

ASTE GIUDIZIARIE®
TRIBUNALE DI POTENZA

ESECUZIONE IMMOBILIARE PROCEDIMENTO N. 5/2001 R.G.E.

ELABORATO PERITALE ESPERTO STIMATORE

Potenza, 05/10/2025

Il tecnico

Ing. Giuseppe FERRARA

(f.to digitalmente)

SEZIONE A: CONTENUTO DELL'INCARICO DELL'ESPERTO STIMATORE	3
Premessa.....	17
CONTROLLO PRELIMINARE: verificare la completezza della documentazione depositata ex art. 567 c.p.c.....	18
QUESITO n. 1: identificare i diritti reali ed i beni oggetto del pignoramento	19
QUESITO n. 2: elencare ed individuare i beni componenti ciascun lotto e procedere alla descrizione materiale di ciascun lotto:.....	20
QUESITO n. 3: procedere all'identificazione catastale del bene pignorato	24
QUESITO n. 4: procedere alla predisposizione di schema sintetico-descrittivo del lotto	29
QUESITO n. 5: procedere alla ricostruzione dei passaggi di proprietà in relazione al bene pignorato.....	31
QUESITO n. 6: verificare la regolarità del bene o dei pignorati sotto il profilo edilizio ed urbanistico	31
QUESITO n. 7: indicare lo stato di possesso attuale dell'immobile:	36
QUESITO n. 8: specificare i vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene:	39
QUESITO n. 9: verificare se i beni pignorati ricadono su suolo demaniale:.....	41
QUESITO n. 10: verificare l'esistenza di pesi ed oneri di altro tipo	42
QUESITO n. 11: fornire ogni informazione utile sulle spese di gestione dell'immobile e su eventuali procedimenti in corso:	43
QUESITO n. 12: procedere alla valutazione dei beni	44
QUESITO n. 13: procedere alla valutazione di quota indivisa per gli immobili pignorati per la sola quota:	55
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:	56
Conclusioni	57

TRIBUNALE DI POTENZA
SEZIONE CIVILE
ESECUCIONI 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 accorpate ad un'altra; fusione di più subalterni), nel qual caso l'esperto informerà il G.E. per le determinazioni sul prosieguo;
- se a tali variazioni non corrisponda una modifica nella consistenza materiale dell'immobile (ad esempio, riallineamento delle mappe).

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

Al riguardo, l'esperto:

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

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

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

LOTTO n. 1 (oppure LOTTO UNICO): – piena ed intera (oppure **quota di 1/2, di 1/3, ecc.**) proprietà (o altro diritto reale) di **appartamento** (o **terreno**) ubicato in _____ alla via _____ n. _____, piano _____ int. _____; è composto da _____, confina con _____ a sud, con _____ a nord, con _____ ad ovest, con _____ ad est; è riportato nel **C.F.** (o **C.T.**) del **Comune di _____** al **foglio**

_____, **p.lla _____** (ex p.lla _____ o già scheda _____), **sub _____**; il descritto stato dei luoghi corrisponde alla consistenza catastale (oppure, non corrisponde in ordine a _____); vi è concessione edilizia (o in sanatoria) n. _____ del _____, cui è conforme lo stato dei luoghi (oppure, non è conforme in ordine a _____); oppure, lo stato dei luoghi è conforme (o difforme _____) rispetto alla istanza di condono n. _____ presentata il _____, oppure, l'immobile è abusivo e a parere dell'esperto stimatore può (o non può) ottenersi sanatoria ex artt. _____ (per il fabbricato); risulta (oppure non risulta) ordine di demolizione del bene; ricade in zona _____ (per il terreno);

PREZZO BASE euro _____;

LOTTO n. 2 : ecc.

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

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

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

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

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

A questo riguardo, l'esperto:

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

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

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

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

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

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

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

Ipotesi particolari:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

5) **Situazioni di comproprietà.**

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

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

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

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

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

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

Indicherà altresì:

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

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

Tale documentazione deve essere sempre allegata alla relazione di stima.

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

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

A questo riguardo ed a mero titolo esemplificativo, l'esperto potrà utilizzare ai fini della datazione dell'epoca di costruzione: i) schede planimetriche catastali; ii) aerofotogrammetrie acquisibili presso gli uffici competenti e società private; iii) informazioni desumibili dagli atti di trasferimento (ad esempio, qualora l'atto contenga l'esatta descrizione del fabbricato); iv) elementi desumibili dalla tipologia costruttiva utilizzata; v) contesto di ubicazione del bene (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 **sogetto pubblico**, l'esperto verificherà se il soggetto concedente sia un'amministrazione statale od un'azienda autonoma dello Stato (nel qual caso verificherà se sussistano i presupposti per considerare il diritto estinto ai sensi degli artt. 1 della legge n. 16 del 1974 o 60 della legge n. 222 del 1985) oppure a favore di ente locale in forza di provvedimento di quotizzazione ed assegnazione, eventualmente ai sensi della legge n. 1766 del 1927 acquisendo la relativa documentazione). In tale ultima ipotesi, laddove dovesse risultare l'assenza di atti di affrancazione del bene, l'esperto sospenderà le operazioni di stima e depositerà nota al G.E. corredata della relativa documentazione.

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

L'esperto deve fornire ogni **informazione concernente**:

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

QUESITO n. 12: procedere alla valutazione dei beni.

L'esperto deve indicare il **valore di mercato** dell'immobile nel rispetto dei criteri previsti dall'**art. 568 c.p.c.**, come modificato per effetto del **DL 83/2015** convertito nella legge 132/2015, il cui testo novellato qui si riporta: (Determinazione del valore dell'immobile). *“Agli effetti dell'espropriazione il valore dell'immobile è determinato dal giudice avuto riguardo al valore di mercato sulla base degli elementi forniti dalle parti e dall'esperto nominato ai sensi dell'articolo 569, primo comma. Nella determinazione del valore di mercato l'esperto procede al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, del valore per metro quadro e del valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici”*

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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



Premessa:

Scopo del presente elaborato peritale è quello di effettuare i dovuti accertamenti sull'immobile oggetto del procedimento di esecuzione immobiliare n. 5/2001 R.G.E., seguendo i quesiti posti dall'Ill.mo Giudice dell'Esecuzione, dott.ssa Angela Alborino, in conformità agli adempimenti previsti dall'art. 173-bis delle disposizioni di attuazione del codice di procedura civile, conferiti contestualmente all'incarico di esperto stimatore in data 19/06/2024.

Il primo accesso al compendio pignorato è avvenuto in data 27/01/2025, alla presenza del custode giudiziario, avv. Francesco Sarno. In tale occasione sono state effettuate le operazioni di rilievo, la raccolta di documentazione fotografica e la redazione del relativo verbale, allegato alla presente relazione (Allegato 01).

L'attività di perizia è stata condotta mediante:

- analisi della documentazione depositata in atti (titoli edilizi, atti notarili, documentazione catastale)
- sopralluogo diretto presso l'immobile, con verifica delle condizioni di fatto;
- confronto con l'amministratore condominiale.

Fin dalle prime verifiche è emerso che l'elemento di maggior rilievo tecnico e potenzialmente giuridico riguarda le modalità di accesso all'unità immobiliare interrata. L'accesso originariamente previsto da Via Milano n. 17 risulta allo stato non fruibile, in quanto l'area risulta occupata da manufatti condominiali (cantine), la cui realizzazione ha verosimilmente compromesso la percorribilità dell'ingresso.

L'accesso attualmente utilizzato (da Via Roma n. 100) risulta insistere su proprietà di terzi, e non è stato rinvenuto un titolo giuridico espresso che ne legittimi l'uso, né tale circostanza risulta documentata negli atti esaminati.

In occasione del sopralluogo, l'accesso all'immobile è stato reso possibile mediante l'apertura da parte di un fabbro di una griglia di aerazione situata sul marciapiede antistante il fabbricato.

Questa apertura ha consentito, tramite una scala mobile, l'ingresso alla camera d'aria condominiale sottostante e da qui all'unità periziata, attraverso un varco già esistente.

Maggiori approfondimenti in merito alla questione dell'accessibilità, e alla ricostruzione delle relative vicende edilizie e urbanistiche, sono contenuti nel Quesito n. 6.

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 cartaceo presente presso la Cancelleria del Tribunale, si riscontra che è stata depositata certificazione notarile sostitutiva redatta da Notaio Dott.ssa Beatrice Simone in data 05/04/2001, che effettua l'esame ventennale a tutto il 02/04/2001 sul seguente immobile:

- locale in Lavello alla Via Roma 96-98- 100-102 Via trentino 1-3 al foglio 48 particella 694 sub 15.

Nella certificazione notarile si osserva che dalle risultanze catastali l'immobile è ubicato in Via Milano n. 17 mentre nel pignoramento notificato si indica Via Roma e Via trentino.

La trascrizione del pignoramento per l'immobile oggetto di esecuzione risulta avvenuta presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Potenza in data **27/02/2001** al n. 2801 di registro generale - n. 2358 di registro particolare.

La certificazione notarile risale sino al seguente atto di acquisto:

atto notarile di compravendita a rogito del Notaio Catarinella del 24/04/1970 – art. 8800 del **18/05/1970**.

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

Il creditore procedente non ha depositato il certificato di stato civile dell'esecutato. Dal Certificato dello stato di famiglia richiesto dal nominato custode al Comune di Lavello, presente nel fascicolo telematico, risulta che l'esecutato è deceduto in data ----- e che il nucleo familiare è composto da -----, coniuge dell'esecutato, e -----, figlio.

Dalla nota di trascrizione n. 22430 di R.G. e n. 15256 di R.P. del 17/12/2008, risulta che gli eredi dell'esecutato hanno formalmente rinunciato all'eredità (Allegato 02).

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

Da atto di divisione a rogito del Notaio Bruno Parisi del 09 ottobre 1984, repertorio n. 258, registrato a Melfi il 03 novembre 1984 ai nn. 14610 di R.G. e 12803 di R.P. (Allegato 03), l'esecutato acquista la proprietà dell'immobile censito in catasto fabbricati al foglio 48, particella 694, sub 10 del Comune di Lavello.

I beni oggetto di pignoramento sono censiti presso il N.C.E.U. della Provincia di Potenza al foglio 48, particella 917 sub 15 del Comune di Lavello (PZ) ed ubicati in Via Milano n.17.

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



Si costituisce un lotto unico di vendita meglio descritto nel successivo quesito n.2 e formato dalla piena ed intera proprietà di un immobile a destinazione d'uso di locale deposito ubicato al piano primo sottostrada di un fabbricato condominiale, identificato catastalmente al foglio 48 particella 917 sub 15 del Comune di Lavello e fisicamente dai seguenti confini: l'unità immobiliare confina per tre lati con camera d'aria condominiale e sul lato posto a ovest con altri locali.

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

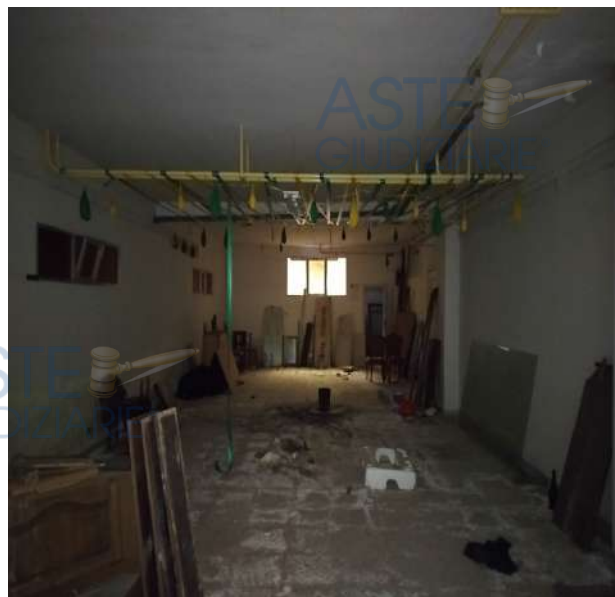
Il lotto di vendita è costituito da un'unità immobiliare a destinazione d'uso deposito (categoria catastale C/2) ubicata al piano interrato di un fabbricato condominiale sito nel comune di Lavello (PZ), in Via Milano n. 17.

L'unità immobiliare oggetto di procedimento di esecuzione, di altezza pari a 3,00 metri circa, è composta da un unico ambiente. La superficie utile rilevata è pari a circa 87 mq. Complessivamente la superficie commerciale, calcolata con i criteri del D.P.R. 138/98, è esplicitata al successivo quesito n. 12.

Il fabbricato in cui è ubicata l'unità immobiliare è una struttura in cemento armato, di epoca costruttiva risalente al 1972, come si evince dalla concessione edilizia originaria. Dal punto di vista visivo l'unità immobiliare si presenta in uno scarso stato manutentivo, come documentato nelle fotografie allegate. L'impianto elettrico appare di vecchia generazione e si ritiene necessaria una verifica della sua rispondenza alle norme vigenti. Relativamente alla presenza di un attestato di prestazione energetica sull'immobile (APE), ai sensi del D.Lgs. 192/2005 e s.m.i., si precisa che per l'unità immobiliare oggetto della presente perizia, censita catastalmente in categoria C/2 e priva di impianti di climatizzazione, non sussiste l'obbligo di redazione dell'APE, trattandosi di locale adibito a deposito non destinato ad uso abitativo o a permanenza continuativa di persone.

Si precisa, infine, che sono presenti problematiche connesse all'accessibilità dell'unità immobiliare analizzate in apposito paragrafo della presente relazione (quesito n. 6).





ASTE
GIUDIZIARIE



ASTE
GIUDIZIARIE



ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE

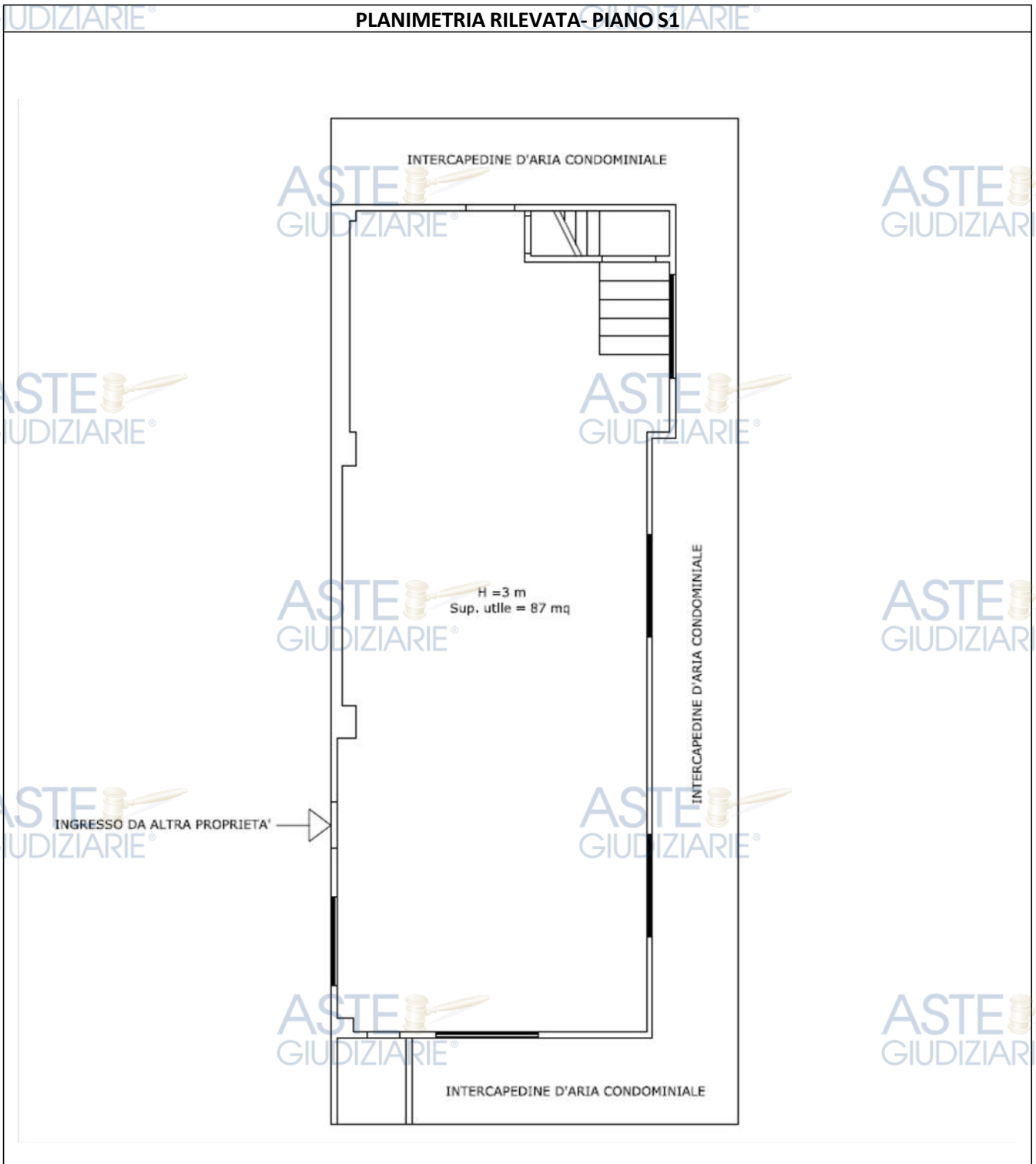
ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE

PLANIMETRIA RILEVATA- PIANO S1



QUESITO n. 3: procedere all'identificazione catastale del bene pignorato:**RICOSTRUZIONE CATASTO FABBRICATI:****IDENTIFICATIVO CATASTALE ATTUALE - [FOGLIO 48 PARTICELLA 917 SUB 15](#)**

Per quanto riguarda la ricostruzione catastale dell'immobile risulta, dagli archivi informatici dell'Agenzia delle Entrate, censito al foglio 48 particella 917 sub 15 dal 23/10/2007. Si riportano di seguito i dati estrapolati da visura storica del 25/11/2024, che ricostruisce la storia catastale dell'immobile dal 23/10/2007. (Allegato 07).

SITUAZIONE CATASTALE DAL 23/10/2007 AL 25/11/2024				
INDIRIZZO: VIA MILANO N. 17 PIANO S1		FOGLIO 48	PARTICELLA 917	SUBALTERNO 15
CATEGORIA C/2	CLASSE 2	CONSISTENZA 93 mq	DATI SUPERFICIE TOT. 109 mq	RENDITA ATTUALE 86,45 Euro
INTESTATARI DAL 23/10/2007 AL 25/11/2024		----- – diritto di proprietà		

Precedentemente l'immobile era identificato al foglio 48 particella 694 sub 15, dati catastali ai quali si fa riferimento nel pignoramento notificato.

Da visura storica sul precedente identificativo catastale (Allegato 08), lo stesso risulta soppresso in data 23/10/2007 mediante "Variazione in soppressione del 23/10/2007, pratica n. PZ0407502, in atti dal 23/10/2007 - VARIAZIONE MODIFICA IDENTIFICATIVO - VARIAZIONE PER MODIFICA IDENTIFICATIVO - ALLINEAMENTO MAPPE (n.10671.13/2007)", che ha portato alla formazione del nuovo identificativo catastale, ovvero foglio 48, particella 917, sub 15.

IDENTIFICATIVO CATASTALE PRECEDENTE (INDICATO NEL PIGNORAMENTO) - [FOGLIO 48 PARTICELLA 694 SUB 15](#)

SITUAZIONE CATASTALE DAL 14/11/1986 AL 23/10/2007				
INDIRIZZO: VIA MILANO N. 17 PIANO SS1		FOGLIO 48	PARTICELLA 694	SUBALTERNO 15
CATEGORIA C/2	CLASSE 2	CONSISTENZA 93 mq	DATI SUPERFICIE TOT /	RENDITA dal 01/01/1994 al 23/10/2007 - 86,45 Euro dal 01/01/1992 al 01/01/1994 - 334.800 Lire dal 14/11/1986 al 01/01/1992 - 604 Lire
INTESTATARI DAL 14/11/1986 AL 23/10/2007		----- – diritto di proprietà		

IDENTIFICATIVO CATASTALE PRECEDENTE - [FOGLIO 48 PARTICELLA 694 SUB 10](#) (Allegato 09)

SITUAZIONE CATASTALE DAL 16/06/1984 AL 14/11/1986 (classamento inserito il 25/07/1984)				
INDIRIZZO: VIA ROMA N. 100-102 PIANO S1-T		FOGLIO 48	PARTICELLA 694	SUBALTERNO 10
CATEGORIA C/1	CLASSE 4	CONSISTENZA 107 mq	DATI SUPERFICIE TOT /	RENDITA 2.482 Lire
INTESTATARI DAL 16/06/1984 AL 09/10/1984		----- – diritto di proprietà per 500/1000		
INTESTATARI DAL 09/10/1984 AL 14/11/1986		----- – diritto di proprietà		

IDENTIFICATIVO CATASTALE PRECEDENTE - FOGLIO 48 PARTICELLA 694 SUB 1

SITUAZIONE CATASTALE ANTECEDENTE AL 16/06/1984				
INDIRIZZO: VIA ROMA N. 96-98-100 PIANO SS1-T		FOGLIO 48	PARTICELLA 694	SUBALTERNO 1
CATEGORIA C/1	CLASSE 4	CONSISTENZA 223 mq	DATI SUPERFICIE TOT /	RENDITA 5.173 Lire
INTESTATARI ANTECEDENTI AL 16/06/1984		----- - diritto di proprietà per 500/1000		
		----- - diritto di proprietà per 500/1000		

Non si riscontrano difformità, quanto a foglio particella e subalterno, in merito ai dati catastali indicati nella visura rispetto a quelli indicati nell'atto di pignoramento e nell'atto di trasferimento della proprietà.

Relativamente ai dati catastali si riscontra che nell'atto di pignoramento si fa riferimento ai dati catastali che identificano l'immobile al momento del pignoramento stesso e sono conformi, quanto a foglio particella e subalterno, a quanto indicato in visura (si riscontra errata indicazione relativamente alla via al numero civico come anche osservato nella relazione notarile).

RICOSTRUZIONE CATASTO TERRENI - FOGLIO 48 PARTICELLA 917

Il fabbricato risulta edificato nella particella di terreno censita al catasto terreni al foglio 48 particella 917.

Per tale particella di terreno da visura storica risulta (Allegato 10):

SITUAZIONE CATASTALE DAL 24/04/1970 AL 23/10/2007			
FOGLIO 48	PARTICELLA 917	SUPERFICIE 240 mq	QUALITA' Ente urbano
INTESTATARI	Aree di enti urbani e promiscui - Partita speciale 1 *		

SITUAZIONE CATASTALE DAL 23/10/2007			
FOGLIO 48	PARTICELLA 917	SUPERFICIE 124 mq	QUALITA' Ente urbano
INTESTATARI	Aree di enti urbani e promiscui - Partita speciale 1 *		

* L'ente urbano sta ad indicare che su di un determinato terreno 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 il terreno era identificato catastalmente al foglio 48 particella 694 soppresso in data 23/10/2007 per variazione identificativi per allineamento mappe (Allegato 11)

PLANIMETRIA FOGLIO 48 PARTICELLA 917 SUB 15 (allegato 12)

Data presentazione: 09/04/1994 - Data: 25/11/2024 - n. T280057 - Richiedente: FRRGPP79C23C619L

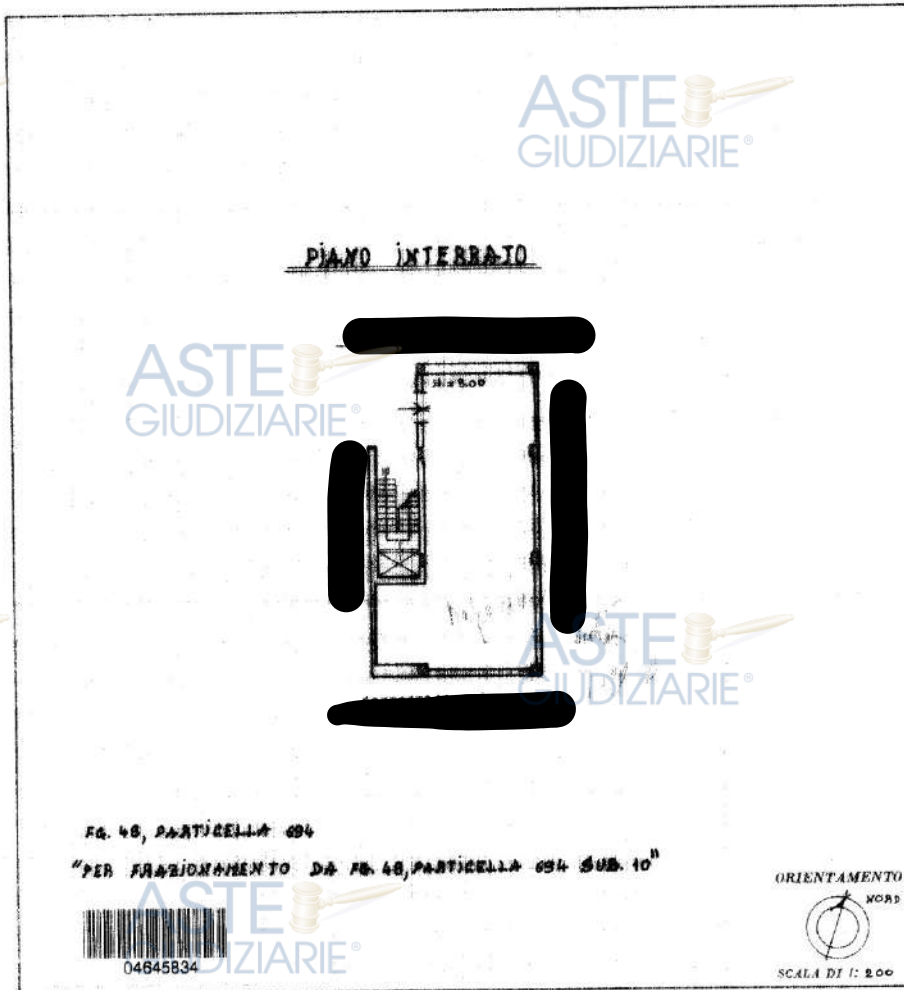
MODULARIO
F. 48/94/01 497

MOD. B (Nuovo Catasto Edilizio Urban.)

MINISTERO DELLE FINANZE
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI
NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO

Lire
150

Planimetria dell'immobile situato nel Comune di LAVELLO Via MILANO N. 17
Ditta [REDACTED]
Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di POTENZA



FG. 48, PARTICELLA 694
"PER FRAZIONAMENTO DA FG. 48, PARTICELLA 694 SUB. 10"

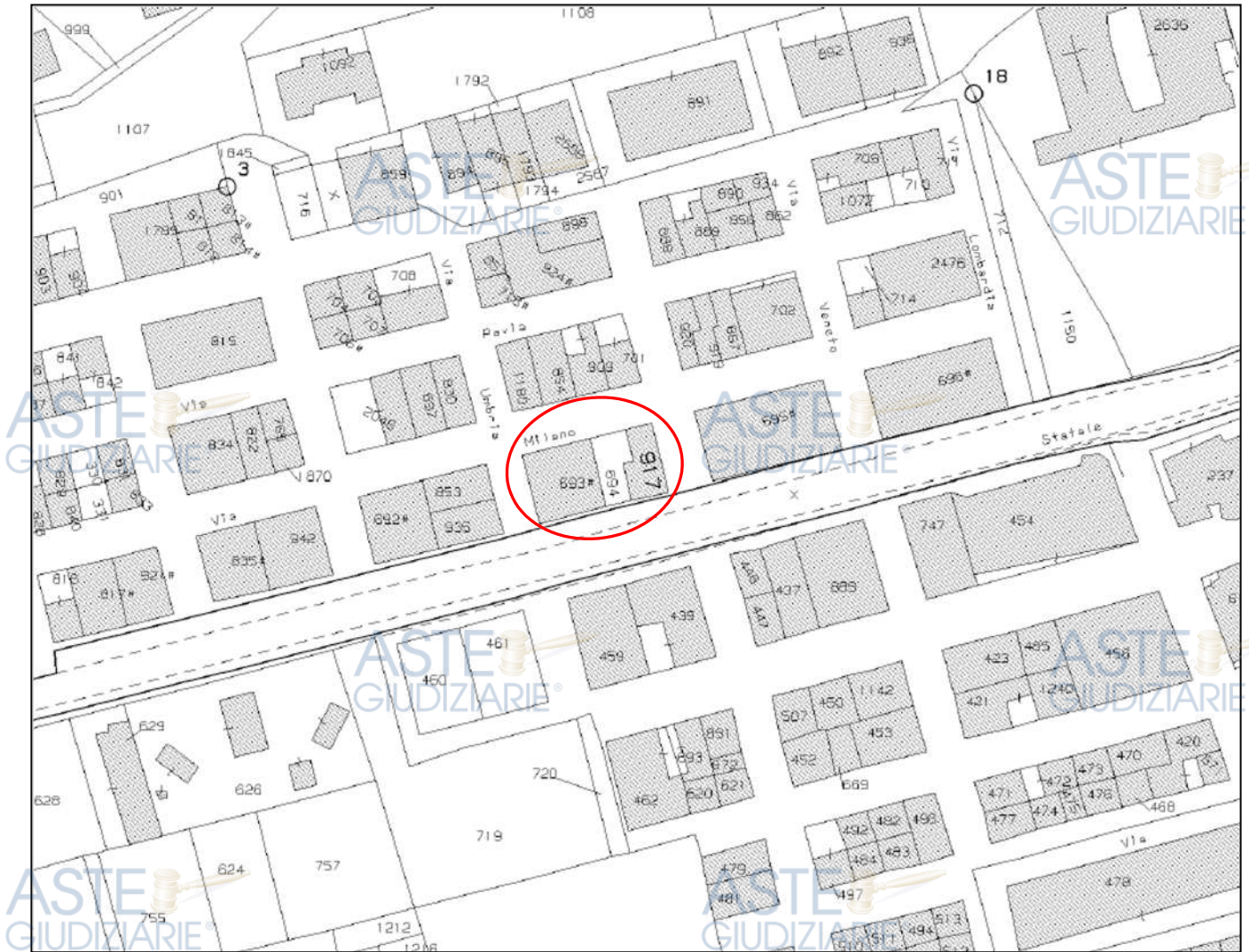
SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO	
DATA PROT. N° 880	REDACTED

Compilata dal **Geom. PAINCIPIO**
BAGNOLI
Iscritto all'Albo dei Geometri
della Provincia di **POTENZA**
Data **13-10-1986**
Firma *[Signature]*

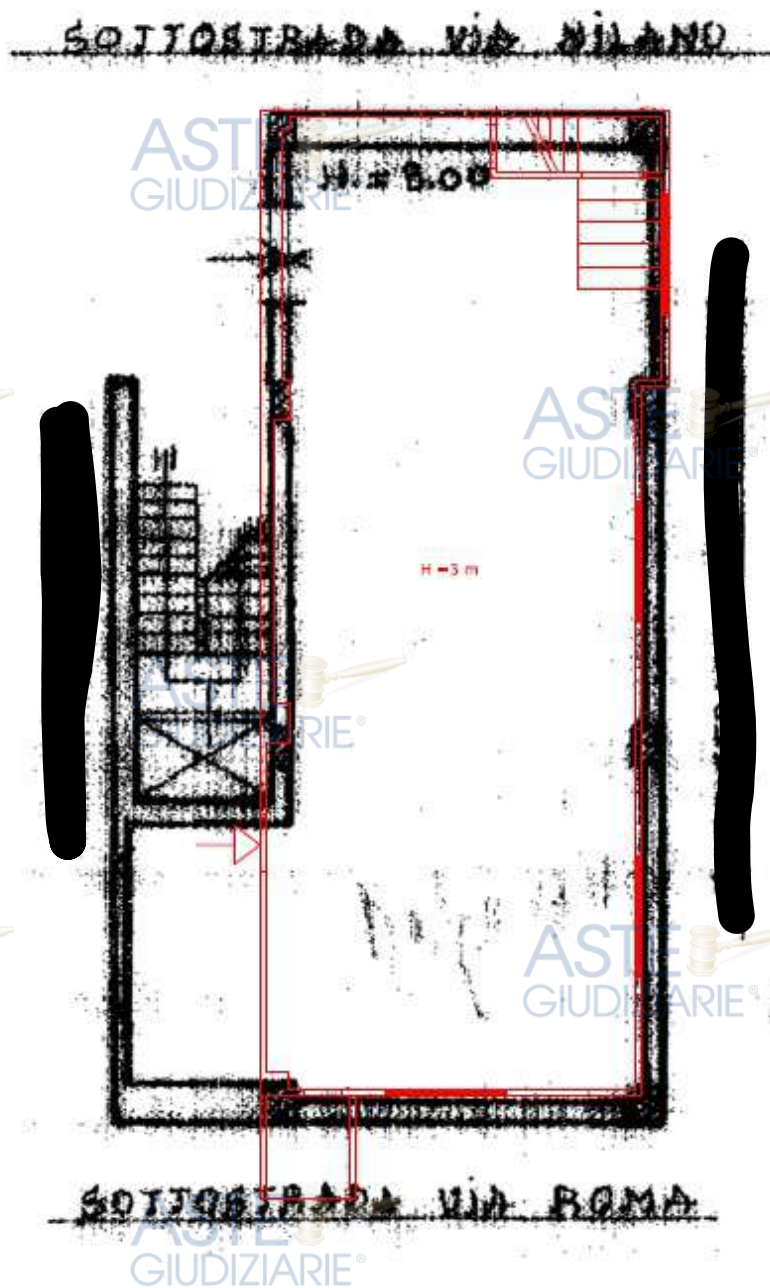
Ultima planimetria in atti

Data presentazione: 09/04/1994 - Data: 25/11/2024 - n. T280057 - Richiedente: FRRGPP79C23C619L
Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: fuori standard (297X376) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 25/11/2024 - Comune di LAVELLO (PE493) - Foglio 48 - Particella 917 - Subalmeno 15 - VIA MILANO n. 17 Piano S1



La particella corrispondente al catasto terreni è la 917 del foglio 48 cerchiata in rosso in mappa.



Dal confronto tra lo stato attuale dei luoghi e l'ultima planimetria catastale agli atti si riscontrano difformità che rendono necessaria la presentazione di una nuova pratica catastale. Il costo stimato per la presentazione di una pratica di variazione catastale è quantificata in euro 400 comprensive di oneri catastali.

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

LOTTO UNICO – piena proprietà di unità immobiliare a destinazione deposito (categoria C/2) ubicata nel Comune di Lavello (PZ), in Via Milano n. 17, piano interrato di stabile condominiale; composta da un unico ambiente di circa 87 mq utili, altezza interna 3,00 m, in scarso stato manutentivo; confina a nord, est e sud con camera d'aria condominiale, a ovest con altra proprietà e vano scala condominiale; catastalmente censito al foglio 48, particella 917, sub 15 del Comune di Lavello; lo stato dei luoghi necessita regolarizzazione edilizia.

Prezzo base euro 16.931 €

(allegato 15)



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

[...] ricostruzione di **tutti i passaggi di proprietà** relativi ai beni pignorati intervenuti fra la trascrizione del pignoramento e risalendo, a ritroso, **al primo passaggio di proprietà trascritto in data antecedente di venti anni alla trascrizione del pignoramento**[...]:

- **trascrizione pignoramento: 27/02/2001**

RICOSTRUZIONE PROPRIETA' IMMOBILE PIOGNORATO

1) proprietà immobile dal 09/10/1984 ad oggi - -----

La proprietà dell'immobile è stata acquistata dal debitore esecutato mediante il seguente atto:

atto di divisione a rogito del Notaio Bruno Parisi del 09 ottobre 1984, repertorio n. 258, registrato a Melfi il 03 novembre 1984 ai nn. 14610 di R.G. e 12803 di R.P. (Allegato 03).

2) proprietà immobile dal 09/07/1981 al 09/10/1984 – ----- quota di ½ e ----- quota di ½

L'immobile era in precedenza di proprietà indivisa tra i fratelli ----- e -----, ai quali è pervenuto mediante il seguente atto:

atto di donazione a rogito del Notaio Dorsa del 09/07/1981 rep. 24832 registrato a Melfi il 15 luglio 1981 al n. 925 mod. I. Vol. 146 e atto di donazione del notaio Triola del 21/01/1984 rep. n. 5629 registrato a Lauria il 10/02/1984 al n. 131 Mod I.

Con i citati atti di donazione l'immobile viene ceduto da -----, titolare della concessione edilizia del 07/03/1972, mediante la quale è stata autorizzata la costruzione del fabbricato in cui è presente l'immobile oggetto di procedimento di esecuzione immobiliare. Tale fabbricato sorge su suolo edificatorio acquistato tramite l'atto di compravendita di seguito riportato:

3) proprietà immobile dal 24/04/1970-----

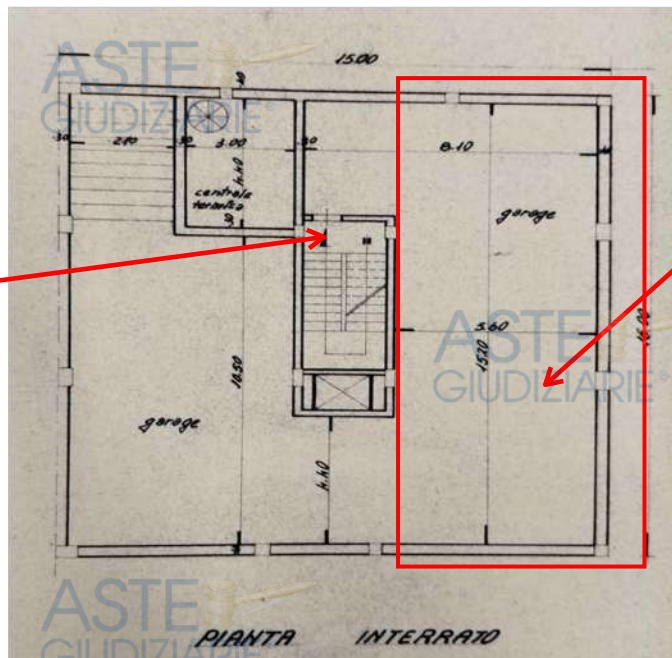
Come si evince dalla relazione notarile depositata nel fascicolo telematico, la proprietà del terreno censito al foglio 48, particelle 694-617, è stata acquistata mediante atto di compravendita a rogito del Notaio Catarinella del 24/04/1970 – art. 8800 del 18/05/1970.

[Il citato atto di compravendita è 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:

Dalle ricerche condotte presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Lavello è emerso che lo stabile in cui è ubicato l'immobile oggetto di procedimento di esecuzione immobiliare è stato legittimato dalla **licenza edilizia n. 27 del 07.03.1972**. (Allegato 16)

L'ACCESSO AL LOCALE NELLA LICENZA EDILIZIA ORIGINARIA ERA PREVISTO DAL VANO SCALA CONDOMINIALE



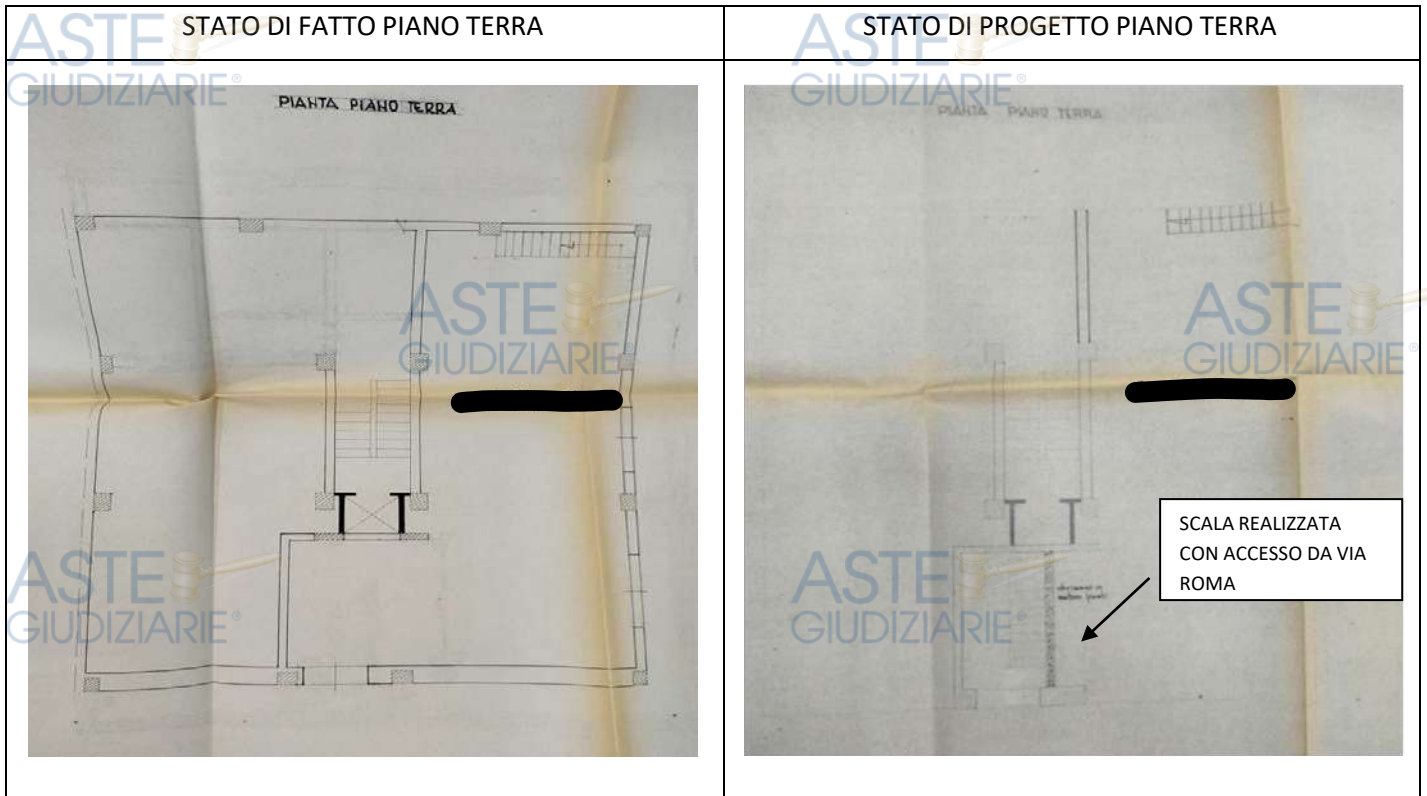
IMMOBILE PIGNORATO

In data **10.05.1988**, sono stati approvati dalla commissione edilizia lavori di variazioni interne nei locali di proprietà -----, **autorizzati con concessione edilizia n. 81 DEL 26/05/1988**, richiesta dall'esecutato. Tali lavori consistevano sostanzialmente nella realizzazione di una scala in ferro e legno necessaria a collegare il piano terra con accesso da Via Roma, con il piano interrato (Allegato 17). Nella concessione l'accesso da vano scala condominiale non è più presente negli elaborati grafici allegati alla stessa.

STATO DI FATTO LOCALE INTERRATO	STATO DI PROGETTO LOCALE INTERRATO

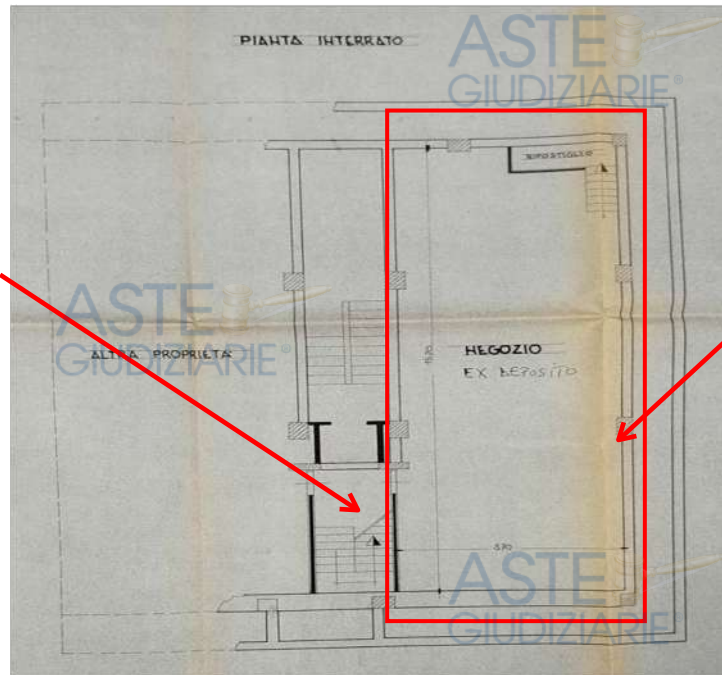
SCALA REALIZZATA CON ACCESSO DA VIA ROMA

IMMOBILE PIGNORATO




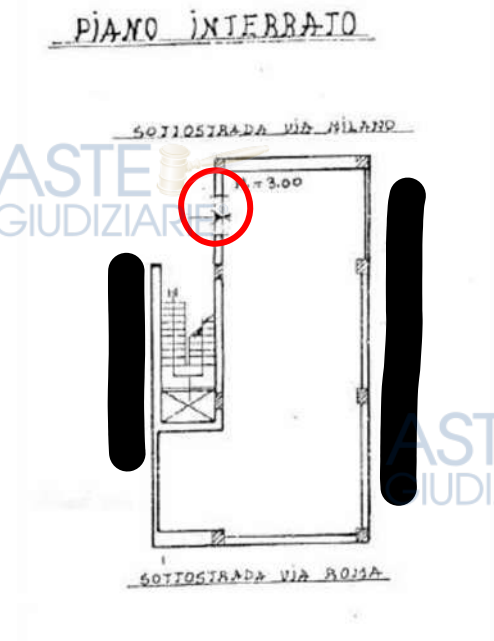
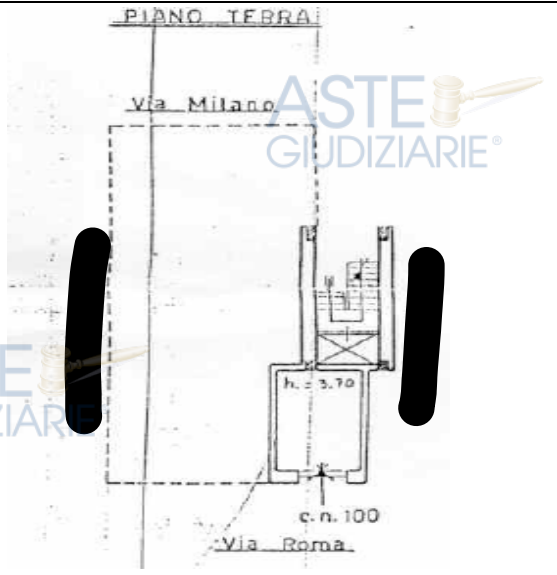
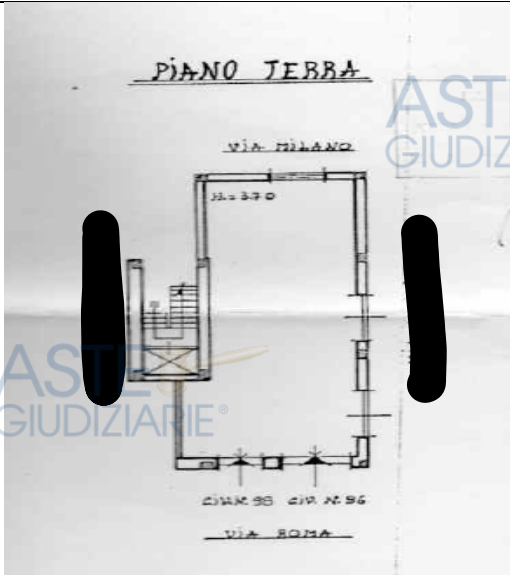
In data 27.10.1988 con la concessione edilizia n. 179, richiesta dall'esecutato, viene autorizza il cambio d'uso del locale interrato che passa da deposito a negozio (Allegato 18). Nella concessione si cita che l'accesso al locale interrato è da Via Roma n. 100.

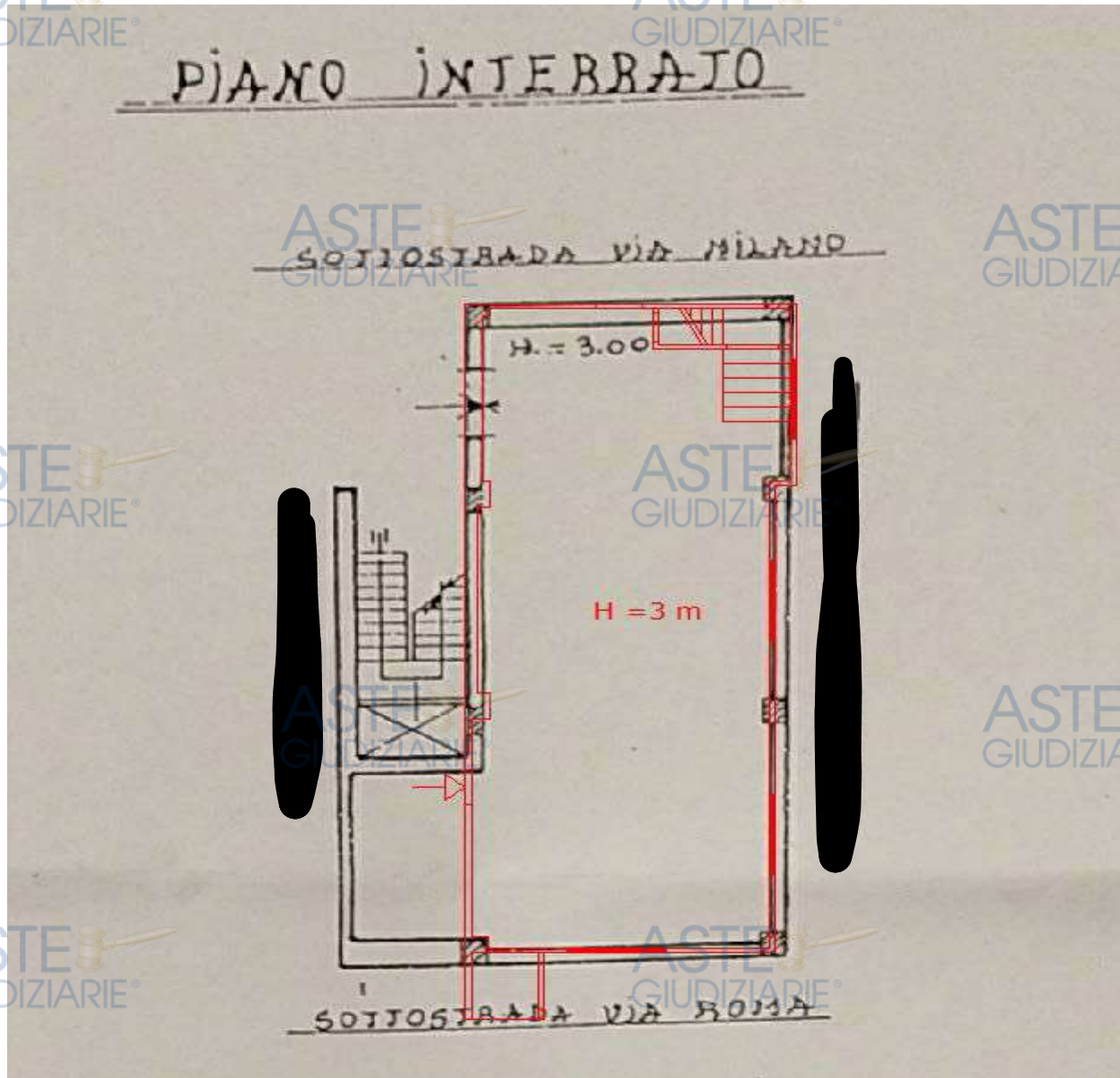
NELLA CONCESSIONE EDILIZIA N. 179 IL LOCALE AL PIANO INTERRATO, IN ORIGINE UNICO AMBIENTE, VIENE RIPORTATO DIVISO IN DUE UNITA' E LA SCALA REALIZZATA CON LA CONCESSIONE EDILIZIA N. 81 PERMETTE L'ACCESSO AD ENTRAMBE LE UNITA' PRESENTI SUL PIANO.



IMMOBILE PIGNORATO

In data 25.02.1992 con la concessione edilizia n. 36 (Allegato 19) viene autorizzata la divisione del piano interrato e terra. Nella concessione l'esecutato indica che l'accesso al piano terra è da Via Roma n. 96 e 98, mentre l'accesso al piano interrato (ovvero al locale pignorato) è da Via Roma n. 100. Tuttavia negli elaborati grafici viene riportato un accesso da vano scala, non rinvenuto nelle operazioni peritali. Lo stato legittimo allegato alla concessione sono le planimetria catastali datate 13.10.1986 di seguito riportate:

UNITA' PIANO INTERRATO DI PROPRIETA' ALTRUI	UNITA' PIANO INTERRATO PROPRIETA' ESECUTATO
	 <p data-bbox="805 1220 1476 1332">CON LA CONCESSIONE EDILIZIA N. 36 VIENE GRAFICAMENTE INDICATO UN ACCESSO ALL'UNITA' IMMOBILIARE NEL VANO SCALA A LIVELLO DEL PIANO INTERRATO NON RINVENUTO NELLE OPERAZIONI DI RILIEVO.</p>
UNITA' PIANO TERRA DI PROPRIETA' ALTRUI	UNITA' PIANO TERRA ALIENATA DALL'ESECUTATO
	



Dal confronto tra lo stato dei luoghi e l'ultimo titolo edilizio autorizzato, rilasciato dal Comune di Lavello, emergono le seguenti difformità:

1. Scala di collegamento con il piano superiore:

È presente una scala interna che collegava l'unità al livello superiore. Tale scala non ha più funzione di collegamento con il locale soprastante in quanto il solaio superiore è stato chiuso. Si evidenzia che la stessa era già presente nella concessione edilizia n. 179 del 1988, ma graficamente non viene riportata negli elaborati grafici allegati nell'ultimo titolo autorizzativo.

2. Modifiche alla camera d'aria condominiale:

Sono state realizzate alcune aperture verso la camera d'aria e un piccolo vano chiuso con tamponature, ottenuto tramite parziale occupazione della stessa.

La camera d'aria risulta essere parte comune condominiale, con specifica funzione di areazione. Pertanto, tali opere costituiscono un'alterazione della parte comune, e dovranno essere rimosse. Sarà necessario:

- Eliminare il vano realizzato.
- Ripristinare la muratura chiudendo le aperture verso la camera d'aria.

3. Riduzione della superficie utile dell'unità immobiliare:

Una porzione dell'immobile è stata separata mediante la costruzione di una parete, su cui è presente una porta che conduce alla scala con uscita su Via Roma. Tale porzione era già stata separata nella precedente concessione edilizia n. 179, in cui, negli elaborati grafici, appare come parte comune di accesso ai due locali interrati.

4. Chiusura dell'accesso principale:

L'accesso originariamente previsto da planimetria risulta murato. Il ripristino non è possibile, poiché nello spazio retrostante sono stati realizzati box di proprietà dei condomini, rendendo impossibile la riapertura.

Considerazioni sulla sanabilità

Le difformità riscontrate possono essere regolarizzate mediante procedura di sanatoria ordinaria, ai sensi dell'art.

36 del D.P.R. 380/2001, in quanto:

- Le opere risultano astrattamente conformi alla disciplina urbanistica vigente, ad eccezione delle modifiche alla camera d'aria condominiale.
- Per quest'ultima, trattandosi di bene comune, sarà necessario ripristinare lo stato originario, eliminando ogni intervento invasivo.

STIMA DEI COSTI PER LA REGOLARIZZAZIONE

Voce di costo	Importo (€)
Diritti di segreteria per pratica di sanatoria (Comune di Lavello)	75
Sanzione pecuniaria per abuso edilizio	1.032
Compenso tecnico per predisposizione e presentazione pratica	1.000
Spese per ripristino della muratura verso la camera d'aria	1.500
Totale costi stimati per la regolarizzazione edilizia-urbanistica	3.607

Accessibilità del locale interrato – Considerazioni tecniche

L'unità immobiliare oggetto della presente perizia è ubicata al piano primo sottostrada e, allo stato attuale, dispone di un accesso funzionale tramite scala, come descritto nella concessione edilizia n. 81/1988. Tuttavia, tale scala risulta avere la propria uscita su un'unità immobiliare attualmente intestata a terzi, e non è stato rinvenuto un titolo giuridico espresso che attribuisca un diritto di passaggio in favore del bene pignorato. Ne deriva una situazione di non autonomia funzionale dell'accesso, da valutarsi sotto il profilo giuridico.

In origine, l'accesso al locale interrato era previsto dal vano scala condominiale (Via Milano n. 17), come indicato nella licenza edilizia n. 27 del 07.03.1972. Successivamente, con la concessione edilizia n. 81 del 26.05.1988, è stata autorizzata la realizzazione di una scala interna in ferro e legno, con uscita su Via Roma, e con successiva concessione edilizia n. 179 del 27.10.1988 il piano interrato è stato suddiviso in due unità, entrambe servite dalla nuova scala.

Con la concessione edilizia n. 36 del 25.02.1992 è stata autorizzata la divisione dei locali al piano terra e interrato. Tale divisione era già stata formalizzata in precedenza tra ----- e -----, con atto di divisione del 09.10.1984 (repertorio n. 258 – Allegato 03). Da tale atto risulta che la scala, nella sua porzione inferiore, ricade nella proprietà dell'esecutato, mentre nella parte superiore insiste su porzione oggi intestata -----, con uscita su Via Roma n. 100.

Nelle concessioni edilizie successive alla divisione, l'esecutato indica come accesso al locale interrato la scala con ingresso da Via Roma n. 100. Tuttavia, non sono stati reperiti atti che formalizzino un diritto di servitù o analogo titolo giuridico in favore dell'unità oggi pignorata.

Per effettuare il sopralluogo, non è stato possibile accedere dall'ingresso su Via Roma, pertanto si è dovuto ricorrere ad un accesso alternativo, reso possibile tramite l'apertura temporanea, a cura di un fabbro, di una griglia di aerazione posta sul marciapiede antistante il fabbricato, a servizio della camera d'aria condominiale. Attraverso tale apertura si è fatto uso di una scala mobile per accedere alla camera d'aria e, da qui, al locale pignorato mediante una porta non autorizzata di collegamento. Si precisa che tale accesso è stato utilizzato esclusivamente per fini ispettivi, e non costituisce accesso regolare all'unità, sia per la sua natura provvisoria, sia per l'ubicazione su suolo pubblico (cfr. figura 1).



Figura 1. botola utilizzata per accedere all'unità immobiliare

Conclusioni

Alla luce delle verifiche effettuate e della documentazione esaminata:

- L'unità immobiliare risulta servita da un collegamento funzionale, mediante scala assentita da concessione edilizia.
- Tuttavia, l'uscita della scala risulta ricadere su proprietà di terzi, senza che sia stata rinvenuta, allo stato degli atti, una servitù di passaggio formalmente costituita in favore del bene oggetto di pignoramento.
- Si segnala pertanto una situazione di potenziale difficoltà di accesso indipendente, la cui regolarità giuridica e funzionale dovrà essere valutata dall'Autorità giudiziaria.

In merito all'accesso da Via Milano (vano scala condominiale), sebbene questo risulti indicato in atti pregressi (concessione edilizia n. 36/1992), allo stato dei luoghi non è più fisicamente percorribile, risultando ostruito da manufatti (cantinole) collocati su proprietà condominiale. La realizzazione di tali cantinole impedisce di fatto il ripristino dell'accesso originario, in assenza di modifiche strutturali.

Si segnala infine la presenza, all'interno del locale, di un elemento verticale addossato alla parete e interrotto a metà altezza, non riscontrabile nei titoli edilizi originari. Non è stato possibile accertarne la funzione con certezza (strutturale o di altro genere), per cui si suggerisce, ove ritenuto opportuno, di procedere a ulteriori verifiche tecniche specialistiche.



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

Alla data del sopralluogo l'immobile pignorato, censito come deposito, è risultato privo di occupanti: non erano presenti né il debitore esecutato né soggetti terzi, nonostante le comunicazioni regolarmente inviate dal Custode Giudiziario.

Il locale si presenta in evidente stato di abbandono, privo di arredi o beni mobili che possano far supporre un utilizzo attuale.

Non è stato esibito alcun titolo di occupazione (locazione, affitto, comodato, provvedimento di assegnazione o altro), né sono emersi elementi che facciano ritenere una detenzione da parte di terzi.

Si ritiene pertanto che l'immobile sia attualmente libero e in stato di abbandono.



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

Da ispezione ipotecaria sull'identificativo attuale dell'immobile - **foglio 48 particella 917 sub 15** - Ispezione n. T79798 del 05/02/2025, ispezione condotta nel periodo informatizzato che va dal 22/05/1996 al 05/02/2025, risultano le seguenti formalità (allegato 21):

- **ISCRIZIONE del 29/06/2012** - Registro Particolare 651 Registro Generale 9811 - Pubblico ufficiale PASQUALE LIOTTI Repertorio 24758/6209 del 25/06/1992 - **IPOTECA IN RINNOVAZIONE** derivante da IPOTECA VOLONTARIA PER CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO

Formalità di riferimento: Iscrizione n. 603 del 1992

- **TRASCRIZIONE del 01/02/2021** - Registro Particolare 1348 Registro Generale 1488 - Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI POTENZA Repertorio 21 del 21/02/2001 - **ATTO ESECUTIVO/CAUTELARE IN RINNOVAZIONE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**

Formalita di riferimento: Trascrizione n. 2358 del 2001 - Immobili attuali

Da ispezione ipotecaria sull'identificativo precedente dell'immobile - **foglio 48 particella 694 sub 15** (dati catastali indicati nell'atto di pignoramento notificato) - Ispezione n. T90182 del 05/02/2025, ispezione condotta nel periodo informatizzato che va dal 22/05/1996 al 05/02/2025, risultano le seguenti formalità (allegato 22):

- **ISCRIZIONE del 21/09/1999** - Registro Particolare 1949 Registro Generale 13402 - Pubblico ufficiale TRIBUNALE MELFI - Repertorio 1 del 01/07/1999 - **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da LIQUIDAZIONE ONORARI AVVOCATO

- **TRASCRIZIONE del 27/02/2001** - Registro Particolare 2358 Registro Generale 2801 - Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI POTENZA Repertorio 21 del 21/02/2001 - ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**

Documenti successivi correlati: Trascrizione n. 1348 del 01/02/2021

- **TRASCRIZIONE del 01/02/2021** - Registro Particolare 1348 Registro Generale 1488 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI POTENZA Repertorio 21 del 21/02/2001 - ATTO ESECUTIVO/CAUTELARE IN RINNOVAZIONE **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**

Formalità di riferimento: Trascrizione n. 2358 del 2001 - Immobili precedenti

E' stata effettuata ulteriore ispezione nominativa - Ispezione n. T442153 del 13/02/2025 - riportata in allegato (Allegato 23)

a) Da ispezione sull'immobile non ci sono trascrizioni di pignoramenti diversi da quello originante la presente procedura espropriativa (trascrizione del 27/02/2001 – Registro Particolare 2358, Registro Generale 2801) e la successiva trascrizione del 01/02/2021 riguardante il rinnovo del pignoramento stesso.

b) Da ispezione sull'immobile non risultano trascrizioni di domande giudiziali sul bene pignorato.

c) Da ispezione sull'immobile non risultano trascrizioni di regolamento condominiale.

e) Dai pubblici registri immobiliari dalla data del 05/02/2025 non risultano atti impositivi di servitù.

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

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

presentazione di pratica edilizia di sanatoria e di variazione catastale, nonché la quota di partecipazione alle spese condominiali relative all'immobile, in conformità alle disposizioni normative vigenti e al regolamento condominiale.

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

Iscrizioni ipotecarie:

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

- **ISCRIZIONE del 21/09/1999** - Registro Particolare 1949 Registro Generale 13402
- **ISCRIZIONE del 29/06/2012** - Registro Particolare 651 Registro Generale 9811

Diffformità edilizio-urbanistiche:

Le diffformità urbanistico - edilizie, così come specificato nel quesito n.6 e per le quali non si è proceduto alla regolarizzazione in corso d'opera, sono quantificate in euro 3.607. Tale costo è già stato detratto dalla determinazione del prezzo a base d'asta.

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

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

Come si evince dalla relazione notarile depositata nel fascicolo telematico, la proprietà del terreno censito al foglio 48, particelle 694-617, su cui è stato edificato il fabbricato in cui è ubicata l'unità immobiliare oggetto di procedimento di esecuzione, è stata acquistata mediante atto di compravendita a rogito del Notaio Catarinella del 24/04/1970 – art. 8800 del 18/05/1970.

Pertanto il suolo su cui è sorto l'immobile non era di proprietà demaniale.



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

L'unità immobiliare oggetto di pignoramento è censita in Catasto Fabbricati come unità urbana a destinazione deposito (cat. C/2), situata all'interno di un fabbricato condominiale edificato su area che, secondo quanto riportato nell'atto di donazione successivo alla compravendita originaria, era stata acquistata nel 1970 come terreno edificabile con preesistenza di fabbricato rurale.

Dalle verifiche effettuate tramite visura catastale e dall'analisi della documentazione disponibile, non risultano annotazioni o elementi che indichino la presenza di censi, livelli, usi civici o altri oneri reali atipici. Considerata la natura urbana attuale del bene, la sua collocazione in un contesto condominiale edificato e urbanizzato, e in assenza di evidenze documentali che facciano presumere la sussistenza di diritti concessori non affrancati, si ritiene che il bene sia libero da pesi di tal genere.

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

L'immobile oggetto di procedimento di esecuzione è un'unità immobiliare ad uso deposito ricadente in uno stabile a carattere condominiale. Da riscontro con l'amministratore del condominio risultano le seguenti spese di gestione:

1) importo annuo delle spese fisse di gestione o manutenzione:

Tranne la spesa annua del compenso all'Amministratore per la gestione condominiale, per un importo annuo pari ad € 75,60 (pari ad € 5,16 oltre IVA al mese), non ci sono spese fisse. In ogni anno solare nel caso venissero affrontate, verrebbero indicate in fase di bilancio a chiusura del relativo consuntivo e conteggiate ed attribuite in proporzione alla proprietà;

2) eventuali spese straordinarie già deliberate ma non ancora scadute:

L'importo non versato della quota pro capite per lavori straordinari eseguiti alcuni anni fa è pari ad € 4.800,00 (diviso in 4 rate da € 1.200,00 cad.);

3) eventuali spese condominiali scadute non pagate:

L'importo per il saldo di bilancio chiuso a tutto il 31.12.2024 (comprensivo delle annualità 2022 - 2023) è pari ad € 743,36;

4) eventuali procedimenti giudiziari in corso:

Nessun procedimento giudiziario in corso;

L'amministratore comunica inoltre che è presente un regolamento condominiale.

Il totale spese complessivo legato alla proprietà ----- è pari ad € 5.618,96.

QUESITO n. 12: procedere alla valutazione dei beni:

STIMA DEL PIÙ PROBABILE VALORE DI MERCATO (Allegato 24)

INDIRIZZO IMMOBILE

Via Milano n. 17 – 85024 Lavello (PZ)

STIMA DI UN'IMMOBILE AD USO DEPOSITO

ubicato in Via Milano n. 17 - 85024 Lavello (PZ) - Basilicata – Italia

LATITUDINE 41.044368- LONGITUDINE: 15.787132

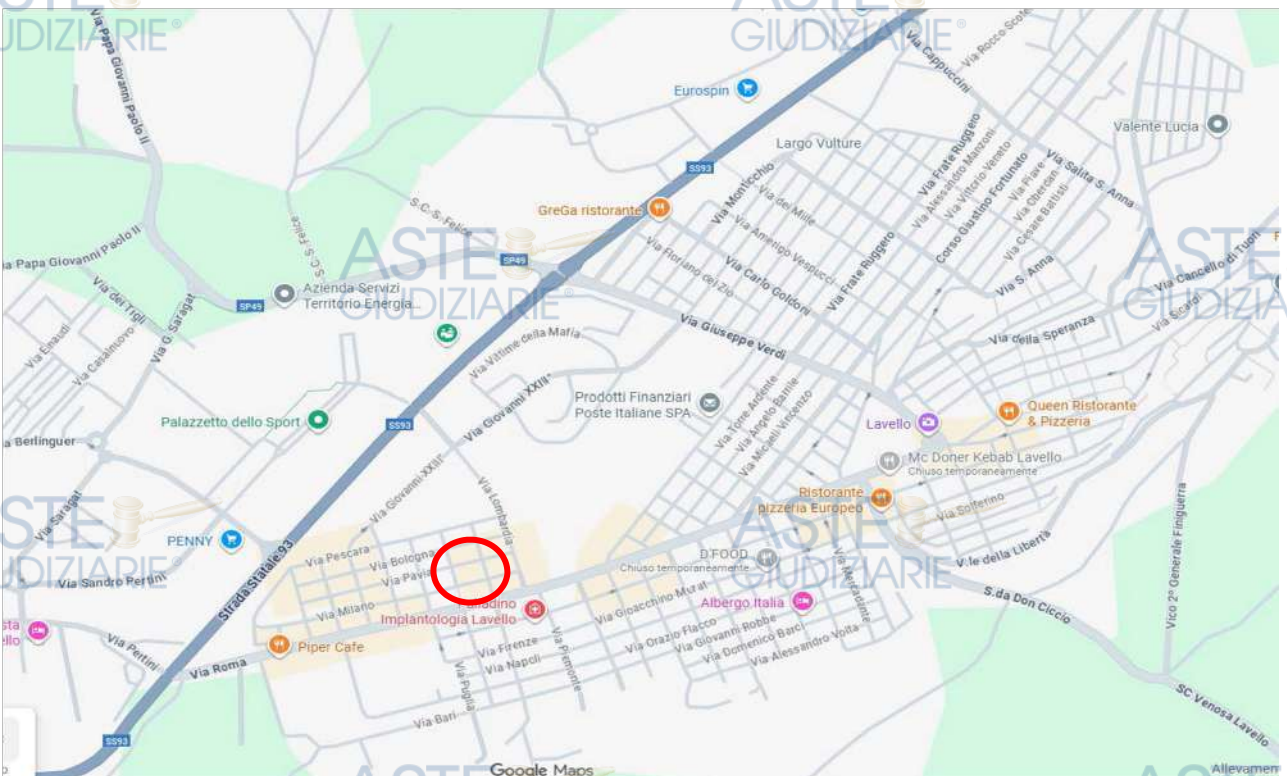


STIMA DEL PIÙ PROBABILE VALORE DI MERCATO

INDIRIZZO IMMOBILE

Via Milano n.17 – 85024 Lavello (PZ)

IDENTIFICAZIONE IMMOBILE SU MAPPA



STIMA DEL PIÙ PROBABILE VALORE DI MERCATO

INDIRIZZO IMMOBILE

Via Milano n.17 – 85024 Lavello (PZ)

INQUADRAMENTO CATASTALE



DATI CATASTALI

DATI IDENTIFICATIVI

Provincia

Potenza

Comune

Lavello

Tipo unità

Fabbricati

FOGLIO 48 PARTICELLA 917 SUB 15

Categoria	Classe	Consistenza	Superficie tot.	Rendita catastale
C/2	2	93 mq	109 mq	Euro 86,45

STIMA DEL PIÙ PROBABILE VALORE DI MERCATO

INDIRIZZO IMMOBILE

Via Milano n.17 – 85024 Lavello (PZ)

CALCOLO DELLA SUPERFICIE COMMERCIALE

La stima del più probabile valore del compendio pignorato è stata effettuata a partire dalle superfici costituenti le varie parti dell'immobile. Tali superfici sono state desunte da rilievo in situ. Il computo delle superfici è stato effettuato seguendo i dettami del D.P.R. n. 138/98, del relativo allegato C e delle linee guida indicate nell'allegato 5 del Manuale della Banca Dati Quotazioni dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare - " Istruzioni per la determinazione della consistenza degli immobili urbani per la rilevazione dei dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare". Nello specifico l'allegato 5 prevede che la superficie commerciale è data dalla somma di Vani principali e accessori diretti misurata come segue

- la superficie coperta si misura al lordo delle murature esterne e fino alla mezzeria delle murature di divisione con eventuali parti di uso comune;
- i muri interni e quelli perimetrali esterni vengono computati per intero, fino ad uno spessore massimo di 50 cm e per quelli in comunione al 50% e quindi fino ad un massimo di 25cm;
- la superficie lorda dei piani interrati si misura escludendo le eventuali intercapedini;
- nella superficie si comprendono anche gli eventuali locali di servizio diretto;
- l'eventuale rampa carrabile, a cielo aperto, di accesso alla unità immobiliare, la cui superficie è da indicarsi a parte, viene esclusa dal conteggio;

Seguendo tali indicazioni si è determinata la superficie commerciale alla base della stima di seguito riportata:

Superficie al 100 %	Vani principali e accessori diretti più muri interni e perimetrali di spessore massimo 50 cm più 50% muri in comunione escludendo intercapedine.	91,86 mq
<u>Superficie commerciale arrotondata all'unità</u>		92 mq

STIMA DEL PIÙ PROBABILE VALORE DI MERCATO

INDIRIZZO IMMOBILE

Via Milano n.17 – 85024 Lavello (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 C1 dell'OMI nel quale il più recente dato di riferimento per le valutazioni immobiliari contiene i valori di mercato relativi al secondo semestre del 2024. 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 IMMOBILE

Via Milano n.17 – 85024 Lavello (PZ)



Banca dati delle quotazioni immobiliari – Risultato (allegato 25)

Risultato interrogazione: Anno 2024 - Semestre 2

Provincia: **POTENZA**

Comune: **LAVELLO**

Fascia/zona: **Semicentrale/VIA ROMA – VIA VERDI – CORSO G. FORTUNATO**

Codice zona: **C1**

Microzona: **0**

Tipologia prevalente: **Abitazioni civili**

Destinazione: **Residenziale**

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Magazzini	Normale	280	360	L	0,9	1,2	L
Negozi	Normale	800	1100	L	2,8	4	L

STIMA DEL PIÙ PROBABILE VALORE DI MERCATO

INDIRIZZO IMMOBILE

Via Milano n.17 – 85024 Lavello (PZ)

ZONA OMI DI RIFERIMENTO – C1



La zona censuaria di riferimento per gli immobili oggetto di stima, estrapolata dalla banca dati OMI dell'Agenda delle Entrate, è la zona censuaria C1, evidenziata in giallo nella foto.

Il locale oggetto di perizia, originariamente parte integrante di un'unità immobiliare commerciale di categoria C/1 (negozi), è stato separato dal piano superiore, ma mantiene una destinazione d'uso compatibile con quella di un magazzino, in particolare all'interno di un contesto misto residenziale - commerciale. La separazione catastale ha portato al riaccatastamento del locale come C/2 (deposito), senza modificarne l'effettiva destinazione, che rimane strettamente connessa a una funzione di stoccaggio e deposito.

Il locale si trova in un condominio che ospita sia abitazioni che attività commerciali, il che suggerisce che l'uso prevalente di tale spazio possa essere assimilato a quello di un magazzino. Sebbene il deposito non rientri direttamente nella categoria residenziale, la categoria commerciale "magazzino" rappresenta la tipologia più adeguata per la sua destinazione e caratteristiche strutturali. Inoltre, il valore di mercato per questa categoria è stato preso come riferimento dalla banca dati OMI per la zona C1.

La continuità nell'utilizzo del locale come spazio di deposito, pur essendo stato separato catastalmente dal locale commerciale sovrastante, supporta ulteriormente l'assimilazione alla categoria commerciale "magazzino", che meglio rispecchia la funzione effettiva del locale rispetto ad altre categorie previste dall'OMI.

Pertanto, la scelta di utilizzare il valore di mercato relativo alla categoria "magazzino" è appropriata e giustificata in base alla destinazione d'uso attuale del locale e al suo precedente status di parte integrante di un'unità commerciale.

Il valore medio di mercato indicato nella banca dati OMI dell'Agenda delle Entrate per tale categoria, calcolato come media tra il valore massimo e minimo per la zona censuaria C1, è pari a 320 €/mq. A partire da questo valore di riferimento, corretto in base alle specifiche caratteristiche dell'immobile rispetto ad altri della stessa zona censuaria, si è determinato il valore di mercato reale dell'immobile.

STIMA DEL PIÙ PROBABILE VALORE DI MERCATO

INDIRIZZO IMMOBILE

Via Milano n.17 – 85024 Lavello (PZ)

DEFINIZIONE DEI COEFFICIENTI CORRETTIVI DEL VALORE DI MERCATO

Il valore di mercato riferito ad immobili ad uso magazzino in condizioni di conservazione e manutenzione normali, desunto dalla banca dati delle quotazioni immobiliari dell’Agenzia delle Entrate (OMI), è stato opportunamente rettificato mediante l’impiego di coefficienti correttivi. Tali coefficienti servono ad adeguare, aumentare o deprezzare il valore, in funzione di caratteristiche specifiche dell’immobile, sia intrinseche che in rapporto agli immobili mediamente presenti nella stessa zona censuaria.

I coefficienti correttivi si esprimono come frazione percentuale del valore OMI e sono stati applicati solo per gli aspetti che caratterizzano in modo significativo l’immobile oggetto di stima.

Nello specifico, l’immobile è stato valutato come magazzino (cat. catastale C/2) in condizioni di conservazione non ottimali. Rispetto a uno stato manutentivo normale, si è ritenuto congruo applicare un coefficiente di demerito, in quanto il locale si presenta visivamente in stato di abbandono e necessita di interventi manutentivi.

Dal punto di vista della posizione, sebbene ubicato in zona centrale, non si è ritenuto di attribuire alcun incremento al valore in quanto, trattandosi di magazzino, la visibilità e la posizione centrale non costituiscono un elemento premiante, come invece avverrebbe per immobili a destinazione residenziale o commerciale.

L’immobile si trova al piano primo sottostrada e risulta privo di aperture verso l’esterno, compromettendo ventilazione, illuminazione naturale e versatilità d’uso rispetto ad altri magazzini con caratteristiche migliori. Considerando che il valore OMI di riferimento riguarda immobili vecchi e non nuovi, non è stato applicato alcun coefficiente per vetustà.

In ragione delle valutazioni tecnico-qualitative di quanto sopra, si è ritenuto congruo applicare i seguenti coefficienti correttivi al valore di riferimento della zona OMI:

COEFFICIENTI CORRETTIVI DEL VALORE DI MERCATO

Manutenzione	0,90×
Piano e aerazione	0,95=
Coefficiente correttivo complessivo	0,855

STIMA DEL PIÙ PROBABILE VALORE DI MERCATO

INDIRIZZO IMMOBILE

Via Milano n.17 – 85024 Lavello (PZ)

CALCOLO DEL PIÙ PROBABILE VALORE DI MERCATO DELL'IMMOBILE

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:

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

Valore medio di zona per mq	320 €
	X
Coefficiente correttivo	0,855
	=
Valore di mercato per mq	273,6 €

PIU' PROBABILE VALORE DI MERCATO = 273,6 €/mq x 92 mq = 25.171 Euro

STIMA DEL PIÙ PROBABILE VALORE DI MERCATO

INDIRIZZO IMMOBILE

Via Milano n.17 – 85024 Lavello (PZ)

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

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

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

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

2) Regolarità edilizio - urbanistica:

Il costo stimato per la regolarizzazione edilizio - urbanistica dell'immobile è di euro 3.607.

PIU' PROBABILE VALORE DI MERCATO	25.171 Euro
COSTO REGOLARIZZAZIONE CATASTALE	- 400 Euro
COSTO REGOLARIZZAZIONE EDILIZIO URBANISTICA	- 3.607 Euro
VALORE IMMOBILE AL NETTO DEI COSTI PER REGOLARIZZARE	Tot = 21.164 Euro

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

Il valore di mercato dell'immobile, pari a € 21.164, è stato determinato considerando lo stato manutentivo e i costi necessari alla regolarizzazione edilizia e catastale.

Durante il sopralluogo e l'analisi documentale è emersa una criticità relativa all'accessibilità dell'unità immobiliare:

- L'accesso originario, tramite vano scala condominiale, risulta chiuso a seguito di interventi successivi e, allo stato attuale, non è ripristinabile in quanto l'area è occupata da cantinole ad uso esclusivo dei condomini;
- L'unico accesso attualmente esistente, sebbene autorizzato ediliziamente, insiste su proprietà di terzi (-----) e, dagli atti esaminati, non è stato possibile accertare l'esistenza di una servitù di passaggio formalmente costituita;
- Pertanto, allo stato della documentazione disponibile, non si riscontra un accesso autonomo e garantito, né è possibile prevederne la regolarizzazione senza il consenso della proprietà terza.

La situazione descritta rappresenta un elemento di criticità che, secondo le risultanze acquisite e allo stato attuale, potrebbe comportare limitazioni alla piena fruibilità dell'immobile, con potenziali riflessi sulla sua commerciabilità in sede di vendita forzata.

STIMA DEL PIÙ PROBABILE VALORE DI MERCATO

INDIRIZZO IMMOBILE

Via Milano n.17 – 85024 Lavello (PZ)

Alla luce di quanto sopra, si propone l'applicazione della riduzione massima del 20%, come previsto dal quesito del Giudice dell'Esecuzione, in considerazione del concreto svantaggio tecnico e giuridico riscontrato rispetto al mercato libero.

RIDUZIONE DEL VALORE DEL 20% = 21.164 € X 20% = 4.233 €

Il prezzo a base d'asta sarà dunque pari al valore dell'immobile determinato meno la riduzione del 20%. Si ottiene il seguente prezzo a base d'asta:

PREZZO BASE D'ASTA PROPOSTO = 21.164 € - 4.233 € = 16.931 €

Il valore stimato e il prezzo base d'asta proposto riflettono la situazione attuale del mercato e tengono conto delle limitazioni tecniche e documentali descritte.

Si evidenzia tuttavia che, data la complessità delle criticità emerse in merito all'accessibilità, la reale commerciabilità dell'immobile potrebbe risultare condizionata e sarà pertanto valutata dal Giudice dell'Esecuzione nell'ambito del procedimento esecutivo.

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

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



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

Certificato di residenza

Da certificato di residenza storico, rilasciato dal Comune di Lavello in data 10 febbraio 2025 (Allegato 26), il debitore esecutato ha avuto le seguenti residenze:

Da estratto per riassunto dal registro degli atti di morte rilasciato dal Comune di lavello in data 10/02/2015 – Anno 2008 numero 8 parte II serie B Ufficio 1 (Allegato 27)

- l'esecutato è deceduto in data -----;
- l'esecutato era coniugato con ----- e non sono presenti annotazioni.



Conclusioni:

Con la presentazione del presente elaborato peritale e la sua trasmissione alle Parti interessate, l'esperto ritiene di aver adempiuto al mandato conferitogli e resta a disposizione per eventuali ulteriori chiarimenti, delucidazioni, osservazioni o accertamenti tecnici che il Giudice dell'Esecuzione e/o le parti interessate dovessero ritenere opportuni.



Potenza, 05/10/2025



Il tecnico



Ing. Giuseppe FERRARA

(f.to digitalmente)

