

TRIBUNALE DI POTENZA

ESECUZIONE IMMOBILIARE PROCEDIMENTO N. 88/2023 R.G.E.

ELABORATO PERITALE ESPERTO STIMATORE

Potenza, 30.11.2025

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	18
QUESITO n. 2: elencare ed individuare i beni componenti ciascun lotto e procedere alla descrizione materiale di ciascun lotto	19
QUESITO n. 3: procedere all'identificazione catastale del bene pignorato	23
QUESITO n. 4: procedere alla predisposizione di schema sintetico-descrittiva del lotto	34
QUESITO n. 5: procedere alla ricostruzione dei passaggi di proprietà in relazione al bene pignorato	36
QUESITO n. 6: verificare la regolarità del bene o dei pignorati sotto il profilo edilizio ed urbanistico	37
QUESITO n. 7: indicare lo stato di possesso attuale dell'immobile	37
QUESITO n. 8: specificare i vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene:	40
QUESITO n. 9: verificare se i beni pignorati ricadono su suolo demaniale:	46
QUESITO n. 10: verificare l'esistenza di pesi ed oneri di altro tipo	47
QUESITO n. 11: fornire ogni informazione utile sulle spese di gestione dell'immobile e su eventuali procedimenti in corso:	48
QUESITO n. 12: procedere alla valutazione dei beni:	49
QUESITO n. 13: procedere alla valutazione di quota indivisa per gli immobili pignorati per la sola quota:	58
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:	59



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 (rinviando alla risposta al quesito n. 3 per l'esatta descrizione delle difformità riscontrate).

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

L'esperto deve procedere alla **descrizione materiale** di ciascun lotto, mediante l'esatta indicazione della **tipologia** di ciascun immobile, della sua **ubicazione** (città, via, numero civico, piano, eventuale numero d'interno), degli **accessi**, delle eventuali **pertinenze** (previo accertamento del vincolo pertinenziale sulla base delle planimetrie allegate alla denuncia di costruzione presentata in catasto, della scheda catastale, delle indicazioni contenute nell'atto di acquisto nonché nella relativa nota di trascrizione e dei criteri

oggettivi e soggettivi di cui all'art. 817 c.c.), degli accessori, degli eventuali millesimi di parti comuni, specificando anche il contesto in cui essi si trovano, le caratteristiche e la destinazione della zona e dei servizi da essa offerti nonché le caratteristiche delle zone confinanti.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Al riguardo, l'esperto:

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

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

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

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

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

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

Al riguardo, l'esperto:

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

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

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

LOTTO n. 1 (oppure LOTTO UNICO): – piena ed intera (oppure **quota di 1/2, di 1/3, ecc.**) proprietà (o altro diritto reale) di **appartamento** (o **terreno**) ubicato in _____ alla via _____ n. _____, piano _____ int. _____; è composto da _____, confina con _____ a sud, con _____ a nord, con _____ ad ovest, con _____ ad est; è riportato nel **C.F.** (o **C.T.**) del **Comune di** **foglio** _____, **p.lla** _____ (ex p.lla _____ o già scheda _____), **sub** _____; il descritto stato dei luoghi corrisponde alla consistenza catastale (oppure, non corrisponde in ordine a _____); vi è

concessione edilizia (o in sanatoria) n. _____ del _____, cui è conforme lo stato dei luoghi (oppure, non è conforme in ordine a _____); oppure, lo stato dei luoghi è conforme (o difforme _____) rispetto alla istanza di condono n. _____ presentata il _____, oppure, l'immobile è abusivo e a parere

dell'esperto stimatore può (o non può) ottenersi sanatoria ex artt. _____ (per il fabbricato); risulta (oppure non risulta) ordine di demolizione del bene; ricade in zona _____ (per il terreno);

PREZZO BASE euro _____;

LOTTO n. 2 : ecc.

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

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

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

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

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

A questo riguardo, l'esperto:

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

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

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

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

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

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

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

Ipotesi particolari:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

5) **Situazioni di comproprietà.**

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

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

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

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

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

ancora scaduto, su eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato¹.”

Indicherà altresì:

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

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

Tale documentazione deve essere sempre allegata alla relazione di stima.

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

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

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

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

- deve poi precisare l'eventuale possibilità di sanatoria delle difformità riscontrate ed i costi della medesima secondo quanto di seguito precisato.

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

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

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

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

A quest'ultimo riguardo, l'esperto deve:

- determinare la data di edificazione dell'immobile secondo le modalità sopra indicate;
 - chiarire se – in ragione della data di edificazione come sopra determinata o comunque delle caratteristiche delle opere abusive – l'immobile avrebbe potuto beneficiare di una delle sanatorie di cui alle disposizioni di seguito indicate:
- i. **artt. 31 e seguenti della legge n. 47 del 1985** (in linea di principio, immobili ed opere abusive ultimati entro la data del 1.10.1983 ed alle condizioni ivi indicate);
 - ii. **art. 39 della legge n. 724 del 1994** (in linea di principio, opere abusive ultimate entro la data del 31.12.1993 ed alle condizioni ivi indicate);
 - iii. **art. 32 del D.L. n. 269 del 2003 convertito in legge n. 326 del 2003** (in linea di principio, opere abusive ultimate entro la data del 31.3.2003 ed alle condizioni ivi indicate);
- verificare la data delle ragioni del credito per le quali sia stato eseguito il pignoramento o intervento nella procedura espropriativa.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

La documentazione così acquisita sarà allegata alla relazione;

- c) acquisire copia di eventuale **provvedimento giudiziale di assegnazione al coniuge** della casa coniugale;
d) acquisire copia di provvedimenti impositivi di **vincoli storico-artistici**;

- e) verificare – per gli immobili per i quali sia esistente un condominio – l'esistenza di **regolamento condominiale** e la eventuale trascrizione dello stesso;
- f) acquisire copia degli **atti impositivi di servitù** sul bene pignorato eventualmente risultanti dai Registri Immobiliari.

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

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

In particolare, l'esperto indicherà:

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

Tra questi si segnalano in linea di principio:

- 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 ALLA PERSONALE ESPERIENZA, ALLA DOCUMENTAZIONE ACQUISITA, ECC.”

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

L'esperto deve infine chiarire già in tale sede se l'immobile risulti comodamente divisibile in porzioni di valore simile per ciascun comproprietario, predisponendo se del caso una bozza di PROGETTO DI DIVISIONE o altrimenti esprimendo compiutamente il giudizio di indivisibilità.

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

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

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

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

Il regime patrimoniale dell'esecutato deve essere SEMPRE verificato alla luce di tali certificazioni.

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

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

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

Premessa:

Scopo del presente elaborato peritale è procedere agli accertamenti richiesti in relazione all'immobile oggetto del procedimento di Esecuzione Immobiliare n. 88/2023 R.G.E., per il quale il sottoscritto ha ricevuto nomina di esperto stimatore in data 19/12/2023 dall'Ill.mo Giudice dell'Esecuzione, Dott. Davide Visconti.

Si dà atto che, successivamente, in data 05/12/2024, è subentrata nel procedimento l'Ill.ma Giudice dell'Esecuzione, Dott.ssa Angela Alborino.

Il primo accesso al compendio pignorato è avvenuto in data 22/01/2024, durante il quale sono state eseguite le operazioni di rilievo metrico, l'ispezione dei luoghi e la documentazione fotografica. Nel corso delle attività peritali sono stati redatti i verbali delle operazioni compiute (allegato 01).

Nel prosieguo delle verifiche è emersa la presenza di un sequestro preventivo, disposto a favore del Demanio dello Stato nei confronti della società esecutata, concernente parte degli immobili oggetto di pignoramento.

Si segnala inoltre che, relativamente ad una parte degli immobili, è stata pronunciata la sentenza n. 65 del 2021 del Tribunale di Potenza (R.G. n. 455/2010 – rep. n. 49/2021), con la quale è stata dichiarata l'inefficacia dell'atto di compravendita con cui l'esecutato entrava in possesso dei medesimi.

Tali circostanze, riportate nella certificazione notarile depositata nel fascicolo telematico, sono state confermate mediante consultazione dei registri immobiliari.

Nel seguito della presente relazione vengono descritte dettagliatamente tutte le operazioni eseguite, gli accertamenti effettuati e i relativi riscontri.

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 Notaio dott.ssa Giulia Barbagallo che certifica il ventennio antecedente alla data del 16/10/2023 sui seguenti immobili:

- magazzino e locali di deposito nel Comune di Barile (PZ) identificato catastalmente al foglio 8, particella 418, subalterno 8;
- magazzino e locali di deposito nel Comune di Barile (PZ) identificato catastalmente al foglio 8, particella 886, subalterno 6;
- magazzino e locali di deposito nel Comune di Barile (PZ) identificato catastalmente al foglio 8, particella 886, subalterno 2.

La trascrizione del pignoramento per gli immobili oggetto di esecuzione è avvenuta, presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Potenza, in data **16/10/2023** ai num. 16669/13895.

Per gli immobili pignorati la certificazione notarile risale sino al seguente atto di acquisto:

atto di compravendita rep. n. 26158 del 11/03/1996 a rogito del Notaio dott.ssa Cestone Vincenzina, **trascritto in data 23 marzo 1996** ai nn. 3898/3497.

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

Non è stato depositato il certificato di stato civile dell'esecutato in quanto non necessario: l'esecutato è una persona giuridica (società) e, pertanto, non è soggetto a regime patrimoniale coniugale.

Dall'esame della certificazione, si rileva che il notaio incaricato ha attestato la presenza di un sequestro preventivo trascritto in data 13/02/2015 n. 2108/1820, a favore contro

Tale sequestro risulta gravare, tra gli altri, sui seguenti immobili, oggetto di pignoramento nella presente procedura:

- Foglio 8, particella 418, subalterno 8;
- Foglio 8, particella 886, subalterno 2.

Si segnala inoltre che, nella nota di trascrizione del sequestro preventivo, emerge una possibile incongruenza: sono indicati due cespiti con il medesimo subalterno (sub. 1), ma con superfici differenti, pari rispettivamente a 26 mq e 95 mq. Dalla consultazione delle visure catastali, tali superfici corrispondono verosimilmente ai subalterni 1 (26 mq) e 2 (95 mq), lasciando presumere un errore materiale nella trascrizione, per effetto del quale il subalterno 2 risulterebbe erroneamente indicato come subalterno 1. Inoltre da ispezione ipotecaria sul subalterno 2 si rileva la presenza del citato sequestro.

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

Da atto di compravendita del 25/04/2005 a rogito del Notaio dott.ssa Vincenzina Cestone, rep. n. 47444, l'esecutato acquista la proprietà degli immobili censiti in catasto al foglio 8, particella 418, sub 4 e del foglio 8, particella 886, sub 2, del Comune di Barile (allegato 02).

Da atto di compravendita del 07/02/2006 a rogito del Notaio dott.ssa Vincenzina Cestone, rep. n. 49090, l'esecutato acquista la proprietà dell'immobile censito in catasto al foglio 8, particella 886, sub 6 del Comune di Barile (allegato 03).

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

I beni oggetto di pignoramento sono censiti presso il N.C.E.U. della Provincia di Potenza – Comune di Barile - al foglio 8 particella 418 sub 8, foglio 8 particella 886 sub 2, foglio 8 particella 886 sub 6.

SOVRAPPOSIZIONE ORTOFOTO CON MAPPA CATASTALE - FONTE RSDI - GEOPORTALE REGIONE BASILICATA (allegato 04)



Descrizione del lotto di vendita

Le tre unità immobiliari sebbene censite autonomamente sono tra di loro fisicamente e funzionalmente collegate. Si costituisce pertanto un lotto unico di vendita. Il lotto, meglio descritto nel successivo quesito n.2, è formato dalla piena proprietà di un'unità immobiliare di tipologia "laboratorio artigianale" disposta a piano terra, identificata catastalmente al foglio 8, particella 418 sub 8, particella 886 sub 2, particella 886 sub 6 del Comune di Barile (PZ).

Il lotto oggetto di stima confina:

- a Nord con spazio esterno privato identificato catastalmente dalla particella 1734;
- a Sud con area esterna (particella 1196) identificata in catasto come ente urbano, antistante le unità immobiliari prospicienti Piazza Angelo Bozza, dalla quale si accede all'immobile;
- a Est con Via delle Cave (in catasto indicata come Via IV Novembre), dalla quale è presente un ulteriore accesso;
- a Ovest con spazio esterno privato identificato catastalmente dalla particella 1677 e dalla particella 480.

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

Il lotto di vendita è costituito da un'unità immobiliare composta da tre locali, dotati di autonomo identificativo catastale, fisicamente e funzionalmente connessi tra loro, e destinati alla trasformazione e al confezionamento di prodotti agricoli. L'immobile, ubicato nel Comune di Barile (PZ), con accesso da Piazza Angelo Bozza e da Via delle Cave, catastalmente Via IV Novembre, è inserito in un'area urbanizzata del Comune di Barile, con edifici di piccola scala nelle vicinanze e con la stazione ferroviaria di Barile a breve distanza, elemento che testimonia la presenza di infrastrutture di trasporto

L'unità censita in catasto al foglio 8, particella 418 sub 8, presenta accesso da area esterna antistante pavimentata, identificata in catasto come ente urbano, prospiciente Piazza Angelo Bozza.

Tale area, utilizzabile di fatto come zona di sosta e manovra, insiste sulla particella 1196 e si sviluppa lungo il fronte dell'unità immobiliare adiacente non presentando alcuna delimitazione o segno di uso esclusivo. Considerata la configurazione dei luoghi, l'assenza di intestazione univoca della particella e l'utilizzo promiscuo che ne deriva, l'area non può essere qualificata come pertinenza esclusiva dell'immobile oggetto di stima. Dalle ricerche condotte l'unità immobiliare risulta di epoca costruttiva risalente agli anni settanta. Presenta altezza interna pari a circa 3,22 metri e superficie utile di circa 74,76 mq.

L'unità censita in catasto al foglio 8, particella 886 sub 2, presenta accesso da Via delle cave (in catasto Via Quattro Novembre). Dalle ricerche condotte risulta di epoca costruttiva risalente alla fine degli anni ottanta. Presenta altezza interna pari a circa 3,31 metri e superficie utile di circa 98,94 mq.

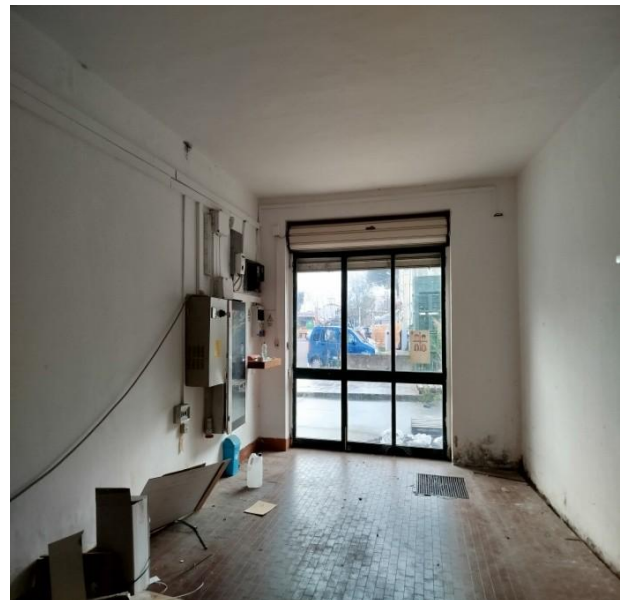
L'unità censita in catasto al foglio 8, particella 886 sub 6, risulta di epoca costruttiva risalente alla fine degli anni ottanta. Presenta altezza interna pari a circa 3,29 metri e superficie utile di circa 58,10 mq ed è dotata di un servizio igienico.

I fabbricati sono realizzati con struttura portante in cemento armato. Lo stato di manutenzione, per quanto rilevabile dal sopralluogo, risulta discreto; al momento della visita i locali erano utilizzati da una società che svolgeva attività di travaso e imbottigliamento di vini mediante serbatoi enologici.

L'impianto elettrico è funzionante, ma di vecchia generazione, e necessita di una verifica di rispondenza alle normative vigenti.

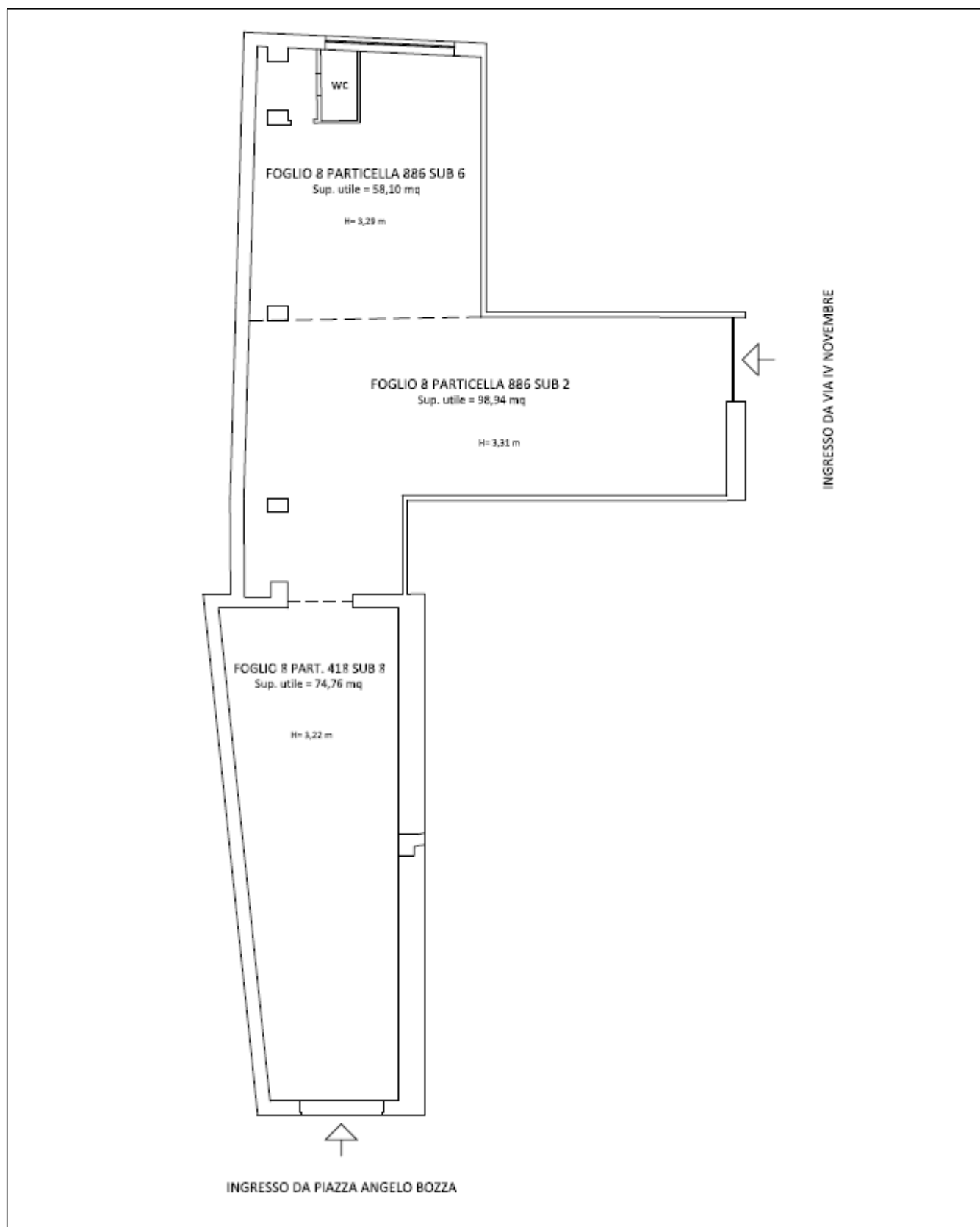
In merito all'Attestato di Prestazione Energetica (APE), ai sensi del D.Lgs. 192/2005 e s.m.i., si precisa che per le unità immobiliari oggetto della presente perizia, censite in categoria C/2 e prive di impianto di climatizzazione, non sussiste l'obbligo di redazione dell'APE, trattandosi di locali adibiti a deposito e non destinati ad uso abitativo o alla permanenza continuativa di persone.

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA (allegato 05)





PLANIMETRIA RILEVATA (allegato 06)



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

foglio 8 particella 418 sub 8

La particella 418 sub 8 è stata costituita in data 16/05/2013 e deriva dalla soppressione dell'immobile censito al foglio 8 particella 418 sub 4. Di seguito viene schematizzata la situazione catastale attuale riportando i dati indicati nella visura storica (allegato 07):

SITUAZIONE CATASTALE - DAL 16/05/2013 AL 02/07/2025				
PIAZZA ANGELO BOZZA N.9. - PIANO T		FOGLIO 8	PARTICELLA 418	SUBALTERNO 8
CATEGORIA C/2	CLASSE 2	CONSISTENZA 75 mq	SUPERFICIE tot. 88 mq	RENDITA 58,10 €
INTESTATARI DAL 16/05/2013	 – PROPRIETA' PER 1/1			

Precedentemente l'immobile era censito al foglio 8 particella 418 sub 4

Storia delle variazioni e classamenti

- **Impianto meccanografico:** 30/06/1987 – originariamente censito al Fg. 8, Part. 418, Sub. 4 – categoria D/1
- **08/02/1990:** cambio di destinazione d'uso da D/1 a C/2
- **10/03/1992:** variazione del reddito - categoria D/1
- **01/01/1994 → 22/10/1996:** categoria C2
- **13/01/1987 → 22/10/1996:** variazioni di destinazione e integrazione planimetrica; categoria D/1,
- **22/10/1996 → 16/05/2013:** variazione della destinazione d'uso da categoria C/2 a categoria D/1
- **16/05/2013:** variazione di destinazione d'uso da opificio a locale deposito (Pratica n. PZ0078522) – nuovo subalterno 8
- **15/05/2014:** variazione di classamento e rendita validata – categoria C/2, classe 2, consistenza 75 m², rendita € 58,10
- **09/11/2015:** aggiornamento dati di superficie – totale 88 m²

Storia degli intestatari

Intestatari foglio 8 particella 418 sub 4

- – proprietario dall'impianto meccanografico al 29/02/1992
- e – ciascuno per 1/2 dal 29/02/1992 al 01/02/1993
- – per 1000/1000 dal 01/02/1993 al 11/03/1996
- – dal 11/03/1996 al 25/04/2005
- – dal 25/04/2005 al 16/05/2013

Intestatari foglio 8 particella 418 sub 8

- – dal 16/05/2013

Dalla visura storica emerge che il fabbricato attuale, identificato in Catasto Fabbricati al foglio 8, particella 418, sub 8, insiste sulla particella 1198 del Catasto Terreni.

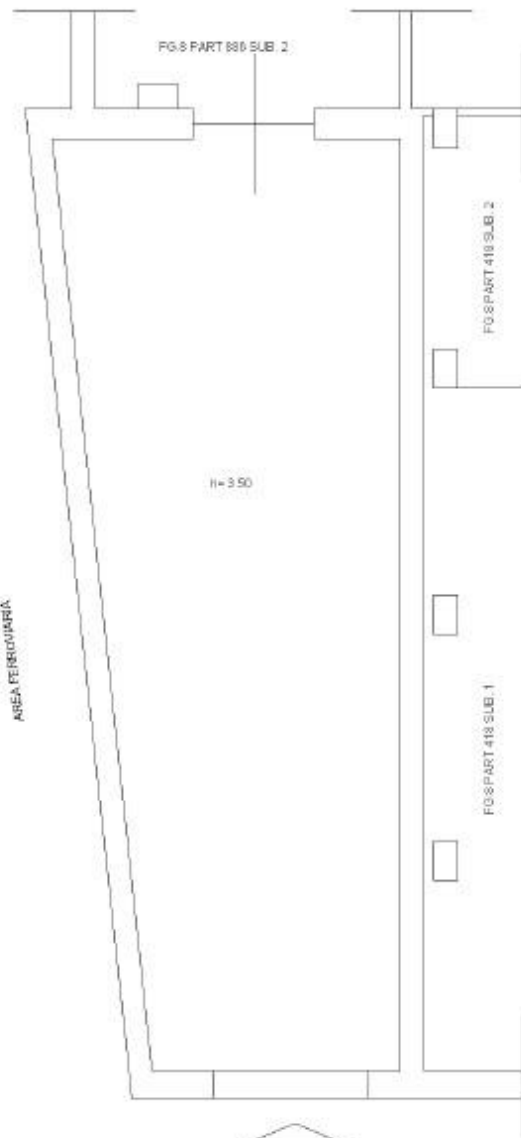
Dall'esame della visura storica non emergono variazioni successive all'atto di pignoramento che abbiano comportato modifiche materiali (scorpori, fusioni, accorpamenti).

Non risultano difformità formali tra i dati catastali e quelli indicati nella trascrizione del pignoramento quanto a foglio particella e subalterno.

PLANIMETRIA CATASTALE - FABBRICATO CENSITO AL FOGLIO 8 PARTICELLA 418 SUB 8 (allegato 08)

Data: 17/01/2024 - n. T406476 - Richiedente: FFRGPP79C23C619L

Agenzia del Territorio CATASTO FABBRICATI Ufficio Provinciale di Potenza		Dichiarazione protocollo n. PZ0078322 del 16/05/2013	
		Planimetria di u.i.u. in Comune di Barile Piazza Angelo Bozza civ. 9	
		Identificativi Catastali:	Compilata da: Lioi Eugenio
		Sessione:	Iscritto all'albo: Geometri
		Foglio: 8	
		Particella: 418	
		Subalterno: 8	Prov. Potenza N. 1607
Scheda n. 1 Scala 1:100			



PIAZZA ANGELO BOZZA N. 9

Ultima planimetria in atti
 Data: 17/01/2024 - n. T406476 - Richiedente: FRRGPP79C23C619L
 Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

foglio 8 particella 886 sub 2

La particella 886 sub 2 non ha subito variazioni di subalterno dall'impianto meccanografico del 30/06/1987. Di seguito viene schematizzata la situazione catastale attuale riportando i dati indicati in visura storica (allegato 09):

SITUAZIONE CATASTALE - DAL 13/01/1987 AL 02/07/2025				
VIA QUATTRO NOVEMBRE - PIANO T		FOGLIO 8	PARTICELLA 886	SUBALTERNO 2
CATEGORIA C/2	CLASSE 2	CONSISTENZA 95 mq	SUPERFICIE tot. 108 mq	RENDITA 73,60 €
INTESTATARI DAL 25/04/2005	 – PROPRIETA' PER 1/1			

Storia delle variazioni e classamenti

- **Impianto meccanografico:** 30/06/1987 – censito al Foglio 8, Particella 886, Sub. 2
- **13/01/1987** l'unità immobiliare risulta dall'impianto di categoria catastale C/2 e non subisce variazioni
- **09/11/2015:** aggiornamento dati di superficie – totale 108 m²

Storia degli intestatari

- – proprietaria per 1/1 dall'impianto meccanografico del 30/06/1987 al 25/04/2005
- – proprietario per 1/1 dal 25/04/2005 al 28/04/2005
- – proprietario per 1/1 dal 28/04/2005 ad oggi

Dalla visura storica emerge che il fabbricato attuale, identificato in Catasto Fabbricati al foglio 8, particella 886, sub 2, insiste sulla particella 886 del Catasto Terreni.

Dall'esame della visura storica non emergono variazioni successive all'atto di pignoramento che abbiano comportato modifiche materiali (scorpori, fusioni, accorpamenti).

Non risultano difformità formali tra i dati catastali e quelli indicati nella trascrizione del pignoramento quanto a foglio particella e subalterno.

PLANIMETRIA CATASTALE - FABBRICATO CENSITO AL FOGLIO 8 PARTICELLA 886 SUB 2 (allegato 10)

Data presentazione: 08/02/1990 - Data: 17/01/2024 - n. T406478 - Richiedente: FRRGPP79C23C619L

FOGLIARIO
F. 10 1990 407



MINISTERO DELLE FINANZE

M. 11 (Nuovo Catasto Edilizio Urbano)

DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI

Lire
200

NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO

(R. ARRETRATO L. 1000 10 APRILE 1986, N. 480)

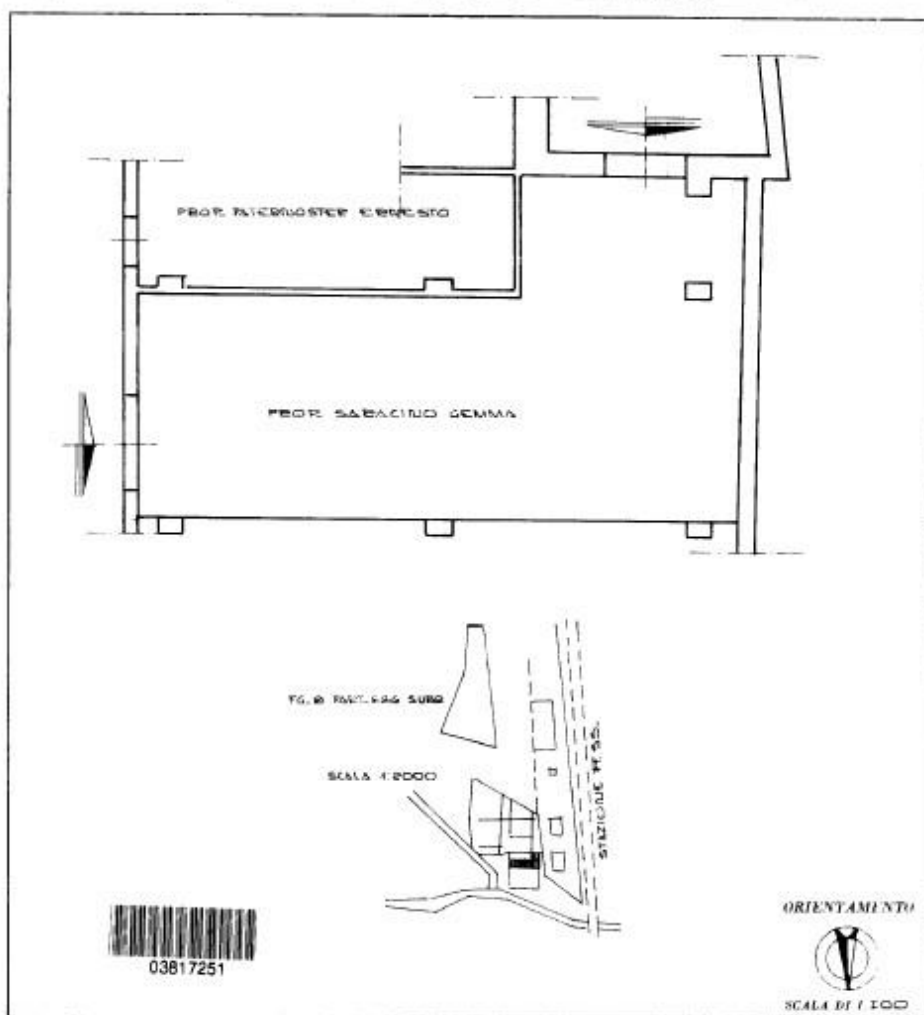
Planimetria dell'immobile situato nel Comune di **BARILE**

Via **IV NOVEMBRE**

Data **SABACINO GENNA** DATA A **BARILE** L. 8.7.1986

Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di

POTENZA



SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO

Compilata dal **ING. PAOLO ROTTE**
(Firma, data e cognome del compilatore)

DATA **8.7.1986**
PROT. N° **2**

FOGLIO 8 PART. 886 SUB 2

Iscritto all'Albo degli **INGEGNERI**
della Provincia di **POTENZA**

DATA **8.7.1986**
Firma **PAOLO ROTTE**

Ultima planimetria in atti

Data presentazione: 08/02/1990 - Data: 17/01/2024 - n. T406478 - Richiedente: FRRGPP79C23C619L

Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: fuori standard (297X373) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

Piano 01

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 17/01/2024 - Comune di BARILE(A666) - < Foglio 8 - Particella 886 - Suballegato 2 >
VIA QUATTRO NOVEMBRE Piano 1

foglio 8 particella 886 sub 6

La particella 886 sub 6 è stata costituita in data 06/09/1995 e deriva dal frazionamento dell'immobile censito al foglio 8 particella 886 sub 3. Di seguito viene schematizzata la situazione catastale attuale riportando i dati indicati in visura storica (allegato 11):

SITUAZIONE CATASTALE - DAL 06/09/1995 AL 02/07/2025				
VIA QUATTRO NOVEMBRE - PIANO T		FOGLIO 8	PARTICELLA 886	SUBALTERNO 6
CATEGORIA C/2	CLASSE 2	CONSISTENZA 58 mq	SUPERFICIE tot. dal 09/11/2015 67 mq	RENDITA 44,93 €
INTESTATARI DAL 07/02/2006	- PROPRIETA' PER 1/1			

Storia delle variazioni e classamenti

- **Dall'impianto al 06/09/1995** l'unità immobiliare è censita al foglio 8 particella 886 sub 3 di categoria catastale C/2
- **09/11/2015:** aggiornamento dati di superficie – totale 67 m²

Storia degli intestatari

Intestatari foglio 8 particella 886 sub 3

- – proprietario per 1000/1000 dall'impianto meccanografico del 30/06/1987 al 06/09/1995

Intestatari foglio 8 particella 886 sub 6

- – proprietario per 1000/1000 dall'impianto dal 06/09/1995 al 11/03/1996
- – proprietario dal 11/03/1996 al 07/02/2006
- – proprietario per 1/1 dal 07/02/2006

Dalla visura storica emerge che il fabbricato attuale, identificato in Catasto Fabbricati al foglio 8, particella 886, sub 6, insiste sulla particella 886 del Catasto Terreni.

Dall'esame della visura storica non emergono variazioni successive all'atto di pignoramento che abbiano comportato modifiche materiali (scorpori, fusioni, accorpamenti).

Non risultano difformità formali tra i dati catastali e quelli indicati nella trascrizione del pignoramento quanto a foglio particella e subalterno.

ULTIMA PLANIMETRIA ALI ATTI - FABBRICATO CENSITO AL FOGLIO 8 PARTICELLA 886 SUB 6 (allegato 12)

Data presentazione: 06/09/1995 - Data: 17/01/2024 - n. T406477 - Richiedente: FRRGPP79C23C619L

MODULO 10
R. 19 1995 498

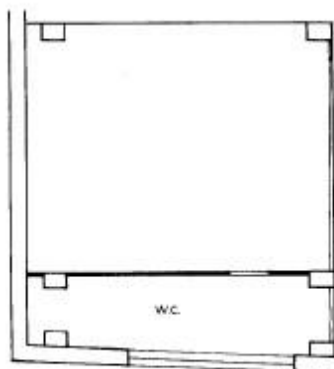
MINISTERO DELLE FINANZE
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI
NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO
(R. DECRETO-LEGGI 11 APRILE 1986, N. 317)

MOD. A (Nuovo Catasto Edilizio Urbano)

Lire 300

Planimetria dell'immobile situato nel Comune di **Barile** Via **IV Novembre**
Ditta **Patermoster Ernesto nato a Barile il 29/03/1946 proprietario per 1000/1000**
Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di **Potenza**

PIANO TERRA



ORIENTAMENTO



SCALA DI 1: 100

SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO	
DATA PROT. N° 2298	P.8 part. 886 SUB.6

Compilato dal **Geom. Francesco Patermoster**
(Titolo, nome e cognome del tecnico)
Iscritto all'Albo dei **1 Geometri**
della Provincia di **Potenza**
DATA
Firma del **Geom. Patermoster**

Ultima planimetria in atti

Data presentazione: 06/09/1995 - Data: 17/01/2024 - n. T406477 - Richiedente: FRRGPP79C23C619L
Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A3(297x420) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

03817210

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 17/01/2024 - Comune di BARILE(A666) - < Foglio 8 - Particella 886 - Subalterno 6 >
VIA QUATTRO NOVEMBRE Piano I

RICOSTRUZIONE CATASTO TERRENI

foglio 8 particella 886

Per tale particella di terreno da visura storica (allegato 13) risulta:

SITUAZIONE CATASTALE DAL 09/10/2000 AL 06/11/2025			
FOGLIO 8	PARTICELLA 886	SUPERFICIE 224 mq	QUALITA' Ente urbano
INTESTATARI	Aree di enti urbani e promiscui - Partita speciale 1 *		

La particella di terreno 886 del foglio 8 perde l'intestazione e diventa area di Enti Urbani e promiscui dal 09/10/2000.

* L'ente urbano sta ad indicare che su di un determinato terreno (o vicino ad esso) è stato edificato un fabbricato. Il passaggio della particella dal catasto terreni ad ente urbano avviene con l'accatastamento del relativo fabbricato. Come ente urbano, il terreno perde la sua qualità, il reddito e l'intestazione.

In precedenza la particella aveva le seguenti caratteristiche:

SITUAZIONE CATASTALE DAL 03/10/1977 AL 09/10/2000			
FOGLIO 8	PARTICELLA 886	SUPERFICIE 200 mq	QUALITA' Pascolo di classe U
INTESTATARI 03/10/1977 - 02/04/1979			

La particella 886 trae origine dalla particella 73

FOGLIO 8 PARTICELLA 73 – particella precedente

SITUAZIONE CATASTALE ANTECEDENTE IL 03/10/1977			
FOGLIO 8	PARTICELLA 73	SUPERFICIE 760 mq	QUALITA' Pascolo di classe U
INTESTATARI Fino al 03/10/1977			
INTESTATARI 03/10/1977 - 22/12/1997			

Foglio 8 particella 1198

Per tale particella di terreno da visura storica (allegato 14) risulta:

SITUAZIONE CATASTALE DAL 26/02/2015 AL 06/11/2025			
FOGLIO 8	PARTICELLA 1198	SUPERFICIE 289 mq dal 16/01/2018 al 22/01/2018 292 mq dal 22/01/2018	QUALITA' FABB PROMIS
INTESTATARI	Aree di enti urbani e promiscui - Partita speciale 1 *		

La particella di terreno 1198 del foglio 8 perde l'intestazione e diventa area di Enti Urbani e promiscui dal 26/02/2015.

* L'ente urbano sta ad indicare che su di un determinato terreno (o vicino ad esso) è stato edificato un fabbricato. Il passaggio della particella dal catasto terreni ad ente urbano avviene con l'accatastamento del relativo fabbricato. Come ente urbano, il terreno perde la sua qualità, il reddito e l'intestazione.

In precedenza la particella aveva le seguenti caratteristiche

SITUAZIONE CATASTALE DAL 01/02/1993 AL 26/02/2015			
FOGLIO 8	PARTICELLA 1198	SUPERFICIE 289 mq dal 01/02/1993 al 22/01/2018 292 mq dal 22/01/2018	QUALITA' FU' D'ACCERT
INTESTATARI 01/02/1993 al 26/02/2015	 proprietà per 1000/1000		
INTESTATARI 29/05/1993 al 01/02/1993	 proprietà per 1/2 proprietà per 1/2		

La particella 886 trae origine dalla particella 328

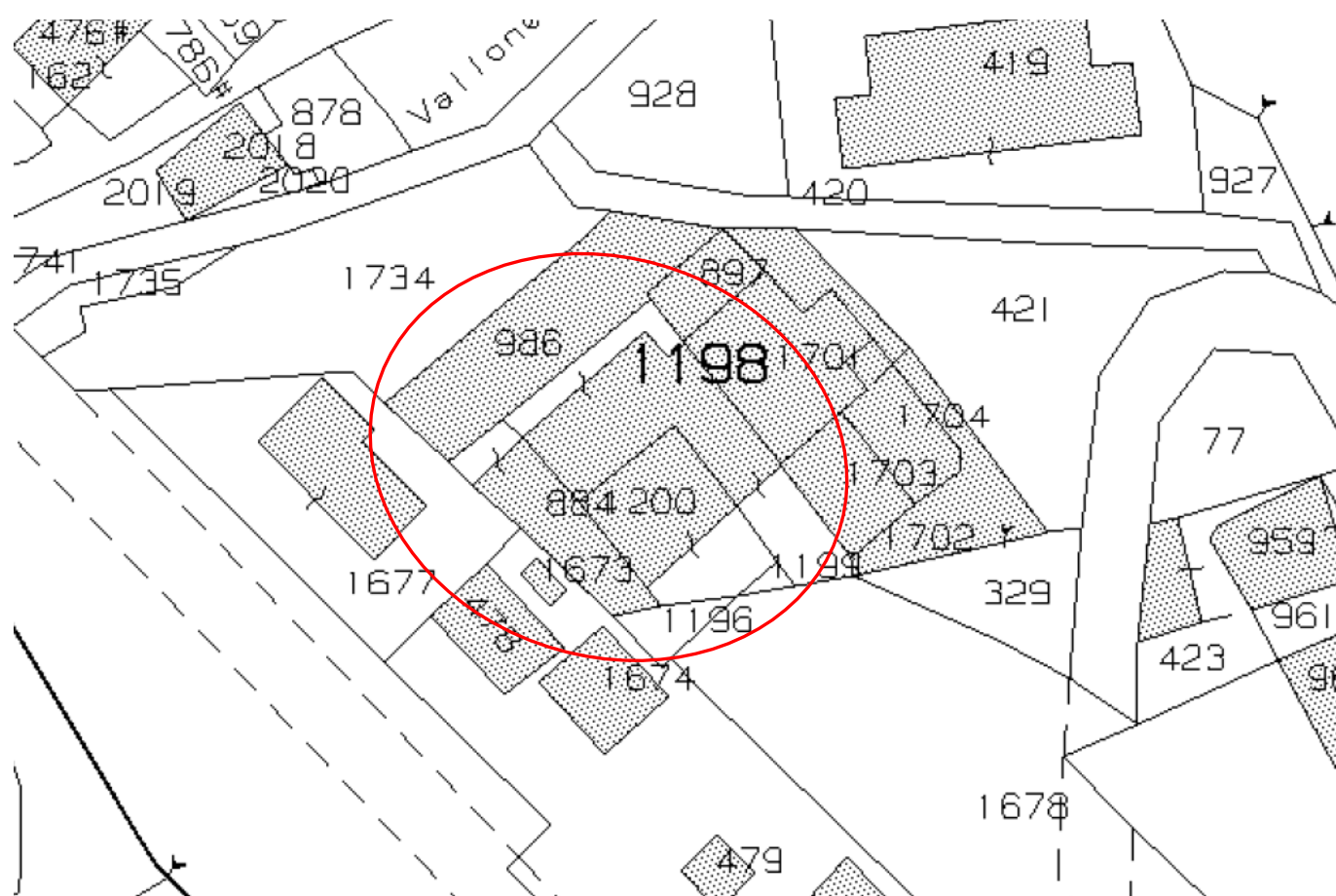
foglio 8 particella 328 – particella precedente

SITUAZIONE CATASTALE DAL 22/02/1979 AL 29/05/1993			
FOGLIO 8	PARTICELLA 328	SUPERFICIE 311 mq dal 03/10/1977 al 22/02/1979 351 mq dal 22/02/1979 al 29/05/1993	QUALITA' FU' D'ACCERT
INTESTATARI dall'impianto al 29/02/1992	; Fu		
INTESTATARI dal 29/02/1992 al 29/05/1993	 proprietà per 1/2 proprietà per 1/2		

Foglio 8 particella 1196

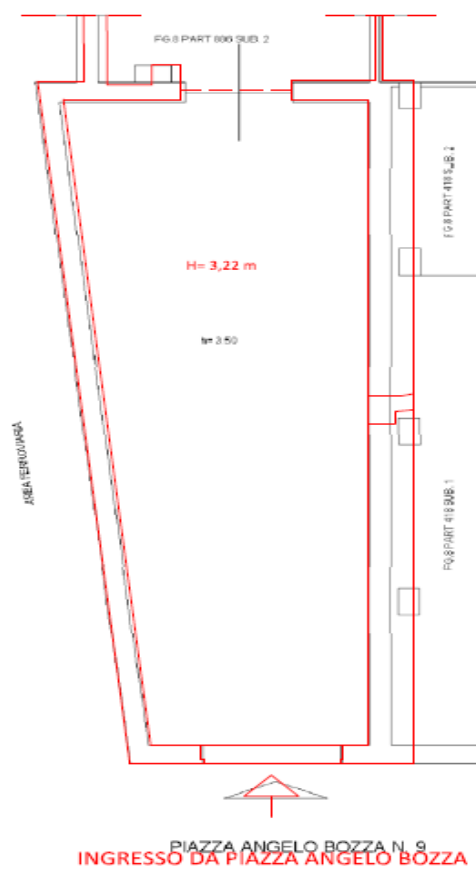
E' stata estrapolata dagli archivi informatici dell'Agenzia delle Entrate visura storica relativa alla porzione di terreno antistante l'accesso principale al fabbricato (Piazza Angelo Bozza) dal quale risulta ente urbano. (allegato 15)

ESTRATTO FOGLIO DI MAPPA 8 - STATO ATTUALE CATASTO TERRENI (allegato 16)

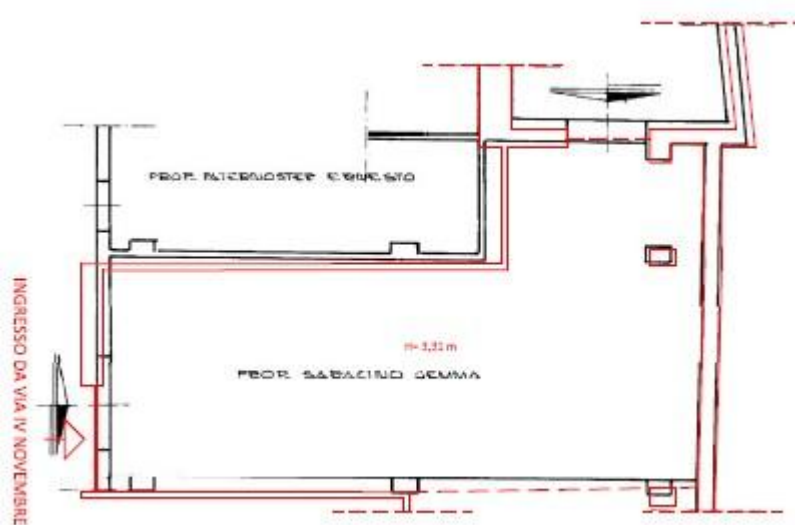


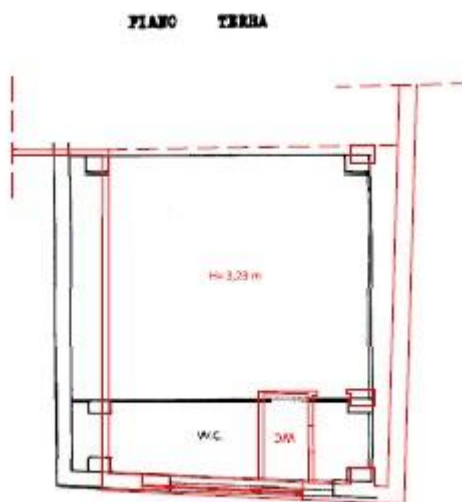
SOVRAPPOSIZIONE STATO DEI LUOGHI CON PLANIMETRIE CATASTALI

PLANIMETRIA FOGLIO 8 PARTICELLA 418 SUB 8 (allegato 17)



PLANIMETRIA FOGLIO 8 PARTICELLA 886 SUB 2 (allegato 18)





Dalla verifica diretta dei luoghi e dal confronto con le planimetrie catastali depositate per le unità immobiliari si rileva quanto segue:

- Le planimetrie catastali degli immobili censiti al foglio 8 particella 418 sub 8 e al foglio 8 particella 886 sub 2 risultano sostanzialmente corrispondenti allo stato di fatto.
- Per l'immobile censito al foglio 8 particella 886 sub 6 si riscontra invece una difformità nella configurazione e nelle dimensioni del locale bagno, che richiede la presentazione di una pratica di variazione catastale per l'allineamento planimetrico allo stato reale.

I tre subalterni risultano fisicamente e funzionalmente unificati, costituendo un unico locale continuo privo di separazioni materiali. Tale assetto determina il venir meno dei requisiti di autonomia fisica e funzionale delle singole unità catastali. Inoltre le tre unità risultano legittimate ed utilizzate per uso artigianale mentre risultano di categoria catastale inferiore.

Pertanto, ai sensi dell'art. 19 del D.M. 19 aprile 1994, n. 701, sarà necessario procedere con una pratica catastale di aggiornamento comprensiva della fusione delle tre unità immobiliari in un unico subalterno, assegnando un adeguato classamento, al fine di allineare la banca dati catastale alla reale configurazione dei luoghi.

Il costo per operare tali variazioni, comprensivo degli oneri catastali, è quantificato in euro 500.

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

(allegato 20)

LOTTO UNICO

Piena ed intera proprietà di tre unità immobiliari contigue, unite strutturalmente e funzionalmente, destinate ad uso di locali artigianali, ubicate nel Comune di Barile (PZ), con accesso da Piazza Angelo Bozza e da Via delle Cave, in prossimità della stazione ferroviaria.

Il lotto confina a Nord e ad Ovest con spazio esterno privato di proprietà altrui, a Sud con area esterna parcheggiabile prospiciente Piazza Angelo Bozza, ad Est con Via delle Cave. Gli immobili, composti da locali al piano terra, risultano accatastati come C/2, ma sono legittimamente adibiti e utilizzati come locali artigianali. Lo stato dei luoghi necessita di regolarizzazione edilizia e catastale.

Gli immobili sono censiti ai seguenti identificativi catastali:

- Foglio 8, particella 418, sub 8;
- Foglio 8, particella 886, sub 2;
- Foglio 8, particella 886, sub 6.

PREZZO BASE: 70.466 €

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[...]

Trascrizione pignoramento 16/10/2023.

Immobile foglio 8 particella 418 sub 8 (ex sub 4)

Immobile foglio 8 particella 886 sub 2

- Proprietà immobili dal 25/04/2005 ad oggi (.....)

L'esecutato acquista la proprietà degli immobili mediante atto di compravendita del 25/04/2005 a rogito del Notaio Dott.ssa Vincenzina Cestone, rep. n. 47444 (allegato 02). L'atto è stato trascritto il 28/04/2005 - Registro Particolare 5727 Registro Generale 8438.

Con sentenza n. 65 del 2021 del Tribunale di Potenza pubblicata il 23/09/2021 – R.G. n. 455/2010 – rep. n. 49/2021, viene dichiarata l'inefficacia dell'atto citato (allegato 21).

- Proprietà immobili antecedente la data del 25/04/2005 ad oggi (.....)

L'immobile è pervenuto alla società mediante atto di compravendita a rogito del Notaio Cestone del 11/03/1996, rep. n. 26158, trascritto a Potenza il 23/03/1996 ai num. 3898/3497

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

Immobile foglio 8 particella 886 sub 6

- Proprietà immobile dal 2006 ad oggi (.....)

L'esecutato acquista la proprietà dell'immobile mediante atto di compravendita del 07/02/2006 a rogito del Notaio dott.ssa Vincenzina Cestone, rep. n. 49090 trascritto in data 01/03/2006 - Registro Particolare 3388 Registro Generale 4757 (allegato 03)

- Proprietà immobile ante 2006 (.....)

L'immobile è pervenuto..... mediante atto di compravendita a rogito del Notaio Cestone del 11/03/1996, rep. n. 26158, trascritto a Potenza il 23/03/1996 ai num. 3898/3497.

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

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

REGOLARITÀ EDILIZIA E URBANISTICA – FOGLIO 8, PARTICELLA 418, SUB 8

L'immobile censito al foglio 8 particella 418 subalterno 8 (già sub 4) risulta, secondo quanto indicato nell'atto di compravendita rep. n. 47444 del 2005, realizzato in forza di licenza edilizia n. 2 del 1974. È stata inoltrata apposita richiesta al Comune di Barile per l'acquisizione del titolo edilizio citato, al fine di verificare la conformità tra quanto autorizzato e quanto rilevato, oltre che l'eventuale presenza di ulteriori titoli abilitativi.

A seguito di riscontro scritto dell'Ente (allegato 22), non è stato possibile reperire agli atti la licenza edilizia n. 2/1974.

Il Comune ha tuttavia fornito la licenza edilizia n. 3 del 1975, riferita al medesimo immobile (allegato 23).

Dalla successiva documentazione fornita dal Comune è emersa la presenza della concessione edilizia n. 10 del 1992, riguardante l'intero complesso immobiliare insistente sulle particelle 418 e 886, con la quale è stato assentito il cambio d'uso da oleificio a locali per la trasformazione e confezionamento di prodotti agricoli.

Non risultano ulteriori titoli edilizi successivi a modificare la destinazione d'uso autorizzata.

REGOLARITÀ EDILIZIA E URBANISTICA – FOGLIO 8, PARTICELLA 886, SUB 2 E SUB 6

Gli immobili censiti al foglio 8, particella 886, subalterni 2 e 6 risultano, da atto di compravendita rep. n. 49090 del 2006, autorizzati tramite licenza edilizia n. 10 del 1987.

Anche in questo caso l'Esperto ha richiesto copia del titolo edilizio al Comune di Barile, che lo ha regolarmente fornito (allegato 24).

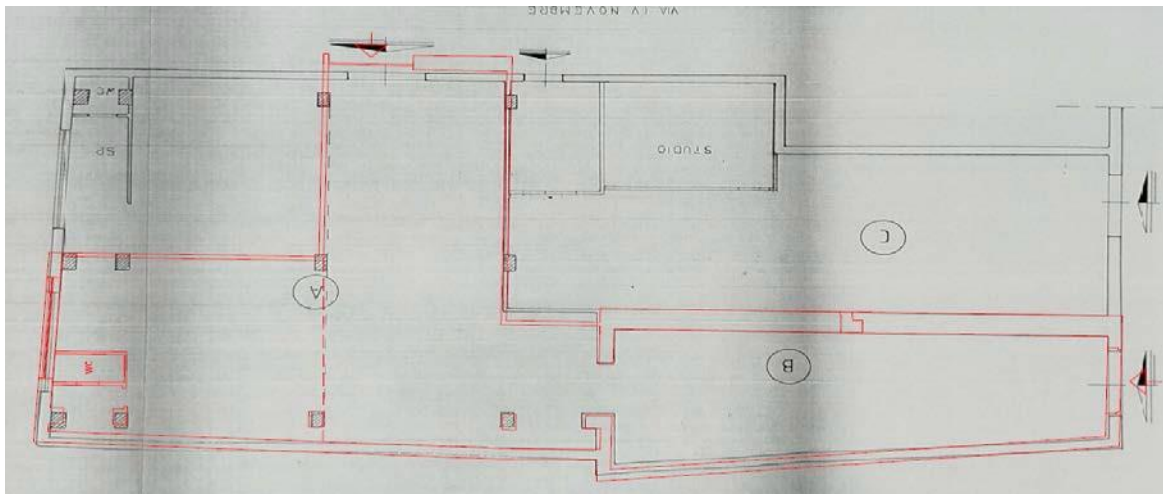
Anche per questi immobili, la documentazione comunale attesta la successiva concessione edilizia n. 10/1992, condivisa con la particella 418, relativa al cambio d'uso sopra descritto e non risultano ulteriori titoli edilizi successivi che modifichino tale destinazione.

Dall'ultimo titolo edilizio fornito, concessione edilizia n. 10/1992 (allegato 25), l'uso urbanisticamente legittimo degli immobili è quello produttivo/artigianale.

Il sopralluogo effettuato nel primo accesso ha confermato un utilizzo coerente, con presenza di serbatoi e attività di confezionamento enologico.

Si evidenzia che la categoria catastale attuale (C/2 – magazzino) non coincide con la destinazione urbanistica legittima (produttiva/artigianale). Tale incongruenza non incide sulla determinazione della destinazione funzionale ai fini estimativi.

SOVRAPPOSIZIONE RILEVATO CON STATO LEGITTIMATO DA CONCESSIONE EDILIZIA N.10 DEL 1992 (allegato 26)



Dal confronto tra lo stato rilevato e lo stato legittimato dalla concessione edilizia n. 10 del 1992, emergono le seguenti difformità:

- Realizzazione di un piccolo bagno non presente nel progetto autorizzato.
- Variazioni nella distribuzione interna, consistenti nella realizzazione di tramezzature che hanno comportato un frazionamento dell'unità immobiliare originaria.
- Presenza di lievi scostamenti dimensionali, verosimilmente dovuti a deformazioni dell'elaborato originale o a approssimazioni nella rappresentazione grafica, nonché alla irregolarità di alcune murature. Tali scostamenti rientrano comunque nelle tolleranze costruttive previste all'art. 34-bis del D.P.R. 380/2001.
- Presenza di un collegamento interno con il locale adiacente, non riportato nelle planimetrie catastali né nel progetto depositato. E' necessario provvedere alla chiusura definitiva del collegamento prima della vendita, al fine di garantire l'autonomia dell'unità immobiliare in asta e la regolarità catastale e urbanistica. Si stima un costo forfettario di € 500 per la chiusura definitiva del collegamento.

SANABILITÀ DELLE DIFFORMITÀ

Le difformità rilevate risultano sanabili mediante sanatoria ordinaria ai sensi dell'art. 36 D.P.R. 380/2001.

Per la sanzione pecuniaria si applica il disposto dell'art. 6-bis, comma 5, D.P.R. 380/2001, trattandosi di opere interne eseguibili mediante CILA e prive di rilevanza strutturale.

STIMA DEI COSTI DI REGOLARIZZAZIONE

Voce di costo	Importo (€)
Diritti di segreteria per pratica di sanatoria (Comune di Barile)	€ 100
Sanzione pecuniaria ex art. 6-bis, c. 5, D.P.R. 380/2001	€ 1.000
Compenso tecnico per predisposizione e presentazione della pratica	€ 1.000
Costo stimato per chiusura collegamento verso altra unità	€ 500
Totale stimato	€ 2.600

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

Durante le operazioni peritali l'immobile risultava occupato in forza di un regolare contratto di locazione con scadenza al 31.08.2025. Alla data odierna risulta libero.

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

Ispezioni ipotecarie

- Immobile censito al foglio 8 particella 418 sub 8

L'immobile oggetto di pignoramento è identificato catastalmente al foglio 8, particella 418 subalterno 8, in seguito a variazione catastale intervenuta nel 2013, con soppressione del precedente subalterno 4.

Si riportano di seguito le formalità relative all'identificativo catastale attuale e su quello precedente:

Dalle seguenti ispezioni ipotecarie condotte nel periodo informatizzato che va dal 22/05/1996 al 31/10/2025, risultano le seguenti formalità inerenti i vincoli e gli oneri giuridici gravanti sui seguenti beni:

Elenco delle formalità relative all'identificativo catastale attuale - foglio 8, particella 418 sub 8 (allegato 27)

1. Trascrizione del 13/02/2015

- Registro Particolare 1820 / Registro Generale 2108
- Tribunale di Potenza, Repertorio 236 del 03/02/2015
- Atto esecutivo o cautelare: **sequestro preventivo**

2. Trascrizione del 16/10/2023

- Registro Particolare 13895 / Registro Generale 16669
- Ufficiale Giudiziario C. D'Appello di Potenza, Repertorio 1630 del 13/09/2023
- Atto esecutivo o cautelare: **verbale di pignoramento immobili**

3. Iscrizione del 02/07/2024

- Registro Particolare 704 / Registro Generale 10290
- Pubblico ufficiale: Cestone Vincenzina, Repertorio 45899 del 06/07/2004
- Ipoteche in rinnovazione derivanti da ipoteca volontaria per concessione a garanzia di mutuo fondiario
- Formalità di riferimento: iscrizione n. 3724 del 2004 (originaria sul sub 4)

Elenco delle formalità relative all'identificativo catastale precedente - foglio 8, particella 418 sub 4 (allegato 28) :

1. Trascrizione del 07/07/1999

- Registro Particolare 7379 / Registro Generale 9478
- Tribunale di Melfi, Repertorio 827 del 02/07/1999
- Atto esecutivo o cautelare: **verbale di pignoramento immobili**
- Documenti successivi correlati:
 - Trascrizione n. 12518 del 02/11/2001
 - Annotazione n. 612 del 23/02/2004 (cancellazione)

2. Trascrizione del 18/11/1999

- Registro Particolare 13386 / Registro Generale 17068
- Tribunale di Melfi, Repertorio 1056 del 29/10/1999
- Atto esecutivo o cautelare: **verbale di pignoramento immobili**
- Documenti successivi correlati:
 - Annotazione n. 1990 del 06/07/2004 (cancellazione)

3. Iscrizione del 13/07/2004

- Registro Particolare 3724 / Registro Generale 13992
- Ipoteche volontarie derivanti da concessione a garanzia di mutuo fondiario
- Pubblico ufficiale: Cestone Vincenzina, Repertorio 45899 del 06/07/2004
- Documento successivo correlato: Iscrizione n. 704 del 02/07/2024 (rinnovo ipoteca)

4. Trascrizione del 28/04/2005

- Registro Particolare 5727 / Registro Generale 8438
- Atto tra vivi - compravendita
- Pubblico ufficiale: Cestone Vincenzina, Repertorio 47444/18903 del 25/04/2005
- Documento successivo correlato: Annotazione n. 1928 del 23/12/2021 (sentenza di dichiarazione di inefficacia)

5. Trascrizione del 15/06/2010

- Registro Particolare 7792 / Registro Generale 10585
- Domanda giudiziale - dichiarazione di inefficacia atti
- Pubblico ufficiale: Tribunale, Repertorio 70 del 26/04/2010

6. Iscrizione del 03/01/2013

- Registro Particolare 8 / Registro Generale 54
- Ipoteche giudiziali derivanti da decreto ingiuntivo
- Pubblico ufficiale: Tribunale, Repertorio 190 del 04/01/2012

7. Trascrizione del 16/10/2023

- Registro Particolare 13895 / Registro Generale 16669
- Ufficiale Giudiziario C. D'Appello di Potenza, Repertorio 1630 del 13/09/2023
- Atto esecutivo o cautelare: verbale di pignoramento immobili

8. Iscrizione del 02/07/2024

- Registro Particolare 704 / Registro Generale 10290
- Pubblico ufficiale: Cestone Vincenzina, Repertorio 45899 del 06/07/2004
- Ipoteche in rinnovazione derivanti da ipoteca volontaria per concessione a garanzia di mutuo fondiario
- Formalità di riferimento: iscrizione n. 3724 del 2004

Sull'immobile pignorato censito al foglio 8 particella 418 sub 8 non risultano, dalle ispezioni effettuate, pignoramenti diversi da quello originante la presente procedura. **Sull'immobile risulta un sequestro preventivo del Tribunale di Potenza, Repertorio 236 del 03/02/2015.**

Si segnala che da ispezione sull'identificativo catastale che individuava precedentemente l'immobile, **è presente una sentenza di dichiarazione di inefficacia - annotazione n. 1928 del 23/12/2021** - relativa all'atto di compravendita con il quale l'esecutato entra in possesso dell'immobile, Trascrizione del 28/04/2005, Registro Particolare 5727 / Registro Generale 8438, Repertorio 47444/18903 del 25/04/2005.

- **Immobile censito al foglio 8 particella 886 sub 2**

Da ispezione ipotecaria condotte nel periodo informatizzato che va dal 22/05/1996 al 31/10/2025, risultano le seguenti formalità inerenti i vincoli e gli oneri giuridici gravanti sull'immobile:

Elenco delle formalità relative all'immobile - folio 8, particella 886 sub 2 (allegato 29)

1. Trascrizione del 07/07/1999

- Registro Particolare 7379 / Registro Generale 9478
- Tribunale di Melfi, Repertorio 827 del 02/07/1999
- Atto esecutivo o cautelare: **verbale di pignoramento immobili**
- Documenti successivi correlati:
 - Trascrizione n. 12518 del 02/11/2001
 - Annotazione n. 612 del 23/02/2004 (cancellazione)

2. Trascrizione del 18/11/1999

- Registro Particolare 13386 / Registro Generale 17068
- Tribunale di Melfi, Repertorio 1056 del 29/10/1999
- Atto esecutivo o cautelare: **verbale di pignoramento immobili**
- Documenti successivi correlati:
 - Annotazione n. 1990 del 06/07/2004 (cancellazione)

3. Iscrizione del 13/07/2004

- Registro Particolare 3724 / Registro Generale 13992
- Ipoteche volontarie derivanti da concessione a garanzia di mutuo fondiario
- Pubblico ufficiale: Cestone Vincenzina, Repertorio 45899 del 06/07/2004
- Documento successivo correlato: Iscrizione n. 704 del 02/07/2024 (rinnovo ipoteca)

4. Trascrizione del 28/04/2005

- Registro Particolare 5727 / Registro Generale 8438
- Atto tra vivi - compravendita
- Pubblico ufficiale: Cestone Vincenzina, Repertorio 47444/18903 del 25/04/2005
- Documento successivo correlato: Annotazione n. 1928 del 23/12/2021 (sentenza di dichiarazione di inefficacia)

5. Trascrizione del 15/06/2010

- Registro Particolare 7792 / Registro Generale 10585
- Domanda giudiziale - dichiarazione di inefficacia atti
- Pubblico ufficiale: Tribunale, Repertorio 70 del 26/04/2010

6. Iscrizione del 03/01/2013

- Registro Particolare 8 / Registro Generale 54
- Ipoteche giudiziali derivanti da decreto ingiuntivo
- Pubblico ufficiale: Tribunale, Repertorio 190 del 04/01/2012

1. Trascrizione del 13/02/2015

- Registro Particolare 1820 Registro Generale 2108
- Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI POTENZA Repertorio 236 del 03/02/2015
- atto esecutivo o cautelare - **sequestro preventivo**

2. Trascrizione del 16/10/2023

- Registro Particolare 13895 / Registro Generale 16669
- Ufficiale Giudiziario C. D'Appello di Potenza, Repertorio 1630 del 13/09/2023
- Atto esecutivo o cautelare: **verbale di pignoramento immobili**

9. Iscrizione del 02/07/2024

- Registro Particolare 704 / Registro Generale 10290
- Pubblico ufficiale: Cestone Vincenzina, Repertorio 45899 del 06/07/2004
- Ipoteche in rinnovazione derivanti da ipoteca volontaria per concessione a garanzia di mutuo fondiario
- Formalità di riferimento: iscrizione n. 3724 del 2004

Sull'immobile pignorato censito al foglio 8 particella 886 sub 2 non risultano, dalle ispezioni effettuate, pignoramenti diversi da quello originante la presente procedura. **Sull'immobile risulta un sequestro preventivo del Tribunale di Potenza, Repertorio 236 del 03/02/2015.**

Si segnala che sull'immobile **è presente una sentenza di dichiarazione di inefficacia - annotazione n. 1928 del 23/12/2021** - relativa all'atto di compravendita con il quale l'esecutato entra in possesso dell'immobile, Trascrizione del 28/04/2005, Registro Particolare 5727 / Registro Generale 8438, Repertorio 47444/18903 del 25/04/2005.

- **Immobile censito al foglio 8 particella 886 sub 6**

Da ispezione ipotecaria condotte nel periodo informatizzato che va dal 22/05/1996 al 31/10/2025, risultano le seguenti formalità inerenti i vincoli e gli oneri giuridici gravanti sull'immobile:

Elenco delle formalità relative all'immobile - foglio 8, particella 886 sub 6 (allegato 30)

1. Trascrizione del 07/07/1999

- Registro Particolare 7379 / Registro Generale 9478
- Tribunale di Melfi, Repertorio 827 del 02/07/1999
- Atto esecutivo o cautelare: **verbale di pignoramento immobili**
- Documenti successivi correlati:
 - Trascrizione n. 12518 del 02/11/2001
 - Annotazione n. 612 del 23/02/2004 (cancellazione)

2. Iscrizione del 13/07/2004

- Registro Particolare 3724 / Registro Generale 13992
- Ipoteche volontarie derivanti da concessione a garanzia di mutuo fondiario
- Pubblico ufficiale: Cestone Vincenzina, Repertorio 45899 del 06/07/2004
- Documento successivo correlato: Iscrizione n. 704 del 02/07/2024 (rinnovo ipoteca)

3. Iscrizione del 16/12/2005

- Registro Particolare 4999 Registro Generale 21719
- ipoteca legale derivante da ruoli
- Pubblico ufficiale SEM SPA Repertorio 21916 del 01/12/2005
- Documento successivo correlato: Annotazione n. 1111 del 28/03/2007 (cancellazione totale)

4. Trascrizione del 01/03/2006

- Registro Particolare 3388 Registro Generale 4757
- Pubblico ufficiale CESTONE VINCENZINA Repertorio 49090/19613 del 07/02/2006
- atto tra vivi - compravendita

5. Iscrizione del 03/01/2013

- Registro Particolare 8 / Registro Generale 54
- Ipoteche giudiziali derivanti da decreto ingiuntivo
- Pubblico ufficiale: Tribunale, Repertorio 190 del 04/01/2012

6. Trascrizione del 16/10/2023

- Registro Particolare 13895 / Registro Generale 16669
- Ufficiale Giudiziario C. D'Appello di Potenza, Repertorio 1630 del 13/09/2023
- Atto esecutivo o cautelare: **verbale di pignoramento immobili**

7. Iscrizione del 02/07/2024

- Registro Particolare 704 / Registro Generale 10290
- Pubblico ufficiale: Cestone Vincenzina, Repertorio 45899 del 06/07/2004
- Ipoteche in rinnovazione derivanti da ipoteca volontaria per concessione a garanzia di mutuo fondiario
- Formalità di riferimento: iscrizione n. 3724 del 2004

Sull'immobile pignorato censito al foglio 8 particella 886 sub 6 non risultano, dalle ispezioni effettuate, pignoramenti diversi da quello originante la presente procedura – trascrizione del 16/10/2023-rp 13895 rg 16669.

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

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

- Presentazione di pratica di sanatoria edilizia;
- Presentazione di pratica catastale;
- Chiusura del collegamento con l'unità immobiliare adiacente.

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

Iscrizioni ipotecarie:

Le iscrizioni ipotecarie attualmente gravanti sull'immobile che saranno cancellate o comunque regolarizzate nel contesto della procedura sono:

- **Iscrizione del 13/07/2004** - Registro Particolare 3724 / Registro Generale 13992 - Ipoteche volontarie derivanti da concessione a garanzia di mutuo fondiario - Documento successivo correlato: Iscrizione n. 704 del 02/07/2024 (rinnovo ipoteca)
- **Iscrizione del 02/07/2024** Registro Particolare 704 / Registro Generale 10290 - Ipoteche in rinnovazione derivanti da ipoteca volontaria per concessione a garanzia di mutuo fondiario - Formalità di riferimento: iscrizione n. 3724 del 2004.
- **Iscrizione del 03/01/2013** Registro Particolare 8 / Registro Generale 54 - Ipoteche giudiziali derivanti da decreto ingiuntivo

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 quantizzate in 2.600 euro. Tale costo è 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 quantizzate in 500 euro. Tale costo è stato detratto dalla determinazione del prezzo a base d'asta.

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

Nell'atto di compravendita rep. n. 47444 del 25/04/2005 (allegato 02), con il quale l'esecutato è entrato in possesso dell'immobile censito in catasto fabbricati al foglio 8 particella 886 sub 2, viene riportato che l'area su cui è stato edificato lo stesso è stata acquistata con atto di compravendita per Notaio Consalvo Giuratrabocchetti del 12 gennaio 1974, rep. n. 58767, registrato a Melfi il 28 gennaio 1974 al n. 175 e trascritto a Potenza il 4 febbraio 1974 ai nn. 2124/1895.

Nell'atto di compravendita rep. n. 49090 del 07/02/2006 (allegato 03), con il quale l'esecutato è entrato in possesso dell'immobile censito in catasto fabbricati al foglio 8 particella 886 sub 6, viene riportato che l'area su cui lo stesso insiste è stata acquistata con atto di compravendita per Notaio C. Giuratrabocchetti del 3 ottobre 1977, registrato a Melfi il 21 detto al n. 1543, trascritto a potenza il 29 ottobre 1977 ai nn. 11113/9953.

Per l'immobile censito in catasto al foglio 8 particella 418 sub 4 si fa riferimento alla visura catastale del terreno in cui lo stesso è stato edificato, censito al foglio 8 particella 1198 (allegato 14), in cui si evince che la proprietà della stessa non era demaniale.

I beni pignorati pertanto non ricadono su suolo demaniale.

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

Gli immobili oggetto di verifica consistono in fabbricati, pertanto non risultano applicabili i pesi o oneri quali censo, livello o uso civico, che tipicamente gravano su terreni.

Sono state effettuate verifiche tramite visure catastali storiche, dalle quali non risultano vincoli, pesi o oneri di natura patrimoniale gravanti sugli immobili.

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

I beni pignorati risultano autonomi e indipendenti e, non essendo inseriti in un contesto condominiale, non sono soggetti a spese fisse di gestione.

QUESITO n. 12: procedere alla valutazione dei beni:

STIMA DEL PIÙ PROBABILE VALORE DI MERCATO (allegato 31)

STIMA DI UN COMPENDIO IMMOBILIARE A DESTINAZIONE PRODUTTIVA/ARTIGIANALE

Ubicato nel Comune di Barile (PZ)

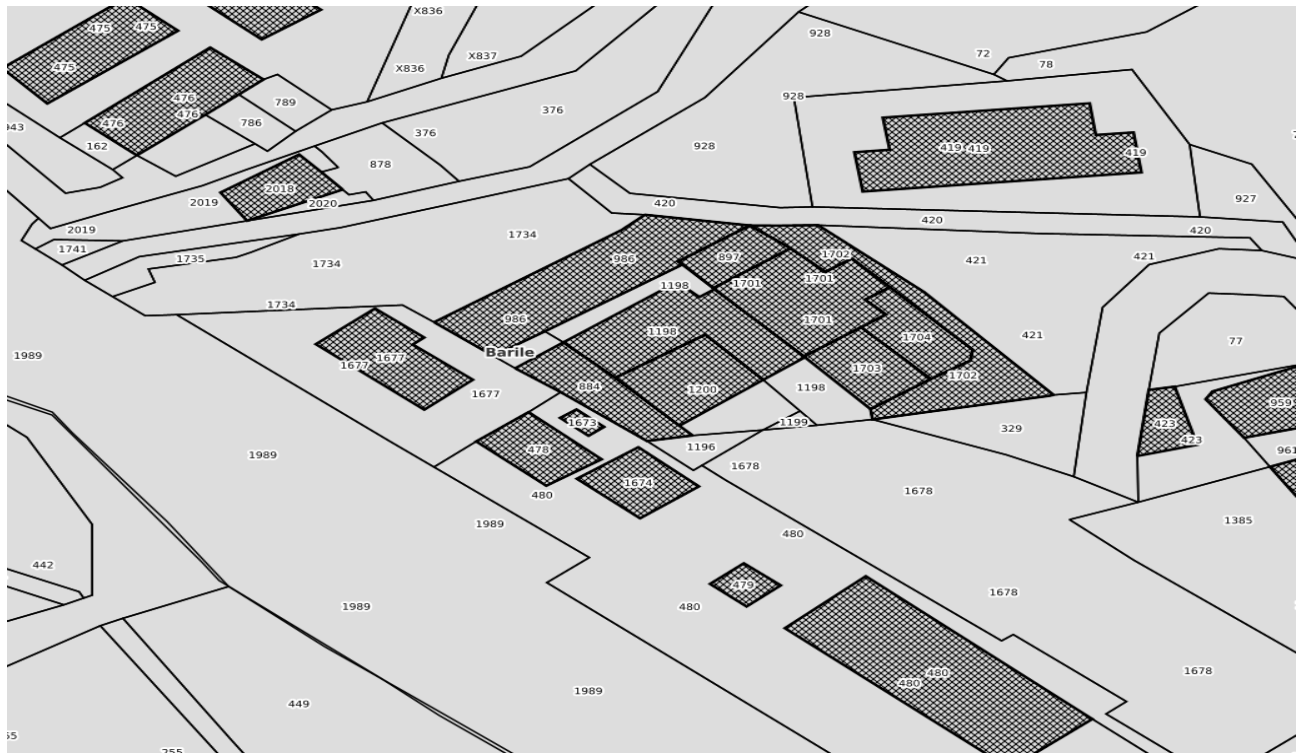
LATITUDINE: 40.943436 - LONGITUDINE: 15.670812



INDIRIZZO

Piazza Angelo Bozza/Via Quattro Novembre - 85022 Barile (PZ)

INQUADRAMENTO CATASTALE



DATI IDENTIFICATIVI

Provincia

Potenza

Comune

Barile

TIPOLOGIA	FOGLIO	PARTICELLA	SUB	CATEGORIA
fabbricati	8	418	8	C/2
fabbricati	8	886	2	C/2
fabbricati	8	886	6	C/2

STIMA DEL PIÙ PROBABILE VALORE DI MERCATO

INDIRIZZO

Piazza Angelo Bozza/Via Quattro Novembre - 85022 Barile (PZ)

CALCOLO SUPERFICIE COMMERCIALE

La stima del più probabile valore 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"*).

Sotto il profilo catastale, gli immobili risultano censiti in categoria C/2 – magazzini e locali di deposito; tuttavia, dalla documentazione urbanistica esibita dal Comune e dalle verifiche in sopralluogo, l'uso urbanisticamente legittimo risulta essere quello produttivo/artigianale.

Il sopralluogo effettuato in occasione del primo accesso ha confermato tale destinazione funzionale, evidenziando la presenza di serbatoi enologici e di attività di confezionamento e imbottigliamento vinicolo, tipiche di un laboratorio artigianale. Pertanto, ai sensi del D.P.R. 138/1998, gli immobili trovavano corretta collocazione nel gruppo T – Unità immobiliari a destinazione terziaria, categoria T/2 – magazzini, locali di deposito e laboratori artigianali. Al momento della presente stima, tuttavia, il laboratorio si presenta vuoto, privo di impianti e attrezzature specifiche.

Si evidenzia che la categoria catastale C/2, pur non coerente con la destinazione urbanisticamente assentita, non incide sulla determinazione della destinazione funzionale ai fini estimativi, la quale deve riferirsi allo stato legittimo e di fatto dell'immobile.

Per le unità appartenenti alla categoria funzionale T/2, l'Allegato C al D.P.R. 138/1998 prevede i seguenti coefficienti di ponderazione della superficie commerciale:

- 100 % della superficie dei locali aventi funzione principale nella specifica categoria e dei locali accessori a servizio diretto;
- 50 % della superficie dei locali accessori a servizio indiretto comunicanti con i locali principali;
- 25 % della superficie dei locali accessori a servizio indiretto non comunicanti;
- 10 % della superficie di balconi, terrazze e simili e superficie delle aree scoperte pertinenziali.

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. Per le porzioni in cui non è stato possibile eseguire la misurazione diretta, lo spessore è stato determinato per analogia con gli elementi rilevati e con la planimetria catastale.

STIMA DEL PIÙ PROBABILE VALORE DI MERCATO

INDIRIZZO

Piazza Angelo Bozza/Via Quattro Novembre - 85022 Barile (PZ)

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.

Il compendio oggetto di stima è costituito da due ambienti principali, fisicamente comunicanti, rappresentati rispettivamente dall'immobile censito al foglio 8, particella 418, sub 8 e dagli immobili censiti al foglio 8, particella 886, sub 2 e 6. Entrambi gli ambienti presentano accesso diretto dall'esterno, conferendo ad entrambi la funzione di ambiente principale all'interno della struttura.

Attualmente, i locali si presentano vuoti, privi di attrezzature fisse e liberi da impianti permanenti, ma alcune infrastrutture residue (come i tubi collegati ai serbatoi enologici) sono ancora visibili. Sebbene tali serbatoi non siano più presenti, la zona mantiene una funzionalità idonea a supportare attività simili o altre destinazioni produttive/artigianali, grazie alla sua versatilità.

In considerazione della disponibilità di due accessi diretti ai due ambienti principali, dell'assenza di frazionamenti specifici e della possibilità di riadattare l'immobile a diversi tipi di attività, si è ritenuto che l'intero immobile, essendo funzionalmente unificato e adatto a rispondere a una molteplicità di destinazioni d'uso, debba essere trattato come un unico ambiente principale. Tale classificazione riflette l'attuale stato dell'immobile e la sua versatilità nell'adattarsi a future funzioni, trattando l'intero spazio come una singola unità funzionale. Tutti i locali del compendio sono quindi classificati come locali principali ai sensi dell'Allegato C del D.P.R. 138/1998, in quanto direttamente pertinenti alla destinazione produttiva e privi delle caratteristiche tipiche dei locali accessori indiretti.

Si precisa che l'area esterna antistante l'accesso su Piazza Angelo Bozza, insistente sulla particella 1196, non è stata considerata nella determinazione della superficie commerciale, in quanto non di proprietà esclusiva dell'immobile oggetto di stima.

Pertanto, la superficie commerciale è stata determinata come segue:

- Locali censiti al foglio 8, particella 886, sub 2 e 6 → locali con funzione principale - computati al 100%.
- Locale censito al foglio 8, particella 418, sub 8 → locale con funzione principale - computato al 100%.

<i>Superfici rilevate</i>	<i>Superfici considerate ai fini della stima</i>
sup. locali foglio 8 part. 886 subb. 2 e 6= 175 mq	sup. considerata da D.P.R. 138/1998 = 175 mq
sup. locali foglio 8 part. 418 sub 8 = 90,78 mq	sup. considerata da D.P.R. 138 1998 = 90,78 mq
Superficie lorda complessiva immobile = 265,78 mq	Superficie considerata ai fini della stima =265,78 mq

SUPERFICIE COMMERCIALE CONSIDERATA ARROTONDATA ALL'UNITA' = 266 mq

STIMA DEL PIÙ PROBABILE VALORE DI MERCATO

INDIRIZZO

Piazza Angelo Bozza/Via Quattro Novembre - 85022 Barile (PZ)

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 primo 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:

STIMA DEL PIÙ PROBABILE VALORE DI MERCATO

INDIRIZZO

Piazza Angelo Bozza/Via Quattro Novembre - 85022 Barile (PZ)



Banca dati delle quotazioni immobiliari – Risultato (allegato 32)

Risultato interrogazione: Anno 2025 - Semestre 1

Provincia: POTENZA

Comune: BARILE

Fascia/zona: Periferica/C.SO ITALIA - V.LE EUROPA –VIA MAGGIO – VIA DELLE CAVE - C.DA
COSTANTINOPOLI - S.S. N. 2093

Codice zona: D1

Microzona: 2

Tipologia prevalente: Abitazioni di tipo economico

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superfici e (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superfici e (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Capannoni tipici	Normale	220	340	L	,6	1	L
Laboratori	Normale	280	400	L	,8	1,2	L

STIMA DEL PIÙ PROBABILE VALORE DI MERCATO

INDIRIZZO

Piazza Angelo Bozza/Via Quattro Novembre - 85022 Barile (PZ)

ZONA OMI DI RIFERIMENTO



La zona censuaria di riferimento per l'immobile oggetto di stima, individuata sulla base della banca dati OMI dell'Agenzia delle Entrate, è la zona censuaria D1, evidenziata in viola nella planimetria allegata. Gli immobili oggetto di valutazione, sebbene catastalmente censiti in categoria C/2, risultano destinati ad attività artigianale.

Pertanto, ai fini estimativi, si è ritenuto congruo riferirsi alla zona OMI "Produttiva" del Comune di Barile (PZ), tipologia "Laboratori", con valori di mercato compresi tra 280 €/mq e 400 €/mq, ed un valore medio di riferimento pari a 340 €/mq (fonte: Agenzia delle Entrate, semestre 2025/1).

Tale valore medio, rappresentativo del mercato immobiliare per immobili analoghi ubicati nella medesima zona censuaria D1, è stato successivamente corretto in funzione delle specifiche caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile, al fine di determinare il valore di mercato effettivo.

Si evidenzia che il mercato immobiliare dei piccoli comuni della provincia di Potenza presenta in generale una domanda limitata per immobili a destinazione artigianale o produttiva. Tale elemento non comporta modifiche ai valori OMI adottati, i quali già riflettono le condizioni medie del mercato locale, ma contribuisce a giustificare un approccio prudentiale nella selezione del valore unitario all'interno del range disponibile

STIMA DEL PIÙ PROBABILE VALORE DI MERCATO

INDIRIZZO

Piazza Angelo Bozza/Via Quattro Novembre - 85022 Barile (PZ)

DEFINIZIONE DEI COEFFICIENTI CORRETTIVI DEL VALORE DI MERCATO

Il valore del prezzo di mercato riferito ai laboratori in stato di conservazione e manutenzione normale, desunto dalla banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle entrate, è stato opportunamente rettificato mediante l'impiego di coefficienti correttivi atti ad adeguare, aumentare o deprezzare, il valore di mercato in base ad aspetti critici o peculiarità sia intrinseche dell'immobile che rapportate a quelle degli immobili situati nella stessa zona censuaria.

L'immobile oggetto di stima, pur non presentando particolari situazioni di degrado, mostra un livello manutentivo lievemente inferiore alla media, con finiture datate, pavimentazioni usurate e impianti elettrici ed idrici potenzialmente bisognosi di interventi di adeguamento. Tali condizioni giustificano un lieve scostamento verso il basso dei valori OMI, per i quali si è ritenuto opportuno ridurre il valore medio OMI del 10%, utilizzando un coefficiente correttivo pari a 0,9, anche al fine di tener conto dell'incertezza funzionale degli impianti.

La posizione, all'interno della zona produttiva D1, non evidenzia particolari elementi di pregio né di penalizzazione, risultando coerente con le caratteristiche medie del campione OMI di riferimento.

L'immobile presenta accessibilità carrabile; tale caratteristica, pur risultando funzionale all'uso artigianale, è da considerarsi ordinaria per immobili analoghi ubicati nei piccoli centri della provincia di Potenza. Pertanto essa non comporta incrementi del valore di mercato rispetto ai parametri OMI. L'area antistante l'accesso su Piazza Angelo Bozza, non essendo di proprietà esclusiva, non rileva ai fini della valorizzazione.

Si specifica, infine, che non è stato applicato alcun coefficiente di vetustà, in quanto il valore di mercato di riferimento adottato nella presente stima è desunto da compravendite di immobili usati e non di nuova costruzione, pertanto già rappresentativo dello stato di vetustà medio del patrimonio edilizio considerato.

COEFFICIENTE CORRETTIVO APPLICATO = 0,9

Il coefficiente correttivo ottenuto moltiplicato per il prezzo medio di zona determina il reale prezzo di mercato dell'immobile. Moltiplicandolo per la superficie commerciale è stato determinato il più probabile valore di mercato:

STIMA DEL PIÙ PROBABILE VALORE DI MERCATO

INDIRIZZO

Piazza Angelo Bozza/Via Quattro Novembre - 85022 Barile (PZ)

CALCOLO DEL PIÙ PROBABILE VALORE DI MERCATO DELL'IMMOBILE

Valore di mercato = Valore medio di zona x Coefficienti merito x Superficie commerciale

PIU' PROBABILE VALORE DI MERCATO COMPENDIO = 340 €/mq x 0,90 x 266 mq = 81.396 Euro

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

Al più probabile valore di mercato dell'immobile dovranno essere detratti necessari per la regolarizzazione edilizia e catastale così come quantificati ai quesiti n. 3 e n. 6:

- 1) Regolarità catastale - legge n° 52 del 1985 art. 29 comma 1bis → euro 500
- 2) Regolarità edilizio – urbanistica → euro 2.600

PIU' PROBABILE VALORE DI MERCATO	81.396 €
COSTO REGOLARIZZAZIONE CATASTALE	- 500 €
COSTO REGOLARIZZAZIONE EDILIZIO URBANISTICA	- 2.600 €
VALORE IMMOBILE AL NETTO DEI COSTI PER REGOLARIZZARE	78.296 €

[...] 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% = 78.296 € X 10% = 7.829,60 Euro.

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 = 78.796 € - 7.829,60 € = 70.466 €

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 immobiliari, 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:

Il debitore esecutato risulta essere....., con sede legale in, codice fiscale e numero di iscrizione al Registro Imprese iscritta presso la Camera di Commercio, Industria, Artigianato e Agricoltura della Basilicata al n. REA PZ –

La società, costituita in data 23/05/2002 e iscritta al Registro Imprese in data 17/06/2002, ha per oggetto l'attività di locazione immobiliare di beni propri o in leasing (codice ATECO 68.20.0). L'attività risulta attiva, con capitale sociale pari a euro 12.000,00.

Dalla visura camerale storica fornita al sottoscritto esperto dal custode giudiziario, estratta dal Registro Imprese in data 10/11/2025, risulta che la società si trova in stato di scioglimento e liquidazione a decorrere dal 23/09/2025 e che la carica di liquidatrice e legale rappresentante è rivestita da
.....

Trattandosi di una società di capitali, e quindi persona giuridica distinta dai propri soci e amministratori, non trovano applicazione le verifiche previste per le persone fisiche in ordine allo stato civile, alla residenza e al regime patrimoniale.

In ottemperanza al quesito, si allega la visura camerale storica rilasciata dalla Camera di Commercio della Basilicata in data 10/11/2025, trasmessa al sottoscritto dal custode giudiziario (allegato 33).

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, 30/11/2025

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