



TRIBUNALE DI POTENZA  
Procedimento n.56/2019 R.G.E.

Giudice: Dott.ssa Angela Alborino

Promosso da:

**INTESA SAN PAOLO S.p.a.**

contro:



Il C.T.U.

Ing. Giorgio Maria Restaino

C.T.U. Ing. Giorgio Maria Restaino  
 Potenza, 85100  
 Via della Pineta n.1  
[giorgiomaria.restaino@ingpec.eu](mailto:giorgiomaria.restaino@ingpec.eu)  
 0971 1565639



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 .....	4
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 .....	15
Quesito n.4: procedere alla predisposizione di schema sintetico- descrittivo del lotto .....	18
Quesito n.5: procedere alla ricostruzione dei passaggi di proprietà in relazione al bene pignorato.....	20
Quesito n.6: verificare la regolarità del bene o dei beni pignorati sotto il profilo edilizio ed urbanistico.....	23
<b>Quesito n.7: indicare lo stato di possesso attuale dell'immobile .....</b>	<b>28</b>
Quesito n.8: specificare i vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene .....	30
Quesito n.9: verificare se i beni ignorati ricadano su suolo demaniale .....	32
Quesito n.10: verificare l'esistenza di pesi ed oneri di altro tipo.....	32
<b>Quesito n.11: fornire ogni informazione utile sulle spese di gestione dell'immobile e su eventuali procedimenti in corso .....</b>	<b>33</b>
Quesito n.12: procedere alla valutazione dei beni.....	33
Quesito n.13: procedere alla valutazione di quota indivisa per gli immobili pignorati per la sola quota.....	39
Quesito n.14: acquisire le certificazioni <b>di stato civile, dell'ufficio anagrafe e della Camera di Commercio</b> e precisare il regime patrimoniale in caso di matrimonio. ....	39
ALLEGATI .....	41



C.T.U. Ing. Giorgio Maria Restaino  
 Potenza, 85100  
 Via della Pineta n.1  
[giorgiomaria.restaino@ingpec.eu](mailto:giorgiomaria.restaino@ingpec.eu)  
 0971 1565639



**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.**





C.T.U. Ing. Giorgio Maria Restaino  
 Potenza, 85100  
 Via della Pineta n.1  
[giorgiomaria.restaino@ingpec.eu](mailto:giorgiomaria.restaino@ingpec.eu)  
 0971 1565639



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.la 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



C.T.U. Ing. Giorgio Maria Restaino  
 Potenza, 85100  
 Via della Pineta n.1  
[giorgiomaria.restaino@ingpec.eu](mailto:giorgiomaria.restaino@ingpec.eu)  
 0971 1565639



catastale omogenea ma difforme rispetto a quella esistente alla data del pignoramento (indicazione di p.IIa del C.F. o del C.T. già soppressa e sostituita da altra p.IIa; indicazione di **sub del C.F. già soppresso e sostituito da altro sub**), **l'esperto preciserà:**

- se la variazione catastale intervenuta prima del pignoramento abbia avuto *carattere meramente nominale* (nel senso cioè che non abbia comportato variazione della planimetria catastale corrispondente: ad esempio, variazione per modifica identificativo-allineamento mappe), **nel qual caso l'esperto proseguirà nelle operazioni di stima;**

- se la variazione catastale intervenuta prima del pignoramento abbia avuto *carattere sostanziale* (nel senso cioè che abbia comportato variazione della planimetria catastale **corrispondente: ad esempio, fusione e modifica**), **l'esperto informerà immediatamente il G.E.** per le determinazioni sul prosieguo, producendo tutta la documentazione necessaria per la valutazione del caso;

- **nell'ipotesi di "difformità sostanziali"** dei dati di identificazione catastale (**difformità della situazione di fatto rispetto alla planimetria di cui ai dati di identificazione catastale:** ad esempio, fabbricato interamente non accatastato al C.F.; vani non indicati nella planimetria; **diversa distribuzione di fatto dei vani, ecc.**), **l'esperto proseguirà nelle operazioni di stima** assumendo come oggetto del pignoramento il bene quale effettivamente esistente (**rinviano alla risposta al quesito n. 3 per l'esatta descrizione delle difformità riscontrate**).

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



C.T.U. Ing. Giorgio Maria Restaino  
 Potenza, 85100  
 Via della Pineta n.1  
[giorgiomaria.restaino@ingpec.eu](mailto:giorgiomaria.restaino@ingpec.eu)  
 0971 1565639

ASTE  
 GIUDIZIARIE.it

indicazione in tal caso, unicamente dei dati di identificazione attuali).

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

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

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

**I beni oggetto del pignoramento consistono in:**

#### **LOTTO UNO**

**Piena proprietà quota 1/1, nel comune di Atella:**

- **appartamento per civile abitazione facente parte del fabbricato alla via delle Magnolie, corpo "E", piano terra, riportato nel C.E.U. al foglio 23 particella 833, sub.3;**
- **locale deposito, facente parte del fabbricato alla via delle Magnolie, corpo "F", piano terra, riportato nel C.E.U. al foglio 23 particella 840 sub.4;**

**Non sono state rilevate difformità formali.**

Si è proceduto inoltre ad una sovrapposizione delle ortofoto con le mappe catastali elaborate dalla [REDACTED] cui si riporta uno stralcio nell'immagine seguente.

ASTE  
 GIUDIZIARIE.it

ASTE  
 GIUDIZIARIE.it

C.T.U. Ing. Giorgio Maria Restaino  
Potenza, 85100  
Via della Pineta n.1  
[giorgiomaria.restaino@ingpec.eu](mailto:giorgiomaria.restaino@ingpec.eu)  
0971 1565639

ASTE  
GIUDIZIARIE.it



Figura 1 - Sovrapposizione ortofoto-mappe catastali

**Non sono state rilevate difformità sostanziali.**

#### LOTTO DUE

Piena proprietà quota 1/1, nel comune di Atella:

- locale commerciale, alla via delle Mimose s.n., riportato nel C.E.U. al foglio 23 particella 833 sub.5, 840 sub.7 e 841 sub.3, graffate.

**Non sono state rilevate difformità formali.**

Si è proceduto inoltre ad una sovrapposizione delle ortofoto con le mappe catastali elaborate dalla SOGEI, di cui si riporta uno stralcio nell'immagine seguente.

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

C.T.U. Ing. Giorgio Maria Restaino  
 Potenza, 85100  
 Via della Pineta n.1  
[giorgiomaria.restaino@ingpec.eu](mailto:giorgiomaria.restaino@ingpec.eu)  
 0971 1565639

ASTE  
 GIUDIZIARIE.it

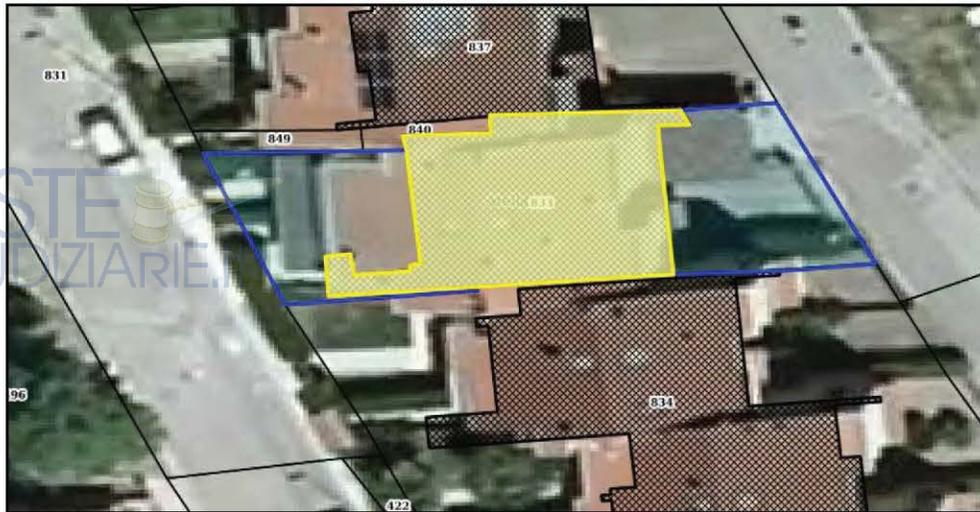


Figura 1 - Sovrapposizione ortofoto-mappe catastali

**Non sono state rilevate difformità sostanziali.**

**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 allegata 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

ASTE  
 GIUDIZIARIE.it

C.T.U. Ing. Giorgio Maria Restaino  
 Potenza, 85100  
 Via della Pineta n.1  
[giorgiomaria.restaino@ingpec.eu](mailto:giorgiomaria.restaino@ingpec.eu)  
 0971 1565639



impianti – la loro rispondenza alla vigente normativa e, in caso contrario, i costi necessari a 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.

## LOTTO UNO

**Piena proprietà quota 1/1, nel comune di Atella:**

- **appartamento per civile abitazione facente parte del fabbricato alla via delle Magnolie, corpo "E", piano terra, riportato nel C.E.U. al foglio 23 particella 833, sub.3;**
- **locale deposito, facente parte del fabbricato alla via delle Magnolie, corpo "F", piano terra, riportato nel C.E.U. al foglio 23 particella 840 sub.4;**



C.T.U. Ing. Giorgio Maria Restaino  
 Potenza, 85100  
 Via della Pineta n.1  
[giorgiomaria.restaino@ingpec.eu](mailto:giorgiomaria.restaino@ingpec.eu)  
 0971 1565639



**LOTTO DUE**

Piena proprietà quota 1/1 nel comune di Atella (PZ):

- locale commerciale, alla via delle Mimose s.n., riportato nel C.E.U. al foglio 23 particella 833 sub.5, 840 sub.7 e 841 sub.3, graffate.



L'accesso avviene in modo diretto dalla strada pubblica.

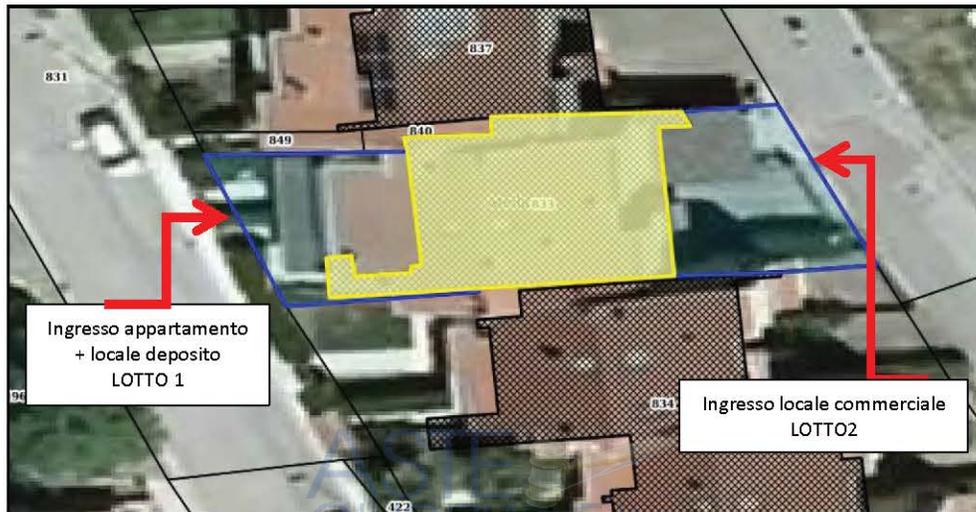


Figura 2 - Identificazione su mappa catastale ed ortofoto degli immobili oggetto della procedura

Lo stato degli immobili può essere definito "buono". Si riportano di seguito alcune fotografie dello stato reale dei luoghi realizzate dal sottoscritto C.T.U. in occasione dell'accesso effettuato, precisando che si allega comunque la documentazione fotografica completa come richiesto nel quesito del G.E.



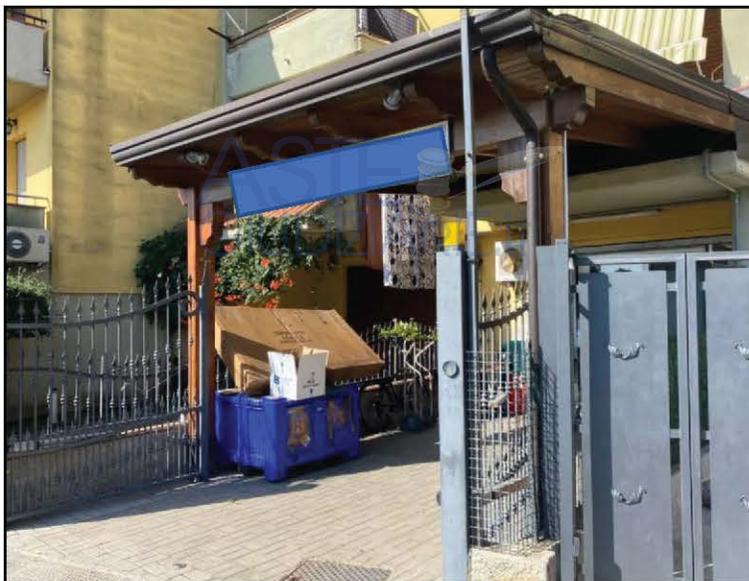
C.T.U. Ing. Giorgio Maria Restaino  
Potenza, 85100  
Via della Pineta n.1  
[giorgiomaria.restaino@ingpec.eu](mailto:giorgiomaria.restaino@ingpec.eu)  
0971 1565639



C.T.U. Ing. Giorgio Maria Restaino  
Potenza, 85100  
Via della Pineta n.1  
[giorgiomaria.restaino@ingpec.eu](mailto:giorgiomaria.restaino@ingpec.eu)  
0971 1565639



ASTE  
GIUDIZIARIE.it



*Figura 3 - Documentazione fotografica dei luoghi, realizzata dal sottoscritto C.T.U. al momento dell'accesso ai beni pignorati. Nell'ultima immagine è indicato l'ingresso al locale commerciale oggetto della procedura di esecuzione immobiliare*

Al momento dell'accesso i beni oggetto di esecuzione individuati al foglio 23 particelle 833 sub.3 e 840 sub.4 risultavano occupati dall'esecutata [redacted] mentre il locale commerciale foglio 23 particelle 833 sub.5, 840 sub.7, 841 sub.3 graffate, risultava occupato dalla [redacted] come



C.T.U. Ing. Giorgio Maria Restaino  
 Potenza, 85100  
 Via della Pineta n.1  
[giorgiomaria.restaino@ingpec.eu](mailto:giorgiomaria.restaino@ingpec.eu)  
 0971 1565639

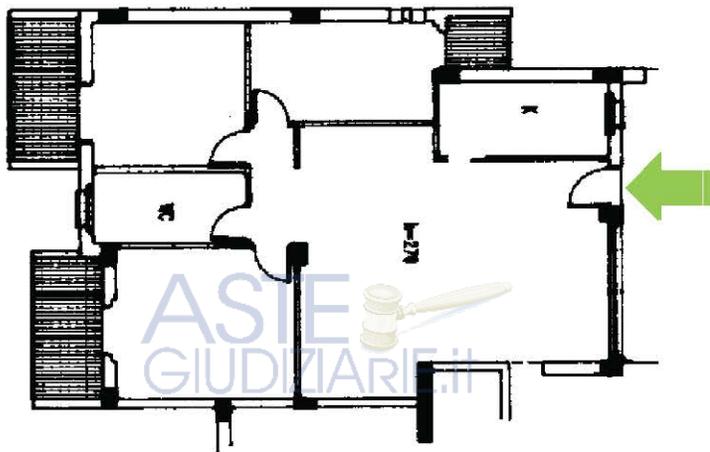


riferito dalla sig.ra [redacted] (esecutata).

Non è stata fornita al sottoscritto copia dell'attestato di prestazione energetica, per il quale il sottoscritto si dichiara sin da ora disponibile alla redazione, al compenso indicato dal G.E. nel suddetto quesito pari ad € 250,00 oltre oneri previdenziali per ognuna delle due unità immobiliari (abitazioni + locale commerciale), per un totale di € 500,00 oltre oneri previdenziali.

Si è proceduto alla predisposizione della planimetria dello stato reale dei luoghi della quale si riporta uno stralcio nell'immagine seguente (la planimetria in formato ordinario è allegata alla presente relazione).

**LOTTO UNO**



**LOTTO DUE**

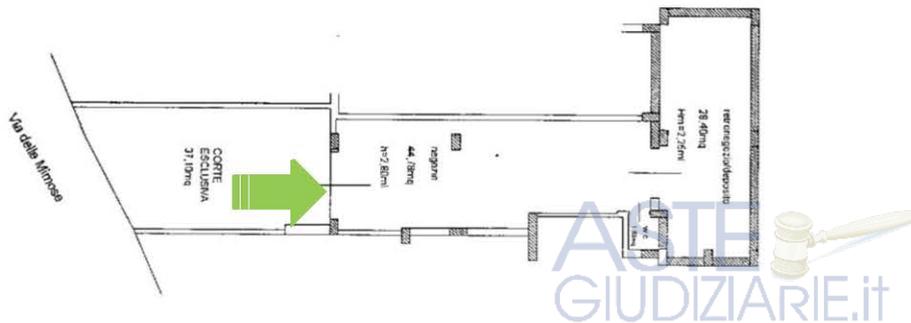


Figura 4 - Planimetria dello stato reale dei luoghi, coincidente con la planimetria catastale



C.T.U. Ing. Giorgio Maria Restaino  
 Potenza, 85100  
 Via della Pineta n.1  
[giorgiomaria.restaino@ingpec.eu](mailto:giorgiomaria.restaino@ingpec.eu)  
 0971 1565639



### 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.**



C.T.U. Ing. Giorgio Maria Restaino  
 Potenza, 85100  
 Via della Pineta n.1  
[giorgiomaria.restaino@ingpec.eu](mailto:giorgiomaria.restaino@ingpec.eu)  
 0971 1565639



Si è proceduto ad acquisire l'estratto catastale storico per i beni oggetto della Procedura, si allegano pertanto:

- ✓ Visure catastali storiche acquisite attraverso il canale informatico dell'Agenzia delle Entrate – Direzione Provinciale di Potenza (cfr allegato 3);
- ✓ Elaborati catastali planimetrici (cfr allegato 3).

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

Catasto Fabbricati, comune di Atella (PZ).

**Foglio n.23, particella n.833 sub.3**

Dati della richiesta	Comune di ATELLA (Codice:A482)
Catasto Fabbricati	Provincia di POTENZA Foglio: 23 Particella: 833 Sub.: 3

INTESTATO (1) Proprietà 1/1

Unità immobiliare dal 09/11/2015

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		23	833	3			A/3	2	6 vani	Totale: 110 m <sup>2</sup> Totale: euro aree scoperte: 106 m <sup>2</sup>	Euro 264,94 L. 513,000	Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.
Indirizzo: [REDACTED]												
Notifica: [REDACTED]												
Annotazioni: [REDACTED] classamento e rendita validati												

Situazione dell'unità immobiliare dal 20/11/1998

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		23	833	3			A/3	2	6 vani		Euro 264,94 L. 513,000	COSTITUZIONE del 20/11/1998 in atti dal 20/11/1998 (n. A02630.1/1998)
Indirizzo: [REDACTED]												
Notifica: [REDACTED]												
Annotazioni: [REDACTED] classamento e rendita validati												

**Foglio n.23, particella n.840 sub.4**

INTESTATO

Unità immobiliare dal 09/11/2015

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		23	840	4			C/2	4	3 m <sup>2</sup>	Totale: 4 m <sup>2</sup>	Euro 5,11 L. 9.900	Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.
Indirizzo: [REDACTED] Partita 1001283 Mod.58												
Notifica: [REDACTED]												
Annotazioni: [REDACTED] classamento e rendita validati												

Situazione dell'unità immobiliare dal 04/02/1999

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		23	840	4			C/2	4	3 m <sup>2</sup>		Euro 5,11 L. 9.900	COSTITUZIONE del 04/02/1999 in atti dal 04/02/1999 (n. A00342.1/1999)
Indirizzo: [REDACTED] Partita 1001283 Mod.58												
Notifica: [REDACTED]												
Annotazioni: [REDACTED] classamento e rendita validati												



C.T.U. Ing. Giorgio Maria Restaino  
 Potenza, 85100  
 Via della Pineta n.1  
 giorgiomaria.restaino@ingpec.eu  
 0971 1565639



**Foglio n.23, particella n.833 sub.5 – 840 sub.7 – 841 sub.3 graffate**

Dati della richiesta	Comune di ATELLA (Codice:A482) Provincia di POTENZA
Catasto Fabbricati	Foglio: 23 Particella: 833 Sub.: 5

INTESTATO	[REDACTED]	(1) Proprietà 1/1
-----------	------------	-------------------

Unità immobiliare dal 09/11/2015

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		23	840 841	7 3			C/1	2	62 m <sup>2</sup>	Totale: 70 m <sup>2</sup>	Euro 563,56	Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.
Indirizzo												
Notifica												
Annotazioni												

Situazione dell'unità immobiliare dal 21/09/2007

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		23	841 833	3 5			C/1	2	62 m <sup>2</sup>		Euro 563,56	VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 21/09/2007 Pratica n. PZ0370267 in atti dal 21/09/2007 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 6467.1/2007)
Indirizzo												

Situazione dell'unità immobiliare dal 20/03/2007

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		23	833 841 840	5 3			C/1	2	62 m <sup>2</sup>		Euro 563,56	FUSIONE del 20/03/2007 Pratica n. PZ0196025 in atti dal 20/03/2007 FUSIONE (n. 1959.1/2007)
Indirizzo												
Notifica												
Annotazioni												

**SITUAZIONE DEGLI INTESTATARI**  
**Foglio n.23, particella n.833 sub.3**

INTESTATO	[REDACTED]	(1) Proprietà 1/1
-----------	------------	-------------------

Situazione degli intestati dal 22/05/2002

N.	[REDACTED]	DIRITTI E ONERI REALI
DA	[REDACTED]	(1) Proprietà 1/1

Situazione degli intestati dal 22/12/1999

N.	[REDACTED]	DIRITTI E ONERI REALI
2	[REDACTED]	(1) Proprietà 1/2 in regime di comunione dei beni fino al 22/05/2002

Situazione degli intestati dal 20/11/1998

N.	[REDACTED]	DIRITTI E ONERI REALI
[REDACTED]	[REDACTED]	(1) Proprietà fino al 22/12/1999

**Foglio n.23, particella n.840 sub.4**

INTESTATO	[REDACTED]	(1) Proprietà 1/1
-----------	------------	-------------------



C.T.U. Ing. Giorgio Maria Restaino  
 Potenza, 85100  
 Via della Pineta n.1  
[giorgiomaria.restaino@ingpec.eu](mailto:giorgiomaria.restaino@ingpec.eu)  
 0971 1565639



Situazione degli intestati dal 22/05/2002		DIRITTI E ONERI REALI
DATA	[REDACTED]	[REDACTED]
POTENZA in atti dal 17/06/2002		
Situazione degli intestati dal 22/12/1999		DIRITTI E ONERI REALI
DATA	[REDACTED]	(1) Proprieta' 1/2 in regime di comunione dei beni fino al 22/05/2002
POTENZA in atti dal 17/06/2002		
DATA DERIVAZIONE	[REDACTED]	[REDACTED]
POTENZA in atti dal 11/01/2000		
Situazione degli intestati dal 04/02/1999		DIRITTI E ONERI REALI
DATA	[REDACTED]	(1) Proprieta' fino al 22/12/1999
POTENZA in atti dal 04/02/1999 (n. A00342/1/1999)		

**Foglio n.23, particella n.833 sub.5 – 840 sub.7 – 841 sub.3 graffate**

Situazione degli intestati dal 20/03/2007		DIRITTI E ONERI REALI
DATA	[REDACTED]	(1) Proprieta' 1/3
POTENZA in atti dal 17/06/2002		
DATA	[REDACTED]	(1) Proprieta' 1/3
POTENZA in atti dal 17/06/2002		

Si è proceduto alla sovrapposizione della planimetria dello stato reale dei luoghi (predisposta in risposta al quesito n. 2) con la planimetria catastale. Si fa presente, a tal proposito, che non sono state 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.



C.T.U. Ing. Giorgio Maria Restaino  
 Potenza, 85100  
 Via della Pineta n.1  
[giorgiomaria.restaino@ingpec.eu](mailto:giorgiomaria.restaino@ingpec.eu)  
 0971 1565639



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 UNO:** Piena proprietà quota 1/1 nel comune di Atella (PZ) di:

- appartamento per civile abitazione facente parte del fabbricato alla via delle Magnolie, corpo "E", piano terra, riportato nel C.E.U. al foglio 23 particella 833, sub.3;
- locale deposito, facente parte del fabbricato alla via delle Magnolie, corpo "F", piano terra, riportato nel C.E.U. al foglio 23 particella 840 sub.4;

L'accesso al lotto avviene tramite viabilità pubblica.

Dalla ricerca presso gli uffici competenti comunali sono stati acquisiti i seguenti titoli edilizi:

- Concessione edilizia n.03/97 protocollo n.8582/96 del comune di Atella per *"la costruzione di alloggi per civili abitazioni di edilizia agevolata da realizzarsi nella zona C11 del P.R.G. di Atella Lotti 20-21-27-28-29-30-31"*;
- D.I.A. prot.2263 del 28/03/2007 per il *"cambio di destinazione d'uso di locale destinato a garage in locale commerciale senza realizzazione di opere"*;
- Deposito dei calcoli n.0421 del 08/11/2011 ai sensi della L.R. 06/08/1997 n.38 art.2 e relativa richiesta di Permesso di costruire del 7/02/2011 prot.n.662 per la *"Realizzazione di una tettoia in legno"*.

**PREZZO BASE euro 85.860,00 € (ottantacinquemilaottocentosessanta,00).**

**LOTTO DUE:** Piena proprietà quota 1/1 nel comune di Atella (PZ) di:

- locale commerciale, alla via delle Mimose s.n., riportato nel C.E.U. al foglio 23 particella 833 sub.5, 840 sub.7 e 841 sub.3, graffate.

L'accesso al lotto avviene tramite viabilità pubblica.

Dalla ricerca presso gli uffici competenti comunali sono stati acquisiti i seguenti titoli edilizi:



C.T.U. Ing. Giorgio Maria Restaino  
 Potenza, 85100  
 Via della Pineta n.1  
[giorgiomaria.restaino@ingpec.eu](mailto:giorgiomaria.restaino@ingpec.eu)  
 0971 1565639



- **Concessione edilizia n.03/97 protocollo n.8582/96 del comune di Atella per "la costruzione di alloggi per civili abitazioni di edilizia agevolata da realizzarsi nella zona C11 del P.R.G. di Atella Lotti 20-21-27-28-29-30-31;**
- **D.I.A. prot.2263 del 28/03/2007 per il "cambio di destinazione d'uso di locale destinato a garage in locale commerciale senza realizzazione di opere";**

Si rileva che non è stata fornita al sottoscritto la documentazione attestante la legittimità urbanistico-edilizia della tettoia.

**PREZZO BASE euro 47.000,00 € (quarantasettemila,00).**

#### **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**



C.T.U. Ing. Giorgio Maria Restaino  
 Potenza, 85100  
 Via della Pineta n.1  
[giorgiomaria.restaino@ingpec.eu](mailto:giorgiomaria.restaino@ingpec.eu)  
 0971 1565639



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**



C.T.U. Ing. Giorgio Maria Restaino  
 Potenza, 85100  
 Via della Pineta n.1  
[giorgiomaria.restaino@ingpec.eu](mailto:giorgiomaria.restaino@ingpec.eu)  
 0971 1565639



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 sostitutiva, risalente sino ad un atto di acquisto derivativo trascritto in data antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento.

Si riportano i seguenti passaggi infra ventennio:

- [REDACTED]
  - la particella 833 sub.3 foglio 23 deriva dalla originaria particella di terreno 833 ex 190, foglio 23;
  - la particella 840 sub.4 foglio 23 deriva dalle particelle di terreno 825, 827, 828, 830, 831 del foglio 23;
  - la particella 833 sub.5, 840 sub.7 e 841 sub.3, graffate, del foglio 23 derivano dalla particella 833 sub.2, ex terreno 833 ex 190, foglio 23;

con atto di donazione (cfr allegato 4) trascritto a Potenza il 12/06/2002 ai nn.11032/9238 r.g. e r.p. [REDACTED]

- [REDACTED] le originarie particelle 833 sub.2 e sub.3 del foglio 23 sono pervenute per acquisto dalla società [REDACTED] con atto di compravendita trascritto a Potenza il 04/01/2000 al nn. 93/87 r.g. e r.p. in regime di comunione legale dei beni;
- alla [REDACTED] originaria particella 190 del foglio 23 è pervenuta con atto di compravendita trascritto il 05/03/1990 ai nn. 3425/2969 r.g. e r.p. e atto di compravendita trascritto il 19/08/1986 ai nn.8954/7676 r.g. e r.p.;



C.T.U. Ing. Giorgio Maria Restaino  
 Potenza, 85100  
 Via della Pineta n.1  
[giorgiomaria.restaino@ingpec.eu](mailto:giorgiomaria.restaino@ingpec.eu)  
 0971 1565639



825, 827, 828, 830, 831 del foglio 23, è pervenuta con atto di compravendita trascritto il 04/01/2000 ai nn.94/88 r.g. e r.p. per averla acquistata dalla

[REDACTED]

• [REDACTED] particelle di terreno 825, 827, 828, 830, 831 del foglio 23 sono pervenute con atto di compravendita trascritto a Potenza il 02/01/1997 ai nn.20/19 r.g. e r.p..



#### Quesito n.6: verificare la regolarità del bene o dei beni 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 pignorato<sup>1</sup>."**

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.

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



C.T.U. Ing. Giorgio Maria Restaino  
 Potenza, 85100  
 Via della Pineta n.1  
[giorgiomaria.restaino@ingpec.eu](mailto:giorgiomaria.restaino@ingpec.eu)  
 0971 1565639



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:



C.T.U. Ing. Giorgio Maria Restaino  
 Potenza, 85100  
 Via della Pineta n.1  
[giorgiomaria.restaino@ingpec.eu](mailto:giorgiomaria.restaino@ingpec.eu)  
 0971 1565639

ASTE  
 GIUDIZIARIE.it

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

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

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

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

il **soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza di condono sia stata presentata** (segnatamente, indicando se si tratti di istanza ai sensi degli artt. 31 e seguenti della legge **n. 47 del 1985; oppure ai sensi dell'art. 39 della legge n. 724 del 1994; oppure ai sensi dell'art. 32 del D.L. n. 269 del 2003 convertito in legge n. 326 del 2003);**

lo stato della procedura presso gli uffici tecnici competenti (pareri; deliberazioni; ecc.);

i costi della sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte e/o ancora da corrispondersi;

**la conformità del fabbricato ai grafici di progetto depositati a corredo dell'istanza** (segnalando, anche in tal caso graficamente, le eventuali difformità);

in terzo luogo ed in via ulteriormente subordinata, verificherà inoltre – ai fini della domanda **in sanatoria che l'aggiudicatario potrà eventualmente presentare** – se gli immobili pignorati **si trovino o meno nelle condizioni previste dall'art. 40, comma 6, della legge n. 47 del 1985 o dall'art. 46, comma 5 del D.P.R. n. 380 del 2001** (già art. 17, comma 5, della legge n. 47 del 1985).

**A quest'ultimo riguardo, l'esperto deve:**

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

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

- concludere infine – attraverso il combinato disposto delle verifiche sopra indicate

ASTE  
 GIUDIZIARIE.it

C.T.U. Ing. Giorgio Maria Restaino  
 Potenza, 85100  
 Via della Pineta n.1  
[giorgiomaria.restaino@ingpec.eu](mailto:giorgiomaria.restaino@ingpec.eu)  
 0971 1565639



– 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 mediante strumentazione idonea dei muri interni e dei fili fissi esterni del fabbricato al fine di poter confrontare lo stato di fatto rilevato con le mappe e gli elaborati planimetrici di progetto.

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

A tal proposito, dalla ricerca effettuata per i beni oggetto della presente procedura, è stata attestata l'esistenza dei seguenti titoli edilizi:

#### LOTTO UNO

- Concessione edilizia n.03/97 protocollo n.8582/96 del comune di Atella per *“la costruzione di alloggi per civili abitazioni di edilizia agevolata da realizzarsi nella zona C11 del P.R.G. di Atella Lotti 20-21-27-28-29-30-31;*
- Deposito dei calcoli n.0421 del 08/11/2011 ai sensi della L.R. 06/08/1997 n.38 art.2 e relativa richiesta di Permesso di costruire del 7/02/2011 prot.n.662 per la *“Realizzazione di una tettoia in legno”*.

Non è stata fornito alcun elaborato planimetrico della situazione degli immobili nello stato di progetto.



C.T.U. Ing. Giorgio Maria Restaino  
 Potenza, 85100  
 Via della Pineta n.1  
[giorgiomaria.restaino@ingpec.eu](mailto:giorgiomaria.restaino@ingpec.eu)  
 0971 1565639



## LOTTO DUE

- Concessione edilizia n.03/97 protocollo n.8582/96 del comune di Atella per **“la costruzione di alloggi per civili abitazioni di edilizia agevolata da realizzarsi nella zona C11 del P.R.G. di Atella Lotti 20-21-27-28-29-30-31;**
- D.I.A. prot.2263 del 28/03/2007 per il **“cambio di destinazione d’uso di locale destinato a garage in locale commerciale senza realizzazione di opere”;**

Non è stata fornito alcun elaborato planimetrico della situazione degli immobili nello stato di progetto.

Si rileva che non è stata fornita al sottoscritto la documentazione attestante la legittimità urbanistico-edilizia della tettoia presente in corrispondenza dell'ingresso al locale commerciale.

**Ai sensi dell’Art. 36 - Accertamento di conformità del D.P.R. 380/2001 e ss.mm.i.,**

1. *In caso di interventi realizzati in assenza di permesso di costruire, o in difformità da esso, ovvero in assenza di segnalazione certificata di inizio attività nelle ipotesi di cui all'articolo 23, comma 01, o in difformità da essa, fino alla scadenza dei termini di cui agli articoli 31, comma 3, 33, comma 1, 34, comma 1, e comunque fino all'irrogazione delle sanzioni amministrative, il responsabile dell'abuso, o l'attuale proprietario dell'immobile, possono ottenere il permesso in sanatoria se l'intervento risulti conforme alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente sia al momento della realizzazione dello stesso, sia al momento della presentazione della domanda.*
2. *Il rilascio del permesso in sanatoria è subordinato al pagamento, a titolo di oblazione, del contributo di costruzione in misura doppia, ovvero, in caso di gratuità a norma di legge, in misura pari a quella prevista dall'articolo 16. Nell'ipotesi di intervento realizzato in parziale difformità, l'oblazione è calcolata con riferimento alla parte di opera difforme dal permesso.*

Le spese tecniche previste per la presentazione della pratica urbanistica di permesso di costruire in Sanatoria ai sensi dell'art.36 D.P.R. 380/2001 e ss.mm.i. e per la presentazione della pratica strutturale presso gli uffici regionali sono stimate in € 800,00 per pratica urbanistica ed € 1.000,00 per progetto strutturale e presentazione pratica strutturale. A queste spese si aggiunge il costo di costruzione da versare al Comune di Atella, calcolato come quota percentuale (10%) del costo delle opere, per un totale di € 700; trattandosi di opere soggette a permesso di



C.T.U. Ing. Giorgio Maria Restaino  
 Potenza, 85100  
 Via della Pineta n.1  
[giorgiomaria.restaino@ingpec.eu](mailto:giorgiomaria.restaino@ingpec.eu)  
 0971 1565639

ASTE  
 GIUDIZIARIE.it

costruire in sanatoria, tale costo, ai sensi del comma 2 dell'art.36 D.P.R. 380/2001 deve essere versato in misura doppia, pari quindi ad € 1.400.



Figura 2 – Tettoia in legno oggetto della quale non è stata recuperata alcuna documentazione legittimante il titolo edilizio

#### 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

ASTE  
 GIUDIZIARIE.it

C.T.U. Ing. Giorgio Maria Restaino  
 Potenza, 85100  
 Via della Pineta n.1  
[giorgiomaria.restaino@ingpec.eu](mailto:giorgiomaria.restaino@ingpec.eu)  
 0971 1565639

ASTE  
 GIUDIZIARIE.it

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.**).

#### LOTTO UNO

[REDACTED] (debitrice esecutata) durante l'accesso eseguito l'immobile identificato al catasto al foglio 23 particella 833 sub.3 (ed il locale deposito foglio 23 particella 840 sub.3) è utilizzato da lei come abitazione principale insieme con la sua famiglia,

#### LOTTO DUE

Come dichiarato dalla [REDACTED] (debitrice esecutata) durante l'accesso eseguito il locale commerciale foglio 23 particelle 833 sub.5, 840 sub.7 e 841 sub.3 graffate è utilizzato dalla [REDACTED]

Per il calcolo del canone di locazione si è fatto riferimento alle tabelle fornite dall'Agenzia del Demanio della Provincia di Potenza, per il comune di Atella, categoria commerciale.

Lo stato di conservazione e manutenzione del bene è risultato essere "normale"; si ottiene pertanto:

CANONE DI LOCAZIONE

mq 90,20 \* 1,6 €/mq \* mese = € 144,32 al mese → **€ 145,00 al mese.**

ASTE  
 GIUDIZIARIE.it

C.T.U. Ing. Giorgio Maria Restaino  
 Potenza, 85100  
 Via della Pineta n.1  
[giorgiomaria.restaino@ingpec.eu](mailto:giorgiomaria.restaino@ingpec.eu)  
 0971 1565639



Risultato interrogazione: Anno 2021 - Semestre 2

Provincia: POTENZA  
 Comune: ATELLA  
 Fascia/zona: Potenza/LOC. PORTIELLO - LOC. SANTEUGIO - VIA S'ELVIO - C.DA CAPPELUCCIA  
 Codice di zona: D1  
 Microzona catastale n. 2  
 Tipologia prevalente: Abitazioni civili  
 Destinazione: Commerciale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Centri commerciali	OTTIMO	495	700	L	1,5	2,4	L
Magazzini	NORMALE	200	250	L	0,6	0,8	L
Negozi	NORMALE	440	660	L	1,4	2,2	L

- Lo STATO CONSERVATIVO indicato con lettere MAUSCOLE si riferisce al quello più frequente di ZONA;
- Il Valore di Mercato è espresso in Euro/mq riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L);
- Il Valore di Locazione è espresso in Euro/mq per mese riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L);
- La presenza del carattere asterisco (\*) accanto alla tipologia segnala che i relativi Valori di Mercato e di Locazione sono stati oggetto di rettifica;
- Per le tipologie Bar, Pubs e Loculi Autorimesse non risulta significativo il diverso apportionamento del mercato secondo lo stato conservativo;
- Per la tipologia Negozi il giudizio L/N è da intendersi riferito alla posizione commerciale e non allo stato conservativo dell'unità immobiliare.

**Legend**

- Il Valore di Mercato è espresso in Euro/mq riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L);
- Il Valore di Locazione è espresso in Euro/mq per mese riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L);

Nella tipologia è indicato lo stato di conservazione e manutenzione che può assumere i seguenti valori:

- Ottimo
- Normale
- Decadente

Figura 1 – Estratto della tabella dei valori Agenzia delle Entrate (Fonte: <https://www1.agenziaentrate.gov.it/servizi/Consultazione/risultato.php>)

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

L'esperto deve procedere alla specificazione dei **vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene**. In particolare ed a titolo esemplificativo, l'esperto stimatore deve:

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

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

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

La documentazione così acquisita sarà allegata alla relazione;

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



C.T.U. Ing. Giorgio Maria Restaino  
 Potenza, 85100  
 Via della Pineta n.1  
[giorgiomaria.restaino@ingpec.eu](mailto:giorgiomaria.restaino@ingpec.eu)  
 0971 1565639



- 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:

Domande giudiziali;

Atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura;

Convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge;

**Altri pesi o limitazioni d'uso (es. oneri reali, obbligazioni propter rem, servitù, uso, abitazione, ecc.),** anche di natura condominiale;

Provvedimenti di imposizione di vincoli storico-artistici e di altro tipo.

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

Tra questi si segnalano:

- 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 specificare i vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene:

- 1) **ipoteca volontaria** iscritta il 11-10-1999 ai nn.14552/2134 r.g. e r.p.
- 2) **ipoteca volontaria** iscritta il 17-09-2010 ai nn.16131/2467 r.g. e r.p.
- 3) **pignoramento immobiliare** trascritto il 08/08/2019 ai nn. 13185/10826 r.g. e r.p.



C.T.U. Ing. Giorgio Maria Restaino  
 Potenza, 85100  
 Via della Pineta n.1  
[giorgiomaria.restaino@ingpec.eu](mailto:giorgiomaria.restaino@ingpec.eu)  
 0971 1565639



### Quesito n.9: verificare se i beni ignorati 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.

#### LOTTO UNO

Non risulta che i beni ricadono su suolo demaniale.

#### LOTTO DUE

Non risulta che i beni ricadono su suolo demaniale.

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

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

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.



C.T.U. Ing. Giorgio Maria Restaino  
Potenza, 85100  
Via della Pineta n.1  
[giorgiomaria.restaino@ingpec.eu](mailto:giorgiomaria.restaino@ingpec.eu)  
0971 1565639



## LOTTO UNO

Per i beni oggetto di pignoramento non risulta la presenza di censi, livelli o usi civici.



## LOTTO DUE

Per i beni 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.

## LOTTO UNO

Non sono state comunicate spese di gestione arretrate o non pagate dal debitore.



## LOTTO DUE

Non sono state comunicate spese di gestione arretrate o non pagate dal debitore.

### **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"*



C.T.U. Ing. Giorgio Maria Restaino  
 Potenza, 85100  
 Via della Pineta n.1  
[giorgiomaria.restaino@ingpec.eu](mailto:giorgiomaria.restaino@ingpec.eu)  
 0971 1565639



**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



C.T.U. Ing. Giorgio Maria Restaino  
 Potenza, 85100  
 Via della Pineta n.1  
[giorgiomaria.restaino@ingpec.eu](mailto:giorgiomaria.restaino@ingpec.eu)  
 0971 1565639

ASTE  
 GIUDIZIARIE.it

(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 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 della superficie commerciale è stata fatta tenendo conto di quanto stabilito nelle Norme UNI 10750, pertanto considerando i seguenti coefficienti:

- 100% delle superfici calpestabili;
- 100% delle superfici pareti divisorie interne (non portanti);
- 50% delle superfici pareti portanti interne e perimetrali;
- 25% dei balconi e terrazze scoperti;
- 35% dei balconi e terrazze coperti (per coperto si intende chiuso su tre lati);
- 35% dei patii e porticati;
- 60% delle verande;
- 15% dei giardini di appartamento;
- 10% dei giardini di ville e villini.

Pertanto, le superfici calcolate dal rilievo laser effettuato in sito e dagli elaborati catastali acquisiti, sono così riassunte:

ASTE  
 GIUDIZIARIE.it

C.T.U. Ing. Giorgio Maria Restaino  
Potenza, 85100  
Via della Pineta n.1  
[giorgiomaria.restaino@ingpec.eu](mailto:giorgiomaria.restaino@ingpec.eu)  
0971 1565639



### LOTTO UNO

- appartamento per civile abitazione foglio 23 particella 833, sub.3:  
ABITAZIONE (mq 108,39 \* 100%) + BALCONI (mq 14,91 \* 25%) +  
GIARDINO (mq 48,48 \* 10%) = mq (108,39 + 3,72 + 4,84) = mq 116,95;
- locale deposito, piano terra, foglio 23 particella 840 sub.4:  
mq 4 \* 50% = mq 2;

Per un totale di mq 118,95 per l'abitazione ed il locale deposito (comunicante).

### LOTTO DUE

- locale commerciale, foglio 23 particella 833 sub.5, 840 sub.7 e 841 sub.3,  
graffate:  
(mq 90,20 \* 100%) = mq 90,20



C.T.U. Ing. Giorgio Maria Restaino  
Potenza, 85100  
Via della Pineta n.1  
giorgiomaria.restaino@ingpec.eu  
0971 1565639



## LOTTO UNO

### Determinazione del prezzo di mercato

La ricerca del prezzo di mercato è stata effettuata considerando i dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate e lo stato di conservazione e manutenzione del bene.

Provincia: POTENZA  
Comune: ATILLA  
Fascia/zona: Periferia (OC, PORTOFINO - IGC, SAGITTIANO - VIA STELLO - C.DA CARPELLICIA)  
Codice di zona: D1  
Microzona catastale n.: 2  
Tipologia prevalente: Abitazioni civili  
Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/M)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/M)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	NORMALE	590	730	I	1,5	2,4	I
Abitazioni civili	Ottimo	700	850	L	2,2	2,8	L
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	330	400	L	1,1	1,5	L
Autorimesse	NORMALE	255	315	I	0,5	1,2	I
Box	NORMALE	255	320	I	0,5	1,3	I

- Lo STATO CONSERVATIVO indicato con lettere MAIUSCOLE si riferisce a quello più frequente di ZONA
- Il Valore di Mercato è espresso in Euro/mq riferito alla superficie Netta (N), ovvero Lorda (L)
- Il Valore di Locazione è espresso in Euro/mq per mese riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)
- La presenza del carattere asterisco (\*) accanto alla tipologia segnalata che i Valori di Mercato e di Locazione sono stati oggetto di modifica.
- Per la tipologia Box, l'auto di Autorimesse non risulta significativamente differente dal mercato secondo lo stato conservativo
- Per la tipologia Box, il gabbio di Autorimesse si intende riferito alla posizione favorabile e non a un'altra, non strutturata in questi immobiliari

#### Legenda

- Il Valore di Mercato è espresso in Euro/mq riferito alla superficie Netta (N), ovvero Lorda (L)
- Il Valore di Locazione è espresso in Euro/mq per mese riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)

Il valore di mercato scelto per l'immobile oggetto di pignoramento corrisponde ad € 800,00 al metro quadrato, compreso nel range di valori indicati dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate.

Si ottiene pertanto:

$$\text{mq } 118,95 * 800,00 \text{ €/mq} = \\ = 95.160,00 \text{ €}$$

Come richiesto nel suddetto quesito dal G.E: al prezzo a base d'asta del cespite così calcolato è stata 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.

In particolare, si fa presente che l'immobile è occupato dal debitore esecutato e dalla sua famiglia e che pertanto non vi sarebbe l'immediata disponibilità alla data di aggiudicazione.



C.T.U. Ing. Giorgio Maria Restaino  
 Potenza, 85100  
 Via della Pineta n.1  
[giorgiomaria.restaino@ingpec.eu](mailto:giorgiomaria.restaino@ingpec.eu)  
 0971 1565639



Si ottiene pertanto:

€ 95.160,00 – € 9.516,00 (10%) = € 85.644,00

PREZZO A BASE D'ASTA: = 85.650,00 €



LOTTO DUE

**Determinazione del prezzo di mercato**

La ricerca del prezzo di mercato è stata effettuata considerando i dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate e lo stato di conservazione e manutenzione del bene.

Risultato interrogazione: Anno 2021 - Semestre 2

Provincia: POTENZA  
 Comune: SILELLA  
 Fascia/zona: Periferica/LOC. PORTIELLO - LOC. SANTEUGIO - VIA STELVIO - C.DA CAPPELLUCCIA  
 Codice di zona: D1  
 Microzona catastale n.: 2  
 Tipologia prevalente: Abitazioni civili  
 Destinazione: Commerciale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Centri commerciali	OTTIMO	795	900	L	1,5	2,4	L
Magazzini	NORMALE	200	250	L	0,6	0,8	L
Residui	NORMALE	440	600	L	1,4	2,2	L

- Lo STATO CONSERVATIVO indicato con lettere MAIUSCOLE si riferisce a quello più frequente di ZONA.
- Il Valore di Mercato è espresso in €/mq/mq riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L).
- Il Valore di Locazione è espresso in €/mq/mq per mese riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L).
- La presenza del trattino asterisco (\*) accanto alla tipologia segnala che i relativi Valori di Locazione sono stati oggetto di rettifica.
- Per le tipologie Box, Posti auto ed Autorimesse non risulta significativo il diverso apprezzamento del mercato secondo lo stato conservativo.
- Per la tipologia Agrari il dato €/m<sup>2</sup> N/A è da intendersi riferito alla posizione commerciale e non allo stato conservativo dell'unità immobiliare.

**Legende**

- Il Valore di Mercato è espresso in Euro/mq riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L).
- Il Valore di Locazione è espresso in Euro/mq per mese riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L).

Nelle tipologie e indicati lo stato di conservazione e manutenzione che può assumere i seguenti valori:

- Ottimo
- Normale
- Scrittore

Il valore di mercato scelto per l'immobile oggetto di pignoramento corrisponde ad € 600,00 al metro quadrato, compreso nel range di valori indicati dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate.

Si ottiene pertanto:

mq 90,20 \* 600,00 €/mq =  
 = 54.120,00 €



C.T.U. Ing. Giorgio Maria Restaino  
 Potenza, 85100  
 Via della Pineta n.1  
[giorgiomaria.restaino@ingpec.eu](mailto:giorgiomaria.restaino@ingpec.eu)  
 0971 1565639



Come richiesto nel suddetto quesito dal G.E: al **prezzo a base d'asta** del cespite così calcolato è stata 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.

In particolare, si fa presente che l'immobile è occupato dalla attività commerciale e che pertanto non vi sarebbe l'immediata disponibilità alla data di aggiudicazione. Sono stati inoltre detratti i costi relativi al quesito n.6, quantificati in € 1.800,00.

Si ottiene pertanto:

$$€ 54.120,00 - € 5.412,00 (10\%) - € 1.800,00 (\text{quesito } 6) = € 46.908,00$$

**PREZZO A BASE D'ASTA: = 47.000,00 €**

**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.

**LOTTO UNO**

Il pignoramento non ha ad oggetto una quota indivisa.

**LOTTO DUE**

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,





C.T.U. Ing. Giorgio Maria Restaino  
Potenza, 85100  
Via della Pineta n.1  
[giorgiomaria.restaino@ingpec.eu](mailto:giorgiomaria.restaino@ingpec.eu)  
0971 1565639



## ALLEGATI

1. Verbale di sopralluogo;
2. Nomina C.T.U;
3. Visure e planimetrie catastali;
4. Atto di donazione;
5. Concessioni edilizie;
6. Planimetria dello stato reale dei luoghi;
7. Certificato di residenza e stato di famiglia;
8. **Estratto per riassunto dell'atto di matrimonio;**
9. Parcella professionale.

