

R.G.E. N. 1/2025

TRIBUNALE ORDINARIO DI MATERA
– Ufficio Esecuzioni Immobiliari –
GIUDICE DELL'ESECUZIONE: Dott.ssa Valeria LA BATTAGLIA

Consulenza Peritale ed Estimativa inerente l' immobile sito in Scanzano Jonico (MT) alla via Giustino Fortunato n° 27 – ESECUZIONE IMMOBILIARE iscritta al R.G.E. N° 1/2025 promossa da contro

Il Consulente Tecnico d'Ufficio
Ing. Riccardo GIORGI

Bernalda, 27/12/2026

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

1.1 Oggetto del mandato di consulenza

La società _____, sede legale in _____ alla via _____, ha avviato la procedura di pignoramento immobiliare giusta trascrizione del 25-03-2025, (r.gen. 2838/r.part. 2247 presentazione n. 2 del 25.03.2025) presso il competente Ufficio del Territorio dell'Agenzia delle Entrate. Essa è stata notificata al sig. _____, c.f. _____ nato a _____, oggi residente in _____ alla via _____ n. _____ (mutuatario e datore di ipoteca) ed alla sig.ra _____, c.f. _____, nata a _____ il _____, oggi residente in _____ alla via _____ n. _____ (mutuatario e datore di ipoteca) relativamente all'immobile in proprietà per ½ ciascuno dei predetti debitori così identificato: Immobile sito nel Comune di Scanzano Jonico via Giustino Fortunato n. 27 censito al fg. 59, particella 850, sub 9 - cat. A/3 vani 4,5.

Con Verbale di Udienza del 13/11/2025 il Giudice Esecutore ha nominato, Esperto Estimatore, il sottoscritto C.t.u., Ing. Riccardo Giorgi, con studio professionale in Bernalda al Corso Umberto n. 300/A. L'incarico, concretizzatosi con l'accettazione dello stesso avvenuta in data 14-11-2025, pone allo scrivente i seguenti quesiti peritali:

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 $\frac{1}{2}$, $\frac{1}{4}$; ecc.) ed i **beni oggetto del pignoramento**.

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

Al riguardo:

- qualora l'atto di pignoramento rechi l'indicazione di un **diritto di contenuto più ampio** rispetto a quello in titolarità dell'esecutato (ad esempio: piena proprietà in luogo della nuda proprietà o dell'usufrutto o della proprietà superficiaria; intera proprietà in luogo della quota di $\frac{1}{2}$; quota di $\frac{1}{2}$ in luogo della minor quota di $\frac{1}{4}$; ecc.), l'esperto proseguirà nelle operazioni di stima assumendo come oggetto del pignoramento il diritto quale effettivamente in titolarità del soggetto esecutato (anche ai fini della stima);

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

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

Al riguardo:

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

- nel caso in cui l'atto di pignoramento rechi l'indicazione del bene con dati di identificazione catastali completamente errati (indicazione di foglio catastale inesistente o corrispondente ad altra zona; indicazione di p.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 accatastrato al C.F.; vani non indicati nella planimetria; diversa distribuzione di fatto dei vani, ecc.), l'esperto proseguirà nelle operazioni di stima assumendo come oggetto del pignoramento il bene quale effettivamente esistente (rinviando alla risposta al quesito n. 3 per l'esatta descrizione delle difformità riscontrate).

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

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

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

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).

L'esperto stimatore provvederà altresì a verificare se il pignoramento riguardi immobili realizzati in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata, che sono stati finanziati in tutto o in parte con risorse pubbliche, evidenziando l'eventuale natura di proprietà superficiaria del diritto sul bene oggetto della vendita forzata ed individuando eventualmente la convenzione stipulata tra la Pubblica amministrazione concedente e il concessionario con i relativi obblighi a carico di quest'ultimo, quali risultanti dalla trascrizione della convenzione a favore dell'ente erogatore del finanziamento. Nella determinazione del prezzo di vendita del bene pignorato saranno quindi considerati i vincoli derivanti dalla sua natura di immobile realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata.

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;**
- **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

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

(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:

- **artt. 31 e seguenti della legge n. 47 del 1985** (in linea di principio, immobili ed opere abusivi ultimati entro la data del 1.10.1983 ed alle condizioni ivi indicate);

- **art. 39 della legge n. 724 del 1994** (in linea di principio, opere abusive ultimate entro la data del 31.12.1993 ed alle condizioni ivi indicate);

- **art. 32 del D.L. n. 269 del 2003 convertito in legge n. 326 del 2003** (in linea di principio, opere abusive ultimate entro la data del 31.3.2003 ed alle condizioni ivi indicate);

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

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

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

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

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

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

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

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

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

L'esperto verificherà **se l'immobile è abitato dal debitore o dal debitore e dalla sua famiglia** (per tali intendendosi anche le unioni civili e le convivenze more uxorio, cfr. art. 2 Cost., art. 1, commi 1 della L. n. 76/2016 e ss. per le unioni civili tra persone dello stesso sesso, art.1 commi 50 e ss. della L. n. 76/2016 per la rilevanza per l'ordinamento giuridico delle forme di convivenza di fatto) in data anteriore alla notifica dell'atto di pignoramento verificando: - il certificato di residenza del debitore e dei familiari con lui conviventi; - il certificato dello stato di famiglia e le risultanze dei registri dello stato civile; - l'intestazione delle bollette delle utenze della luce e del gas; la presenza all'interno dell'abitazione dei beni di cui all'art. 514, n. 2 c.p.c.;

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.).

Nel caso di immobile oggetto di un **provvedimento di assegnazione della casa coniugale** l'Esperto:

- i) acquisirà copia del decreto di assegnazione unitamente al provvedimento di omologa/sentenza definitiva del giudizio;
- ii) verificherà se il provvedimento di assegnazione sia stato trascritto;
- iii) se trascritto, acquisisca copia integrale della nota di trascrizione nonché copia del certificato di stato di famiglia al fine di verificare se il coniuge assegnatario risiede nella casa familiare unitamente a figli minori o maggiorenni che si presumono non autosufficienti sino al 26esimo anno di età.

Si avvisa che provvedimento di assegnazione non è opponibile se il coniuge assegnatario è soggetto esecutato.

Il provvedimento di assegnazione è opponibile alla procedura solamente in ipotesi di trascrizione anteriore al pignoramento (art. 155 quater c.c. e 2643 c.c.), tuttavia qualora nella procedura sia presente, quale procedente o intervenuto, un creditore munito di ipoteca iscritta prima della trascrizione del provvedimento di assegnazione, a propria volta trascritto prima della trascrizione del pignoramento, il provvedimento di assegnazione non sarà opponibile alla procedura.

In caso di rilevata opponibilità, l'esperto stimerà l'immobile secondo il seguente criterio: effettui la quantificazione dell'equivalente pecuniario dell'assegnazione ad immagine di usufrutto, cioè come se la coniuge assegnataria decedesse al compimento del 26esimo anno del figlio minore e sottragga la somma così quantificata dal valore base del bene.

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:

- verificare – in presenza di trascrizioni di pignoramenti diversi da quello originante la presente procedura espropriativa – la pendenza di **altre procedure esecutive (sia individuali**

sia concorsuali) 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;

– 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;

– acquisire copia di eventuale **provvedimento giudiziale di assegnazione al coniuge** della casa coniugale;

– acquisire copia di provvedimenti impositivi di **vincoli storico-artistici**;

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

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

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

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

In particolare, l'esperto indicherà:

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

Tra questi si segnalano in linea di principio:

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

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

Tra questi si segnalano:

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

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

L'esperto deve procedere alla verifica se i beni pignorati ricadano su suolo demaniale, precisando se vi sia stato provvedimento di declassamento o se sia in corso la pratica per lo stesso.

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

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

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

All'uopo, laddove il diritto sia costituito a favore di **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**:

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

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 ALLA 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**.

Attività propedeutica ed accesso atti presso vari enti pubblici

In forza dell'incarico ricevuto si è dato inizio all'espletamento delle attività propedeutiche per acquisire informazioni e documenti utili per la redazione della presente perizia.

Accesso presso il Comune di Scanzano Jonico

- 29-12-2025: richiesta al Comune di Scanzano Jonico del certificato di destinazione urbanistica dell'immobile oggetto di causa ([ALLEGATI1-RGE 1-2025 ALL 1.pdf](#));

- 29-12-2025: richiesta di accesso agli atti del Comune di Scanzano Jonico ([ALLEGATI2-RGE 1-2025 ALL 2.pdf](#));

- 08-01-2026: ritiro documenti richiesti all'Ente([ALLEGATI3-RGE 1-2025 ALL 3.pdf](#)) ;

- 08-01-2026: ritiro Certificato di destinazione urbanistico([ALLEGATI4-RGE 1-2025 ALL 4.pdf](#)) ;

Accesso presso l'Ufficio Tecnico Erariale – Catasto

- 13-01-2026 per acquisizione piantine e visure storiche catastali dei beni oggetto di causa ([ALLEGATI5-RGE 1-2025 ALL 5.pdf](#)).

Accesso presso l'Ufficio Tecnico Erariale – Registro Ipotecario

- 11-12-2025 per ispezione ordinaria presso Servizio di Pubblicità Immobiliare di Matera ([ALLEGATI6-RGE 1-2025 ALL 6.pdf](#)).

L'ispezione ha riguardato il periodo 27-08-1996 / 10-12-2025 relativamente al seguente bene:

□ - - FG 59, p.lla 850, sub 9 – catasto urbano del Comune di Scanzano Jonico

Le visure ipotecarie forniscono le informazioni inerenti le situazioni pregiudizievoli gravanti sul bene:

1. **Trascrizione** del 24/10/2002 – Registro particolare 6783, Registro Generale 8662. Pubblico ufficiale Lacanna Vincenzo Repertorio 5350 del 17-10-2002. ATTO TRA VIVI – COMPAVENDITA

2. **Trascrizione** del 04/04/2019 – Registro particolare 2537, Registro Generale 3341. Pubblico ufficiale Galante Marco Repertorio 10174/6108 del 3-04-2019. ATTO TRA VIVI – COMPAVENDITA

3. **Iscrizione** del 04/04/2019 – Registro particolare 484, Registro Generale 3342. Pubblico ufficiale Galante Marco Repertorio 10175/6108 del 3-04-2019. IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO

4. **trascrizione** del 25-03-2025 - Registro particolare 2247, Registro Generale 2838. Pubblico ufficiale UNEP Tribunale di Matera Repertorio 2037 del 30-12-2024. ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI.

Richiesta allo Studio Notarile Dott. Marco Galante

- 18-12-2025 acquisizione atto pubblico di compravendita del bene oggetto del pignoramento ([ALLEGATI7-RGE 1-2025_ALL 7.pdf](#)).

Richiesta al Comune di Scanzano Jonico

- 08-01-2026: richiesta on line dei seguenti certificati:

1. Certificato di residenza storico anagrafico;
2. Certificato di residenza;
3. Certificato di matrimonio per estratto

Documenti ricevuti in data 13-1-2026 a mezzo pec (in uno [ALLEGATI8-RGE 1-2025_ALL 8.pdf](#))

Richiesta al Comune di Cassano allo Jonio

- 08-01-2026: richiesta on line dei seguenti certificati:

1. Certificato di residenza storico anagrafico;
2. Certificato di residenza;

Documenti ricevuti in data 9-1-2026 a mezzo pec (in uno [ALLEGATI9-RGE 1-2025_ALL 9.pdf](#))

Proroga e deposito perizia

Non si è reso necessario richiedere alcuna proroga.

Sopralluoghi ed accertamenti

Le operazioni di consulenza iniziate, il giorno 14/11/2025, con il conferimento dell'incarico e con l'esame degli atti del fascicolo d' ufficio, sono proseguite con le varie attività necessarie per l'acquisizione di documenti e dati utili alla redazione della presente perizia. In data 04/12/2025, previa comunicazione a mezzo raccomandata inviata dal custode giudiziario, dott. Comm. Pietro Rossetti, è avvenuto il primo accesso ai luoghi di cui è causa. In tale occasione è stato identificato il compendio immobiliare pignorato, presenti lo scrivente, il dott. Comm. Pietro Rossetti, la sig.ra _____ ed il sig. _____. Le operazioni si sono concluse con la stesura del verbale ([ALLEGATI10-RGE 1-2025_ALL 10.pdf](#)).

Allo stato attuale l'immobile è detenuto dalla sig.ra Donatella Miraglia

Successivamente, in data 19-12-2025 e in data 23-12-2025, sono stati effettuati altri accessi presso l'immobile durante i quali è stato eseguito il rilievo metrico e fotografico interno ed esterno dello stesso ([ALLEGATI11-RGE 1-2025_ALL 11.pdf](#)).

Tutto ciò premesso ed acquisito si procede con la disanima e risposta ai quesiti posti

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

Il creditore procedente ha depositato la **certificazione notarile sostitutiva** del certificato ipocatastale emessa dal dott. Niccolò Tiecco, notaio in Perugia in base alle ricerche effettuate presso l'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Matera- Territorio- Servizio di Pubblicità Immobiliare. Alla data 25-03-2025, nel ventennio preso in esame antecedentemente la trascrizione del pignoramento, lo stesso notaio certifica che l'immobile oggetto della presente procedura risulta gravato dalle seguenti formalità:

VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI, trascritto ai nn.2838/2247 in data 25 marzo 2025, a seguito di atto giudiziario per Unep Tribunale Di Matera del 30 dicembre 2024, numero di repertorio 2037, a favore di INTESA SANPAOLO S.P.A. sede Torino (TO), codice fiscale 00799960158, per la quota di 1/1 del diritto di proprietà', contro nata a il , codice fiscale , per la quota di 1/2 del diritto di proprietà', nato a il , codice fiscale , per la quota di 1/2 del diritto di proprietà', avente ad oggetto l'immobile di relazione.

IPOTECA VOLONTARIA A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO, iscritta ai nn.3342/484 in data 04 aprile 2019, a seguito di atto notarile pubblico per Notaio Galante Marco di Montescaglioso (MT) del 03 aprile 2019, numero di repertorio 10175/6108 - Importo totale € 144.000,00 - Importo Capitale € 72.000,00 - durata 25 anni, a favore di INTESA SANPAOLO S.P.A. sede Torino (TO), codice fiscale 00799960158, per la quota di 1/1 del diritto di proprietà', contro nata a il , codice fiscale , per la quota di 1/2 del diritto di proprietà', in regime di separazione dei beni, nato a il , codice fiscale , per la quota di 1/2 del diritto di proprietà', in regime di separazione dei beni, avente ad oggetto l'immobile di relazione

Dal Decreto di Omologa della separazione consensuale del 24 maggio 2022 tra i sigg. e ([ALLEGATI12-RGE 1-2025ALL 12.pdf](#)) si evince:

... punto 1) La casa coniugale e gli arredi ivi contenuti sita in Scanzano Jonico alla Via Giustino Fortunato n. 27 e in proprietà di entrambi i coniugi viene assegnata a per ivi abitarci con il figlio minore;

.... Punto 13) Il signor si obbliga senza onere e senza corrispettivo alcuno al trasferimento della propria quota di proprietà dell'appartamento sito in Scanzano Jonico alla Via Giustino Fortunato, 27 meglio identificato al Catasto fabbricati di Scanzano Jonico al fg 59 particella 850 sub 9 piano 2 interno 7 cat. A/3 classe 2 vani 4,5 superficie totale mq 98 rendita catastale € 302,13, a favore del proprio figlio e per suo nome, alla signora , previo accollo in via esclusiva a carico di quest'ultima dell'intero pagamento del restante mutuo stipulato in data 03.04.2019 con n. di repertorio 10.175 e raccolta n. 6108 a firma del Notaio dott. Marco Galante di Montescaglioso per un importo iniziale concesso di € 72.000,00 (settantaduemila

virgola zero zero euro) e con rimborso predisposto con rate mensili costanti e posticipate di € 315,80 mensili per 300 mensilità (25 anni).

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

Il bene è pervenuto a favore di _____ nata a _____ il _____, codice fiscale _____, per la quota di 1/2 del diritto di proprietà e di _____ nato a _____ il _____, codice fiscale _____, per la quota di 1/2 del diritto di proprietà, giusto atto rogito notaio Marco Galante 10174/6108 del 3-04-2019 e trascritto presso la Conservatoria dei RR II di Matera Registro particolare 2537, Registro Generale 3341 in data 4-04-2019.

Il bene oggetto di pignoramento consta di un appartamento posto al secondo piano di un immobile sito nel Comune di Scanzano Jonico alla via Giustino Fortunato e risulta così censito catastalmente:

Comune di Scanzano Jonico (MT) - Catasto Fabbricati FG 59, p.lla 850, sub 9 Cat A/3, Classe 2, Piano 2, Consistenza 4,5 vani, Sup mq 98; Sup escluse aree scoperte= mq 92

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

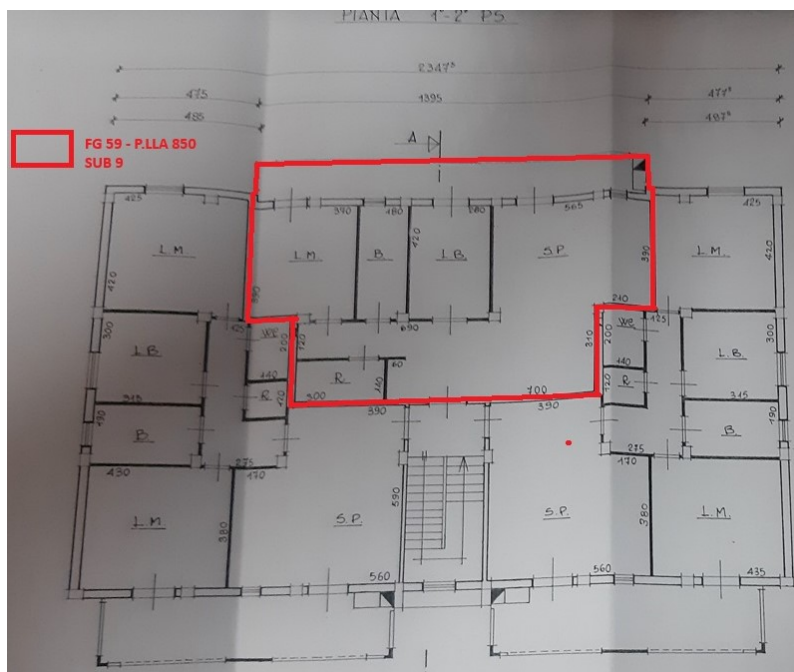
Il bene sopra indicato con i relativi riferimenti catastali è l'unico oggetto della presente procedura esecutiva.

Descrizione

Unità immobiliare adibita a civile abitazione, ([ALLEGATI\13-RGE 1-2025 ALL 13.pdf](#)) costituita da un ambiente unico ingresso/soggiorno/pranzo/cucina in nicchia oltre un piccolo disimpegno che consente l'accesso ad un ripostiglio, alla stanza da letto matrimoniale, al bagno e ad un ulteriore stanza (letto singolo). L'appartamento si presenta ben illuminato ed aerato per la presenza in quasi tutti gli ambienti di aperture (finestre e porte finestre) che si affacciano su un ampio balcone che si sviluppa lungo tutto il fronte nord dell'appartamento. Le pareti dell'intero appartamento, sono intonacate e tinteggiate con pittura lavabile, fatta eccezione per il bagno che presenta un rivestimento con piastrelle fino a 200 cm di altezza e la cucina in nicchia le cui pareti sono rivestite con piastrelle sino all'altezza di cm 220 dal pavimento che in tutti gli ambienti è di gres porcellanato. Gli ambienti sono provvisti di infissi interni ed esterni in legno; quelli esterni sono provvisti di avvolgibili in plastica a rullo. L'appartamento è dotato di radiatori per il riscaldamento serviti da una caldaia alimentata a gas posta sul balcone. L'impianto elettrico è suddiviso tra linea luci e linea forza motrice. L'unità si presenta in buono stato di manutenzione ed uso. Attualmente è utilizzata dalla signora Donatella Miraglia. L'immobile non è dotato di ascensore né di spazi comuni di natura condominiale ad eccezione ovviamente delle

scale e dell'androne di ingresso.

Durante il sopralluogo sono state rilevate alcune misure riscontrando la rispondenza con quanto indicato sulla pianta di progetto di seguito riportata con evidenza, in rosso, del perimetro della unità immobiliare di che trattasi.



E' stato così possibile determinare la superficie lorda del bene e di ogni specifico ambiente a cui sono stati applicati alcuni coefficienti correttivi che ne tipizzano le caratteristiche.

Tabella di calcolo **superfici**

Descrizione	Super. Lorda (mq)	Coeff. di utilizzo	Coeff. di orientamento	Coeff. di piano	Sup. Comm.le (mq)
Ingr./Soggiorno	23,15	1	0,70	0,90	14,59
Cucina/Pranzo	25,40	1	0,90	0,90	20,57
Disimpegno	4,42	0,80	0,70	0,90	3,18
WC	8,46	0,90	0,90	0,90	6,16
Letto matrim.le	17,30	1	0,90	0,90	14,01
Letto singolo	12,91	1	0,90	0,90	10,45
Ripostiglio	5,53	0,90	0,70	0,90	3,13
Balcone	19,53	0,30	0,90	0,90	4,75
totale	116,68				76,95

Nota: secondo la norma UNI 10750/2005 si intende per superficie lorda quella comprensiva delle murature esterne computate per intero e per un massimo di 50 cm, delle tramezzature interne e delle murature in comunione, nella misura del 50% fino ad uno spessore massimo di 25 cm. Tale superficie è virtualizzata da opportuni e specifici coefficienti (DPR 138/98) che si rapportano al mercato delle compravendite, costituendo così la superficie commerciale o anche superficie convenzionale vendibile.

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

Dal certificato catastale storico emerge la seguente situazione: ([ALLEGATI5-RGE 1-2025_ALL 5.pdf](#))

Comune di Scanzano Jonico (MT) - Catasto Fabbricati FG 59, p.lla 850, sub 9 Cat A/3, Classe 2, Piano 2, Consistenza 4,5 vani, Sup mq 98; Sup escluse aree scoperte= mq 92

Intestazione immobile:

dal 21/05/2002 (data di costituzione) al 03-04-2019:

o (CF) nato a il

dal 17-10-2002 al 03-04-2019:

o (CF) nata a il con diritto di proprietà per ½);

o (CF) nata a il con diritto di proprietà per ½);

Dal 03-04-2019ad oggi:

o (CF) nata a il con diritto di proprietà per ½);

o (CF) nato a il con diritto di proprietà per ½);

Si è riscontrata esatta rispondenza formale tra i dati catastali e quelli indicati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione, nonché nel negozio di acquisto.

Difformità tra lo stato dei luoghi e quanto riportato nella planimetria catastale corrispondente.

Dal riscontro documentale con lo stato dei luoghi emergono modeste difformità tra rappresentazione catastale e stato dell'esistente. Esse consistono nella presenza di due piccoli armadi a muro: il primo posto in prossimità della porta di ingresso ed il secondo posto in fondo al corridoio. Vi è però corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la pianta allegata alla Concessione Edilizia n. del PdC ([ALLEGATI3-RGE 1-2025_ALL 3.pdf](#)). Sostanzialmente la consistenza dell'immobile non cambia. Qualora ritenuto necessario si può depositare in catasto nuova planimetria per una migliore definizione dei dettagli interni all'alloggio.

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

LOTTO UNICO. Appartamento sito al secondo piano dell'immobile sito in Scanzano Jonico alla via Giustino Fortunato. Composto da un ambiente unico ingresso/soggiorno/pranzo/cucina in nicchia oltre un piccolo disimpegno che consente l'accesso ad un ripostiglio, alla stanza da letto matrimoniale, al bagno e ad un ulteriore stanza (letto singolo). L'appartamento si presenta ben illuminato ed aerato per la presenza in quasi tutti gli ambienti di aperture (finestre e porte finestre) che si affacciano su un ampio balcone che si sviluppa lungo tutto il fronte nord dell'appartamento. E' riportato nel Catasto Fabbricati del Comune di Scanzano Jonico al foglio 59, p.lla 850, sub 9.

Lo stato dei luoghi corrisponde alla consistenza catastale.

IL PREZZO BASE è determinato in € 66.859,50 (diconsi euro sessantaseimilaottococinquantanove/50)

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

Sino al 16-10-2002 la proprietà risulta in capo al signor nato a il , codice fiscale , per la quota di 1/1 del diritto di proprietà', in regime di separazione dei beni.

Dal 17-10-2002 al 2-4-2019 la proprietà risulta in capo a nata a il , codice fiscale , per la quota di 1/2 del diritto di proprietà' e nata a il , codice fiscale , per la quota di 1/2 del diritto di proprietà'.

Dal 3-04-2019 ad oggi la proprietà risulta in capo alla signora nata a il , codice fiscale , per la quota di 1/2 del diritto di proprietà', in regime di separazione dei beni, ed al sig. nato a il , codice fiscale , per la quota di 1/2 del diritto di proprietà' , in regime di separazione dei beni.

La consistenza del bene viene così descritta in atti:

Articolo 1 - CONSENSO ED OGGETTO. Le signore , ciascuna per metà ed in solido per intero, vendono ai coniugi , che accettano ed acquistano in parti uguali ed indivise, la piena proprietà dell'abitazione in Scanzano Jonico posta al secondo piano del fabbricato a destinazione condominiale avente accesso dalla via Giustino Fortunato n.27, composta di quattro vani ed accessori, confinante con vano scala, con proprietà i e con proprietà salvo altri, riportata in Catasto Fabbricati del Comune di Scanzano Jonico al foglio 59, particella 850, sub 9, via Giustino Fortunato snc, piano 2, interno 7, cat.A/3, classe 2, vani 4,5, superficie catastale totale mq.98, superficie catastale totale escluse aree scoperte mq.92, rendita Euro 302,13 in ditta alle venditrici in parti uguali.

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

Sotto il profilo edilizio ed urbanistico, si è riscontrato che l'immobile allo stato attuale risulta essere conforme a quanto concesso

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

L'immobile pignorato è abitato dalla signora con il figlio . Si ricorda che a seguito della sentenza del Tribunale di Matera n. in data con cui è stata dichiarata la cessazione degli effetti civili del matrimonio (vedi punto 13 della sentenza) il signor si obbliga senza onere e senza corrispettivo alcuno al trasferimento della propria quota di proprietà dell'appartamento sito in Scanzano Jonico alla Via Giustino Fortunato, 27 meglio identificato al

Catasto fabbricati di Scanzano Jonico al fg 59 particella 850 sub 9 piano 2 interno 7 cat. A/3 classe 2 vani 4,5 superficie totale mq 98 rendita catastale € 302,13, a favore del proprio figlio e per suo nome, alla signora , previo accollo in via esclusiva a carico di quest'ultima dell'intero pagamento del restante mutuo stipulato in data 03.04.2019 con n. di repertorio 10.175 e raccolta n. 6108 a firma del Notaio dott. Marco Galante di Montescaglioso.

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

Per quanto riguarda le formalità pregiudizievoli (ipoteche, pignoramenti, sequestri....), si rimanda alla certificazione notarile sostitutiva (**in atti**) redatto in data 27/03/2025 nel quale, il notaio dott. Niccolò Tiecco, notaio in Perugia, dichiara che non risultano altre formalità pregiudizievoli gravanti sui beni pignorati (25/03/2025 - trascrizione del pignoramento) oltre quelle riportate. Le visure ipotecarie ([ALLEGATI6-RGE 1-2025_ALL 6.pdf](#)) effettuate dallo scrivente in data 11/12/2025 (periodo d'ispezione dal 27/08/1996 al 10/12/25) confermano quanto riportato nella certificazione notarile.

Dal Certificato Notarile risulta che:

VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI, trascritto ai nn.2838/2247 in data 25 marzo 2025, a seguito di atto giudiziario per Unep Tribunale Di Matera del 30 dicembre 2024, numero di repertorio 2037, a favore di INTESA SANPAOLO S.P.A. sede Torino (TO), codice fiscale 00799960158, per la quota di 1/1 del diritto di proprietà', contro nata a il , codice fiscale , per la quota di 1/2 del diritto di proprietà', e nato a il , codice fiscale , per la quota di 1/2 del diritto di proprietà', avente ad oggetto l'immobile di relazione.

IPOTECA VOLONTARIA A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO, iscritta ai nn.3342/484 in data 04 aprile 2019, a seguito di atto notarile pubblico per Notaio Galante Marco di Montescaglioso (MT) del 03 aprile 2019, numero di repertorio 10175/6108 - Importo totale € 144.000,00 - Importo Capitale € 72.000,00 - durata 25 anni, a favore di INTESA SANPAOLO S.P.A. sede Torino (TO), codice fiscale 00799960158, per la quota di 1/1 del diritto di proprietà', contro nata a il , codice fiscale , per la quota di 1/2 del diritto di proprietà', in regime di separazione dei beni, e nato a il , codice fiscale , per la quota di 1/2 del diritto di proprietà', in regime di separazione dei beni, avente ad oggetto l'immobile di relazione.

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

Non risultano **atti impositivi di servitù** sul bene pignorato risultanti dai Registri Immobiliari.

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

Non vi sono oneri e vincoli di tale genere a carico dell'acquirente.

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

Non vi sono oneri e vincoli di tale genere a carico dell'acquirente.

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

I beni pignorati non ricadano su suolo demaniale.

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

I beni pignorati non sono gravati da censo, livello o uso civico.

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

Non è stato prodotto alcun rendiconto per spese fisse di gestione o manutenzione (es. spese condominiali ordinarie) annue sostenute.

Non è stato prodotto alcun rendiconto per spese straordinarie già deliberate ma non ancora scadute.

Non è stato prodotto alcun rendiconto per spese condominiali scadute non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia,

Non risulta siano attivi altri procedimenti giudiziari in corso relativi al cespite pignorato.

QUESITO n. 12: procedere alla valutazione dei beni.

Ai fini della determinazione del valore economico del bene ci si è avvalsi della Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare) Anno 2025 – Semestre 1– Scanzano Jonico - (Mt) FASCIA Centrale/SS 16 Ionica – ZONA B1 – Tipologia prevalente: Abitazioni di tipo economico -Destinazione: Residenziale *Il prezzo varia da un minimo di €/mq 580,00 ad un massimo di €/mq 870,00* (valore su superficie lorda del bene).

Cittadini

Imprese

Professionisti

Intermediari

Enti e PA

L'Agenzia

Ti trovi in: Home / Servizi / Risultato

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2025 - Semestre 1

Provincia: MATERA

Comune: SCANZANO IONICO

Fascia/zona: Centrale/SS.106 IONICA/FOSSO DELLA VALLE FERROVIA REGGIO-TARANTO

Codice di zona: B1

Microzona catastale n. 1

Tipologia prevalente: Abitazioni di tipo economico

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	NORMALE	950	1350	L	3,8	5,2	L
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	580	870	L	3,4	4,8	L
Box	NORMALE	400	600	L	1,5	1,9	L

Sono stati poi acquisiti atti di compravendita dallo studio notarile Dott. Giuseppe Disabato ([ALLEGATI\15-RGE 1-2025_ALL 15.pdf](#))

Non si è ritenuto dover procedere agli accertamenti degli atti presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari in quanto le risultanze dell'O.M.I. sono basate maggiormente sugli atti pubblici di trasferimento. Peraltro si ritiene che i dati ricevuti dai due studi notarili operanti sul territorio sia sufficienti per una congrua comparazione per la determinazione del valore da attribuire al bene in oggetto.

Pertanto si ritiene che il più probabile valore unitario di mercato si possa assumere pari ad **€/mq 870,00** e quindi **alla luce di quanto sopra il prezzo da porre a basa d'asta risulta essere: € 66.859,50 (diconsi euro sessantaseimilaottococinquantanove/50)**

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

Il pignoramento di che trattasi ha ad oggetto un'unica unità immobiliare **indivisa per la quale non è possibile alcuna ipotesi fattibile di PROGETTO DI DIVISIONE.**

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

Dal certificato di stato civile degli Uffici Anagrafe ricevuto dal Comune di Cassano all'ionio ([ALLEGATI\9-RGE 1-2025_ALL 9.pdf](#)) e Scanzano Jonico ([ALLEGATI\8-RGE 1-2025_ALL 8.pdf](#)) risulta:

A. il signor risulta aver abitato in precedenza, nel Comune di Cassano all'ionio ai seguenti indirizzi:

1. Dalla nascita al 14/09/1990 in ;
2. Dal 15/09/1990 al 04/12/2017 in via ;
3. Dal 05/12/2017 al 30/10/2022 emigrato in ;
4. Dal 31/10/2022 ad oggi in via .

B. la signora risulta aver abitato, nel Comune di , ai seguenti indirizzi:

1. Dalla nascita (31-08-1979) al 30/08/2010 in via ;
2. Dal 31/08/2010 al 11/12/2017 in via ;
3. Dal 12/12/2017 al 06/05/2019 in via ;
4. Dal 07/05/2019 ad oggi in via .

Dall'estratto per riassunto del Registro degli Atti di Matrimonio risulta che il , nel Comune di

, i signori si sono riuniti in matrimonio avendo scelto, nell'atto di matrimonio sottoscritto, il regime della separazione dei beni.

In data hanno presentato ricorso al Tribunale di Matera per ottenere la cessazione degli effetti civili del matrimonio.

Con sentenza del Tribunale di Matera n. 897/2024 in data 13-12-2024 è stata dichiarata la cessazione degli effetti civili del matrimonio.

Tanto in ossequio all'incarico ricevuto.

Bernalda lì, 27 gennaio 2026

Il perito estimatore

Ing. Riccardo Giorgi