

TRIBUNALE DI POTENZA

Sezione civile

UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

Procedimento n. 50/2024 R.G.

Giudice dell'esecuzione: Dott.ssa Annachiara Di Paolo



CONTRO



Il C.T.U.

Ing. Francesco Rocco ABRUZZESE



PREMESSA

Il sottoscritto ing. Francesco Rocco Abruzzese, nato a Potenza (PZ) il 05/10/1984, residente a Potenza (PZ) in piazza della Costituzione Italiana n. 50, con codice fiscale BRZFNC84R05G942R, iscritto all'ordine degli ingegneri della provincia di Potenza al numero 2793 nonché all'albo nazionale dei CTU al numero 54, con provvedimento del 08/01/2025 viene nominato C.T.U. con il ruolo di esperto stimatore nella procedura in epigrafe dal Tribunale di Potenza e precisamente dal giudice Dott.ssa Annachiara Di Paolo.

Sono oggetto di esecuzione i seguenti beni, ubicati nel comune di Venosa (PZ) alla Via Aldo Moro, 2, e precisamente la piena proprietà 1/1:

- Magazzino e locali di deposito censito al N.C.E.U. al foglio 58, particella 658, subalterno 4 (indirizzo: Via Aldo Moro n. 2 Piano S2);
- Magazzino e locali di deposito censito al N.C.E.U. al foglio 58, particella 658, subalterno 7 (indirizzo: Via Aldo Moro n. 2 Piano S1).

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..

Dalla documentazione in atti si evince che il creditore procedente ha optato per il deposito della certificazione notarile sostitutiva ai sensi dell'art. 567 c.p.c., comma 2 (come modificato dal D.L. 83/2015), a firma del Notaio XXXXXXXXXX

Dalla certificazione notarile allegata, redatta ai sensi dell'art. 567 c.p.c., si evince che la trascrizione del pignoramento è avvenuta in data 20/05/2024 e che risale sino ad un atto di acquisto derivativo od originario trascritto in data antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento



Il creditore procedente ha depositato sia l'estratto di mappa catastale che l'estratto catastale storico e i dati catastali attuali e storici degli immobili pignorati sono indicati nella certificazione notarile sostitutiva.

Il creditore non ha depositato il certificato di stato civile degli esecutati; pertanto, si è provveduto ad acquisirli presso gli uffici del Comune di Venosa.

QUESITO n. 1

Identificare i diritti reali ed i beni oggetto del pignoramento

L'esperto deve precisare quali siano i **diritti reali** (piena proprietà; nuda proprietà; usufrutto; intera proprietà; quota di $\frac{1}{2}$, $\frac{1}{4}$; ecc.) ed i **beni oggetto del pignoramento**.

In ordine al primo profilo (**diritti reali pignorati**), l'esperto deve precisare se il diritto reale indicato nell'atto di pignoramento corrisponda a quello in titolarità dell'esecutato in forza dell'atto d'acquisto trascritto in suo favore.

Al riguardo:

- qualora l'atto di pignoramento rechi l'indicazione di un **diritto di contenuto più ampio** rispetto a quello in titolarità dell'esecutato (ad esempio: piena proprietà in luogo della nuda proprietà o dell'usufrutto o della proprietà superficiaria; intera proprietà in luogo della quota di $\frac{1}{2}$; quota di $\frac{1}{2}$ in luogo della minor quota di $\frac{1}{4}$; ecc.), l'esperto proseguirà nelle operazioni di stima assumendo come oggetto del pignoramento il diritto quale effettivamente in titolarità del soggetto esecutato (anche ai fini della stima);
- qualora l'atto di pignoramento rechi l'indicazione di un **diritto di contenuto meno ampio** rispetto a quello in titolarità dell'esecutato (ad esempio: nuda proprietà in luogo della piena proprietà conseguente al consolidamento dell'usufrutto; quota di $\frac{1}{2}$ in luogo dell'intera proprietà; quota di $\frac{1}{4}$ in luogo della maggior quota di $\frac{1}{2}$; ecc.), l'esperto sospenderà le operazioni di stima, dandone immediata comunicazione al G.E. per le determinazioni sul prosieguo.

In ordine al secondo profilo (**beni pignorati**), in risposta al presente quesito l'esperto deve precisare unicamente l'oggetto del pignoramento assumendo come riferimento i dati di identificazione catastale indicati nell'atto di pignoramento (senza procedere alla descrizione materiale del bene, descrizione alla quale dovrà invece procedersi separatamente in risposta al quesito n. 2).

Al riguardo:

- nell'ipotesi di **“difformità formali”** dei dati di identificazione catastale (**dati indicati nell'atto di pignoramento diversi da quelli agli atti del catasto alla data del pignoramento medesimo**), l'esperto dovrà precisare la difformità riscontrata:

- nel caso in cui l'atto di pignoramento rechi l'indicazione del bene con dati di identificazione catastali completamente errati (indicazione di foglio catastale inesistente o corrispondente ad altra zona; indicazione di p.lla catastale inesistente o corrispondente a bene non in titolarità dell'esecutato; indicazione di sub catastale inesistente o corrispondente a bene non in titolarità dell'esecutato), l'esperto sospenderà le operazioni di stima, dandone immediata comunicazione al G.E. per le determinazioni sul prosieguo (depositando altresì la documentazione acquisita);

- nel caso in cui l'atto di pignoramento rechi l'indicazione del bene secondo una consistenza catastale non omogenea rispetto a quella esistente alla data del pignoramento (segnatamente: indicazione del bene con i dati del Catasto Terreni laddove sul terreno vi era già stata edificazione di fabbricato oggetto di autonoma individuazione al Catasto Fabbricati), l'esperto sospenderà le operazioni di stima, dandone immediata comunicazione al G.E. per le determinazioni sul prosieguo (depositando altresì la documentazione acquisita);

- nel caso in cui l'atto di pignoramento rechi l'indicazione del bene secondo una consistenza catastale omogenea ma difforme rispetto a quella esistente alla data del pignoramento (indicazione di p.lla del C.F. o del C.T. già soppressa e sostituita da altra p.lla; indicazione di sub del C.F. già soppresso e sostituito da altro sub), l'esperto preciserà:

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

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

- nell'ipotesi di **“difformità sostanziali”** dei dati di identificazione catastale (**difformità della situazione di fatto rispetto alla planimetria di cui ai dati di identificazione**



catastale: ad esempio, fabbricato interamente non accatastato al C.F.; vani non indicati nella planimetria; diversa distribuzione di fatto dei vani, ecc.), l'esperto proseguirà nelle operazioni di stima assumendo come oggetto del pignoramento il bene quale effettivamente esistente (rinviando alla risposta al quesito n. 3 per l'esatta descrizione delle difformità riscontrate).

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

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

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

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

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

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

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

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

Nella **formazione dei lotti**, laddove sia indispensabile e comunque previa istanza scritta da rivolgersi al G.E. (in cui siano specificamente indicate e motivate le esigenze di indispensabilità) ed autorizzazione dello stesso, procederà altresì alla realizzazione del frazionamento e

dell'accatastamento, allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale.

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

L'atto di pignoramento ha ad oggetto la piena proprietà (quota 1/1) contro i signori:

- [REDACTED]
- [REDACTED]
- [REDACTED]

Dei seguenti beni:

- Locale deposito posto al secondo piano sotto strada riportato in NCEU del Comune di Venosa al foglio 58, particella 658, sub. 4, sito in Via Aldo Moro, piano S2, categoria C/2, classe 3, consistenza 155 m², rendita catastale € 224,14;
- Locale deposito posto al primo piano sotto strada riportato in NCEU del Comune di Venosa al foglio 58, particella 658, sub. 7, sito in Via Aldo Moro, piano S1, categoria C/2, classe 3, consistenza 104 m², rendita catastale € 150,39.

Non si rilevano "difformità formali" dei dati di identificazione catastale e nello specifico i dati indicati nell'atto di pignoramento corrispondono agli atti del NCEU sia alla data del pignoramento che all'attualità.

Non si rilevano altresì "difformità sostanziali" in quanto la situazione rilevata in sede di sopralluogo peritale corrisponde con la planimetria catastale presente in NCEU.

Considerata la natura e destinazione omogenea dei due immobili pignorati (depositi C/2), l'accessibilità comune da via Aldo Moro e la titolarità coincidente in quote indivise tra gli stessi soggetti esecutati, si ritiene opportuno ed economicamente più vantaggioso formare un unico lotto di vendita, così da garantire maggiore appetibilità sul mercato.

La formazione di un lotto unico consente inoltre di evitare la costituzione di servitù passive di accesso o di utilizzazione, che sarebbero inevitabili in caso di alienazione separata delle due unità.

Il lotto (unico) è costituito dai seguenti beni:

- Magazzino C/2 sito a Venosa (PZ), Via Aldo Moro n. 2 – Piano S2, identificato al N.C.E.U. foglio 58, particella 658, subalterno 4;



- Magazzino C/2 sito a Venosa (PZ), Via Aldo Moro n. 2 – Piano S1, identificato al N.C.E.U. foglio 58, particella 658, subalterno 7.

Al fine di poter individuare correttamente i beni oggetto di pignoramento, si riporta di seguito uno stralcio mappa catastale sovrapposta all'ortofoto, elaborato dalla SOGEI, tramite il Geoportale della Regione Basilicata (RSDI – Basilicata).

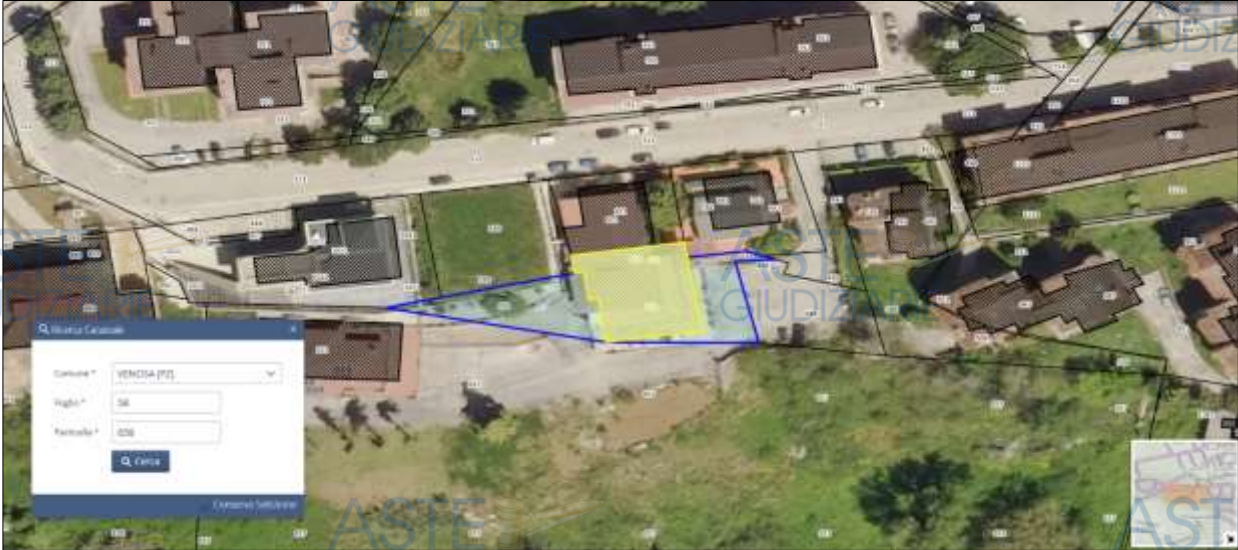


Fig. 1 – Stralcio mappa catastale sovrapposta all'ortofoto (Fonte: RSDI Basilicata)

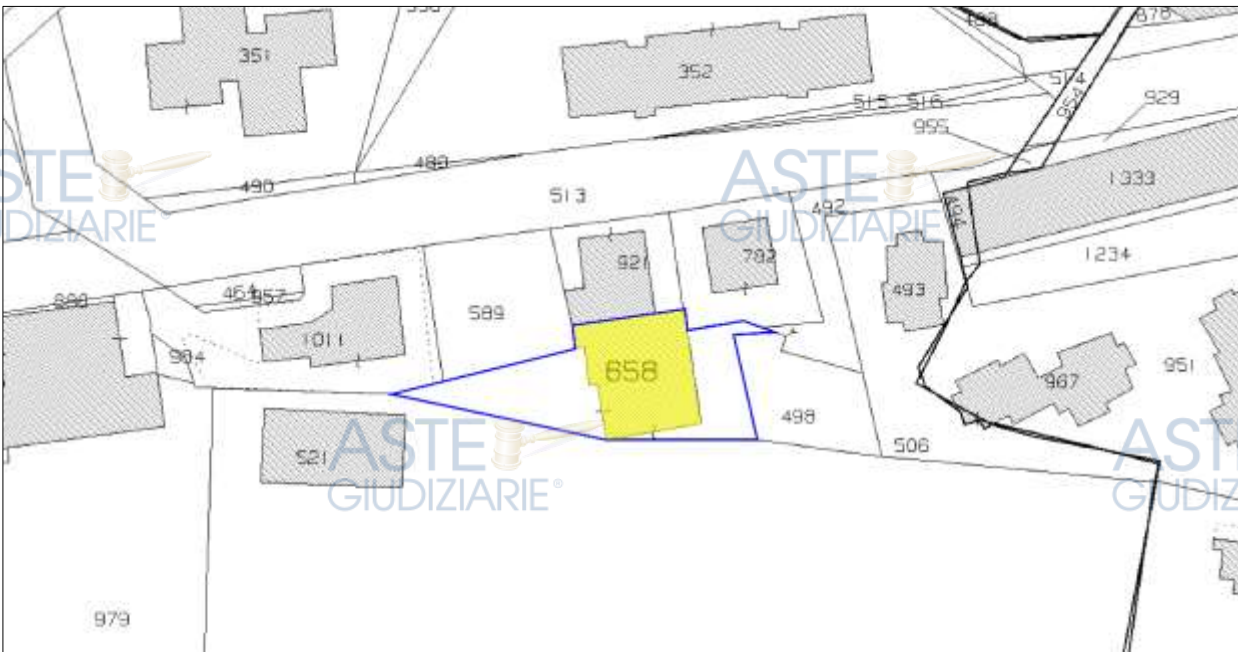


Fig. 2 – Stralcio mappa catastale (Fonte: SISTER Agenzia delle Entrate)



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) 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.

Il lotto è formato dalla piena proprietà (quota 1/1) nel comune di Venosa (PZ), di due magazzini ubicati alla via Aldo Moro, 2, riportati al Catasto al foglio 58, particella 658, sub. 4 e 7.

Dette unità immobiliari si trovano in un fabbricato composto da due piani seminterrati e due livelli fuori terra e sono accessibili dalla corte comune a tutte le unità immobiliari del fabbricato.

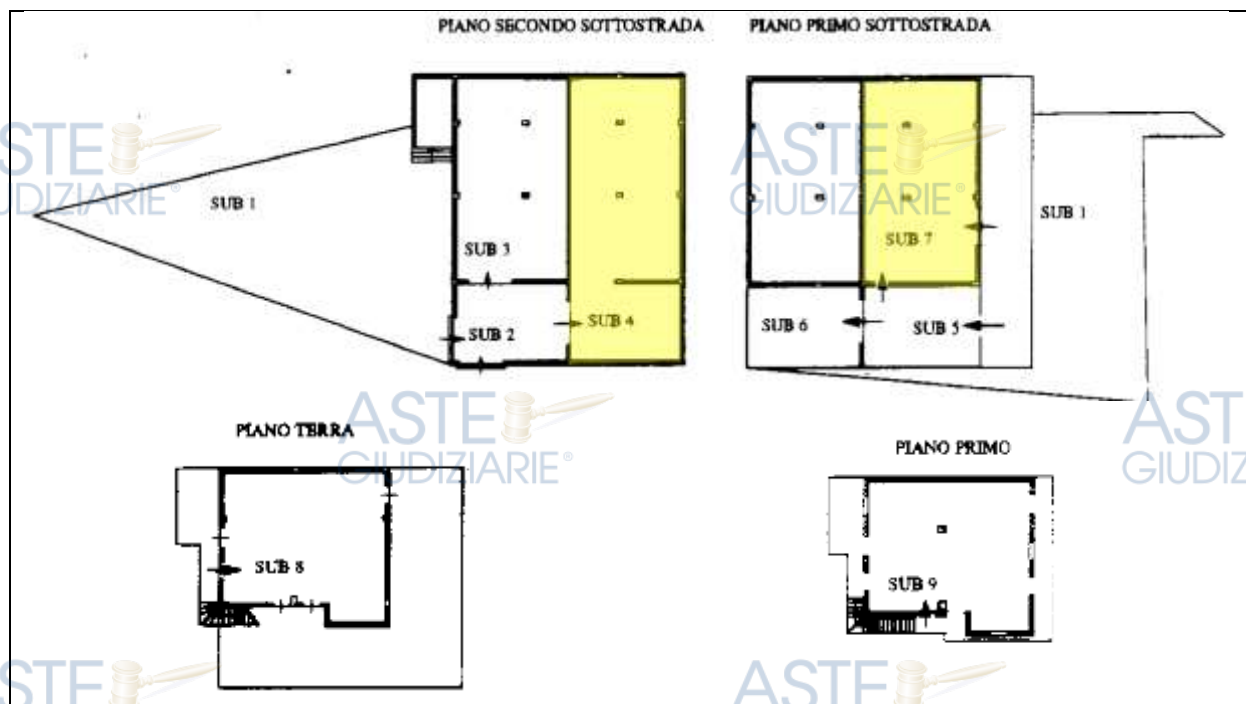


Fig. 3 – Stralcio elaborato planimetrico catastale con evidenza delle unità oggetto di esecuzione

L'immobile si presenta in un buon stato di conservazione, infatti i prospetti si presentano in discreto stato di manutenzione. L'intonaco risulta generalmente integro, seppure in alcuni punti si evidenziano distacchi, segni di umidità e scolorimento. È presente un sistema di recinzione

metallica con pilastri in cemento in buono stato. I locali sono dotati di ingressi indipendenti, protetti da serramenti in vetro e alluminio e da una serranda avvolgibile in metallo (per il subalterno 7). L'accessibilità è diretta da area di pertinenza pavimentata e rampa carrabile in cemento, in buone condizioni. Le unità immobiliari sono datati di comuni impianti elettrici ed idricosanitari perfettamente funzionanti. Gli immobili appaiono non attualmente occupati ma in condizioni compatibili con una potenziale immediata fruizione come deposito. Non si riscontrano segnali evidenti di degrado strutturale o infiltrazioni gravi.



Fig. 4 – Foto degli esterni del fabbricato

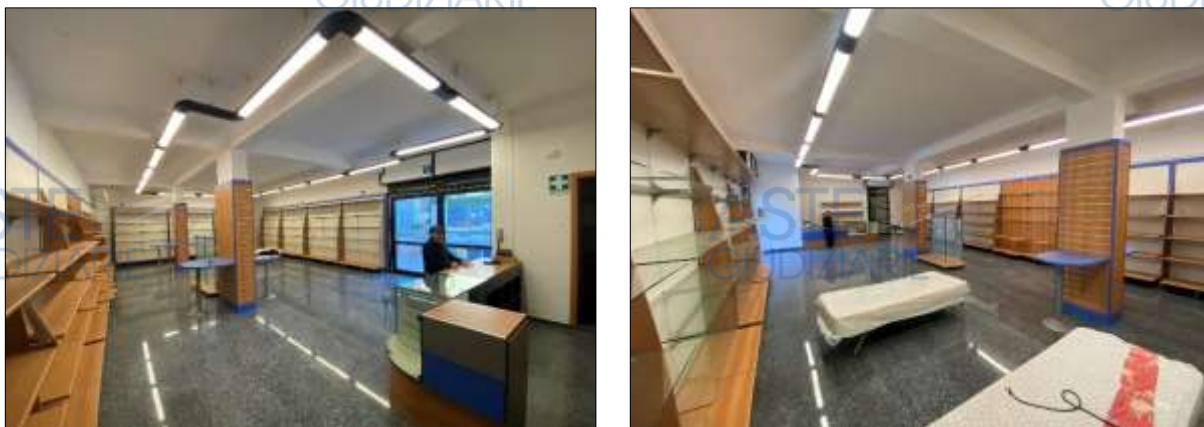


Fig. 5 – Foto degli interni (foglio 58, particella 658, sub. 7)



Fig. 6 – Foto degli interni (foglio 58, particella 658, sub. 4)

Per una documentazione fotografica più dettagliata si rimanda all'allegato 9. Si riportano di seguito gli stralci delle planimetrie catastali, la cui conformità allo stato dei luoghi è stata verificata in sede di sopralluogo esperito dallo scrivente in data 14/03/2025.

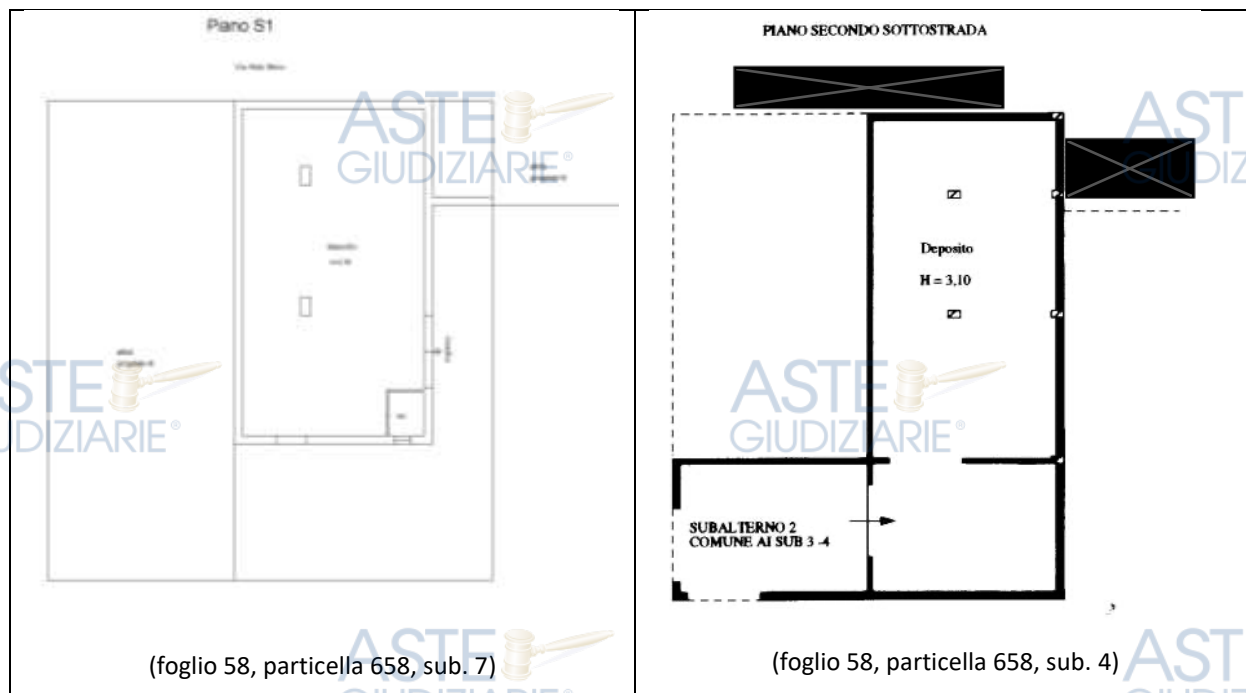


Fig. 7 – Stralcio planimetrie catastali degli immobili del lotto

Alla data della redazione della presente relazione, non risulta agli atti alcun Attestato di Prestazione Energetica (APE) riferito agli immobili oggetto di pignoramento. Tuttavia, si evidenzia che gli immobili sono censiti in categoria catastale C/2 (magazzini e locali di deposito), destinazione per la quale la normativa vigente non prevede l'obbligo di dotazione dell'APE ai fini della vendita forzata. In particolare, ai sensi dell'art. 3, comma 3, del D.Lgs. 192/2005, come modificato, l'APE non è richiesto per gli edifici o porzioni di edifici non residenziali che non sono dotati di impianti termici, tra cui rientrano gli immobili di categoria C/2 privi di climatizzazione invernale/estiva. Pertanto, la mancanza dell'APE non incide sulla validità delle operazioni di stima e sulla possibilità di vendita dell'immobile all'asta giudiziaria.

QUESITO n. 3

Procedere alla identificazione catastale del bene pignorato

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

Al riguardo, l'esperto:

- deve acquisire **estratto catastale anche storico** per ciascun bene aggiornato all'attualità, nonché la **planimetria catastale corrispondente** (procedendo SEMPRE al deposito della

stessa tra gli allegati alla relazione o precisando eventualmente l'assenza della stessa agli atti del Catasto).

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

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

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

- deve precisare l'**esatta rispondenza formale** dei dati indicati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione, nonché nel negozio di acquisto, con le risultanze catastali, analiticamente indicando le eventuali difformità (quanto a foglio, p.lla e subalterno);
- deve indicare le **variazioni** (riguardanti esclusivamente i dati identificativi essenziali: comune censuario, foglio, p.lla e subalterno) che siano state eventualmente richieste dall'esecutato o da terzi o disposte di ufficio e che siano intervenute in un momento successivo rispetto alla trascrizione dei dati riportati correttamente nel pignoramento, precisando:

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

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

Al riguardo, l'esperto:

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



- deve predisporre apposita **planimetria dello stato reale dei luoghi con opportuna indicazione grafica delle riscontrate difformità**, inserendo la detta planimetria sia in formato ridotto nel testo della relazione in risposta al presente quesito, sia in formato ordinario in allegato alla relazione medesima;
- deve quantificare i costi per l'eliminazione delle riscontrate difformità.

È stato acquisito l'estratto catastale storico dei beni oggetto di pignoramento e le visure storiche si allegano alla presente all'allegato 2.

Si precisa che sussiste esatta corrispondenza formale tra quanto indicato nell'atto di pignoramento e le risultanze catastali.




➤ **N.C.E.U. FOGLIO 58, PARTICELLA 658, SUBALTERNO 4**

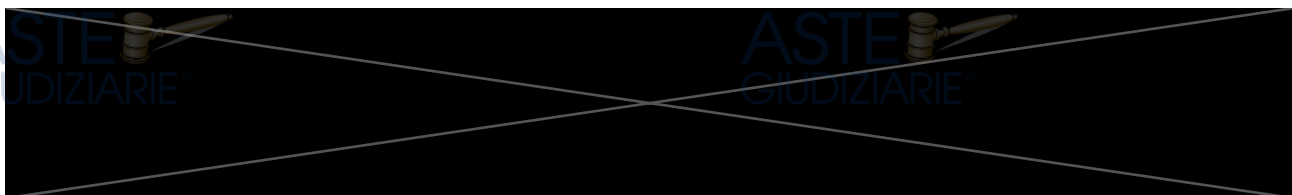
- COSTITUZIONE del 28/02/2000 in atti dal 28/02/2000 (n. Q00402.1/2000);
 - Atto del 11/03/2000 Pubblico ufficiale [REDACTED]
Repertorio n. 12451 - DIVISIONE Trascrizione n. 3476.1/2000 in atti dal 28/03/2000;
 - ALTRE CAUSE DI VARIAZIONE del 11/03/2000 Pubblico ufficiale [REDACTED]
[REDACTED] - PASSAGGI ESAMINATI Voltura n. 3476.1/2000 -Pratica n. 170634 in atti dal 20/09/2001;
 - DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del 03/06/2005 - UR Sede MELFI (PZ) Registrazione Volume 9 n. 23 registrato in data 17/01/2006 - SUCCESSIONE Voltura n.1123.1/2006 - Pratica n. PZ0006104 in atti dal 19/01/2006;
 - Atto del 19/05/2009 Pubblico ufficiale [REDACTED]
Repertorio n. 37690 - DIVISIONE A STRALCIO Nota presentata con Modello Unico n. 7789.2/2009 Reparto PI di POTENZA in atti dal 10/06/2009;



- . . . , ,
- COSTITUZIONE del 28/02/2000 in atti dal 28/02/2000 (n. Q00402.1/2000);
- Atto del 11/03/2000 Pubblico ufficial [REDACTED]
Repertorio n. 12451 - DIVISIONE Trascrizione n. 3476.1/2000 in atti dal 28/03/2000;



- ALTRE CAUSE DI VARIAZIONE del 11/03/2000 Pubblico ufficiale 
 Repertorio n. 12451 - PASSAGGI ESAMINATI
Voltura n. 3476.1/2000 -Pratica n. 170668 in atti dal 20/09/2001;
- DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del 03/06/2005 - UR Sede MELFI (PZ) Registrazione Volume 9 n. 23 registrato in data 17/01/2006 - SUCCESSIONE
Voltura n. 1123.1/2006 - Pratica n. PZ0006104 in atti dal 19/01/2006;
- Atto del 19/05/2009 Pubblico ufficiale 
Repertorio n. 37690 - DIVISIONE A STRALCIO Nota presentata con Modello Unico
n. 7789.2/2009 Reparto PI di POTENZA in atti dal 10/06/2009.



Non sono state riscontrate variazioni riguardanti i dati identificativi essenziali, richieste dall'esecutato o da terzi o disposte d'ufficio e intervenute in un momento successivo rispetto alla trascrizione dei dati riportati correttamente al pignoramento.

Non si rilevano difformità dalla planimetria catastale acquisita rispetto al reale stato dei luoghi.

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.

ASTE
GIUDIZIARIE®

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 1 (ed unico)**

Piena proprietà (quota 1/1) nel comune di Venosa (PZ) dei locali magazzini ubicati alla via Aldo Moro, 2, riportati al Catasto Fabbricati (NCEU) al foglio 58, particella 658, subalterni 4 e 7, piani S1 e S2. il descritto stato dei luoghi corrisponde alla consistenza catastale. Il fabbricato di cui fanno parte gli immobili oggetto di esecuzione è stato costruito in virtù della concessione edilizia rilasciata dal Sindaco del Comune di Venosa in data 08 febbraio 1995 pratica n. 2162 ed in parte (per lavori alla gradinata esterna – ininfluenti ai fini della presente esecuzione immobiliare) in virtù della Denuncia di Inizio Attività (DIA) acquisita agli atti del Comune di Venosa in data 08 marzo 2000 prot. n. 1812..

PREZZO BASE euro 80.000,00.

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 catastali intervenuti.

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

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

Ipotesi particolari:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

5) **Situazioni di comproprietà.**



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

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

Laddove poi l'atto di acquisto del bene in capo all'esecutato contenga una **riserva di usufrutto** in favore del dante causa o di un terzo, l'esperto dovrà avere cura di verificare sempre e se tale riserva

sia stata trascritta e se l'usufruttuario sia ancora in vita. A tale scopo acquisirà il **certificato di esistenza in vita ed eventualmente di morte** di quest'ultimo.

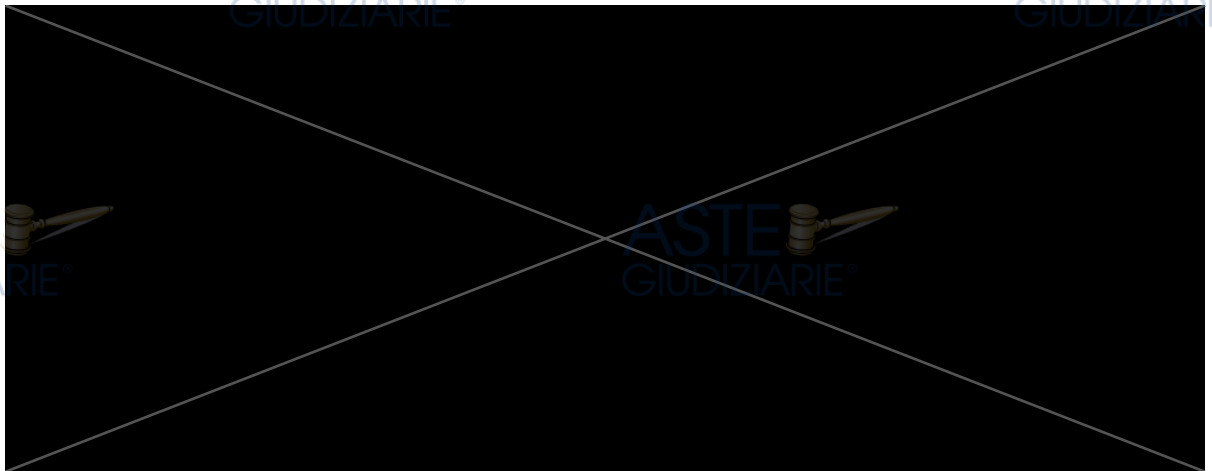
Si riportano di seguito tutti i passaggi di proprietà relativi ai beni pignorati intervenuti fra la trascrizione del pignoramento e risalendo, a ritroso, al primo passaggio di proprietà trascritto in data antecedente di venti anni alla trascrizione del pignoramento.


- Atto pubblico di Divisione Rep. N. 12451 Raccolta n 5.831 - Pubblico ufficiale 
 - (Trascrizione n. 3476.1/2000 in atti dal 28/03/2000)
dell'11/03/2000, di cui si riporta copia all'allegato 6, in favore di:

○



- Denuncia (nei passaggi per causa di morte) del 03/06/2005 - UR Sede Melfi (PZ)
Registrazione Volume 9 n. 23 registrato in data 17/01/2006 - Successione Voltura n.
1123.1/2006 - Pratica n. PZ0006104 in atti dal 19/01/2006, in favore di:



- Atto pubblico di Divisione a Stralcio Rep. N. 37.690 Raccolta n 16.892 - Pubblico ufficiale
 - (Nota presentata con Modello Unico n.
7789.2/2009 Reparto PI di Potenza in atti dal 10/06/2009) dell'19/05/2009, di cui si
riporta copia all'allegato 7, in favore di:



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

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

Indicherà altresì:

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

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

Tale documentazione deve essere sempre allegata alla relazione di stima.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

- deve predisporre apposita **planimetria dello stato reale dei luoghi con opportuna indicazione grafica delle riscontrate difformità**, inserendo la detta planimetria sia in formato ridotto nel testo della relazione in risposta al presente quesito, sia in formato ordinario in allegato alla relazione medesima;

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

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

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

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

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

- lo stato della procedura presso gli uffici tecnici competenti (pareri; deliberazioni; ecc.);
- i costi della sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte e/o ancora da corrispondersi;
- la conformità del fabbricato ai grafici di progetto depositati a corredo dell'istanza (segnalando, anche in tal caso graficamente, le eventuali difformità);

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

A quest'ultimo riguardo, l'esperto deve:

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



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

i. **artt. 31 e seguenti della legge n. 47 del 1985** (in linea di principio, immobili ed opere abusive ultimati entro la data del 1.10.1983 ed alle condizioni ivi indicate);

ii. **art. 39 della legge n. 724 del 1994** (in linea di principio, opere abusive ultimate entro la data del 31.12.1993 ed alle condizioni ivi indicate);

iii. **art. 32 del D.L. n. 269 del 2003 convertito in legge n. 326 del 2003** (in linea di principio, opere abusive ultimate entro la data del 31.3.2003 ed alle condizioni ivi indicate);

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

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

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

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

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

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

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

Il fabbricato di cui fanno parte i beni pignorati è stato costruito in virtù della concessione edilizia n. 2162 rilasciata dal Sindaco del Comune di Venosa in data 08 febbraio 1995, integrata, per lavori secondari esterni (gradinata), dalla Denuncia di Inizio Attività (D.I.A.) prot. n. 1812 del 08 marzo 2000. Sono stati acquisiti presso l'Ufficio Tecnico comunale gli elaborati grafici di progetto, utilizzati per la verifica di conformità con lo stato reale (v. Allegato 5).

L'edificazione del fabbricato risale alla seconda metà degli anni '90, in coerenza con i titoli abilitativi rilasciati. La tipologia costruttiva e le finiture confermano tale epoca di realizzazione.



Dal confronto tra la planimetria di progetto e lo stato reale dei luoghi, è emersa una difformità planimetrica interna limitata alla diversa distribuzione dei tramezzi e alla modifica di alcuni varchi interni, senza variazioni della sagoma, del volume o delle superfici complessive.

Tali difformità, di carattere esclusivamente distributivo, non incidono sulla struttura portante né sui parametri urbanistici e configurano una difformità edilizia di modesta entità, sanabile ai sensi dell'art. 36 del D.P.R. 380/2001 (accertamento di conformità).

Poiché le modifiche interne risultano conformi agli strumenti urbanistici vigenti e ai parametri del titolo originario, la sanatoria risulta ammissibile previa presentazione di istanza di accertamento di conformità.

I costi stimati per la regolarizzazione amministrativa e catastale sono quantificabili in circa € 3.000,00 – comprensivi di diritti comunali, sanzioni pecuniarie e oneri tecnici professionali.

Non risultano pratiche di condono edilizio pregresse, provvedimenti repressivi o ordini di demolizione, pendenze sanzionatorie a carico del bene.

Non è stato rinvenuto certificato di agibilità riferito alle unità immobiliari in esame.

QUESITO N. 7

Indicare lo stato di possesso attuale dell'immobile

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

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

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

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

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

Nel caso di **immobile occupato da soggetti terzi con contratto di locazione opponibile alla procedura** (ad esempio, contratto di locazione registrato in data antecedente al pignoramento),

l'esperto verificherà se il canone di locazione sia inferiore di un terzo al valore locativo di mercato o a quello risultante da precedenti locazioni al fine di consentire al giudice dell'esecuzione ed all'eventuale aggiudicatario di procedere alle determinazioni di cui all'art. 2923, terzo comma, cod. civ.

Nel caso di **immobile occupato da soggetti terzi senza alcun titolo o con titolo non opponibile alla procedura** (ad esempio, occupante di fatto; occupante in forza di contratto di comodato; ecc.),

l'esperto procederà alle determinazioni di seguito indicate:

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

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

Sulla base dei documenti acquisiti e del sopralluogo effettuato in data 14 marzo 2025 è emerso che i beni oggetto di pignoramento risultano ad oggi nella disponibilità degli esecutati.

QUESITO n. 8

Specificare i vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene

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

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

- a) verificare – in presenza di trascrizioni di pignoramenti diversi da quello originante la presente procedura espropriativa – la pendenza di **altre procedure esecutive** relative ai medesimi beni pignorati, riferendo lo stato delle stesse (assumendo le opportune informazioni presso la cancelleria del Tribunale). Nel caso in cui sia ancora pendente precedente procedura espropriativa, l'esperto ne darà immediata segnalazione al giudice dell'esecuzione al fine dell'adozione dei provvedimenti opportuni relativi alla riunione;
- b) verificare – in presenza di trascrizioni di domande giudiziali sugli immobili pignorati – la pendenza di **procedimenti giudiziari civili** relativi ai medesimi beni pignorati, acquisendo copia dell'atto introduttivo e riferendo circa lo stato del detto procedimento (assumendo le opportune informazioni presso la cancelleria del Tribunale). La documentazione così acquisita sarà allegata alla relazione;

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

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

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

In particolare, l'esperto indicherà:

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

Tra questi si segnalano in linea di principio:

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

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

Tra questi si segnalano:

- 1) Iscrizioni ipotecarie;
- 2) Pignoramenti ed altre trascrizioni pregiudizievoli (sequestri conservativi; ecc.);
- 3) Difformità urbanistico-edilizie (con indicazione del costo della regolarizzazione come determinato in risposta al quesito n. 6 e la precisazione che tale costo è stato detratto nella



determinazione del prezzo base d'asta laddove non si sia proceduto alla regolarizzazione in corso di procedura);

4) Difformità Catastali (con indicazione del costo della regolarizzazione come determinato in risposta al quesito n. 3 e la precisazione che tale costo è stato detratto nella determinazione del prezzo base d'asta laddove non si sia proceduto alla regolarizzazione in corso di procedura).

Di seguito si specificano vincoli ed oneri gravanti sul bene:

- Non vi è presenza di trascrizioni di pignoramenti diversi da quello originante la presente procedura espropriativa nonché la pendenza di altre procedure esecutive relative ai medesimi beni pignorati.
- Non vi è la pendenza di procedimenti giudiziari civili ai medesimi beni pignorati.
- Non vi è nessun provvedimento giudiziale di assegnazione al coniuge della casa coniugale.
- Sui beni non gravano provvedimenti impositivi di vincoli storico-artistici.
- Non vi è alcun Regolamento Condominiale.

SEZIONE A: Non vi sono oneri e vincoli a carico dell'acquirente.

SEZIONE B: Non vi sono oneri e vincoli cancellati o comunque regolarizzati nel contesto della procedura.

QUESITO n. 9

Verificare se i beni pignorati ricadano su suolo demaniale

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

I beni pignorati, nonché l'intero fabbricato, non ricadono su suolo demaniale.

QUESITO n. 10

Verificare l'esistenza di pesi od oneri di altro tipo

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

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

All'uopo, laddove il diritto sia costituito a favore di **sogetto 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.

Alla luce delle verifiche svolte e della documentazione acquisita non risulta che i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico, non emergono elementi che facciano ritenere che il diritto in capo agli esecutati sia di natura diversa dalla piena proprietà, non si rileva la necessità di sospendere le operazioni di stima, né di depositare nota al G.E.

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.

Non essendovi un Condominio costituito, le spese condominiali ordinarie non risultano documentate, ma si presumono di entità modesta. Inoltre nessuna spesa straordinaria risulta deliberata o in corso, non sono note morosità accertate per le annualità precedenti, non risultano procedimenti giudiziari in corso concernenti il compendio immobiliare.

Procedere alla valutazione dei beni

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

- nella eventuale **mancata immediata disponibilità** dell'immobile alla data di aggiudicazione;
- nelle eventuali diverse modalità fiscali tra gli acquisiti a libero mercato e gli acquisiti 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 D.L. 83/2015 convertito in legge n. 132/2015. La metodologia di stima applicata prevede anche la comparazione dell'immobile oggetto di stima ad altri immobili simile per ubicazione e tipologia, di cui sono noti i prezzi unitari di mercato.

La determinazione della superficie commerciale è stata fatta tenendo conto di quanto stabilito dalle 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;
 - 35 % dei patii e porticati;
 - 60 % delle verande; [...]

CESPITE: Foglio 58 – Particella 658 – Sub. 4			
Tipo Catasto: Fabbricati			
Ubicazione: VIA ALDO MORO n. 2			
Categoria: C/2			
Rendita catastale: € 224,14			
Descrizione	Formula di calcolo	Superficie lorda [m ²]	Superficie commerciale [m ²]
A. Superfici coperte calpestabili	100 %	130,00	130,00
B. superfici pareti portanti interne e perimetrali	50 %	25,00	12,50
TOTALE SUP. COMMERCIALE (in cifra tonda):			142,50
CESPITE: Foglio 58 – Particella 658 – Sub. 7			
Tipo Catasto: Fabbricati			
Ubicazione: VIA ALDO MORO n. 2			
Categoria: C/2			
Rendita catastale: € 224,14			
Descrizione	Formula di calcolo	Superficie lorda [m ²]	Superficie commerciale [m ²]
A. Superfici coperte calpestabili	100 %	190,00	190,00
B. superfici pareti portanti interne e perimetrali	50 %	17,00	8,50
TOTALE SUP. COMMERCIALE (in cifra tonda):			198,50

I parametri di riferimento per la determinazione del prezzo a base d'asta sono stati desunti dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) dell'Agenzia delle Entrate relativo al 1° semestre del 2025.

Tipologia Zona OMI	Stato conservativo	Valore mercato €/mq			Valore Locazione €/mq		
		Minimo	Massimo	Superficie	Minimo	Massimo	Superficie
Magazzini	NORMALE	230,00	340,00	Lorda	0,70	1,10	Lorda

Considerando come valore di riferimento il valore medio (OMI 1° semestre 2025) di € 285,00 e applicando i seguenti coefficienti di differenziazione a tutti i cespiti con esclusione del solo "Sub.16", che tengano conto dello stato di incompletezza delle finiture e degli impianti alla data di riferimento.

N°	Descrizione	Coefficiente
1	FINITURA – Assente (Necessita completamento)	1,00
2	IMPIANTI – Assenti (Necessitano completamento)	1,00
Coefficiente globale:		1,00

Ne deriva che il più probabile valore di mercato dei cespiti sopra descritti è pari a:

Cespiti	Valore di riferimento	Coefficiente di differenziazione	Superficie commerciale	Valore stimato
Foglio 58 Particella 658 Sub. 4	285,00 €/m ²	1,00	142,50m ²	€ 40.612,50
Foglio 58 Particella 658 Sub. 7	285,00 €/m ²	1,00	198,50 m ²	€ 56.572,50
Stima totale degli immobili:				€ 97.182,00

Come indicato in risposta al Quesito n. 6, si detrae dal valore complessivo il costo stimato per la sanatoria urbanistica delle difformità planimetriche pari a € 3.000,00.

Lotto 1 = € 94.182,00

In considerazione della natura di vendita forzata, delle condizioni del bene e del contesto di mercato locale, si propone una riduzione del 15% rispetto al valore di mercato per rendere l'acquisto competitivo rispetto al libero mercato.

Lotto 1 = € 80.057,25

In cifra tonda:

Prezzo base d'asta proposto:

Lotto 1 = € 80.000,00 (Euro ottantamila/00)

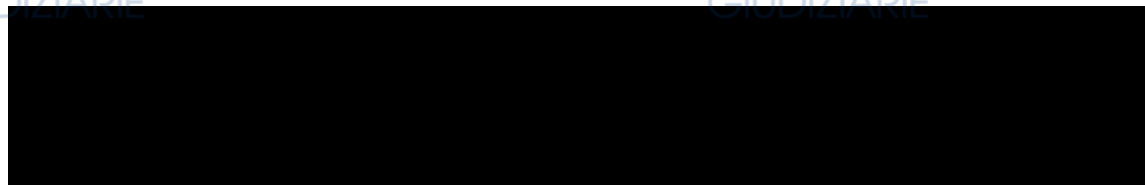
QUESITO n. 13

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.

L'immobile è stato pignorato per la piena proprietà quota 1/1 agli esegutati:



Le quote di comproprietà indivisa tra i esegutati non sono suscettibili di separazione materiale, trattandosi di locali unitari e funzionalmente connessi.

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 esegutato alla data del pignoramento, nonché alla data attuale, acquisendo e depositando **certificato di residenza storico** rilasciato dal competente ufficio comunale.

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

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

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

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

In ogni caso, in ordine al regime patrimoniale dell'esecutato, qualora dagli elementi complessivamente in atti risulti essere intervenuta sentenza di annullamento del matrimonio

oppure di scioglimento o cessazione degli effetti civili oppure di separazione personale e tale sentenza non risulti essere stata annotata a margine dell'atto di matrimonio, l'esperto procederà – laddove possibile – ad acquisire tale sentenza e a verificarne il passaggio in giudicato.

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

In ottemperanza al presente quesito, lo scrivente ha provveduto a richiedere e quindi acquisire le informazioni e la documentazione necessaria per la verifica dello stato civile, della residenza e, ove applicabile, del regime patrimoniale dei debitori esecutati.

La certificazione rilasciata dal Comune di Venosa viene riportata all'allegato 8.

ELENCO DEGLI ALLEGATI

- 1 – Visura catastale attuale dei beni oggetto di esecuzione;
- 2 – Visura catastale storica dei beni oggetto di esecuzione;
- 3 – Estratto di mappa catastale;
- 4 – Planimetria catastale dei beni oggetto di esecuzione;
- 5 – Estratto della concessione edilizia n. 2162 del 08 febbraio 1995;
- 6 – Atto di divisione n. Rep. 12451 del 11.03.2000;
- 7 – Atto di divisione n. Rep. 37690 del 19.05.2009;
- 8 – Certificati anagrafici degli esecutati;
- 9 – Documentazione fotografica;
- 10 – Verbale del sopralluogo peritale del 14.03.2025.

Tanto di doveva ad espletamento dell'incarico ricevuto.

Potenza, 20/10/2025

L'esperto estimatore
Ing. Francesco Rocco Abruzzese

