

TRIBUNALE DI POTENZA

ESECUZIONE IMMOBILIARE PROC. N. 109/2024 R.G.E.

ELABORATO PERITALE ESPERTO STIMATORE

Potenza, 20/04/2026

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:	21
QUESITO n. 3: procedere all'identificazione catastale del bene pignorato:	29
QUESITO n. 4: procedere alla predisposizione di schema sintetico-descrittivo del lotto:	37
QUESITO n. 5: procedere alla ricostruzione dei passaggi di proprietà in relazione al bene pignorato.....	38
QUESITO n. 6: verificare la regolarità del bene o dei pignorati sotto il profilo edilizio ed urbanistico:	39
QUESITO n. 7: indicare lo stato di possesso attuale dell'immobile:	43
QUESITO n. 8: specificare i vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene:	44
QUESITO n. 9: verificare se i beni pignorati ricadono su suolo demaniale:	48
QUESITO n. 10: verificare l'esistenza di pesi ed oneri di altro tipo:	49
QUESITO n. 11: fornire ogni informazione utile sulle spese di gestione dell'immobile e su eventuali procedimenti in corso:	50
QUESITO n. 12: procedere alla valutazione dei beni:	51
QUESITO n. 13: procedere alla valutazione di quota indivisa per gli immobili pignorati per la sola quota:	72
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:	73
Conclusioni:	74





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 $\frac{1}{2}$, $\frac{1}{4}$; 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 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 (rinviano 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.la 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.la, 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 abusivi ultimati entro la data del 1.10.1983 ed alle condizioni ivi indicate);
 - ii. **art. 39 della legge n. 724 del 1994** (in linea di principio, opere abusive ultimate entro la data del 31.12.1993 ed alle condizioni ivi indicate);
 - iii. **art. 32 del D.L. n. 269 del 2003 convertito in legge n. 326 del 2003** (in linea di principio, opere abusive ultimate entro la data del 31.3.2003 ed alle condizioni ivi indicate);
- verificare la data delle ragioni del credito per le quali sia stato eseguito il pignoramento o intervento nella procedura espropriativa.

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

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

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

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

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

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

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 giudiziali civili** relativi ai medesimi beni pignorati, acquisendo copia dell'atto introduttivo e riferendo circa lo stato del detto procedimento (assumendo le opportune informazioni presso la cancelleria del Tribunale).

La documentazione così acquisita sarà allegata alla relazione;

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



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

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

In particolare, l'esperto indicherà:

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

Tra questi si segnalano in linea di principio:

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

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

Tra questi si segnalano:

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

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 109/2024 R.G.E., seguendo i quesiti posti dall'Ill.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 17/06/2025.

Il primo accesso al compendio pignorato è avvenuto in data 15/10/2025, congiuntamente alla presa in custodia del nominato custode, durante il quale sono state effettuate operazioni di rilievo sull'immobile ed è stata redatta documentazione fotografica. Un secondo accesso è avvenuto in data 14/11/2025 nel corso del quale sono state proseguite le operazioni di rilievo sugli immobili.

Nelle operazioni peritali sono stati redatti i relativi verbali (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. [REDACTED], in cui predispone dichiarazione notarile ventennale a tutto il 30/10/2024 sui seguenti immobili:

- Negozi e Botteghe di categoria C/1 alla Via Vittorio Emanuele n.161 riportato al NCEU al foglio 32 particella 893 sub. 26;
- Abitazione tipo civile di categoria A/2 alla Via Vittorio Emanuele n.163 riportato nel NCEU al foglio 32 particella 893 sub. 30;
- Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse di categoria C/6 alla Via Vittorio Emanuele n. 163-169-17 riportato al NCEU al foglio 32 particella 893 sub 48.

La trascrizione del pignoramento per gli immobile oggetto di esecuzione risulta avvenuta presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Potenza in data [REDACTED] al n. [REDACTED] di registro generale - n. [REDACTED] di registro particolare.

La certificazione notarile risale sino ai seguenti atti di acquisto:

- Immobile censito al foglio 32 particella 893 sub 26: atto pubblico notarile di cessione di diritti reali a titolo oneroso del Notaio [REDACTED]
- Immobile censito al foglio 32 particella 893 sub 30: atto di compravendita del Notaio [REDACTED]
- Immobile censito al foglio 32 particella 893 sub 48: atto di compravendita del Notaio [REDACTED]

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 procedente non ha depositato [REDACTED]. Dalla documentazione acquisita presso il Comune di Tito risulta che [REDACTED]



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

I beni oggetto di pignoramento sono censiti presso il N.C.E.U. della Provincia di Potenza foglio 32 particella 893 sub. 26, sub. 30 e sub 48 del Comune di Tito (PZ).

- foglio 32 particella 893 sub 26

Diritto reale sul bene: Piena proprietà derivante da atto [REDACTED]

- foglio 32 particella 893 sub 30 e sub 48

Diritto reale sui beni: Piena proprietà derivante da atto [REDACTED]

Il diritto reale indicato negli atti di acquisto corrisponde al diritto reale indicato nell'atto di pignoramento.

SOVRAPPOSIZIONE ORTOFOTO CON MAPPA CATASTALE - FONTE RSDI - GEOPORTALE REGIONE BASILICATA (allegato 05)



Si costituiscono due lotti di vendita:

Lotto n. 1: piena ed intera proprietà di un immobile a destinazione d'uso residenziale con annesso garage, ubicati rispettivamente al piano secondo e piano secondo sottotrada di un fabbricato condominiale, identificati catastalmente al foglio 32 particella 893 sub 30 e 48 del Comune di Tito.

L'appartamento confina:

- a nord con altra unità immobiliare;
- a sud con vano scala condominiale ed altra unità immobiliare;
- a est con spazio esterno condominiale prospiciente Via Vittorio Emanuele;
- a ovest con spazio condominiale di accesso ai locali garage.

Si precisa che i confini catastali risultano indicati con orientamento non corretto.

Il garage confina:

- a nord con altra unità immobiliare;
- a sud con vano scala condominiale;
- a est con altra unità immobiliare;
- a ovest con spazio esterno condominiale di accesso ai locali garage.

Lotto n. 2: piena ed intera proprietà di un immobile a destinazione d'uso commerciale ubicato al piano terra di un fabbricato condominiale, identificato catastalmente al foglio 32 particella 893 sub 26 del Comune di Tito.

L'unità immobiliare confina:

- a nord con vano scala condominiale ed altra unità immobiliare;
- a sud con altra unità immobiliare;
- a est con spazio esterno condominiale prospiciente Via Vittorio Emanuele;
- a ovest con spazio condominiale di accesso ai locali garage.

Si precisa che i confini catastali risultano indicati con orientamento non corretto.



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

LOTTO n. 1:

Il lotto di vendita è costituito da un'unità immobiliare a destinazione residenziale, ubicata al piano secondo, con annesso garage posto al piano secondo sottostrada (S2), facenti parte di uno stabile a carattere condominiale sito nel Comune di Tito (PZ), in Via Vittorio Emanuele.

Il lotto è composta da:

- Appartamento ubicato al piano secondo, di altezza pari a 2,65 metri, composto da un corridoio, una cucina, un soggiorno, due camere da letto, due bagni e due ampi balconi di cui uno verandato. La superficie utile rilevata degli ambienti è pari a 82,25 mq più balcone di 12,27 mq e veranda di 14,17 mq.
- garage ubicato al piano secondo sottostrada di altezza pari a 3,89 metri. La superficie calpestabile rilevata è pari a 33,58 mq.

Complessivamente la superficie commerciale, calcolata con i criteri del D.P.R. 138/98, è esplicita al successivo quesito n. 12.

Relativamente alla presenza di un attestato di prestazione energetica sull'immobile (APE) da ricerche effettuati presso gli archivi dell'Ufficio Energia della Regione Basilicata, ufficio che detiene tali attestati, non risulta presente tale elaborato, pertanto sarà necessario farlo redigere prima della vendita dei beni.

LOTTO n. 2:

Il lotto di vendita è costituito da un'unità immobiliare a destinazione commerciale ubicata al piano terra di uno stabile a carattere condominiale sito nel comune di Tito (PZ), in Via Vittorio Emanuele.

L'unità presenta altezza interna pari a 3,34 metri ed una superficie utile rilevata pari a 57,83 mq. Si compone di due ambienti principali, un retrobottega, un ripostiglio e servizi igienici con antibagno.

Complessivamente la superficie commerciale, calcolata con i criteri del D.P.R. 138/98, è esplicita al successivo quesito n. 12.

Per l'immobile è presente Attestato di Prestazione Energetica (APE) (allegato 06), redatto in data 14/11/2018 e con validità fino al 31/12/2019, attualmente scaduto. Si rende pertanto necessaria la redazione di nuovo APE ai fini del trasferimento.

Lo stabile in cui sono ubicati gli immobili pignorati è costituito da una struttura in cemento armato, realizzata intorno alla metà degli anni Novanta. Dal punto di vista visivo, il condominio si presenta complessivamente in buono stato di conservazione e manutenzione ed è dotato di impianto ascensore.

Anche le unità immobiliari costituenti i lotti risultano in buone condizioni manutentive e conservative, come evidenziato dalla documentazione fotografica allegata. Sono presenti gli impianti elettrico, termico e idrico-sanitario. Per quanto riguarda l'impianto elettrico, si segnala la necessità di verificarne la conformità alla normativa vigente.

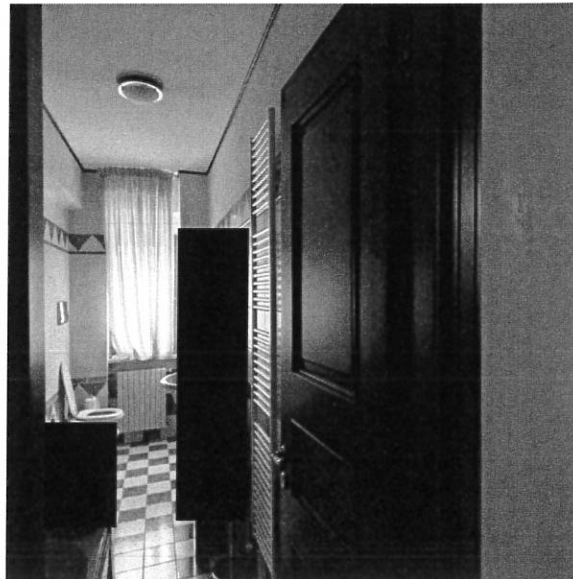
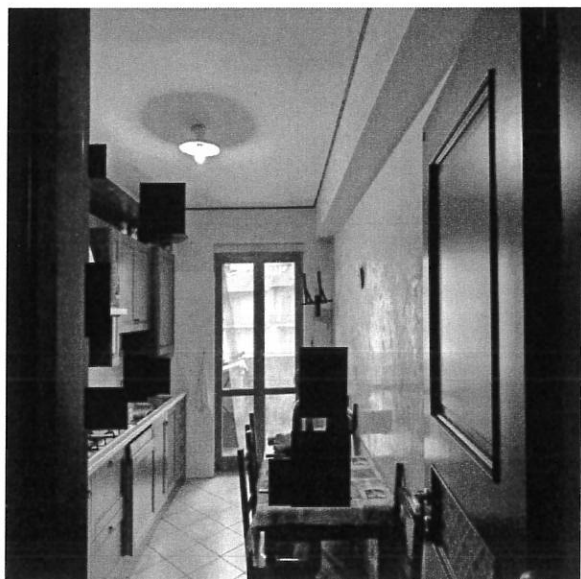
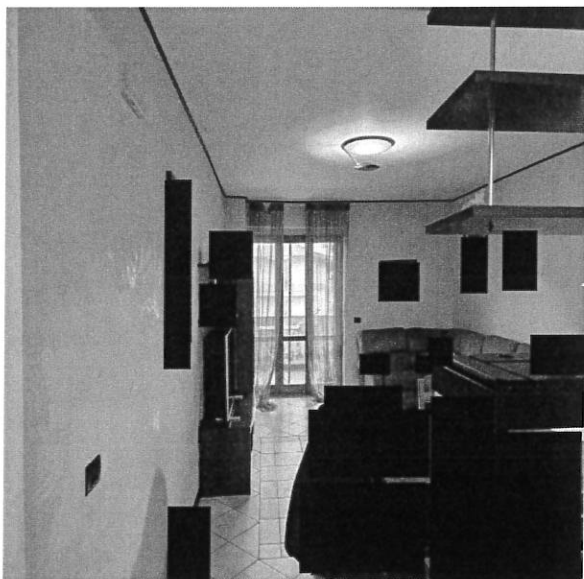
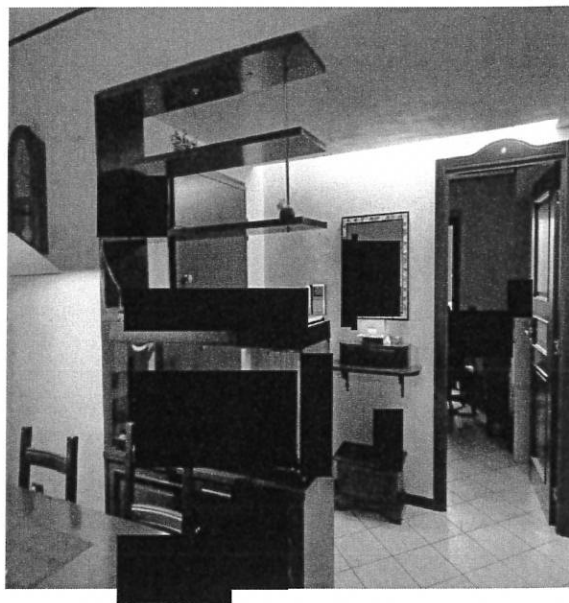


DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA (allegato 07)

ESTERNO

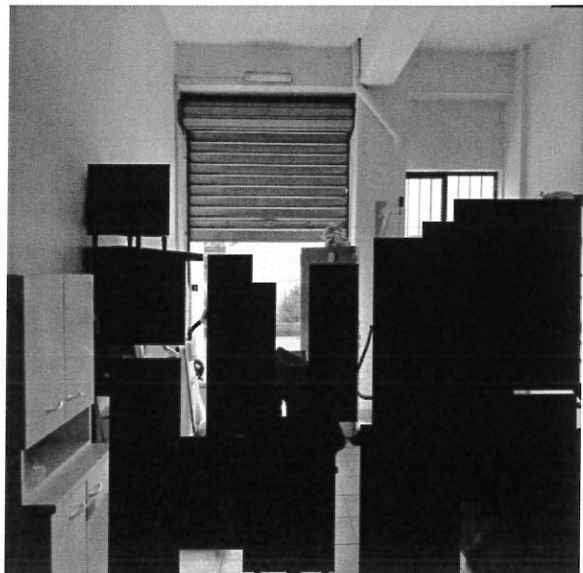
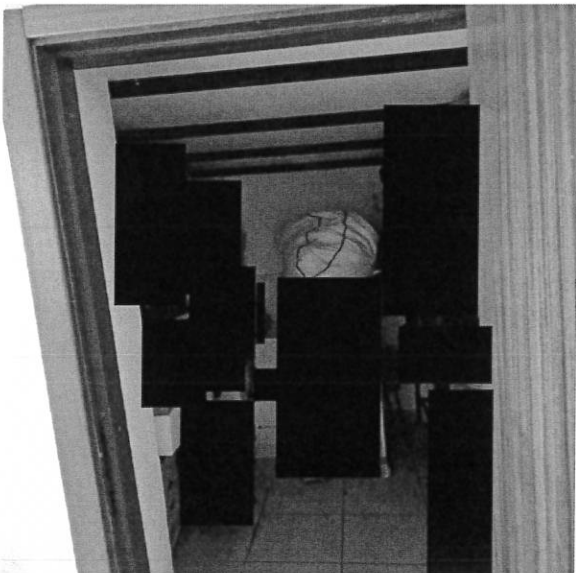
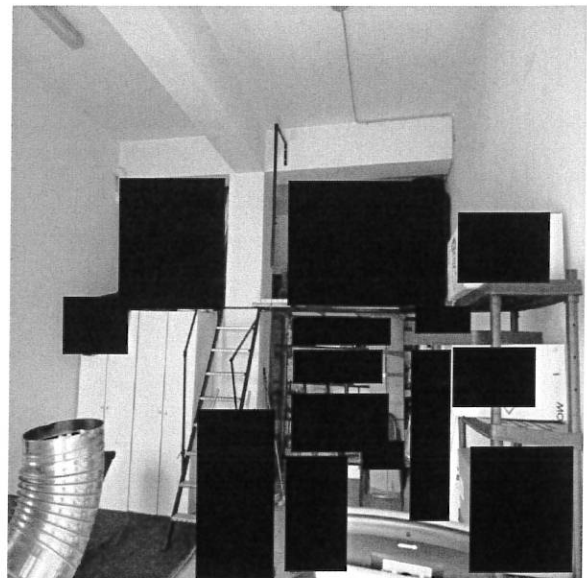


APPARTAMENTO- FOGLIO 32 PARTICELLA 893 SUB 30

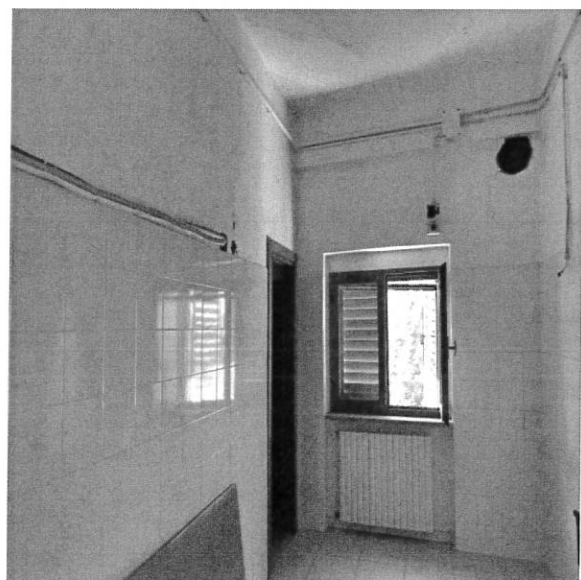
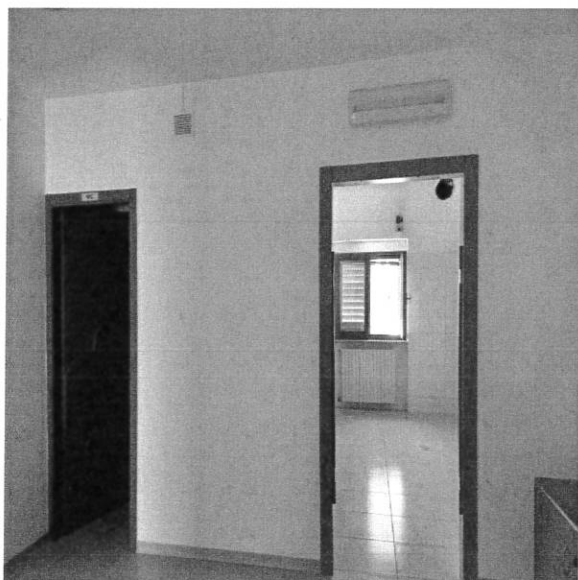
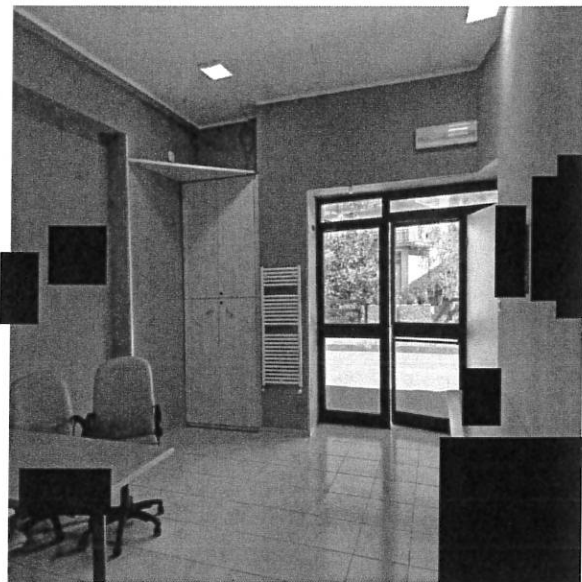


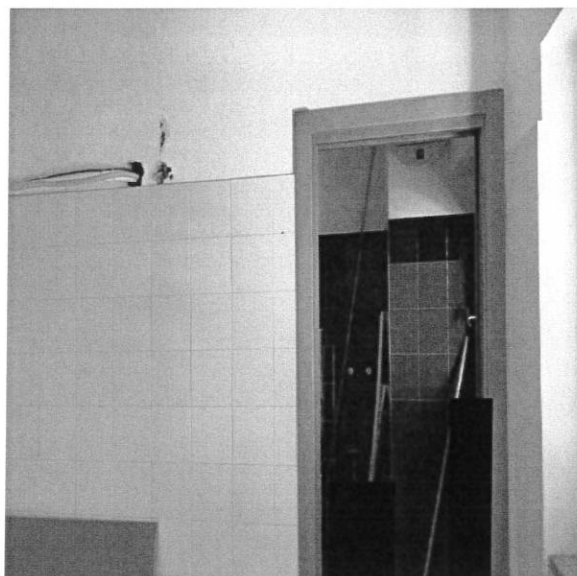
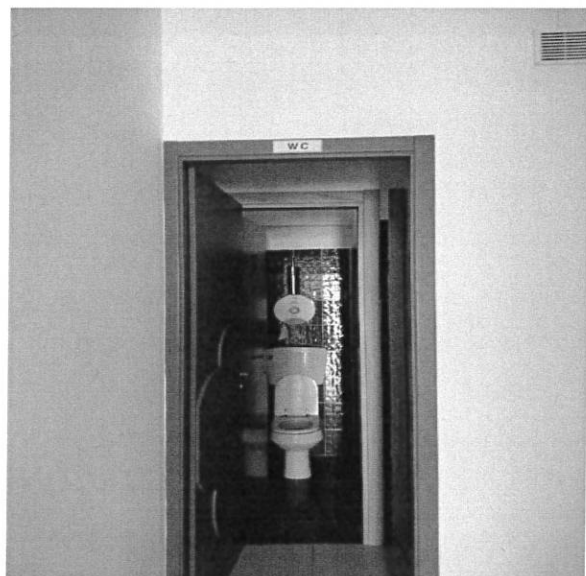
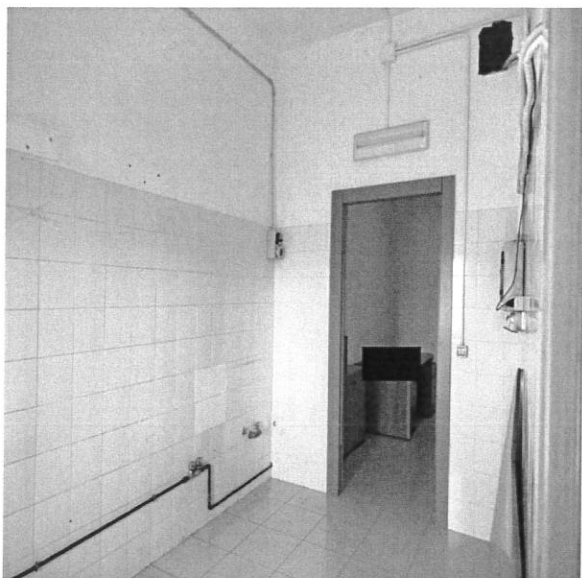


GARAGE - FOGLIO 32 PARTICELLA 893 SUB 48



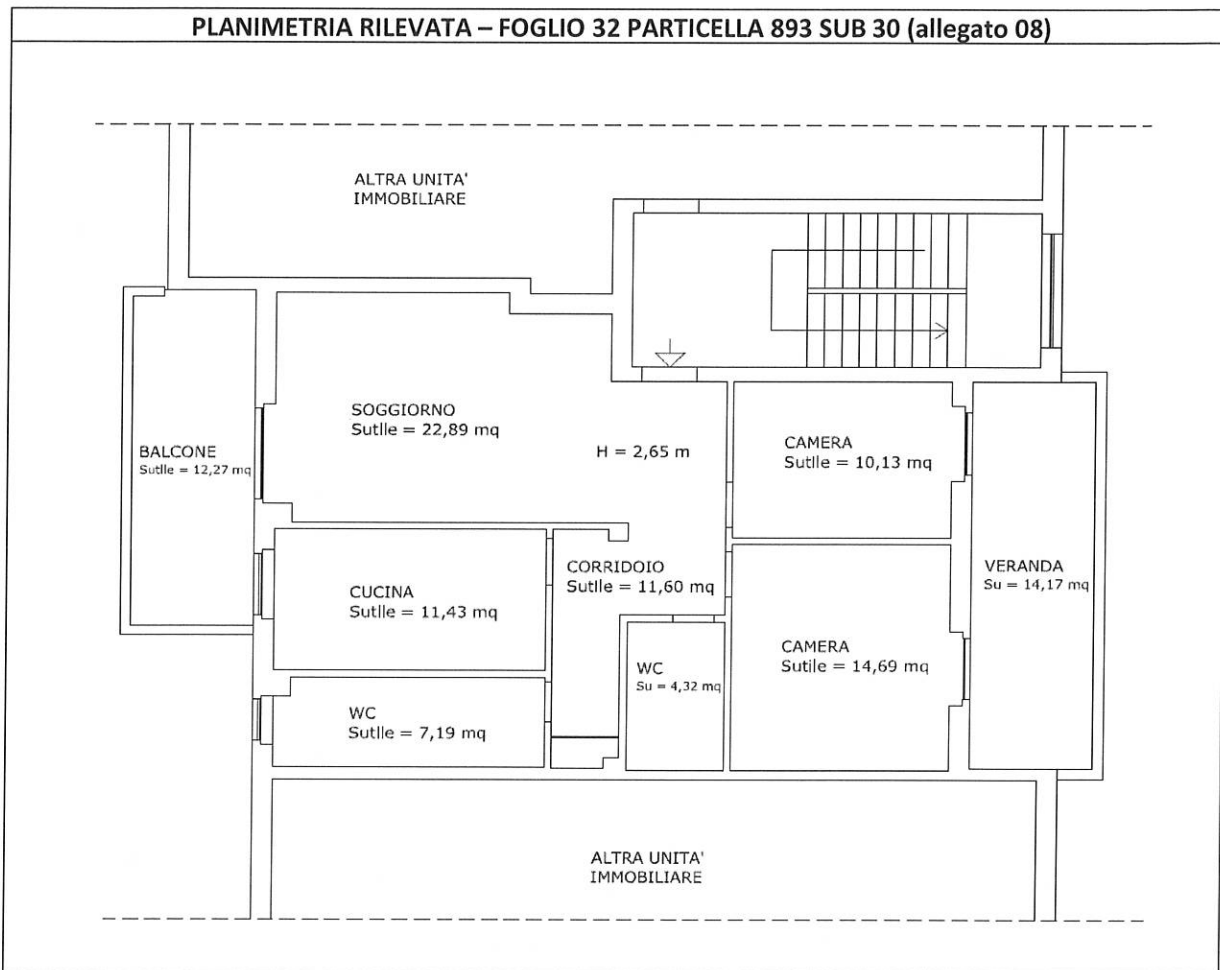
LOCALE COMMERCIALE - FOGLIO 32 PARTICELLA 893 SUB 26



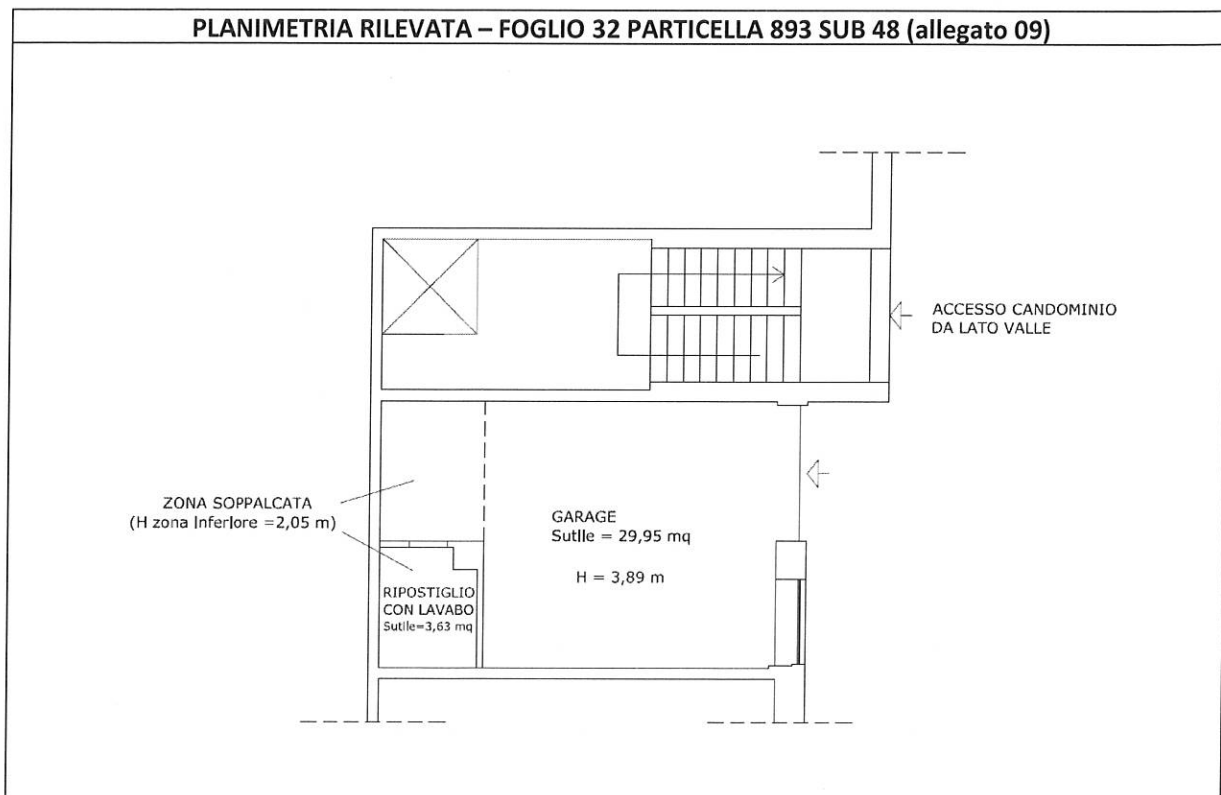


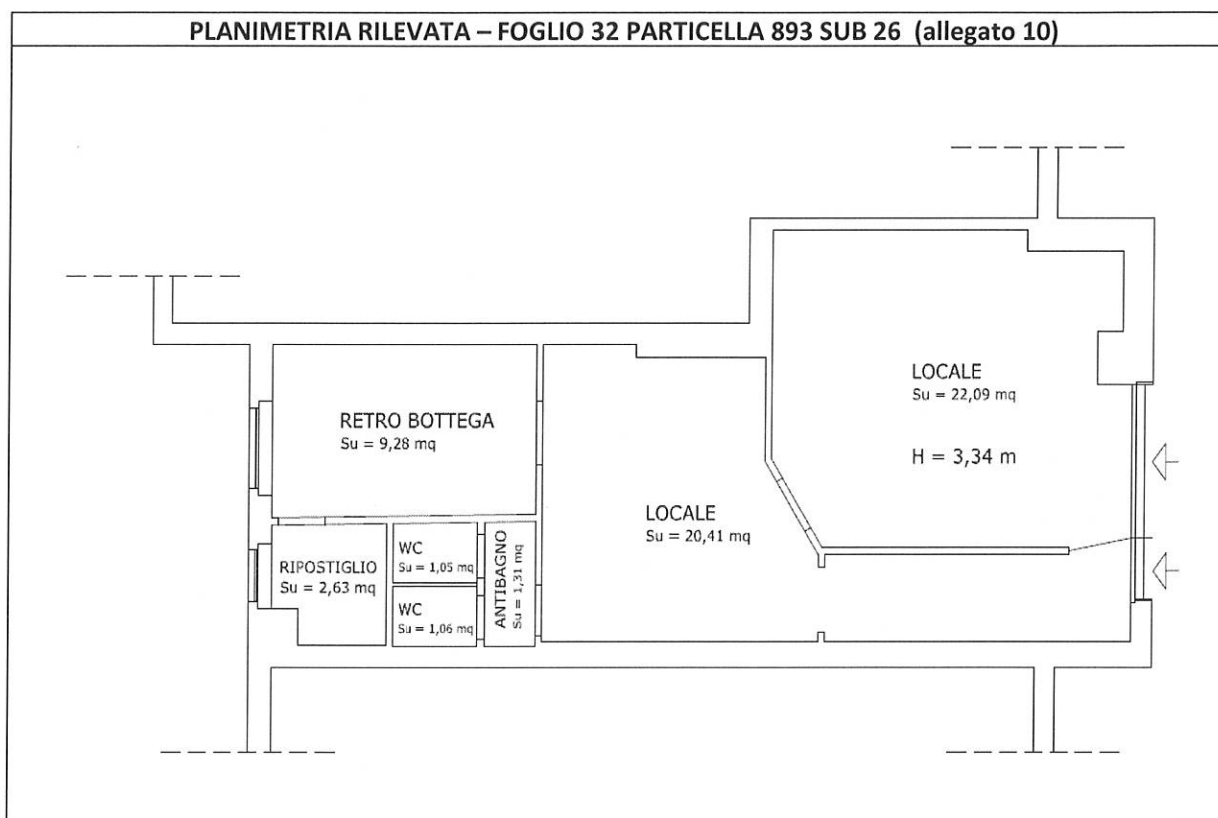
PLANIMETRE RILEVATE

PLANIMETRIA RILEVATA – FOGLIO 32 PARTICELLA 893 SUB 30 (allegato 08)



PLANIMETRIA RILEVATA – FOGLIO 32 PARTICELLA 893 SUB 48 (allegato 09)





Le dimensioni delle pareti perimetrali, nei punti in cui non è stato possibile eseguirne la misurazione diretta, sono state assunte in base a quelle indicate nel progetto originario o, in alternativa, dedotte per analogia con pareti di spessore rilevabile. Gli elementi non oggetto di pignoramento, quali il vano scala e le altre parti comuni condominiali, non sono stati oggetto di rilievo e sono stati riportati in planimetria al solo fine di fornire una rappresentazione grafica d'insieme.



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

RICOSTRUZIONE CATASTO FABBRICATI:

- FOGLIO 32 PARTICELLA 893 SUB 26 – LOCALE COMMERCIALE

Dagli archivi informatici dell'Agenzia delle Entrate il locale commerciale risulta costituito in data 20/08/1994 e non ha subito variazioni relative a foglio particella e subalterno.

Di seguito la schematizzazione catastale dei dati estrapolati da visura storica (allegato 11).

SITUAZIONE CATASTALE DAL 20/08/1994 AL 22/09/2025				
INDIRIZZO (dal 15/09/2021): VIA VITTORIO EMANUELE n.161 - Piano T		FOGLIO 32	PARTICELLA 893	SUBALTERNO 26
CATEGORIA C/1	CLASSE 2	CONSISTENZA 59 mq	DATI SUPERFICIE TOT 71 mq (dal 09/11/2015)	RENDITA 560,67 Euro
[REDACTED]		[REDACTED]		
[REDACTED]		[REDACTED]		
[REDACTED]		[REDACTED]		

- Bene comune non censibile all'unità: foglio 32 particella 893 sub 4

- FOGLIO 32 PARTICELLA 893 SUB 30 – APPARTAMENTO

Dagli archivi informatici dell'Agenzia delle Entrate l'appartamento risulta costituito in data 20/08/1994 e non ha subito variazioni relative a foglio particella e subalterno.

Di seguito la schematizzazione catastale dei dati estrapolati da visura storica (allegato 12).

SITUAZIONE CATASTALE DAL 20/08/1994 AL 22/09/2025				
INDIRIZZO (dal 15/09/2021): VIA VITTORIO EMANUELE n.163 Scala c - Interno 3 - Piano 2		FOGLIO 32	PARTICELLA 893	SUBALTERNO 30
CATEGORIA A/2	CLASSE 5	CONSISTENZA 5,5 vani	DATI SUPERFICIE TOT 108 mq (dal 09/11/2015)	RENDITA 397,67 Euro
[REDACTED]		[REDACTED]		
[REDACTED]		[REDACTED]		
[REDACTED]		[REDACTED]		

- Beni comuni non censibili all'unità:
 - 1) foglio 32 particella 893 sub 3;
 - 2) foglio 32 particella 893 sub 4;



- **FOGLIO 32 PARTICELLA 893 SUB 48 – GARAGE**

Dagli archivi informatici dell'Agenzia delle Entrate il garage risulta variato in data 30/07/1999 con formazione dell'identificativo attuale e non ha successivamente subito e variazioni relative a foglio particella e subalterno.

Di seguito la schematizzazione catastale dei dati estrapolati da visura storica (allegato 13).

SITUAZIONE CATASTALE DAL 30/07/1999 AL 22/09/2025				
INDIRIZZO (dal 15/09/2021): VIA VITTORIO EMANUELE n.163 – 169 - 175 Piano S2		FOGLIO 32	PARTICELLA 893	SUBALTERNO 48
CATEGORIA C/6	CLASSE 6	CONSISTENZA 36 mq	DATI SUPERFICIE TOT 42 mq (dal 09/11/2015)	RENDITA 65,07 Euro
[REDACTED]		[REDACTED]		
[REDACTED]		[REDACTED]		
[REDACTED]		[REDACTED]		

- Beni comuni non censibili all'unità:

1) foglio 32 particella 893 sub 3;

Non si riscontrano difformità (quanto a foglio particella e subalterno) in merito ai dati catastali indicati nelle visure rispetto a quelli indicati nell'atto di pignoramento, nella nota di trascrizione e nell'atto di acquisto della proprietà.

- **FOGLIO 32 PARTICELLA 893**

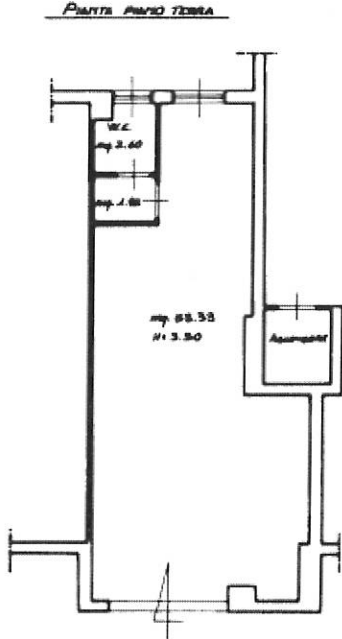
Di seguito la schematizzazione dei dati estrapolati in visura storica dalla quale risulta che il terreno è stato frazionato in data 15/06/1994 con formazione dell'identificativo attuale (allegato 14):

Precedentemente l'immobile era censito dall'impianto meccanografico del 10/03/1971 al foglio 32 particella 7 ed era di intestazione privata.



PLANIMETRIA FOGLIO 32 PARTICELLA 893 SUB 26 (allegato 16)

Data presentazione: 20/08/1994 - Data: 22/09/2025 - n. T119571 - Richiedente: [REDACTED]

MODULARIO P. 119571 408		MINISTERO DELLE FINANZE DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI CATASTALI NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO (R. DECRETO-LEGGE 11 APRILE 1984, N. 30)	Mod. A (Nuovo Catasto Edilizio Urbano) Lire 300		
Planimetria dell'immobile situato nel Comune di <u>Tiro</u> Via <u>SAN VITO</u> Data <u>[REDACTED]</u> Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Esenziale di <u>POTENZA</u>					
					
 00990812		ORIENTAMENTO  SCALA DI 1:100			
SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 50%; padding: 5px;"> DATA <u>20 AGO. 1994</u> PROT. N° <u>4552</u> </td> <td style="width: 50%; padding: 5px;"> Foglio 32 P.L. 893 SUB 26 </td> </tr> </table>		DATA <u>20 AGO. 1994</u> PROT. N° <u>4552</u>	Foglio 32 P.L. 893 SUB 26	Completato dal <u>[REDACTED]</u> Iscritto all'Albo dei Geometri della Provincia di <u>Potenza</u> DATA _____ Firma: _____	
DATA <u>20 AGO. 1994</u> PROT. N° <u>4552</u>	Foglio 32 P.L. 893 SUB 26				

Ultima planimetria in atti

Data presentazione: 20/08/1994 - Data: 22/09/2025 - n. T119571 - Richiedente: [REDACTED]
 Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: fuori standard (297X374) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 22/09/2025 - Comune di TITO (LI 81) - < Foglio 32 - Particella 893 - Subalterno 26 >
 VIA VITTORIO EMANUELE n. 161 Piano T

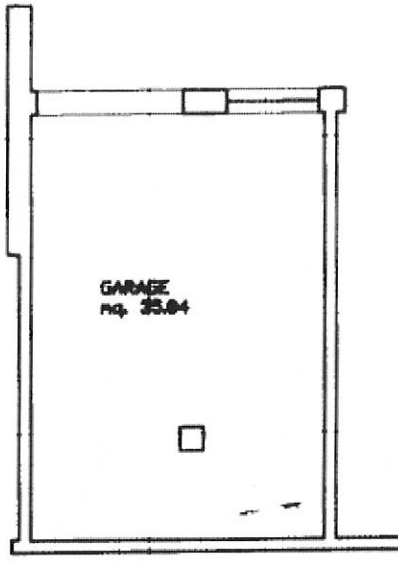
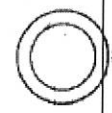


Data presentazione: 20/08/1994 - Data: 22/09/2015 - n. T119571 - Richiedente: [REDACTED]

Firmato Da: FERRARA GIUSEPPE Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: 413ab0d8e8d1c6a

PLANIMETRIA FOGLIO 32 PARTICELLA 893 SUB 48(allegato 18)

Data presentazione: 30/07/1999 - Data: 22/09/2025 - n. T119573 - Richiedente: [REDACTED]

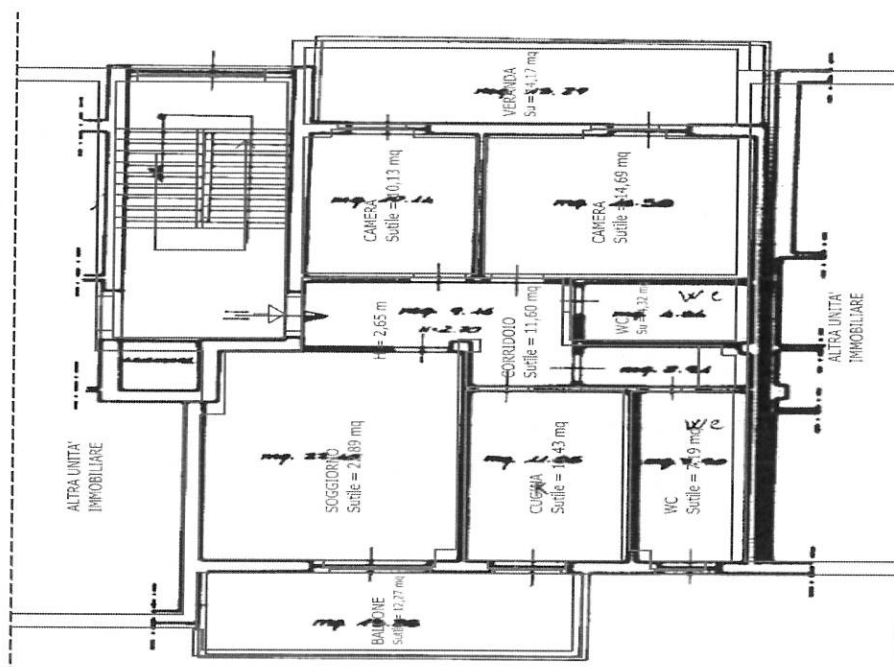
MODULARIO F. rig. rend. 000	 MINISTERO DELLE FINANZE DIPARTIMENTO DEL TERRITORIO CATASTO EDILIZIO URBANO (RDL 13-4-1939, n. 652)	MOD. AN (CEU) LIRE 300
Planimetria di u.i.u. In Comune di <u>TITO</u> via <u>San Vito</u> civ.		
PIANO INTERRATO  GARAGE mq. 35.04		
		ORIENTAMENTO  SCALA DI 1:100
Dichiarazione di N.C. ☐ Ultima Denuncia di acquisizione ☒ Data presentazione: 30/07/1999 - Data: 22/09/2025 Totale schede: 32 - Formato di acquisizione: A4 In: 893 sub: 48		Compilata da: [REDACTED] RISERVATO ALL'UFFICIO

Catasto di Fabbricati - Situazione al 22/09/2025 - Comune di TITO (LI 81) - < Foglio 32 - Particella 893 - Subalterno 48 >
 VIA VITTORIO EMANUELE n. 163-169-175 Piano S2

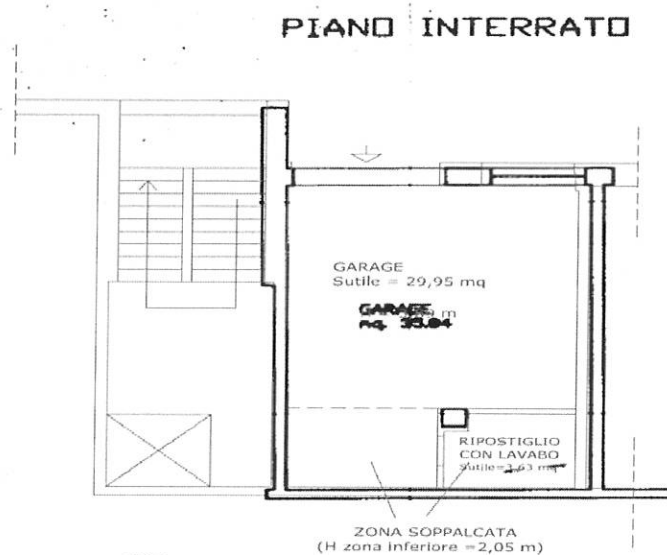


LOTTO N.1

SOVRAPPOSIZIONE STATO REALE DEI LUOGHI - PLANIMETRIA CATASTALE SUB 30 (allegato 19)



SOVRAPPOSIZIONE STATO REALE DEI LUOGHI - PLANIMETRIA CATASTALE SUB 48 (allegato 20)



Dal confronto tra lo stato dei luoghi rilevato e le planimetrie catastali relative agli immobili facenti parte del LOTTO N. 1, si rilevano le seguenti difformità:

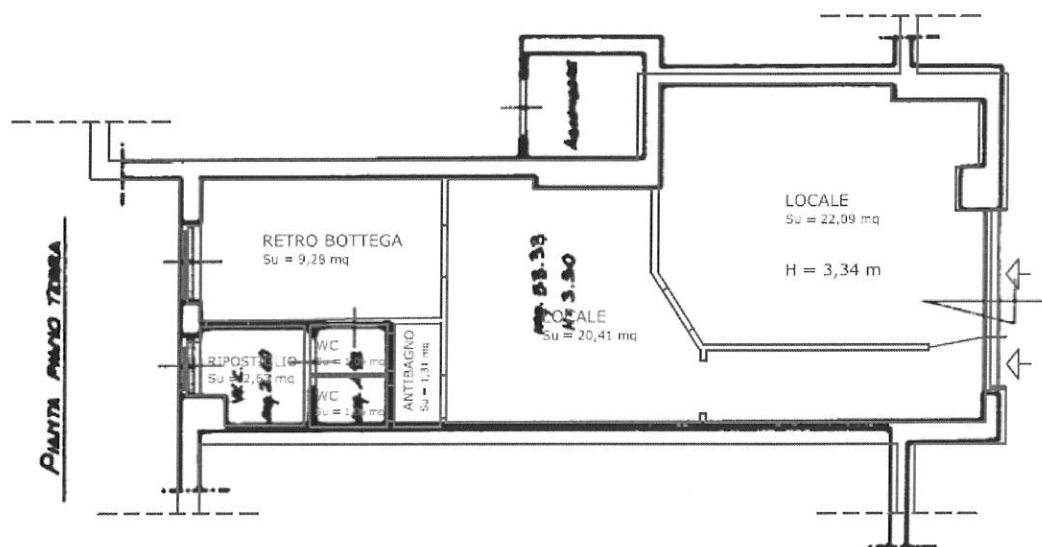
- Appartamento: eliminazione di tramezzature tra ingresso e soggiorno e tra ingresso e corridoio;
- Garage: realizzazione di tramezzature con formazione di un ripostiglio.

Tali difformità rendono necessario l'aggiornamento delle planimetrie catastali mediante presentazione di idonea pratica. Il costo per l'aggiornamento è stimato in € 600, comprensivo di oneri catastali e competenze tecniche.



LOTTO N. 2

SOVRAPPOSIZIONE STATO REALE DEI LUOGHI - PLANIMETRIA CATASTALE SUB 26 (allegato 21)



Dal confronto tra lo stato dei luoghi rilevato e la planimetria catastale relativa all'immobile facente parte del LOTTO N. 2, si rilevano le seguenti difformità:

– diversa distribuzione interna degli ambienti.

Tali difformità rendono necessario l'aggiornamento della planimetria catastale mediante presentazione di idonea pratica catastale.

Il costo per l'aggiornamento è stimato in € 400, comprensivo di oneri catastali e competenze tecniche.



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

LOTTO N.1 (allegato 22)

Piena ed intera proprietà di unità immobiliare ad uso residenziale con annesso locale garage ubicati in Tito (PZ), Via Vittorio Emanuele.

Le unità fanno parte di uno stabile a carattere condominiale realizzato a metà degli anni Novanta.

L'appartamento, ubicato al secondo piano, confina a nord con altra unità immobiliare, a sud con vano scala condominiale ed altra unità immobiliare, a ovest con spazio condominiale di accesso ai locali garage, a est con spazio porticato condominiale sopraelevato rispetto al piano stradale, prospiciente area parcheggiabile e Via Vittorio Emanuele.

Il garage, ubicato al secondo piano sottostrada, confina a nord e ad est con altre unità immobiliari, a sud con vano scala condominiale, ad ovest con spazio condominiale.

Catastalmente gli immobili sono censiti presso il N.C.E.U. della Provincia di Potenza al foglio 32, particella 893, sub 30 e sub 48 del Comune di Tito.

Prezzo base di vendita: 80.621 €

LOTTO N.2 (allegato 23)

Piena ed intera proprietà di un'unità immobiliare ad uso commerciale ubicata in Tito (PZ), Via Vittorio Emanuele.

L'unità fa parte di uno stabile a carattere condominiale realizzato a metà degli anni Novanta. È ubicata al piano terra e si compone di due ambienti principali, un retrobottega, servizi igienici e un piccolo deposito.

L'unità confina: a nord con vano scala condominiale ed altra unità immobiliare, a sud con altra unità immobiliare, a ovest con spazio condominiale di accesso ai locali garage, a est con spazio porticato condominiale sopraelevato rispetto al piano stradale, con accesso da Via Vittorio Emanuele.

Catastalmente l'immobile è censito presso il N.C.E.U. della Provincia di Potenza al foglio 32, particella 893, sub 26 del Comune di Tito.

Prezzo base di vendita: 42.456 €



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: 30/10/2024

RICOSTRUZIONE PROPRIETA' IMMOBILI PIOGNORATI:

Immobile censito al foglio 32 particella 893 sub 26:

I [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
I [REDACTED]
[REDACTED]

[REDACTED]
[REDACTED]

Immobili censiti foglio 32 particella 893 sub 30 e sub 48

I [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
I [REDACTED]
[REDACTED]

[REDACTED]
[REDACTED]



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

Gli immobili oggetto della presente procedura esecutiva risultano realizzati in forza dei seguenti titoli edilizi:

- concessione edilizia n. 1299/1990;
- successiva variante pratica n. 1396/1991;
- concessione edilizia n. 1903/1995 in variante alla concessione edilizia pratica n. 1540/1992.

Presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Tito è stato reperito l'ultimo titolo abilitativo, costituito dalla concessione edilizia n. 1903/1995 – prot. n. 10425, che si allega alla presente relazione unitamente agli elaborati grafici di progetto (allegato 24).

L'immobile risulta pertanto edificato successivamente al 1990 in conformità ai titoli sopra indicati.

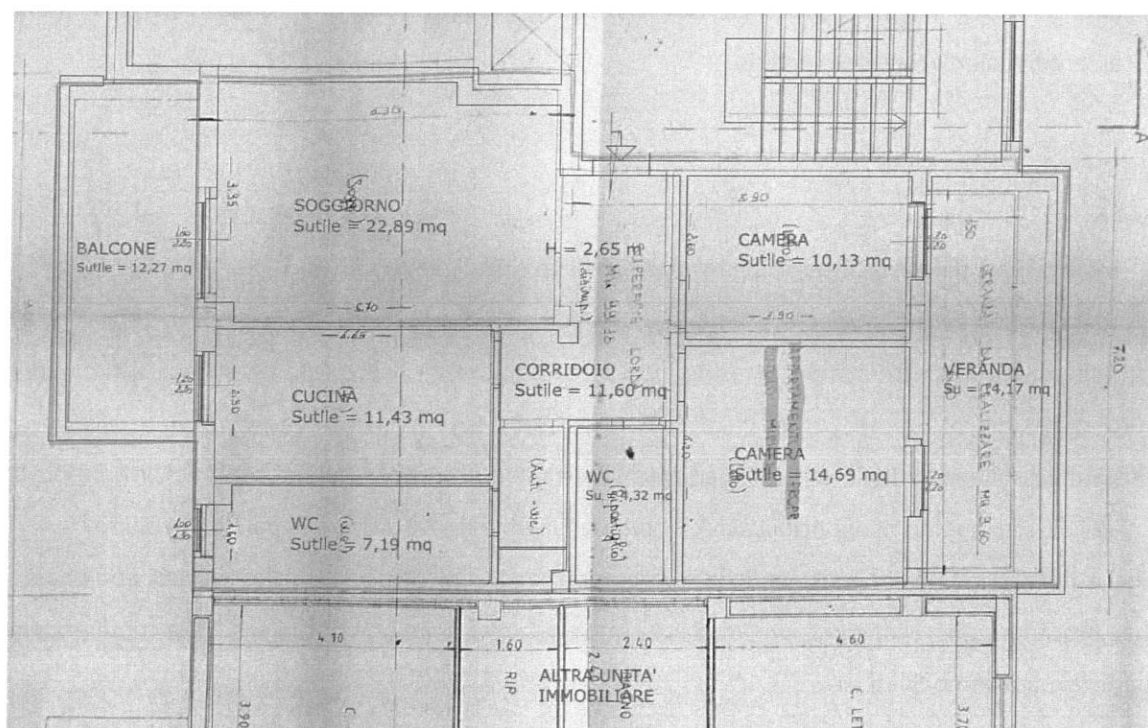
VERIFICA REGOLARITA' EDILIZIO-URBANISTICA

➔ LOTTO n. 1: Appartamento + garage

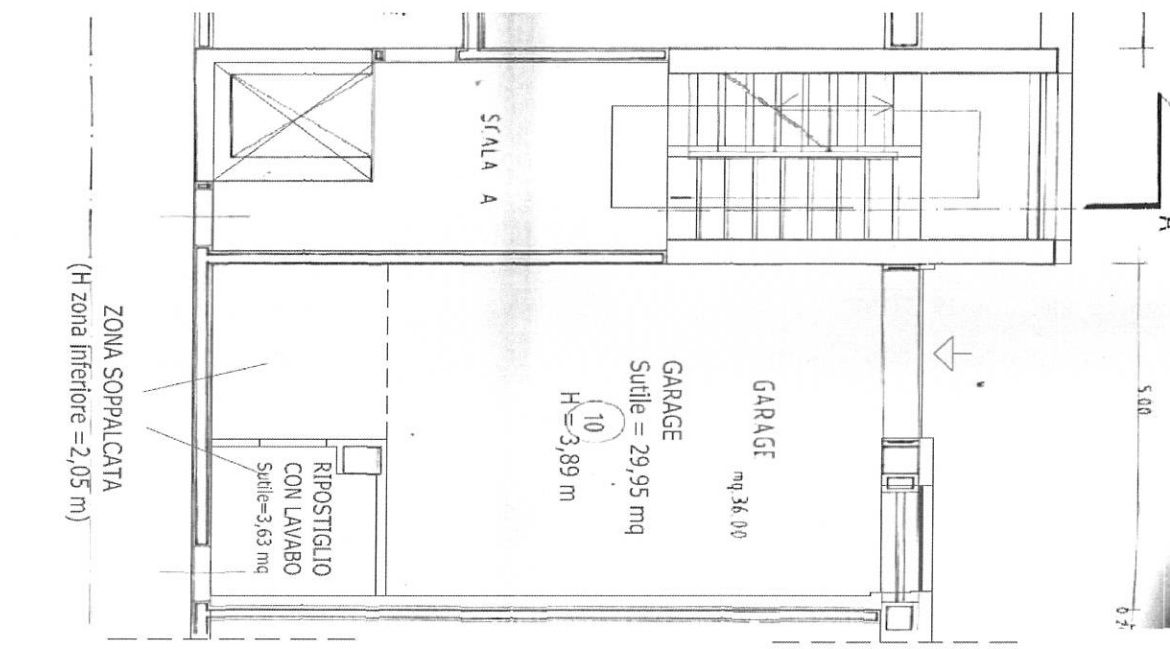
Per l'appartamento è stato inoltre reperito titolo edilizio relativo alla realizzazione di una veranda a chiusura del balcone, pratica n. 2076 del 1998 – prot. n. 2181 (allegato 25), sulla base del quale è stata effettuata la verifica di conformità urbanistica.

Per il locale garage, la verifica è stata effettuata sulla base della concessione edilizia n. 1903/1995 – prot. n. 10425, quale ultimo titolo legittimante lo stato dei luoghi.

CONFRONTO TRA STATO DI FATTO E STATO AUTORIZZATO DA CONCESSIONE EDILIZIA N.2076/1998 – APPARTAMENTO (allegato 26)



CONFRONTO TRA STATO DI FATTO E STATO AUTORIZZATO DA CONCESSIONE EDILIZIA N. 1903 DEL 1995 - GARAGE
(allegato 27)



Dalla sovrapposizione tra lo stato di fatto rilevato e gli elaborati progettuali autorizzati emergono difformità rispetto ai titoli edilizi assentiti.

APPARTAMENTO

Si rilevano:

- lievi scostamenti dimensionali riconducibili a tolleranze costruttive;
- modifiche distributive interne mediante abbattimento di tramezzi;
- difformità per maggiore superficie chiusa mediante realizzazione di veranda rispetto a quanto assentito dal relativo titolo edilizio.

GARAGE

Si rilevano:

- realizzazione di divisori interni con formazione di un ripostiglio;
- realizzazione di un soppalco.

Le difformità sopra descritte comportano una non piena conformità dello stato dei luoghi ai titoli edilizi assentiti.

Tali difformità risultano tuttavia sanabili mediante accertamento di conformità ai sensi dell'art. 36-bis del D.P.R. 380/2001, in quanto riconducibili a interventi eseguiti in parziale difformità dal titolo edilizio.

Sulla base della normativa vigente e delle informazioni acquisite presso l'Ufficio Tecnico Comunale, è possibile procedere alla regolarizzazione mediante presentazione di un'unica pratica edilizia comprendente entrambe le unità immobiliari.



Costi per la regolarizzazione

I costi stimati per la sanatoria sono i seguenti:

- Spese tecniche per presentazione pratica: € 800
- Spese tecniche per verifica statica del soppalco (o eventuale rimozione): € 800
- Sanzione pecuniaria: € 516
- Diritti di segreteria: € 51,65
- Costo di costruzione (veranda – superficie circa 4,6 mq x 228,03 €/mq x 6% x 2): € 126
- Oneri di urbanizzazione (veranda – volume circa 13,6 mc x 5,59 €/mc x 2): € 152

Totale costi stimati per regolarizzazione edilizio - urbanistica lotto n. 1: € 2.446

Le unità immobiliari oggetto di perizia risultano attualmente prive del certificato di agibilità.

L'altezza interna dell'abitazione è pari a 2,65 m. Pur essendo inferiore ai 2,70 m generalmente previsti per i locali abitativi, tale valore rientra nei limiti di tolleranza costruttiva e nelle deroghe previste dall'art. 24, comma 5-bis, del D.P.R. 380/2001, che consente al progettista abilitato di asseverare la conformità igienico-sanitaria dei locali fino a un'altezza minima di 2,40 m.

Tale disposizione rappresenta un meccanismo transitorio, previsto "nelle more della definizione dei requisiti" di cui all'art. 20, comma 1-bis, e permette la certificazione dell'agibilità anche in presenza di altezze inferiori ai parametri ordinari, purché siano rispettati gli altri requisiti igienico-sanitari. Si osserva tuttavia che, ai fini del rilascio dell'asseverazione, è necessario il rispetto del requisito di adattabilità dei locali secondo il DM 236/1989 e la verifica di altri requisiti tecnico-amministrativi che non possono essere determinati nell'ambito della presente perizia.

Si segnala altresì che è presente il collaudo statico delle strutture (allegato 28).

Con particolare riferimento al soppalco realizzato all'interno del garage, si evidenzia che la sua regolarizzazione risulta subordinata all'esito della verifica statica delle strutture; in caso di esito negativo, si renderà necessaria la rimozione dell'opera.

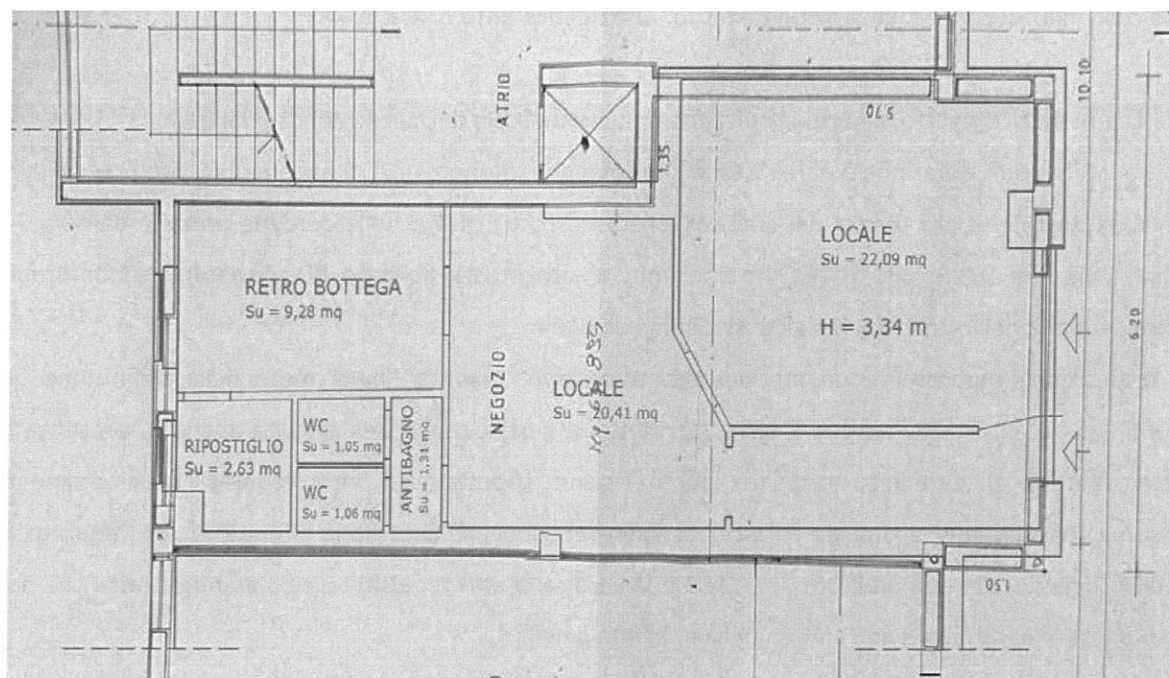


➔ **LOTTO n. 2: Locale commerciale**

Per l'immobile è stata reperita certificazione di agibilità prot. n. 2958/3536 del 19/03/2010, che si allega alla presente relazione (allegato 29).

La verifica della regolarità edilizio-urbanistica è stata effettuata sulla base della concessione edilizia n. 1903/1995 – prot. n. 10425.

CONFRONTO TRA STATO DI FATTO E STATO AUTORIZZATO DA CONCESSIONE EDILIZIA N. 1903/1995- LOCALE COMMERCIALE (allegato 30)



Dal confronto tra stato di fatto ed elaborati progettuali autorizzati emergono difformità consistenti in:

- lievi scostamenti dimensionali rientranti nelle tolleranze costruttive;
- diversa distribuzione interna mediante realizzazione di divisori.

Anche in questo caso, lo stato dei luoghi non risulta pienamente conforme ai titoli edilizi assentiti.

Le difformità riscontrate risultano sanabili mediante accertamento di conformità ai sensi dell'art. 36-bis del D.P.R. 380/2001.

Costi per la regolarizzazione

- Spese tecniche per presentazione pratica: € 800,00
- Sanzione pecuniaria: € 516,00
- Diritti di segreteria: € 51,65

Totale costi stimati per regolarizzazione edilizio - urbanistica: € 1.368,00



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

LOTTO N. 1:

Dalle dichiarazioni fatte [REDACTED], a verbale del nominato custode, gli immobili identificati in catasto al foglio 32, particella 893 sub 30 e 48, ovvero l'abitazione e il locale garage sono occupati [REDACTED].

LOTTO N. 2:

L'immobile identificato in catasto al foglio 32, particella 893 sub 26, ovvero il locale commerciale, risulta

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]



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

LOTTO n.1:

Ispezione ipotecaria su immobile censito al foglio 32 particella 893 sub 30 – Appartamento

Da ispezione condotta nel periodo informatizzato che va dal 22/05/1996 al 07/04/2026, risulta (allegato 32):

- [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
- [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
- [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED]
[REDACTED]
- [REDACTED]
[REDACTED] [REDACTED]
[REDACTED]

Ispezione ipotecaria su immobile censito al foglio 32 particella 893 sub 48 – Garage

Da ispezione condotta nel periodo informatizzato che va dal 22/05/1996 al 07/04/2026, risulta (allegato 33):

- [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
- [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
- [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]



Da ispezione sugli immobili:

[REDACTED]

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

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

Presentazione di pratica edilizia di sanatoria e di variazione catastale.

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

Iscrizioni ipotecarie:

[REDACTED]

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



LOTTO n.2:

Ispezione ipotecaria su immobile censito al foglio 32 particella 893 sub 26 – Locale commerciale:

Da ispezione condotta nel periodo informatizzato che va dal 22/05/1996 al 07/04/2026, risulta (allegato 34):

- [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
- [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
- [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
- [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
- [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
- [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
- [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]



[REDACTED]

[REDACTED]

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

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

Presentazione di pratica edilizia di sanatoria e di variazione catastale.

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

[REDACTED]

Diffformità edilizio-urbanistiche:

Le diffformità 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 1.368. Tale costo è già stato detratto dalla determinazione del prezzo a base d'asta.

Diffformità catastali: Le diffformità 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:

Dall'esame della documentazione catastale disponibile, la particella di terreno su cui insiste il fabbricato risulta attualmente censita come ente urbano, priva di intestazione.

Dalle risultanze catastali storiche risulta che il sedime originario era intestato [REDACTED]

[REDACTED] indicata quale soggetto attuatore nella concessione edilizia relativa alla realizzazione del fabbricato insistente sull'area.

La collocazione del bene in ambito urbano consolidato, nonché la pregressa intestazione catastale a soggetti privati antecedente all'accatastamento a ente urbano, costituiscono elementi indiziari contrari alla natura demaniale del suolo.

Non si rilevano, nelle risultanze catastali esaminate, elementi o annotazioni che facciano presumere l'appartenenza del bene al demanio dello Stato o ad altri enti pubblici, né emergono elementi riconducibili a procedure di declassamento.

In considerazione dell'assenza di elementi indiziari in tal senso, le verifiche svolte sulle risultanze disponibili sono state ritenute sufficienti ai fini del presente accertamento.

Pertanto, allo stato degli atti, non emergono elementi che consentano di ritenere che i beni pignorati ricadano su suolo demaniale.



QUESITO n. 10: verificare l'esistenza di pesi ed 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[...]

Il compendio pignorato ha per oggetto dei fabbricati e pertanto non risultano suscettibili di essere gravati da censo, livello o uso civico, istituti riferibili esclusivamente a beni di natura fondiaria.

Dalla ricostruzione catastale sulla particella di terreno su cui insistono i fabbricati pignorati, non risulta, dalle visure storiche, la presenza di diritti di natura concessoria.



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

[REDACTED] il fabbricato in cui sono ubicati gli immobili oggetto di procedura esecutiva è privo di amministratore condominiale formalmente nominato, [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

1) Spese ordinarie annue:

Le spese di gestione ordinaria ammontano indicativamente a € 480 annui;

2) Spese straordinarie deliberate:

Alla data della presente perizia non risultano spese straordinarie deliberate;

3) Spese condominiali insolute negli ultimi due anni:

Non risultano morosità [REDACTED]
[REDACTED];

4) Procedimenti giudiziari in corso relativi al cespite pignorato:

In merito ai procedimenti giudiziari in corso relativi al cespite pignorato, nulla è stato segnalato
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]



QUESITO n. 12: procedere alla valutazione dei beni:

LOTTO N.1

STIMA DEL PIÙ PROBABILE VALORE DI MERCATO (allegato 36)

STIMA DI UN APPARTAMENTO CON ANNESSO GARAGE

ubicati in Via Vittorio Emanuele - 85050 Tito (PZ)

LATITUDINE: 40.5868521035275 - LONGITUDINE: 15.67696732407854



IDENTIFICAZIONE IMMOBILI SU MAPPA



[illegible]

DATI IDENTIFICATIVI

Potenza

Tito

Fabbricati

GARAGE - FOGLIO 32 PARTICELLA 893 SUB 48				
Categoria	Classe	Consistenza	Superficie tot.	Rendita catastale
C/6	6	36 mq	42 mq	Euro 65,07

- Foglio 32 Particella 893 Subalterno 3
- Foglio 32 Particella 893 Subalterno 4

CALCOLO DELLA SUPERFICIE COMMERCIALE

La stima del più probabile valore del compendio pignorato è stata effettuata a partire dalle superfici costituenti le varie parti dell'immobile. Tali superfici sono state desunte da rilievo in situ. Il computo delle superfici è stato effettuato seguendo i dettami del D.P.R. n. 138/98, del relativo allegato C e delle linee guida indicate nell'allegato 5 del Manuale della Banca Dati Quotazioni dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare - "Istruzioni per la determinazione della consistenza degli immobili urbani per la rilevazione dei dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare". In particolare la superficie commerciale, utile ai fini della stima, è stata suddivisa in:

- Superficie vani principali e vani accessori a servizio diretto considerata al 100%;
- Superficie vani accessori a servizio indiretto comunicanti considerata al 50%;
- Superficie dei balconi, terrazze e simili, di pertinenza esclusiva nella singola unità immobiliare, computata nella misura del 30 %, fino a metri quadrati 25 e del 10 % per la quota eccedente.

Le superfici sono state computate fino al filo esterno delle murature o contorno esterno, ovvero al lordo delle murature perimetrali. Nello specifico i muri interni e quelli perimetrali esterni vengono computati per intero fino ad uno spessore massimo di 50 cm, mentre i muri in comunione nella misura del 50 % fino ad uno spessore massimo di 25 cm.

All'interno del garage è presente un soppalco realizzato in assenza di titolo edilizio. Per tale opera è stata prevista la possibilità di regolarizzazione, subordinata a verifica statica, ovvero, in alternativa, la rimozione. In considerazione della natura abusiva e dell'incertezza circa il suo mantenimento, tale superficie non è stata computata ai fini della determinazione della superficie commerciale, che è stata pertanto riferita esclusivamente alla superficie in pianta del locale garage.

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.

SUPERFICI:

APPARTAMENTO

- SUPERFICIE VANI PRINCIPALI E ACCESSORI DIRETTI = 95,72 mq → SUPERFICIE CONSIDERATA D.P.R. 138/98 = 95,72 mq
- SUPERFICIE VANI ACCESSORI INDIRETTI (VERANDA) = 16,25 mq → SUPERFICIE CONSIDERATA D.P.R. 138/98 = 8,125 mq
- SUPERFICIE ESTERNA (BALCONE)= 13,81 mq → SUPERFICIE CONSIDERATA D.P.R. 138/98 = 4,14 mq

GARAGE

- SUPERFICIE VANI PRINCIPALI E ACCESSORI DIRETTI = 39,13 mq → SUPERFICIE CONSIDERATA D.P.R. 138/98 = 39,13 mq



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

APPARTAMENTO

Superficie al 100 %	Vani principali e accessori diretti	95,72 mq
Superficie al 50 %	Vani accessori indiretti	8,125 mq
Superficie al 30 %	Balconi, terrazze e simili, di pertinenza esclusiva (fino a 25 mq).	4,14 mq
<u>Superficie commerciale arrotondata all'unità</u>		108 mq

GARAGE

Superficie al 100 %	Vani principali e accessori diretti	39,13 mq
<u>Superficie commerciale arrotondata all'unità</u>		39 mq



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

Una volta determinata la superficie commerciale alla base della stima, se ne è determinato il valore di mercato impiegando il metodo del confronto.

La stima è stata effettuata mettendo in relazione le caratteristiche dell'immobile con le quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate riguardo alla zona dell'immobile e alle sue condizioni normali. In questa maniera è stato possibile esprimere il valore in €/m2 della superficie commerciale lorda.

La metodologia, quindi, è basata sulla rilevazione dei dati immobiliari facendo riferimento alla banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate (banca dati OMI)

L'OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare) cura la rilevazione e l'elaborazione delle informazioni di carattere tecnico economico relative ai valori immobiliari, al mercato degli affitti ed ai tassi di rendita, nonché alla diffusione di studi ed elaborazioni.

L'attività di rilevazione ed elaborazione dei dati sul territorio nazionale ai fini della determinazione delle quotazioni immobiliari è svolta dagli Uffici Provinciali del Territorio, dove operano tecnici rilevatori del mercato immobiliare stesso.

La metodologia di determinazione delle quotazioni è riferita alla divisione del territorio in zone omogenee, dette zone omogenee OMI o zona OMI. Essa riflette un comparto omogeneo del mercato immobiliare locale nel quale si registra una sostanziale uniformità di apprezzamento per condizioni economiche e socio-ambientali.

Le fonti di rilevazione dell'OMI sono le agenzie immobiliari, le stime interne all'Agenzia, le aste, gli atti di compravendita se indicanti valori significativamente diversi dal valore catastale, le offerte pubbliche. Detti valori sono riferiti al metro quadrato di superficie commerciale lorda per il mercato delle compravendite.

Nello specifico l'immobile ricade nella zona omogenea D1 dell'OMI nel quale il più recente dato di riferimento per le valutazioni immobiliari contiene i valori di mercato relativi al secondo semestre del 2025. Di seguito si riportano i valori di mercato risultati dall'interrogazione della banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate per la zona di riferimento:



Banca dati delle quotazioni immobiliari – Risultato (allegato 37)

Risultato interrogazione: Anno 2025 - Semestre 2

Provincia: **POTENZA**

Comune: **TITO**

Fascia/zona: Periferica/VIA S. VITO - VIA NUOVA - VIA S. ANNA - VIA PASCHIERE - C.DA NUVOLESE

Codice di zona: D1

Microzona catastale n.: 1

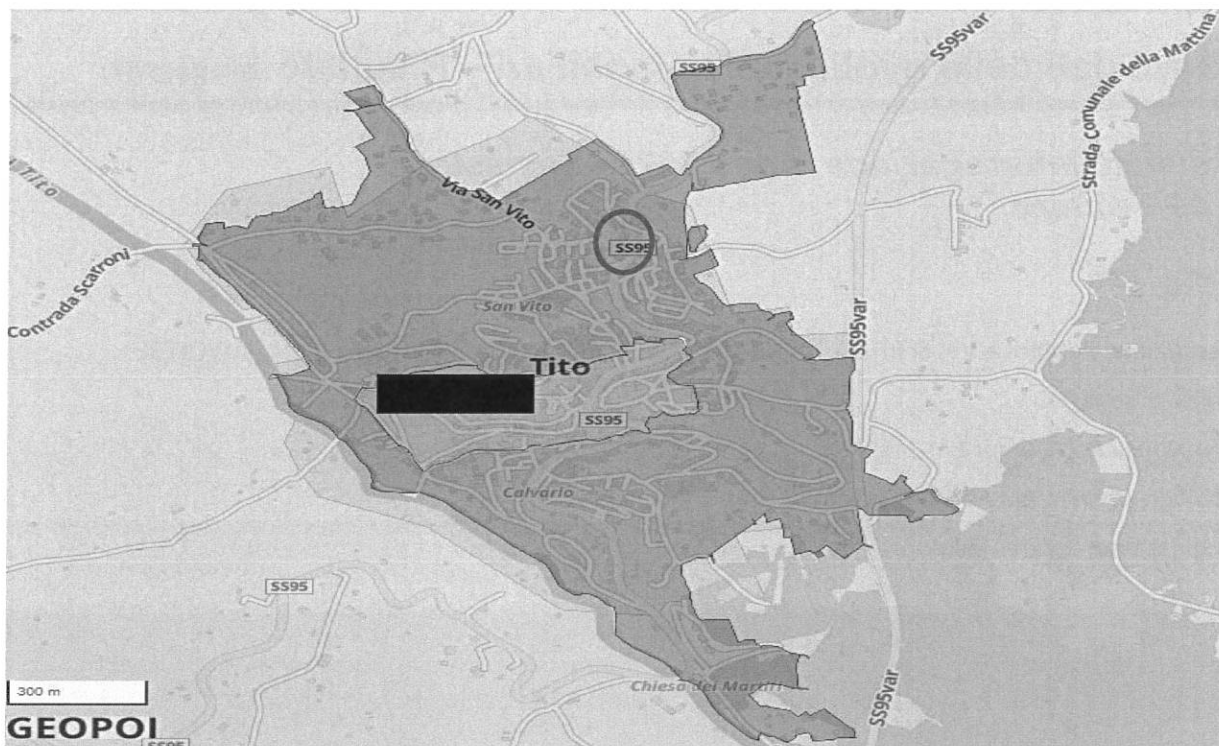
Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valori Compravendita (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	NORMALE	550	750	L	2	2,7	L
Abitazioni civili	Ottimo	800	900	L	2,4	3	L
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	420	610	L	1,6	2,2	L
Autorimesse	NORMALE	285	370	L	1	1,4	L
Box	NORMALE	350	440	L	1,3	1,7	L



ZONA OMI DI RIFERIMENTO – D1



La zona OMI di riferimento per l'immobile oggetto di stima, estrapolata dalla banca dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate, è la zona D1, come evidenziato nell'elaborato grafico allegato.

L'appartamento oggetto di valutazione è stato ricondotto alla tipologia Abitazioni civili in stato conservativo normale.

Per tale tipologia, la banca dati OMI – 2° semestre 2025 – riporta un intervallo di valori compreso tra 550 €/mq e 750 €/mq, per un valore medio pari a 650 €/mq.

Il garage pertinenziale è stato valutato separatamente, in quanto la banca dati OMI prevede una specifica categoria per la tipologia Box, con autonomo intervallo di valori di mercato espresso in €/mq.

Per tale tipologia, la banca dati OMI – 2° semestre 2025 – riporta un intervallo di valori compreso tra 350 €/mq e 440 €/mq, per un valore medio pari a 395 €/mq.

I suddetti valori unitari, rappresentativi del mercato ordinario per immobili aventi caratteristiche medie nella medesima zona censuaria D1, sono stati successivamente ponderati in relazione alle specifiche caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene oggetto di stima, al fine di determinare il più probabile valore di mercato del compendio immobiliare alla data della valutazione.

Si precisa che le quotazioni OMI costituiscono valori di riferimento statistici e non possono essere assunte quale valore puntuale di stima, ma rappresentano un utile parametro di confronto, da adeguare mediante opportuni coefficienti correttivi in relazione alle caratteristiche specifiche del bene.



DETERMINAZIONE DEL VALORE UNITARIO

➔ APPARTAMENTO:

Il valore di mercato dell'immobile risente delle sue caratteristiche intrinseche ed estrinseche, le quali incidono sulla determinazione del più probabile valore di mercato. Pertanto, il valore unitario desunto dalla banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate (OMI), riferito a immobili con caratteristiche medie della zona censuaria, è stato opportunamente rettificato mediante l'applicazione di coefficienti correttivi, finalizzati ad adeguarlo alle specifiche condizioni del bene oggetto di stima.

Posizione

L'immobile è ubicato lungo Via Vittorio Emanuele, asse urbano principale del centro abitato, caratterizzato dalla presenza di servizi primari e secondari e da buona accessibilità viaria.

La collocazione risulta mediamente più favorevole rispetto ad altre porzioni ricadenti nella medesima zona OMI D1, caratterizzate da minore centralità urbana. Per tale motivo è stato applicato un coefficiente correttivo migliorativo pari a 1,05 (incremento del 5%).

Caratteristiche qualitative e contesto edilizio

L'unità immobiliare presenta un buon livello di finiture interne (infissi, porte, pavimentazioni), nonché una distribuzione funzionale con doppio servizio, elementi che ne incrementano l'appetibilità sul mercato locale. Tali caratteristiche risultano ulteriormente valorizzate dal contesto condominiale di riferimento, dotato di ascensore, tipico di fabbricati di più recente realizzazione rispetto alla media della zona.

Pertanto, in considerazione della qualità complessiva dell'unità immobiliare e del fabbricato, è stato applicato un coefficiente correttivo pari a 1,05 (incremento del 5%).

Stato manutentivo

L'unità immobiliare e il fabbricato nel complesso si presentano in uno stato di manutenzione ordinario, coerente con la vetustà dell'edificio. Le condizioni generali risultano compatibili con la normale destinazione d'uso e non evidenziano criticità tali da incidere sulla funzionalità degli impianti o sullo stato conservativo delle finiture.

Poiché le quotazioni OMI di riferimento sono già riferite a immobili in stato conservativo "normale", non si ritiene necessario applicare ulteriori coefficienti correttivi per tale parametro.

Taglio dimensionale

Il taglio dimensionale risulta coerente con le tipologie maggiormente richieste dal mercato locale, collocandosi in una fascia intermedia che non evidenzia significativi effetti di penalizzazione o premialità. Pertanto, il coefficiente è stato assunto pari all'unità.

Vetustà

Considerato che il valore unitario di riferimento adottato è riferito a immobili non di nuova costruzione e che le condizioni generali dell'edificio risultano coerenti con l'epoca di realizzazione, non si ritiene necessario applicare ulteriori coefficienti correttivi legati alla vetustà.



I coefficienti correttivi del valore di mercato ritenuti idonei ad adeguare il valore medio di mercato al reale valore dell'immobile, derivanti dalle considerazioni sopra esposte, sono di seguito riportati:

COEFFICIENTI CORRETTIVI DEL VALORE DI MERCATO

POSIZIONE	MIGLIORE DELLA MEDIA DELLA ZONA DI RIFERIMENTO	1,05 x
CARATTERISTICHE QUALITATIVE E CONTESTO EDILIZIO	MIGLIORE DELLA MEDIA DELLA ZONA DI RIFERIMENTO	1,05 x
TAGLIO	NORMALE	1,00 x
MANUTENZIONE	NORMALE	1,00 =
COEFFICIENTE CORRETTIVO DA APPLICARE		1,10

Il coefficiente correttivo ottenuto, moltiplicato per il valore medio di zona, consente di determinare il più probabile valore di mercato unitario dell'immobile.

Valore di mercato unitario = Valore medio di zona x Coefficienti merito

Valore di mercato unitario = 650 € x 1,10 = 715 €/mq

➔ GARAGE:

Per la tipologia box auto, in assenza di elementi oggettivi tali da giustificare scostamenti significativi rispetto alle condizioni ordinarie di mercato rilevate in zona, si è assunto quale riferimento il valore medio dell'intervallo OMI.

Valore di mercato unitario = Valore medio di zona = 395 €/mq



CALCOLO DEL PIÙ PROBABILE VALORE DI MERCATO

Il più probabile valore di mercato degli immobili è stato determinato moltiplicando il valore di mercato unitario, assegnato tra l'intervallo fornito dalla banca dati dell'Agenzia delle Entrate opportunamente corretto mediante l'uso dei coefficienti correttivi, per la superficie commerciale:

PIU' PROBABILE VALORE DI MERCATO APPARTAMENTO = 715 €/mq x 108 mq = 77.220 Euro

PIU' PROBABILE VALORE DI MERCATO GARAGE = 395 €/mq x 39 mq = 15.405 Euro

PIU' PROBABILE VALORE DI MERCATO LOTTO = 77.220 Euro + 15.405 Euro = 92.625 Euro

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

Al più valore di mercato dell'immobile dovranno 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 600.

2) Regolarità edilizio - urbanistica:

Il costo stimato per la regolarizzazione edilizio - urbanistica dell'immobile è di euro 2.446.

PIU' PROBABILE VALORE DI MERCATO	92.625 Euro
COSTO REGOLARIZZAZIONE CATASTALE	- 600 Euro
COSTO REGOLARIZZAZIONE EDILIZIO URBANISTICA	- 2.446 Euro
VALORE IMMOBILE AL NETTO DEI COSTI PER REGOLARIZZARE	Tot = 89.579 Euro

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

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%.

RIDUZIONE DEL VALORE DEL 10% = 89.579 € X 10% = 8.958 €

Il prezzo a basa d'asta sarà dunque pari al valore dell'immobile determinato meno la riduzione del 10%. Si ottiene il seguente prezzo a base d'asta:

PREZZO BASE D'ASTA PROPOSTO LOTTO N. 1 = 89.579 € - 8.958 € = 80.621 €



STIMA DEL PIÙ PROBABILE VALORE DI MERCATO (allegato 38)

STIMA DI UN LOCALE COMMERCIALE

ubicato in Via Vittorio Emanuele - 85050 Tito (PZ)

LATITUDINE: 40.5868521035275 - LONGITUDINE: 15.67696732407854



IDENTIFICAZIONE IMMOBILI SU MAPPA



A detailed map of a residential area in the City of San Jose, showing lots with house numbers and street names. The map includes a grid of lots, some with house numbers, and a central area labeled 'TWO'. The map is oriented with North at the top. The central area is labeled 'TWO' and is surrounded by lots with house numbers. The map shows a network of streets and a river or canal running through the area. The map is a black and white line drawing with some areas shaded with a cross-hatch pattern. The map is a detailed map of a residential area in the City of San Jose, showing lots with house numbers and street names. The map includes a grid of lots, some with house numbers, and a central area labeled 'TWO'. The map is oriented with North at the top. The central area is labeled 'TWO' and is surrounded by lots with house numbers. The map shows a network of streets and a river or canal running through the area. The map is a black and white line drawing with some areas shaded with a cross-hatch pattern. The map is a detailed map of a residential area in the City of San Jose, showing lots with house numbers and street names. The map includes a grid of lots, some with house numbers, and a central area labeled 'TWO'. The map is oriented with North at the top. The central area is labeled 'TWO' and is surrounded by lots with house numbers. The map shows a network of streets and a river or canal running through the area. The map is a black and white line drawing with some areas shaded with a cross-hatch pattern.

DATI IDENTIFICATIVI

DATI IDENTIFICATIVI		Tipo unità	Fabbricati
Provincia	Comune		
Potenza	Tito		

LOCALE COMMERCIALE - FOGLIO 32 PARTICELLA 893 SUB 26				
Categoria	Classe	Consistenza	Superficie tot.	Rendita catastale
C/1	2	59 mq	71 mq	Euro 560,67

- Foglio 32 Particella 893 Subalterno 4

CALCOLO DELLA SUPERFICIE COMMERCIALE

La stima del più probabile valore di mercato del compendio pignorato è stata effettuata a partire dalle superfici costituenti le varie porzioni degli immobili, determinate mediante rilievo in situ. Il calcolo della superficie commerciale è stato eseguito secondo i criteri stabiliti dal D.P.R. 138/1998 e relativo Allegato C, nonché in conformità alle linee guida dell'Allegato 5 del *Manuale della Banca Dati delle Quotazioni* dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate (*"Istruzioni per la determinazione della consistenza degli immobili urbani per la rilevazione dei dati dell'OMI"*). Nello specifico l'immobile ricade nella categoria del gruppo T (Unità immobiliari a destinazione terziaria) T/1 - Negozi e locali assimilabili.

L'unità immobiliare si compone di più ambienti, articolati in un vano principale destinato all'attività commerciale e in locali accessori a servizio diretto (quali retrobottega, deposito e servizio igienico).

Ai sensi del D.P.R. 138/1998, Allegato C, la superficie commerciale è stata determinata computando:

- al 100% la superficie del vano principale destinato alla vendita;
- al 50% la superficie dei locali accessori a servizio diretto, in quanto funzionalmente connessi all'attività commerciale.

Le superfici sono state computate fino al filo esterno delle murature perimetrali, quindi al lordo delle stesse. I muri interni e quelli perimetrali esterni sono stati conteggiati per intero fino ad uno spessore massimo di 50 cm; i muri in comunione sono stati conteggiati nella misura del 50%, fino ad uno spessore massimo di 25 cm.

CALCOLO SUPERFICIE COMMERCIALE – D.P.R. 380/2001 – ALLEGATO C

- SUPERFICIE LOCALI AVENTI FUNZIONE PRINCIPALE NELLA SPECIFICA CATEGORIA = 49,07 mq → SUPERFICIE CONSIDERATA D.P.R. 138/98 = 49,07 mq
- SUPERFICIE LOCALI accessori a servizio diretto di quelli principali = 19,23 mq → SUPERFICIE CONSIDERATA D.P.R. 138/98 = 9,62 mq

Superficie al 100 %	locali aventi funzione principale nella specifica categoria	49,07 mq
Superficie al 50 %	locali accessori a servizio diretto di quelli principali	9,62 mq
<u>Superficie commerciale arrotondata all'unità</u>		59 mq



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

Una volta determinata la superficie commerciale alla base della stima, se ne è determinato il valore di mercato impiegando il metodo del confronto.

La stima è stata effettuata mettendo in relazione le caratteristiche dell'immobile con le quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate riguardo alla zona dell'immobile e alle sue condizioni normali. In questa maniera è stato possibile esprimere il valore in €/m² della superficie commerciale lorda.

La metodologia, quindi, è basata sulla rilevazione dei dati immobiliari facendo riferimento alla banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate (banca dati OMI)

L'OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare) cura la rilevazione e l'elaborazione delle informazioni di carattere tecnico economico relative ai valori immobiliari, al mercato degli affitti ed ai tassi di rendita, nonché alla diffusione di studi ed elaborazioni.

L'attività di rilevazione ed elaborazione dei dati sul territorio nazionale ai fini della determinazione delle quotazioni immobiliari è svolta dagli Uffici Provinciali del Territorio, dove operano tecnici rilevatori del mercato immobiliare stesso.

La metodologia di determinazione delle quotazioni è riferita alla divisione del territorio in zone omogenee, dette zone omogenee OMI o zona OMI. Essa riflette un comparto omogeneo del mercato immobiliare locale nel quale si registra una sostanziale uniformità di apprezzamento per condizioni economiche e socio-ambientali.

Le fonti di rilevazione dell'OMI sono le agenzie immobiliari, le stime interne all'Agenzia, le aste, gli atti di compravendita se indicanti valori significativamente diversi dal valore catastale, le offerte pubbliche. Detti valori sono riferiti al metro quadrato di superficie commerciale lorda per il mercato delle compravendite.

Nello specifico l'immobile ricade nella zona omogenea D1 dell'OMI nel quale il più recente dato di riferimento per le valutazioni immobiliari contiene i valori di mercato relativi al secondo semestre del 2025. Di seguito si riportano i valori di mercato risultati dall'interrogazione della banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate per la zona di riferimento:



Banca dati delle quotazioni immobiliari – Risultato (allegato 39)

Risultato interrogazione: Anno 2025 - Semestre 2

Provincia: POTENZA

Comune: TITO

Fascia/zona: Periferica/VIA S. VITO - VIA NUOVA - VIA S. ANNA - VIA PASCHIERE - C.DA NUVOLESE

Codice di zona: D1

Microzona catastale n.: 1

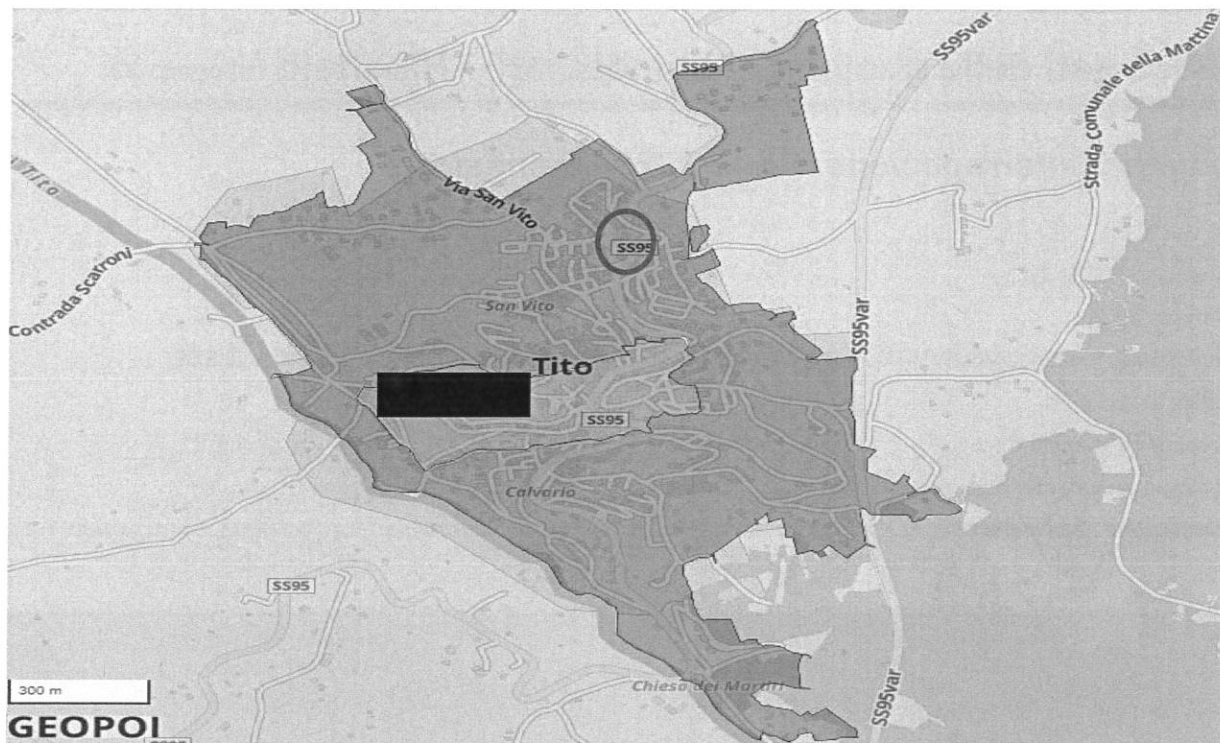
Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Commerciale

Tipologia	Stato conservativo	Valori Compravendita (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Magazzini	NORMALE	270	350	L	0,8	1,1	L
Negozi	NORMALE	680	900	L	2,1	3,1	L



ZONA OMI DI RIFERIMENTO – D1



La zona OMI di riferimento per l'immobile oggetto di stima, estrapolata dalla banca dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate, è la zona D1, come evidenziato nell'elaborato grafico allegato.

Per l'unità immobiliare oggetto di valutazione, la banca dati OMI – 2° semestre 2025 – riporta un intervallo di valori compreso tra 680 €/mq e 900 €/mq, per un valore medio pari a 790 €/mq.

I suddetti valori unitari, rappresentativi del mercato ordinario per immobili aventi caratteristiche medie nella medesima zona censuaria D1, sono stati successivamente ponderati in relazione alle specifiche caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene oggetto di stima, al fine di determinare il più probabile valore di mercato del compendio immobiliare alla data della valutazione.

Si precisa che le quotazioni OMI costituiscono valori di riferimento statistici e non possono essere assunte quale valore puntuale di stima, ma rappresentano un utile parametro di confronto, da adeguare mediante opportuni coefficienti correttivi in relazione alle caratteristiche specifiche del bene.



DETERMINAZIONE DEL VALORE UNITARIO

Il valore di mercato dell'immobile risente delle sue caratteristiche intrinseche ed estrinseche, le quali incidono sulla determinazione del più probabile valore di mercato. Pertanto, il valore unitario desunto dalla banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate (OMI), riferito a immobili con caratteristiche medie della zona censuaria, è stato opportunamente rettificato mediante l'applicazione di coefficienti correttivi, finalizzati ad adeguarlo alle specifiche condizioni del bene oggetto di stima.

Posizione

L'immobile è ubicato lungo Via Vittorio Emanuele, asse urbano principale del centro abitato, caratterizzato da buona accessibilità veicolare e discreta visibilità commerciale, nonché da sufficiente disponibilità di parcheggio. La collocazione risulta mediamente più favorevole rispetto ad altre porzioni ricadenti nella medesima zona OMI D1, in quanto inserita in un contesto con presenza di attività e su strada di passaggio. Si evidenzia tuttavia l'assenza di vetrine su strada, elemento che limita parzialmente la visibilità commerciale dell'unità immobiliare. Alla luce delle suddette considerazioni, è stato applicato un coefficiente correttivo migliorativo pari a 1,05 (incremento di valore del 5%).

Caratteristiche qualitative e contesto edilizio

L'unità immobiliare presenta finiture interne ordinarie. Non si rilevano elementi tali da determinare scostamenti significativi rispetto allo standard medio di zona.

Pertanto, il coefficiente è stato assunto pari a 1,00.

Stato manutentivo

L'immobile e il fabbricato nel complesso si presentano in uno stato di manutenzione ordinario, coerente con lo stato conservativo "normale" previsto dalla banca dati OMI di riferimento.

Non si ritiene pertanto necessario applicare ulteriori coefficienti correttivi per tale parametro

Taglio dimensionale

La consistenza dell'unità immobiliare rientra nella fascia dimensionale ordinariamente richiesta dal mercato locale per immobili a destinazione commerciale, senza evidenti elementi di penalizzazione o premialità. Il coefficiente è pertanto assunto pari a 1,00.

COEFFICIENTI CORRETTIVI DEL VALORE DI MERCATO

POSIZIONE	MIGLIORE DELLA MEDIA DELLA ZONA DI RIFERIMENTO	1,05 X
CARATTERISTICHE QUALITATIVE E CONTESTO EDILIZIO	NORMALE	1,00 x
MANUTENZIONE	NORMALE	1,00 x
TAGLIO	NORMALE	1,00 =
COEFFICIENTE CORRETTIVO DA APPLICARE		1,05

DETERMINAZIONE DEL VALORE UNITARIO DA APPLICARE

Il coefficiente correttivo ottenuto moltiplicato per il prezzo medio di zona determina il reale prezzo di mercato unitario dell'immobile.



Valore di mercato unitario = Valore medio di zona x Coefficienti merito

Valore di mercato unitario = 790 € x 1,05 = 829,50 €/mq

CALCOLO DEL PIÙ PROBABILE VALORE DI MERCATO

Il più probabile valore di mercato degli immobili è stato determinato moltiplicando il valore di mercato unitario, assegnato tra l'intervallo fornito dalla banca dati dell'Agenzia delle Entrate opportunamente corretto mediante l'uso dei coefficienti correttivi, per la superficie commerciale:

PIU' PROBABILE VALORE DI MERCATO = 829,50 €/mq x 59mq = 48.941 Euro

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

Al più valore di mercato dell'immobile dovranno 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 1.368.

PIU' PROBABILE VALORE DI MERCATO	48.941 Euro
COSTO REGOLARIZZAZIONE CATASTALE	- 400 Euro
COSTO REGOLARIZZAZIONE EDILIZIO URBANISTICA	- 1.368 Euro
VALORE IMMOBILE AL NETTO DEI COSTI PER REGOLARIZZARE	Tot = 47.173 Euro

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

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%.

RIDUZIONE DEL VALORE DEL 10% = 47.173 € X 10% = 4.717 €

Il prezzo a basa d'asta sarà dunque pari al valore dell'immobile determinato meno la riduzione del 10%. Si ottiene il seguente prezzo a base d'asta:

PREZZO BASE D'ASTA PROPOSTO LOTTO N. 2 = 47.173 € - 4.717 € = 42.456 €



CALCOLO DEL PIÙ PROBABILE VALORE DI LOCAZIONE DELL'IMMOBILE

Per gli immobili a destinazione commerciale ubicati nella zona censuaria D1, la banca dati OMI fornisce un intervallo di valori locativi compreso tra un minimo di 2,1 €/mq/mese e un massimo di 3,1 €/mq/mese, con un valore medio pari a 2,6 €/mq/mese.

Sulla base di considerazioni analoghe a quelle adottate per la determinazione del più probabile valore di mercato, il valore locativo è stato determinato a partire dal valore medio desunto dalla banca dati delle quotazioni immobiliari, opportunamente corretto in funzione delle caratteristiche specifiche dell'immobile.

Pertanto, il valore unitario di locazione risulta pari a:

VALORE UNITARIO DI LOCAZIONE = valore medio OMI × coefficiente correttivo

VALORE UNITARIO DI LOCAZIONE = 2,6 €/mq/mese × 1,05 = 2,73 €/mq/mese

Il più probabile valore di locazione è quindi determinato come segue:

PIÙ PROBABILE VALORE DI LOCAZIONE = valore unitario × superficie commerciale

PIÙ PROBABILE VALORE DI LOCAZIONE = 2,73 €/mq/mese × 59 mq = 161 €/mese

Il valore locativo così determinato ha natura meramente indicativa, in quanto desunto da parametri OMI riferiti a condizioni ordinarie di mercato, ed è utilizzato ai fini della verifica di congruità del canone di locazione in relazione al quesito n. 7.



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 delle intere 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:

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]



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, 20/04/2026

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