

TRIBUNALE DI POTENZA

ESECUZIONE IMMOBILIARE PROCEDIMENTO N. 58/2024 R.G.E.

ELABORATO PERITALE ESPERTO STIMATORE

Potenza,02/03/2026

Il tecnico

Ing. Giuseppe FERRARA

(f.to digitalmente)



Indice

SEZIONE A: CONTENUTO DELL'INCARICO DELL'ESPERTO STIMATORE	3
Premessa:	17
CONTROLLO PRELIMINARE: verificare la completezza della documentazione depositata ex art. 567 c.p.c.	18
QUESITO n. 1: identificare i diritti reali ed i beni oggetto del pignoramento:	19
QUESITO n. 2: elencare ed individuare i beni componenti ciascun lotto e procedere alla descrizione materiale di ciascun lotto:.....	20
QUESITO n. 3: procedere all'identificazione catastale del bene pignorato:	24
QUESITO n. 4: procedere alla predisposizione di schema sintetico-descrittivo del lotto:.....	28
QUESITO n. 5: procedere alla ricostruzione dei passaggi di proprietà in relazione al bene pignorato.....	31
QUESITO n. 6: verificare la regolarità del bene o dei pignorati sotto il profilo edilizio ed urbanistico:	30
QUESITO n. 7: indicare lo stato di possesso attuale dell'immobile:	34
QUESITO n. 8: specificare i vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene:	36
QUESITO n. 9: verificare se i beni pignorati ricadono su suolo demaniale:	38
QUESITO n. 10: verificare l'esistenza di pesi ed oneri di altro tipo:.....	39
QUESITO n. 11: fornire ogni informazione utile sulle spese di gestione dell'immobile e su eventuali procedimenti in corso:	40
QUESITO n. 12: procedere alla valutazione dei beni:	41
QUESITO n. 13: procedere alla valutazione di quota indivisa per gli immobili pignorati per la sola quota:	48
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:	49
Conclusioni:	50





TRIBUNALE DI POTENZA
SEZIONE CIVILE
ESECUZIONI IMMOBILIARI

SEZIONE A: CONTENUTO DELL'INCARICO DELL'ESPERTO STIMATORE

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

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

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

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

oppure:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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



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

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

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

Al riguardo:

- qualora l'atto di pignoramento rechi l'indicazione di un **diritto di contenuto più ampio** rispetto a quello in titolarità dell'esecutato (ad esempio: piena proprietà in luogo della nuda proprietà o dell'usufrutto o della proprietà superficiaria; intera proprietà in luogo della quota di ½; quota di ½ in luogo della minor quota di ¼; ecc.), l'esperto proseguirà nelle operazioni di stima assumendo come oggetto del pignoramento il diritto quale effettivamente in titolarità del soggetto esecutato (anche ai fini della stima);

- qualora l'atto di pignoramento rechi l'indicazione di un **diritto di contenuto meno ampio** rispetto a quello in titolarità dell'esecutato (ad esempio: nuda proprietà in luogo della piena proprietà conseguente al consolidamento dell'usufrutto; quota di ½ in luogo dell'intera proprietà; quota di ¼ in luogo della maggior quota di ½; ecc.), l'esperto sospenderà le operazioni di stima, dandone immediata comunicazione al G.E. per le determinazioni sul prosieguo.

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

Al riguardo:

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

- nel caso in cui l'atto di pignoramento rechi l'indicazione del bene con dati di identificazione catastali completamente errati (indicazione di foglio catastale inesistente o corrispondente ad altra zona; indicazione di p.lla catastale inesistente o corrispondente a bene non in titolarità dell'esecutato; indicazione di sub catastale inesistente o corrispondente a bene non in titolarità dell'esecutato), l'esperto sospenderà le operazioni di stima, dandone immediata comunicazione al G.E. per le determinazioni sul prosieguo (depositando altresì la documentazione acquisita);
- nel caso in cui l'atto di pignoramento rechi l'indicazione del bene secondo una consistenza catastale non omogenea rispetto a quella esistente alla data del pignoramento (segnatamente: indicazione del bene con i dati del Catasto Terreni laddove sul terreno vi era già stata edificazione di fabbricato oggetto di autonoma individuazione al Catasto Fabbricati), l'esperto sospenderà le operazioni di stima, dandone immediata comunicazione al G.E. per le determinazioni sul prosieguo (depositando altresì la documentazione acquisita);
- nel caso in cui l'atto di pignoramento rechi l'indicazione del bene secondo una consistenza catastale omogenea ma difforme rispetto a quella esistente alla data del pignoramento (indicazione di p.lla del C.F. o del C.T. già soppressa e sostituita da altra p.lla; indicazione di sub del C.F. già soppresso e sostituito da altro sub), l'esperto preciserà:
 - se la variazione catastale intervenuta prima del pignoramento abbia avuto *carattere meramente nominale* (nel senso cioè che non abbia comportato variazione della planimetria catastale corrispondente: ad esempio, variazione per modifica identificativo-allineamento mappe), nel qual caso l'esperto proseguirà nelle operazioni di stima;
 - se la variazione catastale intervenuta prima del pignoramento abbia avuto *carattere sostanziale* (nel senso cioè che abbia comportato variazione della planimetria catastale corrispondente: ad esempio, fusione e modifica), l'esperto informerà immediatamente il G.E. per le determinazioni sul prosieguo, producendo tutta la documentazione necessaria per la valutazione del caso;



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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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



caratteristiche e la destinazione della zona e dei servizi da essa offerti nonché le caratteristiche delle zone confinanti.

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

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

In particolare, l'esperto deve verificare se l'immobile sia dotato di **attestato di prestazione energetica** (acquisendolo se esistente) e – in caso di assenza – provvederà ad acquisirlo. Il compenso per l'acquisizione del certificato, forfettariamente predeterminato, è pari ad euro 250,00.

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

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

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

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

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

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

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

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

Al riguardo, l'esperto:

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

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

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

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



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

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

Al riguardo, l'esperto:

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

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

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

LOTTO n. 1 (oppure LOTTO UNICO): – piena ed intera (oppure **quota di 1/2, di 1/3, ecc.**) proprietà (o altro diritto reale) di **appartamento** (o **terreno**) ubicato in _____ alla via _____ n. __, piano ____ int. ____; è composto da _____, confina con _____ a sud, con _____ a nord, con _____ ad ovest, con _____ ad est; è riportato nel **C.F.** (o **C.T.**) del **Comune di _____** al **foglio _____**, **p.lla _____** (ex p.lla _____ o già scheda _____), **sub _____**; il descritto stato dei luoghi corrisponde alla consistenza catastale (oppure, non corrisponde in ordine a _____); vi è concessione edilizia (o in sanatoria) n. __ del _____, cui è conforme lo stato dei luoghi (oppure, non è conforme in ordine a _____); oppure, lo stato dei luoghi è conforme (o difforme _____) rispetto alla istanza di condono n. _____ presentata il _____, oppure, l'immobile è abusivo e a parere dell'esperto stimatore può (o non può) ottenersi sanatoria ex artt. _____ (per il fabbricato); risulta (oppure non risulta) ordine di demolizione del bene; ricade in zona _____ (per il terreno);

PREZZO BASE euro _____;

LOTTO n. 2 : ecc.

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

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

Inoltre l'esperto riporterà la risposta di cui al presente quesito, oltre che all'interno della relazione di stima secondo l'ordine dei quesiti, anche in apposito separato allegato, separatamente dalle risposte altri quesiti.



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

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

A questo riguardo, l'esperto:

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

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

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

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

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

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

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

Ipotesi particolari:

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

Nel caso in cui il primo atto antecedente di venti anni la trascrizione del pignoramento abbia natura di **atto mortis causa** (trascrizione di denuncia di successione; trascrizione di verbale di pubblicazione di testamento), l'esperto dovrà eseguire autonoma ispezione presso i registri immobiliari sul nominativo del dante causa, individuando l'atto d'acquisto in favore dello stesso e risalendo ad un atto *inter vivos* a carattere traslativo (ad esempio: compravendita; donazione; permuta; cessione di diritti reali; ecc.).

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

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

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



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

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

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

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

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

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

5) Situazioni di **comproprietà**.

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

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

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

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 pignorato¹.”*

Indicherà altresì:

- **l'epoca di realizzazione dell'immobile;**

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



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

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

Tale documentazione deve essere sempre allegata alla relazione di stima.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

- deve procedere alla **sovrapposizione della planimetria** dello stato reale dei luoghi (predisposta in risposta al quesito n. 2) con la planimetria di progetto;
- nel caso di riscontrate difformità:
- deve predisporre apposita **planimetria dello stato reale dei luoghi con opportuna indicazione grafica delle riscontrate difformità**, inserendo la detta planimetria sia in formato ridotto nel testo della relazione in risposta al presente quesito, sia in formato ordinario in allegato alla relazione medesima;
- deve poi precisare l'eventuale possibilità di sanatoria delle difformità riscontrate ed i costi della medesima secondo quanto di seguito precisato.



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

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

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

- il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza di condono sia stata presentata (segnatamente, indicando se si tratti di istanza ai sensi degli artt. 31 e seguenti della legge n. 47 del 1985; oppure ai sensi dell'art. 39 della legge n. 724 del 1994; oppure ai sensi dell'art. 32 del D.L. n. 269 del 2003 convertito in legge n. 326 del 2003);
- lo stato della procedura presso gli uffici tecnici competenti (pareri; deliberazioni; ecc.);
- i costi della sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte e/o ancora da corrispondersi;
- la conformità del fabbricato ai grafici di progetto depositati a corredo dell'istanza (segnalando, anche in tal caso graficamente, le eventuali difformità);

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 **sogetti 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:

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

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

Tra questi si segnalano:

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

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

Laddove il diritto sia costituito a favore di **soggetto pubblico**, l'esperto verificherà se il soggetto concedente sia un'amministrazione statale od un'azienda autonoma dello Stato (nel qual caso verificherà se sussistano i presupposti per considerare il diritto estinto ai sensi degli artt. 1 della legge n. 16 del 1974 o 60 della legge n. 222 del 1985) oppure a favore di ente locale in forza di



provvedimento di quotizzazione ed assegnazione, eventualmente ai sensi della legge n. 1766 del 1927 acquisendo la relativa documentazione). In tale ultima ipotesi, laddove dovesse risultare l'assenza di atti di affrancazione del bene, l'esperto sospenderà le operazioni di stima e depositerà nota al G.E. corredata della relativa documentazione.

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 o altrimenti esprimendo compiutamente il giudizio di indivisibilità.

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

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

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



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

Il regime patrimoniale dell'esecutato deve essere SEMPRE verificato alla luce di tali certificazioni. L'esperto non può invece fare riferimento ad elementi quali la dichiarazione di parte contenuta nell'atto d'acquisto del cespite.

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

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



Premessa:

Il presente elaborato peritale è redatto al fine di effettuare i dovuti accertamenti sull'immobile oggetto del procedimento di esecuzione immobiliare numero 58/2024 R.G.E., seguendo i quesiti posti dall'III.mo Giudice dell'Esecuzione dott.ssa Angela Alborino in rispetto agli adempimenti previsti dall'ex art. 173 bis disposizioni di attuazione del codice di procedura civile assegnati contestualmente al conferimento di incarico quale esperto stimatore in data 29/03/2025.

L'accesso al compendio pignorato è avvenuto in data 26/05/2025, congiuntamente al nominato custode avv. Piergiuseppe Metastasio, durante il quale sono state effettuate operazioni di rilievo sull'immobile ed è stata redatta documentazione fotografica.

Nelle operazioni peritali è stato redatto il relativo verbale (allegato 01).

Nel seguito sono descritti nel dettaglio le operazioni eseguite e il relativo riscontro.



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

In merito al controllo preliminare su tale documentazione, dalla consultazione del fascicolo telematico si riscontra che è stata depositata certificazione notarile sostitutiva redatta da Dott. Niccolò Tiecco, Notaio in Perugia, in data 21.06.2024, sul seguente immobile:

- immobile censito al catasto fabbricati al foglio 19 particella 661 sub 5 del Comune di Satriano di Lucania;

La trascrizione del pignoramento per l'immobile oggetto di esecuzione risulta avvenuta presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Potenza in data 20/06/2024 al n. 8258 di formalità.

La certificazione notarile risale sino al seguente atto di acquisto:

atto Notarile di donazione a rogito del Dott. Guerriero Nicola del 16/05/2003 rep. 17552, trascritto presso l'Agenzia del Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare di Potenza, il 13/06/2003 al n. 8797 di formalità.

Pertanto la certificazione notarile risale sino ad un atto di acquisto derivativo trascritto in data antecedente di venti anni la trascrizione del pignoramento.

Il creditore precedente non ha depositato il certificato di stato civile dell'esecutata che è stato acquisito presso l'Ufficio Anagrafe Comune e dal quale risulta di stato civile coniugata (allegato 02):

Dall'estratto per riassunto dell'atto di matrimonio rilasciato dal Comune di Satriano di Lucania (allegato 03) non risultano annotazioni relative a convenzioni matrimoniali; pertanto, ai sensi dell'art. 159 c.c., il regime patrimoniale dei coniugi deve ritenersi quello della comunione legale dei beni.

L'immobile oggetto di pignoramento risulta acquisito dall'esecutata per donazione in data 16/05/2003, trascritta in data 13/06/2003, in epoca antecedente al matrimonio, contratto in data 31/07/2004; pertanto, ai sensi dell'art. 179 c.c., il bene deve ritenersi di proprietà esclusiva dell'esecutata, non rientrando nella comunione legale dei beni.



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

LOTTO UNICO: IMMOBILE AD USO RESIDENZIALE

Il lotto è composto da un'unità immobiliare a destinazione residenziale ubicata al piano terra di un fabbricato isolato a carattere di bifamiliare situato in zona rurale del Comune di Satriano di Lucania (PZ), Contrada Isca.

L'unità è composta da un soggiorno-cucina, corridoio, bagno e tre camere da letto. La superficie utile rilevata dell'unità è pari a circa 80,46 mq. È presente un portico esterno antistante l'accesso le cui dimensioni di circa 4,50 m², sono state desunte dall'elaborato progettuale depositato agli atti comunali e riscontrate visivamente durante il sopralluogo.

Individuazione catastale

- Foglio 19, particella 661, sub 5 (categoria A/3)

Impianti

- Impianto elettrico presente, da verificare ai fini della normativa vigente;
- Impianto idrico-sanitario presente;
- Impianto termico presente (da verificare conformità);

Stato manutentivo

Lo stato manutentivo e conservativo appare buono in relazione all'epoca di realizzazione, come da rilievo diretto e documentazione fotografica allegata.

Superficie commerciale

La superficie commerciale dell'unità viene calcolata al quesito n. 12 secondo i criteri del D.P.R. 138/98.

Regolarità edilizio – urbanistica

Sono state riscontrate difformità edilizie, meglio descritte e valutate sotto il profilo della sanabilità al Quesito n. 6, nonché un modesto ampliamento volumetrico del locale bagno, per il quale si rimanda alle determinazioni ivi contenute.

Tipologia costruttiva

L'immobile ha origine da un fabbricato rurale, soggetto a concessione per riparazione/ricostruzione nel 1987, con interventi successivi nel 2003, e risulta costruito in cemento armato. Lo stato manutentivo nel complesso è buono.

In sede di sopralluogo non è stato esibito alcun Attestato di Prestazione Energetica (APE) né è stata fornita documentazione attestante la sua redazione. Pertanto, in assenza di tale documentazione, ai fini della vendita giudiziaria si renderà necessaria la predisposizione dell'APE ai sensi della normativa vigente.

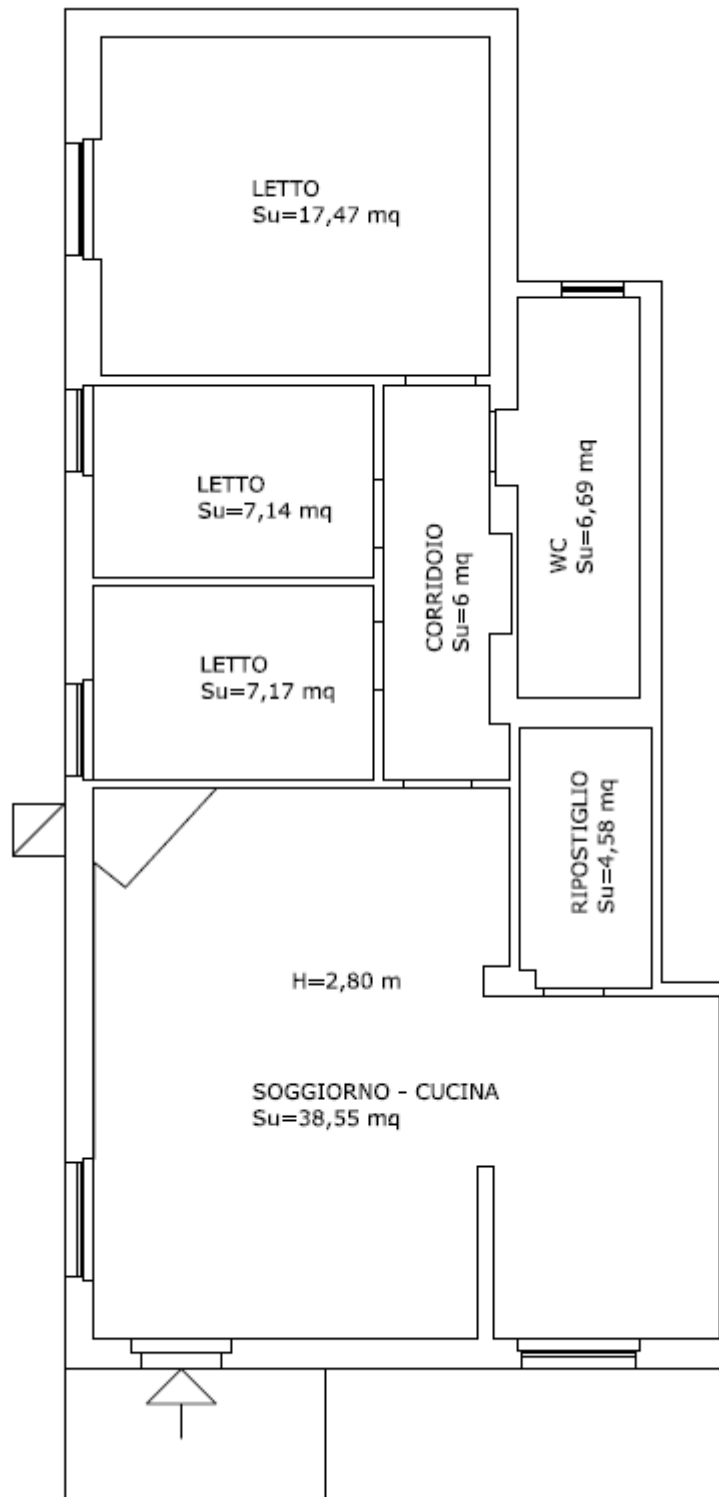


DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA_(allegato 06)





PLANIMETRIA RILEVATA (allegato 07)



QUESITO n. 3: procedere all'identificazione catastale del bene pignorato:

RICOSTRUZIONE CATASTO FABBRICATI – [FOGLIO 19 PARTICELLA 661 SUB 5](#)

Dagli archivi informatici dell'Agencia delle Entrate, l'immobile risulta costituito dalla data del 29/04/2003. Si riportano di seguito i dati reperiti da visura storica estrapolata il 21/05/2025 (allegato 08).

SITUAZIONE CATASTALE DAL 29/04/2003 AL 21/05/2025				
INDIRIZZO: CONTRADA ISCA n.30 – PIANO T		FOGLIO 19	PARTICELLA 661	SUBALTERNO 5
CATEGORIA A/3	CLASSE 1	CONSISTENZA 5 vani	DARTI SUPERFICIE TOT 97 mq	RENDITA 149,77 Euro
INTESTATARI DAL 29/04/2003 AL 16/05/2003		[REDACTED]		
INTESTATARI DAL 16/05/2003 AL 21/05/2025		[REDACTED]		

L'immobile è stato formato dalla soppressione e fusione dei subalterni 1,2,3 e 4, particella 661, foglio 19, dalla quale si sono costituiti gli attuali sub 5 e sub 6.

I subalterni dalla cui soppressione si è formato l'immobile pignorato sono stati tutti costituiti il 12/09/1994 e soppressi in data 29/04/2003. L'intestazione catastale risulta di [REDACTED]

La particella corrispondente al catasto terreni su cui è stato edificato il fabbricato è la 661 del foglio 19.

RICOSTRUZIONE CATASTO TERRENI – [FOGLIO 19 PARTICELLA 661](#)

Dagli archivi informatici dell'Agencia delle Entrate la particella di terreno 661 è stata costituita in data 18/04/1994. Si riportano di seguito i dati reperiti da visura storica estrapolata il 21/05/2025 (allegato 09)

SITUAZIONE CATASTALE DAL 18/04/1994 AL 21/05/2025			
FOGLIO 19	PARTICELLA 661	SUPERFICIE 172 mq	QUALITA' ENTE URBANO
INTESTATARI dal 18/04/1994 al 21/05/2025		Area di Enti Urbani e promiscui – partita speciale 1	

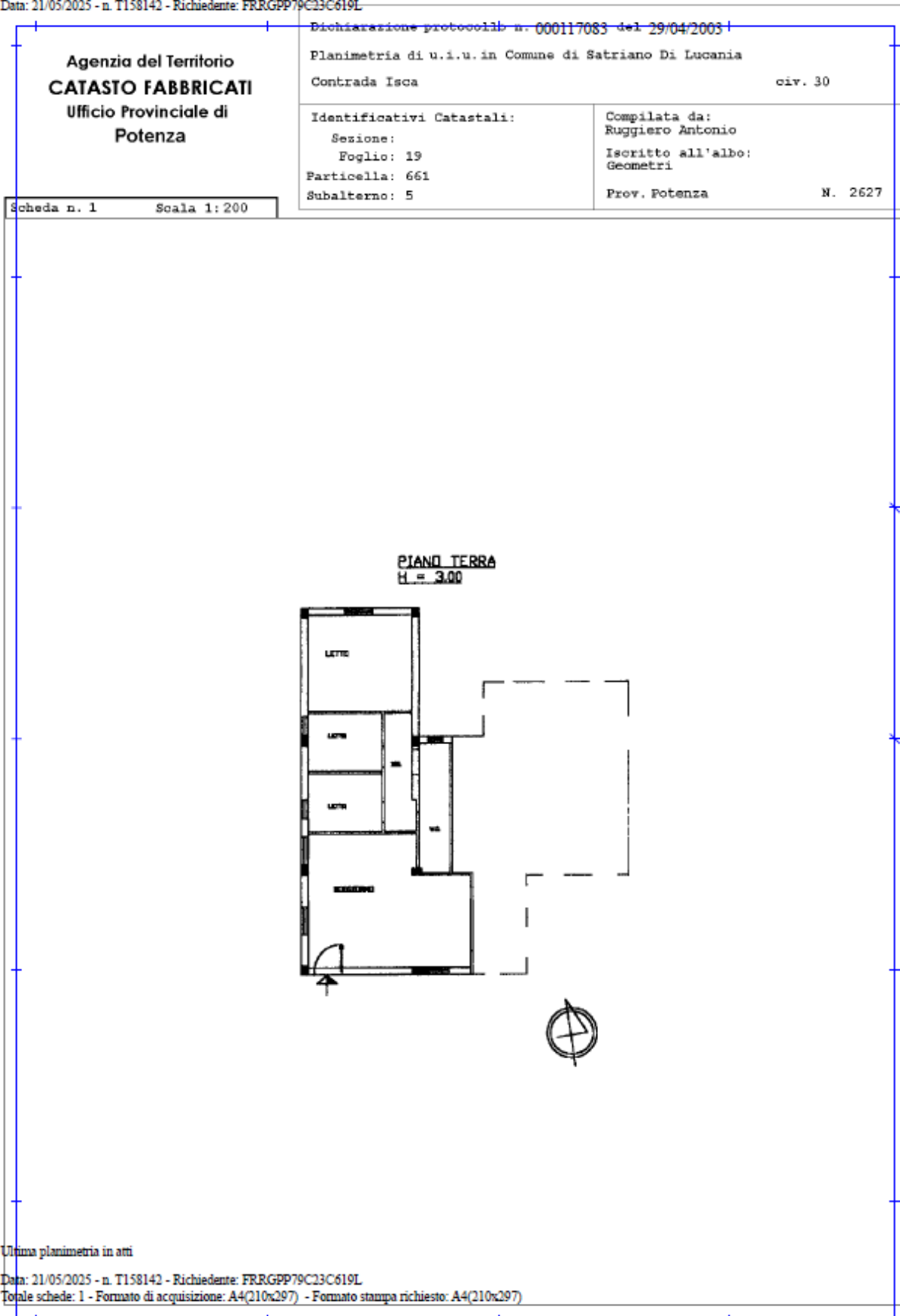
Precedentemente l'immobile era identificato al subalterno 84 del foglio 19 dall'impianto meccanografico del 13/02/1976. L'intestazione del terreno da visura storica risulta di proprietà [REDACTED] Nicola per la quota di ½ rispettivamente (allegato 10).

Non si riscontrano difformità catastali, quanto a foglio particella e subalterno, tra i dati che identificano l'immobile pignorato e quelli indicati nella nota di trascrizione del pignoramento nonché nel negozio di acquisto della proprietà.



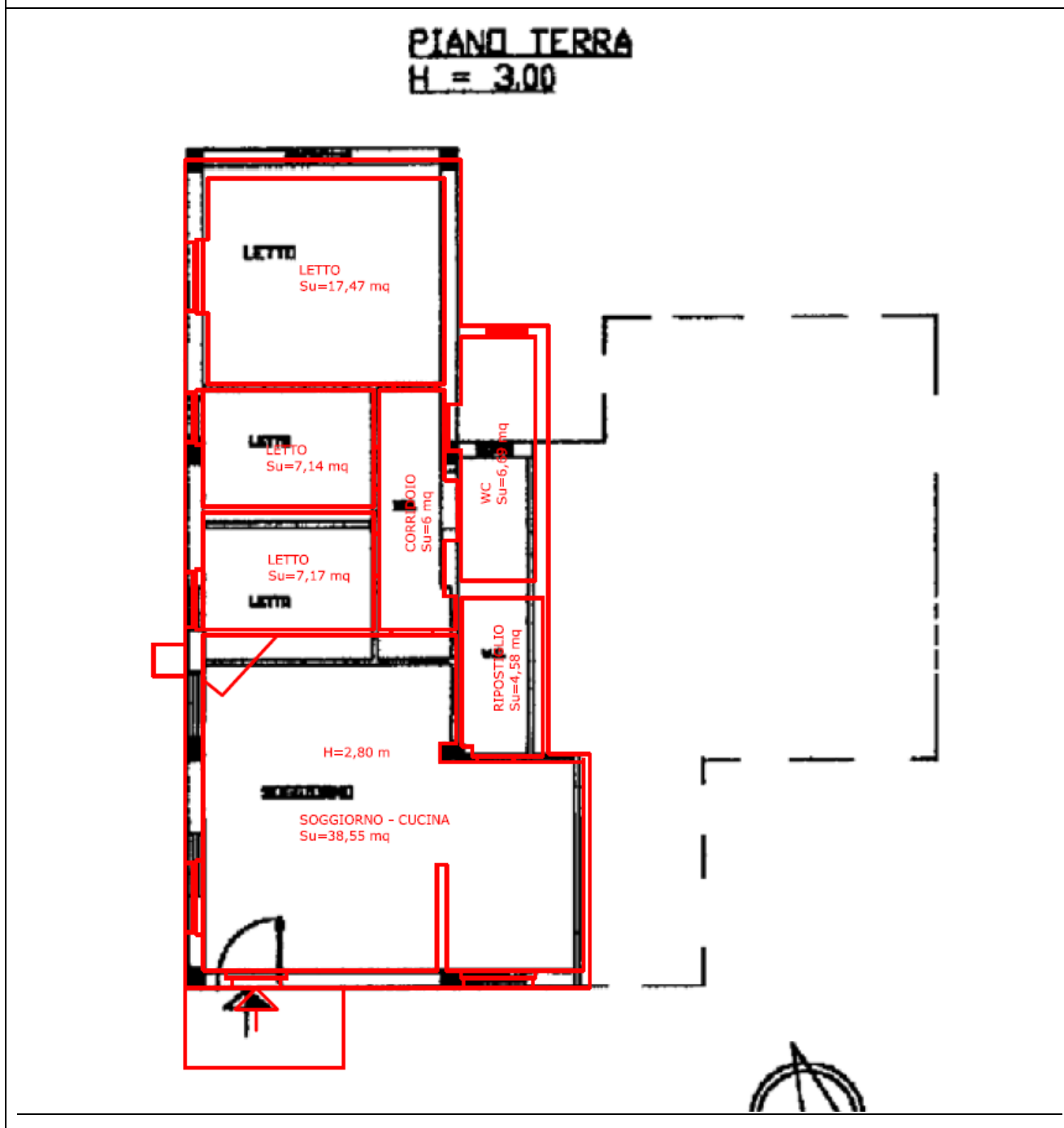
PLANIMETRIA FOGLIO 19 PARTICELLA 661 SUB 5 (allegato 11)

Data: 21/05/2025 - n. T158142 - Richiedente: FRRGPP79C23C619L



SOVRAPPOSIZIONE RILEVATO CON CATASTALE

SOVRAPPOSIZIONE STATO REALE DEI LUOGHI - PLANIMETRIA CATASTALE (allegato 13)



Dal confronto tra quanto rilevato e la planimetria catastale si riscontrano difformità per le quali si rende necessario presentare una pratica di aggiornamento catastale, il cui costo stimato è quantificato in 400 euro, comprensivi di oneri catastali.



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

LOTTO UNICO: (allegato 14)

Piena ed intera proprietà di un'unità immobiliare a destinazione residenziale ubicata al piano terra di un fabbricato isolato a carattere di bifamiliare situato in zona rurale del Comune di Satriano di Lucania (PZ), Contrada Isca.

L'unità, censita presso il N.C.E.U. della Provincia di Potenza al foglio 19, particella 661, sub 5 è composta da un soggiorno-cucina, un corridoio, un bagno e tre camere da letto. La superficie utile rilevata è pari a circa 80,46 mq.

Confina sul lato nord, sud ed ovest con la particella di terreno 672, ad est con la restante porzione di fabbricato di proprietà terza censito al foglio 19 particella 661 sub 6.

Sono presenti difformità edilizie come meglio descritte nella perizia di stima, alla quale si rimanda per ogni approfondimento in ordine alla regolarità urbanistico - edilizia.

Prezzo base di vendita: 21.430 €



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

*[...] 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**[...]:*

- [trascrizione pignoramento: 20/06/2024](#)

RICOSTRUZIONE PROPRIETA' IMMOBILI PIGNORATI

1) proprietà immobili dal 16/05/2003 ad oggi [REDACTED]

La proprietà dell'immobile è stata acquistata dal debitore esecutato mediante il seguente atto: atto di donazione a rogito del Notaio dott. Nicola Guerriero del 16 maggio 2003, repertorio n. 17552, registrato presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Potenza il 13/06/2003 al numero 8797 di Registro Particolare ed al numero 13275 di Registro Generale (allegato 04).

Il citato atto di donazione è il primo passaggio di proprietà trascritto in data antecedente di venti anni alla trascrizione del pignoramento.



Ai sensi dell'art. 36-bis D.P.R. n. 380/2001 (Accertamento di conformità nelle ipotesi di parziali difformità e di variazioni essenziali), gli interventi realizzati in parziale difformità dal permesso di costruire o dalla SCIA possono essere sanati mediante permesso di costruire in sanatoria, purché:

- siano conformi alla disciplina urbanistica vigente al momento della domanda,
- rispettino i requisiti edilizi e tecnici vigenti al momento della realizzazione.

Dall'esame del progetto e del regolamento urbanistico del Comune di Satriano di Lucania, risulta che:

- La zona "E" (usi agricoli) prevede un indice di fabbricabilità di 0,03 mc/mq per abitazioni e 0,07 mc/mq per pertinenze;
- Per i terreni asserviti all'edificazione del fabbricato, risulta, da progetto allegato alla concessione edilizia n. 11, una volumetria residua disponibile ai fini abitativi pari a 34,88 mc;
- Tuttavia tale volumetria è riferita a terreni di proprietà di soggetti terzi, non oggetto del presente procedimento esecutivo, rendendo impossibile la sanatoria ordinaria ai sensi dell'art. 36-bis D.P.R. 380/2001.

Pertanto, nell'impossibilità di una sanatoria degli abusi edilizi, saranno considerati i costi necessari per il ripristino dello stato dei luoghi, relativi alla rimozione dell'ampliamento volumetrico realizzato ed alla ricostituzione della separazione fisica tra zona abitativa e zona deposito.

- *Ripristino ampliamento volumetrico*

L'ampliamento volumetrico ha interessato il locale bagno. A seguito della sua eventuale rimozione, l'attuale porta di accesso ricadrebbe all'esterno e risulterebbe compromessa la funzionalità del locale, atteso che sulla parete interessata insistono sanitari e relative tubazioni.

Pertanto, l'eliminazione dell'ampliamento non comporterebbe la sola demolizione della porzione eccedente, ma renderebbe necessaria la riconfigurazione funzionale del bagno, comprensiva di interventi su murature, pavimenti, rivestimenti e impianti, nonché la realizzazione di una nuova apertura.

Ai fini estimativi, si è pertanto considerato un costo prudenziale complessivo pari a circa € 5.000, riferito alla demolizione e al ripristino funzionale del locale secondo l'assetto legittimato. La quantificazione puntuale degli interventi presupporrebbe specifica progettazione edilizia ed impiantistica; in questa sede si fornisce stima congrua ai soli fini della valutazione economica del bene.

- *Ripristino locale ad uso deposito*

Per il ripristino del locale ad uso deposito, la parete divisoria originariamente prevista separava la zona abitativa dal locale destinato a deposito agricolo, individuando due ambiti funzionalmente e urbanisticamente distinti.

La traslazione della suddetta parete ha determinato l'inglobamento di una porzione del deposito nella superficie abitativa, con conseguente modifica della distribuzione interna e sostanziale alterazione della destinazione d'uso assentita dal titolo edilizio.



Poiché il mutamento di destinazione d'uso del locale deposito ad abitazione non risulta urbanisticamente legittimabile, il ripristino dello stato dei luoghi non può limitarsi alla mera rimozione degli elementi impiantistici (quali il termosifone), ma deve necessariamente comportare la ricostituzione della separazione fisica tra zona abitativa e zona deposito, mediante ricollocazione della parete divisoria nella posizione originariamente assentita.

Tale intervento si rende necessario al fine di ricondurre la superficie abitativa alla consistenza legittimata dal titolo edilizio e ripristinare la distinzione funzionale tra i due ambienti;

Si prevede altresì la rimozione del radiatore installato nel locale deposito, con chiusura e messa in sicurezza delle relative derivazioni impiantistiche, nonché le opere murarie di ripristino conseguenti.

Di seguito viene computato il costo degli interventi mediante l'ausilio del Prezzario Regionale per l'esecuzione di opere pubbliche della Regione Basilicata – Edizione 2025:

B.02.003 Demolizione di tramezzi in mattoni pieni o forati, compresi relativi intonaci di qualsiasi tipo e spessore, a qualsiasi altezza, compreso abbassamento e accatastamento, nell'ambito del cantiere o del magazzino dell'Amministrazione, dei recuperi prescritti dalla Direzione lavori, compreso il carico su automezzo ed esclusi i ponteggi, trasporto e conferimento a discarica o ad impianto di trattamento dei materiali di risulta:

- 01 tramezzi fino a 12-15 cm. di spessore finito;.....13,92 €/mq

$$(4,48 \text{ m} \times 2,80 \text{ m}) + (1,38 \text{ m} \times 2,8 \text{ m}) = 16,41 \text{ mq} \times 13,92 \text{ €/mq} = 228,40 \text{ €}$$

B.25.001 Trasporto a discarica, o a impianto di trattamento con autocarro di portata non inferiore a 8,5 t del materiale di risulta di qualsiasi natura o specie, anche se bagnato, a qualsiasi distanza, compreso il carico, lo scarico, ed il ritorno a vuoto escluso oneri per conferimento a discarica autorizzata:

- 01 con autocarro per ogni Km.;0,57 €/mc/km

$$16,41 \text{ mq} \times 0,12 \text{ m} = 1,97 \text{ mc}$$

$$1,97 \text{ mc} \times 0,57 \text{ €/mc} \times 30 \text{ km} = 33,67 \text{ €}$$

B.25.004 Conferimento a sito e/o a discarica autorizzata e/o ad impianto di recupero di materiale proveniente dagli scavi privo di scorie e frammenti diversi. Lo smaltimento, previa caratterizzazione i cui oneri sono da computarsi separatamente, dovrà essere certificato da formulario di identificazione rifiuti, compilato in ogni sua parte, che sarà consegnato alla D.L. per la contabilizzazione.

- 05. cer 17 01 07 - miscugli di cemento, mattoni, mattonelle e ceramiche diverse da quelle di cui alla voce 17 01 063,22 €/ql

$$1,97 \text{ mc} \times 1.100 \text{ kg/mc} = 2167 \text{ kg} = 21,67 \text{ q.li}$$

$$21,67 \text{ q.li} \times 3,22 \text{ €/ql} = 69,77 \text{ €}$$

B.04.019 tramezzatura di mattoni posti in foglio con malta cementizia, retta o curva ed a qualsiasi altezza o profondità, compreso eventuali architravi in c.a. o piattabande, il taglio e la suggellatura degli incastri a muro e quanto altro occorra per dare il lavoro compiuto a regola d'arte:

- 03 con mattoni forati dello spessore cm 8..... 37,64 €/mq

$$(4,48 \text{ m} \times 2,80 \text{ m}) = 12,54 \text{ mq}$$

$$12,54 \text{ mq} \times 37,64 \text{ €/mq} = 472 \text{ €}$$



B.13.012 Intonaco civile su pareti interne, piane verticali, costituito da un primo strato di rinzafo, da un secondo strato tirato a frattazzo lungo, steso a mano con predisposte poste e guide, rifinito con successivo strato di tonachino con malta di finitura, tirata a frattazzino, per uno spessore finale di 3 cm:

- 03. con rustico di malta di cemento a q.li 3,00 e finitura con colla o tonachino di malta di cemento 325 e sabbia fina lavata e vagliata a q.li 4,00 di cemento setacciata. 28,28 €/mq

12,54 mq x 2 = 25,08 mq

25,08 mq x 28,28 €/mq = 709,26 €

B.13.025 Rasatura di intonaci premiscelati di fondo interni, con rasante a base di gesso emidrato, calce idrata, inerti calcarei micronizzati e addiivi specifici, marcato Ce in conformità alla norma 13279-1:2005, reazione al fuoco: classe A1, lisciato a regola d'arte fino ad ottenere una superficie uniforme spessore tra 1 e 3 mm.

- 01..... 11,04 €/mq

12,54 mq x 2 = 25,08 mq

25,08 mq x 11,04 €/mq = 276,88 €

B.21.006 Pittura di fondo uniformante applicata a pennello o rullo, su superfici già preparate, fino a completa impregnazione del supporto:

- 01 fondo a base di resine acriliche in fase acquosa.....3,28 €/mq

12,54 mq x 2 = 25,08 mq

25,08 mq x 3,28 €/mq = 82,26 €

B.21.012 Tinteggiatura con idropittura lavabile su intonaco civile, o rasatura a gesso, di pareti o soffitti interni o esterni data a pennello o rullo in tre mani. Nel prezzo è compresa la preparazione del supporto e la imprimitura ad uno strato di isolante dato a pennello, è esclusa l'applicazione della pittura di fondo da computarsi a parte.

- 01 bianca14,56 €/mq

12,54 mq x 2 = 25,08 mq

25,08 mq x 14,56 €/mq = 365,16 €

Rimozione del radiatore installato nel locale deposito, comprensiva di smontaggio del corpo scaldante, chiusura e messa in sicurezza delle derivazioni dell'impianto termico, nonché opere murarie e di finitura conseguenti alla demolizione e ricostruzione della tramezzatura, ivi compreso il ripristino della continuità della pavimentazione nel tratto interessato.

L'intervento è stimato in via forfettaria in euro 500, importo ritenuto congruo in relazione alla natura delle opere e agli oneri accessori connessi.

Totale ripristino locale deposito = 228,40 € + 33,67 € + 69,77 € + 472 € + 709,26 € + 276,88 € + 82,26 € + 365,16 € + 500 € = 2.737,40 €

Oltre agli interventi di ripristino dello stato dei luoghi relativi alle opere non sanabili mediante accertamento di conformità, si rende necessario procedere alla regolarizzazione delle difformità di minore entità, consistenti nello spostamento di finestre, nella chiusura di una porta di collegamento con l'unità immobiliare adiacente e nella chiusura di una porta verso l'esterno nel locale deposito.



Tali opere, non incidendo su parametri urbanistici sostanziali, risultano sanabili mediante presentazione di idonea pratica edilizia in sanatoria ai sensi dell'art. 36-bis del D.P.R. 380/2001.

In particolare, da riscontro con l'Ufficio Tecnico Comunale, la sanzione pecuniaria prevista per la regolarizzazione delle suddette difformità ammonta a € 516,00.

A tale importo devono aggiungersi le spese tecniche per la redazione e presentazione della pratica edilizia in sanatoria, comprensive di rilievo, aggiornamento elaborati grafici e asseverazione tecnica, stimate in € 800,00. Pertanto, il costo complessivo per la regolarizzazione delle opere sanabili è quantificato in:

- Sanzione pecuniaria: € 516,00
- Spese tecniche: € 800,00

Totale: € 1.316

Le spese tecniche sopra indicate ricomprendono altresì l'aggiornamento degli elaborati grafici e della documentazione tecnica necessari a rappresentare lo stato finale legittimo dell'immobile, comprensivo degli interventi di ripristino del locale bagno, al fine di garantire coerenza tra le opere sanate e quelle oggetto di ripristino.

TOTALE COSTO REGOLARIZZAZIONE EDILIZIA = 5.000 € + 2.737,40 € + 1.316 € = 9.053,40 €

L'importo complessivo sopra determinato rappresenta il costo necessario per ricondurre l'immobile alla piena conformità edilizia ed urbanistica rispetto al titolo legittimante, ovvero per la regolarizzazione delle difformità sanabili e per il ripristino delle opere non legittimabili.

Possibilità di sanatoria alternativa

In alternativa al ripristino dello stato dei luoghi, da interlocuzione con l'Ufficio Tecnico Comunale è emerso che l'ampliamento e il mutamento di destinazione d'uso (nei limiti di ammessi dalla legge) potrebbero risultare astrattamente sanabili mediante applicazione della Legge Regionale n. 25/2012 ("Piano Casa"), che consente interventi di ampliamento entro il limite massimo del 20% della volumetria esistente, subordinatamente al miglioramento della prestazione energetica dell'edificio con riduzione non inferiore al 20% del fabbisogno energetico dell'intera unità immobiliare.

La concreta percorribilità di tale soluzione presuppone la redazione di specifica progettazione edilizia ed energetica, finalizzata alla verifica dei requisiti richiesti dalla normativa regionale e alla quantificazione degli interventi necessari al conseguimento del miglioramento energetico.

In assenza di uno studio energetico e di una progettazione dedicata, non è possibile determinare con precisione i relativi costi; tuttavia, si evidenzia che tale procedura comporterebbe interventi tecnici e oneri ulteriori rispetto alla mera demolizione e ripristino.



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

L'immobile è occupato dall'esecutata e dalla sua famiglia.



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

Da ispezione ipotecaria sull'immobile censito al foglio 19 particella 661 sub 5, ispezione condotta nel periodo informatizzato che va dal 22/05/1996 al 15/01/2026, risultano le seguenti formalità (allegato 17):

- **TRASCRIZIONE del 13/06/2003** - Registro Particolare 8797 Registro Generale 13275
Pubblico ufficiale GUERRIERO NICOLA Repertorio 17552 del 16/05/2003
ATTO TRA VIVI - DONAZIONE ACCETTATA

- **ISCRIZIONE del 18/07/2003** - Registro Particolare 3822 Registro Generale 15484
Pubblico ufficiale GUERRIERO NICOLA Repertorio 18313 del 16/07/2003
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO- correlati Documenti successivi: Iscrizione n. 800 del 03/07/2023

- **ISCRIZIONE del 03/07/2023** - Registro Particolare 800 Registro Generale 10944
Pubblico ufficiale GUERRIERO NICOLA Repertorio 18313 del 16/07/2003
IPOTECA IN RINNOVAZIONE derivante da IPOTECA VOLONTARIA PER CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO - Formalità di riferimento: Iscrizione n. 3822 del 2003

- **TRASCRIZIONE del 20/06/2024** - Registro Particolare 8258 Registro Generale 9682
Pubblico ufficiale UNEP C/O CORTE D'APPELLO DI POTENZA Repertorio 1007 del 13/05/2024
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

Da ispezione sull'immobile:

- non ci sono trascrizioni di pignoramenti diversi da quello originante la presente procedura espropriativa (trascrizione del 20/06/2024 – Registro Particolare 8258, Registro Generale 9682);
- non risultano trascrizioni di domande giudiziali sul bene pignorato;
- non risultano atti impositivi di servitù.

SEZIONE A: ONERI E VINCOLI A CARICO DELL'ACQUIRENTE:

Sono a carico dell'acquirente i seguenti oneri e vincoli:

Rimozione di abusi edilizi, presentazione di pratica di sanatoria e di variazione catastale.

SEZIONE B: ONERI E VINCOLI CANCELLATI O COMUNQUE REGOLARIZZATI NEL CONTESTO DELLA PROCEDURA:

Ispezioni ipotecarie:

Le iscrizioni ipotecarie attualmente gravanti sull'immobile e cancellati nel contesto della procedura sono:



- iscrizione del 18/07/2003 - registro particolare 3822 registro generale 15484 e successivo rinnovo del 03/07/2023 - registro particolare 800 registro Generale 10944.

Difformità edilizio-urbanistiche:

Le difformità urbanistico - edilizie, così come specificato nel quesito n.6 e per le quali non si è proceduto alla regolarizzazione in corso d'opera, sono quantificate in euro 9.053,40.

. Tale costo è già stato detratto dalla determinazione del prezzo a base d'asta.

Difformità catastali: Le difformità catastali, così come specificato nel quesito n.3 e per le quali non si è proceduto alla regolarizzazione in corso d'opera, sono quantificate in euro 400. Tale costo è già stato detratto dalla determinazione del prezzo a base d'asta.



QUESITO n. 9: verificare se i beni pignorati ricadono su suolo demaniale:

Dalle verifiche catastali effettuate, nonché dalla documentazione acquisita presso l’Agenzia del Demanio – Direzione Regionale Puglia e Basilicata, è emerso quanto segue.

La particella di terreno su cui insiste il fabbricato oggetto di pignoramento, identificata al Catasto Terreni del Comune di Satriano di Lucania (PZ), foglio 19 particella 661, deriva dall’originaria particella 84, acquistata con atto di compravendita in data 14/09/1972, repertorio n. 30099, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Potenza il 29/09/1972 ai nn. 20344/18928 (allegato 18).

La particella 84 è stata successivamente soppressa in data 18/04/1994 con Tipo Mappale n. 2024/1994, generando le particelle 660 e 661.

Con atto amministrativo di espropriazione per pubblica utilità del 21/04/1997, trascritto ai nn. 7509/6719, è stata espropriata una porzione identificata come particella 84/B, dalla quale è derivata la particella 352, intestata al Demanio dello Stato, come risulta dall’ispezione ipotecaria fornita dall’Agenzia del Demanio (allegato 19).

Con nota assunta al protocollo dell’Agenzia del Demanio, è stato comunicato che non risultano diritti reali dello Stato sulla particella 661 del foglio 19. Nella stessa nota si specifica che la verifica è stata effettuata richiedendo accertamenti all’Agenzia delle Entrate per la ricostruzione del frazionamento, passaggio che risulta comunque superfluo ai fini della presente perizia, in quanto dall’ispezione ipotecaria emerge chiaramente che la particella 84/B espropriata corrisponde alla particella 352 e non alla 661 (allegato 20).

Inoltre, dalla consultazione del foglio di mappa n. 19 (allegato 11), si osserva che la particella derivante dall’espropriazione (352) risulta ubicata antistante alla particella 661 oggetto di pignoramento. Ciò conferma che la particella 661 non coincide con la porzione espropriata e che il fabbricato insiste su suolo di proprietà privata.

Alla luce delle verifiche eseguite, si può pertanto affermare che il bene pignorato non ricade su suolo demaniale.



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

Il bene pignorato trattandosi di fabbricato, non risulta suscettibile di essere gravato da censo, livello o uso civico, istituti riferibili esclusivamente a beni di natura fondiaria.



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

L'immobile oggetto di perizia è un fabbricato indipendente. Le spese di gestione ordinarie sono quelle strettamente correlate alla proprietà indipendente (manutenzione ordinaria, utenze, imposte comunali).

Non si hanno informazioni relative ad eventuali procedimenti giudiziari in corso sui beni oggetto della presente perizia.



QUESITO n. 12: procedere alla valutazione dei beni:

STIMA DEL PIÙ PROBABILE VALORE DI MERCATO (allegato 21)

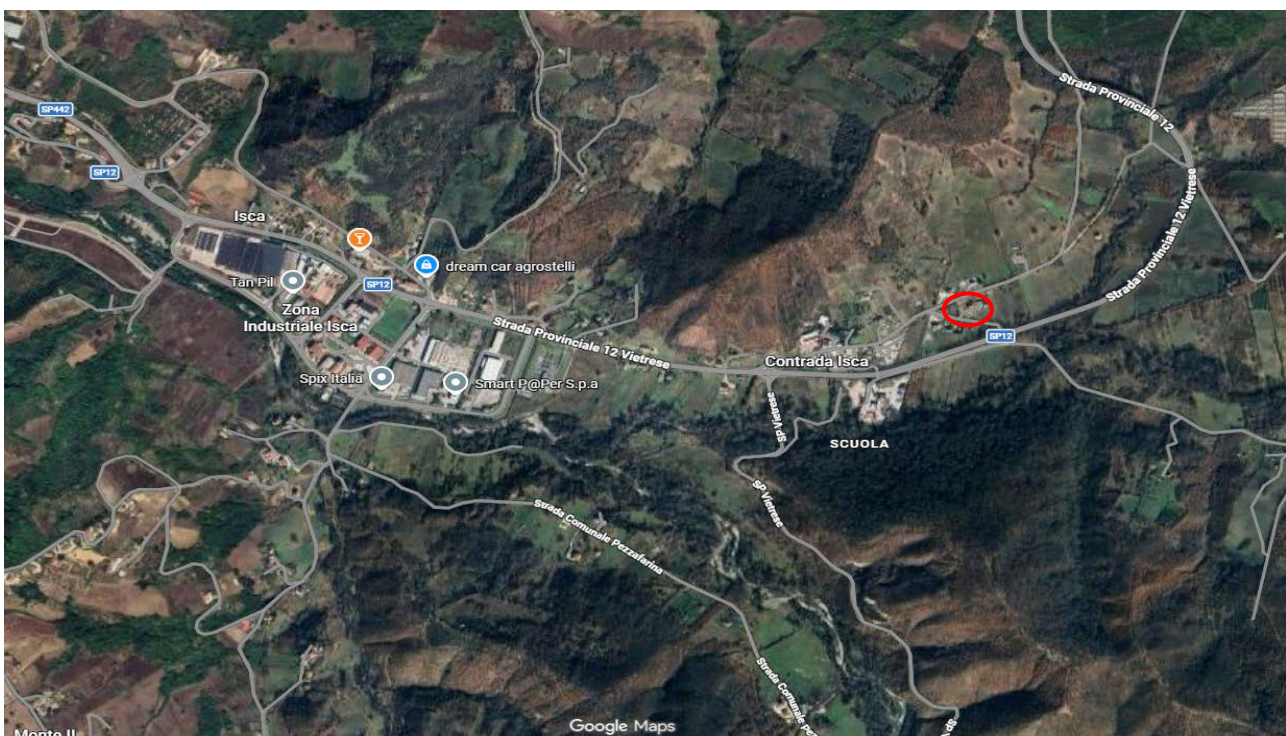
STIMA DI UN IMMOBILE RESIDENZIALE

ubicato in Contrada Isca - 85050 Satriano di Lucania (PZ)

LATITUDINE: 40.533697- LONGITUDINE: 15.607198



INDIVIDUAZIONE IMMOBILE SU MAPPA



INQUADRAMENTO CATASTALE



DATI CATASTALI

DATI IDENTIFICATIVI

Provincia

Potenza

Comune

Satriano di Lucania

TIPOLOGIA

fabbricati

FOGLIO

19

PARTICELLA

661

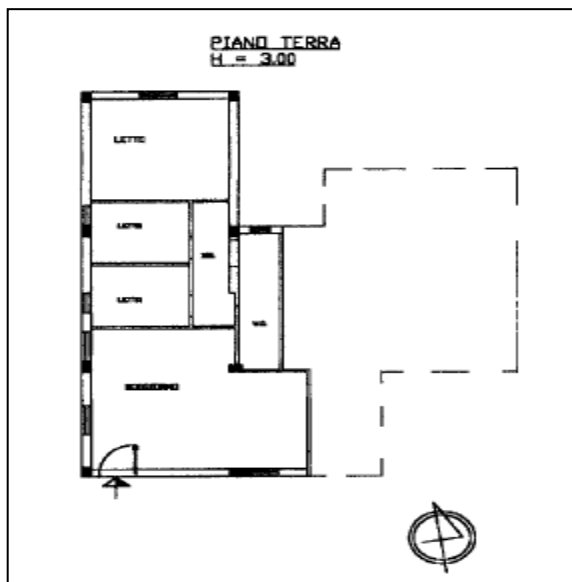
SUB

5

CATEGORIA

A/3

PLANIMETRIA CATASTALE



CALCOLO DELLA SUPERFICIE COMMERCIALE

La determinazione del più probabile valore di mercato dell'immobile è stata preceduta dal calcolo della superficie commerciale, effettuato in conformità ai criteri di cui al D.P.R. n. 138/98, Allegato C, nonché alle linee guida contenute nell'Allegato 5 del Manuale della Banca Dati delle Quotazioni dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI), recante "Istruzioni per la determinazione della consistenza degli immobili urbani per la rilevazione dei dati OMI".

La superficie commerciale è stata determinata mediante la scomposizione delle superfici nelle seguenti categorie:

- superficie dei vani principali;
- superficie degli accessori diretti e indiretti;
- superfici scoperte di pertinenza esclusiva.

Le superfici sono state computate al lordo delle murature perimetrali, fino al filo esterno delle stesse. I muri interni e perimetrali sono stati conteggiati per intero fino ad uno spessore massimo di 50 cm, mentre i muri in comunione sono stati computati nella misura del 50% fino ad uno spessore massimo di 25 cm, secondo quanto previsto dalla normativa richiamata.

La superficie commerciale è stata quindi determinata quale somma delle superfici omogeneizzate mediante l'applicazione dei coefficienti di ponderazione previsti dalla prassi estimativa, come di seguito specificato:

- vani principali e accessori a servizio diretto: 100%;
- vani accessori a servizio indiretto;
 - 50% se comunicanti con i vani principali;
 - 25% se non comunicanti;
- balconi, terrazze e superfici assimilabili di pertinenza esclusiva:
 - 30% fino a 25 mq;
 - 10% per la quota eccedente.

Ai fini della determinazione del valore di mercato, la superficie commerciale dell'immobile è stata calcolata con riferimento alla consistenza legittima risultante dal titolo edilizio assentito, escludendo la porzione oggetto di ampliamento volumetrico, in considerazione dell'impossibilità di regolarizzazione mediante sanatoria ordinaria e della conseguente necessità di ripristino dello stato dei luoghi.

La stima è stata inoltre effettuata considerando le destinazioni d'uso assentite: in particolare, il locale originariamente destinato a deposito agricolo è stato valutato in coerenza con tale destinazione, quale superficie accessoria indiretta dell'abitazione.

Utilizzando i criteri sopra esposti è stato possibile determinare la superficie commerciale sulla base della quale si è stabilito il valore di mercato dell'immobile.



CALCOLO SUPERFICIE COMMERCIALE – CRITERIO DI CALCOLO D.P.R. 138/98 – ALLEGATO C

Si riporta di seguito il riepilogo delle superfici rilevate e delle corrispondenti superfici commerciali determinate ai sensi del D.P.R. 138/98:

CALCOLO DELLA SUPERFICIE COMMERCIALE

- Superficie vani principali e accessori diretti:
72,12 mq → 72,12 mq (100%)
- Superficie vani accessori indiretti:
29,39 mq → 14,70 mq (50%)
- Superfici esterne (portico):
4,50 mq → 1,35 mq (30%)

Superficie commerciale complessiva arrotondata all'unità: 88 mq

CRITERIO DI DETERMINAZIONE DEI VALORI DI RIFERIMENTO: METODO DI STIMA COMPARATIVO

Una volta determinata la superficie commerciale, il valore di mercato è stato stimato mediante applicazione del metodo comparativo, fondato sul confronto con valori unitari espressi dal mercato immobiliare per beni analoghi per tipologia, ubicazione e caratteristiche.

Ai fini della determinazione del valore unitario di riferimento si è fatto ricorso alla banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate – Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI), che fornisce intervalli di valori al metro quadrato di superficie commerciale per zone territoriali omogenee.

Le quotazioni OMI, elaborate sulla base di rilevazioni di mercato (atti di compravendita, offerte, aste e altre fonti qualificate), costituiscono parametro di riferimento per la stima comparativa.

Nello specifico, l'immobile ricade nella zona omogenea classificata come "R – Extraurbana / Zona Agricola". Sono stati assunti quale riferimento i valori relativi al primo semestre 2025, ultimo periodo disponibile alla data della stima.

Di seguito si riportano i valori risultanti dall'interrogazione della banca dati OMI per la zona di riferimento.



Banca dati delle quotazioni immobiliari – Risultato (allegato 22)

Risultato interrogazione: Anno 2025 - Semestre 1

Provincia: POTENZA

Comune: SATRIANO DI LUCANIA

Fascia/zona: Extraurbana/ZONA AGRICOLA - C.DA TEMPA, C.DA RAMMOTTA , C.DA ACQUA PALOMBA, C.DA S. LUCIA, C.DA ISCA

Codice zona: R

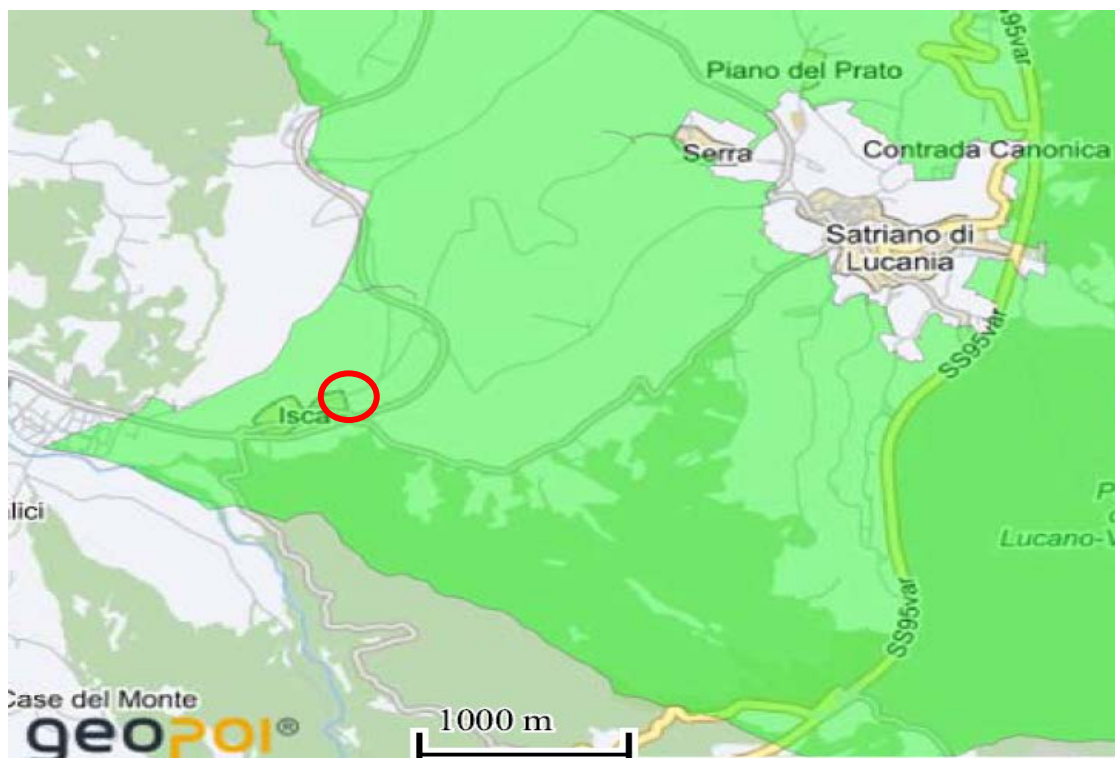
Microzona: 3

Tipologia prevalente: Non presente

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	Normale	340	420	L	1,1	1,5	L
Abitazioni di tipo economico	Normale	260	315	L	,9	1,2	L
Autorimesse	Normale	160	205	L	,5	,7	L
Box	Normale	160	225	L	,5	,7	L



ZONA OMI DI RIFERIMENTO



L'immobile oggetto di stima è ubicato nella zona censuaria extraurbana a prevalente destinazione agricola del Comune di Satriano di Lucania, come evidenziato nella mappa OMI di riferimento. La zona, classificata come "R – Extraurbana / Zona Agricola", presenta valori medi di mercato relativamente bassi, in linea con la natura rurale dell'area e la sua distanza dal centro urbano e dai principali servizi.

Valore di riferimento OMI

Per la categoria "Abitazioni civili" in stato conservativo normale, la banca dati OMI dell'Agenzia delle Entrate riporta valori unitari compresi tra 340 € e 420 €/mq. Considerata la tipologia e lo stato di conservazione dell'immobile, che si presenta in buone condizioni strutturali e manutentive, e rispetto alla presenza di numerose costruzioni rurali in condizioni inferiori nel contesto, si è scelto di partire dal valore massimo della fascia, pari a 420 €/mq, per tenere conto della buona qualità e delle condizioni complessive dell'immobile rispetto agli standard della zona.



APPLICAZIONE DEL COEFFICIENTE CORRETTIVO PER POSIZIONE

In considerazione della collocazione più decentrata dell'immobile rispetto ad altri fabbricati ricadenti nella medesima zona OMI, al valore massimo di 420 €/mq è stato applicato un coefficiente correttivo pari a 0,90, ritenuto congruo a rappresentare la minore appetibilità di mercato connessa alla specifica posizione.

Considerato che il valore unitario di riferimento adottato è riferito a immobili non di nuova costruzione, non si è ritenuto opportuno applicare ulteriori coefficienti correttivi legati alla vetustà dell'immobile.

DETERMINAZIONE DEL VALORE UNITARIO E COMPLESSIVO

Il valore unitario rettificato, calcolato moltiplicando il valore massimo di zona per il coefficiente correttivo di posizione, è quindi:

$$420 \text{ €/mq} \times 0,90 = 378 \text{ €/mq}$$

Applicando tale valore alla superficie commerciale complessiva si ottiene il più probabile valore di mercato dell'immobile:

$$\text{PIU' PROBABILE VALORE DI MERCATO} = 378 \text{ €/mq} \times 88 \text{ mq} = 33.264 \text{ Euro}$$

PRESENZA DI IRREGOLARITA' O DIFFORMITA' INFLUENTI SUL VALORE DI MERCATO:

Dal più probabile valore di mercato dell'immobile devono essere detratti i costi stimati ai quesiti n.3 e n.6:

1) Regolarità catastale - legge n° 52 del 1985 art. 29 comma 1bis:

Il costo stimato per la regolarizzazione della planimetria catastale è di euro 400.

2) Regolarità edilizio - urbanistica:

Il costo stimato per la regolarizzazione edilizio - urbanistica dell'immobile è di euro 9.053,40.

PIU' PROBABILE VALORE DI MERCATO	33.264 Euro
COSTO REGOLARIZZAZIONE CATASTALE	- 400 Euro
COSTO REGOLARIZZAZIONE EDILIZIO URBANISTICA	- 9.053,40 Euro
VALORE IMMOBILE AL NETTO DEI COSTI PER REGOLARIZZARE	Tot = 23.810,60 Euro

Al fine di rendere comparabile e competitivo l'acquisto in sede di espropriazione forzata rispetto all'acquisto nel libero mercato e di tener conto delle differenze esistenti al momento della stima tra la vendita al libero mercato e la vendita forzata dell'immobile, si propone al G.E. un prezzo a base d'asta con una riduzione del valore di mercato del 10%.

$$\text{RIDUZIONE DEL VALORE DEL 10\%} = 23.810,60 \text{ €} \times 10\% = 2.381 \text{ €}$$

PREZZO BASE D'ASTA PROPOSTO = 23.810,60 € - 2.381 € = 21.430 €



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

Nel procedimento di esecuzione immobiliare si fa riferimento al pignoramento dell'intera unità immobiliare, pertanto non ci sono quote indivise da valutare.



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:

Certificato di residenza

Da certificato di residenza storico anagrafico (allegato 23), rilasciato dal Comune di [redacted] in data [redacted] risulta che:

- l'esecutata è iscritta nell'anagrafe della popolazione residente nel Comune di [redacted] dalla nascita;
- [redacted] stata residente in [redacted] (PZ);
- [redacted] (PZ);
- [redacted] è stata residente in [redacted] (PZ).

L'indirizzo di residenza dell'esecutata alla data del 03/06/2025 e alla data di trascrizione del pignoramento del 20/06/2024 è [redacted].

Certificato di stato civile

Da certificato di stato civile rilasciato dal Comune di [redacted] in data [redacted] risulta che l'esecutata è di stato civile coniugata (allegato 02).

Estratto di matrimonio

Da estratto dell'atto di matrimonio, rilasciato da [redacted], risulta che l'esecutata ha contratto matrimonio in data [redacted] come risulta da atto : Anno 2004 P. II S. B N. 3 de [redacted] (allegato 03).

ANNOTAZIONI

Non risultano annotazioni relative a convenzioni matrimoniali; pertanto, ai sensi dell'art. 159 c.c., il regime patrimoniale dei coniugi deve ritenersi quello della comunione legale dei beni.



Conclusioni:

Con il deposito del presente elaborato peritale e la trasmissione alle rispettive Parti, l'esperto ritiene di aver svolto il mandato conferitogli e rimane a disposizione per ulteriori chiarimenti, delucidazioni, osservazioni ed accertamenti tecnici che il Giudice dell'Esecuzione e/o le parti interessate ritenessero opportuni.

Potenza, 02/03/2026

Il tecnico
Ing. Giuseppe FERRARA
(f.to digitalmente)

