenuti nel ventennio.

Al fine dell'esatta individuazione degli immobili oggetto di pignoramento, è stata effettuata una sovrapposizione delle ortofoto con le mappe catastali elaborate dalla SOGEI, facendo riferimento al Geoportale della Regione Basilicata (RSDI - Basilicata), che si riporta di seguito e nell'allegato 4.



Foglio 14 part. 798



Foglio 2 part. 811

Sulla base delle caratteristiche dei beni oggetto del pignoramento e per assicurare la maggiore appetibilità sul mercato degli stessi, si è proceduto alla **formazione di n. 3 lotti.** In particolare, nella

formazione dei lotti si è tenuto conto dell'ubicazione dei fabbricati accorpando i terreni confinanti con gli stessi.

Nel seguito vengono indicati i singoli lotti.

~~**LOTTO n. 1.**~~

~~Comprensorio di terreni e fabbricato sito nel Comune di Melfi alla contrada Crocecchie, costituito dai seguenti immobili:~~

~~**1 - Piena proprietà quota 1/1** di fabbricato connesso all'attività agricola con antistante corte individuato nel Catasto Fabbricati **al foglio n. 14, part. 798 (ex 503)**, Cat. D/10.~~

~~**2 - Piena proprietà quota 1/1** dei terreni così individuati nel Catasto Terreni:~~

~~**- Fg. 14 part.lle n. 87, 186, 325, 327 e 797 (ex 503).**~~

~~Confini: a Nord con strada interpoderale (part. 92 del foglio 14), ad Est con particella 895 del foglio 14, a Sud con particelle 142 e 329 del foglio 14 e ad Ovest con particella 323 del foglio 14.~~

~~**LOTTO n. 2.**~~

~~Comprensorio di terreni e fabbricato sito nel Comune di Melfi alla contrada Crocecchie, costituito dai seguenti immobili:~~

~~**1 - Piena proprietà quota 1/1** di fabbricato destinato a deposito individuato nel Catasto Fabbricati **al foglio n. 14, part. 811 sub 2 (ex 811 sub 1)**, Cat. C/2.~~

~~**2 - Piena proprietà quota 1/1** dei terreni così individuati nel Catasto Terreni:~~

~~**- Fg. 14 part.lle n. 1, 83, 84, 317, 319, 321 e 955 (ex 17).**~~

~~Confini: a Nord con strada interpoderale, ad Est con particelle 4, 323, 86 del foglio 14 e strada interpoderale, a Sud con particelle 68 e 167 del foglio 14 e ad Ovest con particelle 109 e 142 del foglio 11 e con strada interpoderale.~~

LOTTO n. 3. (UNICO LOTTO POSTO IN VENDITA – ASTA DEL 16.01.2027)

Fabbricato sito nel Comune di Melfi alla contrada Crocecchie, costituito dai seguenti immobili:

1 - Piena proprietà quota 1/1 dell'unità immobiliare destinata a deposito e rimessa individuata nel Catasto Fabbricati **al foglio n. 14, part. 538 sub 18 (ex 538 sub 9)**, Cat. C/6.

2 - Piena proprietà quota 1/1 dell'unità immobiliare destinata ad abitazione individuata nel Catasto Fabbricati **al foglio n. 14, part. 538 sub 19 (ex 538 sub 9),** Cat. A/3.

Costituisce pertinenza del fabbricato la part. 538 sub 1 - bene comune non censibile, da indicare nel quadro D della nota di trascrizione.

Confini: su tutti i lati con particella 538 sub 1 bene comune non censibile.

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

L'esperto deve procedere alla **descrizione materiale** di ciascun lotto, mediante l'esatta indicazione della **tipologia** di ciascun immobile, della sua **ubicazione** (città, via, numero civico, piano, eventuale numero d'interno), degli **accessi**, delle eventuali **pertinenze** (previo accertamento del vincolo pertinenziale sulla base delle planimetrie allegate alla denuncia di costruzione presentata in catasto, della scheda catastale, delle indicazioni contenute nell'atto di acquisto nonché nella relativa nota di trascrizione e dei criteri oggettivi e soggettivi di cui all'art. 817 c.c.), degli accessori, degli eventuali millesimi di parti comuni, specificando anche il contesto in cui essi si trovano, le caratteristiche e la destinazione della zona e dei servizi da essa offerti nonché le caratteristiche delle zone confinanti.
Con riguardo alle **pertinenze** ed in linea di principio, l'esperto non procederà alla descrizione di beni dotati di autonomo identificativo catastale che non siano stati oggetto di espressa indicazione nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione (salvo che si tratti di beni censiti come "beni comuni non censibili").
Con riferimento al singolo bene, devono essere indicate eventuali **dotazioni condominiali** (es. posti auto comuni; giardino; ecc.), la tipologia, l'altezza interna utile, la composizione interna, la superficie netta, il coefficiente utilizzato ai fini della determinazione della superficie commerciale, la superficie commerciale medesima, l'esposizione, le condizioni di manutenzione, le caratteristiche strutturali, nonché le caratteristiche interne di ciascun immobile, precisando per ciascun elemento l'attuale stato di manutenzione e – per gli impianti – la loro rispondenza alla vigente normativa e, in caso contrario, i costi necessari al loro adeguamento.
In particolare, l'esperto deve verificare se l'immobile sia dotato di **attestato di prestazione energetica** (acquisendolo se esistente) e – in caso di assenza – provvederà ad acquisirlo. Il compenso per l'acquisizione del certificato, forfettariamente predeterminato, è pari ad euro 250,00.
Per i terreni pignorati deve essere evidenziata la loro eventuale situazione di **fondi interclusi** (laddove circondati da fondi altrui e senza uscita sulla via pubblica) da terreni limitrofi appartenenti a terzi o comunque non oggetto della espropriazione in corso, anche se di proprietà dello stesso esecutato.
La medesima circostanza deve essere evidenziata in relazione ad esempio a fabbricati per i quali l'accesso con mezzi rotabili sia possibile solamente attraverso il passaggio su cortile di proprietà esclusiva di un terzo o dell'esecutato medesimo e che non sia stato pignorato.
Nella descrizione dello stato dei luoghi in risposta al presente quesito, l'esperto deve sempre inserire già nel corpo della relazione (e non solamente tra gli allegati) un **numero sufficiente di fotografie**. L'inserimento delle fotografie nel corpo della relazione mira infatti a rendere agevole la comprensione della descrizione fornita.
Le fotografie saranno altresì inserite tra gli allegati alla relazione indicando con apposite didascalie a quale immobile di riferiscano, mediante la indicazione della ubicazione (comune, via, numero) e dei dati catastali.
In risposta al presente quesito, l'esperto deve procedere altresì alla predisposizione di **planimetria dello stato reale dei luoghi**.
Anche la planimetria deve essere inserita sia in formato ridotto nel testo della relazione (in modo da rendere agevole la comprensione della descrizione fornita), sia in formato ordinario in allegato alla relazione medesima.

Gli immobili che costituiscono i lotti sono ubicati nel Comune di Melfi alla C.da Crocecchie e consistono in terreni e fabbricati intestati agli esecutati.

Nel seguito viene effettuata la descrizione dettagliata dei beni facenti parte dei singoli lotti.

~~LOTTO n. 1.~~

~~Il lotto n. 1 è composto da un comprensorio di terreni e fabbricato sito nel Comune di Melfi alla contrada Crocecchie, costituito dai seguenti immobili:~~

~~**1 – Piena proprietà quota 1/1** di fabbricato connesso all'attività agricola con antistante corte individuato nel Catasto Fabbricati **al foglio n. 14, part. 798 (ex 503)**, Cat. D/10.~~

~~**2 - Piena proprietà quota 1/1** dei terreni così individuati nel Catasto Terreni:~~

~~**- Fg. 14 part.lle n. 87, 186, 325, 327 e 797 (ex 503).**~~

~~Gli immobili in oggetto sono ubicati nel Comune di Melfi (PZ) alla C.da Crocecchie e distano circa km 13,00 dal centro abitato di Melfi e circa km 9,00 dalla zona industriale di San Nicola di Melfi e circa km 2,00 dalla strada statale n. 655 e sono posti ad una quota di circa m. 240 slm.~~

~~Tutti i terreni sono confinanti tra loro e posizionati in adiacenza al fabbricato.~~

~~Nel seguito viene descritto dapprima il fabbricato ed in seguito i terreni.~~

~~1. Fabbricato connesso all'attività agricola.~~

Il fabbricato è stato edificato sulle particelle 798 del foglio n. 14, costituita in seguito al Tipo mappale n. PZ0070608 del 10.04.2012 e con frazionamento della originaria particella 503.

All'area interessata dal lotto n. 1 si accede da una strada interpoderale che si dirama dalla strada comunale che conduce alla località Leonessa del Comune di Melfi. Dalla strada interpoderale si accede direttamente all'immobile.

Antistante il fabbricato è presente una corte che non è pavimentata.

L'immobile è costituito da un sol piano destinato a fienile deposito e rimessa macchine agricole. Al momento del sopralluogo è risultato tutto adibito a deposito.

L'edificio è stato realizzato in seguito alla Concessione Edilizia n. 22/1998 e successive varianti n. 123/1999 e 124/1999.

Il fabbricato è realizzato con struttura portante in muratura e copertura con tralicci di acciaio. La copertura è in parte a due falde ed in parte ad una sola, è in lieve pendenza e protetta da lamiera.

Vista esterna fabbricato **Vista esterna fabbricato**

Part. 798 - Vista interna **Part. 798 - Vista interna**

Part. 798 - Vista interna **Part. 798 - Vista interna**

Il fabbricato è suddiviso in due ambienti separati da un muro in blocchetti.

L'immobile presenta le seguenti finiture: la pavimentazione della zona destinata a deposito fienile è in battuto di cemento, mentre la zona destinata a rimessa non è pavimentata. Le pareti perimetrali non sono né intonacate, né tinteggiate. Il portone di accesso è in ferro. Le pareti esterne non presentano alcuna rifinitura. L'area esterna non è pavimentata e non è presente alcuna sistemazione esterna.

Lo stato di conservazione e di manutenzione dell'immobile è scadente. Inoltre, sono state rilevate lesioni sulle murature perimetrali.

La superficie utile netta dell'immobile è di mq 302,65, mentre quella lorda è di mq 327,00; l'altezza interna è variabile da m 3,85 a 4,70. La superficie della corte esterna è pari a circa mq 1.153,00.

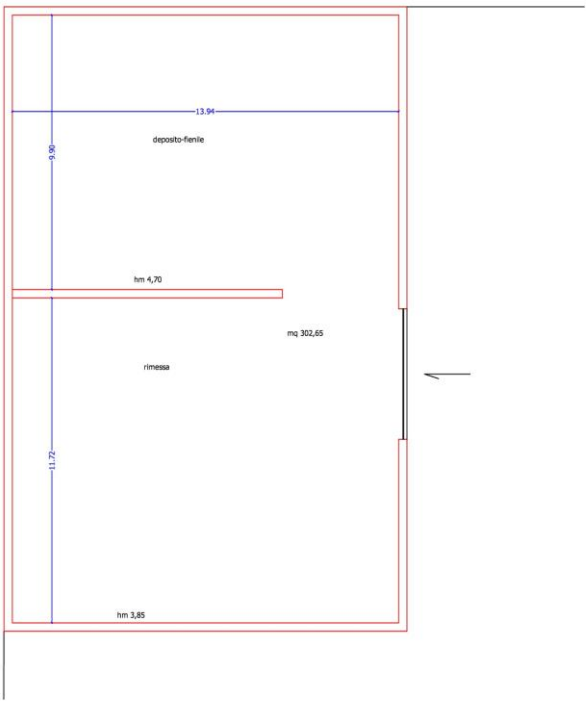
Ai fini della stima, poiché i valori di mercato sono riferiti alle superfici lorde degli immobili, si è fatto riferimento all'allegato C del DPR 138 del 23.03.1998, in cui sono contenute le modalità di calcolo delle stesse.

Quindi, la superficie commerciale complessiva è calcolata considerando la somma della superficie lorda dell'immobile e della superficie dell'area scoperta computata nella misura del 2 per cento.

Pertanto la superficie commerciale dell'unità è pari a:

- Superficie lorda immobile	mq.	327,00
- Superficie area esterna (1153 x 0,02) in C.T.	mq.	23,00
Superficie commerciale	**mq.**	**350,00**

Nel seguito è riportata la planimetria dello stato reale dei luoghi



2. Terreni facenti parte del Lotto n. 1.

I terreni che fanno parte del lotto n. 1, sono tutti confinanti tra loro e posizionati in adiacenza alla particella dove è ubicato il fabbricato descritto in precedenza. Nel seguito viene riportata la vista aerea di tali terreni con la sovrapposizione del catastale e con l'indicazione dei dati catastali e dei confini, e con una breve descrizione delle loro caratteristiche.



Sovrapposizione ortofoto con mappa catastale (RSDI Basilicata) - Fg 14 part. 87-186-325-327-797

I terreni sono così individuati nel Catasto Terreni:

- Fg. 14 part.	87 porz AA	mq	2.739	qualità orto
	87 porz AB	mq	1.603	qualità seminativo
- Fg. 14 part.	186	mq	4.784	qualità seminativo
- Fg. 14 part.	325	mq	260	qualità seminativo
- Fg. 14 part.	327	mq	3.600	qualità seminativo
- Fg. 14 part.	797 (ex 503)	mq	48.304	qualità seminativo

I terreni sono ubicati alla C.da Crocecchie e posti ad una quota compresa tra m. 220 e 240 slm e si presentano con una lievissima pendenza lungo la direttrice Est-Ovest; essi non sono recintati ed hanno

una destinazione colturale a seminativo. Alcuni di tali terreni hanno accesso diretto dalla strada interpoderale.

I confini del lotto n. 1 sono i seguenti: a Nord con strada interpoderale (part. 92 del foglio 14), ad Est con particella 895 del foglio 14, a Sud con particelle 142 e 329 del foglio 14 e ad Ovest con particella 323 del foglio 14.

Nell'allegato 5 sono riportati gli elaborati grafici dello stato attuale dei luoghi comprendenti la pianta dell'immobile del lotto n. 1.

Nell'allegato 6 è riportata la documentazione fotografica, nella quale le foto n. 1 e 2 rappresentano la vista aerea dell'area con l'individuazione degli immobili del lotto n. 1, la foto dalla n. 5 alla n. 12 individuano la vista esterna del fabbricato, le foto dalla n. 13 alla n. 18 mostrano la vista interna del fabbricato, le foto n. 80, 81 e 82 rappresentano la vista dei terreni.

LOTTO n. 2.

Il lotto n. 2 è composto da un comprensorio di terreni e fabbricato sito nel Comune di Melfi alla contrada Crocecchie, costituito dai seguenti immobili:

1 - Piena proprietà quota 1/1 di fabbricato destinato a deposito individuato nel Catasto Fabbricati **al foglio n. 14, part. 811 sub 2 (ex 811 sub 1)**, Cat. C/2.

2 - Piena proprietà quota 1/1 dei terreni così individuati nel Catasto Terreni:

- Fg. 14 part.lle n. 1, 83, 84, 317, 319, 321 e 955 (ex 17).

Gli immobili in oggetto sono ubicati nel Comune di Melfi (PZ) alla C.da Crocecchie e distano circa km 13,00 dal centro abitato di Melfi e circa km 9,00 dalla zona industriale di San Nicola di Melfi e circa km 3,00 dalla strada statale n. 655 e sono posti ad una quota di circa m. 240 slm.

Tutti i terreni sono confinanti tra loro e posizionati in adiacenza al fabbricato.

Nel seguito viene descritto dapprima il fabbricato ed in seguito i terreni.

1. Fabbricato destinato a deposito.

All'area interessata dal lotto n. 2 si accede da strade interpoderali che si diramano dalla strada comunale che conduce alla località Leonessa del Comune di Melfi. Dalla strada interpoderale in brecciato si accede direttamente all'immobile.

L'immobile è costituito da un sol piano destinato a deposito.

L'edificio è di antica realizzazione ed è stato ristrutturato nel 1984 in seguito alla Concessione Edilizia n. 94/1984 del 14.09.1984.

Il fabbricato è realizzato con struttura portante in muratura e copertura piana in laterocemento.

Vista esterna fabbricato **Vista esterna fabbricato**

Il fabbricato è composto da due vani, un piccolo disimpegno e un bagno di limitate dimensioni. E' presente un portico nella parte laterale dell'immobile.

Il deposito presenta le seguenti finiture: la pavimentazione è realizzata con mattonelle in brecciato, un vano deposito presenta un controsoffitto in legno; gli infissi esterni sono in ferro; le pareti sono intonacate e tinteggiate. Le pareti esterne sono intonacate. Non sono presenti impianti.

Lo stato di conservazione e di manutenzione dell'immobile è scadente. Infatti, sono state rilevate numerose lesioni nelle murature portanti ed, inoltre, la guaina protettiva della copertura è completamente distaccata dal supporto e i cornicioni sono deteriorati, come si desume dalla documentazione fotografica dell'allegato 6.

La superficie utile netta dell'immobile è di mq 32,02, mentre quella lorda è di mq 49,80; l'altezza interna è variabile da m 2,76 a 2,89. La superficie del portico è pari a mq 5,50.

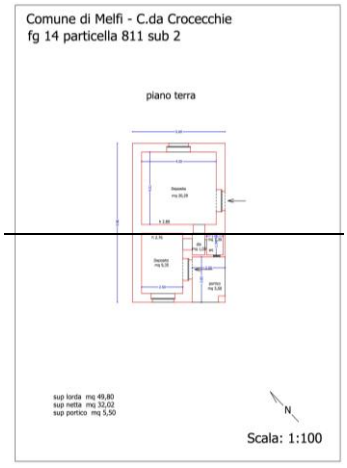
Ai fini della stima, poiché i valori di mercato sono riferiti alle superfici lorde degli immobili, si è fatto riferimento all'allegato C del DPR 138 del 23.03.1998, in cui sono contenute le modalità di calcolo delle stesse.

Quindi, la superficie commerciale complessiva è calcolata considerando la somma della superficie lorda dell'immobile e della superficie del portico computata nella misura del 30 per cento.

Pertanto la superficie commerciale dell'unità è pari a:

- Superficie lorda immobile	mq.	49,80
- Superficie portico (mq 5,50 x 0,30) in C.T.	mq.	1,65
Superficie commerciale	**mq.**	**51,45**

Nel seguito è riportata la planimetria dello stato reale dei luoghi



2. Terreni facenti parte del Lotto n. 2.

I terreni che fanno parte del lotto n. 2, sono tutti confinanti tra loro e posizionati in adiacenza alla particella dove è ubicato il fabbricato descritto in precedenza. Nel seguito viene riportata la vista aerea di tali terreni con la sovrapposizione del catastale e con l'indicazione dei dati catastali e dei confini, e con una breve descrizione delle loro caratteristiche.



~~**Sovrapposizione ortofoto con mappa catastale (RSDI Basilicata) - Fg 14 part. 1-83-84-317-319-321-955**~~

~~I terreni sono così individuati nel Catasto Terreni:~~

~~- Fg. 14 part. 1 mq 11.330 qualità seminativo~~
~~- Fg. 14 part. 83 mq 9.260 qualità seminativo~~
~~- Fg. 14 part. 84 mq 13.460 qualità seminativo~~
~~- Fg. 14 part. 317 mq 290 qualità seminativo~~
~~- Fg. 14 part. 319 mq 1.360 qualità seminativo~~
~~- Fg. 14 part. 321 porz AA mq 1.215 qualità orto~~
~~321 porz AB mq 145 qualità seminativo~~
~~- Fg. 14 part. 955 (ex 17) mq 16.052 qualità seminativo~~

~~I terreni sono ubicati alla C.da Crocecchie e posti ad una quota compresa tra m. 210 e 230 slm e si presentano con una lievissima pendenza lungo la direttrice Nord-Sud; essi non sono recintati ed hanno una destinazione colturale a seminativo. Alcuni di tali terreni hanno accesso diretto dalla strada interpoderale.~~

~~I confini del lotto n. 2 sono i seguenti: a Nord con strada interpoderale, ad Est con particelle 4, 323, 86 del foglio 14 e strada interpoderale, a Sud con particelle 68 e 167 del foglio 14 e ad Ovest con particelle 109 e 142 del foglio 11 e con strada interpoderale.~~

~~Nell'allegato 5 sono riportati gli elaborati grafici dello stato attuale dei luoghi comprendenti la pianta dell'immobile del lotto n. 2.~~

~~Nell'allegato 6 è riportata la documentazione fotografica, nella quale le foto n. 1 e 3 rappresentano la vista aerea dell'area con l'individuazione degli immobili del lotto n. 2, la foto dalla n. 19 alla n. 27 individuano la vista esterna del fabbricato, le foto dalla n. 28 alla n. 34 mostrano la vista interna del fabbricato, le foto n. 83, 84 e 85 rappresentano la vista dei terreni.~~

LOTTO n. 3. (UNICO LOTTO POSTO IN VENDITA – ASTA DEL 16.01.2027)

Il lotto n. 3 è composto da un fabbricato sito nel Comune di Melfi alla contrada Crocecchie, costituito dai seguenti immobili:

1 - Piena proprietà quota 1/1 dell'unità immobiliare destinata a deposito e rimessa individuata nel Catasto Fabbricati **al foglio n. 14, part. 538 sub 18 (ex 538 sub 9)**, Cat. C/6.

2 - Piena proprietà quota 1/1 dell'unità immobiliare destinata ad abitazione individuata nel Catasto Fabbricati **al foglio n. 14, part. 538 sub 19 (ex 538 sub 9),** Cat. A/3.

Gli immobili in oggetto sono ubicati nel Comune di Melfi (PZ) alla C.da Crocecchie e distano circa km 11,50 dal centro abitato di Melfi e circa km 9,00 dalla zona industriale di San Nicola di Melfi e circa km 1,50 dalla strada statale n. 655 e sono posti ad una quota di circa m. 230 slm.

All'area interessata dal lotto n. 3 si accede da strade interpoderali che si diramano dalla strada comunale che conduce alla località Leonessa del Comune di Melfi. Dalla strada interpoderale si accede direttamente agli immobili in esame tramite una stradina, in parte pavimentata ed in parte in brecciato, che ricade sulla particella 538 sub 1 – bene comune non censibile.



Vista esterna fabbricati



Vista esterna fabbricati

Gli immobili sono stati realizzati in data antecedente il 1967 come risulta dall'atto di compravendita per Notaio Vincenzina Cestone del 02.02.1996, rep. n. 25841.

Nel seguito viene descritto dapprima il fabbricato adibito a deposito e rimessa ed in seguito quello destinato ad abitazione.

1. Fabbricato destinato a deposito e rimessa.

L'immobile destinato a deposito e rimessa è individuato nel Catasto Fabbricati al fg. 14 part. 538 sub 18 (ex 538 sub 9)

L'immobile è costituito da vari ambienti con destinazione di rimessa, deposito e cantina.

Il primo ambiente, indicato nella planimetria come rimessa-deposito è costituito da muratura portante in blocchi di tufo sormontata da cordoli in cemento armato sui quali sono poggiate travi in ferro di tipo IPE.

La copertura, ad una falda, è realizzata con una lamiera grecata.

La porta di ingresso è costituita da profilati in ferro e pannelli in lamiera coibentata.

La pavimentazione è in battuto di cemento. Nella parte posteriore del locale sono presenti due aperture.

La superficie netta della rimessa-deposito è di mq 113,75.



Vista interna rimessa-deposito



Vista interna rimessa-deposito

Il secondo ambiente è indicato nella planimetria come rimessa 1 e presenta le medesime caratteristiche della parte di immobile descritto in precedenza ed ha una superficie netta di mq 51,81.

Nella parte anteriore della rimessa 1 è ubicato un ambiente indicato nella planimetria come rimessa 2 che è stato realizzato di recente senza titolo autorizzativo e che non è riportato nella planimetria catastale.

Quest'ultimo ambiente è stato realizzato in maniera approssimativa con una parete in blocchi di muratura non antisismica e tralicci in ferro per la copertura eseguiti con profili non omogenei collegati in modo precario alla muratura.

La superficie netta della rimessa 2 è pari a mq 42,91



Vista interna rimessa 1



Vista interna rimessa 2

Adiacente alla rimessa 1 è ubicato un piccolo deposito con antistante un portico realizzato con struttura portante in tufo.

Il deposito ha la pavimentazione in battuto di cemento che risulta completamente deteriorato.

La superficie netta del deposito è di mq 19,54, mentre la superficie del portico è di mq 13,87.

L'ultimo ambiente facente parte della part. 538 sub 18 è costituito da una cantina che è realizzata con muri perimetrali in cemento armato e solaio in laterocemento.

La pavimentazione della cantina è realizzata con piastrelle di ceramica, le pareti ed i soffitti non sono né intonacati, né tinteggiati. All'interno della cantina sono presenti infiltrazioni provenienti dal terreno retrostante.

La superficie netta della cantina è di mq 24,80.



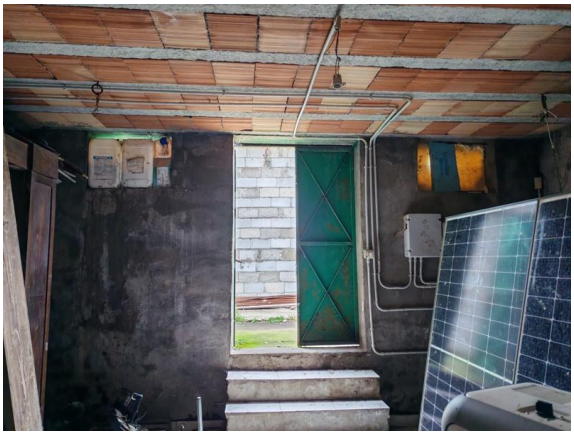
Vista portico e deposito



Vista interna deposito



Vista interna cantina



Vista interna cantina

Lo stato di conservazione e di manutenzione degli ambienti descritti in precedenza è scadente.

La superficie utile netta dei depositi rimesse e cantina, con esclusione della rimessa 2, è di mq 209,90, mentre quella lorda è di mq 254,00; la superficie netta della rimessa 2 è di mq 42,91, mentre quella lorda è pari a mq 46,00; la superficie del portico è pari a mq 13,87.

Ai fini della stima, poiché i valori di mercato sono riferiti alle superfici lorde degli immobili, si è fatto riferimento all'allegato C del DPR 138 del 23.03.1998, in cui sono contenute le modalità di calcolo delle stesse.

Quindi, la superficie commerciale complessiva dei depositi rimesse e cantina, con esclusione della rimessa 2, è calcolata considerando la somma della superficie lorda dell'immobile e della superficie del portico computata nella misura del 30 per cento.

Pertanto la superficie commerciale dell'unità è pari a:

- Superficie lorda immobile	mq. 254,00
- Superficie portico (mq 13,87 x 0,30) in C.T.	mq. 4,16
Superficie commerciale	**mq. 258,16**

Invece, la superficie commerciale della rimessa 2 è pari a mq 46,00.

2. Fabbricato destinato ad abitazione.

L'immobile destinato ad abitazione è individuato nel Catasto Fabbricati al fg. 14 part. 538 sub 19 (ex 538 sub 9)

L'unità immobiliare immobile è costituita dalla parte adibita ad abitazione e da locali adiacenti destinati a forno e deposito.

La porzione adibita ad abitazione è ubicata al primo piano del fabbricato.

Il fabbricato è realizzato con struttura portante in muratura e solai in laterocemento. La copertura è a due falde sfalsate e protetta da un manto di tegole in coppi.

L'unità immobiliare è costituita da ingresso-soggiorno, angolo cottura, disimpegno, due camere, e bagno. E', inoltre, presente una terrazza.

L'immobile presenta le seguenti finiture: le pavimentazioni sono in marmette di cemento, nel bagno sono presenti rivestimenti in ceramica; le pareti ed parte dei soffitti sono intonacati e tinteggiati; gli infissi esterni sono in legno con vetro singolo. Sono, inoltre, presenti l'impianto elettrico e idrico sanitario.

Lo stato di conservazione e di manutenzione è mediocre. Inoltre, sono state rilevati lesioni nelle strutture murarie, infiltrazioni dalla copertura e deterioramento dei cornicioni.



Vista interna abitazione



Vista interna abitazione



Vista interna abitazione



Vista interna abitazione

In adiacenza dell'abitazione è ubicato un piccolo manufatto adibito a deposito e forno ed un altro manufatto dove sono posizionati due piccoli depositi. Tali manufatti hanno struttura in muratura.

La superficie utile netta dell'abitazione è di mq 62,63, mentre quella lorda è di mq 85,30; la superficie della terrazza è di mq 31,67; la superficie complessiva dei depositi è di mq 28,53.

Ai fini della stima, poiché i valori di mercato sono riferiti alle superfici lorde degli immobili, si è fatto riferimento all'allegato C del DPR 138 del 23.03.1998, in cui sono contenute le modalità di calcolo delle stesse.

Quindi, la superficie commerciale complessiva è calcolata considerando la somma della superficie lorda dell'abitazione, della superficie del terrazzo moltiplicata per un coefficiente pari a 0,30, la

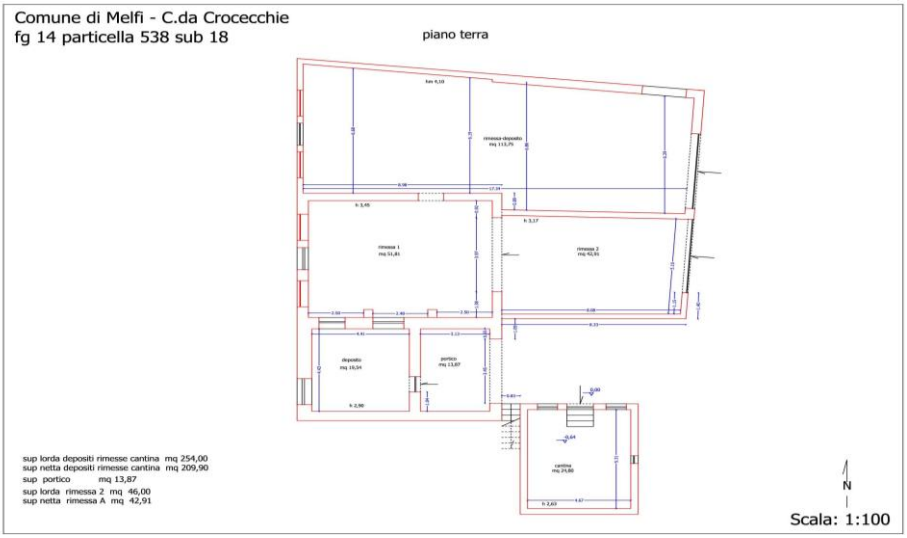
superficie dei depositi moltiplicata per un coefficiente pari a 0,25 in quanto non sono comunicanti con l'abitazione.

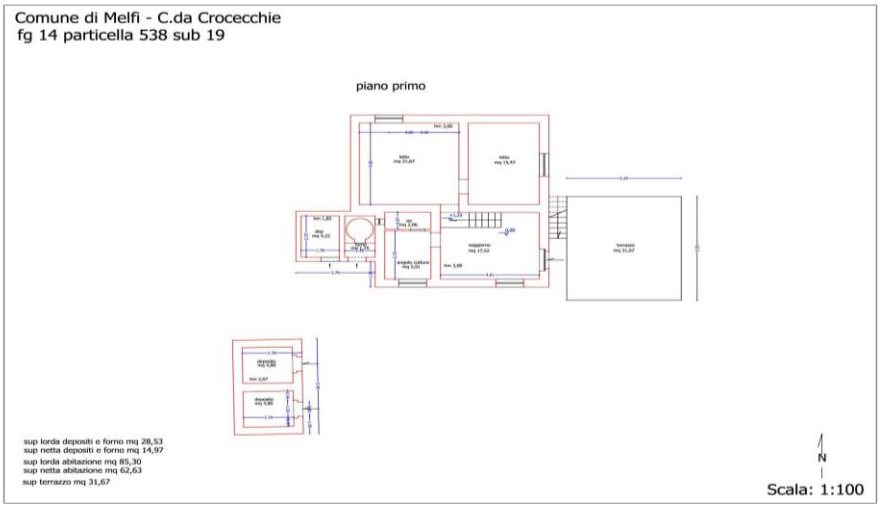
Pertanto la superficie commerciale dell'unità è pari a:

- Superficie lorda abitazione	mq.	85,30
- Superficie terrazza, ecc. (31,67 x 0,30)	mq.	9,50
- Superficie depositi, ecc. (28,53 x 0,25)	mq.	7,13
Superficie commerciale	**mq.**	**101,93**

Confini: su tutti i lati con particella 538 sub 1 bene comune non censibile.

Nel seguito è riportata la planimetria dello stato reale dei luoghi





Tale unità immobiliare **non è dotata di attestato di prestazione energetica** ed i costi per la sua acquisizione ammontano a € 400,00.

Nell'allegato 5 sono riportati gli elaborati grafici dello stato attuale dei luoghi comprendenti la pianta degli immobili del lotto n. 3.

Nell'allegato 6 è riportata la documentazione fotografica, nella quale le foto n. 1 e 4 rappresentano la vista aerea dell'area con l'individuazione degli immobili del lotto n. 3, le foto dalla n. 35 alla n. 46 individuano la vista esterna degli immobili, le foto dalla n. 47 alla n. 51 mostrano la vista interna del deposito-rimessa (part. 538 sub 18), le foto dalla n. 52 alla n. 56 rappresentano la vista interna della rimessa (part. 538 sub 18), le foto dalla n. 57 alla n. 60 individuano la vista del portico e deposito (part. 538 sub 18), le foto dalla n. 61 alla n. 69 mostrano la vista interna dell'abitazione (part. 538 sub

19), le foto dalla n. 70 alla n. 73 rappresentano la vista della cantina (part. 538 sub 18), le foto dalla n. 74 alla n. 79 individuano la vista dei depositi e forno (part. 538 sub 19).

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.

In merito a tale quesito, il sottoscritto ha acquisito gli estratti catastali storici e le planimetrie presenti negli atti del Catasto, che vengono riportati nell'allegato 7.

Si evidenzia che, **in seguito al Tipo Mappale n. PZ 0070608 del 14.04.2012 ed all'accatastamento del fabbricato, è stata costituita la particella n. 798 del foglio n. 14, qualità Ente Urbano con una consistenza di mq. 1.480.**

Inoltre, come già indicato in precedenza, il fabbricato rurale identificato nel Catasto terreni al **foglio 14, part. 571,** coincide con l'immobile sito in Melfi alla c.da Leonessa censito nel Catasto Fabbricati al **foglio 14, part. 811 sub 1.**

Si evidenzia, inoltre, che per il fabbricato censito al foglio 14 part. 811 sub 1, accertato dall'Agenzia delle Entrate come fabbricato fantasma da censire, si è proceduto all'introduzione in mappa dello stesso ed al successivo accatastamento.

A seguito di tali adempimenti la situazione attuale degli immobili interessati dalle operazioni catastali è la seguente:

- la part. 17 con una superficie di ma 16.052 è stata soppressa ed attualmente è individuata con l'immobile identificato nel Catasto Terreni **al foglio 14, part. 955** con una superficie di mq 16.052;
- il fabbricato rurale individuato nel Catasto Terreni **al foglio 14 part. 571 è stato soppresso**;
- con **Tipo Mappale n. PZ 0080928 del 08.11.2025 è stata costituita la particella n. 811 del foglio n. 14, qualità Ente Urbano con una consistenza di mq. 55.** Con il successivo accatastamento è stata soppressa la particella 811 sub 1 ed attualmente l'immobile è individuato nel Catasto Fabbricati **al foglio 14 part. 811 sub 2**.

Il fabbricato sito in Melfi (PZ), alla c.da Crocecchie, identificato nel Catasto Fabbricati al **foglio 14, p.lla 538 sub 9**, cat. F/4 in corso di definizione, a seguito del definitivo accatastamento, è stata soppressa la part. 538 sub 9 e sono state costituite due nuove particelle così identificate nel Catasto Fabbricati:

- **foglio 14 part. 538 sub 18**, cat. C/6
- **foglio 14 part. 538 sub 19,** cat. A/3.

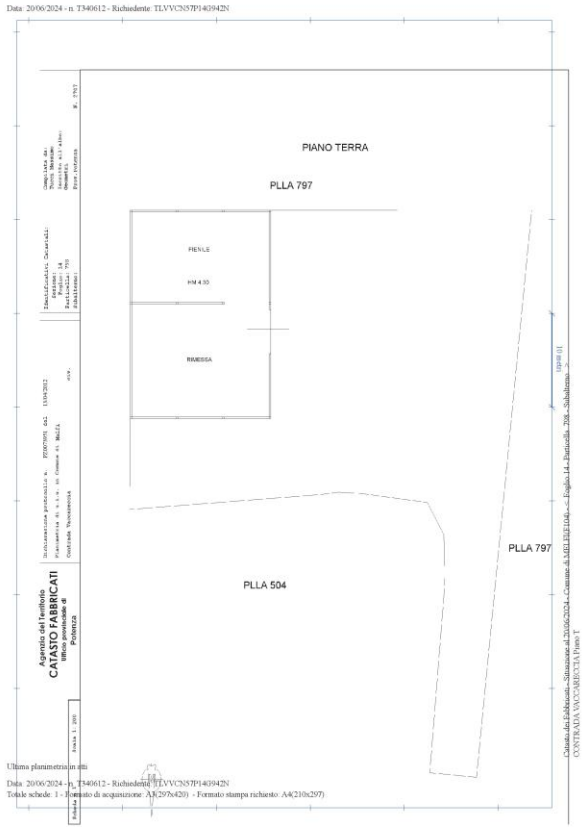
Dagli accertamenti eseguiti e dall'esame delle certificazioni notarili in atti **è stata riscontrata l'esatta rispondenza formale dei dati indicati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione, nonché nei negozi di acquisto, con le risultanze catastali, con le precisazioni indicate in precedenza.**

Il quesito richiede di precisare eventuali difformità tra la situazione reale dei luoghi e la situazione riportata nella planimetria catastale corrispondente.

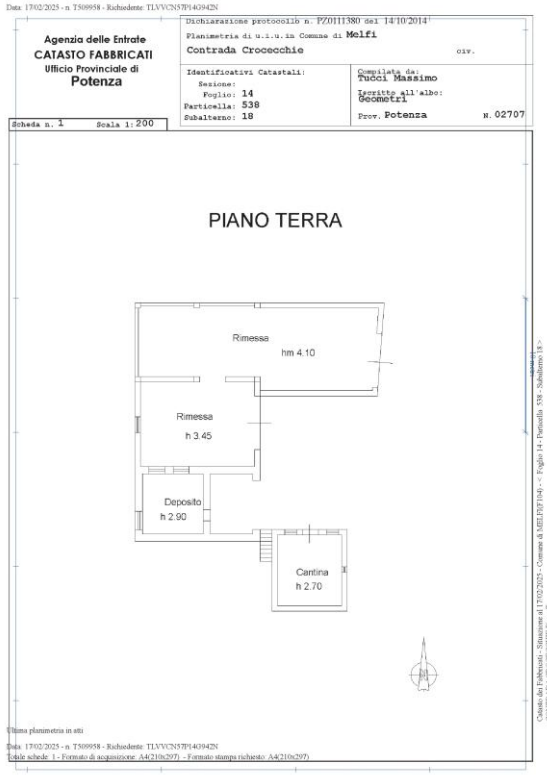
Dalle verifiche eseguite si è accertato che per gli immobili individuati nel Catasto Fabbricati al **foglio 14 part. 798, foglio 14 part. 811 sub 2 e foglio 14 part. 538 sub 19, non sono state riscontrate difformità tra la situazione reale dei luoghi e la situazione riportata nella planimetria catastale corrispondente.**

Invece, per quanto riguarda l'immobile individuato nel Catasto Fabbricati al **foglio 14 part. 538 sub 18,** indicato nella planimetria come rimessa 2, **si evidenzia che tale porzione di immobile non è riportato nella planimetria catastale**, in quanto realizzato di recente in assenza di titolo autorizzativo. Pertanto, **per eliminare le difformità riscontrate occorre introdurre in mappa tale porzione di immobile con la procedura Pregeo e successivamente predisporre un nuovo Docfa per l'accatastamento del bene, da presentare presso il competente Ufficio Provinciale di Potenza dell'Agenzia delle Entrate, con un costo complessivo quantificato in € 1.500,00, comprensivo di spese tecniche e spese catastali.**

Le planimetrie catastali sono riportate di seguito e nell'allegato 7.









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

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

~~**LOTTO n. 1 (oppure LOTTO UNICO)**: piena ed intera (oppure **quota di 1/2, di 1/3**, ecc.) proprietà (o altro diritto reale) di **appartamento** (o **terreno**) ubicato in _____ alla via _____ n. ___ , piano _____ int. _____ ; è composto da _____ , confina con _____ a sud, con _____ a nord, con _____ ad ovest, con _____ ad est; è riportato nel **C.F.** (o **C.T.**) del **Comune di** _____ al **foglio** _____ , **p.lla** ___ (*ex* p.lla _____ o già scheda _____) , **sub** _____; il descritto stato dei luoghi corrisponde alla consistenza catastale (oppure, non corrisponde in ordine a _____); vi è concessione edilizia (o in sanatoria) n. __ del _____ ,~~

cui è conforme lo stato dei luoghi (oppure, non è conforme in ordine a _____); oppure, lo stato dei luoghi è conforme (o difforme _____) rispetto alla istanza di condono n. _____ presentata il _____ , oppure , l'immobile è abusivo e a parere dell'esperto stimatore può (o non può) ottenersi sanatoria *ex* artt. _____ (per il fabbricato); risulta (oppure non risulta) ordine di demolizione del bene; ricade in zona _____ (per il terreno);
PREZZO BASE euro _____ ;
LOTTO n. 2 : ecc.

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

Con riferimento ai lotti individuati e precedentemente descritti, nel seguito viene riportata lo schema sintetico descrittivo dei singoli lotti.

LOTTO n. 1.

Comprensorio di terreni e fabbricato sito nel Comune di Melfi alla contrada Crocecchie, costituito dai seguenti immobili:

1 - Piena proprietà quota 1/1 di fabbricato connesso all'attività agricola con antistante corte individuato nel Catasto Fabbricati **al foglio n. 14, part. 798 (ex 503)**, Cat. D/10.

2 - Piena proprietà quota 1/1 dei terreni così individuati nel Catasto Terreni:

- Fg. 14 part.lle n. 87, 186, 325, 327 e 797 (ex 503).

Confini: a Nord con strada interpoderale (part. 92 del foglio 14), ad Est con particella 895 del foglio 14, a Sud con particelle 142 e 329 del foglio 14 e ad Ovest con particella 323 del foglio 14.

Il descritto stato dei luoghi corrisponde alla consistenza catastale.

Il fabbricato individuato nel Catasto Fabbricati al **foglio 14 particella 798** è stato realizzato in seguito alla Concessione Edilizia n. 22/1998 e successive Concessioni in Variante n. 123/1999 e 124/1999.

PREZZO BASE: € 131.000,00 (euro centotrentunomila/00).

LOTTO n. 2.

Comprensorio di terreni e fabbricato sito nel Comune di Melfi alla contrada Crocecchie, costituito dai seguenti immobili:

1 - Piena proprietà quota 1/1 di fabbricato destinato a deposito individuato nel Catasto Fabbricati **al foglio n. 14, part. 811 sub 2 (ex 811 sub 1)**, Cat. C/2.

2 - Piena proprietà quota 1/1 dei terreni così individuati nel Catasto Terreni:

- Fg. 14 part.lle n. 1, 83, 84, 317, 319, 321 e 955 (ex 17).

Confini: a Nord con strada interpoderale, ad Est con particelle 4, 323, 86 del foglio 14 e strada interpoderale, a Sud con particelle 68 e 167 del foglio 14 e ad Ovest con particelle 109 e 142 del foglio 11 e con strada interpoderale.

Il descritto stato dei luoghi corrisponde alla consistenza catastale.

~~Il fabbricato individuato nel Catasto Fabbricati al **foglio 14 particella 811 sub 2** è di antica realizzazione ed è stato ristrutturato nel 1984 in seguito alla Concessione Edilizia n. 94/1984 del 14.09.1984.~~

~~**PREZZO BASE: € 79.000,00 (euro settantanovemila/00).**~~

LOTTO n. 3. (UNICO LOTTO POSTO IN VENDITA – ASTA DEL 16.01.2027)

Fabbricato sito nel Comune di Melfi alla contrada Crocecchie, costituito dai seguenti immobili:

1 - Piena proprietà quota 1/1 dell'unità immobiliare destinata a deposito e rimessa individuata nel Catasto Fabbricati **al foglio n. 14, part. 538 sub 18 (ex 538 sub 9)**, Cat. C/6.

2 - Piena proprietà quota 1/1 dell'unità immobiliare destinata ad abitazione individuata nel Catasto Fabbricati **al foglio n. 14, part. 538 sub 19 (ex 538 sub 9),** Cat. A/3.

Costituisce pertinenza del fabbricato la part. 538 sub 1 - bene comune non censibile, da indicare nel quadro D della nota di trascrizione.

Confini: su tutti i lati con particella 538 sub 1 bene comune non censibile.

Il descritto stato dei luoghi corrisponde alla consistenza catastale.

Il fabbricato individuato nel Catasto Fabbricati al **Fg. 14 part. 538 sub 18 e 538 sub 19**, è stato realizzato in data antecedente al 1967.

Nella determinazione del prezzo è stato detratto il costo per la redazione dell'APE.

PREZZO BASE: € 63.000,00 (euro sessantatremila/00)

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 denunzia di successione; trascrizione di verbale di pubblicazione di testamento), l'esperto dovrà eseguire autonoma ispezione presso i registri immobiliari sul nominativo del dante causa, individuando l'atto d'acquisto in favore dello stesso e risalendo ad un atto *inter vivos* a carattere traslativo (ad esempio: compravendita; donazione; permuta; cessione di diritti reali; ecc.).

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

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

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

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

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

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

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

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

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

5) **Situazioni di comproprietà.**

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

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

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

Per quanto riguarda la ricostruzione dei passaggi di proprietà in relazione ai beni pignorati facenti parte del lotto, si è verificato quanto riportato nella certificazione notarile sostitutiva redatta dal Notaio xxxxx del xxxxxxxx (depositata nella procedura n. 29/2006) e quella redatta dal Notaio xxxxxxxxxxxx del xxxxxxxxxxx (depositata nella procedura n. 8/2017).

Si specifica che i beni, dal n. 1) al n. 14), sono pervenuti al sig. xxxxxxxxxxx per la quota di ½ per **atto di trasferimento in esecuzione di accordi di separazione del 16.09.2009 per notaio xxxxxxxxxx, rep. n. xxxxxx trascritto in data xxxxxx ai nn. xxxxxxx, da xxxxxxxx.**

Alla sig.ra xxxxxxxx, la quota 1/1 del diritto di proprietà, in regime di comunione dei beni con xxxxxxxx, sono pervenuti:

con atto di compravendita per Notaio xxxxxxxxxx del xxxxxxx, rep. n. xxxxxxxx e trascritto in data xxxxxxxxxx ai nn. xxxxxxxxx;

con atto di compravendita per Notaio xxxxxxxxx del xxxxx, rep. n. xxxxxxxx e trascritto in data xxxxxx ai nn. xxxxxxx;

con atto di compravendita per Notaio xxxxxxxx del xxxxxxxxx, rep. n. xxxxxxx e trascritto in data xxxxxxxxx ai nn. xxxxxxxxxx.

Il terreno su cui insistono i beni indicati al n. 15) e 16) è pervenuto alla sig.ra xxxxxx per i diritti di 1/1 per atto di compravendita per Notaio xxxxxxx del xxxxxx. In tale atto è riportato che la sig.ra xxxxxxxx, pur trovandosi in regime di comunione legale, l'immobile in contratto è personale perché destinato all'esercizio della sua attività di coltivatrice diretta.

Nelle certificazioni notarili allegate al fascicolo telematico sono riportati tutti i passaggi avvenuti nel ventennio.

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[1]."*

Indicherà altresì:

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

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

Tale documentazione deve essere sempre allegata alla relazione di stima.

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

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

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

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

1

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:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Per quanto riguarda la regolarità dei beni sotto il profili edilizio ed urbanistico, dall'esame della documentazione già presente nel fascicolo telematico e dalle ulteriori verifiche effettuate presso il Comune di Melfi, si è accertato quanto segue.

- Il fabbricato facente parte del lotto n. 1 ed individuato nel Catasto Fabbricati al **foglio 14 particella 798 è stato realizzato in seguito alla Concessione Edilizia n. 22/1998 e successive Concessioni in Variante n. 123/1999 e 124/1999 come si desume dalla nota del Comune di Melfi del 22.08.2018 già allegata alla precedente CTU e che viene riportata nell'allegato 9 e dalla copia della Concessione edilizia.**

- Il fabbricato facente parte del lotto n. 2 ed individuato nel Catasto Fabbricati al **foglio 14 particella 811 sub 2 è di antica realizzazione ed è stato ristrutturato nel 1984 in seguito alla Concessione Edilizia n. 94/1984 del 14.09.1984.**

Le piante attuali degli immobili corrispondono con le planimetrie allegate ai titoli autorizzativi.

- Le unità immobiliari facenti parte del lotto n. 3 ed individuati nel Catasto Fabbricati al **foglio 14 particella 538 sub 18 e particella 538 sub 19 sono stati realizzati in data antecedente il 1967 come risulta dall'atto di compravendita per Notaio xxxxxx del xxxxxx, rep. n. xxxxxxx, che è allegato alla precedente CTU.**

Come indicato nella descrizione degli immobili del lotto n. 3, il locale individuato come rimessa 2 è stato realizzato di recente senza titolo autorizzativo e non è riportato nella planimetria catastale.

Questo ambiente è stato realizzato in maniera approssimativa con una parete in blocchi di muratura non antisismica e tralicci in ferro per la copertura eseguiti con profili non omogenei collegati in modo precario alla muratura.

Effettuate le necessarie indagini presso il Comune di Melfi, si è accertato che l'immobile in esame risulta conforme alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente, in quanto l'area in esame ha avuto sempre destinazione agricola. Pertanto, l'immobile è sanabile, ai sensi dell'art. 46 comma 5 del DPR n. 380/2001.

Per determinare i costi da sostenere per la sanatoria, occorre in primo luogo considerare che l'immobile in esame, come ampiamente indicato nella risposta al quesito 2), è stato realizzato in maniera approssimativa, e necessita di un progetto di adeguamento, soprattutto in considerazione della circostanza che, allo stato attuale, non ha alcuna capacità di resistere a sollecitazioni sismiche.

Il costo stimato per la sanatoria edilizia è il seguente:

- costo per i lavori di adeguamento

€/mq 140,00 x mq 46,00 = ... € 6.900,00

- spese tecniche per progettazione, direzione lavori, geologia, progettazione strutturale, collaudo e sicurezza, stimata in € 3.000,00

- costi per oblazione e oneri concessori e 2.000,00

Pertanto, i costi necessari per la sanatoria ammontano a € 11.900,00.

In merito ai terreni, è stato acquisito il certificato di destinazione urbanistica che è riportato nell'allegato 9.

Dal Certificato di destinazione urbanistica si evince che nel vigente strumento urbanistico del Comune di Melfi, e precisamente il Regolamento Urbanistico approvato con D.C.C. n. 73 del 16.11.2020, tutti gli immobili in oggetto, ricadono in "Zona agricola", disciplinata dall'art. 74 delle Norme Tecniche di Attuazione, il cui stralcio è allegato al certificato medesimo.

Nell'allegato 9 sono riportati i titoli abilitativi con gli allegati grafici ed il certificato di destinazione urbanistica.

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

L'esperto stimatore deve precisare se l'immobile pignorato sia occupato dal **debitore esecutato** o da **soggetti terzi**.

Nel caso di immobile occupato da **soggetti terzi**, l'esperto deve precisare il titolo in forza del quale abbia luogo l'occupazione (ad esempio: contratto di locazione; affitto; comodato; provvedimento di assegnazione della casa coniugale; ecc.) oppure – in difetto – indicare che l'occupazione ha luogo in assenza di titolo.

In ogni caso, laddove l'occupazione abbia luogo in forza di uno dei titoli sopra indicati, l'esperto deve sempre acquisire copia dello stesso ed allegarlo alla relazione.

Laddove si tratti di contratto di locazione o di affitto, l'esperto deve verificare la data di registrazione, la data di scadenza, l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio.

Nel caso di immobile occupato da soggetti terzi, l'esperto deve inoltre acquisire certificato storico di residenza dell'occupante.

Nel caso di **immobile occupato da soggetti terzi con contratto di locazione opponibile alla procedura** (ad esempio, contratto di locazione registrato in data antecedente al pignoramento), l'esperto verificherà se il canone di locazione sia inferiore di un terzo al valore locativo di mercato o a quello risultante da precedenti locazioni al fine di consentire al giudice dell'esecuzione ed all'eventuale aggiudicatario di procedere alle determinazioni di cui all'art. 2923, terzo comma, cod. civ.

Nel caso di **immobile occupato da soggetti terzi senza alcun titolo o con titolo non opponibile alla procedura** (ad esempio, occupante di fatto; occupante in forza di contratto di comodato; ecc.), l'esperto procederà alle determinazioni di seguito indicate:

in primo luogo, quantificherà il canone di locazione di mercato di un immobile appartenente al segmento di mercato dell'immobile pignorato;

in secondo luogo, indicherà l'ammontare di una eventuale indennità di occupazione da richiedersi al terzo occupante (tenendo conto di tutti i fattori che possano ragionevolmente suggerire la richiesta di una indennità in misura ridotta rispetto al canone di locazione di mercato, quali a titolo di esempio: la durata ridotta e precaria dell'occupazione; l'obbligo di immediato rilascio dell'immobile a richiesta degli organi della procedura; l'esigenza di assicurare la conservazione del bene; ecc.).

Al momento del sopralluogo effettuato gli immobili oggetto della presente perizia sono nella disponibilità degli esecutati.

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:

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

SEZIONE B: Oneri e vincoli cancellati o comunque regolarizzati nel contesto della procedura.
Tra questi si segnalano:

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

In merito alla specificazione dei **vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene**, dalle verifiche eseguite, si è accertato quanto segue.

- Dalle ispezioni eseguite sui beni, **non sono pendenti altre procedure esecutive, oltre quelle in essere.**

- **Non vi sono procedimenti giudiziali civili** relativi ai beni pignorati.

- **Non vi sono provvedimenti impositivi di vincoli storico-artistici**.

- **Non vi sono atti impositivi di servitù sul bene pignorato.**

- **Non vi sono provvedimenti di sequestro penale**.

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

Non vi sono Oneri e vincoli a carico dell'acquirente

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

Gli oneri e vincoli cancellati o comunque regolarizzati nel contesto della procedura sono i seguenti:

1) iscrizione di ipoteca volontaria del 22/10/1998 ai nn. 13851/1439 per €500.000,00 contro xxxxxxxxx e xxxxxx a favore della Banca Mediterranea spa derivante da concessione a garanzia di mutuo per €250.000,00 del 16/10/1998 rep. N°32969;

2) iscrizione di ipoteca volontaria del 02/01/2004 ai nn. 42/26 per €440.000,00 contro xxxxxxx e xxxxxxxxxx a favore della Nuova Banca Mediterranea spa derivante da concessione a garanzia di mutuo per €440.000,00 del 23/12/2003 rep. N°23182;

3) iscrizione di ipoteca volontaria del 24/03/2004 ai nn. 6355/1683 per €300.000,00 contro xxxxxxxx e xxxxxxxxx a favore della Banca Monte dei Paschi di Siena spa derivante da concessione a garanzia di mutuo per €300.000,00 del 23/03/2004 rep. N°11625;

4) trascrizione contro nn. 8868/6241 del 20/04/2006 da verbale di pignoramento immobili a favore della Banca Nazionale del Lavoro spa, a carico di xxxxx e xxxxxxx;

5) iscrizione di ipoteca legale nn. 8417/1479 del 13/05/2010 per €1.486.878,66 a favore della Equitalia Basilicata spa, a carico del sig. xxxxxxxxx;

6) trascrizione contro nn. 12821/8679 del 17/06/2006 da verbale di pignoramento immobili del 12/05/2006 rep.58 a favore della Banca Monte dei Paschi di Siena, a carico di xxxxxx;

7) trascrizione contro nn. 10718/7892 del 17/06/2010 da verbale di pignoramento immobili del 21/05/2010 rep. 340 a favore della Banca Nazionale del Lavoro spa, a carico di xxxxxxxx;

8) trascrizione nn.2766/2397 del 24/02/2015 da verbale di pignoramento immobili a favore di Banca Monte dei Paschi di Siena spa, a carico del sig. xxxxxxxxxx, gravante anche sulla particella oggetto di pignoramento;

9) trascrizione nn.15181/13262 del 07/09/2015 da verbale di pignoramento immobili a favore di Banca Monte dei Paschi di Siena spa, a carico del sig. xxxxxx, gravante anche sulla particella oggetto di pignoramento.

10) trascrizione nn. 1329/1131 del 26/01/2017 da verbale di pignoramento immobili del 13/12/2016 rep. 2619 a favore della Asset Real Estate srl, ricadente sui beni in oggetto.

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.

In riferimento agli accertamenti effettuati, **i beni pignorati non ricadano su suolo demaniale**, e non vi è stato un provvedimento di declassamento.

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

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

In riferimento al presente quesito, **i beni pignorati non sono gravati da censo, livello o usi civici.**

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

L'esperto deve fornire ogni **informazione concernente**:
1) l'importo annuo delle spese fisse di gestione o manutenzione (es. spese condominiali ordinarie);
2) eventuali spese straordinarie già deliberate ma non ancora scadute;
3) eventuali spese condominiali scadute non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia;
4) eventuali procedimenti giudiziari in corso relativi al cespite pignorato.

Relativamente alle spese di gestione degli immobili pignorati, si precisa che non ci sono quote condominiali e spese di gestione.

Si ribadisce che non sono stati rilevati altri procedimenti giudiziari in corso.

QUESITO n. 12: procedere alla valutazione dei beni.

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

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

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

- indicare il nominativo di ciascun operatore interpellato (ad esempio: agenzia immobiliare _____ con sede in _____);

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

La stima degli immobili in oggetto viene eseguita col metodo sintetico – comparativo, con il quale si ottiene il valore di mercato di un bene in condizioni di ordinarietà confrontando il prezzo pagato per beni simili a quello oggetto di stima o applicando il prezzo medio di mercato per immobili similari desunto da indagini di mercato o da listini accreditati (per es. O.M.I.).

Tali valori devono poi essere rapportati al bene oggetto di stima, considerando principalmente le condizioni estrinseche ed intrinseche del bene stesso, cioè il grado di conservazione, di finitura, la posizione, e la sua appetibilità.

Le condizioni a contorno, essenziali nella decisione di procedere all'acquisto di immobili destinati ad attività agricola consistono essenzialmente nella facilità di accesso ai terreni, nella potenzialità colturale degli stessi e nella disponibilità infrastrutture di collegamento e servizi.

Inoltre, occorre considerare che negli ultimi anni, a causa della particolare congiuntura economica che ha interessato anche il mercato immobiliare, vi è stato un forte calo delle contrattazioni di beni

immobili, che ha comportato, di conseguenza, una riduzione della domanda ed un calo generalizzato dei prezzi unitari, che ha riguardato sia i terreni che i fabbricati.

Gli immobili in oggetto sono ubicati nel Comune di Melfi (PZ) alla C.da Crocecchie e distano circa km 13,00 dal centro abitato di Melfi e circa km 9,00 dalla zona industriale di San Nicola di Melfi e circa km 2,00 dalla strada statale n. 655. I terreni sono ubicati nelle vicinanza dei fabbricati e la qualità colturale dei terreni è prevalentemente seminativa.

L'area dove sono ubicati gli immobili è posizionata in una zona prevalentemente agricola.

Per la stima del bene con il metodo sintetico-comparativo si è tenuto conto che il mercato, per la particolare congiuntura economica attuale, non è particolarmente dinamico.

Per la stima degli immobili, si è considerato il valore unitario relativo alle quotazioni immobiliari dell'O.M.I. (Osservatorio del mercato Immobiliare) dell'Agenzia delle Entrate per il Comune di Melfi, relativo alla Zona R dove ricade l'immobile in esame, e relative al primo semestre del 2025.

In particolare sono stati presi in considerazione i valori relativi alle costruzioni inserite nell'area suddetta, per la tipologia di abitazioni.

Pertanto, per le zone sopraelencate si considera il listino dell'OMI che indica i seguenti valori unitari riferiti al metro quadrato di superficie lorda:

- Abitazioni di tipo economico allo stato conservativo normale: min. €/mq 290,00 - max €/mq. 365,00. Si assume il valore medio di €/mq. 327,50.
- Depositi allo stato conservativo normale: min. €/mq 190,00 - max €/mq. 270,00. Si assume il valore medio di €/mq. 230,00.

L'Allegato 10 contiene i listini dell'OMI da cui sono stati desunti i valori unitari di mercato sopra riportati.

Per quanto riguarda i terreni sono stati consultati i valori ricavati dall'Istituto Nazionale di Economia Agraria (INEA, oggi denominata CREA), che riporta le quotazioni dei terreni agricoli ed i Valori Agricoli medi della Regione Basilicata – Provincia di Potenza per la Regione Agraria n. 10, dove ricade il Comune di Melfi, che sono riportati nell'allegato 10. Inoltre, è stata considerata anche l'incidenza del soprassuolo.

Pertanto da tali indagini si è determinato il valore unitario al metro quadrato dei terreni agricoli, e per i terreni coltivati a seminativo si è assunto un valore di €/mq 1,35.

Di seguito viene effettuata la stima per ciascun lotto, apportando ai valori unitari sopra indicati, dei coefficienti di adeguamento per tener conto delle caratteristiche intrinseche degli immobili, quali lo stato di conservazione e di manutenzione e la funzionalità.

~~LOTTO n. 1.~~

~~Il lotto n. 1 è composto da un comprensorio di terreni e fabbricato sito nel Comune di Melfi alla contrada Crocecchie, costituito dai seguenti immobili:~~

~~1. Fabbricato connesso all'attività agricola.~~

~~Il fabbricato connesso all'attività agricola è destinato a deposito e rimessa.~~

Al valore unitario assunto come riferimento di stima, pari a €/mq 230,00 deve essere applicato un coefficiente di riduzione pari a 0,30 per lo stato di conservazione e manutenzione descritto nella risposta al quesito 2, assenza di rifiniture ed impianti, ed un coefficiente di riduzione pari a 0,10 per la vetustà e la presenza di lesioni sulle murature.

Di conseguenza il prezzo unitario da assumere a base della valutazione del bene scaturisce dal seguente conteggio:

- €/mq. 230,00 x (1-0,30- 0,10) = **€/mq. 138,00.**

La superficie commerciale calcolata nella risposta al quesito n. 2 come superficie lorda è pari a **mq. 350,00.**

Quindi, il valore di mercato è pari a :

- mq. 350,00 x €/mq 138,00 = (in C.T.) **€ 48.300,00.**

2. Terreni facenti parte del Lotto n. 1.

Sulla scorta di quanto indicato nelle premesse al presente capitolo, nel seguito viene determinato il valore dei terreni.

I terreni sono riportati nel Catasto Terreni al fg. 14 part.lle n. 87, 186, 325, 327 e 797 (ex 503) ed il valore dei suoli è di seguito riportato.

- Fg. 14 part. 87 porz AA	Valore = (mq 2.739 x €/mq 1,35) = (in C.T.)	€ 3.700,00
87 porz AB	Valore = (mq 1.603 x €/mq 1,35) = (in C.T.)	€ 2.160,00
- Fg. 14 part. 186	Valore = (mq 4.784 x €/mq 1,35) = (in C.T.)	€ 6.460,00
- Fg. 14 part. 325	Valore = (mq 260 x €/mq 1,35) = (in C.T.)	€ 350,00
- Fg. 14 part. 327	Valore = (mq 3.600 x €/mq 1,35) = (in C.T.)	€ 4.860,00
- Fg. 14 part. 797 ex 503	Valore = (mq 48.304 x €/mq 1,35) = (in C.T.)	€ 65.210,00

Il valore totale dei terreni di cui al punto 2 è pari a € 82.740,00.

Il valore complessivo del lotto n. 1 ricavato con il metodo sintetico-comparativo, è pari a:

€ 48.300,00 + € 82.740,00 = € 131.040,00

che il sottoscritto arrotonda a **€ 131.000,00 (euro centotrentunomila/00).**

LOTTO n. 2.

Il lotto n. 1 è composto da un comprensorio di terreni e fabbricato sito nel Comune di Melfi alla contrada Crocecchie, costituito dai seguenti immobili:

1. Fabbricato destinato a deposito.

Il fabbricato è destinato a deposito.

Al valore unitario assunto come riferimento di stima, pari a €/mq 230,00 deve essere applicato un coefficiente di riduzione pari a 0,20 per lo stato di conservazione e manutenzione descritto nella risposta al quesito 2, carenza di rifiniture ed impianti, ed un coefficiente di riduzione pari a 0,20 per la vetustà e la presenza di lesioni sulle murature, guaina protettiva della copertura distaccata dal supporto e cornicioni deteriorati,

Di conseguenza il prezzo unitario da assumere a base della valutazione del bene scaturisce dal seguente conteggio:

- €/mq. 230,00 x (1-0,20- 0,20) = **€/mq. 138,00.**

La superficie commerciale calcolata nella risposta al quesito n. 2 come superficie lorda è pari a **mq.**

~~**51,45.**~~

~~Quindi, il valore di mercato è pari a :~~

~~- mq. 51,45 x €/mq 138,00 = (in C.T.) **€ 7.100,00.**~~

~~**2. Terreni facenti parte del Lotto n. 2.**~~

~~Sulla scorta di quanto indicato nelle premesse al presente capitolo, nel seguito viene determinato il valore dei terreni.~~

~~I terreni sono riportati nel Catasto Terreni al fg. 14 part.lle n. 1, 83, 84, 317, 319, 321 e 955 (ex 17), ed il valore dei suoli è di seguito riportato.~~

~~Fg. 14 part. 1~~	~~Valore = (mq 11.330 x €/mq 1,35) = (in C.T.)~~	~~€ 15.300,00~~
~~Fg. 14 part. 83~~	~~Valore = (mq 9.260 x €/mq 1,35) = (in C.T.)~~	~~€ 12.500,00~~
~~Fg. 14 part. 84~~	~~Valore = (mq 13.460 x €/mq 1,35) = (in C.T.)~~	~~€ 18.170,00~~
~~Fg. 14 part. 317~~	~~Valore = (mq 290 x €/mq 1,35) = (in C.T.)~~	~~€ 390,00~~
~~Fg. 14 part. 319~~	~~Valore = (mq 1.360 x €/mq 1,35) = (in C.T.)~~	~~€ 1.840,00~~
~~Fg. 14 part. 321 porz AA~~	~~Valore = (mq 1.215 x €/mq 1,35) = (in C.T.)~~	~~€ 1.640,00~~
~~321 porz AB~~	~~Valore = (mq 145 x €/mq 1,35) = (in C.T.)~~	~~€ 200,00~~
~~Fg. 14 part. 955 ex 17~~	~~Valore = (mq 16.052 x €/mq 1,35) = (in C.T.)~~	~~€ 21.670,00~~

~~**Il valore totale dei terreni di cui al punto 2 è pari a € 71.710,00.**~~

~~**Il valore complessivo del lotto n. 1 ricavato con il metodo sintetico-comparativo, è pari a:**~~

~~**€ 7.100,00 + € 71.710,00 = € 78.810,00**~~

~~che il sottoscritto arrotonda a **€ 79.000,00 (euro settantanovemila/00).**~~

LOTTO n. 3. (UNICO LOTTO POSTO IN VENDITA – ASTA DEL 16.01.2027)

Il lotto n. 3 è composto da un fabbricato sito nel Comune di Melfi alla contrada Crocecchie, costituito dai seguenti immobili:

1. Fabbricato destinato a deposito e rimessa.

Prima di procedere alla stima occorre evidenziare che la porzione di immobile indicata nella planimetria come rimessa 2 è stata realizzata di recente in assenza di titolo autorizzativo e non è riportata in Catasto.

Nel caso tale porzione di immobile fosse stata realizzata in maniera adeguata e con le relative autorizzazioni avrebbe il valore unitario assunto come riferimento di stima, pari a €/mq 230,00.

La superficie commerciale calcolata nella risposta al quesito n. 2 come superficie lorda è pari a **mq. 46,00.**

Quindi il valore di mercato è pari a :

- mq. 46,00 x €/mq 230,00 = (in C.T.) **€ 10.580,00.**

Al valore sopra determinato devono essere detratti i costi per la regolarizzazione catastale pari a € 1.500,00 e quelli per la sanatoria urbanistica comprensiva di spese tecniche ed oneri concessori e oblazione, così come determinati nella risposta ai quesiti precedenti, che ammontano a € 11.900,00, per un totale complessivo dei costi pari a € 13.400,00.

Poiché i costi per la regolarizzazione dell'immobile sono superiori al valore di mercato dello stesso, il sottoscritto ritiene che esso debba essere inserito nel lotto con un valore nullo, e l'eventuale acquirente potrà decidere se affrontare o meno i costi della sua regolarizzazione urbanistica e catastale.

Pertanto, si procede alla stima della rimanente parte dell'unità immobiliare.

Al valore unitario assunto come riferimento di stima, pari a €/mq 230,00 deve essere applicato un coefficiente di riduzione pari a 0,20 per lo stato di conservazione e manutenzione descritto nella risposta al quesito 2, carenza di rifiniture ed impianti, ed un coefficiente di riduzione pari a 0,10 per la vetustà dell'immobile.

Di conseguenza il prezzo unitario da assumere a base della valutazione del bene scaturisce dal seguente conteggio:

- €/mq. 230,00 x (1-0,20- 0,10) = **€/mq. 161,00.**

La superficie commerciale calcolata nella risposta al quesito n. 2 come superficie lorda è pari a **mq. 258,13.**

Quindi, il valore di mercato è pari a :

- mq. 258,16 x €/mq 161,00 = (in C.T.) **€ 41.500,00.**

2. Fabbricato destinato ad abitazione.

L'unità immobiliare immobile è costituita dalla parte adibita ad abitazione e da locali adiacenti destinati a forno e deposito.

Al valore unitario assunto come riferimento di stima, pari a €/mq 327,50 deve essere applicato un coefficiente di riduzione pari a 0,15 per lo stato di conservazione e manutenzione descritto nella risposta al quesito 2, carenza di rifiniture ed impianti, ed un coefficiente di riduzione pari a 0,20 per la vetustà e la presenza di lesioni sulle murature.

Di conseguenza il prezzo unitario da assumere a base della valutazione del bene scaturisce dal seguente conteggio:

- €/mq. 327,5 x (1-0,15- 0,20) = **€/mq. 213,00.**

La superficie commerciale calcolata nella risposta al quesito n. 2 come superficie lorda è pari a **mq. 101,93.**

Quindi, il valore di mercato è pari a :

- mq. 101.93 x €/mq 213,00 = (in C.T.) **€ 21.700,00.**

Al valore sopra determinato devono essere detratti i seguenti costi:

- Costi per la redazione dell'APE, così come determinati nella risposta al quesito n. 2, che ammontano complessivamente a € 400,00.

Pertanto il valore sarà pari a:

- € 21.700,00 - € 400,00 = **€ 21.300,00.**

Il valore complessivo del lotto n. 3 ricavato con il metodo sintetico-comparativo, è pari a:

€ 41.500,00 + € 21.300,00 = € 62.800,00

che il sottoscritto arrotonda a **€ 63.000,00 (euro sessantatremila/00).**

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

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

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

Gli immobili facenti parte del lotto sono stati pignorati per l'intera quota 1/1 e, pertanto, non si è proceduto ad individuare la quota indivisa.

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

In risposta al presente quesito, l'esperto stimatore deve anzitutto indicare la residenza anagrafica del debitore esecutato alla data del pignoramento, nonché alla data attuale, acquisendo e depositando **certificato di residenza storico** rilasciato dal competente ufficio comunale.
L'esperto deve inoltre acquisire SEMPRE **certificato di stato civile** dell'esecutato.
In particolare, in caso di esistenza di rapporto di coniugio, l'esperto deve acquisire **certificato di matrimonio per estratto** presso il Comune del luogo in cui è stato celebrato il matrimonio, verificando l'esistenza di annotazioni a margine in ordine al regime patrimoniale prescelto.
Il regime patrimoniale dell'esecutato deve essere SEMPRE verificato alla luce di tali certificazioni.
L'esperto non può invece fare riferimento ad elementi quali la dichiarazione di parte contenuta nell'atto d'acquisto del cespite.
In ogni caso, in ordine al regime patrimoniale dell'esecutato, qualora dagli elementi complessivamente in atti risulti essere intervenuta sentenza di annullamento del matrimonio oppure di scioglimento o cessazione degli effetti civili oppure di separazione personale e tale sentenza non risulti essere stata annotata a margine dell'atto di matrimonio, l'esperto procederà – laddove possibile – ad acquisire tale sentenza e a verificarne il passaggio in giudicato.
Infine, laddove il debitore esecutato sia una società, l'esperto acquisirà altresì **certificato della Camera di Commercio**.

In merito a tale quesito, si evidenzia che sono stati acquisiti i certificati di residenza, di stato civile e l'estratto di matrimonio degli esecutati.

Nell'allegato 2 sono riportati i certificati citati in precedenza.

CONCLUSIONI.

Il sottoscritto CTU, con la presente relazione, ritiene di aver assolto all'incarico conferitogli e rimane a disposizione del Giudice per qualsiasi ulteriore chiarimento. La presente relazione viene trasmessa, insieme agli allegati, in via telematica.

ALLEGATI.

Allegato 1 - Verbali operazioni peritali
Allegato 2 - Certificati di residenza, stato civile
Allegato 3 - Copia frazionamento ed accatastamento
Allegato 4 - Sovrapposizione ortofoto con mappa catastale (RSDI Basilicata)
Allegato 5 - Elaborati grafici stato dei luoghi
Allegato 6 - Documentazione fotografica
Allegato 7 - Documentazione catastale
Allegato 8 - Schema sintetico-descrittivo del lotto
Allegato 9 – Documentazione urbanistica
Allegato 10 - Listini OMI del Comune di Melfi