



## TRIBUNALE DI LAGONEGRO

UFFICIO ESECUZIONE IMMOBILIARE

DECRETO DI FISSAZIONE DI UDIENZA

EX ART. 569 C.P.C.



Il G.E. dott.ssa Giuliana Santa Trotta,

Vista l'istanza di vendita;

esaminati gli atti e i documenti della presente procedura esecutiva;

ritenuto che, ai sensi dell'art. 569 cod. proc. civ., debba procedersi alla nomina di un esperto per la relazione di stima dei beni pignorati ai sensi dell'art. 173-bis disp. att. c.p.c.;

considerato che dalla data del pignoramento il debitore esecutato è spossessato del bene e privato della sua disponibilità, mantenendone solo la mera detenzione; che per effetto dello stesso pignoramento il debitore è costituito per legge custode del bene staggito e, di conseguenza, deve curarne la conservazione e la manutenzione, deve consegnare gli eventuali frutti al pignorante e deve rendere il conto della propria gestione ai creditori; che, nel caso di specie, il debitore non ha osservato gli obblighi su di lui incombenti avendo omesso di depositare il rendiconto per la gestione dalla data del pignoramento ad oggi e che pertanto ricorrono le condizioni per la nomina di un custode diverso dal debitore ai sensi dell'art. 559, terzo comma, c.p.c.;

considerato che appare, in ogni caso, assolutamente necessario, al fine di garantire un proficuo e celere svolgimento della procedura esecutiva, provvedere sin d'ora alla sostituzione del custode *ex lege*;

NOMINA

QUALE ESPERTO STIMATORE

**il geom. Anna Marmo**

QUALE CUSTODE

**l'avv. Bove Ferrigno Rosanna**

tenuto conto della modifica legislativa dell'art.569 c.p.c. per cui l'esperto nominato ora presta giuramento in cancelleria mediante sottoscrizione del verbale di accettazione, e valutato non imprescindibile il passaggio materiale dell'ausiliario dalla cancelleria, dovendo intendersi necessaria la mera e inequivoca presa di contatto con l'ufficio.

DISPONE



conferirsi incarico all'esperto stimatore ed al custode giudiziario con le modalità telematiche, onerando esperto stimatore e custode di provvedere all'accettazione dell'incarico trasmettendo, entro dieci giorni, atto di giuramento e accettazione mediante sottoscrizione con firma digitale dello specifico modulo reso disponibile dalla Cancelleria e presente sul sito del Tribunale;

#### formula

**di seguito il quesito a cui l'esperto dovrà rispondere** redigendo perizia di stima ed all'effettuazione del deposito telematico in modalità pct.

“Esaminati gli atti della procedura ed eseguita ogni altra operazione ritenuta necessaria, proceda l'esperto in primo luogo al controllo della completezza della documentazione di cui all'articolo 567, secondo comma, del codice di procedura civile, segnalando immediatamente al giudice quelli mancanti o inidonei. In particolare, l'esperto deve precisare :

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

oppure:

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

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

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

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

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

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

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

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





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

Nel caso 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.

Compiuto questo preliminare controllo provveda l'esperto:

1) all'identificazione del bene comprensiva dei confini e dei dati catastali e più precisamente all'esatta individuazione dei beni oggetto del pignoramento ed alla formazione, ove opportuno, di uno o più lotti per la vendita, identificando i nuovi confini e provvedendo, previa autorizzazione del giudice, se necessario, alla realizzazione del frazionamento con allegazione alla relazione estimativa dei tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale;

2) ad una sommaria descrizione del bene, avendo cura di precisare le caratteristiche oggettive dell'immobile in relazione all'art. 10 D.P.R. 633/1972 e se la vendita immobiliare sia soggetta ad I.V.A., ovvero *nel caso di immobili abitativi, dica il CTU se possa sussistere la possibilità di esercizio dell'opzione IVA per l'imponibilità IVA essendo già trascorsi i 5 anni dall'ultimazione della costruzione o del ripristino*

3) ad indicare per le costruzioni iniziate anteriormente il 2 settembre 1967 la data di inizio delle costruzioni, anche in base ad elementi presuntivi, ove non sia reperibile la dichiarazione sostitutiva dell'atto notorio di cui all'art. 40 della L. 47/1985;

4) ad accertare, per le costruzioni iniziate successivamente alla data di cui al punto 3, gli estremi della licenza o della concessione edilizia; evidenzi in ogni caso l'eventuale assenza di licenza o le realizzazioni effettuate in difformità della stessa ed in tali casi specifici l'epoca di realizzazione dell'opera e /o della sua ultimazione. **In caso di opere abusive effettui il controllo della possibilità di sanatoria ai sensi dell'articolo 36 del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, verificaci l'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, verificaci, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'articolo 40, sesto comma, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'articolo 46, comma 5 del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria;**

5) ad allegare per i terreni il certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Sindaco competente ai sensi dell'art. 18 della Legge 47/1985;

6) ad identificare catastalmente l'immobile, previo accertamento dell'esatta rispondenza dei dati specificati nell'atto di pignoramento con le risultanze catastali, indicando gli ulteriori elementi necessari per l'eventuale emissione del decreto di trasferimento ed eseguendo le variazioni che fossero necessarie per l'aggiornamento del catasto, ivi





compresa la denuncia al N.C.E.U. in relazione alla legge n. 1249/39, oltre ad acquisire la relativa scheda ovvero predisponendola ove mancante; provveda, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione e, in caso di oggettiva impossibilità, ne indichi le ragioni ostative;

7) ad appurare, sulla scorta della documentazione dell'Agenzia del Territorio, se all'atto della notifica del pignoramento parte eseguita era intestataria degli immobili stessi in forza ad un atto regolarmente trascritto, indicando gli eventuali comproprietari indivisi. In tal caso l'esperto deve precisare 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 risulta comodamente divisibile in porzioni di valore simile per ciascun comproprietario, predisponendo se del caso una bozza di progetto di divisione;

8) a verificare l'esatta provenienza dei beni immobili mediante la ricostruzione analitica delle vicende relative alle trascrizioni ed alle iscrizioni ipotecarie nel ventennio antecedente al pignoramento, la sussistenza di oneri, pesi, servitù attive e/o passive, diritti di usufrutto, uso ed abitazione e quindi ad indicare l'esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente;

9) a determinare il valore degli immobili pignorati. Ai sensi del novellato art.569 c.p.c. nella determinazione del valore di mercato l'esperto procede al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, il valore per metro quadro e il valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute;

10) a formare lotti per gruppi omogenei se la natura degli immobili lo consente, indicando, per ciascuna unità il valore, la superficie ed i confini e procedendo, se necessario, al relativo frazionamento catastale;

11) ad accertare lo stato di possesso del bene, con l'indicazione, se occupato da terzi, del titolo in base al quale il compendio è occupato, con particolare riferimento all'esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento; laddove gli immobili siano occupati in base ad un contratto di affitto o locazione, ove possibile lo allegghi e comunque verifichi sempre la data di registrazione e la scadenza del contratto, la data di scadenza per l'eventuale disdetta, l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio, la rispondenza del canone al valore di mercato al momento della conclusione del contratto e, in caso negativo, la differenza rispetto a tale valore, nonché dell'esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico. Verifichi in particolare se 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. Specifici l'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, nonché circa la sussistenza di 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;





12) ad accertare se i beni pignorati siano oggetto di procedura espropriativa per pubblica utilità;

13) ad allegare le planimetrie degli immobili ed una congrua documentazione fotografica che idoneamente li raffiguri;

14) a depositare una separata e succinta descrizione del lotto, ovvero dei lotti formati, con indicazione dello stato di occupazione da parte dell'esecutato o di terzi, con il prezzo di stima loro attribuito, nella quale sarà indicata tra l'altro anche il contesto in cui gli stessi sono ubicati, secondo lo schema consueto per la pubblicazione dei bandi di vendita immobiliare.

15) ad allegare una versione della perizia di stima redatta in conformità alla direttiva del Garante per la protezione dei dati personali del 7.2.2008 (G.U. n. 47 del 25.2.2008), ossia una copia dell'elaborato senza l'indicazione delle generalità del debitore e di ogni altro dato personale idoneo a rivelare l'identità di quest'ultimo e di eventuali soggetti terzi (quali i proprietari di porzioni immobiliari confinanti con il bene dell'esecutato ovvero i comproprietari) non previsto dalla legge e comunque eccedente e non pertinente rispetto alla procedura di vendita

16) ad allegare altresì la check list dei principali controlli effettuati sulla documentazione di cui all'articolo 567 Il co.c.p.c. in modalità telematica PCT e un foglio riassuntivo di tutti gli identificativi catastali dei beni periziati, in formato .rtf o word.zip *(sempre che la check list non sia stata compilata da altro soggetto incaricato, ad esempio all'interno dell'Ufficio del Processo)*.

Il controllo della documentazione di cui all'art.567 c.p.c. con verifica della completezza e adeguatezza della stessa dovrà essere effettuato di concerto tra lo stimatore e il custode.

L'esperto, terminata la relazione, dovrà inviarne copia ai creditori procedenti o intervenuti e al debitore, anche se non costituito, almeno trenta giorni prima dell'udienza fissata ai sensi dell'articolo 569 c.p.c., a mezzo posta ordinaria (al debitore con raccomandata e avviso di ricevimento se non costituito a mezzo di procuratore) o per posta elettronica, nel rispetto della normativa, anche regolamentare, concernente la sottoscrizione, la trasmissione e la ricezione dei documenti informatici e teletrasmessi.

All'esperto sono concessi giorni novanta dalla trasmissione dell'accettazione e dell'incarico e del giuramento in via telematica per il deposito della relazione tecnica estimativa con relativi allegati, in modalità telematica PCT. A tale fine, all'interno della cd "busta telematica" che sarà depositata dall'esperto, l'atto principale sarà costituito dalla perizia di stima in versione integrale firmata digitalmente e come allegati dovranno essere inseriti la perizia di stima in versione privacy nonché gli allegati sopra identificati, avendo cura di seguire le "indicazioni tecniche per gli esperti stimatori relativamente alla documentazione della perizia di stima da depositare telematicamente" consultabili in cancelleria. Dovrà altresì essere allegato in formato .rtf o word.zip un foglio riassuntivo di tutti gli identificativi catastali dei beni periziati da utilizzarsi nella predisposizione dell'ordinanza di vendita

**ASSEGNA all'esperto un fondo spese pari ad € 500,00 da versarsi a cura del creditore procedente entro 30 giorni dal giuramento dell'esperto;**

Al fine di consentire all'esperto lo svolgimento dell'incarico autorizza l'esperto stimatore a:

a) accedere ad ogni documento concernente gli immobili pignorati, ivi compresi documenti relativi a rapporti di locazione, in possesso del Comune, dell'Ufficio del Registro, della Conservatoria dei Registri Immobiliari, dell'Ufficio del Territorio o del Condominio, ed a estrarne copia, non trovando applicazione i limiti di cui alla legge





31.12.96 n. 675 sulla "Tutela delle persone e di altri soggetti rispetto al trattamento dei dati personali";

b) richiedere al Comune competente certificato storico di residenza relativo a qualsiasi occupante dell'immobile pignorato.

#### **ASSEGNA AL CUSTODE I SEGUENTI INIZIALI COMPITI**

- Fornire ausilio tecnico- giuridico all'esperto stimatore nell'esame della documentazione di cui all'art.567 c.p.c. e nella redazione della check list dei controlli eseguiti;
- eseguire un primo accesso, di concerto con l'esperto stimatore entro 10 giorni dall'assegnazione dell'incarico, procedendo ad identificare le persone che occupano l'immobile (diversi dai familiari conviventi con il debitore);
- curare l'amministrazione dei beni pignorati, gestire attivamente ed economicamente i beni ricavandone rendite e profitti ed incassando eventuali canoni a carico degli occupanti;
- intimare tempestiva disdetta di eventuali contratti di locazione o comunque di godimento dei beni, laddove esistenti, esercitando, previa autorizzazione del giudice dell'esecuzione, le azioni previste dalla legge necessarie per conseguire la disponibilità dei beni;
- segnalare a questa autorità giudiziaria la necessità di interventi di manutenzione urgente;
- segnalare eventuali comportamenti del debitore tali da rendere difficoltosa o più onerosa la visita del bene, o comunque ogni circostanza che renda opportuna la revoca della autorizzazione al debitore a permanere nella detenzione dell'immobile e renda necessario l'immediato sgombero dei locali;
- qualora l'immobile sia già libero da persone, il custode deve acquisire immediatamente il possesso del cespite mediante la sostituzione delle serrature di accesso o l'acquisizione definitiva delle chiavi;
- depositare in via telematica una relazione periodica iniziale subito dopo il primo accesso e relazioni semestrali nel corso della custodia ed una finale contenente rendiconto;
- il custode redige verbale di tutte le operazioni effettuate nel corso degli accessi, da depositarsi in via telematica nel fascicolo della procedura;
- curare l'apertura di un conto corrente presso l'Istituto Bancario a sua scelta nelle ipotesi in cui debbano essere riscossi canoni di locazione o affitti in favore della procedura, comunicando sin dalla prima relazione gli elementi identificativi del conto;

**ASSEGNA al custode un fondo spese pari ad euro 500,00 da versarsi a cura del creditore procedente entro 30 giorni dall'accettazione dell'incarico;**

**ORDINA**

alla parte esecutata di fornire al nuovo custode il rendiconto dell'attività svolta sino ad oggi nonché ogni altro documento necessario al fine di adempiere compiutamente all'incarico affidatogli;

**FISSA**

**per la audizione del/i debitore/i, delle altre parti, degli eventuali comproprietari e dei**



**creditori aventi un diritto di prelazione risultante dai pubblici registri e non intervenuti, ex art. 569 c.p.c. l'udienza del 14 maggio 2024.**

**AVVISA** i creditori e il/i debitore/i che copia della perizia sarà loro inviata direttamente dall'esperto almeno 30 giorni prima dell'udienza sopra fissata a mezzo posta elettronica certificata ovvero, quando ciò non sia possibile a mezzo fax o posta ordinaria. In ogni caso, la relazione sarà resa disponibile in modalità telematica per la consultazione da parte del debitore e dei creditori nello stesso termine di 30 giorni prima dell'udienza.

**AVVISA** il creditore procedente e gli intervenuti, nonché il/i debitore/i, che possono depositare in via telematica sino all'udienza note alla relazione purché abbiano provveduto, almeno quindici giorni prima, ad inviare le predette note al perito, a mezzo posta elettronica certificata ovvero, quando ciò non è possibile, a mezzo telefax o a mezzo posta ordinaria; in tale caso l'esperto interviene all'udienza per rendere i chiarimenti.

**AVVISA** il/i debitore/i che prima che sia fissata la vendita dell'immobile è sua facoltà proporre, a pena di decadenza, istanza di conversione del pignoramento ex art. 495 c.p.c., al fine di ottenere la possibilità di un pagamento dilazionato sino ad un massimo di 36 mesi ed evitare in tal modo la vendita; l'istanza, a pena di inammissibilità, deve essere accompagnata dal versamento di una somma non inferiore ad un quinto dell'importo del credito per cui è stato eseguito il pignoramento e dei crediti dei creditori intervenuti.

**AVVISA** altresì le parti che, in base a quanto disposto dall'art.624-*bis* c.p.c. il giudice dell'esecuzione, su istanza di tutti i creditori muniti di titolo esecutivo, può sospendere l'esecuzione fino a ventiquattro mesi. L'istanza può essere proposta fino a venti giorni prima della scadenza del termine per il deposito delle offerte di acquisto o, nel caso in cui la vendita senza incanto non abbia luogo, fino a quindici giorni prima dell'incanto.

**Dispone che la Cancelleria provveda alla comunicazione del presente provvedimento telematicamente al creditore procedente, ai creditori intervenuti, al debitore nonché all'esperto nominato e al custode.**

**Incarica il creditore procedente di provvedere almeno 10 giorni liberi prima dell'udienza ai sensi dell'art. 569 c.p.c.** alla notificazione del presente provvedimento ai comproprietari e ai creditori iscritti e non intervenuti ex art. 498 c.p.c.

Lagonegro, 28/03/2023

Il Giudice dell'Esecuzione  
Dott.ssa Giuliana Santa Trotta







# Tribunale di Lagonero

Ufficio Esecuzioni Immobiliari



## ACCETTAZIONE INCARICO - GIURAMENTO DELL'ESPERTO STIMATORE

In data **11/04/2023** presso la Cancelleria dell'Esecuzione è comparso l'esperto

**Arch. Anna Marmo**, già nominato ex art. 568 c.p.c., il quale:

### DICHIARA

in via del tutto preliminare:

- di non versare in alcuna situazione d'incompatibilità in relazione all'incarico affidato; nonché;
- di accettare l'incarico affidato.

Letto quindi l'art. 161 disp. att. c.p.c.:

### GIURA

di bene e fedelmente procedere alle operazioni affidate con il decreto allegato al decreto di fissazione dell'udienza ex art. 569 c.p.c.;  
e segnatamente:

### DICHIARA

di aver preso atto del contenuto dell'incarico conferito e delle prescrizioni formulate dal giudice dell'esecuzione nei termini di seguito richiamati.

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

### CONTROLLI PRELIMINARI:

**Verificare la completezza della documentazione depositata ex art. 567 c.p.c.**

**In primo luogo**, l'esperto deve precisare 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:
- per il deposito di **certificazione notarile sostitutiva**.  
*Nel primo caso (certificati delle iscrizioni e trascrizioni)*, l'esperto deve precisare in riferimento a ciascuno degli immobili pignorati:
  - se la **certificazione delle iscrizioni** si estenda per un periodo pari ad almeno venti anni a ritroso dalla trascrizione del pignoramento e sia stata richiesta in relazione a ciascun soggetto che risulti proprietario (sulla scorta dei pubblici registri immobiliari) per il periodo considerato;
  - se la **certificazione delle trascrizioni** (sia a favore, che contro) risalga sino ad un atto di acquisto derivativo od originario che sia stato trascritto in data antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento e sia stata richiesta in relazione a ciascun soggetto che risulti proprietario (sulla scorta dei pubblici registri immobiliari) per il periodo considerato.*Nel secondo caso (certificazione notarile sostitutiva)*, l'esperto deve precisare in riferimento a ciascuno degli immobili pignorati se la **certificazione** risalga sino ad un atto di acquisto derivativo od originario che sia stato trascritto in data antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento.

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

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



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

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

Nel caso di esistenza di rapporto di coniugio, l'esperto deve acquisire il **certificato di matrimonio** rilasciato dal Comune del luogo in cui sia stato celebrato, con indicazione delle annotazioni a margine, indicando le ragioni ostative all'acquisizione in caso negativo.

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.

#### **QUESITI:**

##### **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  $\frac{1}{2}$ ,  $\frac{1}{4}$ ; 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  $\frac{1}{2}$ ; quota di  $\frac{1}{2}$  in luogo della minor quota di  $\frac{1}{4}$ ; ecc.), l'esperto proseguirà nelle operazioni di stima assumendo come oggetto del pignoramento il diritto quale effettivamente in titolarità del soggetto esecutato (anche ai fini della stima);

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

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.la 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.la del C.F. o del C.T. già soppressa e sostituita da altra p.la; 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 accatastrato 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).

#### **QUESITO n. 2: 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**. In ogni caso, l'esperto NON DEVE MAI limitarsi alla pedissequa ripetizione degli accertamenti già riportati nella documentazione ipocatastale o nella certificazione sostitutiva depositate ex art. 567 c.p.c. dal creditore precedente.

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, sempreché il pignoramento sia stato eseguito per l'intero, segnalando immediatamente al GE l'eventuale pignoramento eseguito su ½ dei beni.

L'esperto, inoltre, 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.

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

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

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

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

#### **QUESITO n. 3: 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 allegata 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 (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 precisare se l'immobile sia dotato di **attestato di prestazione energetica** e quantificare – in caso di assenza – i costi per l'acquisizione dello stesso.

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.

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;

#### **QUESITO n. 4: 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 ricostruire la **storia catastale** del bene, indicando le variazioni intervenute nel tempo e precisando – nel caso di immobili riportati in C.F. – la p.lla del terreno identificato al C.T. sul quale il fabbricato sia stato edificato.

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

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

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

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

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

Al riguardo, l'esperto:

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

- in secondo luogo, nel caso di riscontrate difformità:

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

#### **QUESITO n. 5: procedere alla predisposizione di schema sintetico-descrittivo del lotto.**

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

**LOTTO n. 1 (oppure LOTTO UNICO):** – piena ed intera (oppure **quota di 1/2, di 1/3, ecc.**) proprietà (o altro diritto reale) di **appartamento** (o **terreno**) ubicato in \_\_\_\_\_ alla via \_\_\_\_\_ n. \_\_\_, piano \_\_\_ int.



\_\_\_\_\_ ; è composto da \_\_\_\_\_, confina con \_\_\_\_\_ a sud, con \_\_\_\_\_ a nord, con \_\_\_\_\_ ad ovest, con \_\_\_\_\_ ad est; è riportato nel **C.F.** (o **C.T.**) del **Comune di \_\_\_\_\_** al **foglio \_\_\_\_\_**, **p.lla \_\_\_\_\_** (ex p.lla \_\_\_\_\_ o già scheda \_\_\_\_\_), **sub \_\_\_\_\_**; il descritto stato dei luoghi corrisponde alla consistenza catastale (oppure, non corrisponde in ordine a \_\_\_\_\_); vi è concessione edilizia (o in sanatoria) n. \_\_\_\_\_ del \_\_\_\_\_, cui è conforme lo stato dei luoghi (oppure, non è conforme in ordine a \_\_\_\_\_); oppure, lo stato dei luoghi è conforme (o difforme \_\_\_\_\_) rispetto alla istanza di condono n. \_\_\_\_\_ presentata il \_\_\_\_\_, oppure, l'immobile è abusivo e a parere dell'esperto stimatore può (o non può) ottenersi sanatoria ex artt. \_\_\_\_\_ (per il fabbricato); risulta (oppure non risulta) ordine di demolizione del bene; ricade in zona \_\_\_\_\_ (per il terreno);  
PREZZO BASE euro \_\_\_\_\_;

**LOTTO n. 2** : ecc.

Nella predisposizione del prospetto, l'esperto deve fornire le informazioni sopra indicate in via di estrema sintesi e secondo i criteri della pubblicità commerciale, atteso che il prospetto è destinato ad essere inserito nell'ordinanza di autorizzazione alla vendita ed a costituire lo schema per la pubblicazione di avviso per estratto sulla testata giornalistica.

L'esperto deve quindi evitare descrizioni di carattere discorsivo od eccessivamente lunghe.

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

L'esperto deve procedere alla verifica della **regolarità dei beni sotto il profilo edilizio ed urbanistico**, tenuto conto delle modifiche apportate all'art. 172 bis (numeri 7, 8 e 9) dis. Att. c.p.c., che di seguito si riportano: "7) in caso di opere abusive, il controllo della possibilità di sanatoria ai sensi dell'articolo 36 del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n.380 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, la verifica sull'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, la verifica, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'articolo 40, comma sesto, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'art. 46, comma quinto del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria; 8) la verifica che i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero che il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli; 9) l'informazione sull'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, su eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, su eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato<sup>1</sup>."

Indicherà altresì:

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

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

Tale documentazione deve essere sempre allegata alla relazione di stima.

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

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

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

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

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

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



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

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

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

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

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

- nel caso di riscontrate difformità:

- deve predisporre apposita **planimetria dello stato reale dei luoghi con opportuna indicazione grafica delle riscontrate difformità**, inserendo la detta planimetria sia in formato ridotto nel testo della relazione in risposta al presente quesito, sia in formato ordinario in allegato alla relazione medesima;
- deve poi precisare l'eventuale possibilità di sanatoria delle difformità riscontrate ed i costi della medesima secondo quanto di seguito precisato.

In caso di **opere abusive** l'esperto procederà come segue:

. anzitutto, verificherà la possibilità di **sanatoria c.d. ordinaria ai sensi dell'art. 36 del D.P.R. n. 380 del 2001** e gli eventuali costi della stessa;

. in secondo luogo ed in via subordinata, verificherà l'eventuale avvenuta presentazione di **istanze di condono (sanatoria c.d. speciale)**, precisando:

- il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza di condono sia stata presentata (segnatamente, indicando se si tratti di istanza ai sensi degli artt. 31 e seguenti della legge n. 47 del 1985; oppure ai sensi dell'art. 39 della legge n. 724 del 1994; oppure ai sensi dell'art. 32 del D.L. n. 269 del 2003 convertito in legge n. 326 del 2003);
  - lo stato della procedura presso gli uffici tecnici competenti (pareri; deliberazioni; ecc.);
  - i costi della sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte e/o ancora da corrispondersi;
  - la conformità del fabbricato ai grafici di progetto depositati a corredo dell'istanza (segnalando, anche in tal caso graficamente, le eventuali difformità);
- . in terzo luogo ed in via ulteriormente subordinata, verificherà inoltre – ai fini della domanda in sanatoria che l'aggiudicatario potrà eventualmente presentare – se gli immobili pignorati si trovino o meno nelle condizioni previste dall'**art. 40, comma 6, della legge n. 47 del 1985 o dall'art. 46, comma 5 del D.P.R. n. 380 del 2001** (già art. 17, comma 5, della legge n. 47 del 1985).

A quest'ultimo riguardo, l'esperto deve:

- determinare la data di edificazione dell'immobile secondo le modalità sopra indicate;
- chiarire se – in ragione della data di edificazione come sopra determinata o comunque delle caratteristiche delle opere abusive – l'immobile avrebbe potuto beneficiare di una delle sanatorie di cui alle disposizioni di seguito indicate:
  - i. **artt. 31 e seguenti della legge n. 47 del 1985** (in linea di principio, immobili ed opere abusive ultimati entro la data del 1.10.1983 ed alle condizioni ivi indicate);
  - ii. **art. 39 della legge n. 724 del 1994** (in linea di principio, opere abusive ultimate entro la data del 31.12.1993 ed alle condizioni ivi indicate);
  - iii. **art. 32 del D.L. n. 269 del 2003 convertito in legge n. 326 del 2003** (in linea di principio, opere abusive ultimate entro la data del 31.3.2003 ed alle condizioni ivi indicate);
- verificare la data delle ragioni del credito per le quali sia stato eseguito il pignoramento o intervento nella procedura espropriativa.  
Al riguardo, l'esperto deve far riferimento al credito temporalmente più antico che sia stato fatto valere nella procedura espropriativa (sia dal creditore pignorante, sia da uno dei creditori intervenuti), quale risultante dagli atti della procedura;
- concludere infine – attraverso il combinato disposto delle verifiche sopra indicate – se ed eventualmente in base a quali delle disposizioni di legge sopra indicate l'aggiudicatario possa depositare domanda di sanatoria.

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

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



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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

La documentazione così acquisita sarà allegata alla relazione;

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

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



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

**In particolare, l'esperto indicherà:**

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

Tra questi si segnalano in linea di principio:

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



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

Tra questi si segnalano:

- Iscrizioni ipotecarie;
- Pignoramenti ed altre trascrizioni pregiudizievoli (sequestri conservativi; ecc.);
- 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);
- 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).

**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.

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

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

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

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

Laddove il diritto sia costituito a favore di **sogetto pubblico**, l'esperto verificherà se il soggetto concedente sia un'amministrazione statale od un'azienda autonoma dello Stato (nel qual caso verificherà se sussistono 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 sia presso l'ente locale che presso l'Ufficio Usi Civici della Regione Basilicata).

In tale ultima ipotesi, laddove dovesse risultare l'assenza di atti di affrancazione del bene, l'esperto sospende le operazioni di stima e depositerà nota al G.E. corredata della relativa documentazione.

**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.

**QUESITO n. 12: procedere alla valutazione dei beni.**

L'esperto deve indicare il **valore di mercato** dell'immobile nel rispetto dei criteri previsti dall'**art. 568 c.p.c.**, come modificato per effetto del **DL 83/2015** convertito nella legge 132/2015, il cui testo novellato qui si riporta: (Determinazione del valore dell'immobile). *“Agli effetti dell'espropriazione il valore dell'immobile è determinato dal giudice avuto riguardo al valore di mercato sulla base degli elementi forniti dalle parti e dall'esperto nominato ai sensi dell'articolo 569, primo comma. Nella determinazione del valore di mercato l'esperto procede al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, del valore per metro quadro e del valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la*





riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici"

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

L'esperto deve infine chiarire già in tale sede se l'immobile **risulti comodamente divisibile** in porzioni di valore simile per ciascun comproprietario, predisponendo se del caso una bozza di progetto di divisione.



**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 **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, precisando eventualmente le ragioni ostantive all'acquisizione della suddetta documentazione.

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

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

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

**IL GIUDICE DISPONE CHE L'ESPERTO:**

- ❖ **FORNISCA** compiuta, schematica e distinta risposta (anche negativa) ai singoli quesiti ed alle indagini svolte redigendo apposita relazione, articolata secondo lo schema dei punti appena esposti;
- ❖ **INVII**, a mezzo di posta ordinaria o posta elettronica, nel rispetto della normativa, anche regolamentare – concernente la sottoscrizione, la trasmissione e la ricezione dei documenti informatici e teletrasmessi – copia del proprio elaborato ai creditori precedenti ed intervenuti, al debitore, anche se non costituito, ed al custode eventualmente nominato, almeno **trenta** giorni prima dell'udienza fissata per l'emissione dell'ordinanza di vendita ai sensi dell'articolo 569 c.p.c. assegnando alle parti un termine non superiore a **quindici** giorni prima della predetta udienza per far pervenire presso di lui note contenenti osservazioni al suo elaborato;
- ❖ **DEPOSITI** la predetta relazione nella cancelleria del giudice dell'esecuzione entro e non oltre i successivi cinque giorni, allegando le prove delle spedizioni;
- ❖ **INTERVENGA** comunque all'udienza fissata ex art. 569 c.p.c. per l'emissione dell'ordinanza di vendita al fine di rendere eventuali chiarimenti in ordine al proprio incarico;
- ❖ **ALLEGHI** a ciascuna relazione di stima documentazione fotografica interna ed esterna dell'intero compendio pignorato estraendo immagini di tutti gli ambienti (terrazzi, giardini, accessori, parti comuni ed eventuali pertinenze compresi); la planimetria del bene, la visura catastale attuale, copia della concessione o della licenza edilizia e degli eventuali atti di sanatoria, copia del contratto di locazione o del titolo legittimante la detenzione e del verbale d'accesso contenente il sommario resoconto delle operazioni svolte e le dichiarazioni rese dall'occupante, nonché tutta la documentazione ritenuta di necessario supporto alla vendita;
- ❖ **ESEGUA** le operazioni in maniera continuativa, **senza alcuna sospensione**, salvo che questa sia disposta dal giudice, essendo avvertito che in nessun caso può sospendere o anche solo ritardare le sue indagini su richiesta o invito di parte, sia creditrice che debitrice; l'esperto avviserà con raccomandata A.R. i creditori e il debitore esecutato del giorno e dell'ora di inizio delle operazioni e, ove nel giorno e nell'ora fissati l'accesso ai beni non sia possibile per assenza o opposizione dell'esecutato o dell'occupante, ne relazionerà immediatamente al Giudice, per l'adozione dei provvedimenti consequenziali (nomina custode, accesso coattivo e rilascio immobile);
- ❖ **SOSPENDE** le operazioni peritali in caso di impossibilità di accedere all'immobile, e avverta il giudice ed il creditore precedente, ai fini della nomina di custode giudiziario;
- ❖ **RIFERISCA** immediatamente al giudice di ogni richiesta di sospensione del corso delle operazioni peritali, informando contestualmente la parte che l'esecuzione potrà essere sospesa solo con provvedimento del giudice su ricorso della medesima parte, cui aderiscano tutti gli altri creditori.

**IL GIUDICE DELL'ESECUZIONE**

- dispone che l'esperto **depositi entro 15 giorni** dalla data dell'accettazione dell'incarico **dichiarazione in ordine alle verifiche della documentazione;**
- concede termine **sino a 30 giorni** prima della prossima udienza per il deposito della relazione e per l'invio delle copie alle parti. Eventuali proroghe devono essere richieste **prima della scadenza del termine con motivata istanza** al GE, e saranno concesse solo se relative a cause **oggettive** che rendano impossibile il rispetto del termine. Non costituisce giustificato motivo di rinvio il mancato pagamento dell'acconto ed il mancato accesso all'immobile (in quanto trattasi di adempimento da effettuare immediatamente e non alla scadenza del mandato). Si segnala, al riguardo, l'**assoluta necessità** della **tempestiva e completa** redazione dell'elaborato,



- in quanto ritardi o lacune comporteranno, sotto la personale responsabilità dell'esperto (che, perciò, non verrà più nominato) sensibili differimenti dei tempi processuali, dovuti ai rinvii delle udienze.
- rappresenta all'esperto, il quale ne prende atto, che la mancata risposta ad uno solo dei quesiti **impedisce la liquidazione del compenso e delle spese** (l'incarico si considera non espletato) e rende necessario provvedere al suo completamento.

**AUTORIZZA L'ESPERTO**

- ad estrarre copia del fascicolo dell'esecuzione, anche su supporto informatico, ed a richiedere alle pubbliche amministrazioni ogni informazione utile allo svolgimento del suo incarico;
- ad acquisire direttamente presso uffici pubblici e privati i documenti che si profilino necessari o utili per l'espletamento dell'incarico (anche in copia semplice); l'esperto è in particolare autorizzato ad accedere ad ogni documento concernente gli immobili pignorati, ivi compresi i documenti relativi ad atti di acquisto e rapporti di locazione, in possesso del Comune, dell'Ufficio del Registro, della Conservatoria dei Registri Immobiliari, dell'Ufficio del Territorio o dell'amministratore del condominio o di notaio, ed a estrarne copia, non operando nel caso di specie le limitazioni previste in tema di trattamento dati personali;
- a richiedere al Comune competente certificato storico di residenza relativo a qualsiasi occupante dell'immobile pignorato nonché a richiedere al Comune-Ufficio Anagrafe- stato civile copia dell'atto di matrimonio del debitore esecutato con annotazioni a margine;
- ad avvalersi del mezzo proprio.
- **a richiedere l'assistenza della forza pubblica, laddove il debitore o terzi gli impedissero od ostacolassero l'accesso all'immobile;**

**ORDINA**

alla Pubblica Amministrazione di fornire ogni più ampia collaborazione agli ausiliari del giudice al fine di garantire un celere e proficuo svolgimento della procedura;

al debitore, quale custode *ex lege* del bene pignorato, o al custode nominato di consentire la visita dell'immobile al ctu.

**ASSEGNA**

All'esperto un **acconto sulle spese di € 500,00** che pone provvisoriamente a carico del creditore pignorante, quale spesa rimborsabile in prededuzione ex art.2770 c.c.

Conferma l'udienza già fissata di comparizione delle parti.



L'esperto si dichiara reperibile ai seguenti recapiti:

Studio (indirizzo) **via G. Mezzacapo, 98, 84036 Sala Consilina (SA)**

Telefono (studio) **0975 010091** Cellulare **389 4283955**

ed autorizza la pubblicazione dei predetti dati.



STUDIO LEGALE AVV. GIROLAMO BARBATO  
Via Luigi Cacciatore n.21- 84124 Salerno  
Tel./Fax 089/230831- posta elettronica:  
avvgirolamobarbato@pec.ordineforense.salerno.it

2/10

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

TRIBUNALE DI LAGONEGRO

ATTO DI PIGNORAMENTO IMMOBILIARE

La [redacted], in persona del legale rappresentante pro tempore, con sede a [redacted] capitale sociale euro 10.000,00 (diecimila/00), interamente versato, iscritta al Registro delle Imprese di [redacted] al numero e codice fiscale [redacted], società a responsabilità limitata costituita ai sensi della legge [redacted] ed iscritta nell'elenco delle Società Veicolo di Cartolarizzazione istituito presso la Banca d'Italia al n. [redacted] ai sensi dell'art. 4 del provvedimento di Banca d'Italia del [redacted] con la procuratrice [redacted], in persona del legale rappresentante pro tempore, con sede legale a [redacted], in [redacted], capitale sociale euro 50.000,00 (cinquantamila/00), interamente versato, iscritta al Registro delle Imprese di [redacted] al numero e codice fiscale [redacted] R.E.A. n. [redacted], giusta procura per atto Notaio Nicola Atlante di Roma in data [redacted] (Rep. n. [redacted] - Racc. n. [redacted] registrata a [redacted] n. [redacted]

**e per essa la mandataria con rappresentanza** [redacted] società costituita in Italia secondo l'ordinamento italiano (soggetta all'attività di direzione e di coordinamento da parte della società [redacted]), con sede legale in [redacted] capitale sociale di euro 600.000,00 interamente versato, codice fiscale e numero di iscrizione presso il registro delle imprese di [redacted] in persona del suo procuratore Dott. [redacted], nato a [redacted], autorizzato alla sottoscrizione giusta procura del [redacted] autenticata dal Notaio Enrico Mazzoletti, (Rep. n. [redacted] - Racc. n. [redacted], registrata presso l'ufficio di [redacted] rappresentato e difeso, giusta procura in calce all'atto di precetto, dall'Avv. Girolamo Barbato (BRBGLM64S27H703Q) ed elett.te dom.to nello studio di quest'ultimo in Salerno Via Luigi Cacciatore n. 21 (per comunicazioni pec: **avvgirolamobarbato@pec.ordineforense.salerno.it**);

PREMesso

-che con sentenza n. [redacted] emessa dal Tribunale di Sala Consilina il 22/01/2013, pubblicata in pari data, spedita in forma esecutiva il 20/11/2019, e notificata in data 28/01/2020, [redacted]



Vi mandare e archivio photo  
Alfano  
Lagonegro

ASTE  
GIUDIZIARIE.it  
Firmato Da: GIROLAMO BARBATO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 5df7bb1a74817f00



venivano condannati in solido a pagare in favore della [redacted]  
[redacted] la somma di € 14.716,01, oltre interessi convenzionali maturati dal 01/07/2004 sino al saldo, nonché spese e competenze del giudizio quantificate in € 2.500,00, oltre IVA e CPA come per legge;

-che [redacted] è l'attuale titolare del credito innanzi precisato così come cedute dalla [redacted], in forza del contratto di cessione di crediti stipulato in data 20/12/2017, di cui all'avviso di cessione pubblicato, ai sensi del combinato disposto degli artt. 1 e 4 della legge del 30/04/1999 n. 130 e dell'art. 58 T.U.B., nella Gazzetta Ufficiale della Repubblica Italiana Parte Seconda n. [redacted] del [redacted],

-che [redacted] conferiva procura speciale a [redacted]", giusta procura per atto Notaio Nicola Atlante di Roma in data 31/08/2018 (Rep. n. [redacted] registrata a Roma 5 in data 04/09/2018 n. [redacted] serie 1T;

-che, successivamente, [redacted] conferiva procura speciale a [redacted] con sede in [redacted], capitale sociale Euro 1.180.000,00 interamente versato, con il seguente numero [redacted] iscritta al Registro delle Imprese di Roma medesimo codice fiscale e partita IVA, iscritta al REA con il numero [redacted] in forza di procura per rogito dott.ssa Notaio Annalisa Angelini, 12/03/2019 (Rep. n. [redacted] - Racc. n. [redacted]), registrata presso l'ufficio di Milano 4 in data 13/03/2019 al n. [redacted] serie 1T;

-che con atto del 06/06/2019 a rogito dott. Enrico Mazzoletti (Rep. n. [redacted] - Racc. n. [redacted]), Notaio iscritto presso il Collegio Notarile di Milano, la società [redacted], con effetto a decorrere dal 01/07/2019, si è fusa per incorporazione nella società [redacted] e che la Società incorporante ha quindi assunto tutti i diritti e tutti gli obblighi facenti capo alla Società incorporata, ai sensi e per gli effetti dell'articolo 2504-bis del codice civile, subentrando, pertanto, di pieno diritto e a titolo universale, in tutti i rapporti giuridici della società incorporata, nonché in ogni attività maturata o maturanda che ne derivi; nei predetti rapporti si intendono compresi (senza eccezioni di sorta) diritti, stati e godimento di fatto, interessi legittimi, aspettative, crediti di imposta di qualsiasi natura, contratti in essere, atti e negozi giuridici - in genere - anche se in pendenza o in formazione, azioni (anche in rivendicazione di beni e di diritti), nonché liti in qualunque sede radicate, comprese tutte le ragioni (comunque originarie di debito e di credito);



71 L  
CIVILE  
UNEP  
1/11/2020

-che, essendo rimasta la parte debitrice inadempiente all'obbligo del pagamento di quanto dovuto, con atto di precetto notificato per Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Lagonegro il **07/10/2020** veniva intimato alla parte debitrice il pagamento della somma complessiva di **€ 18.545,75**, oltre interessi convenzionali come indicati in sentenza su € 14.716,01 dal 01/07/2004, IVA e CAP come per legge sulle competenze di cui alla sentenza e sui compensi di cui al precetto e sino all'effettivo soddisfo, salvo le variazioni alle somme di cui sopra dipendenti dal decorso del tempo, con l'avvertenza che, in mancanza del pagamento richiesto, si sarebbe proceduto ad esecuzione forzata;

-che, decorso il termine di cui al precetto, non vi è stato il pagamento di quanto dovuto;

tanto premesso, la [redacted] nella qualità in atti, intendendo procedere esecutivamente, a mezzo del suo procuratore Avv. Girolamo Barbato, mi ha dichiarato di voler sottoporre ad esecuzione forzata per espropriazione i seguenti beni immobili così descritti:

**-1/1 del diritto di piena proprietà di [redacted] di:**

1) *immobile in Comune di Atena Lucana riportato nel NCEU del detto Comune con i seguenti dati: foglio 12, particella 435, Nat A/2, vani 2,5.*

Salerno, 16/12/2020.

Avv. Girolamo Barbato

Visto quanto sopra,

**IO SOTTOSCRITTO UFFICIALE GIUDIZIARIO**

addetto all'Ufficio Esecuzioni presso il Tribunale di Lagonegro, a richiesta della [redacted] e del suo procuratore, Avv. Girolamo Barbato, in virtù del titolo esecutivo e del precetto succitati, **ho sottoposto a pignoramento** i beni immobili sopra descritti ed individuati di [redacted], ed ho

**INGIUNTO**

[redacted], di astenersi da qualunque atto diretto a sottrarre alla garanzia del credito per cui si procede i beni suddetti nonché le rendite ed i frutti di essi, sotto pena della comminatoria di legge. Salva ed impregiudicata ogni altra azione e procedura ed

**HO INVITATO**

[redacted] ad effettuare presso la Cancelleria del GE la dichiarazione di residenza o l'elezione di domicilio "in uno dei comuni del circondario" in cui ha sede il giudice competente per l'esecuzione, con l'avvertimento che, in mancanza



ovvero in caso di irreperibilità presso la residenza dichiarata o il domicilio eletto, le successive notifiche o comunicazioni ad esso dirette, saranno effettuate presso la cancelleria dello stesso giudice; inoltre

**HO AVVERTITO**

[redacted] che, ai sensi dell'art. 495, può chiedere di sostituire alle cose o ai crediti pignorati una somma di denaro pari all'importo dovuto al creditore pignorante e ai creditori intervenuti, comprensivo del capitale, degli interessi e delle spese, oltre che delle spese di esecuzione, sempre che, a pena di inammissibilità, depositino in cancelleria, prima che sia disposta la vendita o l'assegnazione a norma degli articoli 530, 552 e 569, la relativa istanza unitamente ad una somma non inferiore ad un quinto dell'importo del credito per cui è stato eseguito il pignoramento e dei crediti dei creditori intervenuti indicati nei rispettivi atti di intervento, dedotti i versamenti effettuati di cui deve essere data prova documentale; ed inoltre ancora,

**HO AVVERTITO**

[redacted] che, a norma dell'art. 615, secondo comma, terzo periodo, cpc l'opposizione è inammissibile se è proposta dopo che è stata disposta la vendita o l'assegnazione a norma degli articoli 530, 552 e 569 cpc, salvo che sia fondata su fatti sopravvenuti ovvero che l'opponente dimostri di non aver potuto proporla tempestivamente per causa a lui non imputabile; ed infine,

**HO INVITATO**

[redacted] laddove eventualmente i beni innanzi indicati ed assoggettati a pignoramento dovessero risultare insufficienti oppure per essi dovesse risultare manifesta la lunga durata della relativa liquidazione, ad indicare ulteriori beni ulteriormente pignorabili, i luoghi in cui si trovano ovvero le generalità dei terzi debitori, avvertendolo della sanzione prevista per l'omessa o falsa dichiarazione.

Lagonegro, li 31 DIC. 2020

L'Ufficiale Giudiziario



A richiesta come in atti, **HO NOTIFICATO** il presente atto a:

1, [redacted] mediante consegna di

copia conforme a mani di [signature]  
Alena L. 29. Dic. 2020





E' stata inserita come conforme  
us fe sentenze

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

TRIBUNALE DI LAGONEGRO  
UFFICIO UNEP

Atto costituito il 2/1/2011  
M. PERICCIARI

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

TRIBUNALE DI LAGONEGRO  
FUNZIONARIO UNEP  
- Dott.ssa Michela MARAZZINO -

TRIBUNALE DI LAGONEGRO  
UFFICIO UNEP

Atto costituito il 2/1/2011  
M. PERICCIARI

TRIBUNALE DI LAGONEGRO  
FUNZIONARIO UNEP  
- Dott.ssa Michela MARAZZINO -

Cron. 198/e

SPECIFICA	
Diritti	€ 6,71
Trasferta	€ 40,88
Totale	€ 47,59
10% Erario	€ 4,09
Spese Post.	€
Diritti Copia	€
Totale	€ 51,68

Lagonegro 17/1/2011

TRIBUNALE DI LAGONEGRO  
FUNZIONARIO UNEP  
- Dott.ssa Michela MARAZZINO -

ASTE  
GIUDIZIARIE.it



ASTE  
GIUDIZIARIE.it

Firmato Da: GIROLAMO BARBATO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 5df7bb1a74817f00



STUDIO LEGALE AVV. GIROLAMO BARBATO

84124 SALERNO, VIA LUIGI CACCIATORE N. 21, TEL./FAX 089/230831

Cod. Fisc. BRB GLM 64S27H703Q- P.IVA 03286770650



**ATTESTAZIONE DI CONFORMITA'**

Io sottoscritto Avv. Girolamo Barbato, cf BRBGLM64S27H703Q, difensore di [redacted] Spa, ai sensi dell'art. 557, comma 2, cpc, come novellato dal D.L. 12 settembre 2014, n. 132, convertito in L. 10 novembre 2014, n. 162, attesto che l'antescritto atto di pignoramento immobiliare recante cronologico 1928, notificato a mezzo Ufficiale Giudiziario addetto all'Ufficio Notifiche ed Esecuzioni presso il Tribunale di Lagonegro in data 29/12/2020 e restituito in data 08/01/2021 è copia conforme all'originale depositato presso il mio studio in Salerno alla Via Luigi Cacciatore n. 21.

Salerno, 08/01/2021.

Avv. Girolamo Barbato



Firmato Da: GIROLAMO BARBATO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 5df7bb1a74817f00



## Nota di trascrizione

Registro generale n. 2402  
Registro particolare n. 1942  
Presentazione n. 19 del 25/01/2021

Pag. 1 - segue

### Sezione riservata all'Ufficio

Liquidazione Totale	€ 304,00	Imposta di bollo	€ 59,00
Imposta ipotecaria	€ 200,00	Sanzioni amministrative	€ 5,00
Tassa ipotecaria	€ 40,00		

#### Eseguita la formalità.

Ricevuta/Prospetto di cassa n. 2195  
Protocollo di richiesta SA 7451/1 del 2021

  
Il Conservatore  
Conservatore FERRUSO ADRIANO

### Sezione A - Generalità

#### Dati relativi al titolo

Descrizione	ATTO GIUDIZIARIO	Numero di repertorio	1828
Data	29/12/2020	Codice fiscale	830 003 10769
Pubblico ufficiale	TRIBUNALE DI LAGONEGRO		
Sede	LAGONEGRO (PZ)		

#### Dati relativi alla convenzione

Specie	ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE
Descrizione	726 VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI
Voltura catastale automatica	NO

#### Altri dati

Sono presenti nella sezione D parti libere relative a sezione A, sezione B, sezione C

Richiedente	AVV GIROLAMO BARBATO
Codice fiscale	BRB GLM 64S27 H703 Q
Indirizzo	VIA LUIGI CACCIATORE N. 21

#### Dati riepilogativi

Unità negoziali 1      Soggetti a favore 1      Soggetti contro 1

### Sezione B - Immobili

Unità negoziale n. 1

Immobile n.	1				
Comune	A484 - ATENA LUCANA (SA)				
Catasto	FABBRICATI				
Sezione urbana	-	Foglio	12	Particella	435
				Subalterno	-



## Nota di trascrizione

Registro generale n. 2402  
Registro particolare n. 1942  
Presentazione n. 19 del 25/01/2021

Pag. 2 - Fine

Natura A2 - ABITAZIONE DI TIPO CIVILE Consistenza 2,5 vani

### Sezione C - Soggetti

#### A favore

Soggetto n. 1 In qualità di FAVORE  
Denominazione o ragione sociale [REDACTED]  
Sede [REDACTED]  
Codice fiscale [REDACTED]  
Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETA'  
Per la quota di 1/1

#### Contro

Soggetto n. 1 In qualità di CONTRO  
Cognome [REDACTED] Nome [REDACTED]  
Nata il [REDACTED]  
Sesso [REDACTED] Codice fiscale [REDACTED]  
Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETA'  
Per la quota di 1/1

### Sezione D - Ulteriori informazioni

Altri aspetti che si ritiene utile indicare ai fini della pubblicità immobiliare

PIGNORAMENTO PER EURO18.545,75 OLTRE SPESE ED ACCESSORI, NONCHE' INTER ESSI MORATORI.

Direzione Provinciale di SALERNO  
Ufficio provinciale - Territorio  
Servizio di Pubblicità Immobiliare

Certificato n.ro SA 8188 anno 2021  
Pag. 1 - Fine

**ASTE**   
GIUDIZIARIE.IT

**CERTIFICAZIONE AI SENSI DELL'ART. 561 C.P.C.**

**Nota di Trascrizione Registro particolare 1942 del 25/01/2021  
(Verbale di pignoramento di immobili)**

Ai sensi dell'art. 561 c.p.c., per il periodo 25/01/2001 - 25/01/2021, menzione negativa.

**ASTE**   
GIUDIZIARIE.IT



CONSERVATORE  
PERRUSO ADRIANO

**ASTE**   
GIUDIZIARIE.IT

**ASTE**   
GIUDIZIARIE.IT

**ASTE**   
GIUDIZIARIE.IT

Firmato Da: GIROLAMO BARBATO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 5df7bb1a74817f00



**CERTIFICAZIONE NOTARILE SOSTITUTIVA DEL CERTIFICATO IPO-CATASTALE, AI SENSI DELLA LEGGE N.302/1998, IN ESEZIONE AL BOLLO IN QUANTO ATTO "NECESSARIO E FUNZIONALE" AD UN PROCEDIMENTO SOGGETTO A CONTRIBUTO UNIFICATO (ART. 18 DPR 115/2002).**



Procedura esecutiva a carico di:

• [REDACTED]

**Oggetto:** Verbale di pignoramento immobili del 29/12/2020 Numero di repertorio [REDACTED] notificato da TRIBUNALE DI LAGONEGRO trascritto il 25/01/2021 ai nn. [REDACTED] a favore di [REDACTED]. Sede [REDACTED] Codice fiscale [REDACTED] sui seguenti immobili:

[REDACTED] piena proprietà 1/1 su appartamento di tipo civile in ATENA LUCANA (SA) Foglio 12 Particella 435 Natura A2 Consistenza 2,5 vani.

La sottoscritta **Dott. Giulia Messina Vitrano**, Notaio in Corleone, iscritto al Collegio Notarile dei Distretti Riuniti di Palermo e Termini Imerese, in base alle ricerche effettuate presso l'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Salerno - Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare

**CERTIFICA CHE**

in ordine a quanto in oggetto, nel ventennio preso in esame, alla data del 25/01/2021, si rilevano le seguenti provenienze e formalità:

\* All'esecutato, [REDACTED], la quota dell'intero in piena proprietà bene personale, dell'immobile Atena Lucana Foglio 12 Particella 435 è pervenuta per atto di donazione accettata del 14/07/1997 Numero di repertorio [REDACTED] Notaio TORTORELLA CARLO Sede LAGONEGRO (PZ) trascritto il 24/07/1997 nn. [REDACTED] da potere di [REDACTED]

Nel ventennio preso in esame gli immobili hanno formato oggetto delle seguenti formalità pregiudizievoli:

**ISCRIZIONE NN. [REDACTED] del 07/06/2006** IPOTECA GIUDIZIALE nascente da DECRETO INGIUNTIVO del 18/01/2005 Numero di repertorio [REDACTED] emesso da GIUDICE DEL TRIBUNALE DI SALA CONSILINA Sede SALA CONSILINA (SA)

A favore di [REDACTED]  
contro [REDACTED]

capitale € 15.522,71 Totale € 30.000,00  
Grava su Atena Lucana Foglio 12 Particella 435

**TRASCRIZIONE NN. [REDACTED] del 25/01/2021** nascente da VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI del 29/12/2020 Numero di repertorio [REDACTED] emesso da TRIBUNALE DI LAGONEGRO Sede LAGONEGRO (PZ)

A favore di [REDACTED] (Richiedente: AVV GIROLAMO BARBATO CODICE FISCALE BRB GLM 64S27 H703 Q VIA LUIGI CACCIATORE N. 21),  
contro [REDACTED]

Grava su Atena Lucana Foglio 12 Particella 435

La sottoscritta **Giulia Messina Vitrano**



Firmato Da: GIROLAMO BARBATO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 5df7bb1a74817f00



**CERTIFICA**

altresì che, in base ai controlli effettuati presso i competenti uffici catastali, quanto oggetto della presente relazione, alla data del 25/01/2021, risulta essere censito

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

\* Catasto fabbricati di ATENA LUCANA (SA) Foglio 12 Particella 435 Natura A6 Classe 2 Consistenza 2,5 vani  
Rendita catastale Euro 92,96 Indirizzo VIA NAZIONALE BRAIDA n. 15 Piano T

in ditta a: [redacted] piena  
proprietà 1/1

Dati derivanti da: VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 20/03/2015 protocollo n. SA0091643 in atti dal 20/03/2015  
VARIAZIONE TOPONOMASTICA DERIVANTE DA AGGIORNAMENTO ANSC (n. 36039.1/2015)

Dati derivanti da: VARIAZIONE del 01/01/1992 VARIAZIONE DEL QUADRO TARIFFARIO

Dati derivanti da: Impianto meccanografico del 30/06/1987

Corleone 23 febbraio 2021



ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it





ISTANZA PER LA RICHIESTA DI DOCUMENTAZIONE

ANNA MARMO  
ASTE GIUDIZIARIE.it  
Al Comune di ATENA LUCANA (SA)  
Ufficio Anagrafe-Stato Civile

La sottoscritta arch. ANNA MARMO, C.F. MRMNNA81A5113070, nata a Sant'Arzenio (SA) l'11/01/1981, iscritta all'Albo degli Architetti della Provincia di Salerno, nonché iscritta all'Albo dei C.T.U. del Tribunale di Lagonegro, domiciliata in Sala Consilina (SA) alla via G. Mezzacapo, n°98, tel. 0975 010091, cell. 389/4283955, mail: architetto@annamarmo.it - P.E.C.: arch\_annamarmo@archiworldpec.it, Consulente Tecnico di Ufficio relativamente nel Procedimento Esecutivo N. Ruolo G.E. 1/1 Tribunale di Lagonegro, al fine di rispondere al seguente quesito:

"Controlli preliminari: ...In terzo luogo l'esecutato deve precisare se il creditore procedente abbia depositato il Certificato di Stato Civile dell'esecutato. In difetto deve procedere all'acquisizione dello stesso...Nel caso di rapporto col coniugio, l'esperto deve acquisire il certificato di matrimonio rilasciato dal comune del luogo i cui sia stato celebrato, con indicazione delle annotazioni a margine, indicando le ragioni ostantive all'acquisizione in caso negativo."

"Quesito 14: Acquisire le certificazioni di stato civile, dell'ufficio anagrafe e della Camera di Commercio e precisare il regime matrimoniale in caso di matrimonio."

formulato dal G. E. Totta Giuliana Santa, Ufficio Esecuzioni Immobiliari - del Tribunale di Lagonegro e su esplicito mandato dello stesso

CHIEDE

il rilascio di copia dei seguenti documenti, agli atti di codesto Ente, a nome del Sig. [redacted]

- Certificato di Residenza e Certificato di Residenza Storico;
- Stato Civile/Stato di Famiglia;
- Estratto del registro degli atti di matrimonio completo di eventuali annotazioni riportate a margine dello stesso e la data della relativa annotazione.

PregandoVi di voler procedere al rilascio, con cortese sollecitudine, di quanto richiesto, per evitare che le operazioni di consulenza in corso subiscano rallentamenti, si ringrazia vivamente.

Sala Consilina, 17 Aprile 2023

Distinti saluti  
Il C.T.U.  
Anna Marmo



ALLEGATI:

1. Copia del Verbale di Conferimento dell'incarico di Stim;
2. Copia di documento d'identità in corso di validità.

ASTE GIUDIZIARIE.it



# COMUNE DI ATENA LUCANA

PROVINCIA DI SALERNO

Viale Kennedy, 2 – ☎ 0975.76001

PEC: [prot.atena@asmepec.it](mailto:prot.atena@asmepec.it)

Ufficio Anagrafe

## CERTIFICATO DI STATO CIVILE

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

L' Ufficiale d' Anagrafe,  
visti gli atti d'ufficio,

certifica che

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

E' coniugata con

Rilasciato con modalità: Esente

Uso: PROCESSUALE - art. 18 DPR 30.5.2002, 115 e Circ. AE 14.8.2002, 70/E

Diritti n.reg.: 320

ATENA LUCANA ( SA ), 26-04-2023

Ora 11:53

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

L'UFFICIALE DI ANAGRAFE

Dott. Daniele Padovani



Il presente certificato ha validità 6 mesi dalla data di rilascio, art. 41(L) DPR 445/2000. Il presente certificato non può essere prodotto agli organi della pubblica amministrazione o ai privati gestori di pubblici servizi ( art. 40, comma2 DPR 445/2000, come modificato dall' art.15 della Legge 183/2011)

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it





## COMUNE DI ATENA LUCANA

PROVINCIA DI SALERNO

Viale Kennedy, 2 – ☎ 0975.76001

• PEC: [prot.atena@asmepec.it](mailto:prot.atena@asmepec.it)

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

### CERTIFICATO DI RESIDENZA STORICO

L' Ufficiale d' Anagrafe,  
visti gli atti d' ufficio,

certifica che

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ha avuto i seguenti movimenti:

Domicili nel Comune:

dal

a tutt'oggi

#### Non risultano ulteriori movimenti

Rilasciato con modalità: Esente

Uso: PROCESSUALE - art. 18 DPR 30.5.2002, 115 e Circ. AE 14.8.2002, 70/E

Diritti n.reg.: 318

ATENA LUCANA ( SA ), 26-04-2023

Ora 11:51

L'Ufficiale delegato

Dott. Daniele Padovani



Il presente certificato ha validità 6 mesi dalla data di rilascio, art. 41(L) DPR 445/2000. Il presente certificato non può essere prodotto agli organi della pubblica amministrazione o ai privati gestori di pubblici servizi ( art. 40, comma2 DPR 445/2000, come modificato dall' art.15 della Legge 183/2011)

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it



**COMUNE DI ATENA LUCANA**

PROVINCIA DI SALERNO

Viale Kennedy, 2 - ☎ 0975.76001

PEC: prot.atena@asmepec.it

Ufficio Anagrafe

**CERTIFICATO CUMULATIVO**

(Art.40 del Testo unico approvato con D.P.R. 28/12/2000 n.445)

**CERTIFICATO ANAGRAFICO DI NASCITA**

**CERTIFICATO DI RESIDENZA**

**CERTIFICATO DI CITTADINANZA**

**CERTIFICATO DI STATO DI FAMIGLIA**

Visti gli atti d'ufficio  
si certifica che

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

come risulta dal registro degli atti di nascita di questo Comune

**E' residente in questo Comune dalla nascita**

[Redacted]

**E' di cittadinanza italiana.**

è iscritta la famiglia d [Redacted]  
composta come segue:

[Redacted list of family members]

Intestatario scheda

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

Rilasciato con modalità: Esente  
Uso: PROCESSUALE - art. 18 DPR 30.5.2002, 115 e Circ. AE 14.8.2002, 70/E  
Diritti n.reg.: 317

ATENA LUCANA ( SA ), 26-04-2023  
Ora 11:50

L'UFFICIALE DI ANAGRAFE

Dott. Daniele Padovani



Il presente certificato ha validità 6 mesi dalla data di rilascio, art. 41(L) DPR 445/2000. Il presente certificato non può essere

Pagina 1 di 2

ASTE  
GIUDIZIARIE.it







# COMUNE DI ATENA LUCANA

PROVINCIA DI SALERNO

Viale Kennedy, 2 - ☎ 0975.76001

PEC: [prot.atena@asmepec.it](mailto:prot.atena@asmepec.it)

Ufficio Stato Civile

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

## ESTRATTO per RIASSUNTO del REGISTRO degli ATTI di MATRIMONIO

L' Ufficiale dello Stato Civile,  
visto il registro degli atti di matrimonio di questo Comune

certifica che

ASTE  
GIUDIZIARIE.it  
alle ore --- e minuti ---  
nel Comune di ATENA LUCANA (SA)

si sono uniti in matrimonio

SPOSO	SPOSA
[REDACTED]	[REDACTED]

### ANNOTAZIONI

Con atto in dat. \_\_\_\_\_ a rito del Notaio Carlo Tortorella del distretto notarile di Potenza Lagonegro e Melfi, gli sposi \_\_\_\_\_  
nato in \_\_\_\_\_ e \_\_\_\_\_ nata a \_\_\_\_\_, hanno scelto il regime della separazione dei  
beni

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

Rilasciato con modalità: Esente

Esenzione dai diritti ai sensi dell' art. 7, comma 5, L. n. 405/1990 e art. 110 D.P.R. n. 396/2000

ATENA LUCANA ( SA ), 26-04-2023

Ora 11:52

L'UFFICIALE DI STATO CIVILE

Il Sindaco

Dott. Luigi Vertucci



Il presente certificato ha validità 6 mesi dalla data di rilascio, art. 41(L) DPR 445/2000. Il presente certificato non può essere  
prodotto agli organi della pubblica amministrazione o ai privati gestori di pubblici servizi (art. 40, comma2 DPR 445/2000, come  
modificato dall' art.15 della Legge 183/2011)

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it



**Verbale di accesso**

L'anno 2023, il giorno quindici del mese di maggio, alle ore dieci (ore 10:00), io sottoscritto Avv. Rosanna Bove Ferrigno, nominato custode giudiziario, con provvedimento del Giudice dell'Esecuzione Dott.ssa Giuliana Santa Trotta del 28-29.03.2023, nella procedura esecutiva n. 1/2021 R.G.E. del Tribunale di Lagonegro, promossa dalla [redacted], creditore procedente in persona del legale rapp.te p.t, contro la sig.ra [redacted], mi sono recato in Atena Lucana (SA) alla Via Nazionale Braida n. 15, per accedere nel compendio immobiliare pignorato, congiuntamente all'Arch. Anna Marmo, nominato esperto per la valutazione con provvedimento del G.E. di pari data, avendo dato preavviso di questo accesso alla debitrice esecutata, a mezzo raccomandata A.R. del 3.05.2023 n. [redacted] ricevuta in data 5.05.2023 ed al creditore procedente a mezzo posta elettronica certificata in data 2.05.2023.

Sul luogo ho rinvenuto la presenza di [redacted] nato/a a [redacted] il [redacted] residente in [redacted] alla Via [redacted] identificato/a a mezzo [redacted] n. [redacted] rilasciata da [redacted] il [redacted] in qualità di [redacted]

nonché di [redacted] nato/a a [redacted] il [redacted] residente in [redacted] alla Via [redacted] identificato/a a mezzo [redacted] n. [redacted] rilasciata da [redacted] il [redacted] in qualità di [redacted]



Ho \_\_\_\_\_ reso \_\_\_\_\_ edotto \_\_\_\_\_ la/il/i \_\_\_\_\_ sig.ra/sig./sig.ri

.....  
dei poteri e delle funzioni conferite rilasciando copia del provvedimento di nomina del 28-29.03.2023 e dei doveri degli occupanti il compendio pignorato secondo le avvertenze predisposte dal Giudice dell'Esecuzioni delle quali viene rilasciata copia.

Ho \_\_\_\_\_ altresì, \_\_\_\_\_ reso \_\_\_\_\_ edotto \_\_\_\_\_ la/il/i \_\_\_\_\_ sig.ra/sig./sig.ri

.....  
che il Tribunale ha nominato l'Arch. Anna Marmo per valutare il compendio pignorato e, una volta effettuata la stima, depositerà la sua relazione; che è stata già fissata l'udienza per il giorno **14.05.2024**, ore di rito, per esaminare tale relazione e che in tale data si determineranno anche le modalità della vendita, facendogli presente:

- che è ancora possibile evitare la vendita;
- che a tal fine la debitrice esecutata deve contattare tempestivamente sia l'avvocato del creditore procedente sia gli avvocati degli eventuali creditori intervenuti, i cui nominativi sono indicati nel fascicolo dell'esecuzione che la debitrice esecutata potrà visionare recandosi nella Cancelleria Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Lagonero;
- che è nel suo interesse pervenire a un eventuale accordo nel più breve tempo possibile, e ciò al fine di evitare le ulteriori spese della procedura;
- che in ogni caso gli occupanti dell'immobile pignorato non devono in alcun modo ostacolare o comunque rendere difficoltosa l'attività del custode;
- che nei giorni preventivamente concordati con il custode gli occupanti devono farsi trovare presso il bene in vendita per consentirne la visita;
- che, in caso di mancata collaborazione o di inadeguata conservazione del bene pignorato, il giudice può disporre l'immediata liberazione dell'immobile;
- che il possesso del compendio pignorato è stato trasferito in capo al custode giudiziario e il Tribunale potrà disporre il suo immediato sgombero; quindi, se l'immobile è occupato dalla debitrice esecutata, questi potrà continuare ad abitare l'immobile solo in caso di particolari esigenze da esporre tempestivamente con apposita istanza rivolta al giudice dell'esecuzione; se l'immobile è occupato da terzi in forza di regolare contratto di locazione opponibile alla procedura, i canoni dovranno essere versati al custode, mentre se l'immobile è occupato da terzi sprovvisti di titolo nei confronti della procedura, ne sarà data comunicazione al Giudice dell'Esecuzioni per l'immediata liberazione dell'immobile;
- che il giorno dell'aggiudicazione il Giudice dell'esecuzione ordinerà, comunque, il rilascio del bene.

Ho, quindi, chiesto al sig./alla sig.ra \_\_\_\_\_ chi

occupi ovvero abbia la detenzione del compendio pignorato e questi mi ha riferito che il compendio pignorato

.....  
E' ADIATTO DALLA \_\_\_\_\_

.....  
E DAC \_\_\_\_\_

.....  
A TITOLO GRATUITO \_\_\_\_\_



ovvero è nel possesso e/o detenzione del sig. .... nato a  
..... il ..... residente in  
..... alla Via ..... recapito  
telefonico n. .... in forza di contratto di ..... redatto in  
data ..... registrato a ..... il  
.....  
ovvero è nel possesso e/o detenzione del sig. .... nato a  
..... il ..... residente in ..... alla Via  
..... recapito telefonico n. ...., il quale non esibisce

alcun contratto giustificativo della sua presenza nel compendio pignorato.

Ho, quindi, reso edotto l'occupante sine titulo del compendio immobiliare pignorato che tale sua condizione sarà segnalata al Giudice dell'Esecuzione, invitandolo nel contempo a giustificare il possesso del compendio pignorato facendomi pervenire, entro cinque giorni, da oggi, copia del relativo contratto ove esistente e che, qualora lo stesso non sarà esistente ovvero non sarà opponibile alla procedura, si procederà alla liberazione immediata dell'immobile. Al fine di consentire, nell'interesse dei creditori, la cura, la conservazione e l'amministrazione dell'immobile pignorato, ho richiesto al sig./alla sig.ra ..... se il compendio pignorato necessitasse di opere di urgente manutenzione e questi mi ha risposto:

E' STATO OGGETTO DI RECENTE RISTRUTTURAZIONE  
E QUINDI NON NECESSITA DI INTERVENTI.....

Ho ammonito il sig./la sig.ra ..... del dovere di tempestiva informazione gravante su di lui nel caso in cui le condizioni del compendio pignorato dovessero peggiorare ovvero lo stesso necessitasse di urgente manutenzione, invitandolo a contattarmi al fine di consentirmi di segnalare detta situazione al G. E. per adottare i provvedimenti del caso.

Ho, quindi, ispezionato il compendio pignorato, unitamente all'Arch. Anna Marmo, per verificarne le condizioni attuali evidenziando che:

L'IMMOBILE VERA IN BUONE CONDIZIONI E  
NON PRESENTA ELEMENTI DI DISSESSO CHE NECESSI  
TANO DI INTERVENTI URGENTI. SONO PRESENTI  
SOLTANTO DELLE TRACCE DI UMIDITA LOCALIZZATE  
NELLA PARTE CANTINALE DELLA CAMERA DA LETTO  
DOVUTE PROBABILMENTE ALLA MANCATA MANUTENZI  
NE ALLA FONDAIA.

..... di cui veniva effettuata documentazione fotografica.  
Ho, altresì, informato il sig./la sig.ra ..... che gli immobili pignorati potranno essere visitati da eventuali acquirenti e che il sottoscritto custode, unitamente a propri collaboratori, è deputato ad accompagnarli.

Per meglio facilitare e razionalizzare le eventuali visite, ho, quindi, acquisito la disponibilità del sig./della sig.ra ..... ad essere presente nel compendio pignorato nei ~~giorni~~ di .....  
P.A.E.U.I.D. A.C.C.O.R.D.O. T.E.L.E.F.O.N.I.C.O.

Ho invitato, pertanto il sig./la sig.ra ..... alla massima collaborazione, ammonendolo sulla particolare sanzione conseguente alla violazione dell'obbligo di collaborazione gravante sul debitore esecutato, risultando espresso dovere del sottoscritto custode segnalare al Giudice dell'Esecuzione eventuali comportamenti del debitore tali da rendere difficoltosa o più onerosa la visita del bene, o comunque ogni circostanza che renda opportuna la revoca dell'autorizzazione ai debitori a permanere nella detenzione dell'immobile e renda necessario l'immediato sgombero dei locali.

Il sig./La sig.ra ..... dichiara:

.....  
D.I. VOLEN TROVARE UNA DEFINIZIONE  
TRANSATTIVA ALLA VERITENZA



Essendo le ore .....<sup>11.00</sup>..... ed avendo ultimato le operazioni di accesso come sopra descritte, il presente verbale, oltre a n. ....<sup>2</sup>..... allegati, viene chiuso e sottoscritto dagli intervenuti, dando atto che una copia viene immediatamente rilasciata a ..... che firma anche per ricevuta della documentazione sopra indicata.

*Arch. Anna Rocco*

[Redacted signature]

*A. M. M. M. M. M.*

## Visura attuale per soggetto

Situazione degli atti informatizzati al 13/05/2023

Dati della richiesta

Fabbricati siti nel comune di ATENA LUCANA (A484) provincia SALERNO - Limitata al foglio: 12



Soggetto richiesto:

Totali immobili: di catasto fabbricati 1



Immobile di catasto fabbricati -  
n.1



Causali di aggiornamento ed annotazioni

### > Dati identificativi

Comune di ATENA LUCANA (A484) (SA)  
• Foglio 12 Particella 435

Impianto meccanografico del 30/06/1987

Particelle corrispondenti al catasto terreni  
Comune di ATENA LUCANA (A484) (SA)  
Foglio 12 Particella 435

### > Indirizzo

VIA NAZIONALE BRAIDA n. 15 Piano T

VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 20/03/2015  
Pratica n. SA0091643 in atti dal 20/03/2015  
VARIAZIONE TOPONOMASTICA DERIVANTE DA  
AGGIORNAMENTO ANSC (n. 36039.1/2015)

### > Dati di classamento

Rendita: Euro 92,96  
Categoria A/6<sup>a</sup>, Classe 2, Consistenza 2,5 vani

VARIAZIONE del 01/01/1992 VARIAZIONE DEL  
QUADRO TARIFFARIO

### > Intestazione attuale dell'immobile n. 1 - totale righe intestati: 1

> 1

Diritto di: Proprieta' per 1000/1000 (deriva dall'atto  
1)

1. Atto del 14/07/1997 Pubblico ufficiale TORTORELLA  
CARLO Sede LAGONEGRO (PZ) Repertorio n.  
DONAZIONE ACCETTATA Voltura n. in  
atti dal 23/11/1998



---

> **Totale Parziale**

**Catasto Fabbricati**

Immobili siti nel comune di ATENA LUCANA (A484)  
Numero immobili: 1 Rendita: euro 92,96 Vani: 2,5

---

> **Totale generale**

**Catasto Fabbricati**

Totale immobili: 1 Rendita: euro 92,96 Vani: 2,5

**Catasto Terreni**

Totale immobili: 0

---

*Visura telematica*

*Tributi speciali: Euro 0,90*



ASTE  
GIUDIZIARIE.it



ASTE  
GIUDIZIARIE.it

---

*Legenda*

a) A/6: Abitazioni di tipo rurale



ASTE  
GIUDIZIARIE.it

Catasto fabbricati

## Visura attuale per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 13/05/2023



Immobile di catasto fabbricati



Causali di aggiornamento ed annotazioni

Informazioni riportate negli atti del catasto al 13/05/2023

**Dati identificativi:** Comune di ATENA LUCANA (A484) (SA)  
Foglio 12 Particella 435

**Classamento:**

Rendita: Euro 92,96

Categoria A/6<sup>9)</sup>, Classe 2, Consistenza 2,5 vani

**Indirizzo:** VIA NAZIONALE BRAIDA n. 15 Piano T

**Ultimo atto di aggiornamento:** VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 20/03/2015 Pratica n. SA0091643 in atti dal 20/03/2015 VARIAZIONE TOPONOMASTICA DERIVANTE DA AGGIORNAMENTO ANSC (n. 36039.1/2015)

### > Dati identificativi

Comune di ATENA LUCANA (A484) (SA)  
Foglio 12 Particella 435

Impianto meccanografico del 30/06/1987

**Particelle corrispondenti al catasto terreni**

Comune di ATENA LUCANA (A484) (SA)  
Foglio 12 Particella 435

### > Indirizzo

VIA NAZIONALE BRAIDA n. 15 Piano T

VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 20/03/2015  
Pratica n. SA0091643 in atti dal 20/03/2015  
VARIAZIONE TOPONOMASTICA DERIVANTE DA  
AGGIORNAMENTO ANSC (n. 36039.1/2015)



> **Dati di classamento**

Rendita: Euro 92,96  
Categoria A/6<sup>9)</sup>, Classe 2, Consistenza 2,5 vani

VARIAZIONE del 01/01/1992 VARIAZIONE DEL  
QUADRO TARIFFARIO

> **Intestazione attuale dell'immobile - totale intestati: 1**

> 1  
[redacted]  
[redacted]  
Diritto di: Proprieta' per 1000/1000 (deriva dall'atto  
1)

1. Atto del 14/07/1997 Pubblico ufficiale TORTORELLA  
CARLO Sede LAGONEGRO (PZ) Repertorio n. [redacted]  
DONAZIONE ACCETTATA Voltura n. [redacted] in  
atti dal 23/11/1998

Visura telematica

Tributi speciali: Euro 0,90



ASTE  
GIUDIZIARIE.it



ASTE  
GIUDIZIARIE.it

Legenda

a) A/6: Abitazioni di tipo rurale



ASTE  
GIUDIZIARIE.it

## Visura storica sintetica per soggetto Situazione degli atti informatizzati al 03/04/2024

Terreni e Fabbricati siti in tutta la provincia di SALERNO

**Dati della richiesta**

**Soggetto individuato**

### 1. Immobili siti nel Comune di ATENA LUCANA (Codice A484) Catasto dei Fabbricati

N.	Dati identificativi			Indirizzo	Dal	In carico
	Sez Urbana	Foglio	Numero			
1		12	435	VIA NAZIONALE BRAIDA n. 15 Piano T	14/07/1997	Diritti ed Oneri reali Proprietà per 1000/1000

Unità immobiliari n. 1  
Visura telematica  
Tributi speciali: Euro 0,90



## Visura storica per immobile

### Situazione degli atti informatizzati al 13/05/2023



<b>Dati della richiesta</b>	Comune di ATENA LUCANA (Codice:A484)
	Provincia di SALERNO
<b>Catasto Fabbricati</b>	Foglio: 12 Particella: 435
<b>INTESTATO</b>	
1	(1) Proprieta' 1000/1000

#### Unità immobiliare dal 20/03/2015

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA			
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro-Zona	Categoria	Classe		Consistenza	Superficie Catastale	Rendita
1		12	435				A/6	2	2,5 vani		Euro 92,96	VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 20/03/2015 Pratica n. SA.0091643 in atti dal 20/03/2015 VARIAZIONE TOPONOMASTICA DERIVANTE DA AGGIORNAMENTO ANSC (n. 36039.1/2015)
Indirizzo												
VIA NAZIONALE BRAIDA n. 15 Piano I												
Partita												
Mod.S8												
Notifica												

Mappali Terreni Correlati  
Codice Comune A484 - Foglio 12 - Particella 435

#### Situazione dell'unità immobiliare dal 01/01/1992

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA			
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro-Zona	Categoria	Classe		Consistenza	Superficie Catastale	Rendita
1		12	435				A/6	2	2,5 vani		L. 180.000	VARIAZIONE del 01/01/1992 Variazione del quadro tariffario
Indirizzo												
VIA BRAIDA n. 15 Piano I												
Partita												
Mod.S8												
Notifica												

## Visura storica per immobile

### Situazione degli atti informatizzati al 13/05/2023



**Situazione dell'unità immobiliare dall'impianto meccanografico**

DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA					
N.	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita		
1		12	435				A/6	2	2,5 vani		Euro 0,06 L. 120	Impianto meccanografico del 30/06/1987	
Indirizzo										VIA BRAIDA n. 15 Piano T			
Notifica										Paritita		Mod.S8	
										123			

**L'instestazione alla data della richiesta deriva dai seguenti atti:**

**Situazione degli intestati dal 14/07/1997**

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	[REDACTED]	[REDACTED]	(1) Proprietà 1000/1000
DATI DERIVANTI DA			
	Atto del 14/07/1997 Pubblico ufficiale TORTORELLA CARLO Sede LAGONEGRO (PZ) Repertorio t	DONAZIONE ACCETTATA Voltura	Atti dal 23/11/1998

**Situazione degli intestati dall'impianto meccanografico**

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	[REDACTED]	[REDACTED]	fino al 14/07/1997
DATI DERIVANTI DA			
	Impianto meccanografico del 30/06/1987		

Visura telematica

Tributi speciali: Euro 0,90

\* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria.









← [Torna al portale](#)

## Area riservata

SISTER

Utente:  
MIRMINAB1A513070

→ [Esci](#)

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

### Servizi

[Consultazioni e Certificazioni](#)

[Presentazione Documenti](#)

[Validazione e conversioni file](#)

[Ricerca convalidazione fogli](#)

[Doghe](#)

[Prelievo](#)

[Ripristino dati storici](#)

[Volture](#)

[Visura Planimetrica](#)

[Pagamenti](#)

[Gestione Contabile](#)

[Gestione Utenza](#)

[Cambia convenzione](#)

[Richieste](#)

[Assistenza](#)

Ti trovi in: [Home dei Servizi](#) / [Visura Planimetrica](#) / [Elenco Richieste Visura Planimetrica](#) / [Dettaglio Pratica Visura Planimetrica](#)

Convenzione: **MARMO ANNA (PRESENTAZIONE DOCUMENTI CATASTALI)**

Codice di Richiesta: **C00085882016**



Elenco delle richieste presentate tramite il file inviato con Codice Invio: 190351382

Numero di richieste presentate: 1

Protocollo/Oggetto	Data Protocollo	Stato richiesta	Planimetria	Comunicazioni Ufficio	Formato	Stampa
T98220 - COMUNE ATENA LUCANA PGL- 12 PART 435	13/05/2023	chiusa con errore	Planimetria non riasciabile 2	Planimetria non abbinata	A4	

[Indietro](#)

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it



Oggetto: Istanza Catasto Fabbricati

Mittente: "Arch. Anna Marmo PEC" <arch\_annamarmo@archiworldpec.it>

Data: 26/03/2024, 20:20

A: dp.salerno@pce.agenziaentrate.it

Si trasmette in allegato Istanza al catasto fabbricati per rasterizzazione planimetria planimetria mancante.

Saluti

--

**ANNA MARMO**  
ARCHITETTO

PROGETTAZIONE  
ARCHITETTONICA E GRAFICA  
INTERIOR DESIGNER

via Mezzacapo n° 98

84036 Sala Consilina (SA)

tel. +39 0975 010091 | mob. +39 389 4283955

[www.annamarmo.it](http://www.annamarmo.it) | [architetto@annamarmo.it](mailto:architetto@annamarmo.it)

Le informazioni contenute nella presente comunicazione e i relativi allegati possono essere riservate e sono, comunque, destinate esclusivamente alle persone o alla Società sopraindicati. La diffusione, distribuzione e/o copiatura del documento trasmesso da parte di qualsiasi soggetto diverso dal destinatario è proibita, sia ai sensi dell'art. 616 c.p., che ai sensi del D.Lgs. n. 196/2003. Se avete ricevuto questo messaggio per errore, Vi preghiamo di distruggerlo e di informarci immediatamente. The information in this e-mail (which includes any files transmitted with it) is confidential and may also be legally privileged. It is intended for the addressee only. Access to this e-mail by anyone else is unauthorised. It is not to be relied upon by any person other than the addressee, except with our prior written approval. If no such approval is given, we will not accept any liability (in negligence or otherwise) arising from any third party acting, or refraining from acting on such information. Unauthorised recipients are required to maintain confidentiality. If you have received this e-mail in error please notify us immediately, destroy any copies and delete it from your computer system. Any use, dissemination, forwarding, printing or copying of this e-mail is prohibited. Copyright in this e-mail and any document created by us will be and remain vested in us and will not be transferred to you. We assert the right to be identified as the author of and to object to any misuses of the contents of this e-mail or such documents.

— Allegati: —

Istanza\_planimetria abbinata.pdf

1,4 MB

Ufficio Provinciale di Salerno - Territorio

Con questo modello il Contribuente può richiedere la correzione degli elementi riferiti ad un immobile

**MODELLO UNICO ISTANZA**

Il/La sottoscritto/a ..... Anna Marmo  
 nato/a il 11/01/1981 a Sant'Arsenio (SA) codice fiscale MRMNNA81A51I307O  
 residente a Sala Consilina (SA) in via Sagnano n. 22  
 tel. 3894283955 e-mail architetto@annamarmo.it  
 nella qualità di *avente diritto*  *professionista incaricato*  *legale rappresentante della società*<sup>1</sup>  
 dal G. E. Dott.ssa GIULIANA SANTA TROTTA  
 cod. fisc. 83000770764, con sede in Lagonegro (PZ)

**CHIEDE<sup>2</sup>**

che tutte le comunicazioni concernenti la presente istanza vengano inoltrate al

 *richiedente*  *delegato alla presentazione*  *soggetto di seguito indicato*<sup>1</sup>, da me incaricato

 sig./sig.ra<sup>3</sup> .....

nato/a il ..... a ..... codice fiscale .....

residente a ..... in ..... n. ....

tipo documento ..... n. .... rilasciato da ..... valido fino al .....

tel. .... e-mail .....

**E DELEGA ALLA PRESENTAZIONE DELL'ISTANZA<sup>4</sup>**

il/la sig./sig.ra .....

nato/a il ..... / ..... / ..... a ..... codice fiscale .....

residente a ..... in ..... n. ....

tipo documento ..... n. .... rilasciato da ..... valido fino al ..... / ..... / .....

tel. .... e-mail .....

Data ..... FIRMA DEL DELEGANTE .....

FIRMA DEL DELEGATO (per accettazione) .....


<sup>1</sup> Selezionare la voce di interesse. Nel caso in cui il richiedente sia un professionista incaricato, allegare la copia dell'incarico e la fotocopia del documento di riconoscimento dell'avente diritto che affida l'incarico.

<sup>2</sup> In caso di indicazione di persona incaricata a ricevere le comunicazioni dell'Agenzia, allegare copia del documento del delegante e del delegato (se diverso dal delegato alla presentazione dell'istanza).

<sup>3</sup> Da compilare solo se diverso dal richiedente o dal delegato alla presentazione dell'istanza.

<sup>4</sup> In caso di delega allegare copia del documento del delegante. Il delegato deve essere munito del proprio documento di identificazione. La sezione non va compilata nel caso in cui il soggetto che sottoscrive l'istanza sia un professionista incaricato.



<b>CORREZIONE O RETTIFICA INTESTAZIONE</b>					
	<b>Cognome/ Denominazione</b>	<b>Nome</b>	<b>Luogo e data di nascita/Sede</b>	<b>Natura possesso</b>	<b>Quota</b>
<b>Attuale</b>					
<b>Corretto</b>					
<b>MOTIVO</b>					
1A	REGISTRAZIONE DOMANDA DI VOLTURE PROT. n. .... / .....				
1B	RETTIFICA INTESTAZIONE				
1C	RETTIFICA CODICE FISCALE				
1D	RETTIFICA QUOTE DI POSSESSO				
1E	RIPRISTINO DITTA ALLO STADIO PRECEDENTE				
1F	ALTRO: .....				
<b>Immobile di riferimento</b>					
Catasto <sup>3</sup>	Comune	Sezione/Foglio	Particella	Subalterno	
Dettaglio motivi della richiesta:  <div style="text-align: center;">  </div>					

**ESTREMI DEI DOCUMENTI CHE  
GIUSTIFICANO LA CORREZIONE O L'AGGIORNAMENTO**

Estremi titolo di provenienza o della dichiarazione di successione	
Notaio .....	repertorio/raccolta ..... Data .....
Successione: Ufficio di registrazione .....	Numero ..... Volume .....
De Cuius .....	Data decesso .....
Voltura Prot. .... del	(dati obbligatori se successiva al 01/01/2001)

<sup>3</sup> Indicare CF (Catasto dei Fabbricati) o CT (Catasto dei Terreni)

**CORREZIONE O RETTIFICA IMMOBILE**

CATASTO TERRENI						
	Comune	Sez./Foglio	Particella/e	Sub.	Qualità	Classe
<b>CATASTO TERRENI</b>	Attuale					
	Attuale					
	Corretto					
	Corretto					
MOTIVO						
	2A	RETTIFICA O VARIAZIONE IDENTIFICATIVO				
	2B	SUPERFICIE - DATI CENSUARI				
	2C	SOSTITUZIONE PUNTI FIDUCIALI				
	2D	REGISTRAZIONE TIPO MAPPALE PROT. n. .... /.....				
	2E	REGISTRAZIONE TIPO DI FRAZIONAMENTO PROT. n. .... /.....				
	2F	RETTIFICA CARTOGRAFICA (WEGIS)				
	2G	ERRATO INSERIMENTO DATI DI CLASSAMENTO				
	2H	ALTRO: .....				
Dettaglio motivi della richiesta:						
CATASTO FABBRICATI						
	Comune	Sez./Foglio	Particella/e	Sub.	Ubicazione (Via, n. civico, Piano, Interno, Scala, Edificio.)	
<b>CATASTO FABBRICATI</b>	Attuale	Atena Lucana	12	435		
	Attuale					
	Corretto	Atena Lucana	12	435		
	Corretto					
MOTIVO						
	3A	ATTRIBUZIONE IDENTIFICATIVO (DM n. 701/1994) O MANCATA EVASIONE DENUNCIA DI VARIAZIONE O DI N.C.				
	3B	RETTIFICA O VARIAZIONE IDENTIFICATIVO				
	3C	RETTIFICA RIFERIMENTO AL PIANO				
	3D	RETTIFICA TOPONOMASTICA				
	<input checked="" type="checkbox"/>	RETTIFICA ABBINAMENTO PLANIMETRIA				
	3F	ACQUISIZIONE IMMAGINE PLANIMETRIA				
	3G	CALCOLO SUPERFICIE (DATI METRICI)				
	3H	RETTIFICA ERRATA CONSISTENZA				
	3I	ERRATO INSERIMENTO DATI DI CLASSAMENTO				
	3L	ALTRO: .....				
Dettaglio motivi della richiesta:						
Si richiede la rasterizzazione della planimetria mancante.						

**ESTREMI DEI DOCUMENTI CHE  
GIUSTIFICANO LA CORREZIONE O L'AGGIORNAMENTO**

Atto di aggiornamento di catasto terreni n. ....	del	
Dichiarazione di nuova costruzione n. ....	del	
Dichiarazione di variazione n. ....	del	



## ULTERIORI DICHIARAZIONI

Il/La sottoscritto/a \_\_\_\_\_

Anna Marmo

### DICHIARA

di essere consapevole di quanto prescritto dall'art. 76 del D.P.R. 28 dicembre 2000, n. 445 e successive modificazioni e integrazioni, sulle sanzioni penali per le ipotesi di falsi in atti e dichiarazioni mendaci e che i dati forniti con il presente modello sono resi ai sensi dell'articolo 47 del medesimo decreto.

Data 26/03/2024

FIRMA \_\_\_\_\_

### RISERVATO ALL'UFFICIO

Incarico assegnato a: \_\_\_\_\_

Il \_\_\_\_\_

Osservazioni/annotazioni

Evaso in data: \_\_\_\_\_

L'addetto \_\_\_\_\_

Il Responsabile \_\_\_\_\_

BOLLO<sup>6</sup>

Il versamento del tributo può essere effettuato anche con altre modalità (POS, Mod. F24, ecc.)

<sup>6</sup> Nei casi previsti dalla legge (ad esempio: per correzioni di errori negli atti del catasto, per causa imputabile alla parte, per richieste di inserimento o cancellazione note di riserva, ecc.).



## TRIBUNALE DI LAGONEGRO

UFFICIO ESECUZIONE IMMOBILIARE

DECRETO DI FISSAZIONE DI UDIENZA

EX ART. 569 C.P.C.



Il G.E. dott.ssa Giuliana Santa Trotta,

Vista l'istanza di vendita;

esaminati gli atti e i documenti della presente procedura esecutiva;

ritenuto che, ai sensi dell'art. 569 cod. proc. civ., debba procedersi alla nomina di un esperto per la relazione di stima dei beni pignorati ai sensi dell'art. 173-bis disp. att. c.p.c.;

considerato che dalla data del pignoramento il debitore esecutato è spossessato del bene e privato della sua disponibilità, mantenendone solo la mera detenzione; che per effetto dello stesso pignoramento il debitore è costituito per legge custode del bene staggito e, di conseguenza, deve curarne la conservazione e la manutenzione, deve consegnare gli eventuali frutti al pignorante e deve rendere il conto della propria gestione ai creditori; che, nel caso di specie, il debitore non ha osservato gli obblighi su di lui incombenti avendo omesso di depositare il rendiconto per la gestione dalla data del pignoramento ad oggi e che pertanto ricorrono le condizioni per la nomina di un custode diverso dal debitore ai sensi dell'art. 559, terzo comma, c.p.c.;

considerato che appare, in ogni caso, assolutamente necessario, al fine di garantire un proficuo e celere svolgimento della procedura esecutiva, provvedere sin d'ora alla sostituzione del custode *ex lege*;

NOMINA

QUALE ESPERTO STIMATORE

**il geom. Anna Marmo**

QUALE CUSTODE

**l'avv. Bove Ferrigno Rosanna**

tenuto conto della modifica legislativa dell'art.569 c.p.c. per cui l'esperto nominato ora presta giuramento in cancelleria mediante sottoscrizione del verbale di accettazione, e valutato non imprescindibile il passaggio materiale dell'ausiliario dalla cancelleria, dovendo intendersi necessaria la mera e inequivoca presa di contatto con l'ufficio.

DISPONE





conferirsi incarico all'esperto stimatore ed al custode giudiziario con le modalità telematiche, onerando esperto stimatore e custode di provvedere all'accettazione dell'incarico trasmettendo, entro dieci giorni, atto di giuramento e accettazione mediante sottoscrizione con firma digitale dello specifico modulo reso disponibile dalla Cancelleria e presente sul sito del Tribunale;

#### formula

**di seguito il quesito a cui l'esperto dovrà rispondere** redigendo perizia di stima ed all'effettuazione del deposito telematico in modalità pct.

“Esaminati gli atti della procedura ed eseguita ogni altra operazione ritenuta necessaria, proceda l'esperto in primo luogo al controllo della completezza della documentazione di cui all'articolo 567, secondo comma, del codice di procedura civile, segnalando immediatamente al giudice quelli mancanti o inidonei. In particolare, l'esperto deve precisare:

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

oppure:

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

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

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

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

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

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

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

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





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

Nel caso 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.

Compiuto questo preliminare controllo provveda l'esperto:

1) all'identificazione del bene comprensiva dei confini e dei dati catastali e più precisamente all'esatta individuazione dei beni oggetto del pignoramento ed alla formazione, ove opportuno, di uno o più lotti per la vendita, identificando i nuovi confini e provvedendo, previa autorizzazione del giudice, se necessario, alla realizzazione del frazionamento con allegazione alla relazione estimativa dei tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale;

2) ad una sommaria descrizione del bene, avendo cura di precisare le caratteristiche oggettive dell'immobile in relazione all'art. 10 D.P.R. 633/1972 e se la vendita immobiliare sia soggetta ad I.V.A., ovvero nel caso di immobili abitativi, dica il CTU se possa sussistere la possibilità di esercizio dell'opzione IVA per l'imponibilità IVA essendo già trascorsi i 5 anni dall'ultimazione della costruzione o del ripristino

3) ad indicare per le costruzioni iniziate anteriormente il 2 settembre 1967 la data di inizio delle costruzioni, anche in base ad elementi presuntivi, ove non sia reperibile la dichiarazione sostitutiva dell'atto notorio di cui all'art. 40 della L. 47/1985;

4) ad accertare, per le costruzioni iniziate successivamente alla data di cui al punto 3, gli estremi della licenza o della concessione edilizia; evidenzi in ogni caso l'eventuale assenza di licenza o le realizzazioni effettuate in difformità della stessa ed in tali casi specifici l'epoca di realizzazione dell'opera e /o della sua ultimazione. **In caso di opere abusive effettui il controllo della possibilità di sanatoria ai sensi dell'articolo 36 del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, verifici l'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, verifici, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'articolo 40, sesto comma, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'articolo 46, comma 5 del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria;**

5) ad allegare per i terreni il certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Sindaco competente ai sensi dell'art. 18 della Legge 47/1985;

6) ad identificare catastalmente l'immobile, previo accertamento dell'esatta rispondenza dei dati specificati nell'atto di pignoramento con le risultanze catastali, indicando gli ulteriori elementi necessari per l'eventuale emissione del decreto di trasferimento ed eseguendo le variazioni che fossero necessarie per l'aggiornamento del catasto, ivi





compresa la denuncia al N.C.E.U. in relazione alla legge n. 1249/39, oltre ad acquisire la relativa scheda ovvero predisponendola ove mancante; provveda, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione e, in caso di oggettiva impossibilità, ne indichi le ragioni ostative;

7) ad appurare, sulla scorta della documentazione dell'Agenzia del Territorio, se all'atto della notifica del pignoramento parte eseguita era intestataria degli immobili stessi in forza ad un atto regolarmente trascritto, indicando gli eventuali comproprietari indivisi. In tal caso l'esperto deve precisare 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 risulta comodamente divisibile in porzioni di valore simile per ciascun comproprietario, predisponendo se del caso una bozza di progetto di divisione;

8) a verificare l'esatta provenienza dei beni immobili mediante la ricostruzione analitica delle vicende relative alle trascrizioni ed alle iscrizioni ipotecarie nel ventennio antecedente al pignoramento, la sussistenza di oneri, pesi, servitù attive e/o passive, diritti di usufrutto, uso ed abitazione e quindi ad indicare l'esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente;

9) a determinare il valore degli immobili pignorati. Ai sensi del novellato art.569 c.p.c. nella determinazione del valore di mercato l'esperto procede al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, il valore per metro quadro e il valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute;

10) a formare lotti per gruppi omogenei se la natura degli immobili lo consente, indicando, per ciascuna unità il valore, la superficie ed i confini e procedendo, se necessario, al relativo frazionamento catastale;

11) ad accertare lo stato di possesso del bene, con l'indicazione, se occupato da terzi, del titolo in base al quale il compendio è occupato, con particolare riferimento all'esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento; laddove gli immobili siano occupati in base ad un contratto di affitto o locazione, ove possibile lo alleghi e comunque verifichi sempre la data di registrazione e la scadenza del contratto, la data di scadenza per l'eventuale disdetta, l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio, la rispondenza del canone al valore di mercato al momento della conclusione del contratto e, in caso negativo, la differenza rispetto a tale valore, nonché dell'esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico. Verifichi in particolare se 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. Specifichi l'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, nonché circa la sussistenza di 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;





12) ad accertare se i beni pignorati siano oggetto di procedura espropriativa per pubblica utilità;

13) ad allegare le planimetrie degli immobili ed una congrua documentazione fotografica che idoneamente li raffiguri;

14) a depositare una separata e succinta descrizione del lotto, ovvero dei lotti formati, con indicazione dello stato di occupazione da parte dell'esecutato o di terzi, con il prezzo di stima loro attribuito, nella quale sarà indicata tra l'altro anche il contesto in cui gli stessi sono ubicati, secondo lo schema consueto per la pubblicazione dei bandi di vendita immobiliare.

15) ad allegare una versione della perizia di stima redatta in conformità alla direttiva del Garante per la protezione dei dati personali del 7.2.2008 (G.U. n. 47 del 25.2.2008), ossia una copia dell'elaborato senza l'indicazione delle generalità del debitore e di ogni altro dato personale idoneo a rivelare l'identità di quest'ultimo e di eventuali soggetti terzi (quali i proprietari di porzioni immobiliari confinanti con il bene dell'esecutato ovvero i comproprietari) non previsto dalla legge e comunque eccedente e non pertinente rispetto alla procedura di vendita

16) ad allegare altresì la check list dei principali controlli effettuati sulla documentazione di cui all'articolo 567 Il co.c.p.c. in modalità telematica PCT e un foglio riassuntivo di tutti gli identificativi catastali dei beni periziati, in formato .rtf o word.zip (*sempre che la check list non sia stata compilata da altro soggetto incaricato, ad esempio all'interno dell'Ufficio del Processo*).

Il controllo della documentazione di cui all'art.567 c.p.c. con verifica della completezza e adeguatezza della stessa dovrà essere effettuato di concerto tra lo stimatore e il custode.

L'esperto, terminata la relazione, dovrà inviarne copia ai creditori procedenti o intervenuti e al debitore, anche se non costituito, almeno trenta giorni prima dell'udienza fissata ai sensi dell'articolo 569 c.p.c., a mezzo posta ordinaria (al debitore con raccomandata e avviso di ricevimento se non costituito a mezzo di procuratore) o per posta elettronica, nel rispetto della normativa, anche regolamentare, concernente la sottoscrizione, la trasmissione e la ricezione dei documenti informatici e teletrasmessi.

All'esperto sono concessi giorni novanta dalla trasmissione dell'accettazione e dell'incarico e del giuramento in via telematica per il deposito della relazione tecnica estimativa con relativi allegati, in modalità telematica PCT. A tale fine, all'interno della cd "busta telematica" che sarà depositata dall'esperto, l'atto principale sarà costituito dalla perizia di stima in versione integrale firmata digitalmente e come allegati dovranno essere inseriti la perizia di stima in versione privacy nonché gli allegati sopra identificati, avendo cura di seguire le "indicazioni tecniche per gli esperti stimatori relativamente alla documentazione della perizia di stima da depositare telematicamente" consultabili in cancelleria. Dovrà altresì essere allegato in formato .rtf o word.zip un foglio riassuntivo di tutti gli identificativi catastali dei beni periziati da utilizzarsi nella predisposizione dell'ordinanza di vendita

**ASSEGNA all'esperto un fondo spese pari ad € 500,00 da versarsi a cura del creditore procedente entro 30 giorni dal giuramento dell'esperto:**

Al fine di consentire all'esperto lo svolgimento dell'incarico autorizza l'esperto stimatore a:

a) accedere ad ogni documento concernente gli immobili pignorati, ivi compresi documenti relativi a rapporti di locazione, in possesso del Comune, dell'Ufficio del Registro, della Conservatoria dei Registri Immobiliari, dell'Ufficio del Territorio o del Condominio, ed a estrarne copia, non trovando applicazione i limiti di cui alla legge





31.12.96 n. 675 sulla "Tutela delle persone e di altri soggetti rispetto al trattamento dei dati personali";

b) richiedere al Comune competente certificato storico di residenza relativo a qualsiasi occupante dell'immobile pignorato.

#### **ASSEGNA AL CUSTODE I SEGUENTI INIZIALI COMPITI**

- Fornire ausilio tecnico- giuridico all'esperto stimatore nell'esame della documentazione di cui all'art.567 c.p.c. e nella redazione della check list dei controlli eseguiti;
- eseguire un primo accesso, di concerto con l'esperto stimatore entro 10 giorni dall'assegnazione dell'incarico, procedendo ad identificare le persone che occupano l'immobile (diversi dai familiari conviventi con il debitore);
- curare l'amministrazione dei beni pignorati, gestire attivamente ed economicamente i beni ricavandone rendite e profitti ed incassando eventuali canoni a carico degli occupanti;
- intimare tempestiva disdetta di eventuali contratti di locazione o comunque di godimento dei beni, laddove esistenti, esercitando, previa autorizzazione del giudice dell'esecuzione, le azioni previste dalla legge necessarie per conseguire la disponibilità dei beni;
- segnalare a questa autorità giudiziaria la necessità di interventi di manutenzione urgente;
- segnalare eventuali comportamenti del debitore tali da rendere difficoltosa o più onerosa la visita del bene, o comunque ogni circostanza che renda opportuna la revoca della autorizzazione al debitore a permanere nella detenzione dell'immobile e renda necessario l'immediato sgombero dei locali;
- qualora l'immobile sia già libero da persone, il custode deve acquisire immediatamente il possesso del cespite mediante la sostituzione delle serrature di accesso o l'acquisizione definitiva delle chiavi;
- depositare in via telematica una relazione periodica iniziale subito dopo il primo accesso e relazioni semestrali nel corso della custodia ed una finale contenente rendiconto;
- il custode redige verbale di tutte le operazioni effettuate nel corso degli accessi, da depositarsi in via telematica nel fascicolo della procedura;
- curare l'apertura di un conto corrente presso l'Istituto Bancario a sua scelta nelle ipotesi in cui debbano essere riscossi canoni di locazione o affitti in favore della procedura, comunicando sin dalla prima relazione gli elementi identificativi del conto;

**ASSEGNA al custode un fondo spese pari ad euro 500,00 da versarsi a cura del creditore procedente entro 30 giorni dall'accettazione dell'incarico;**

**ORDINA**

alla parte esecutata di fornire al nuovo custode il rendiconto dell'attività svolta sino ad oggi nonché ogni altro documento necessario al fine di adempiere compiutamente all'incarico affidatogli;

**FISSA**

**per la audizione dell/i debitore/i, delle altre parti, degli eventuali comproprietari e dei**

**ASTE**  
GIUDIZIARIE.it



**creditori aventi un diritto di prelazione risultante dai pubblici registri e non intervenuti, ex art. 569 c.p.c. l'udienza del 14 maggio 2024.**

**AVVISA** i creditori e il/i debitore/i che copia della perizia sarà loro inviata direttamente dall'esperto almeno 30 giorni prima dell'udienza sopra fissata a mezzo posta elettronica certificata ovvero, quando ciò non sia possibile a mezzo fax o posta ordinaria. In ogni caso, la relazione sarà resa disponibile in modalità telematica per la consultazione da parte del debitore e dei creditori nello stesso termine di 30 giorni prima dell'udienza.

**AVVISA** il creditore procedente e gli intervenuti, nonché il/i debitore/i, che possono depositare in via telematica sino all'udienza note alla relazione purché abbiano provveduto, almeno quindici giorni prima, ad inviare le predette note al perito, a mezzo posta elettronica certificata ovvero, quando ciò non è possibile, a mezzo telefax o a mezzo posta ordinaria; in tale caso l'esperto interviene all'udienza per rendere i chiarimenti.

**AVVISA** il/i debitore/i che prima che sia fissata la vendita dell'immobile è sua facoltà proporre, a pena di decadenza, istanza di conversione del pignoramento ex art. 495 c.p.c., al fine di ottenere la possibilità di un pagamento dilazionato sino ad un massimo di 36 mesi ed evitare in tal modo la vendita; l'istanza, a pena di inammissibilità, deve essere accompagnata dal versamento di una somma non inferiore ad un quinto dell'importo del credito per cui è stato eseguito il pignoramento e dei crediti dei creditori intervenuti.

**AVVISA** altresì le parti che, in base a quanto disposto dall'art.624-bis c.p.c. il giudice dell'esecuzione, su istanza di tutti i creditori muniti di titolo esecutivo, può sospendere l'esecuzione fino a ventiquattro mesi. L'istanza può essere proposta fino a venti giorni prima della scadenza del termine per il deposito delle offerte di acquisto o, nel caso in cui la vendita senza incanto non abbia luogo, fino a quindici giorni prima dell'incanto.

**Dispone che la Cancelleria provveda alla comunicazione del presente provvedimento telematicamente al creditore procedente, ai creditori intervenuti, al debitore nonché all'esperto nominato e al custode.**

**Incarica il creditore procedente di provvedere almeno 10 giorni liberi prima dell'udienza ai sensi dell'art. 569 c.p.c.** alla notificazione del presente provvedimento ai comproprietari e ai creditori iscritti e non intervenuti ex art. 498 c.p.c.

Lagonegro, 28/03/2023

Il Giudice dell'Esecuzione  
Dott.ssa Giuliana Santa Trotta





Oggetto: POSTA CERTIFICATA: COMUNICAZIONE 1/2021/EI  
Mittente: "Per conto di: tribunale.lagonegro@civile.ptel.giustiziacert.it" <posta-certificata@legalmail.it>  
Data: 29/03/2023, 12:37  
A: arch\_annamarmo@archiworldpec.it



## Messaggio di posta certificata

Il giorno 29/03/2023 alle ore 12:37:45 (+0200) il messaggio "COMUNICAZIONE 1/2021/EI" è stato inviato da "tribunale.lagonegro@civile.ptel.giustiziacert.it" indirizzato a:

arch\_annamarmo@archiworldpec.it  
Il messaggio originale è incluso in allegato.

**Identificativo messaggio:** 3F9173C2.0285ACB6.2CF1EDEF.0C205061.posta-certificata@legalmail.it

L'allegato datichert.xml contiene informazioni di servizio sulla trasmissione.

---

## Certified email message

On 29/03/2023 at 12:37:45 (+0200) the message "COMUNICAZIONE 1/2021/EI" was sent by "tribunale.lagonegro@civile.ptel.giustiziacert.it" and addressed to:

arch\_annamarmo@archiworldpec.it  
The original message is attached.

**Message ID:** 3F9173C2.0285ACB6.2CF1EDEF.0C205061.posta-certificata@legalmail.it

The datichert.xml attachment contains service information on the transmission

---

— postacert.eml —

Oggetto: COMUNICAZIONE 1/2021/EI  
Mittente: tribunale.lagonegro@civile.ptel.giustiziacert.it  
Data: 29/03/2023, 12:37  
A: arch\_annamarmo@archiworldpec.it

Tribunale Ordinario di Lagonegro.

--  
Comunicazione di cancelleria

Rito: ESECUZIONE IMMOBILIARE POST LEGGE 80  
Numero di Ruolo generale: 1/2021  
Giudice: TROTTA GIULIANA SANTA  
Parti: [REDACTED]  
Debitore: [REDACTED]



Oggetto: FISSAZIONE PRIMA UDIENZA DI COMPARIZIONE PARTI  
Descrizione: FISSATA PRIMA UDIENZA DI COMPARIZIONE PARTI AL 14/05/2024 ALLE ORE 09-00 IN DATA 29/03/2023  
Annotazioni:



Note:

Notificato alla PEC / in cancelleria il 29/03/2023 12:37  
Registrato da SASSANO DORIANA ANTONELLA

--  
Si vedano gli eventuali allegati.

Si prega di non replicare a questo messaggio automatico.  
Per ulteriori informazioni: <http://pst.giustizia.it/>



--  
Comunicazione di cancelleria

Rito: ESECUZIONE IMMOBILIARE POST LEGGE 80  
Numero di Ruolo generale: 1/2021  
Giudice: TROTTA GIULIANA SANTA  
Parti:   
Debitore: XXXXXXXXXX

Oggetto: FISSAZIONE PRIMA UDIENZA DI COMPARIZIONE PARTI  
Descrizione: FISSATA PRIMA UDIENZA DI COMPARIZIONE PARTI AL 14/05/2024 ALLE ORE 09-00 IN DATA 29/03/2023  
Annotazioni:

Note:

Notificato alla PEC / in cancelleria il 29/03/2023 12:37  
Registrato da SASSANO DORIANA ANTONELLA

--  
Allegati:

postacert.eml	246 kB
IndiceBusta.xml	270 bytes
Comunicazione.xml	920 bytes
28363257s.pdf.zip	177 kB
dati-cert.xml	902 bytes





## Visura storica per immobile

### Situazione degli atti informatizzati al 13/05/2023

**agenzia entrate**  
 Direzione Provinciale di Salerno  
 Ufficio Provinciale - Territorio  
 Servizi Catastali

<b>Dati della richiesta</b>	Comune di ATENA LUCANA (Codice:A484)
	Provincia di SALERNO
<b>Catasto Fabbricati</b>	Foglio: 12 Particella: 435
<b>INTESTATO</b>	
1	(1) Proprieta' 1000/1000

#### Unità immobiliare dal 20/03/2015

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA			
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro-Zona	Categoria	Classe		Consistenza	Superficie Catastale	Rendita
1		12	435				A/6	2	2,5 vani		Euro 92,96	VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 20/03/2015 Pratica n. SA.0091643 in atti dal 20/03/2015 VARIAZIONE TOPONOMASTICA DERIVANTE DA AGGIORNAMENTO ANSC (n. 36039.1/2015)
Indirizzo												
VIA NAZIONALE BRAIDA n. 15 Piano I												
Partita												
Mod.S8												
Notifica												
-												

**Mappali Terreni Correlati**  
 Codice Comune A484 - Foglio 12 - Particella 435

#### Situazione dell'unità immobiliare dal 01/01/1992

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA			
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro-Zona	Categoria	Classe		Consistenza	Superficie Catastale	Rendita
1		12	435				A/6	2	2,5 vani		L. 180.000	VARIAZIONE del 01/01/1992 Variazione del quadro tariffario
Indirizzo												
VIA BRAIDA n. 15 Piano I												
Partita												
Mod.S8												
Notifica												
-												



## Visura storica per immobile

### Situazione degli atti informatizzati al 13/05/2023

#### Situazione dell'unità immobiliare dall'impianto meccanografico

DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA					
N.	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita		
1		12	435				A/6	2	2,5 vani		Euro 0,06 L. 120	Impianto meccanografico del 30/06/1987	
Indirizzo										VIA BRAIDA n. 15 Piano I			
Notifica										Paritita		Mod.S8	

#### L'instestazione alla data della richiesta deriva dai seguenti atti:

##### Situazione degli intestati dal 14/07/1997

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	[REDACTED]	[REDACTED]	(1) Proprietà 1000/1000
DATI DERIVANTI DA	Atto del 14/07/1997 Pubblico ufficiale TORTORELLA CARLO Sede LAGONEGRO (PZ) Repertorio n. [REDACTED] - DONAZIONE ACCETTATA Voltura n. [REDACTED] in atti dal 23/11/1998		

##### Situazione degli intestati dall'impianto meccanografico

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	[REDACTED]	[REDACTED]	fino al 14/07/1997
DATI DERIVANTI DA	Impianto meccanografico del 30/06/1987		

Visura telematica

Tributi speciali: Euro 0,90

\* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria.





ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

Oggetto: POSTA CERTIFICATA: R: Istanza Catasto Fabbricati RISCOntRO: La documentazione rinvenuta in partita riguarda esclusivamente i modelli 1 e 5 [ENTRATE | AGEDP-SA | REGISTRO UFFICIALE | 113523 | 09-04-2024][301093352 | 292543541]

Mittente: "Per conto di: dp.salerno@pce.agenziaentrate.it" <posta-certificata@legalmail.it>

Data: 09/04/2024, 12:47

A: arch\_annamarmo@archiworldpec.it



## Messaggio di posta certificata

Il giorno 09/04/2024 alle ore 12:47:35 (+0200) il messaggio "R: Istanza Catasto Fabbricati RISCOntRO: La documentazione rinvenuta in partita riguarda esclusivamente i modelli 1 e 5 [ENTRATE|AGEDP-SA|REGISTRO UFFICIALE|113523|09-04-2024][301093352|292543541]" è stato inviato da "dp.salerno@pce.agenziaentrate.it" indirizzato a:

arch\_annamarmo@archiworldpec.it

Il messaggio originale è incluso in allegato.

**Identificativo messaggio:** 31FCFABF.0239776C.C2786CC9.F005B50A.posta-certificata@legalmail.it

L'allegato daticert.xml contiene informazioni di servizio sulla trasmissione.

## Certified email message

On 09/04/2024 at 12:47:35 (+0200) the message "R: Istanza Catasto Fabbricati RISCOntRO: La documentazione rinvenuta in partita riguarda esclusivamente i modelli 1 e 5 [ENTRATE|AGEDP-SA|REGISTRO UFFICIALE|113523|09-04-2024][301093352|292543541]" was sent by "dp.salerno@pce.agenziaentrate.it" and addressed to:

arch\_annamarmo@archiworldpec.it

The original message is attached.

**Message ID:** 31FCFABF.0239776C.C2786CC9.F005B50A.posta-certificata@legalmail.it

The daticert.xml attachment contains service information on the transmission

— postacert.eml —

Oggetto: R: Istanza Catasto Fabbricati RISCOntRO: La documentazione rinvenuta in partita riguarda esclusivamente i modelli 1 e 5 [ENTRATE | AGEDP-SA | REGISTRO UFFICIALE | 113523 | 09-04-2024][301093352 | 292543541]

Mittente: dp.Salerno@pce.agenziaentrate.it

Data: 09/04/2024, 12:47

A: arch\_annamarmo@archiworldpec.it

Invio di documento protocollato

Oggetto: R: Istanza Catasto Fabbricati RISCOntRO: La documentazione rinvenuta in partita riguarda esclusivamente i modelli 1 e 5

Allegati: 2

"Ai sensi del Regolamento (UE) 2016/679, relativo alla protezione delle persone fisiche con riguardo



al trattamento dei dati personali e del D.Lgs. n. 196/2003, in materia di protezione dei dati personali, le informazioni contenute in questo messaggio di posta elettronica sono riservate e confidenziali e ne e' vietata la diffusione in qualunque modo eseguita. Qualora Lei non fosse la persona a cui il presente messaggio e' destinato, La invitiamo gentilmente ad eliminarlo dopo averne dato tempestiva comunicazione al mittente e a non utilizzare in alcun caso il suo contenuto. Qualsivoglia utilizzo non autorizzato di questo messaggio e dei suoi eventuali allegati espone il responsabile alle relative conseguenze civili e penali".

— Allegati: —

postacert.eml	105 kB
NSD 100086.24 RISCONTRO.doc	73,5 kB
Segnatura.xml	1,5 kB
InfoProtocollo.txt	209 bytes
daticert.xml	1,0 kB

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it



**OGGETTO : RISCONTRO NSD \_100086 \_\_\_/2024**

Gentile Contribuente, in merito alla istanza di cui all'oggetto, Le viene comunicato che la stessa non ha prodotto nessuna variazione di intestazione in quanto:

✓ *La documentazione rinvenuta in partita riguarda esclusivamente i modelli 1 e 5; le schede planimetriche potranno essere presentate attraverso pratica Do.C.Fa. con causale codificata "presentazione planimetria mancante", versando i relativi tributi speciali catastali e avendo cura di allegare il presente riscontro.*

