



TRIBUNALE CIVILE DI POTENZA

Sezione Esecuzioni Immobiliari

Procedimento n. 125 / 2024 R.G.E.

Giudice: Dott.ssa Annachiara Di Paolo

Creditore:

[REDACTED]

contro:

[REDACTED]

Il C.T.U.

Ing. Dario Michele Pontolillo

Indice

Premessa.....	3
Attività tecniche espletate.....	3
CONTROLLO PRELIMINARE: verificare la completezza della documentazione depositata ex art. 567 c.p.c.	3
QUESITO n.1: identificare i diritti reali ed i beni oggetto del pignoramento.....	5
QUESITO n.2: elencare ed individuare i beni componenti ciascun lotto e procedere alla descrizione materiale di ciascun lotto	9
QUESITO n.3: procedere alla identificazione catastale del bene pignorato	20
QUESITO n.4: procedere alla predisposizione di schema sintetico-descrittivo del lotto.	24
QUESITO n.5: procedere alla ricostruzione dei passaggi di proprietà in relazione al bene ignorato.....	25
QUESITO n.6: verificare la regolarità del bene o dei pignorati sotto il profilo edilizio ed urbanistico.	27
QUESITO n.7: indicare lo stato di possesso attuale dell'immobile.	32
QUESITO n.8: specificare i vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene.	33
QUESITO n.9: verificare se i beni pignorati ricadano su suolo demaniale.....	35
QUESITO n.10: verificare l'esistenza di pesi od oneri di altro tipo.....	35
QUESITO n.11: fornire ogni informazione utile sulle spese di gestione dell'immobile e su eventuali procedimenti in corso.	36
QUESITO n.12: procedere alla valutazione dei beni.	36
QUESITO n.13: procedere alla valutazione di quota indivisa per gli immobili pignorati per la sola quota.	41
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.	41
ALLEGATI	42

Premessa

Con Provvedimento del 29.12.2025, il Giudice dell'Esecuzione, Dott.ssa Annachiara Di Paolo, ha conferito allo scrivente **Ing. Dario Michele Pontolillo**, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Potenza con il n. 2989, l'incarico di Consulente Tecnico d'Ufficio nell'ambito del Procedimento di Espropriazione Immobiliare n. 125/2024 R.G.E. promosso da [REDACTED] (CF=[REDACTED]) con gli Avv.ti [REDACTED], quale mandataria di [REDACTED] (CF=[REDACTED]), contro [REDACTED] (CF=[REDACTED]).

Oggetto del Procedimento R.G.E. n. 125/2024 è il seguente immobile, ubicato nel Comune di Potenza (PZ), in Via Pretoria n. 108 (al NCEU n. 104):

- **Studio privato** - in Catasto Fabbricati Foglio [REDACTED] Particella [REDACTED] Subalterno [REDACTED]

Attività tecniche espletate

A seguito dell'incarico ricevuto, lo scrivente CTU dava inizio alle operazioni peritali mediante l'acquisizione di documentazione e dati (visure - planimetrie - mappe - conformità urbanistica e quant'altro occorrente per l'espletamento dell'incarico) presso l'Agenzia delle Entrate - Servizi Catastali e gli Uffici Comunali di Potenza (PZ).

Di concerto con il Custode Giudiziario nominato, Avv. Valentina CUOMO, veniva fissata a mezzo PEC per il giorno 16 gennaio 2026 la data dell'accesso all'immobile pignorato.

Quindi in data 16 gennaio 2026 veniva effettuato l'accesso ai luoghi in presenza dell'esecutato e del [REDACTED] in qualità di legale rappresentante della società locataria dell'immobile [REDACTED]; contestualmente, il sottoscritto procedeva alla valutazione della consistenza qualitativa e quantitativa dell'immobile.

In tale occasione, procedeva altresì all'acquisizione di tutta la necessaria documentazione fotografica ed al rilievo geometrico del bene staggito.

Sono state necessarie ulteriori operazioni di accesso ed acquisizione di Atti presso il Comune di Potenza (PZ), in particolare per l'accertamento della regolarità edilizia e urbanistica del bene.

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.

Il creditore procedente ha optato per il deposito della certificazione notarile (dep. in data 19.12.2024) e successivo aggiornamento della stessa (dep. in data 20.02.2026).

Nella certificazione notarile sono indicati esattamente i dati catastali attuali e storici degli immobili pignorati.

La certificazione notarile risale ad un atto di acquisto derivativo trascritto in data antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento (avvenuta in data 03.12.2024 reg. gen. [REDACTED] reg. part. [REDACTED]), e precisamente:

- all'esecutato [REDACTED], il bene pignorato, identificato in Catasto Fabbricati del Comune di Potenza (Pz) al NCEU fg. [REDACTED] p.lla [REDACTED] sub [REDACTED] (derivante da p.lla [REDACTED] sub. [REDACTED], a sua volta derivante dalle particelle [REDACTED] sub. [REDACTED], [REDACTED] sub. [REDACTED], [REDACTED] sub. [REDACTED] e [REDACTED] sub. [REDACTED]) è pervenuto per la piena proprietà di 1/1 quale bene personale in forza di **atto di atto di compravendita del 08.06.2006** numero di repertorio [REDACTED] per notar [REDACTED], trascritto ai nn. [REDACTED] da potere di [REDACTED] [REDACTED];
- a [REDACTED], la piena proprietà dell'immobile è pervenuta in forza di **scissione parziale** a seguito di atto notarile pubblico per Notaio [REDACTED] del 24 settembre 1993, trascritta ai nn. [REDACTED] in data 21 ottobre 1993 da potere di [REDACTED] [REDACTED] e successiva **rettifica di scissione parziale** a seguito di atto notarile pubblico per Notaio [REDACTED] numero di repertorio [REDACTED] del 29 novembre 2007, trascritta ai nn. [REDACTED] in data 03 gennaio 2008.

Vi è corrispondenza fra il diritto pignorato, come descritto nell'atto di pignoramento – piena proprietà 1/1- e i dati riportati nella nota di trascrizione.

Alla presente Relazione sono riportati in allegato (All. 8) i Certificati di Residenza storici e l'Estratto per riassunto del Registro dell'Atto di matrimonio dell'esecutato, dai quali risulta che l'esecutato:

- è residente [REDACTED];

- [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED].

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.l.a. 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.l.a. 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.

I diritti reali pignorati risultano di **Piena proprietà** quota 1/1 in Comune di Potenza (PZ) in Via Pretoria n. 108 (*al NCEU n. 104*), dell'immobile identificato al Catasto Fabbricati della provincia di Potenza, e precisamente:

ASTE GIUDIZIARIE® - studio privato, categoria A/10 di 9,5 vani, Piano Terra, contraddistinta al NCEU al Foglio **Particella Sub**

Non sono state rilevate **difformità formali** nei **dati di identificazione catastale**.



Figura 1 - Estratto Planimetria Catastale – Studio privato Foglio **Part. Sub**

L'U.I. confina a Nord con vano scala "B" comune e con proprietà di terzi identificata con il sub **Sub** (con il quale è in diretta comunicazione mediante una porta in vetro), a Sud prospetto su via Orazio Petruccelli, a Est prospetto su Largo Leonardo Sinisgalli e ad Ovest con vano scala "C" comune (su cui è posto l'accesso secondario al bene staggito).

onché la sovrapposizio
ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®

AST
GIUD

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.

In base alla sua ubicazione, conformazione e utilità funzionale, nonché al fine di consentire una maggiore appetibilità sul mercato, l'U.I. staggita forma un LOTTO UNICO.

Il **LOTTO** è formato dalla piena proprietà quota **1/1** in Comune di **POTENZA (PZ)**, della seguente Unità Immobiliare identificata al **Catasto Fabbricati** della provincia di Potenza, e precisamente:

- **studio privato**, alla via Pretoria n. 108, **Piano Terra**, in Catasto Fabbricati al **Foglio** ■■■ **p.IIIa** ■■■ **sub. ■■■**, cat. A/10, di vani 9,5, superficie commerciale **mq 190**;

L'immobile è ubicato nel **Centro Storico** della città di Potenza, direttamente su Piazza Mario Pagano (cd. "Piazza Prefettura") che costituisce la piazza principale del Capoluogo di regione.

L'U.I. pignorata presenta le seguenti caratteristiche:

- **Caratteristiche strutturali:** è ubicata in un fabbricato a destinazione commerciale/direzionale/residenziale di complessivi n. 10 piani (di cui n. 1 interrato, n. 1 seminterrato e n. 8 fuori terra), a struttura portante in muratura di mattoni pieni integrata da ritti e travi di interpiano in c.a.; solai latero-cementizi e copertura a terrazza piana;
- **l'accesso principale** avviene in modo diretto dalla strada pubblica (Piazza Mario Pagano - via Pretoria) e poi mediante l'androne comune della scala "B" del fabbricato; **l'accesso secondario**, inoltre, avviene dal vano scala "C" comune il cui ingresso è posto sulla scalinata che collega via Magaldi a via Pretoria;
- **Altezza utile:** 3,20 m (2,79 m all'intradosso della controsoffittatura);
- **Composizione interna:** n. 1 ingresso-reception, n. 1 lungo corridoio, n. 1 sala di attesa, n. 4 sale odontoiatriche, n. 1 locale ritocco, n. 1 locale sterilizzazione, n. 1 ufficio, n. 1 piccolo spogliatoio, n. 3 bagni e n. 1 terrazzo; in fondo al corridoio, in corrispondenza della sala d'attesa, è presente una porta in vetro mediante la quale si accede alla limitrofa e confinante U.I. identificata al NCEU col F. ■■■ part. n. ■■■ sub. ■■■ di terzi non pignorata (per la quantificazione dei costi per la chiusura della porta si rimanda al QUESITO N. 6);
- **Superficie netta utile complessiva interna:** calpestabili **mq 147,13**
- **Superficie netta utile esterna (terrazzo):** calpestabili **mq 8,48**
- **Superficie commerciale** (calcolata in conformità a quanto previsto dal D.P.R. 138/98): **mq 190;**
- **Esposizione:** buon orientamento da Est ad Ovest, con soleggiamento per gran parte della giornata;
- **Stato di manutenzione:** l'immobile risulta in ottimo stato di manutenzione e finitura;
- **Caratteristiche interne:**
 - tramezzature interne in laterizio intonacato;
 - pareti con tinteggiatura ad idropittura e stucchi;
 - pavimenti in pietra naturale (marmo) composita con inserti decorativi;
 - infissi esterni in pvc e vetro-camera, priva di elementi oscuranti;
 - porte interne in legno massello;
 - porta d'ingresso in legno, blindata;
 - pareti dei bagni rivestite con pietra naturale (marmo);
 - dotazioni del bagno n. 1: w.c. e lavabo; del bagno n. 2: w.c., bidet e lavabo; del bagno n. 2: w.c., lavabo e doccia;
- **Caratteristiche impianti:**
 - Impianto idrico-sanitario;
 - Impianto di riscaldamento autonomo (a pompa di calore) a norma, con termoconvettori;
 - Impianto elettrico a norma, dotato di interruttore magnetotermico;



- videocitofono;
- campanello d'ingresso;
- Impianto telefonico (n. 6 prese);
- Impianto TV (n. 5 prese);

➤ **Utenze attive:**

- gas, energia elettrica, acqua.



All'atto dell'accesso effettuato in data 16.1.2026 unitamente al Custode nominato, l'immobile è risultato completamente arredato [REDACTED]



Dal "Sistema Informativo della Regione Basilicata per la gestione degli Attestati di Prestazione Energetica degli edifici" è stato acquisito l'**Attestato di Prestazione Energetica (APE)** (All. 9).



In Fig. 4 si riporta la planimetria dello stato reale dei luoghi rilevato. La planimetria in formato ordinario è allegata alla presente.



PIANTA PIANO TERRA

Stato reale rilevato (Foglio 111, P.I. 111, Sub. 111)

Via Orazio Petruccelli

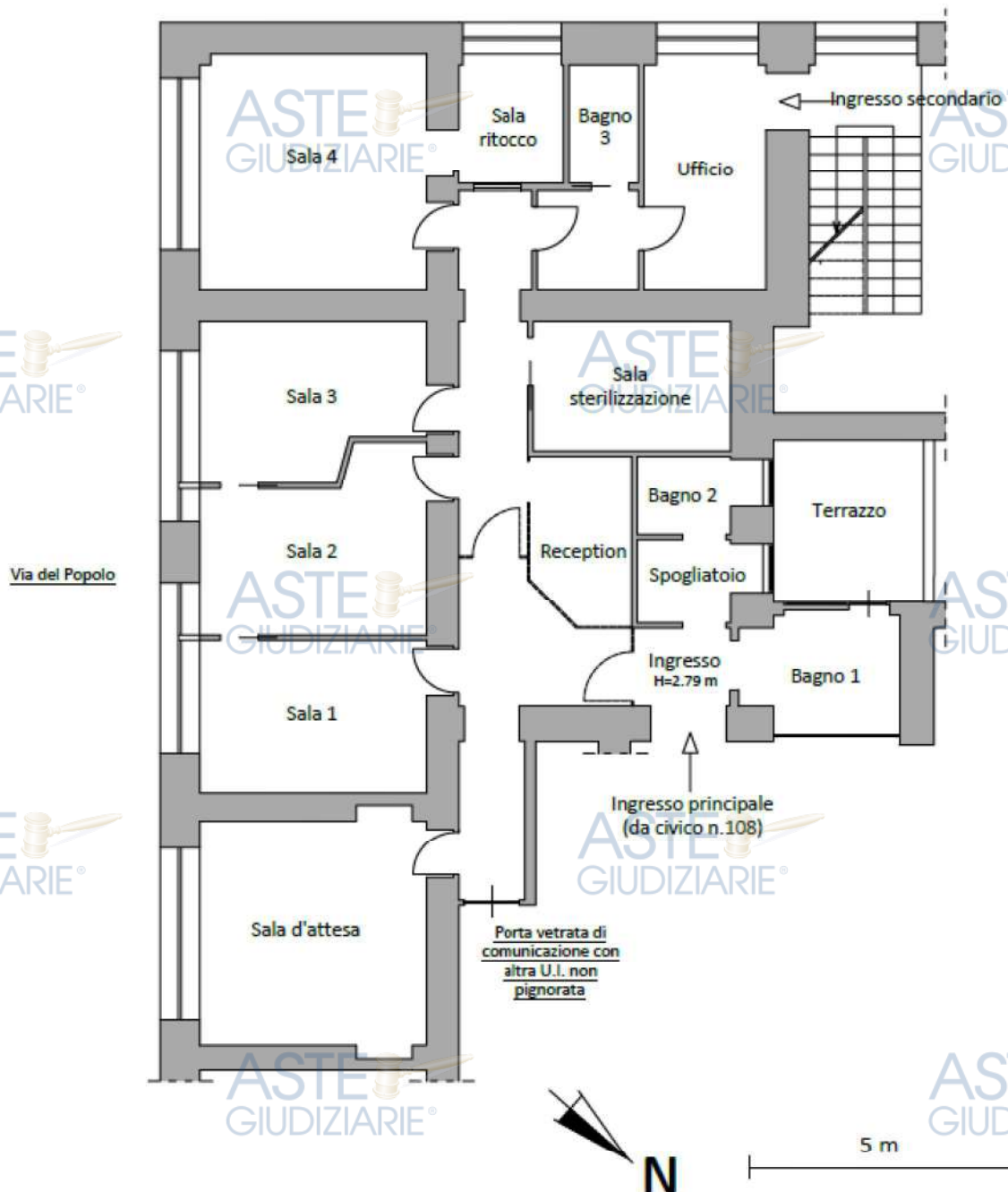


Figura 4 - Planimetria dello stato reale dei luoghi - Studio Privato Piano terra

Nel seguito si riportano alcune fotografie dello **stato reale** dei luoghi realizzate dallo scrivente in occasione dell'accesso effettuato in data 16.1.2026. La documentazione fotografica¹ completa è compresa tra gli allegati conformemente a quanto richiesto dal G.E.

¹ Nella documentazione fotografica che segue sono stati oscurati tutti i dati sensibili a tutela della privacy

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA ESTERNO/INTERNO FABBRICATO

Vista da P.zza Mario Pagano



Vista da Via del Popolo





DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA INTERNO STUDIO PRIVATO

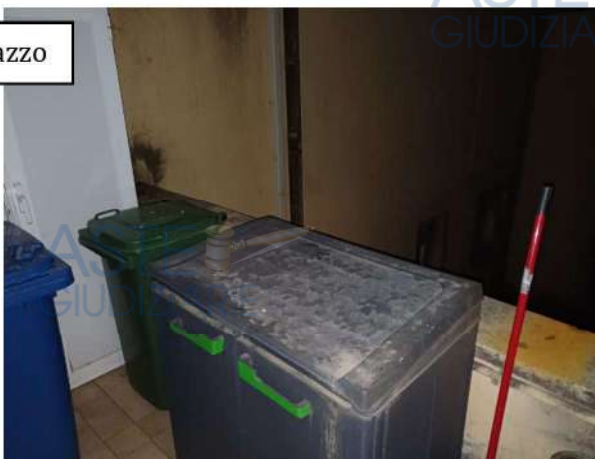
Ingresso



Bagno 1



Terrazzo



ASTE
GIUDIZIARIE®

Spogliatoio



ASTE
GIUDIZIARIE®

Bagno 2



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Reception



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

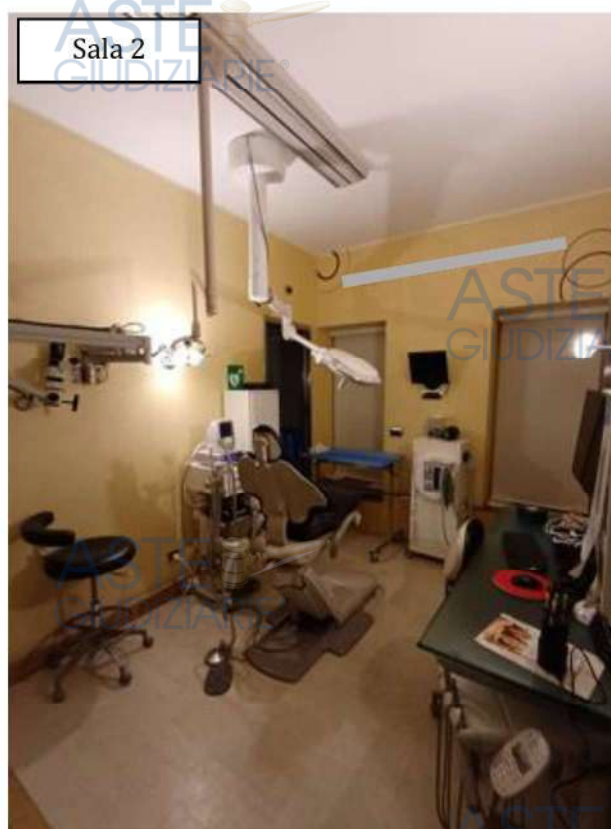
ASTE
GIUDIZIARIE®

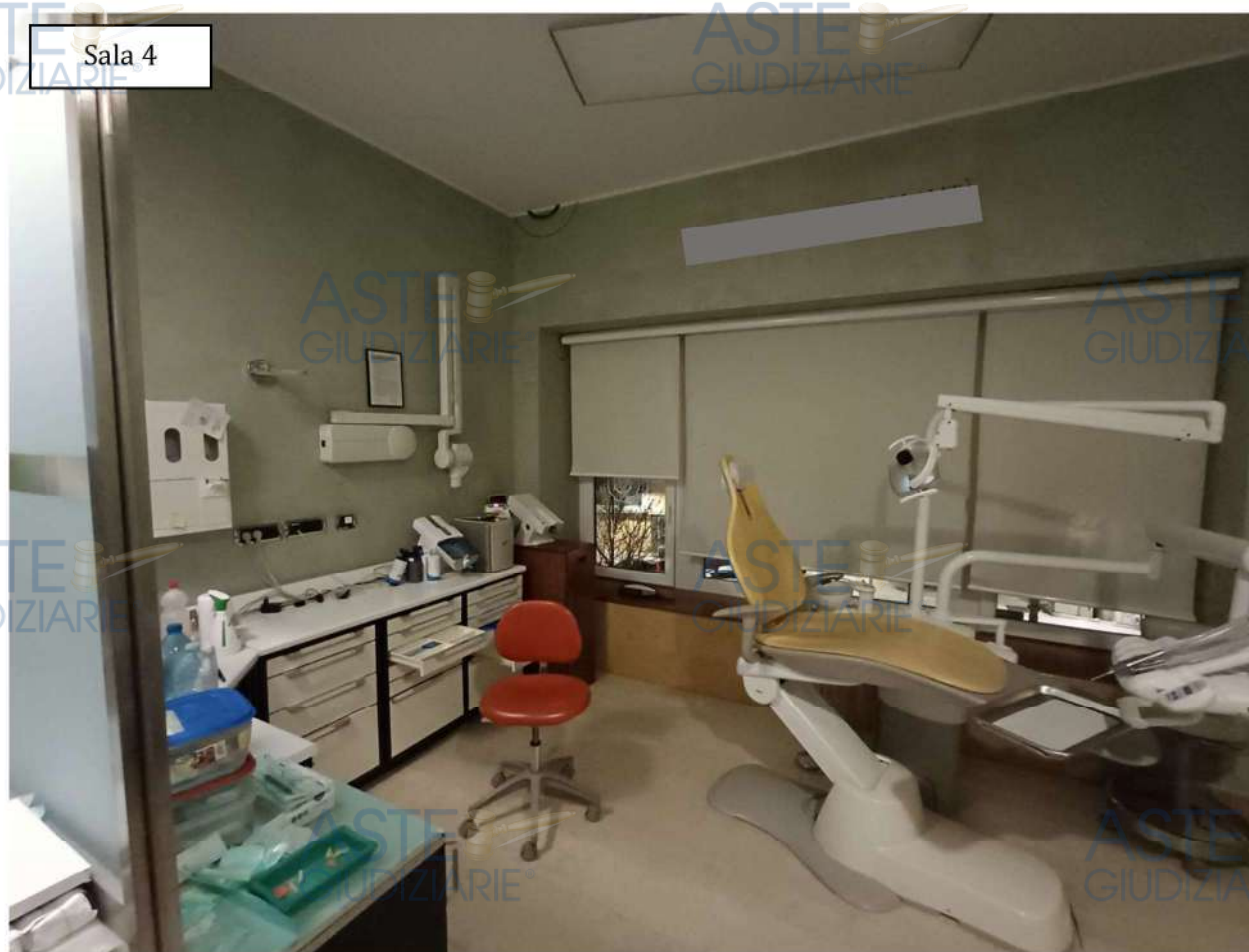
Sala d'attesa



Corridoio









Ufficio

Porta ingresso
secondario

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

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

Al riguardo, l'esperto:

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

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

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

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

- deve precisare l'**esatta rispondenza formale** dei dati indicati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione, nonché nel negozio di acquisto, con le risultanze catastali, analiticamente indicando le eventuali difformità (quanto a foglio, p.lla e subalterno);

- deve indicare le **variazioni** (riguardanti esclusivamente i dati identificativi essenziali: comune censuario, foglio, p.lla e subalterno) che siano state eventualmente richieste dall'esecutato o da terzi o disposte di ufficio e che siano intervenute in un momento successivo rispetto alla trascrizione dei dati riportati correttamente nel pignoramento, precisando:

- se a tali variazioni corrisponda una modifica nella consistenza materiale dell'immobile (ad esempio, scorporo o frazionamento di un vano o di una pertinenza dell'unità immobiliare che vengono accorpati ad un'altra; fusione di più subalterni), nel qual caso l'esperto informerà il G.E. per le determinazioni sul prosieguo;
- se a tali variazioni non corrisponda una modifica nella consistenza materiale dell'immobile (ad esempio, riallineamento delle mappe).

o nel testo della
desima;

**ASTE
GIUDIZIARIE®**

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.

canale informatico d
legato 4);
GIUDIZIARIE®

Si elencano di seguito tutti i passaggi catastali intervenuti sul bene oggetto della procedura, precisando che **sussiste esatta corrispondenza formale tra quanto indicato nell'atto di pignoramento e le risultanze catastali.**

ASTE GIUDIZIARIE®

Foglio n. ■■■ Particella n. ■■, Sub. ■■

ASTE GIUDIZIARIE

ASTE GIUDIZIARIE®

Rendimento		
Capitalizzazione	Superficie Catastale	Rendita
100%	100%	100%

C.T.U. Ing. Dario P. Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
 ristampa o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/20092

Situazione dell'unità immobiliare dal 07/07/2010

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO						Rendita	DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale		
1							A/10	3	9,5 vani		Euro 2.698,49	DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI del 07/07/2010 Pratica n. PZ0148459 in atti dal 07/07/2010 DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI (n. 9275.1/2010)
Indirizzo VIA PRETORIA n. 104 Piano I												
Notifica												
Annotazioni												

Situazione dell'unità immobiliare dal 15/06/2006

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO						Rendita	DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale		
1							A/10	3	8,5 vani		Euro 2.414,44	VARIAZIONE NETT. DI CLASSAMENTO del 15/06/2006 Pratica n. PZ0069401 in atti dal 15/06/2006 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 3017.1/2006)
Indirizzo VIA PRETORIA n. 104 Piano I												
Notifica												
Annotazioni												

Situazione dell'unità immobiliare dal 09/03/2006

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO						Rendita	DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale		
1							A/10	3	8,5 vani		Euro 2.414,44	FRAZIONAMENTO del 09/03/2006 Pratica n. PZ0026727 in atti dal 09/03/2006 FRAZIONAMENTO PER TRASFERIMENTO DI DIRITTI (n. 1653.1/2006)
Indirizzo VIA PRETORIA n. 104 Piano I												
Notifica												
Annotazioni												

SITUAZIONE DEGLI INTESTATARI**Catasto Fabbricati, Comune di Potenza (PZ)**

Foglio n. ■■■, Particella n. ■■, Sub. ■■

INTESTATO

1			(1) Proprietà 1/1 Regime: bene personale
---	--	--	--

L'intestazione alla data della richiesta deriva dai seguenti atti:

Situazione degli intestati dal 08/06/2006

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1			(1) Proprietà 1/1 Regime: bene personale
DATI DERIVANTI DA VOLTURA D'UFFICIO di Pratica n. PZ0070419 in atti dal 10/06/2006			

Situazione degli intestati dal 08/06/2006

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1			(1) Proprietà 1/1 Regime: bene personale fino al 08/06/2006
DATI DERIVANTI DA			

Situazione degli intestati dal 09/03/2006

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1			(1) Proprietà 1/1 fino al 08/06/2006
DATI DERIVANTI DA FRAZIONAMENTO del 09/03/2006 Pratica n. PZ0026727 in atti dal 09/03/2006 FRAZIONAMENTO PER TRASFERIMENTO DI DIRITTI (n. 1653.1/2006)			

Si è proceduto alla sovrapposizione della **planimetria dello stato reale dei luoghi** (predisposta in risposta al quesito n. 2) con la planimetria catastale.

Da tale sovrapposizione, NON sono state riscontrate significative difformità planimetriche.

Nel seguito si riporta la sovrapposizione grafica in formato ridotto, rimandando all'allegato 6 per il formato ordinario della stessa:

ASTE
GIUDIZIARIE®

PIANTA PIANO TERRA

(Foglio 111, P.lla 111, Sub 111)

ASTE
GIUDIZIARIE®



Figura 5 - Sovrapposizione planimetria dello stato reale dei luoghi con la planimetria catastale - Studio privato Piano terra

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

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.

LOTTO UNICO:

Piena proprietà quota **1/1** della seguente Unità Immobiliare:

Studio privato, di superficie commerciale **mq 190**, ubicata al **Piano Terra**, sito nel Centro Storico (piazza Mario Pagano, c.d. "*Piazza Prefettura*") del Comune di **POTENZA (PZ)**, alla **Via Pretoria n. 108 (al NCEU n. 104)**, identificata in Catasto Fabbricati al **Foglio _____ p.lla _____ sub. _____**, cat. A/10, consistenza catastale vani 9,5.

- L' U.I. confina a Nord con vano scala "B" comune e con proprietà di terzi identificata con il sub 67 (con il quale è in diretta comunicazione mediante una porta in vetro), a Sud prospetto su via Orazio Petruccelli, a Est prospetto su Largo Leonardo Sinisgalli e ad Est con vano scala "C" comune (su cui è posto l'accesso secondario al bene staggito);
- l'**accesso principale** avviene in modo diretto dalla strada pubblica (Piazza Mario Pagano – via Pretoria) e poi mediante l'androne comune della scala "B" del fabbricato; l'**accesso secondario**, inoltre, avviene dal vano scala "C" comune il cui ingresso è posto sulla scalinata che collega via Magaldi a via Pretoria;
- il descritto stato dei luoghi **corrisponde** alla consistenza catastale;
- risulta il seguente titolo edilizio autorizzativo (stato legittimo):
 - "D.I.A. Denuncia di Inizio Attività" in sanatoria del 8.1.2010 – Prot. n. 1061, presentata al Comune di Potenza da _____ per i "*lavori di redistribuzione degli ambienti interni, chiusura di una parte di infisso, chiusura di una finestra, installazione di armadi sulla terrazza*"



a protezione di strumentazione impiantistica" e successiva autorizzazione in sanatoria del 9.4.2010 prot. n. 18533;

- lo stato dei luoghi è **conforme** al succitato titolo autorizzativo;



LOTTO UNICO
PREZZO BASE € 580.500,00
(euro cinquecentottantamila cinquecento/00)



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



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.

Il creditore procedente ha optato per il deposito della certificazione notarile (dep. in data 19.12.2024) e successivo aggiornamento della stessa (dep. in data 20.02.2026).

Nella certificazione notarile sono indicati esattamente i dati catastali attuali e storici degli immobili pignorati.

La certificazione notarile risale ad un atto di acquisto derivativo trascritto in data antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento (avvenuta in data 03.12.2024 reg. gen. [REDACTED] reg. part. [REDACTED]), e precisamente:

all'esecutato [REDACTED], il bene pignorato, identificato in Catasto Fabbricati del Comune di Potenza (Pz) al NCEU fg. [REDACTED] p.lla [REDACTED] sub [REDACTED] (derivante da p.lla [REDACTED] sub. [REDACTED], a sua volta derivante dalle particelle [REDACTED] sub. [REDACTED] sub. [REDACTED] sub. [REDACTED] sub. [REDACTED]) è pervenuto per la piena proprietà di 1/1 quale bene personale in forza di **atto di atto di compravendita del 08.06.2006** numero di repertorio [REDACTED] per notar [REDACTED] trascritto al nn. [REDACTED], da potere di [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED]



a [REDACTED], la piena proprietà dell'immobile è pervenuta in forza di **scissione parziale** a seguito di atto notarile pubblico per Notaio [REDACTED] del 24 settembre 1993, trascritta ai nn. [REDACTED] in data 21 ottobre 1993 da potere di [REDACTED] e successiva **rettifica di scissione parziale** a seguito di atto notarile pubblico per Notaio [REDACTED] numero di repertorio [REDACTED] del 29 novembre 2007, trascritta ai nn. [REDACTED] in data 03 gennaio 2008.

Vi è corrispondenza fra il diritto pignorato, come descritto nell'atto di pignoramento - piena proprietà 1/1- e i dati riportati nella nota di trascrizione.



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 pignorato²."

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).**

² Numeri aggiunti dall'art. 14 co. 1, lett. e) n. 1 d.l. 83/15.

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

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

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

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

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

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

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

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

- deve procedere alla **sovrapposizione della planimetria** dello stato reale dei luoghi (predisposta in risposta al quesito n. 2) con la planimetria di progetto;
- nel caso di riscontrate difformità:

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

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

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

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

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

A quest'ultimo riguardo, l'esperto deve:

- determinare la data di edificazione dell'immobile secondo le modalità sopra indicate;

• chiarire se – in ragione della data di edificazione come sopra determinata o comunque delle caratteristiche delle opere abusive – l'immobile avrebbe potuto beneficiare di una delle sanatorie di cui alle disposizioni di seguito indicate:

- i. **artt. 31 e seguenti della legge n. 47 del 1985** (in linea di principio, immobili ed opere abusivi ultimati entro la data del 1.10.1983 ed alle condizioni ivi indicate);
- ii. **art. 39 della legge n. 724 del 1994** (in linea di principio, opere abusive ultimate entro la data del 31.12.1993 ed alle condizioni ivi indicate);
- iii. **art. 32 del D.L. n. 269 del 2003 convertito in legge n. 326 del 2003** (in linea di principio, opere abusive ultimate entro la data del 31.3.2003 ed alle condizioni ivi indicate);

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

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

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

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

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

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

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

Si è proceduto dapprima al rilievo dettagliato dell'u.i. oggetto di pignoramento mediante idonea strumentazione, sia dei muri interni che di quelli perimetrali, al fine di poter confrontare lo stato di fatto rilevato rispetto agli elaborati planimetrici di progetto.

Si è predisposta pertanto la planimetria dello stato reale dei luoghi.

- Dalla ricerca effettuata presso l'U.D. Urbanistica e Gestione del Territorio del Comune di Potenza (PZ) e l'Archivio Storico del medesimo Comune è emerso che per il bene oggetto del pignoramento sono presenti i seguenti titoli autorizzativi:
 - **"Progetto"** redatto dall'Ing. Mario De Renzi approvato dalla Commissione Edilizia del Municipio di Potenza nella seduta del 24.9.1937 per la *"costruzione del fabbricato per civile abitazioni e uffici in piazza Mario Pagano"* da parte dell'I.N.A. Istituto Nazionale Assicurazioni;
 - **"D.I.A. Denuncia di Inizio Attività"** del 26.5.2006 – Prot. n. 25549, presentata al Comune di Potenza da [REDACTED] per i *"lavori di realizzazione di tramezzatura interna per divisione dell'unità immobiliare ad uso ufficio"*;
 - **"D.I.A. Denuncia di Inizio Attività"** in sanatoria del 8.1.2010 – Prot. n. 1061, presentata al Comune di Potenza da [REDACTED] per i *"lavori di redistribuzione degli ambienti interni, chiusura di una parte di infisso, chiusura di una finestra, installazione di armadi sulla terrazza a protezione di strumentazione impiantistica"* e successiva autorizzazione in sanatoria del 9.4.2010 prot. n. 18533;

- L'epoca di realizzazione del fabbricato in cui è ubicato il bene risale al 1937/1939; l'immobile pignorato è stato ristrutturato nel 2010; (dati desunti dagli atti di accatastamento depositati presso l'Agenzia delle Entrate-Servizi Catastali e dai titoli edilizi autorizzativi).
- Dalle verifiche effettuate presso il Comune di Potenza (PZ), ai fini della **Dichiarazione di Agibilità**, in uno con la **"D.I.A. Denuncia di Inizio Attività" in sanatoria** del 8.1.2010 – Prot. n. 1061, risulta la dichiarazione asseverata del progettista ai sensi dell'art. 23 c.1 del DPR 380/2001 (All.5).
- Per l'immobile staggito è stato acquisito il **Certificato di Destinazione Urbanistica** (All. 9), dal quale risulta che esso ricade in *"Ambito Urbano – zona con diritti acquisiti, sottoposta a PA Centro Storico"* dello Strumento Urbanistico Comunale.

Si riporta di seguito la planimetria allegata al progetto depositato presso gli uffici comunali e parte integrante della *"D.I.A. Denuncia di Inizio Attività" in sanatoria prot. n.1061 del 8.1.2010*, **che costituisce lo stato legittimo dell'U.I.**

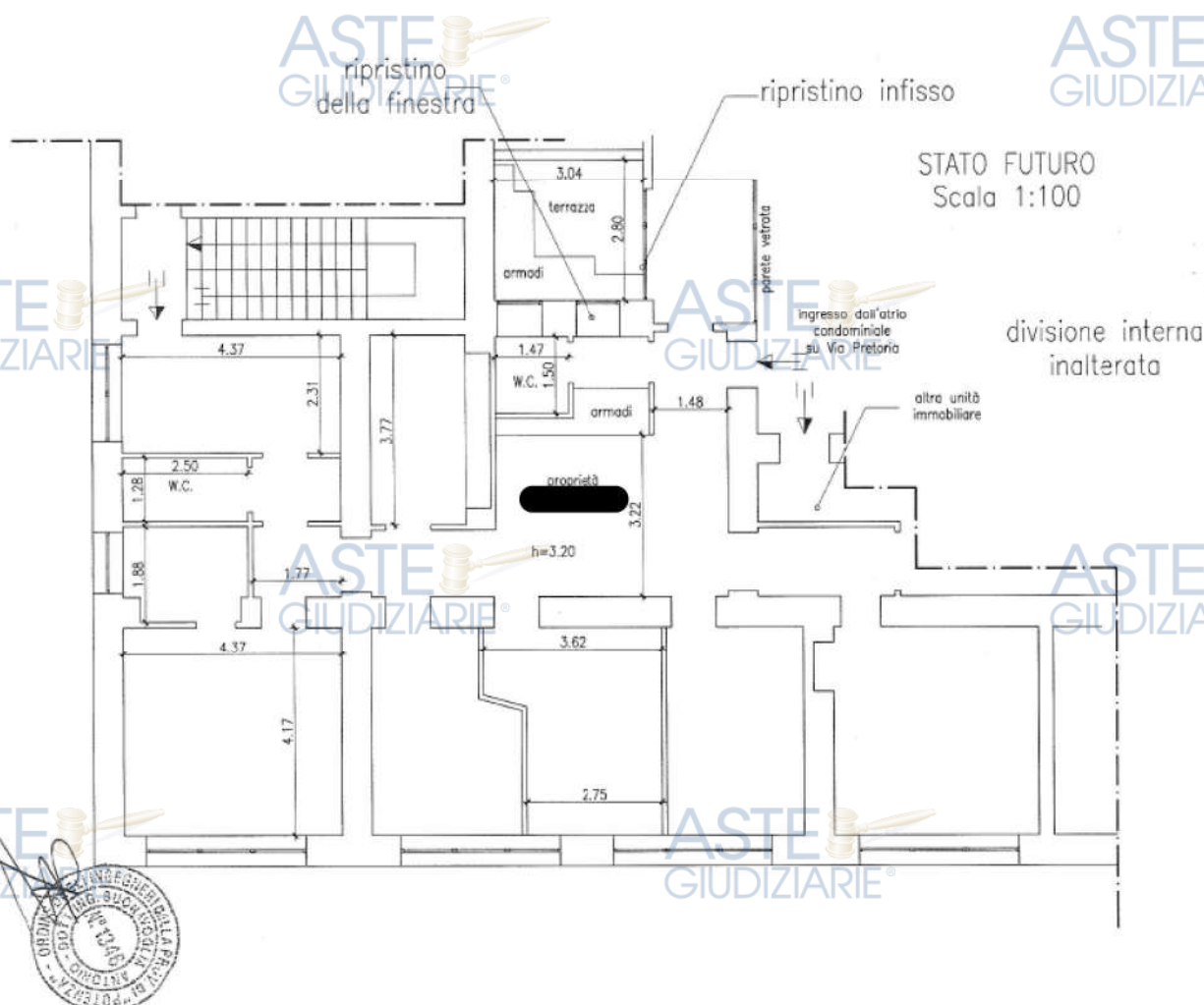


Figura 6 - Pianta piano terra allegata alla "D.I.A. Denuncia di Inizio Attività" prot. n. 1061 del 8.1.2010

Si riporta nel seguito la sovrapposizione della planimetria dello stato reale dei luoghi con quella di progetto:

PIANTA PIANO TERRA

(Foglio 100, P.Ila 100, Sub 100)

Legenda

- Planimetria di stato legittimo
- Planimetria rilevata

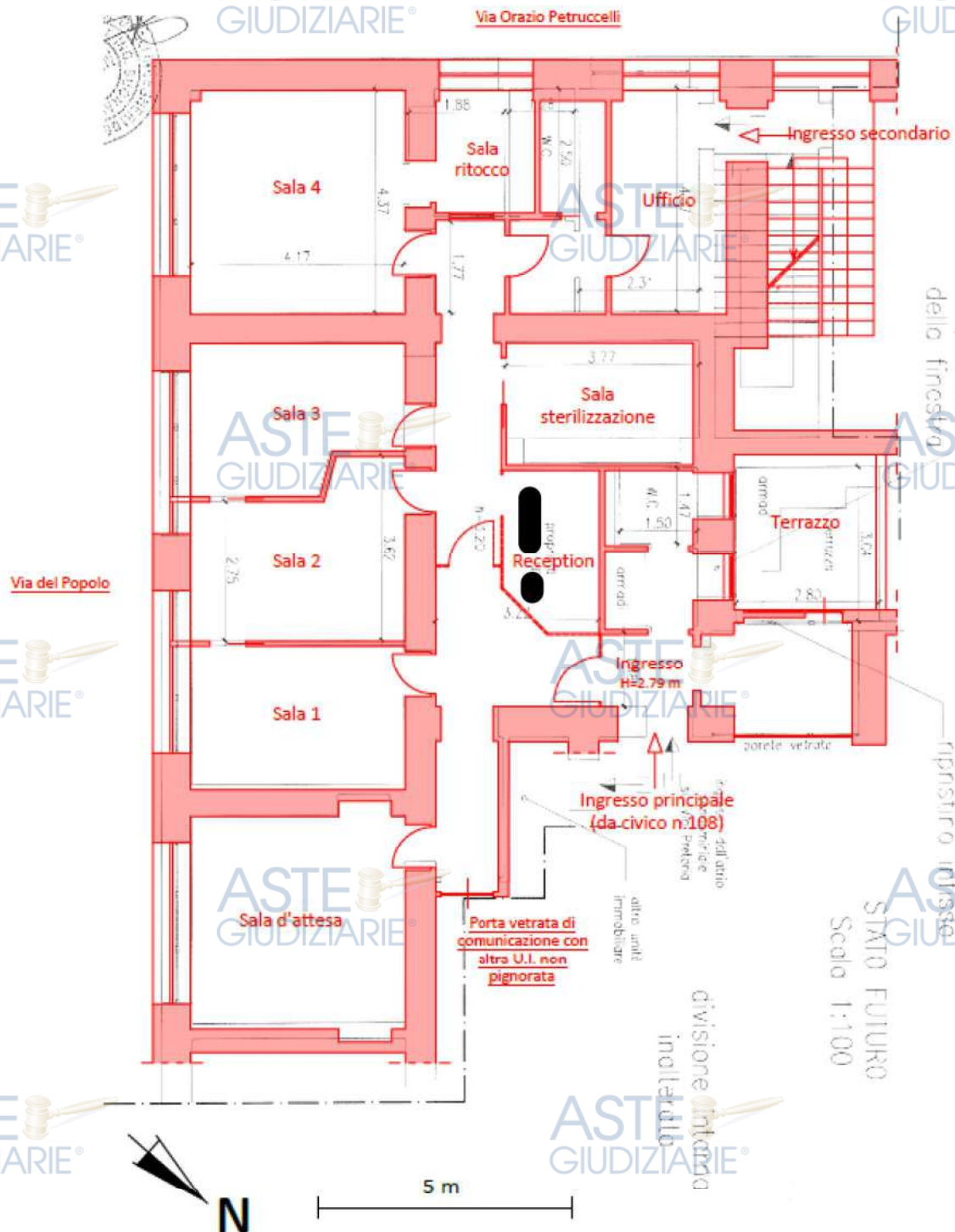


Figura 7 - Sovrapposizione stato reale dei luoghi e progetto autorizzato - Planimetria studio privato piano terra

Lo stato di fatto, salvo meri errori materiali di graficismo, è **conforme** agli elaborati allegati al succitato titolo autorizzativo.

Tuttavia, al fine di **ripristinare l'originaria unità funzionale ed autonoma del bene pignorato**, è necessario procedere alla chiusura della porta in vetro che attualmente consente la diretta comunicazione con l'U.I. confinante di proprietà di terzi identificata con il sub. ■

Gli oneri economici necessari per l'esecuzione delle opere edili, stimati con l'applicazione del Prezzario LL.PP. Regione Basilicata vigente, ammontano ad **€ 1.500,00**.

Tali lavori di rimessa in pristino dovranno essere eseguiti previa presentazione al Comune di CILA (Comunicazione di Inizio Lavori Asseverata), in quanto la chiusura di un vano porta rientra tra le opere di manutenzione straordinaria cd. "leggera" previste dall'art. 6bis del D.P.R. 380/2001.

Dalle informazioni assunte informalmente presso l'Ufficio Urbanistica del Comune sono stati altresì quantificati i relativi **costi della pratica**, dettagliati come nel seguito:

Quantificazione Costi per redazione e presentazione CILA	
Diritti di Segreteria + diritti tecnici	€ 200,00
Onorario tecnico per presentazione pratica	€ 1.000,00
Inarcassa 4% su € 1.000,00 = € 40,00	
IVA 22 % su € (1.000,00 + 40,00) = € 228,80	€ 268,80
TOTALE € 1.468,80 ed in C.T.	€ 1.468,00

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.).

All'atto dell'accesso effettuato in data 16.1.2026 unitamente al Custode nominato, l'immobile è risultato completamente arredato per l'attività di studio odontoiatrico ed occupato a titolo oneroso dallo

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

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

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

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

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

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

La documentazione così acquisita sarà allegata alla relazione;

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

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

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

In particolare, l'esperto indicherà:

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

Tra questi si segnalano in linea di principio:

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

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

Tra questi si segnalano:

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

Si riportano di seguito i vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene:

- 1) **pignoramento immobiliare** trascritto a Potenza in data 03.12.2024 ai nn. [REDACTED] a favore di [REDACTED] (creditore procedente) contro [REDACTED];
- 2) **Ipoteca Conc. Amministrativa/Riscossione** (Derivante da Ruolo e Avviso di addebito esecutivo), iscritta ai nn. [REDACTED] in data 18 aprile 2023, a favore dell'Agenzia Delle Entrate-Riscossione, contro [REDACTED];
- 3) **Ipoteca Conc. Amministrativa/Riscossione** (Derivante da Ruolo e Avviso di addebito esecutivo), iscritta ai nn. [REDACTED] 3 in data 17 ottobre 2019 a favore dell'Agenzia Delle Entrate-Riscossione, contro [REDACTED];
- 4) **Ipoteca Conc. Amministrativa/Riscossione** (Derivante da Ruolo e Avviso di addebito esecutivo), iscritta ai nn. [REDACTED] in data 10 aprile 2017 a favore di Equitalia Servizi Riscossione Spa, contro [REDACTED];
- 5) **Ipoteca Volontaria** concessione a garanzia di mutuo, iscritta presso gli Uffici di Pubblicità Immobiliare di Potenza in data 22 aprile 2013 ai nn. [REDACTED] a favore di Banca Apulia Spa, contro [REDACTED];
- 6) **Ipoteca Volontaria** concessione a garanzia di mutuo, iscritta presso gli Uffici di Pubblicità Immobiliare di Potenza in data 12.06.2006 Reg. Part. n. [REDACTED] e Reg. Gen. n. [REDACTED] a favore di Banca Meridiana Spa, contro [REDACTED].

Inoltre sussistono:

- la necessità di eseguire lavori edili per ripristinare l'originaria unità funzionale ed autonoma dell'U.I. pignorata il cui costo, come determinato in risposta al Quesito n. 6, è



pari a complessivi € **2.968,00** (€ 1.500,00 + € 1.468,00); si precisa che esso è stato detratto nella determinazione del prezzo a base d'asta.



Da verifiche effettuate, alla data del deposito della presente relazione **NON risultano** trascrizioni di domande giudiziali sull'immobile pignorato.



Il condominio è **dotato** di Regolamento Condominiale di tipo contrattuale.



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

Il bene oggetto di pignoramento **NON ricade** su suolo demaniale.



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

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

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

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

Laddove il diritto sia costituito a favore di **soggetto pubblico**, l'esperto verificherà se il soggetto concedente sia un'amministrazione statale od un'azienda autonoma dello Stato (nel qual caso verificherà se sussistano i presupposti per considerare il diritto estinto ai sensi degli artt. 1 della legge n. 16 del 1974 o 60 della legge n. 222 del 1985) oppure a favore di ente locale in forza di provvedimento di quotizzazione ed assegnazione, eventualmente ai sensi della legge n. 1766 del 1927 acquisendo la relativa documentazione). In tale ultima ipotesi, laddove dovesse risultare l'assenza di atti di affrancazione del bene, l'esperto sospenderà le operazioni di stima e depositerà nota al G.E. corredata della relativa documentazione.

Per il bene oggetto di pignoramento **NON risulta** la presenza di censi, livelli o usi civici.



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.

La gestione del condominio è affidata a "Domus Condomini di Giambattista Colucci", con sede in Potenza alla via Sanremo n. 1/4.

Si riportano nel seguito le informazioni acquisite dal succitato Amministratore del condominio:

- 1) l'importo annuo delle spese condominiali ordinarie per l'immobile pignorato ammonta ad € **2.112,00**;
- 2) non risultano spese straordinarie già deliberate nell'ultimo biennio;
- 3) negli ultimi due anni anteriori alla data della presente perizia la spese condominiali relative agli immobili pignorati non risultano spese condominiali scadute non pagate;
- 4) non risultano in corso procedimenti giudiziari di carattere condominiale 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 acquisti 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.

La determinazione del più probabile **valore di mercato** è stata eseguita nel rispetto dei criteri previsti dall'art. 568 c.p.c. come modificato per effetto del DL 83/2015 convertito nella legge 132/2015.

La metodologia di stima applicata prevede anche la comparazione dell'immobile oggetto di stima ad altri immobili simili per ubicazione e tipologia, di cui sono noti i prezzi unitari di mercato.

Calcolo delle superfici

La determinazione delle superfici commerciali dell'u.i. è stata effettuata tenendo conto di quanto stabilito dal D.P.R. 138/98 - All.C "Norme tecniche per la determinazione della superficie catastale delle

unità immobiliari a destinazione ordinaria (Gruppi R, P, T)" applicando per il caso in specie i seguenti coefficienti:

- 100% delle superfici calpestabili;
- 100% delle superfici pareti divisorie interne (non portanti);
- 100% delle superfici pareti perimetrali fino ad uno spessore massimo di 50 cm;
- 50% delle superfici pareti in comunione fino ad uno spessore massimo di 25 cm;
- 25% delle superfici dei vani accessori non comunicanti con i vani principali (quali soffitte, cantine e simili);
- 30% dei balconi, terrazze e simili scoperti fino a mq 25, e 10% per la parte eccedente;

LOTTO UNICO

A seguito dei rilievi geometrici effettuati, le **superfici commerciali** calcolate risultano:

Studio privato	
Elemento	Superficie commerciale (mq)
Studio, locali principali ed accessori	187,84
Terrazzo	2,54
TOTALE	190,38

Determinazione del prezzo di mercato

La ricerca del **prezzo di mercato** è stata effettuata con il metodo della stima parametrica considerando sia i dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) dell'Agenzia delle Entrate, sia lo stato di fatto e di conservazione del bene oggetto di pignoramento.

Inoltre, sono stati applicati i coefficienti di merito relativi a:

- Ubicazione;
- Piano e accessibilità;
- Visibilità;
- Distribuzione interna;
- Stato manutentivo;
- Impianti;
- Prestazione energetica;
- Servizi accessori (posti auto).

Si riporta nel seguito, per la zona di riferimento, la quotazione immobiliare aggiornata:

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2025 - Semestre 2

Provincia: POTENZA

Comune: POTENZA (G942)

Fascia: Centrale

Zona: VIA PRETORIA - VIA DEL POPOLO - VIA IV NOVEMBRE -

Codice zona: B2

Destinazione: Terziaria

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione prevalente: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valori compravendita (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori locazione (€/mq per mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Uffici	NORMALE	1700	1850	L	5,5	7,8	L

[Stampa](#)[Legenda](#)

Per il valore di vendita per mq lordo commerciale, dalle quotazioni O.M.I. Osservatorio del Mercato Immobiliare – Agenzia delle Entrate della zona “B2/Centrale” del Comune di Potenza (PZ) aggiornati al 2° semestre 2025, si assume:

$$V_{m\text{-studio}} = \text{€/mq } 1.850,00$$

compreso nel range di valori indicati per **uffici-studi privati in stato conservativo normale**.

Il più probabile valore di mercato con stima parametrica si ottiene dalla formula:

$$V = C \times V_m \times K$$

dove:

- V è il più probabile valore di mercato del bene
- C è la consistenza del bene espressa in mq ragguagliati (**superficie commerciale**)
- V_m è il valore medio di mercato
- K è il coefficiente unico di merito

Per i **coefficienti di merito**, operando le opportune correzioni/interpolazioni per caratteristiche valutate intermedie, si assume:

- 1- Ubicazione: zona centrale+20% → $K_1 = 1,20$
- 2- Piano e accessibilità: PT con accesso diretto+ 10% → $K_2 = 1,10$
- 3- Visibilità: elevata.....+ 5% → $K_3 = 1,15$
- 4- Distribuzione interna: Flessibile e razionale.....+ 5% → $K_4 = 1,05$
- 5- Stato manutentivo: ottimo.....+ 10% → $K_5 = 1,10$
- 6- Impianti: completi e a norma.....+ 5% → $K_6 = 1,05$
- 7- Prestazione energetica: classe D.....0% → $K_7 = 1,00$
- 8- Servizi accessori (posti auto): assenti.....0% → $K_8 = 1,00$

Il Coefficiente di merito complessivo **K** è dato dal prodotto dei singoli coefficienti K_i migliorativi o peggiorativi:

$$K_{studio} = 1,20 \times 1,10 \times 1,15 \times 1,05 \times 1,10 \times 1,05 \times 1,00 \times 1,00 = 1,841$$

Si ottiene quindi:

$$V_{app.} = C \times V_{m-studio} \times K_{studio} = mq \ 190,38 \times \frac{€}{mq} 1.850,00 \times 1,841 = € \ 648.405,72$$

Come richiesto nel suddetto quesito dal G.E. al **prezzo a base d'asta** del cespite così calcolato viene applicata una riduzione pari al 10% in ordine alle differenze esistenti al momento della stima tra la vendita al libero mercato e la vendita forzata dell'immobile, al fine di rendere comparabile e competitivo l'acquisto in sede di espropriazione forzata.

Sono stati inoltre detratti i costi stimati (Quesito n.6) relativi a:

Pratica edilizia e relativi lavori per il ripristino dell'originaria unità funzionale ed autonoma dell'U.I. pignorata	€ 2.968,00
TOTALE COSTI A DETRARRE	€ 2.968,00

Si ottiene pertanto:

$$\text{Prezzo con detrazione 10\%: } € \ 648.405,72 - 10\% = € \ 583.565,15$$

$$\text{Prezzo a base d'asta: } € \ 583.565,15 - € \ 2.968,00 = € \ 580.597,15$$

PREZZO A BASE D'ASTA in cifra tonda = € 580.500,00

Si è proceduto infine al calcolo del CANONE DI OCCUPAZIONE, adottando un valore di locazione V_l pari a **7,80 €/ (mq · mese)** ed applicando la seguente formula:

$$CANONE DI OCCUPAZIONE = C \times V_l$$

Si ottiene:

$$CANONE DI OCCUPAZIONE = mq \ 190,38 \times \frac{\text{€}}{mq \cdot \text{mese}} 7,80 = \frac{\text{€}}{\text{mese}} 1,484,96$$

In cifra tonda:

$$CANONE DI OCCUPAZIONE \text{ in cifra tonda} = \frac{\text{€}}{\text{mese}} 1480,00$$

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.

Il pignoramento **non ha ad oggetto una quota indivisa.**

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.**

In merito alla residenza dalla data del pignoramento (trascritto il 3.12.2024) ad oggi risulta che l'esecutato:

- è residente a [REDACTED]

In riferimento al [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

Si allegano:

- Certificati di residenza storici dell'esecutato
- Certificato di matrimonio per estratto dell'esecutato

Copia della presente Perizia è stata inviata alle Parti nei termini disposti dal G.E.

Potenza, lì 30/4/2026

Il C.T.U.

Ing. Dario Michele Pontolillo

ALLEGATI

1. Nomina C.T.U.;
2. Verbale di accesso e sopralluogo;
3. Documentazione fotografica;
4. Visura, planimetria catastale e ortofoto;
5. Titoli Edilizi;
6. Planimetria dello stato reale dei luoghi e sovrapposizione a planimetria catastale;
7. Confronto tra stato reale dei luoghi e progetto autorizzato;
8. Certificati di residenza storici e Certificato di matrimonio per estratto dell'esecutato;
9. Certificato di Destinazione Urbanistica e Attestato di Prestazione Energetica;
10. Atto di atto di compravendita del 08.06.2006 rep. n. [REDACTED]
11. Scheda sintetica del Lotto;
12. Ricevute di invio Perizia alle Parti.