N. 41/2009 R. G. E.

TRIBUNALE DI POTENZA

SEZIONE CIVILE

ESECUZIONI IMMOBILIARI

*****

RELAZIONE PERITALE ESPERTO ESTIMATORE

****

Procedimento n. 41/2009 R.G.E.

Giudice dell'Esecuzione

dott.ssa Annachiara Di Paolo

L'esperto

(Ing. Luciano Gioscia)

Potenza, 22.08.2026

Firmato Da: GIOSCIA LUCIANO Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: 26c1f72ff8558752

RELAZIONE PERITALE ESPERTO ESTIMATORE

INDICE

Premesse ……..……. pag. 03

Controllo preliminare ……..……. pag. 04

Quesito 1 ……..……. pag. 05

Quesito 2 .....……. pag. 09

Quesito 3 .....…….. pag. 17

Quesito 4 .....…….. pag. 18

Quesito 5 ..... pag. 20

Quesito 6 .....…… pag. 21

Quesito 7 .....…… pag. 23

Quesito 8 .....……..…….. pag. 24

Quesito 9 .....……..…….. pag. 26

Quesito 10 .....……..…….. pag. 26

Quesito 11 .....……..…….. pag. 26

Quesito 12 .....……..…….. pag. 26

Quesito 13 .....……..…….. pag. 29

Quesito 14 .....……..…….. pag. 30

Conclusioni .....……..…….. pag. 30

Firmato Da: GIOSCIA LUCIANO Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: 26c1f72ff8558752

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. 41/2009 R.G.E. con provvedimento del G.E del 19.12.2024.

In particolare, col provvedimento di nomina è stato disposto di effettuare la relazione su tutti i beni pignorati nella procedura n. 41/2009 RGE, precisando che *"l'esperto in relazione alle part.lle identificate in catasto terreni FOL. 31 PART.LLE 280, 281,282,283,284, già soppresse alla data della trascrizione del pignoramento, dovrà verificare se vi sia incertezza sulla fisica identificazione dei beni".*

È stato sottoscritto l'atto di giuramento in data 21.02.2025 provvedendo, nello stesso giorno, all'invio telematico dello stesso alla Cancelleria dell'ufficio esecuzioni.

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, ecc.) e quant'altro necessario per verificare, alla data odierna, la corrispondenza o meno dei dati catastali con quelli indicati nell'Atto di pignoramento.

Occorre premettere che con il precedente provvedimento del 17.12.2024, il GE ha dichiarato l'improcedibilità della procedura esecutiva n. 117/2001 RGE ed ha dichiarato l'estinzione della procedura esecutiva n. 135/2004 RGE.

In data 20.02.2025, a seguito di comunicazioni a mezzo pec alle parti del Custode giudiziario, avv. Francesco Missanelli, congiuntamente al proprio collaboratore geom. Vincenzo Tolve ed all'avv. Francesco Missanelli, si è recato presso gli immobili siti nel Comune di Abriola.

In occasione dell'accesso sono stati visionati gli immobili ricadenti nel foglio n. 31, eseguendo un rilievo fotografico degli stessi. Inoltre, il sottoscritto ha ritenuto opportuno riferire preliminarmente al G. E. la situazione di fatto rilevata, nonché le eventuali differenze riscontrate rispetto alle particelle pignorate.

In data 27.05.2025 è stata depositata la relazione preliminare, nella quale il sottoscritto ha rappresentato, tra l'altro, che il pignoramento del 2009 ha riguardato anche i beni individuati nel Catasto Terreni al foglio 31 part. 280, 281, 282, 283 e 284 e che, alla data della trascrizione del pignoramento (08.05.2009), sui terreni in esame erano già presenti i fabbricati accatastati con il Tipo Mappale del 28.02.2006 ed individuati nel Catasto Fabbricati al foglio 31 part. 408-406-403-401-410 (graffate), Cat. D/10 e part. 400 Cat A/4.

Successivamente è stata depositata la relazione del Custode Giudiziario nella quale sono state rilevate le criticità relative alle part.lle n. 280, 281, 282, 283 e 284 del foglio n. 31.

Con provvedimento del 01.10.2025, il G.E. ha dichiarato l'improcedibilità del processo esecutivo (n. 41/2009 RGE) limitatamente ai beni in Abriola al f. 31 p.lle 280, 281, 282, 283, 284.

Firmato Da: GIOSCIA LUCIANO Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: 26c1f72ff8558752

In data 22.11.2025, previo accordo per le vie brevi con il sig congiuntamente al Custode giudiziario, avv. Francesco Missanelli ed al proprio collaboratore geom. Vincenzo Tolve, si è recato in Abriola, alla località Vallone di Sotto, per proseguire l'accesso ai terreni pignorati.

In particolare, il compendio pignorato sul quale l'esecuzione prosegue è rappresentato dai terreni ubicati nel Comune di Abriola alla località Vallone di Sotto, Vallone Cornale, Vallone Murge e Ponte Giardino, identificati nel Catasto Terreni al foglio 19, part. 26, 29, 32, 81, 82, 86; foglio 31 part. 96, 101, 102, 106, 107, 108, 110, 116, 117, 123, 181, 183; foglio 32 part. 14, 15, 72, 73, 74; foglio 40 part. 266, 567.

In occasione del sopralluogo, il sig ha dichiarato che i terreni siti in località Ponte Giardino sono utilizzati a pascolo; i terreni del foglio 19 sono in parte destinati a bosco ed in parte coltivabili anche se attualmente non sono coltivati; i terreni del foglio 31 e 32 sono utilizzati dallo stesso in parte a pascolo ed in parte coltivabili.

I terreni sono risultati in parte recintati con paletti di castagno e rete metallica.

Nel corso del sopralluogo è stato eseguito un rilievo fotografico dei terreni, individuandoli sulle mappe catastali. I terreni ubicati al foglio 19 sono risultati difficilmente raggiungibili in quanto posizionati alla sommità di una montagna.

Successivamente è stato eseguito un accesso presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Abriola per verificare, sulla scorta della documentazione già presente in atti, la destinazione urbanistica dei terreni.

Nell'allegato 1 sono riportati i verbali 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.

Firmato Da: GIOSCIA LUCIANO Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: 26c1f72ff8558752

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 la presente relazione si riferisce ai beni di cui alla procedura esecutiva n. 41/2009 RGE.

Si ribadisce, come già indicato nel paragrafo precedente, che con provvedimento del 01.10.2025, il G.E. ha dichiarato l'improcedibilità del processo esecutivo (n. 41/2009 RGE) limitatamente ai beni siti in Abriola al f. 31 p.lle 280, 281, 282, 283, 284.

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, redatta dal Notaio dott. Antonio Di Lizia in data 12.10.2009.

Dall'esame della certificazione notarile sostitutiva è emerso che, **per tutti gli immobili pignorati, 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 09.04.2009 rep. n. 740 è stato trascritto in data 08.05.2009 ai nn. 8434 di R.g. e 6524 di R.p.

La certificazione notarile sostitutive 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 nel fascicolo telematico è depositato l'estratto dell'atto di matrimonio dei sigg. [redacted] e [redacted], che viene riportato nell'allegato 2.

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

Firmato Da: GIOSCIA LUCIANO Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: 26c1f72ff8558752

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.).

Firmato Da: GIOSCIA LUCIANO Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: 26c1f72ff8558752

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 indicati nel verbale di pignoramento trascritto in data 08.05.2009 ai nn. 8434 di R.g. e 6524 di R.p., sono i seguenti:

Intestati a [redacted] per i diritti di usufrutto ½, a [redacted] per i diritti di usufrutto ½, [redacted] per i diritti di 1/1 di nuda proprietà.

A) Comprensorio di terreni di varia natura in agro di Abriola (PZ) alla loc. Vallone di Sotto, Vallone Murge e vallone Cornale:

Foglio 19, Part.lle 26,29,32,81,82,86;

Foglio 31, Part.lle 96,101,102,106,107,108,116,181,183;

Foglio 31, Part.lle 280, 281,282,283,284

Foglio 32 Part.lle 14,15,72,73,74;

B) Comprensorio di terreni di varia natura in agro di Abriola (PZ) alla loc. Vallone di Sotto di are 34,11,

Foglio 31 Part.lle 110,117,123;

C) Comprensorio di terreni di varia natura in agro di Abriola (PZ) alla loc. Ponte Giardino di are 49,04

Foglio 40 Part.lle 266,567.

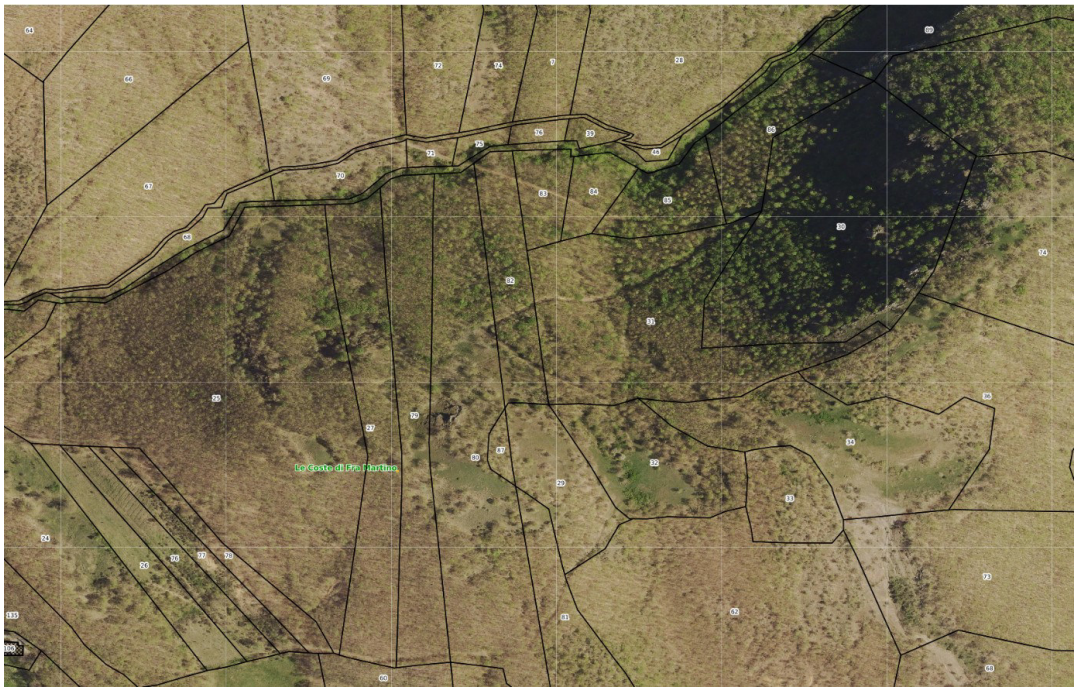
I beni indicati in precedenza con carattere grassetto non saranno inclusi nel lotto di vendita in quanto con provvedimento del 01.10.2025, il G.E. ha dichiarato l'improcedibilità del processo esecutivo (n. 41/2009 RGE) limitatamente ai beni siti in Abriola al f. 31 p.lle 280, 281, 282, 283, 284.

Per quanto riguarda i diritti reali, dall'esame delle certificazioni notarili e dei relativi atti di acquisto trascritti a favore dell'esecutato, si è accertato che **i diritti reali pignorati corrispondono con la titolarità degli esecutati in forza degli atti di acquisto trascritti in loro favore.**

Al fine dell'esatta individuazione dei terreni 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 viene riportata nell'allegato 3.

Nel seguito è riportata la citata sovrapposizione relativa solo ai terreni del foglio 19.

Firmato Da: GIOSCIA LUCIANO Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: 26c1f72ff8558752



Fg 22 part. 476 e 477

Sempre nell'allegato 3 sono riportate le sovrapposizioni delle ortofoto con le mappe catastali elaborate dalla SOGEI relative a tutti i terreni oggetto di pignoramento ed inseriti nei lotti, facendo riferimento al Geoportale della Regione Basilicata (RSDI - Basilicata).

Sulla base delle caratteristiche dei beni oggetto del pignoramento e per assicurare la maggiore appetibilità sul mercato degli stessi, considerando anche che i beni sono costituiti da tre raggruppamenti di terreni posti a breve distanza tra di loro, si ritiene opportuno procedere alla **formazione di un unico lotto per la vendita**, così costituito:

LOTTO UNICO.

Comprensorio di terreni ubicati nel Comune di Abriola alle località Le Coste di Fra Martino, Vallone di Sotto, Vallone Murge e Ponte Giardino, con i **diritti di nuda proprietà quota 1/1** a Bonomo Maria, **diritti di usufrutto quota ½** a Bonomo Antonio e **diritti di usufrutto quota ½** a De Stefano Caterina, e costituito dai seguenti immobili

1 – Terreni ubicati alla Località Le Coste di Fra Martino, così individuati nel Catasto Terreni:

- **Fg. 19 part. n. 26.**

  Confini: a Nord con part. 25 del fg. 19, ad Est con part. 76 del fg. 19, a Sud con part. 135 del fg. 19 e ad Ovest con part. 24 del fg. 19.

- **Fg. 19 part.lle n. 29, 32, 81 e 82.**

  Confini: a Nord con part. 75 del fg. 15, ad Est con part.lle 83, 31, 33, 34, 62 del fg. 19, a Sud con part. 109 del fg. 19 e ad Ovest con part.lle 80, 87 del fg. 19.

- **Fg. 19 part. n. 86.**

  Confini: a Nord con part. 28 del fg. 15, ad Est con part. 30 del fg. 19, a Sud con part. 31 del fg. 19 e ad Ovest con part. 85 del fg. 19.

2 – Terreni ubicati alla c.da Vallone di Sotto e Vallone Murge, così individuati nel Catasto Terreni:

Firmato Da: GIOSCIA LUCIANO Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: 26c1f72ff8558752

- **Fg. 31 part.lle n. 96, 110, 116, 117.**

Confini: a Nord con part.lle 94, 427 del fg. 31, ad Est con part.lle 111, 272, 273, 118 del fg. 31, a Sud con strada comunale e ad Ovest con part.lle 115, 95 del fg. 31.

- **Fg. 31 part.lle n. 101, 102, 106, 107, 108, 181 e 183.**

Confini: a Nord-Est con strada comunale e part. 1 del fg. 32, a Sud-Est con part.lle 12, 13 del fg. 32, a Sud-Ovest con part.lle 105, 109 del fg. 31 e a Nord-Ovest con part.lle 100, 279 del fg. 31.

- **Fg. 31 part. n. 123.**

Confini: a Nord con part. 111 del fg. 31, ad Est con part. 65 del fg. 32, a Sud con strada comunale e ad Ovest con part. 121 del fg. 31.

3 – Terreni ubicati alla c.da Vallone di Sotto e Vallone Murge, così individuati nel Catasto Terreni:

- **Fg. 32 part.lle n. 14 e 15.**

Confini: a Nord e ad Ovest con part. 13 del fg. 32, ad Est con fosso, e a Sud part. 13 del fg. 32.

- **Fg. 32 part.lle n. 72, 73 e 74.**

Confini: a Nord con part. 71 del fg. 32, ad Est con part.lle 75, 77 del fg. 32, a Sud e ad Ovest con strada comunale.

4 – Terreni ubicati alla c.da Ponte Giardino, così individuati nel Catasto Terreni:

- **Fg. 40 part. n. 266.**

Confini: a Nord con part. 1220 del fg. 40, ad Est con part. 268 del fg. 40, a Sud part. 244 del fg. 40, e ad Ovest con part. 254 del fg. 40.

- **Fg. 40 part. n. 567.**

Confini: a Nord con part. 1220 del fg. 40, ad Est con part. 442 del fg. 40, a Sud part. 441 del fg. 40, e ad Ovest con part.lle 437, 438 del fg. 40.

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.

Firmato Da: GIOSCIA LUCIANO Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: 26c1f72ff8558752

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 il Lotto Unico sono ubicati nel Comune di Abriola alle località Le Coste di Fra Martino, Vallone di Sotto, Vallone Murge e Ponte Giardino, e consistono in terreni destinati prevalentemente a pascolo arborato ed in parte a seminativo. Nel seguito viene effettuata la descrizione dettagliata dei terreni facenti parte del lotto Unico.

1 - Terreni ubicati alla località Le Coste di Fra Martino e riportati in Catasto al Fg. 19 part.lle n. 26, 29, 32, 81, 82 e 86.

Tali terreni sono in parte contigui tra loro, mentre due terreni sono isolati, ma comunque posti nelle vicinanze di quelli contigui. Distano circa km 3,00 in linea d'aria dal centro del comune di Abriola. 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 19 part. 26

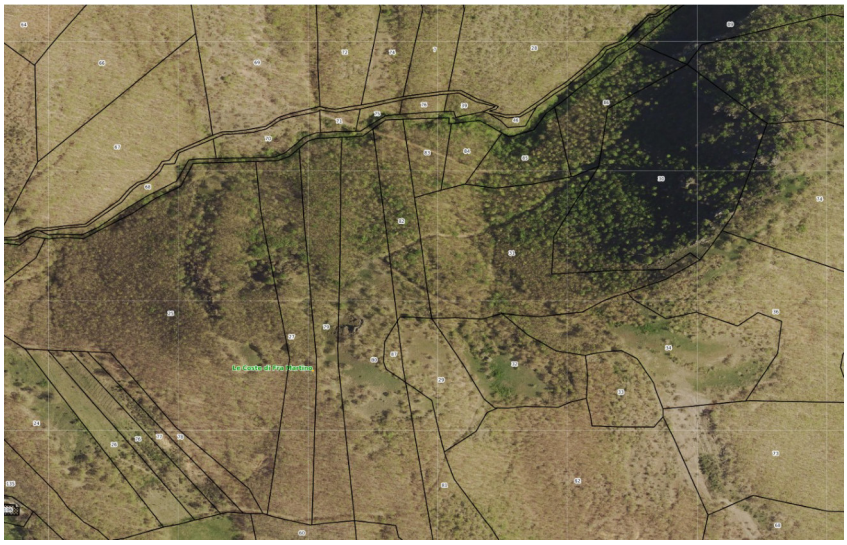
Gli immobili sono così individuati nel Catasto Terreni:

- Fg. 19 part. 26 porz AA mq 600 qualità pascolo
- part. 26 porz AB mq 4.936 qualità seminativo

Tale terreno è ubicato alla località Le Coste di Fra Martino e posto ad una quota compresa tra m. 980 e 1010 slm; ha una forma rettangolare con una pendenza lungo la direttrice Nord-Sud; esso non è recintato ed ha una destinazione colturale prevalentemente a seminativo ed in minima parte a pascolo. Ha accesso da strade e tratturi comunali.

Confini: a Nord con part. 25 del fg. 19, ad Est con part. 76 del fg. 19, a Sud con part. 135 del fg. 19 e ad Ovest con part. 24 del fg. 19.

Firmato Da: GIOSCIA LUCIANO Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: 26c1f72ff8558752



Sovrapposizione ortofoto con mappa catastale (RSDI Basilicata) - Fg 19 part. 29-32-81-82

Gli immobili sono così individuati nel Catasto Terreni:

- Fg. 19 part.	29		mq	6.696	qualità pascolo arb.
- Fg. 19 part.	32	porz AA	mq	7.981	qualità seminativo
- part.	32	porz AB	mq	1.600	qualità pascolo
- Fg. 19 part.	81		mq	12.000	qualità pascolo arb.
- Fg. 19 part.	82		mq	6.520	qualità pascolo arb.

I terreni sono ubicati alla località Le Coste di Fra Martino e posti ad una quota compresa tra m. 960 e 1040 slm; sono contigui tra lori ed hanno una pendenza lungo la direttrice Nord-Sud; essi non sono recintati ed hanno una destinazione colturale prevalentemente a pascolo arborato ed in minima parte a seminativo. Hanno accesso da strade e tratturi comunali.

Confini: a Nord con part. 75 del fg. 15, ad Est con part.lle 83, 31, 33, 34, 62 del fg. 19, a Sud con part. 109 del fg. 19 e ad Ovest con part.lle 80, 87 del fg. 19.



Sovrapposizione ortofoto con mappa catastale (RSDI Basilicata) - Fg 19 part. 86

Gli immobili sono così individuati nel Catasto Terreni:

- Fg. 19 part.	86		mq	6.680	qualità pascolo arb.

Tale terreno è ubicato alla località Le Coste di Fra Martino e posto ad una quota compresa tra m. 965 e 990 slm; ha una pendenza lungo la direttrice Nord-Sud; esso non è recintato ed ha una destinazione colturale prevalentemente a pascolo arborato. Ha accesso da strade e tratturi comunali.

Confini: a Nord con part. 28 del fg. 15, ad Est con part. 30 del fg. 19, a Sud con part. 31 del fg. 19 e ad Ovest con part. 85 del fg. 19.

Firmato Da: GIOSCIA LUCIANO Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: 26c1f72ff8558752

2 - Terreni ubicati alla località Vallone di Sotto e Vallone Murge e riportati in Catasto al Fg. 31 part.lle n. 96, 101, 102, 106, 107, 108, 110, 116, 117, 123, 181 e 183.

Tali beni sono costituiti da due raggruppamenti di terreni contigui tra loro, mentre solo un terreno è isolato, ma comunque posto nelle vicinanze di quelli contigui. Distano circa km 2,0 in linea d'aria dal centro del comune di Abriola. 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 31 part. 96-110-116-117

Gli immobili sono così individuati nel Catasto Terreni:

- Fg. 31 part. 96	mq	1.165	qualità pascolo arb.
- Fg. 31 part. 110	mq	1.616	qualità pascolo arb.
- Fg. 31 part. 116	mq	1.090	qualità seminativo
- Fg. 31 part. 117	mq	623	qualità seminativo

I terreni sono ubicati alla località Vallone di Sotto e Vallone Murge e posti ad una quota compresa tra m. 895 e 910 slm; sono contigui tra loro ed hanno una pendenza lungo la direttrice Nord-Sud; i terreni sono in parte recintati con paletti di castagno e rete metallica ed hanno una destinazione colturale a seminativo e a pascolo arborato. Hanno accesso diretto dalla strada comunale Petruso Murgia.



Vista particelle



Vista particelle

Confini: a Nord con part.lle 94, 427 del fg. 31, ad Est con part.lle 111, 272, 273, 118 del fg. 31, a Sud con strada comunale e ad Ovest con part.lle 115, 95 del fg. 31.

Firmato Da: GIOSCIA LUCIANO Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: 26c1f72ff8558752



Sovrapposizione ortofoto con mappa catastale (RSDI Basilicata) - Fg 31 part. 101, 102, 106, 107, 108, 181, 183

Gli immobili sono così individuati nel Catasto Terreni:

- Fg. 31	part. 101	porz AA	mq	1.000	qualità seminativo
-	part. 101	porz AB	mq	2.946	qualità pascolo arb.
- Fg. 31	part. 102	porz AA	mq	596	qualità seminativo
-	part. 102	porz AB	mq	99	qualità pascolo arb.
- Fg. 31	part. 106		mq	1.814	qualità seminativo
- Fg. 31	part. 107		mq	2.426	qualità vigneto
- Fg. 31	part. 108		mq	637	qualità vigneto
- Fg. 31	part. 181		mq	1.401	qualità seminativo
- Fg. 31	part. 183		mq	1.482	qualità seminativo

I terreni sono ubicati alla località Vallone di Sotto e Vallone Murge e posti ad una quota compresa tra m. 885 e 905 slm; sono contigui tra loro ed hanno una pendenza lungo la direttrice Nord-Sud; i terreni sono in parte recintati con paletti di castagno e rete metallica ed hanno una destinazione colturale a seminativo e a pascolo arborato.

Si evidenza che nella particella n. 106 è indicato nella mappa catastale un fabbricato graffato a tale particella che, allo stato attuale, non esiste più, neanche come rudere.

I terreni hanno accesso diretto dalla strada comunale Petruso Murgia.



Vista particelle



Vista particelle

Confini: a Nord con part. 75 del fg. 15, ad Est con part.lle 83, 31, 33, 34, 62 del fg. 19, a Sud con part. 109 del fg. 19 e ad Ovest con part.lle 80, 87 del fg. 19.

Firmato Da: GIOSCIA LUCIANO Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: 26c1f72ff8558752



Sovrapposizione ortofoto con mappa catastale (RSDI Basilicata) - Fg 31 part.123

Gli immobili sono così individuati nel Catasto Terreni:

- Fg. 31 part. 123 mq 1.172 qualità seminativo

Tale terreno è ubicato alla località Vallone di Sotto e Vallone Murge e posto ad una quota di circa m. 880 slm; ha una lieve pendenza lungo la direttrice Nord-Sud; il terreno è in parte recintato con paletti di castagno e rete metallica ed ha una destinazione colturale a seminativo. Il terreno ha accesso diretto dalla strada comunale Petruso Murgia.

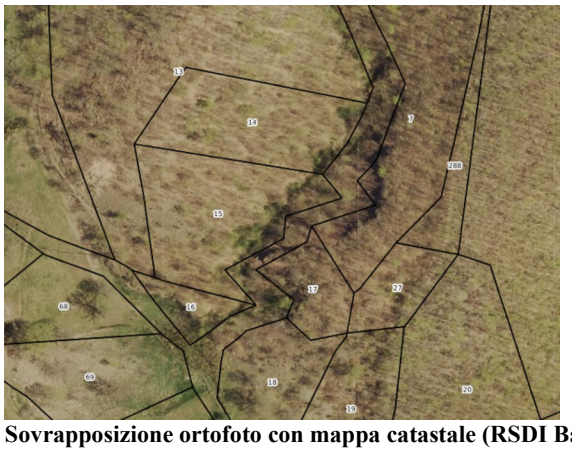


Vista particella

Confini: a Nord con part. 111 del fg. 31, ad Est con part. 65 del fg. 32, a Sud con strada comunale e ad Ovest con part. 121 del fg. 31.

3 - Terreni ubicati alla località Vallone di Sotto e Vallone Murge e riportati in Catasto al Fg. 32 part.lle n. 14, 15, 72, 73 e 74.

Tali beni sono costituiti da due raggruppamenti di terreni contigui tra loro, e sono ubicati in adiacenza a quelli descritti nel paragrafo precedente. Distano circa km 2,0 in linea d'aria dal centro del comune di Abriola. 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 32 part. 14-15

Firmato Da: GIOSCIA LUCIANO Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: 26c1f72ff8558752

Gli immobili sono così individuati nel Catasto Terreni:

- Fg. 32 part. 14 mq 1.796 qualità pascolo arb.
- Fg. 32 part. 15 mq 2.129 qualità pascolo arb.

I terreni sono ubicati alla località Vallone di Sotto e Vallone Murge e posti ad una quota di circa m. 880 slm; sono contigui tra loro ed hanno una lieve pendenza lungo la direttrice Nord-Sud; i terreni sono in parte recintati con paletti di castagno e rete metallica ed hanno una destinazione colturale a pascolo arborato. Hanno accesso da strade e tratturi comunali.

Confini: a Nord e ad Ovest con part. 13 del fg. 32, ad Est con fosso, e a Sud part. 13 del fg. 32.



Sovrapposizione ortofoto con mappa catastale (RSDI Basilicata) - Fg 32 part. 72-73-74

Gli immobili sono così individuati nel Catasto Terreni:

- Fg. 32 part. 72 mq 798 qualità seminativo
- Fg. 32 part. 73 porz AA mq 98 qualità vigneto
- part. 73 porz AB mq 400 qualità seminativo
- Fg. 32 part. 74 mq 630 qualità vigneto

I terreni sono ubicati alla località Vallone di Sotto e Vallone Murge e posti ad una quota compresa tra m. 860 e 870 slm; sono contigui tra loro ed hanno una pendenza lungo la direttrice Sud-Nord; i terreni sono in parte recintati con paletti di castagno e rete metallica ed hanno una destinazione colturale a seminativo e a pascolo arborato. Si evidenzia che la qualità colturale di vigneto, indicata nella visura catastale, non è presente in quanto i fondi sono destinati a pascolo arborato.

I terreni hanno accesso diretto dalla strada comunale Petruso Murgia.



Vista particelle



Vista particelle

Confini: a Nord con part. 71 del fg. 32, ad Est con part.lle 75, 77 del fg. 32, a Sud e ad Ovest con strada comunale.

Firmato Da: GIOSCIA LUCIANO Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: 26c1f72ff8558752

4 - Terreni ubicati alla località Ponte Giardino e riportati in Catasto al Fg. 40 part.lle n. 266 e 567.

Tali beni sono costituiti da due appezzamenti distanti tra loro circa m. 300. Distano circa km 1,00 in linea d'aria dal centro del comune di Abriola. 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 40 part. 266

Gli immobili sono così individuati nel Catasto Terreni:

- Fg. 40 part. 266 mq 3.720 qualità pascolo arb.

Tale terreno è ubicato alla località Ponte Giardino e posto ad una quota compresa tra m 855 e 870 slm; ha una pendenza lungo la direttrice Nord-Sud; il terreno è in parte recintato con paletti di castagno e rete metallica ed ha una destinazione colturale a pascolo arborato. Il terreno ha accesso diretto dalla strada Provinciale n. 16 tramite tratturi sterrati.

Confini: a Nord con part. 1220 del fg. 40, ad Est con part. 268 del fg. 40, a Sud part. 244 del fg. 40, e ad Ovest con part. 254 del fg. 40.



Sovrapposizione ortofoto con mappa catastale (RSDI Basilicata) - Fg 40 part. 567

Gli immobili sono così individuati nel Catasto Terreni:

- Fg. 40 part. 567 porz AA mq 966 qualità seminativo
- part. 567 porz AB mq 219 qualità pascolo

Tale terreno è ubicato alla località Ponte Giardino e posto ad una quota di circa m 780 slm; ha una lieve pendenza lungo la direttrice Nord-Sud; il terreno è in parte recintato con paletti di castagno e rete

Firmato Da: GIOSCIA LUCIANO Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: 26c1f72ff8558752

metallica ed ha una destinazione colturale in parte a seminativo ed in parte a pascolo arborato. Il terreno ha accesso diretto dalla strada Provinciale n. 16 tramite tratturi sterrati.



Vista particelle

Confini: a Nord con part. 1220 del fg. 40, ad Est con part. 442 del fg. 40, a Sud part. 441 del fg. 40, e ad Ovest con part.lle 437, 438 del fg. 40.

Nell'allegato 4 è riportata la documentazione fotografica, nella quale sono riportate le viste aeree sovrapposte con il catastale di tutte le particelle che costituiscono il lotto unico ed alcune foto che rappresentano le particelle in esame riprese nel corso delle operazioni peritali.

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:

Firmato Da: GIOSCIA LUCIANO Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: 26c1f72ff8558752

- 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 mappe catastali delle particelle che costituiscono il lotto unico, che vengono riportati nell'allegato 5.

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.**

Si precisa che nelle predette certificazioni notarili sono indicati in maniera puntuale tutti i passaggi catastali intervenuti nel tempo, dalla data di acquisto dei beni alla situazione attuale, che sono stati verificati compiutamente dal sottoscritto.

Come già indicato in precedenza, si evidenza che nella particella n. 106 è indicato nella mappa catastale un fabbricato graffato a tale particella che, allo stato attuale, non esiste più, neanche come rudere.

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 beni individuati e precedentemente descritti, nel seguito viene riportata lo schema sintetico-descrittivo del lotto.

LOTTO UNICO.

Comprensorio di terreni ubicati nel Comune di Abriola alle località Le Coste di Fra Martino, Vallone di Sotto, Vallone Murge e Ponte Giardino, con i **diritti di nuda proprietà quota 1/1** a [redacted], **diritti di usufrutto quota ½** a [redacted] e **diritti di usufrutto quota ½** a [redacted], e costituito dai seguenti immobili

Firmato Da: GIOSCIA LUCIANO Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: 26c1f72ff8558752

1 – Terreni ubicati alla Località Le Coste di Fra Martino, così individuati nel Catasto Terreni:

- **Fg. 19 part. n. 26.**

Confini: a Nord con part. 25 del fg. 19, ad Est con part. 76 del fg. 19, a Sud con part. 135 del fg. 19 e ad Ovest con part. 24 del fg. 19.

- **Fg. 19 part.lle n. 29, 32, 81 e 82.**

Confini: a Nord con part. 75 del fg. 15, ad Est con part.lle 83, 31, 33, 34, 62 del fg. 19, a Sud con part. 109 del fg. 19 e ad Ovest con part.lle 80, 87 del fg. 19.

- **Fg. 19 part. n. 86.**

Confini: a Nord con part. 28 del fg. 15, ad Est con part. 30 del fg. 19, a Sud con part. 31 del fg. 19 e ad Ovest con part. 85 del fg. 19.

2 – Terreni ubicati alla c.da Vallone di Sotto e Vallone Murge, così individuati nel Catasto Terreni:

- **Fg. 31 part.lle n. 96, 110, 116, 117.**

Confini: a Nord con part.lle 94, 427 del fg. 31, ad Est con part.lle 111, 272, 273, 118 del fg. 31, a Sud con strada comunale e ad Ovest con part.lle 115, 95 del fg. 31.

- **Fg. 31 part.lle n. 101, 102, 106, 107, 108, 181 e 183.**

Confini: a Nord-Est con strada comunale e part. 1 del fg. 32, a Sud-Est con part.lle 12, 13 del fg. 32, a Sud-Ovest con part.lle 105, 109 del fg. 31 e a Nord-Ovest con part.lle 100, 279 del fg. 31.

- **Fg. 31 part. n. 123.**

Confini: a Nord con part. 111 del fg. 31, ad Est con part. 65 del fg. 32, a Sud con strada comunale e ad Ovest con part. 121 del fg. 31.

3 – Terreni ubicati alla c.da Vallone di Sotto e Vallone Murge, così individuati nel Catasto Terreni:

- **Fg. 32 part.lle n. 14 e 15.**

Confini: a Nord e ad Ovest con part. 13 del fg. 32, ad Est con fosso, e a Sud part. 13 del fg. 32.

- **Fg. 32 part.lle n. 72, 73 e 74.**

Confini: a Nord con part. 71 del fg. 32, ad Est con part.lle 75, 77 del fg. 32, a Sud e ad Ovest con strada comunale.

4 – Terreni ubicati alla c.da Ponte Giardino, così individuati nel Catasto Terreni:

- **Fg. 40 part. n. 266.**

Confini: a Nord con part. 1220 del fg. 40, ad Est con part. 268 del fg. 40, a Sud part. 244 del fg. 40, e ad Ovest con part. 254 del fg. 40.

- **Fg. 40 part. n. 567.**

Confini: a Nord con part. 1220 del fg. 40, ad Est con part. 442 del fg. 40, a Sud part. 441 del fg. 40, e ad Ovest con part.lle 437, 438 del fg. 40.

Tutti i terreni ricadono in "Zona agricola E" secondo quanto indicato nel P.R.G.

PREZZO BASE: € 45.000,00 (euro quarantacinquemila/00)

Firmato Da: GIOSCIA LUCIANO Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: 26c1f72ff8558752

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**.

Firmato Da: GIOSCIA LUCIANO Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: 26c1f72ff8558752

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 accertato che nella relazione notarile redatta dal Notaio dott. Antonio Di Lizia in data 12.10.2009, a cui si rimanda, sono riportati, per tutti gli immobili, gli atti di acquisto trascritti in data antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento.

Tutti i beni facenti parte del lotto unico sono pervenuti a [redacted] per i diritti di nuda proprietà, a [redacted] per i diritti di usufrutto di ½ e a [redacted] per i diritti di usufrutto di ½, con **atto di donazione per Notaio Luigi Gatti del 30.07.2001**, rep. n. 16626, trascritto a Potenza in data 02.08.2001 ai nn. 11146/8988.

Gli immobili censiti al fg. 19 part. 26, 29, 32, 81, 82, 86, al fg. 31 part. 96, 101, 102, 106, 107, 108, 116, 181, 183, al fg. 32 part. 14, 15, 72, 73, 74, sono pervenuti a [redacted] con atto di donazione per Notaio Domenico Antonio Zotta del 07.02.1979 rep. 3727, trascritto in data 27.02.1979 ai nn. 2459/2194, da parte dei genitori [redacted]

Gli immobili censiti al fg. 31 part. 110, 117, 123, al fg. 40 part. 266, 567, sono pervenuti a [redacted] in regime di comunione legale dei beni, con atto di compravendita per Notaio Pierluigi Giuliani del 29.03.1988, trascritto in data 21.04.1988 ai nn. 4985/4210 e 4986/4211.

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**;

Firmato Da: GIOSCIA LUCIANO Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: 26c1f72ff8558752

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

Al riguardo, l'esperto deve procedere all'acquisizione presso il competente ufficio tecnico comunale di copia del provvedimento autorizzativo, nonché dei grafici di progetto allegati.
Tale documentazione deve essere sempre allegata alla relazione di stima.
Si sottolinea al riguardo come, in risposta al presente quesito, l'esperto NON DEVE MAI limitarsi a ripetere pedissequamente quanto riferito dagli uffici tecnici comunali, dovendo procedere autonomamente agli opportuni accertamenti di seguito indicati (specie con riguardo alla verifica della rispondenza della costruzione alle previsioni del provvedimento autorizzativo).

Nell'ipotesi in cui l'ufficio tecnico comunale comunichi l'**assenza di provvedimenti autorizzativi** sotto il profilo edilizio-urbanistico per il fabbricato pignorato, l'esperto preciserà anzitutto la presumibile epoca di realizzazione del fabbricato.
A questo riguardo ed a mero titolo esemplificativo, l'esperto potrà utilizzare ai fini della datazione dell'epoca di costruzione: i) schede planimetriche catastali; ii) aerofotogrammetrie acquisibili presso gli uffici competenti e società private; iii) informazioni desumibili dagli atti di trasferimento (ad esempio, qualora l'atto contenga l'esatta descrizione del fabbricato); iv) elementi desumibili dalla tipologia costruttiva utilizzata; v) contesto di ubicazione del bene (ad esempio: centro storico della città).
In nessun caso l'esperto stimatore potrà fare affidamento esclusivo sulla dichiarazione di parte contenuta nell'atto di acquisto secondo cui il fabbricato sarebbe stato edificato in data antecedente al 1.9.1967.
Laddove l'esperto concluda – sulla base dell'accertamento sopra compiuto – per l'edificazione del bene **in data antecedente al 1.9.1967**, il cespite sarà considerato regolare (salvo che per le eventuali accertate modifiche dello stato dei luoghi che siano intervenute in data successiva, in relazione alle quali l'esperto procederà ad un autonoma verifica della legittimità urbanistica delle stesse e – in difetto – all'accertamento della sanabilità/condonabilità di cui in prosieguo).
Laddove l'esperto concluda – sulla base dell'accertamento sopra compiuto – per l'edificazione del bene **in data successiva al 1.9.1967**, in difetto di provvedimenti autorizzativi il cespite sarà considerato abusivo e l'esperto procederà agli accertamenti della sanabilità/condonabilità di cui in prosieguo.

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);

Firmato Da: GIOSCIA LUCIANO Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: 26c1f72ff8558752

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.

In merito ai terreni costituenti il lotto unico, presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Abriola è stato verificato il certificato di destinazione urbanistica, già presente nella documentazione del fascicolo telematico e riportato nell'allegato 7, e si è accertato che tutti i terreni in oggetto, nel vigente strumento urbanistico del Comune di Abriola, ricadono in "Zona agricola E" con i parametri urbanistici indicati nel certificato riportato nell'allegato 7.

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.

Firmato Da: GIOSCIA LUCIANO Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: 26c1f72ff8558752

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 dei sopralluoghi effettuati gli immobili oggetto della presente perizia sono occupati dagli esecutati.

In particolare, nel corso del secondo accesso il sig[redacted]a dichiarato che i terreni sono nella sua detenzione e sono per la quasi totalità utilizzati da lui a pascolo ed in parte coltivabili, ma allo stato erano incolti.

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;

Firmato Da: GIOSCIA LUCIANO Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: 26c1f72ff8558752

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.

- Con provvedimento del 17.12.2024, **il GE ha dichiarato l'improcedibilità della procedura esecutiva n. 117/2001 RGE** ed ha ordinato conseguentemente al sig. Conservatore dei RR. II. di Potenza, di cancellare la trascrizione del pignoramento eseguita in data 25.10.2001 ai numeri 15163/12278 e della rinnovazione eseguita in data 19.10.2021 ai numeri 16187/13676.

- Sempre con provvedimento del 17.12.2024, **il GE ha dichiarato l'estinzione della procedura esecutiva n. 135/2004 RGE** ed ha ordinato conseguentemente al sig. Conservatore dei RR. II. di Potenza, di cancellare la trascrizione del pignoramento eseguita in data 16.11.2004 ai numeri 21164/12624.

- Non sono procedimenti giudiziali civili relativi ai beni pignorati.

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

- **Non esiste un regolamento condominiale.**

- Non vi sono atti impositivi di servitù sul bene pignorato, ad eccezione della seguente: sulle particelle 8-11-12-24-76-77-78-25-27-79-80 del foglio 19 insiste servitù di passaggio a favore delle particelle 26-81-29-32-30-31 del foglio 19 (larga metri 4.00), il tutto come riportato nell'Atto di Donazione a firma del Notaio Luigi GATTI da Potenza del 30 luglio 2001 repertorio 16626

- 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) IPOTECA VOLONTARIA derivante da contratto per Notaio Pierluigi Giuliani del 13/06/1989, Repertorio 6554, ISCRIZIONE del 20/06/1989, Registro Particolare 471 Registro Generale 7490 a favore della sezione di Credito Agrario del Banco di Napoli, a carico di [redacted]

2) IPOTECA GIUDIZIALE derivante da decreto ingiuntivo del Tribunale di Potenza del 19/03/2001 n. 132, ISCRIZIONE del 28/04/2001, Registro Particolare 666 Registro Generale 5598 a favore di Banca di Roma, a carico di [redacted]

3) IPOTECA VOLONTARIA in rinnovazione di quella del 1989, derivante da contratto per Notaio Pierluigi Giuliani del 13/06/1989, Repertorio 6554, ISCRIZIONE del 26/05/2009, Registro Particolare 1103 Registro Generale 9309 a favore di SanPaolo Banco di Napoli,

Firmato Da: GIOSCIA LUCIANO Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: 26c1f72ff8558752

a carico di [redacted]

4) VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI, TRASCRIZIONE del 08/05/2009 - Registro Particolare 6524 Registro Generale 8434 a favore di Banco di Napoli Spa e a carico di [redacted]

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, a seguito di accertamenti presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Abriola, **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 gli stessi non fanno parte di fabbricati condominiali e, pertanto, non ci sono quote condominiali e spese di gestione.

Si ribadisce che non sono stati rilevati altri procedimenti 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*

Firmato Da: GIOSCIA LUCIANO Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: 26c1f72ff8558752

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

Firmato Da: GIOSCIA LUCIANO Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: 26c1f72ff8558752

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 terreni di natura agricola consistono essenzialmente nella facilità di accesso ai terreni, nella potenzialità colturale degli stessi e nella disponibilità infrastrutture di collegamento e servizi.

Gli immobili in oggetto sono ubicati nel Comune di Abriola alle località Le Coste di Fra Martino, Vallone di Sotto, Vallone Murge e Ponte Giardino, e consistono in terreni agricoli destinati in parte a pascolo arborato ed in parte a seminativo.

In particolare hanno una distanza in linea d'aria dal centro dell'abitato di Abriola variabile da km 1,00 a km 3,00; hanno accesso da strade e tratturi comunali ed in parte sono recintati con paletti di castagno e rete metallica.

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

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. 2, dove ricade il Comune di Abriola, che sono riportati nell'allegato 8. 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 1,10 e per quelli destinati a pascolo arborato un valore di €/mq 0,40.

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

- 1 - Terreni ubicati alla località Le Coste di Fra Martino e riportati in Catasto al Fg. 19 part.lle n. 26, 29, 32, 81, 82 e 86.

- Fg. 19 part.	26 porz AA	Valore = (mq 600 x €/mq 0,40) = (in C.T.)	€	240,00
	26 porz AB	Valore = (mq 4.936 x €/mq 1,1) = (in C.T.)	€	5.430,00
- Fg. 19 part.	29	Valore = (mq 6.696 x €/mq 0,40) = (in C.T.)	€	2.680,00
- Fg. 19 part.	32 porz AA	Valore = (mq 7.981 x €/mq 1,10) = (in C.T.)	€	8.780,00
	32 porz AB	Valore = (mq 1.600 x €/mq 0,40) = (in C.T.)	€	640,00
- Fg. 19 part.	81	Valore = (mq 12.000 x €/mq 0,40) = (in C.T.)	€	4.800,00
- Fg. 19 part.	82	Valore = (mq 6.520 x €/mq 0,40) = (in C.T.)	€	2.610,00
- Fg. 19 part.	86	Valore = (mq 6.680 x €/mq 0,40) = (in C.T.)	€	2.670,00

Il valore totale dei terreni di cui al punto 1 è pari a **€ 27.850,00.**

- 2 - Terreni ubicati alla località Vallone di Sotto e Vallone Murge e riportati in Catasto al Fg. 31 part.lle n. 96, 101, 102, 106, 107, 108, 110, 116, 117, 123, 181 e 183.

- Fg. 31 part.	96	Valore = (mq 1.165 x €/mq 0,40) = (in C.T.)	€	470,00
- Fg. 31 part.	101 porz AA	Valore = (mq 1.000 x €/mq 1,10) = (in C.T.)	€	1.100,00
- Fg. 31 part.	101 porz AB	Valore = (mq 2,946 x €/mq 0,40) = (in C.T.)	€	1.180,00

Firmato Da: GIOSCIA LUCIANO Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: 26c1f72ff8558752

- Fg. 31 part. 102	porz AA	Valore = (mq 596 x €/mq 1,10) = (in C.T.)	€	640,00
- Fg. 31 part. 102	porz AB	Valore = (mq 99 x €/mq 0,40) = (in C.T.)	€	40,00
- Fg. 31 part. 106		Valore = (mq 1.814 x €/mq 1,10) = (in C.T.)	€	2.000,00
- Fg. 31 part. 107		Valore = (mq 2.426 x €/mq 0,40) = (in C.T.)	€	970,00
- Fg. 31 part. 108		Valore = (mq 637 x €/mq 0,40) = (in C.T.)	€	250,00
- Fg. 31 part. 110		Valore = (mq 1.616 x €/mq 0,40) = (in C.T.)	€	650,00
- Fg. 31 part. 116		Valore = (mq 1.090 x €/mq 1,10) = (in C.T.)	€	1.200,00
- Fg. 31 part. 117		Valore = (mq 323 x €/mq 1,10) = (in C.T.)	€	690,00
- Fg. 31 part. 123		Valore = (mq 1.172 x €/mq 1,10) = (in C.T.)	€	1.290,00
- Fg. 31 part. 181		Valore = (mq 1.401 x €/mq 1,10) = (in C.T.)	€	1.540,00
- Fg. 31 part. 183		Valore = (mq 1.482 x €/mq 1,10) = (in C.T.)	€	1.630,00

Il valore totale dei terreni di cui al punto 2 è pari a **€ 13.670,00.**

- 3 - Terreni ubicati alla località Vallone di Sotto e Vallone Murge e riportati in Catasto al Fg. 32 part.lle n. 14, 15, 72, 73 e 74.

- Fg. 32 part. 14		Valore = (mq 1.796 x €/mq 0,40) = (in C.T.)	€	720,00
- Fg. 32 part. 15		Valore = (mq 2.129 x €/mq 0,40) = (in C.T.)	€	850,00
- Fg. 32 part. 72		Valore = (mq 798 x €/mq 1,10) = (in C.T.)	€	880,00
- Fg. 32 part. 73	porz AA	Valore = (mq 98 x €/mq 0,40) = (in C.T.)	€	40,00
- Fg. 32 part. 73	porz AB	Valore = (mq 400 x €/mq 1,10) = (in C.T.)	€	440,00
- Fg. 32 part. 74		Valore = (mq 630 x €/mq 0,40) = (in C.T.)	€	250,00

Il valore totale dei terreni di cui al punto 3 è pari a **€ 3.180,00.**

- 4 - Terreni ubicati alla località Ponte Giardino e riportati in Catasto al Fg. 40 part.lle n. 266 e 567.

- Fg. 40 part. 266		Valore = (mq 3.720 x €/mq 0,40) = (in C.T.)	€	1.490,00
- Fg. 40 part. 567	porz AA	Valore = (mq 966 x €/mq 1,10) = (in C.T.)	€	1.060,00
- Fg. 40 part. 567	porz AB	Valore = (mq 219 x €/mq 0,40) = (in C.T.)	€	90,00

Il valore totale dei terreni di cui al punto 4 è pari a **€ 2.640,00.**

Il valore totale dei terreni facenti parte del Lotto Unico è di **€ 47.340,00.**

Al fine della determinazione del **prezzo base d'asta,** tenuto conto delle differenze tra la vendita al libero mercato e la vendita forzata dell'immobile, si ritiene, per il caso in esame, applicare una riduzione del 5% rispetto al valore di mercato come sopra individuato, e, pertanto, il prezzo a base d'asta è il seguente:

€ 47.340,00 - 5% = (in C.T.) **€ 45.000,00 (euro quarantacinquemila/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.

Firmato Da: GIOSCIA LUCIANO Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: 26c1f72ff8558752

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**.

Nell'allegato 2 è riportato l'estratto dell'atto di matrimonio dei sigg. [redacted] con le notazioni a margine.

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 – Estratto atto di matrimonio
Allegato 3 - Sovrapposizione ortofoto con mappa catastale (RSDI Basilicata)
Allegato 4 - Documentazione fotografica
Allegato 5 - Documentazione catastale
Allegato 6 - Schema sintetico-descrittivo del lotto
Allegato 7 – Certificato destinazione urbanistica
Allegato 8 – Listini valori terreni

Firmato Da: GIOSCIA LUCIANO Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: 26c1f72ff8558752