

TRIBUNALE di POTENZA

Sezione Civile

PROCEDIMENTO DI ESPROPRIAZIONE IMMOBILIARE



RGE 25/1998

PREMESSA

In data 01 dicembre 2021, presso il Tribunale di Potenza Sezione Civile, era affidato al sottoscritto, geom. Vito Rocco MOLINARI, regolarmente iscritto all'Albo dei Geometri e dei Geometri Laureati della Provincia di Potenza, e all'Albo dei Consulenti Tecnici d'Ufficio presso il Tribunale di Potenza al n.° 573, l'incarico di redigere la presente consulenza, *disponendo che l'esperto fornisca risposta ai seguenti quesiti e si attenga, nell'espletamento dell'incarico alle seguenti prescrizioni.*

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 precedente abbia optato per il deposito dei **certificati della Conservatoria dei RR.II. sulle iscrizioni e trascrizioni gravanti sul bene pignorato**;

oppure:

- se il creditore precedente 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 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 sottoscritto, in riferimento alla verifica riguardante la completezza della documentazione **ex art. 567 c.p.c.**, riferisce che la stessa risulta completa ed idonea per il prosieguo della procedura (documentazione depositata in atti l'11 aprile 2022).
- Il creditore procedente ha scelto il *deposito della Certificazione Notarile sostitutiva* (redatta **dalla dott.ssa Giulia BARBAGALLO notaio in Palermo**).
- I dati catastali attuali e storici degli immobili pignorati sono indicati nella *Certificazione Notarile sostitutiva*.
- In fase di redazione della presente è stato acquisito agli atti "estratto di matrimonio" dal quale si evince che i **"DEBITORI ESECUTATI"** sono entrambi coniugati in regime di separazione dei beni uno dal ----- e l'altro dal ----- .

- SOPRALLUOGO -

Nei giorni successivi all'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, il tutto per verificare, alla data

odierna , la [corrispondenza o meno dei dati catastali attuali con quelli riportati nell'Atto di Pignoramento](#)) presso l'[Agenzia del Territorio e Uffici Comunali di Potenza](#).

Dagli accertamenti, effettuati nonché dalla documentazione acquisita, si è accertato che gli immobili sono ubicati in parte alla Contrada Soranna/Caira, nella periferia del centro abitato del Comune di Potenza.

In riferimento alla comunicazione fatta dal [Custode Giudiziario avv. Francesco SARNO](#) agli Esecutati, il sottoscritto, in data [01 marzo 2022 alle ore 15.30](#), era presente presso gli immobili in oggetto e precisamente alla [Contrada Soranna/Caira,4](#), del comune di [Potenza](#) per dare inizio alle operazioni peritali.

Tale giorno sul luogo convenuto, [Contrada Soranna/Caira](#) del comune di [Potenza](#), oltre al sottoscritto era presente l'Esecutato, il proprio legale avv. ----- ed il [Custode Giudiziario avv. Francesco SARNO](#).

Durante il sopralluogo procedevo all'aggiornamento della valutazione della consistenza qualitativa e quantitativa degli immobili, acquisendo tutta la necessaria documentazione fotografica, e le misurazioni occorrenti.

QUESITO 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 1/2, 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 superficaria; intera proprietà in luogo della quota di 1/2 ; quota di 1/2 in luogo della minor quota 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 1/2 in luogo dell'intera proprietà; quota di 1/4 in luogo della maggior quota di 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 dell'identificazione catastale indicati nell'atto di pignoramento (senza procedere alla descrizione materiale del bene, descrizione alla quale dovrà invece procedersi separatamente in risposta al quesito n.°2).

Al riguardo:

- nell'ipotesi di **"difformità formali"** dei dati di identificazione catastale (**dati indicati nell'atto di pignoramento diversi da quelli agli atti del catasto alla data del pignoramento medesimo**), l'esperto dovrà precisare la difformità riscontrata:
 - nel caso in cui l'atto di pignoramento rechi l'indicazione del bene con dati di identificazione catastali completamente errati (indicazione di foglio catastale inesistente o corrispondente ad altra zona, indicazione di p.lla catastale inesistente o corrispondente a bene non in titolarità dell'esecutato; indicazione di sub catastale inesistente o corrispondente a bene non in titolarità dell'esecutato), l'esperto sospenderà le

operazioni di stima, dandone immediata comunicazione al G.E. per le determinazioni sul prosieguo (depositando altresì la documentazione acquisita);

- nel caso in cui l'atto di pignoramento rechi l'indicazione del bene secondo una consistenza catastale non omogenea rispetto a quella esistente alla data del pignoramento (segnatamente: indicazione del bene con i dati del Catasto Terreni laddove sul terreno vi era già stata edificazione di fabbricato oggetto di autonoma individuazione al Catasto Fabbricati), l'esperto sospenderà le operazioni di stima, dandone immediata comunicazione al G.E. per le determinazioni sul prosieguo (depositando altresì la documentazione acquisita);
- nel caso in cui l'atto di pignoramento rechi l'indicazione del bene secondo una consistenza catastale omogenea ma difforme rispetto a quella esistente alla data del pignoramento (indicazione di p.la del C.F. o del C.T. già soppressa e sostituita da altra particella; 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 accatastrato 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.º 3 per l'esatta descrizione delle difformità riscontrate).

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

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

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

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

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

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

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

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

Nella **formazione dei lotti**, laddove sia indispensabile e comunque previa istanza da rivolgersi al G.E. (in cui siano specificatamente 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.

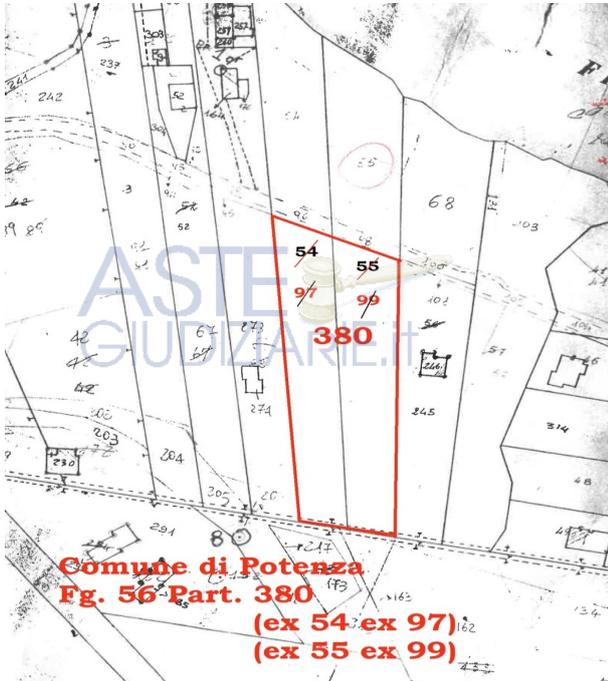
*Da quanto accertato, il diritto reale di proprietà spettante agli esecutati in comunione legale dei beni, indicato nell'atto di pignoramento corrisponde a quello in titolarità agli **omissis** in forza degli atti d'acquisto trascritti in loro favore (**piena proprietà**).*

COMUNE DI POTENZA

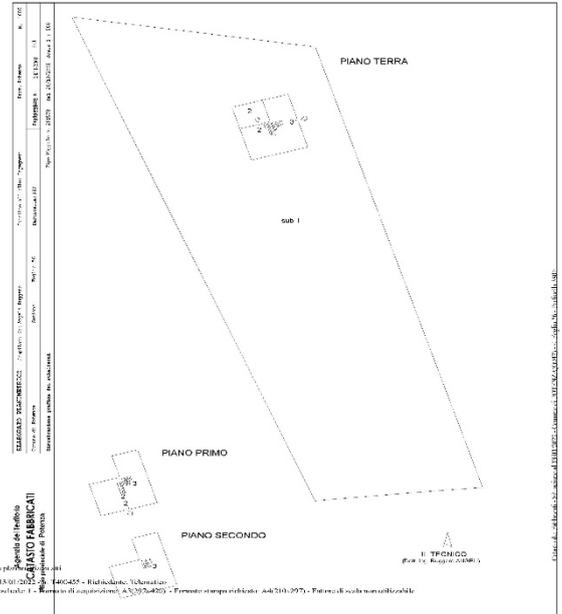
Immobili ubicati alla *Contrada Soranna/Caira*

Fg. 56 part. 380 sub 1 – 2 – 3 (ex 97 - ex 54; ex 99 - ex 55)

ASTE
GIUDIZIARIE.it



Data: 15/01/2002 - n. TAV445 - Ristrutturazione



ASTE
GIUDIZIARIE.it



ASTE
GIUDIZIARIE.it



- *Sulle particelle oggetto di pignoramento (particelle 97- 99) insiste Abitazione / tipo villa, composta catastalmente di due unità immobiliare ma nella realtà è un'unica unità immobiliare con terreno circostante censito in mappa al foglio 56*
 - Part. 380 – sub. 1 - Bene comune non censibile (terreno della superficie di circa Are 80 già detratto dall'ingombro del fabbricato).
 - Part. 380 - Sub. 2 – Piano T – 1 - Cat. A07 - Cl. 2 – vani 12.5 (mq. 279).
 - Part. 380 - Sub. 3 – Piano T – 1 – 2 - Cat. A07 - Cl. 2 – vani 7 (mq. 185).

I dati d'identificazione catastali indicati nell'atto di pignoramento corrispondono a quelli attuali, anche se con identificativo catastale diverso per avvenuti frazionamenti/fusione ed accatastamento fabbricato.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

QUESITO 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 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) stimandone – in caso di assenza – i costi per l'acquisizione.

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 dell'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 corso 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 si riferiscono, 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.

*Sui beni oggetto della presente, ubicati nel comune di **POTENZA** alla **Contrada Soranna/Caira**, nella periferia del centro abitato insiste fabbricato "**Villa**" che si compone catastalmente di due unità immobiliari, ma nella realtà anche se predisposto (ingressi) per due unità immobiliari, alla data odierna viene utilizzata interamente da un'unica famiglia.*

In base alla sua ubicazione e conformazione, si ritiene giusto formare un unico lotto.

*Si giunge ad esso tramite la **Strada Comunale San Luca Branca**.*

Il tutto realizzato/autorizzato con:

- *Concessione edilizia n.° 9408 del 19/11/1988;*
- *Concessione edilizia per completamento n.° 18899 del 09/12/1992;*
- *Pratica di Condo Edilizio presentata in data 31/03/1995 - prot. n.° 7228- Pratica 1878 (pratica mai definita).*

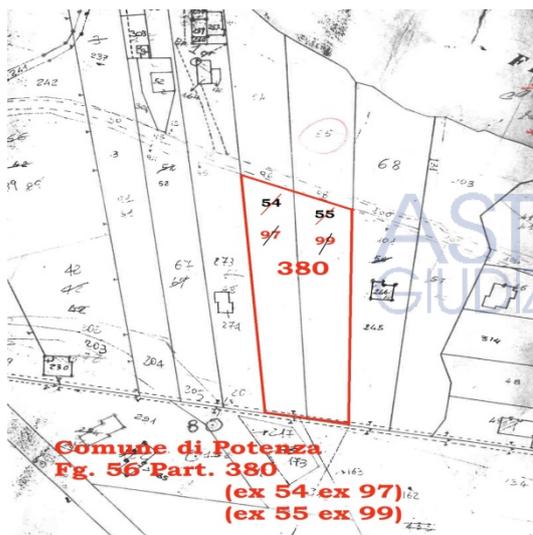
Rilasciate dal comune di Potenza.

LOTTO n.º1 (Unico) (Composto da un'unica unità immobiliari con annesso terreno).



Si compone di:

- *Abitazione/tipo villa con annesso terreno circostante, il tutto individuato catastalmente come segue:*
 - *Part. 380 – sub. 1 - Bene comune non censibile (terreno della superficie di circa Are 80 già detratto dall'ingombro del fabbricato).*
 - *fg. 56 part. 380 sub 2 – Piano T – 1 – Cat. A07 – Cl. 02– Consistenza vani 12.5 (mq. 279) – Rendita 1291.14.*
 - *fg. 56 part. 380 sub 3 – Piano T – 1 – 2 – Cat. A07 – Cl. 02– Consistenza vani 7 (mq. 185) – Rendita 723.04.*

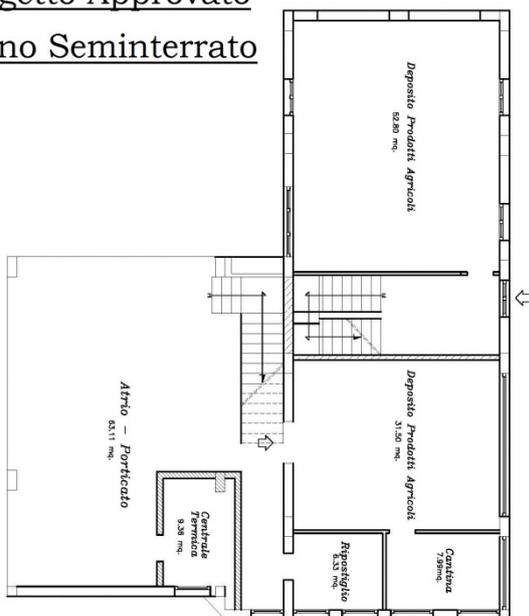




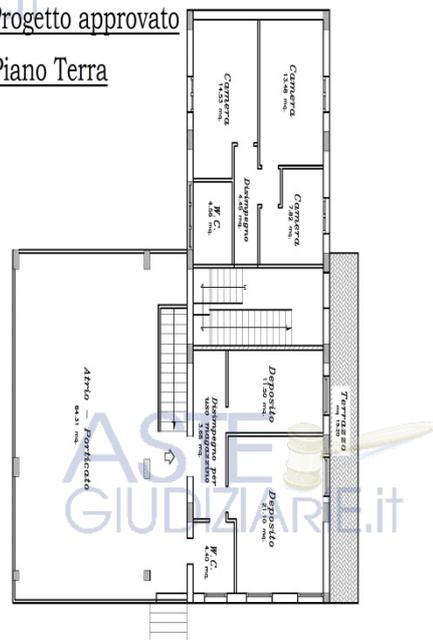
Dal sopralluogo effettuato si è riscontrata la piena corrispondenza tra le planimetrie catastali e lo stato dei luoghi (salvo a volere procedere alla fusione dei due subalterni per ottenere un'unica unità catastale), ma non con le planimetrie di progetto sia nell'architettonico che nella destinazione urbanistica:

PLANIMETRIE DI PROGETTO

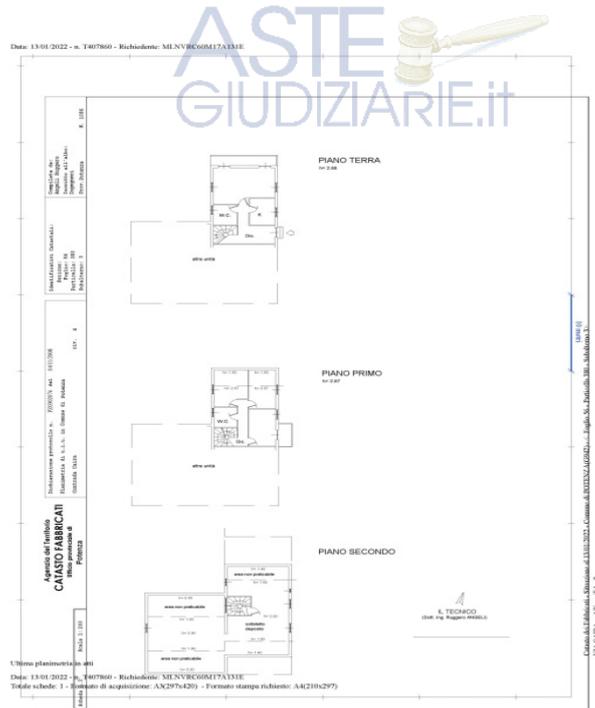
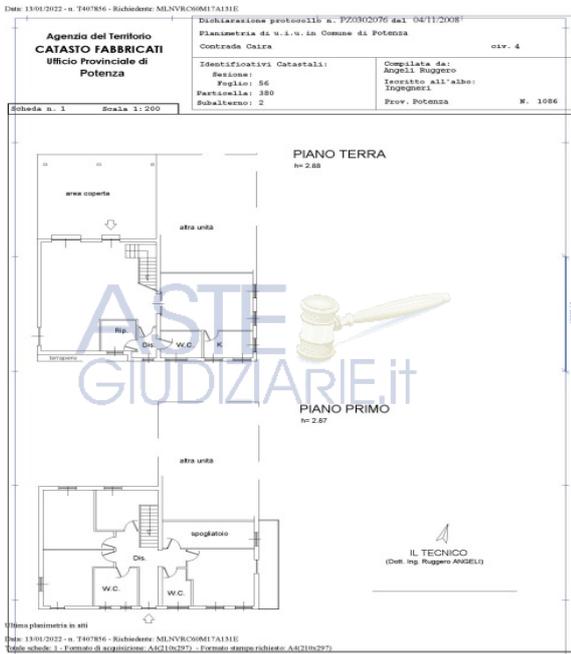
Progetto Approvato
Piano Seminterrato



Progetto approvato
Piano Terra

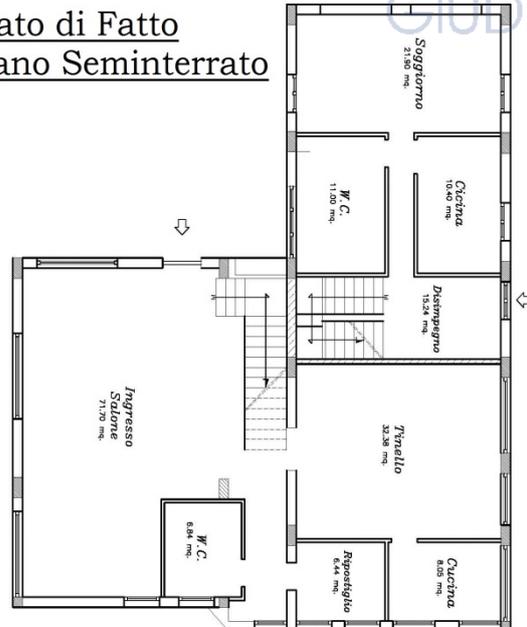


PLANIMETRIE CATASTALI

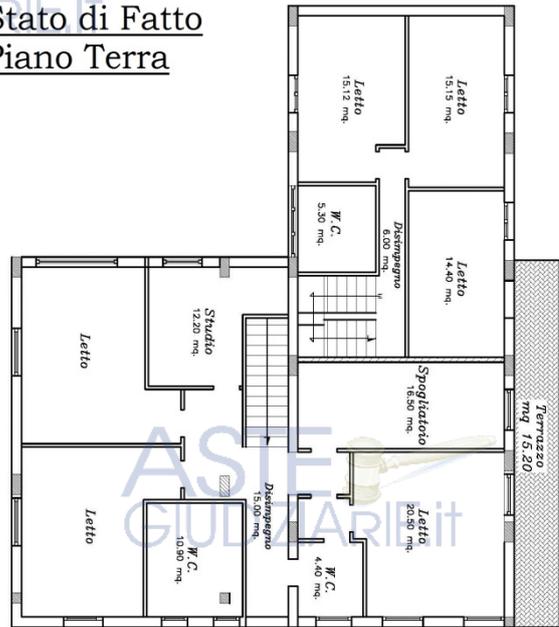


STATO DEI LUOGHI ATTUALE CONFORME AL CATASTALE

Stato di Fatto
Piano Seminterrato

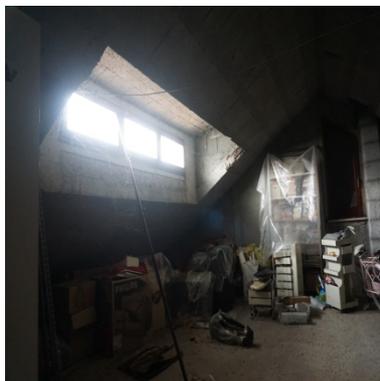
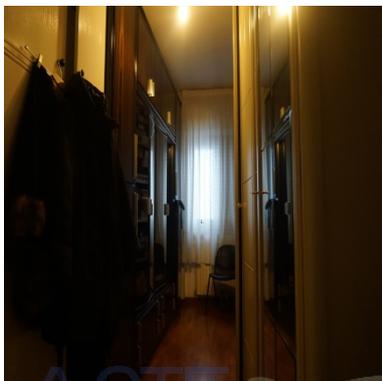
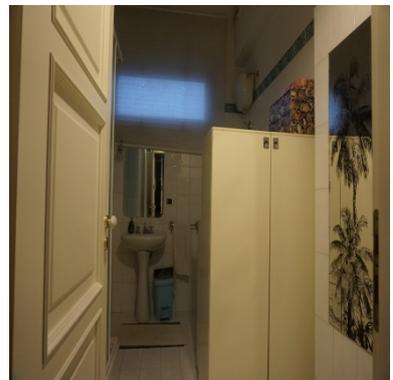
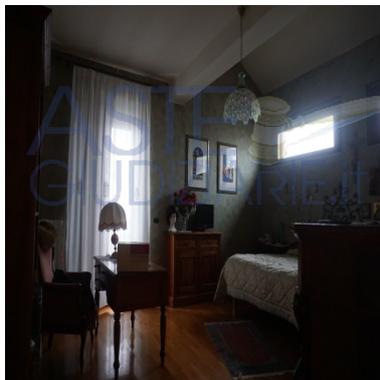
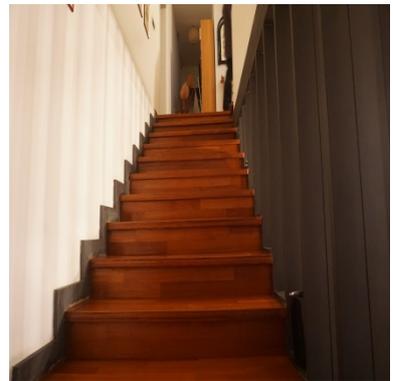
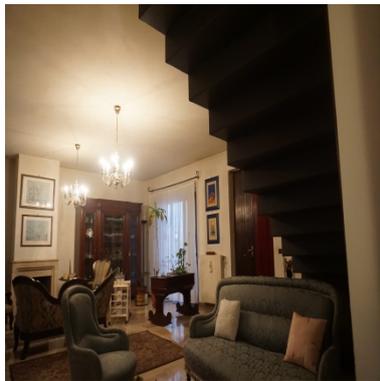


Stato di Fatto
Piano Terra





ASTE
GIUDIZIARIE.it



ASTE
GIUDIZIARIE.it

Prima di procedere alla descrizione dell'immobile, lo scrivente ritiene giusto riferire quanto segue:

- **La Concessione Edilizia rilasciata prevedeva la realizzazione di un immobile ad uso agricolo e precisamente, in base agli indici di edificabilità dell'area, 0.03 per abitazione ed il rimanente 0.07 per annessi agricoli, per cui si sarebbe dovuto realizzare un immobile che nella **maggior consistenza** era costituito da **annessi agricoli**.**
- **Alla data odierna non vi sono ambienti utilizzati come depositi ma il tutto risulta adibito ad abitazione.**
- **In base allo stato attuale, per i volumi e superfici realizzate si può affermare che gli indici di edificabilità sia per la parte abitativa che per i depositi è stata totalmente assorbita per la realizzazione del fabbricato attuale.**
- **Esso si sviluppa su due livelli (piano seminterrato e terra) oltre il locale sottotetto per la quasi totalità praticabile, il tutto realizzato in struttura portante in c.a. e tompanature in laterizio intonacato e pitturato con prodotti per civile abitazione (vedasi elaborato fotografico), alla data odierna in un **buono stato d'uso e manutenzione**.**
- **Dagli accertamenti effettuati si è constatato che l'immobile anche se catastalmente si compone di due **distinte unità immobiliari con ingressi separati**, nella realtà forma un'unica unità immobiliare con più accessi, in un **buono stato d'uso e manutenzione per i piani seminterrato e terra**, mentre il locale sottotetto è **totalmente mancante di rifiniture****
- **Il tutto si sviluppa su tre livelli per una superficie catastale di mq. 464.00 (vani 19.50) oltre a mq. 8000/00 di terreno circostante, così ripartito:**
 - **Piano seminterrato abitazione – zona giorno - mq. 200/00.**
 - **Piano terra/primo – zona notte – 215.20.**
 - **Piano secondo – sottotetto - mq. 87.00.**
- **Il tutto per una superficie commerciale/ragguagliata pari a mq. 448.00 (vedi calcolo allegato).**
- **Il calcolo delle superfici è stato eseguito in conformità a quanto previsto dal **D.P.R. 138/98**.**
- **I vari livelli sono collegati tra di loro da scale interne.**
- **Gli impianti di prima necessità sono stati tutti realizzati in base alle **Normative Vigenti** in materia di sicurezza ma **non** possono essere dichiarati **conformi** alle stesse per mancanza delle **certificazioni**.**
- **Non è fornito di **Certificato di AGIBILITA'**.**
- **Non è provvisto di “**attestato di prestazione energetica**”.**
- **Non è un lotto intercluso.**
- **Si accede ad esso direttamente dal cancello metallico ubicato quasi sul ciglio di **Via San Luca Branca**.**
- **L'altezza utile interna è la seguente:**
 - **Piano terra H. 2.88;**
 - **Piano primo H. 2.88;**
 - **Piano secondo (sottotetto)Hm. 3.00.**

- *Esso confina con Strada Comunale San Luca Branca, part. 273 – foglio 56, part. 245 foglio 56, salvo altri.*

QUESITO 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** (procedente 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 nel C.F. – la p.la del terreno indentificato 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 dall'originaria p.la del C.T. alla p.la attuale del C.F. (producendo sempre la relativa documentazione di supporto);
- deve precisare l'**esatta corrispondenza 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.la e subalterno);
- deve indicare le **variazioni** (riguardanti esclusivamente i dati identificativi essenziali: comune censuario, foglio, p.la 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 corrispondenza 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.

COMUNE DI POTENZA

LOTTO n.°1 (UNICO) ubicato alla *Contrada Soranna/Caira*, del comune di *Potenza*, nella periferia del centro urbano.

E' composto:

Abitazione/tipo villa con annesso terreno circostante.

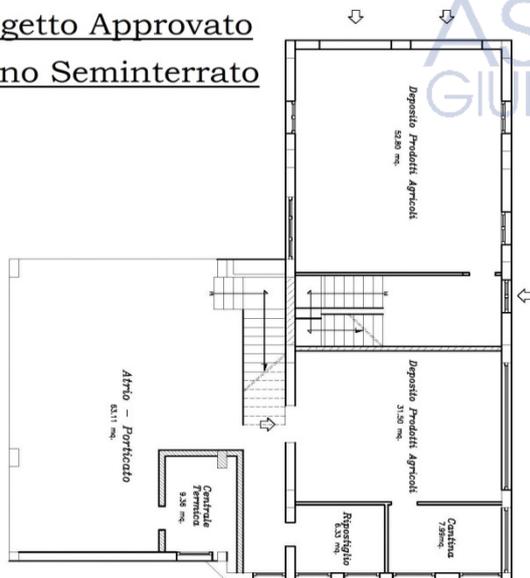
- Fig. 56 - part. 380 sub 2 (ex 99 – ex 97 – ex 55 – ex 54) – Piano T – 1 – Cat. A07 – Cl. 02– Consistenza vani 12.5 (mq. 279) – Rendita 1291.14.
- Fig. 56 - part. 380 sub 3 (ex 99 – ex 97 – ex 55 – ex 54) – Piano T – 1 – 2 – Cat. A07 – Cl. 02– Consistenza vani 7 (mq. 185) – Rendita 723.04.
- Fig. 56 - part. 380 – sub. 1 - (ex 99 – ex 97 – ex 55 – ex 54) Bene comune non censibile (terreno/corte della superficie di circa Are 80 già detratto dall'ingombro del fabbricato).
Il tutto realizzato sulle originarie particella di terreno 97 – 99 del foglio 56.

Alla data odierna i dati indicati nell'Atto di Pignoramento, nella nota di trascrizione e nel negozio di acquisto, corrispondono pienamente ai summenzionati risultati catastali, fatta eccezione per gli identificativi catastali odierni che risultano variati per frazionamenti/fusione ed introduzione in mappa dei fabbricati, pertanto i nuovi identificativi catastali sono derivati dalla soppressione di quelli indicati in atti.

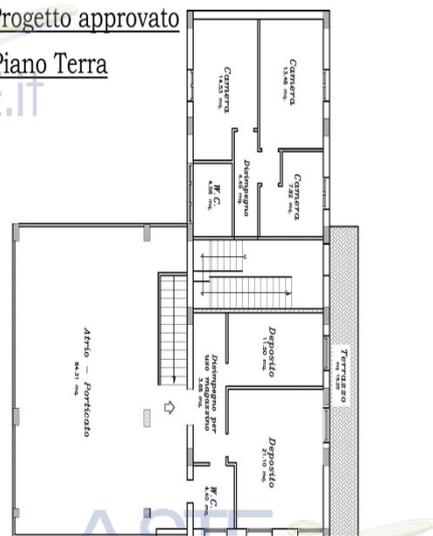
Dalla documentazione acquisita (progetto – rilievo stato dei luoghi – planimetrie catastali) si può affermare che lo stato dei luoghi attuali e le planimetrie catastali coincidono perfettamente ma non corrispondono al progetto approvato.

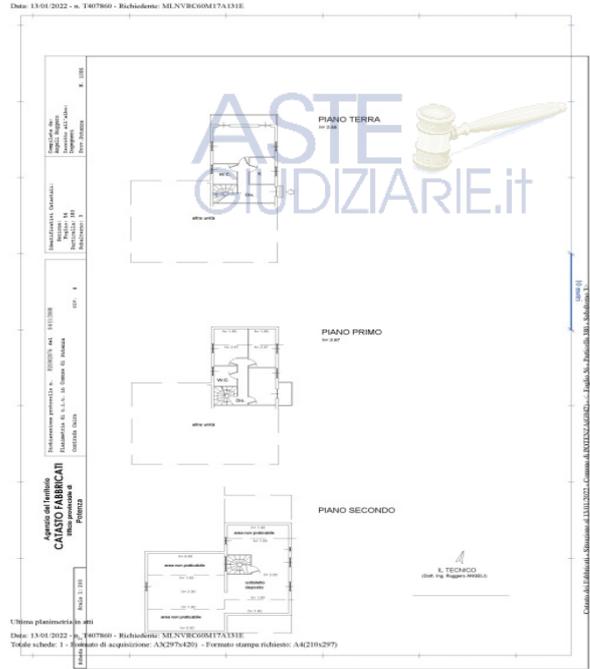
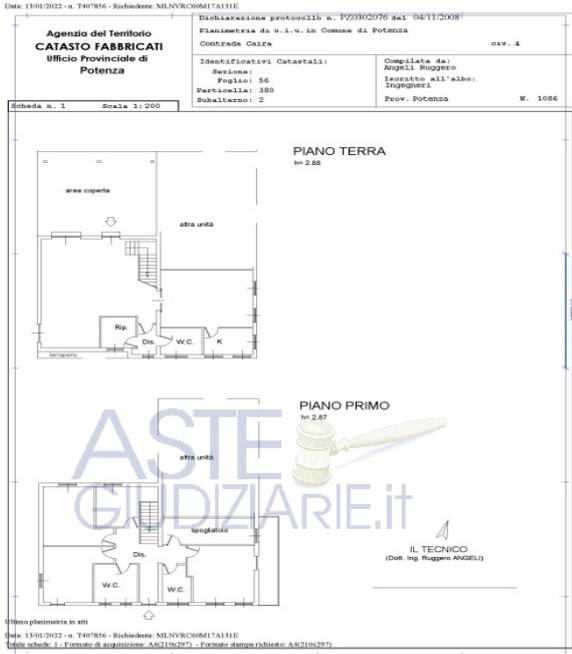
PLANIMETRIE DI PROGETTO

Progetto Approvato
Piano Seminterrato



Progetto approvato
Piano Terra



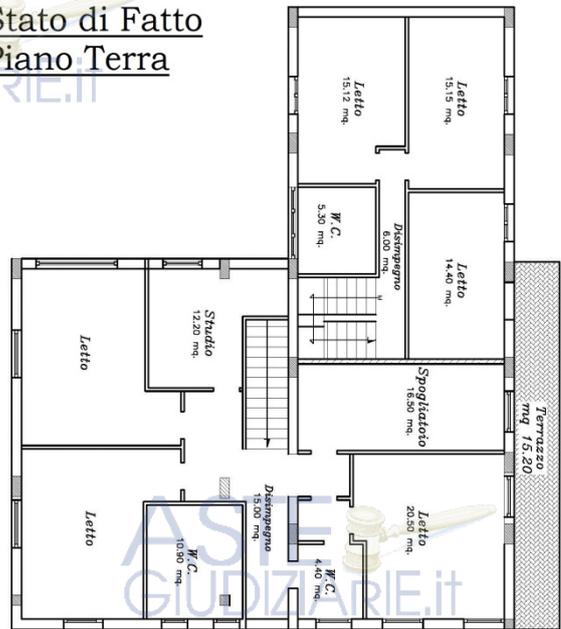


STATO DEI LUOGHI ATTUALE CONFORME AL CATASTALE

Stato di Fatto
 Piano Seminterrato



Stato di Fatto
 Piano Terra



QUESITO 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 (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 _____;

Nella predisposizione del prospetto, l'esperto deve fornire le informazioni sopra indicate in via 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.

LOTTO (UNICO): - piena ed intera proprietà composta:

- *Unità immobiliare su più livelli/villa con annessa area pertinenziale, ubicata nel comune di Potenza alla C.da Soranna/Caira, nella periferia del centro abitato.*
- *E' composto da 19.5 vani catastali per una superficie commerciale ragguagliata di mq. 448.00.*
- *Confina con Strada Comunale San Luca Branca, part. 273 – foglio 56, part. 245 foglio 56, salvo altri.*
- **Riportato nel C.F. del Comune di Potenza:**
 - *Fg. 56 - part. 380 – sub. 1 - Bene comune non censibile (terreno della superficie di circa Are 80 già detratto dall'ingombro del fabbricato).*
 - *FG. 56 part. 380 Sub 2, C.da Caira, 4 – PT – 1 – Cat. A07 – Cl. 02 – vani 12.50 (mq. 279) – Rendita 1291.14 -.*
 - *FG. 56 part. 380 Sub 3, C.da Caira, 4 – PT – 1 - 2 – Cat. A07 – Cl. 02 – vani 7 (mq. 185) – Rendita 723.40 -.*

➤ Il descritto stato dei luoghi è *conforme catastalmente ma non urbanisticamente sia nell'architettonico che nella destinazione urbanistica.*

➤ Il tutto è stato realizzato con:

- *Concessione edilizia n.° 9408 del 19/11/1988.*
- *Concessione edilizia n.° 18899 del 09/12/1992.*
- *Pratica di Condono Edilizio presentata in data 31/03/1995 – pratica n.° 1878 – prot. n.° 7228 (pratica mai definita).*

Rilasciate dal comune di Potenza.

PREZZO BASE in C.T. euro 304.000/00
(Valore detratti gli oneri per la regolarizzazione)

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

L'esperto stimatore deve procedere, sulla base della certificazione ipocatastale in atti 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 di acquisto precedenti** laddove ne sussista l'opportunità (ad esempio: laddove sia in dubbio se determinate porzioni del bene siano stato 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, nell'ipotesi di pignoramento di fabbricati, l'esperto deve specificare in termini esatti su quale originaria p.lla di terreno insistono 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 **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 debitore e/o l'esistenza di iscrizioni ipotecarie od altre formalità pregiudizievoli (ad esempio, trascrizioni di sequestro conservativo; trascrizioni 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 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 dei suoli e comunque fornendo ogni informazione utile al riguardo (anche con riguardo ad eventuali contenziosi in atto).

4) 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.

5) 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'usufrutto sia ancora in vita. A tale scopo acquisirà il **certificato di esistenza in vita ed eventualmente di morte** di quest'ultimo.

In riferimento a detto quesito lo scrivente riferisce che le originarie particelle di terreno su cui oggi insiste il fabbricato sono pervenuti agli esecutati in virtù di:

- *La particella 99 del foglio 56 è pervenuta agli esecutati dalla sig.ra -
----- **Ida con Scrittura Privata Autenticata** nelle firme dal Notar
Libero DE BELLIS da Potenza in data 20/02/1984 – registrato a
Potenza in data 12/03/1984 al n.° 357, il predetto bene è pervenuto*

alla sig.ra ----- per Atto di Donazione di ----- del 15 dicembre 1968 – Rep. 12998 – Racc. 8670 (6° donazione).

- La particella 97 del foglio 56 è pervenuta agli esecutati dal sig. ----- con Atto Pubblico per Notar Libero DE BELLIS da Potenza in data 20/07/1989 – registrato a Potenza in data 22/07/1989 al n.° 590, il predetto bene è pervenuto al sig. ----- per Atto di Donazione di ----- del 15 dicembre 1968 – Rep. 12998 – Racc. 8670 (3° donazione).

QUESITO 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 urbanistico**, indicando:

- **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 di provvedimento autorizzativo, nonché dei grafici di progetto allegati.

Tale documentazione deve essere sempre allegata alla relazione di stima.

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

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

A questo riguardo ed a mero titolo esemplificativo, l'esperto potrà utilizzare ai fini della datazione dell'epoca di costruzione: i) schede planimetrie catastali; ii) aerofotogrammetrie acquistabili 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:

- o Deve procedere alla **sovrapposizione della planimetria** dello stato reale dei luoghi (predisposta in risposta al quesito n.° 2) con la planimetria di progetto;
- o 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 **istanza 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, verificare 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 dell'art. 46, comma 5 del D.P.R. n.° 380 del 2001** (già art. 17 comma 5, della legge 47 del 1985).

A quest'ultimo riguardo, l'esperto deve:

- determinare la data di edificazione dell'immobile secondo le modalità sopra indicate;
- chiarire se – in ragione della data di edificazione come sopra determinata o comunque delle caratteristiche delle opere abusive – l'immobile avrebbe potuto beneficiare di una delle sanatorie di cui alle disposizioni di seguito indicate:
 - i. **artt. 31 e seguenti della legge n.° 47 del 1985** (in linea di principio, immobili ed opere abusive ultimati entro la data del 1.10.1983 ed alle condizioni ivi indicate);
 - ii. **art. 39 della legge n.° 724 del 1994** (in linea di principio, opere abusive ultimate entro la data del 31.12.1993 ed alle condizioni ivi indicate);
 - iii. **art. 32 del D.L. n.° 269 del 2003 convertito in legge n.° 326 del 2003** (in linea di principio, opere abusive ultimate entro la data del 31.03.2003 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 in sanatoria.

In tutte le ipotesi di sanatoria d'immobili o 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 della 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. .

L'intero immobile è stato realizzato nei primi anni 90.

Esso è stato realizzato sulla base delle seguenti Concessioni Edilizie:

- *Concessione edilizia n.° 9408 del 19/11/1988.*
- *Concessione edilizia n.° 18899 del 09/12/1992.*

- *Pratica di Condono Edilizio presentata in data 31/03/1995 – pratica n.° 1878 – prot. n.° 7228 (pratica mai definita).*
Rilasciate dal comune di Potenza.

*Esso nella maggiore consistenza **non corrisponde** alle previsioni dei provvedimenti autorizzativi, sulla base della documentazione acquisita presso gli Uffici competenti nonché dal sopralluogo effettuato. Si è accertato che l'immobile rispetto ai provvedimenti autorizzativi è **difforme sia nella destinazione d'uso che nella diversa distribuzione interna**.*

Dalle opportune informazioni presso gli uffici comunali competenti (senza tener conto della pratica di Condono Edilizio, pratica **sospesa alla data del 05/11/1997**, data richiesta integrazione documenti e versamento oneri concessori e oneri di urbanizzazione mai integrata e mai versati) i **costi occorrenti alla data odierna per sanare le difformità riscontrate ammontano ad Euro 105.000,00, così ripartito:**

- **Acquisto cubatura Euro 50.000/00.**
- **Oneri concessori Euro 35.000/00.**
- **Progettazione/direzione lavori Euro 20.000/00.**

QUESITO 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 allegato 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 il 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, quali a titolo di esempio: la durata ridotta e precaria dell'occupazione; l'obbligo di immediato rilascio dell'immobile a richiesta degli oneri della procedura; l'esigenza di assicurare la conservazione del bene; ecc.).

Alla data odierna l'**immobile è detenuto ed occupato da uno degli ESECUTATI e dal proprio nucleo familiare.**

QUESITO 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 a titolo esemplificativo, l'esperto stimatore deve:

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

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

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

La documentazione così acquisita sarà allegata alla relazione;

c) acquisire copia di eventuale **provvedimento giudiziale di assegnazione al coniuge** della casa comunale;

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 risultano 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).

In riferimento a detto quesito, dagli accertamenti effettuati si può affermare che i vincoli e gli oneri giuridici gravanti sui beni in oggetto sono:

VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI – Atto del 29 luglio 1998 numero di Rep. 11259 emesso da Uff. Giudiziario Tribunale di Potenza nei confronti degli Esecutati (IN RINNOVAZIONE – TRASCRIZIONE nn. 13870/11228 del 04/09/2018).

ISCRIZIONE NN.4618/185 del 26/02/2013 Ipoteca in RINNOVAZIONE della iscrizione n. 144 del 08/03/1993 nascente da ipoteca volontaria concessa a garanzia di mutuo del 23/02/1993 rep.9563/1417 Notaio Di Lizia Antonio.

ISCRIZIONE NN. 9575/850 del 01/06/2016 ipoteca in RINNOVAZIONE della iscrizione n.523 del 19/06/1996 nascente da decreto ingiuntivo del 06/11/1995 rep.661 emesso da tribunale di Potenza.

ISCRIZIONE NN. 9576/851 del 01/06/2016 ipoteca in RINNOVAZIONE della iscrizione n.524 del 19/06/1996 nascente da decreto ingiuntivo del 06/11/1995 rep.664 emesso da tribunale di Potenza.

ISCRIZIONE NN. 9577/852 del 01/06/2016 ipoteca in RINNOVAZIONE della iscrizione n.525 del 19/06/1996 nascente da decreto ingiuntivo del 27/10/1995 rep.530 emesso da tribunale di Potenza.

ISCRIZIONE NN. 536/37 del 13/01/2017 ipoteca in RINNOVAZIONE della iscrizione n.303 del 28/03/1997 nascente da decreto ingiuntivo del 19/03/1997 rep.60 emesso da tribunale di Potenza.

ISCRIZIONE NN. 22610/6144 del 17/10/2007 ipoteca legale nascente da iscrizione a ruolo del 10/10/2007 rep.34186 emessa da Equitalia.

ai punti :

- c. Non vi è nessun provvedimento di assegnazione al coniuge della casa coniugale.*
- d. Sugli immobili non insistono vincoli storico-artistico.*
- e. Non vi è nessun regolamento condominiale.*
- f. Non vi sono atti impositivi di servitù.*

In riferimento alla Sezione A non esistono Oneri e Vincoli che graveranno a carico dell'acquirente.

In riferimento alla Sezione B, gli Oneri e i Vincoli che saranno cancellati, o comunque regolarizzati, nel contesto della procedura, saranno quelli riportati ai punti 1 e 2.

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

L'esperto deve procedere alla verifica se i beni pignorati ricadono su suolo demaniale, precisando se vi sia stato provvedimento di declassamento o se sia in corso la pratica per lo stesso.

In riferimento agli accertamenti effettuati i beni in oggetto **non ricadono su suolo Demaniale.**

QUESITO 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 o 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 di 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 sussistono 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 sussistono i presupposti per considerare il diritto estinto ai sensi degli artt. 1 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.

In riferimento a detto quesito non vi è nulla da riferire in quanto i **beni pignorati non sono gravati da censo, livello, uso civico od altro e il diritto sul bene del debitore pignorato.**



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

- 1) l'importo annuo delle spese fisse di gestione o manutenzione (es. spese condominiale 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.



Dagli accertamenti effettuati, nonché dalla tipologia degli immobili (immobile unifamiliare pertanto non esiste condominio) in oggetto, in riferimento ai punti 1 – 2 – 3 non vi sono spese di gestione in quanto l'intero fabbricato è in piena proprietà degli esecutati, mentre per il punto 4 non vi sono procedimenti giudiziari in corso.

QUESITO 12 procedere alla valutazione dei beni

L'esperto deve indicare il **valore di mercato** dell'immobile nel rispetto delle definizioni e dei procedimenti di stima di cui agli standard di valutazione internazionali (in particolare: **International Valuation IVS; European Valuation Standard EVS**) e di cui al **Codice delle Valutazioni Immobiliari di Tecnonoborsa**.



In particolare ed in linea di principio, l'esperto deve utilizzare i metodi del confronto di mercato (**Market Approach**), di capitalizzazione del reddito (**Income Approach**) e del costo (**Cost Approach**), secondo le modalità precisate negli standard sopra citati e giustificando adeguatamente il ricorso all'uno od all'altro metodo in riferimento alle condizioni del caso di specie.

A questo riguardo, l'esperto deve **OBBLIGATORIAMENTE** procedere all'**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.

Nella determinazione del valore di mercato l'esperto deve procedere al calcolo delle superfici per ciascun immobile, con indicazione della superficie commerciale, del valore a 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 di cancellazione 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 d'immobile che – alla luce delle considerazioni svolte in risposta al quesito n.° 6 – **siano totalmente abusivi ed in alcun modo sanabili**, l'esperto procederà 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 a 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 15% ed il 30% del valore di mercato) al fine di rendere comparabile e competitivo l'acquisto in sede di espropriazione forzata rispetto all'acquisto nel libero mercato) al fine di rendere comparabile e competitivo l'acquisto in sede di espropriazione forzata rispetto all'acquisto nel libero mercato.

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

- o nella eventuale **mancata immediata disponibilità** dell'immobile alla data di aggiudicazione;
- o nelle eventuali diverse modalità fiscali tra gli acquisti a libero mercato e gli acquisti in sede di vendita forzata;
- o nella mancata operatività della **garanzia per vizi e mancanza di qualità** in relazione alla vendita forzata;
- o 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;
- o nella possibilità che la vendita abbia luogo mediante rilanci in sede di gara.

Al fine di stabilire il più probabile *valore venale o di libero mercato* (*valore che avrebbe la maggior probabilità tra quelli possibili, di segnare il punto d'incontro tra domanda ed offerta, in una libera contrattazione*) cui possono essere compravenduti i beni in oggetto, bisogna tener conto principalmente :

“stato di manutenzione e conservazione, vetustà, esposizione, superficie, ubicazione rispetto al centro abitato, area circostante, garage, cortile o terreno di proprietà, terrazzi – balconi, ecc.” .

Il procedimento che si dovrebbe adottare, quando un mercato è attivo e quindi sono disponibili i dati immobiliari necessari per la valutazione e quello *sintetico-comparativo*, metodo che si basa sulla *comparazione* con altri beni simili e perciò richiede l'acquisizione

di una *scala di valori per beni analoghi a quelli da stimare entro cui collocare il bene oggetto* di stima o *MCA (Market Comparison Approach)*.

I dati immobiliari e prezzi di riferimento devono riferirsi a beni per quanto possibili simili a quelli oggetto di valutazione, cui possono essere compravenduti i beni in oggetto, ma, considerato che il mercato immobiliare degli immobili simili a quelli in oggetto in detto periodo (*crisi economica/finanziaria – COVID 19*) è caratterizzato da un esiguo numero di transazioni (*non solo locale ma anche a livello nazionale*) e pertanto ad una *carente disponibilità di dati da reperire su mercato immobiliare*, per la valutazione dei beni in oggetto si applicheranno i *Valori OMI (Banca dati dell'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia del Territorio Regione Basilicata per il comune di Potenza riferiti al primo semestre 2021)* riguardante il più probabile valore di immobili in condizioni normali al quale eventualmente in base allo stato d'uso e manutenzione viene applicato il coefficiente **correttivo globale K** che è dato dal prodotto dei singoli coefficienti **Ki** (coefficienti correttivi peggiorativi o migliorativi), *per cui avremo*

COMUNE DI POTENZA

LOTTO 1 (UNICO)

Coefficienti Correttivi

- **Coefficiente di manutenzione e conservazione interno (buono)**, coefficiente che tiene conto delle qualità delle finiture e degli impianti interni **1.00**:
 - Pavimenti e rivestimenti.
 - Infissi esterni ed interni.
 - Impianto elettrico.
 - Impianto idrico-sanitario (tubazioni) e servizi igienici (compresi sanitari, rubinetterie, pavimenti e rivestimenti).

- **Coefficiente di vetustà immobile (costruito da circa 30 anni) 0.85**

- Distanza dal centro abitato 0.90
- Luminosità 0.85
- Esposizione 0.90
- Veduta 1.00
- Riscaldamento autonomo 1.05
- Incremento per terreno circostante 1.10



per cui avremo:



- Fascia/zona: Extraurbana
- Codice di Zona: R
- Microzona Catastale n.° 6
- Valore max. €/mq 1350,00

Per il calcolo del prezzo base di vendita degli immobili in oggetto è presa in considerazione la Superficie Commerciale dell'intero nello stato in cui si trova al momento del sopralluogo (destinazione d'uso riscontrata "abitazione"), precisando che il valore finale degli immobili sarà decurtato dei costi occorrenti per la sua regolarizzazione, per cui avremo:

Superficie Commercialemq. 448.00

Valore/mq. = €/mq. 1350,00 x (1.00X0.85X0.90X0.85X0.90X1.00X1.05X1.00) = €/mq. 912.51

Valore al momento della stima

mq. 448.00 x €/mq. 912.51 = € 408.805,40

IN C.T. 409.000/00

A detrarre oneri per regolarizzazione fabbricato



€ 105.000,00

TOTALE VALORE IMMOBILE VENDIBILE

€ 304.000,00



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

Nel caso il pignoramento abbia a 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 similare per ciascun comproprietario, predisponendo se del caso una bozza del PROGETTO DI DIVISIONE o altrimenti esprimendo compiutamente il giudizio di indivisibilità.

Considerata, la tipologia dei beni e la piena proprietà **in capo ai "DEBITORI ESECUTATI"** (quota 1/1), non si procederà alla valutazione di nessuna quota indivisa.

QUESITO 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 scelto.

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 di 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 scioglimento o cessione degli effetti civili oppure 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 ad oggi risulta che gli esecutati sono residenti a -----:



➤ -----.

In riferimento al Regime patrimoniale degli Esecutati dal Certificato di Matrimonio si evince che i **“DEBITORI ESECUTATI”** sono **entrambi coniugati in regime di separazione dei beni** uno dal ----- e l'altro dal -----.

Il sottoscritto consulente tecnico, avendo completato il proprio mandato nel pieno rispetto delle regole processuali rassegna il presente elaborato peritale composto di n.° 32 pagine e di n.° 13 allegati che ne costituiscono parte integrante.

L'elaborato peritale è stato depositato in cancelleria telematicamente coerentemente alle disposizioni attuative previste.

IL C.T.U.
Geom. Vito Rocco MOLINARI

ASTE
GIUDIZIARIE.it



ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it