TRIBUNALE DI POTENZA
UFFICIO ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

* * *

ESECUZIONE IMMOBILIARE

Promossa da

[redacted]

contro

[redacted]

R.G.E.: n.°30/23

****

RELAZIONE DI STIMA DEL COMPENDIO IMMOBILIARE

****

GIUDICE ESECUZIONE I: Dott.ssa Angela ALBORINO
CONSULENTE TECNICO: Geom. Giovanna LAINO

Paterno di Lucania, li 10/01/2026

Il C.T.U.
Geom. Giovanna Laino

** * * Relazione di Consulenza Tecnica * * **

All'Ill.mo Sig. Giudice delle Esecuzioni Immobiliari – Dott.ssa Angela Alborino

Oggetto: Procedimento di espropriazione immobiliare promosso da [redacted] Giudice E. dott.ssa Angela Alborino –RGE n.°30/23
C.T.U.: Geom. Giovanna Laino

La scrivente ***geom. Giovanna Laino,*** iscritta all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Potenza e con studio in Paterno (Pz) alla via Cappella Vecchia n.°18, per il procedimento di espropriazione immobiliare di cui all'oggetto, con Ordinanza del *30/04/2024* è stata nominata *C.T.U. dalla S.V. - Giudice delle Esecuzioni Immobiliari,* unitamente al custode giudiziario *avv.to Monica De Luca,* fissando l'udienza per le determinazioni in ordine alle modalità della vendita dei beni staggiti, il conferimento dell'incarico e la precisazione dei seguenti quesiti, riportati di seguito da *pag. 2) a pag. 16).*
Il tutto come segue:

I> Il giudice dell'esecuzione incarica l'esperto stimatore di provvedere agli adempimenti ex **art. 173 bis disp. att. c.p.c.** e di seguito indicati:

CONTROLLO PRELIMINARE: verificare la completezza della documentazione depositata ex art. 567 c.p.c.
In particolare, l'esperto deve precisare in primo luogo:
- se il creditore procedente abbia optato per il deposito dei **certificati della Conservatoria dei RR.II. sulle iscrizioni e trascrizioni gravanti sul bene pignorato**;
oppure:
- se il creditore procedente abbia optato per il deposito di **certificazione notarile sostitutiva**.
Nel primo caso (**certificati delle iscrizioni e trascrizioni**), l'esperto deve precisare in riferimento a ciascuno degli immobili pignorati:

- se la certificazione delle iscrizioni si estenda per un periodo pari ad almeno venti anni a ritroso dalla trascrizione del pignoramento e sia stata richiesta in relazione a ciascun soggetto che risulti proprietario (sulla scorta dei pubblici registri immobiliari) per il periodo considerato;
- se la certificazione delle trascrizioni (sia a favore, che contro) risalga sino ad un atto di acquisto derivativo od originario che sia stato trascritto in data antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento e sia stata richiesta in relazione a ciascun soggetto che risulti proprietario (sulla scorta dei pubblici registri immobiliari) per il periodo considerato.

Nel secondo caso (**certificazione notarile sostitutiva**), l'esperto deve precisare in riferimento a ciascuno degli immobili pignorati:

- se la certificazione risalga sino ad un atto di acquisto derivativo od originario che sia stato trascritto in data antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento.

In secondo luogo, l'esperto deve precisare se il creditore procedente abbia depositato l'**estratto catastale attuale** (relativo cioè alla situazione al giorno del rilascio del documento) e l'**estratto catastale storico** (estratto che deve riguardare il medesimo periodo preso in considerazione dalla certificazione delle trascrizioni: il periodo cioè sino alla data dell'atto di acquisto derivativo od originario antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento).
Nel caso di deposito della certificazione notarile sostitutiva, l'esperto deve precisare se i dati catastali attuali e storici degli immobili pignorati siano indicati nella detta certificazione.
In terzo luogo, l'esperto deve precisare se il creditore procedente abbia depositato il **certificato di stato civile** dell'esecutato.
In difetto, l'esperto deve procedere all'immediata acquisizione dello stesso, precisando lo stato civile dell'esecutato come risultante dal certificato.
Nel caso di rapporto di esistenza di rapporto di coniugio, sempre in sede di controllo preliminare (e fermo restando quanto richiesto in risposta al quesito n. 14) l'esperto deve acquisire il **certificato di matrimonio** rilasciato dal Comune del luogo in cui sia stato celebrato, con indicazione delle annotazioni a margine.
Laddove risulti che alla data dell'acquisto l'esecutato fosse coniugato in regime di comunione legale ed il pignoramento non sia stato notificato al coniuge comproprietario, l'esperto indicherà tale circostanza al creditore procedente ed al G.E..
QUESITO n. 1: identificare i diritti reali ed i beni oggetto del pignoramento.
L'esperto deve precisare quali siano i **diritti reali** (piena proprietà; nuda proprietà; usufrutto; intera proprietà; quota di ½, ¼; 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 ½; quota di ½ in luogo della minor quota di ¼; 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 ½ in luogo dell'intera proprietà; quota di ¼ in luogo della maggior quota di ½; ecc.), l'esperto sospenderà le operazioni di stima, dandone immediata comunicazione al G.E. per le determinazioni sul prosieguo.

In ordine al secondo profilo (**beni pignorati**), in risposta al presente quesito l'esperto deve precisare unicamente l'oggetto del pignoramento assumendo come riferimento i dati di identificazione catastale indicati nell'atto di pignoramento (senza procedere alla descrizione materiale del bene, descrizione alla quale dovrà invece procedersi separatamente in risposta al quesito n. 2).
Al riguardo:
- nell'ipotesi di **"difformità formali"** dei dati di identificazione catastale (**dati indicati nell'atto di pignoramento diversi da quelli agli atti del catasto alla data del pignoramento medesimo**), l'esperto dovrà precisare la difformità riscontrata:

- nel caso in cui l'atto di pignoramento rechi l'indicazione del bene con dati di identificazione catastali completamente errati (indicazione di foglio catastale inesistente o corrispondente ad altra zona; indicazione di p.lla catastale inesistente o corrispondente a bene non in titolarità dell'esecutato; indicazione di sub catastale inesistente o corrispondente a bene non in titolarità dell'esecutato), l'esperto sospenderà le operazioni di stima, dandone immediata comunicazione al G.E. per le determinazioni sul prosieguo (depositando altresì la documentazione acquisita);
- nel caso in cui l'atto di pignoramento rechi l'indicazione del bene secondo una consistenza catastale non omogenea rispetto a quella esistente alla data del pignoramento (segnatamente: indicazione del bene con i dati del Catasto Terreni laddove sul terreno vi era già stata edificazione di fabbricato oggetto di autonoma individuazione al Catasto Fabbricati), l'esperto sospenderà le operazioni di stima, dandone immediata comunicazione al G.E. per le determinazioni sul prosieguo (depositando altresì la documentazione acquisita);
- nel caso in cui l'atto di pignoramento rechi l'indicazione del bene secondo una consistenza catastale omogenea ma difforme rispetto a quella esistente alla data del pignoramento (indicazione di p.lla del C.F. o del C.T. già soppressa e sostituita da altra p.lla; indicazione di sub del C.F. già soppresso e sostituito da altro sub), l'esperto preciserà:
  - se la variazione catastale intervenuta prima del pignoramento abbia avuto *carattere meramente nominale* (nel senso cioè che non abbia comportato variazione della planimetria catastale corrispondente: ad esempio, variazione per modifica identificativo-allineamento mappe), nel qual caso l'esperto proseguirà nelle operazioni di stima;
  - se la variazione catastale intervenuta prima del pignoramento abbia avuto *carattere sostanziale* (nel senso cioè che abbia comportato variazione della planimetria catastale corrispondente: ad esempio, fusione e modifica), l'esperto informerà immediatamente il G.E. per le determinazioni sul prosieguo, producendo tutta la documentazione necessaria per la valutazione del caso;
  - nell'ipotesi di **"difformità sostanziali"** dei dati di identificazione catastale (**difformità della situazione di fatto rispetto alla planimetria di cui ai dati di identificazione catastale**: ad esempio, fabbricato interamente non accatastato al C.F.; vani non indicati nella planimetria; diversa distribuzione di fatto dei vani, ecc.), l'esperto proseguirà nelle operazioni di stima assumendo come oggetto del pignoramento il bene quale effettivamente esistente (rinviando alla risposta al quesito n. 3 per l'esatta descrizione delle difformità riscontrate).

In ogni caso, l'esperto deve assumere come dati di riferimento unicamente l'indicazione del **comune censuario, foglio, p.lla e sub catastali**.
I dati di altro tipo (rendita catastale; classamento; ecc.) e le relative modifiche non devono essere presi in considerazione dall'esperto.
In particolare, quindi, le variazioni intercorse quanto alla rendita; classamento; ecc. non devono essere riportate nel testo della relazione.

Al fine dell'esatta individuazione dei fabbricati e dei terreni oggetto di pignoramento, l'esperto stimatore deve sempre effettuare una **sovrapposizione delle ortofoto o delle foto satellitari**, reperibili anche sul web, con le mappe catastali elaborate dalla SOGEI.
L'esperto deve darne esplicitamente atto nella relazione in risposta al presente quesito ed inserire le sovrapposizioni effettuate sia nel testo della relazione, che negli allegati alla stessa.

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

In risposta a tale quesito, l'esperto deve poi procedere alla **formazione** – sulla base delle caratteristiche dei beni pignorati ed in ogni caso in modo da assicurare la maggiore appetibilità sul mercato degli stessi – di **uno o più lotti per la vendita**, indicando per ciascun immobile compreso nel lotto almeno **tre confini** ed i **dati di identificazione catastale** (con indicazione in tal caso, unicamente dei dati di identificazione attuali).
I confini del bene devono essere menzionati con precisione, preferibilmente mediante l'esatta indicazione dei dati catastali degli immobili confinanti (foglio, p.lla, sub) od altri elementi certi (ad esempio: via; strada; ecc.). L'esperto non deve limitarsi a riportare genericamente la dizione "immobile confinante con fondo agricolo, con proprietà aliena, ecc.".
Nella **formazione dei lotti**, laddove sia indispensabile e comunque previa istanza scritta da rivolgersi al G.E. (in cui siano specificamente indicate e motivate le esigenze di indispensabilità) ed autorizzazione dello stesso, procederà altresì alla realizzazione del frazionamento e dell'accatastamento, allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale.
Nella formazione dei lotti (unico o plurimi) l'esperto deve assicurare la maggiore appetibilità dei beni. In particolare, la suddivisione in lotti deve essere evitata laddove l'individuazione di un unico lotto renda più appetibile il bene sul mercato. In ogni caso, l'esperto deve evitare nei limiti del possibile la costituzione di servitù di passaggio.

QUESITO n. 2: elencare ed individuare i beni componenti ciascun lotto e procedere alla descrizione materiale di ciascun lotto.
L'esperto deve procedere alla **descrizione materiale** di ciascun lotto, mediante l'esatta indicazione della **tipologia** di ciascun immobile, della sua **ubicazione** (città, via, numero civico, piano, eventuale numero d'interno), degli **accessi**, delle eventuali **pertinenze** (previo accertamento del vincolo pertinenziale sulla base delle planimetrie allegate alla denuncia di costruzione presentata in catasto, della scheda catastale, delle indicazioni contenute nell'atto di acquisto nonché nella relativa nota di trascrizione e dei criteri oggettivi e soggettivi di cui all'art. 817 c.c.), degli accessori, degli eventuali millesimi di parti comuni, specificando anche il contesto in cui essi si trovano, le caratteristiche e la destinazione della zona e dei servizi da essa offerti nonché le caratteristiche delle zone confinanti.
Con riguardo alle **pertinenze** ed in linea di principio, l'esperto non procederà alla descrizione di beni dotati di autonomo identificativo catastale che non siano stati oggetto di espressa indicazione nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione (salvo che si tratti di beni censiti come "beni comuni non censibili").
Con riferimento al singolo bene, devono essere indicate eventuali **dotazioni condominiali** (es. posti auto comuni; giardino; ecc.), la tipologia, l'altezza interna utile, la composizione interna, la superficie netta, il coefficiente utilizzato ai fini della determinazione della superficie commerciale, la superficie commerciale medesima, l'esposizione, le condizioni di manutenzione, le caratteristiche strutturali, nonché le caratteristiche interne di ciascun immobile, precisando per ciascun elemento l'attuale stato di manutenzione e – per gli impianti – la loro rispondenza alla vigente normativa e, in caso contrario, i costi necessari al loro adeguamento.
In particolare, l'esperto deve verificare se l'immobile sia dotato di **attestato di prestazione energetica** (acquisendolo se esistente) 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 della espropriazione in corso, anche se di proprietà dello stesso esecutato.
La medesima circostanza deve essere evidenziata in relazione ad esempio a fabbricati per i quali l'accesso con mezzi rotabili sia possibile solamente attraverso il passaggio su cortile di proprietà esclusiva di un terzo o dell'esecutato medesimo e che non sia stato pignorato.

Nella descrizione dello stato dei luoghi in risposta al presente quesito, l'esperto deve sempre inserire già nel corpo della relazione (e non solamente tra gli allegati) un **numero sufficiente di fotografie**. L'inserimento delle fotografie nel corpo della relazione mira infatti a rendere agevole la comprensione della descrizione fornita.
Le fotografie saranno altresì inserite tra gli allegati alla relazione indicando con apposite didascalie a quale immobile di riferiscano, mediante la indicazione della ubicazione (comune, via, numero) e dei dati catastali.

In risposta al presente quesito, l'esperto deve procedere altresì alla predisposizione di **planimetria dello stato reale dei luoghi**.
Anche la planimetria deve essere inserita sia in formato ridotto nel testo della relazione (in modo da rendere agevole la comprensione della descrizione fornita), sia in formato ordinario in allegato alla relazione medesima.

QUESITO n. 3: procedere alla identificazione catastale del bene pignorato.
L'esperto deve procedere all'**identificazione catastale** dei beni pignorati per ciascun lotto.
Al riguardo, l'esperto:

- deve acquisire **estratto catastale anche storico** per ciascun bene aggiornato all'attualità, nonché la **planimetria catastale corrispondente** (procedendo SEMPRE al deposito della stessa tra gli allegati alla relazione o precisando eventualmente l'assenza della stessa agli atti del Catasto).
In particolare, nell'ipotesi in cui il primo atto d'acquisto anteriore di venti anni alla trascrizione del pignoramento (come indicato nella certificazione ex art. 567, secondo comma, c.p.c.) dovesse risultare antecedente alla meccanizzazione del Catasto, l'esperto dovrà produrre l'estratto catastale storico anche per il periodo precedente la meccanizzazione;
- deve ricostruire la **storia catastale** del bene, indicando le variazioni intervenute nel tempo e precisando – nel caso di immobili riportati in C.F. – la p.lla del terreno identificato al C.T. sul quale il fabbricato sia stato edificato.
A questo proposito, è sempre necessario che l'esperto precisi tutti i passaggi catastali intervenuti dalla originaria p.lla del C.T. alla p.lla attuale del C.F. (producendo sempre la relativa documentazione di supporto);
- deve precisare l'**esatta rispondenza formale** dei dati indicati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione, nonché nel negozio di acquisto, con le risultanze catastali, analiticamente indicando le eventuali difformità (quanto a foglio, p.lla e subalterno);
- deve indicare le **variazioni** (riguardanti esclusivamente i dati identificativi essenziali: comune censuario, foglio, p.lla e subalterno) che siano state eventualmente richieste dall'esecutato o da terzi o disposte di ufficio e che siano intervenute in un momento successivo rispetto alla trascrizione dei dati riportati correttamente nel pignoramento, precisando:

- se a tali variazioni corrisponda una modifica nella consistenza materiale dell'immobile (ad esempio, scorporo o frazionamento di un vano o di una pertinenza dell'unità immobiliare che vengono 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.

QUESITO n. 4: procedere alla predisposizione di schema sintetico-descrittivo del lotto.
L'esperto stimatore deve procedere alla predisposizione – per ciascun lotto individuato e descritto in risposta ai precedenti quesiti – del seguente **prospetto sintetico**:
LOTTO n. 1 (oppure LOTTO UNICO): – piena ed intera (oppure **quota di 1/2, di 1/3**, ecc.) proprietà (o altro diritto reale) di **appartamento** (o **terreno**) ubicato in _____ alla via _____ n. ___ , piano _____ int. _____ ; è composto da _____ , confina con _____ a sud, con _____ a nord, con ____ ad ovest, con ____ ad est; è riportato nel **C.F.** (o **C.T.**) del **Comune di _____** al **foglio _____** , **p.lla ___** (*ex* p.lla _____ o già scheda _____) , **sub _____**; il descritto stato dei luoghi corrisponde alla consistenza catastale (oppure, non corrisponde in ordine a _____); vi è concessione edilizia (o in sanatoria) n. __ del _____ , cui è conforme lo stato dei luoghi (oppure, non è conforme in ordine a _____); oppure, lo stato dei luoghi è conforme (o difforme _____) rispetto alla istanza di condono n. _____ presentata il _____ , oppure , l'immobile è abusivo e a parere dell'esperto stimatore può (o non può) ottenersi sanatoria *ex* artt. _____ (per il fabbricato); risulta (oppure non risulta) ordine di demolizione del bene; ricade in zona _____ (per il terreno);
PREZZO BASE euro _____ ;
LOTTO n. 2 : ecc.

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

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 denunzia di successione; trascrizione di verbale di pubblicazione di testamento), l'esperto dovrà eseguire autonoma ispezione presso i registri immobiliari sul nominativo del dante causa, individuando l'atto d'acquisto in favore dello stesso e risalendo ad un atto *inter vivos* a carattere traslativo (ad esempio: compravendita; donazione; permuta; cessione di diritti reali; ecc.).
Qualora l'atto individuato abbia parimenti natura di atto *mortis causa* oppure si tratti di atto *inter vivos* ma a carattere non traslativo (ad esempio: divisione), l'esperto dovrà procedere ulteriormente a ritroso sino ad individuare un atto *inter vivos* a carattere traslativo nei termini sopra precisati.
Qualora l'ispezione non sia in grado di condurre all'individuazione di un atto *inter vivos* a carattere traslativo sebbene condotta a ritroso per un considerevole lasso di tempo, l'esperto darà conto di tale circostanza nella relazione.
In tal caso, l'esperto preciserà comunque se quantomeno l'intestazione nei registri del Catasto corrisponda al nominativo del soggetto indicato dai Registri Immobiliari.
2) Atto anteriore al ventennio avente natura di **atto *inter vivos* a carattere non traslativo.**
Nel caso in cui il primo atto antecedente di venti anni la trascrizione del pignoramento abbia natura di **atto *inter vivos* a carattere non traslativo** (ad esempio: divisione), l'esperto dovrà parimenti eseguire ispezione presso i registri immobiliari sui nominativi dei danti causa, individuando l'atto d'acquisto in favore degli stessi e risalendo ad un atto *inter vivos* a carattere traslativo nei termini anzidetti (ad esempio: compravendita; donazione; permuta; cessione di diritti reali; ecc.).
3) Terreni acquisiti con **procedura di espropriazione di pubblica utilità.**
Nel caso di fabbricati edificati su terreni acquisiti con **procedura di espropriazione di pubblica utilità** (ad esempio, nel caso di convenzioni per l'edilizia economica e popolare), l'esperto acquisirà presso la P.A. competente la documentazione relativa all'emissione dei decreti di occupazione d'urgenza e/o di esproprio, precisando – in difetto dell'adozione di formale provvedimento di esproprio – se sia intervenuta irreversibile trasformazione dei suoli e comunque fornendo ogni informazione utile al riguardo (anche con riguardo ad eventuali contenziosi in atto).
4) Beni già in titolarità di **istituzioni ecclesiastiche**.
Nel caso di beni in origine in titolarità di istituzioni ecclesiastiche (Istituti diocesani per il sostentamento del clero; mense vescovili; ecc.), l'esperto preciserà se l'intestazione nei registri del Catasto corrisponda al nominativo del soggetto indicato dai Registri Immobiliari.
5) **Situazioni di comproprietà.**
L'esperto avrà sempre cura di riscontrare la eventuale **situazione di comproprietà** dei beni pignorati, anche con riferimento al dante causa del debitore esecutato, con la specificazione della sua natura (comunione legale tra coniugi oppure ordinaria) e della misura delle quote di ciascuno dei partecipanti.

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

QUESITO n. 6: verificare la regolarità del bene o dei pignorati sotto il profilo edilizio ed urbanistico.
L'esperto deve procedere alla verifica della **regolarità dei beni sotto il profilo edilizio ed urbanistico,** tenuto conto delle modifiche apportate all'art. 172 bis (numeri 7, 8 e 9) dis. Att. c.p.c., che di seguito si riportano: *"7) in caso di opere abusive, il controllo della possibilità di sanatoria ai sensi dell'articolo 36 del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n.380 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, la verifica sull'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, la verifica, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'articolo 40, comma sesto , della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'art. 46, comma quinto del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria; 8) la verifica che i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero che il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli;9) l'informazione sull'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, su eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, su eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato[1]."*
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.

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

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:

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

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

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

c) 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;

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Nel caso di **immobile occupato da soggetti terzi con contratto di locazione opponibile alla procedura** (ad esempio, contratto di locazione registrato in data antecedente al pignoramento), l'esperto verificherà se il canone di locazione sia inferiore di un terzo al valore locativo di mercato o a quello risultante da precedenti locazioni al fine di consentire al giudice dell'esecuzione ed all'eventuale aggiudicatario di procedere alle determinazioni di cui all'art. 2923, terzo comma, cod. civ.

Nel caso di **immobile occupato da soggetti terzi senza alcun titolo o con titolo non opponibile alla procedura** (ad esempio, occupante di fatto; occupante in forza di contratto di comodato; ecc.), l'esperto procederà alle determinazioni di seguito indicate:

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

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

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

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

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

a) verificare – in presenza di trascrizioni di pignoramenti diversi da quello originante la presente procedura espropriativa – la pendenza di **altre procedure esecutive** relative ai medesimi beni pignorati, riferendo lo stato delle stesse (assumendo le opportune informazioni presso la cancelleria del Tribunale).
   Nel caso in cui sia ancora pendente precedente procedura espropriativa, l'esperto ne darà immediata segnalazione al giudice dell'esecuzione al fine dell'adozione dei provvedimenti opportuni relativi alla riunione;
b) verificare – in presenza di trascrizioni di domande giudiziali sugli immobili pignorati – la pendenza di **procedimenti giudiziali civili** relativi ai medesimi beni pignorati, acquisendo copia dell'atto introduttivo e riferendo circa lo stato del detto procedimento (assumendo le opportune informazioni presso la cancelleria del Tribunale).
   La documentazione così acquisita sarà allegata alla relazione;
c) acquisire copia di eventuale **provvedimento giudiziale di assegnazione al coniuge** della casa coniugale;
d) acquisire copia di provvedimenti impositivi di **vincoli storico-artistici**;
e) verificare – per gli immobili per i quali sia esistente un condominio – l'esistenza di **regolamento condominiale** e la eventuale trascrizione dello stesso;
f) acquisire copia degli **atti impositivi di servitù** sul bene pignorato eventualmente risultanti dai Registri Immobiliari.

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

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

In particolare, l'esperto indicherà:

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

Tra questi si segnalano in linea di principio:

- Domande giudiziali;
- Atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura;
- Convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge;

- Altri pesi o limitazioni d'uso (es. oneri reali, obbligazioni *propter rem*, servitù, uso, abitazione, ecc.), anche di natura condominiale;
- Provvedimenti di imposizione di vincoli storico-artistici e di altro tipo.

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

Tra questi si segnalano:

a) Iscrizioni ipotecarie;

b) Pignoramenti ed altre trascrizioni pregiudizievoli (sequestri conservativi; ecc.);

c) 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);

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

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

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

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

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

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

All'uopo, laddove il diritto sia costituito a favore di **soggetto privato** (es. persone fisiche; istituti religiosi privati quali mense vescovili e relativi successori) l'esperto verificherà – acquisendo la relativa documentazione – se sussistano i presupposi 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.

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**:

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

QUESITO n. 12: procedere alla valutazione dei beni.

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

A questo riguardo, l'esperto deve OBBLIGATORIAMENTE procedere alla **esplicita specificazione dei dati utilizzati per la stima e delle fonti di acquisizione di tali dati**, depositando in allegato alla perizia copia dei documenti utilizzati (ad esempio: contratti di alienazione di altri immobili riconducibili al medesimo segmento di mercato del cespite pignorato;

decreti di trasferimento emessi dal Tribunale ed aventi ad oggetto immobili riconducibili al medesimo segmento di mercato del cespite pignorato; dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate; ecc.).

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

L'esperto deve inoltre acquisire SEMPRE **certificato di stato civile** dell'esecutato.
In particolare, in caso di esistenza di rapporto di coniugio, l'esperto deve acquisire **certificato di matrimonio per estratto** presso il Comune del luogo in cui è stato celebrato il matrimonio, verificando l'esistenza di annotazioni a margine in ordine al regime patrimoniale prescelto.
Il regime patrimoniale dell'esecutato deve essere SEMPRE verificato alla luce di tali certificazioni.
L'esperto non può invece fare riferimento ad elementi quali la dichiarazione di parte contenuta nell'atto d'acquisto del cespite.
In ogni caso, in ordine al regime patrimoniale dell'esecutato, qualora dagli elementi complessivamente in atti risulti essere intervenuta sentenza di annullamento del matrimonio oppure di scioglimento o cessazione degli effetti civili oppure di separazione personale e tale sentenza non risulti essere stata annotata a margine dell'atto di matrimonio, l'esperto procederà – laddove possibile – ad acquisire tale sentenza e a verificarne il passaggio in giudicato.
Infine, laddove il debitore esecutato sia una società, l'esperto acquisirà altresì **certificato della Camera di Commercio**.

OGGETTO ESECUZIONE IMMOBILIARE

Il presente lavoro e la conseguente richiesta di vendita, da cui è scaturita la procedura esecutiva iscritta al **R.G.E. n.°30/23**, promossa da [redacted]
riguardano un compendio immobiliare relativamente ai **"diritti dell'intero"** della piena proprietà (1/1), al **momento attuale (per effetto della morte d**[redacted], di talune unità immobiliari, situate sul territorio del **Comune di Potenza** (Pz), ubicate alla via Monsignor Augusto Bertazzoni n.°24 (rione S. Vito) di proprietà dei debitor[redacted] *– all'atto del pignoramento immobiliare trascritto presso la CC.RR.II. in data 26/05/23 al regg. nn.*[redacted].

In particolare, a seguito dell'atto di precetto, per effetto di Sentenza n.[redacted] nei confronti dei sig.ri:

- [redacted] con intimazione di pagamento, notificata in data 5/5/23 rimasta inevasa, sono stati sottoposti a pignoramento immobiliare, i:

- ***Diritti di ½ della "Piena proprietà" e Diritti di ½ della "Nuda Proprietà" in capo a*** [redacted] ***e***
- ***Diritti di ½ della "Piena proprietà" e Diritti di ½ dell "Usufrutto" in capo a*** [redacted]

con riferimento ad

- **Abitazione, sita nel Comune di Potenza, alla Via Mons. Bertazzoni n.24 (rione S. Vito) al piano secondo interno 6, con annesso locale Soffitta al piano sesto, della supeficie di circa mq. 10, riportata in N.C.E.U. al Foglio mappa 49 part. n.°845, sub 8, cat. A/2, classe 7, vani 6,5, superficie catastale mq. 141 totale, Rendita €uro 654,61.**
  Confini: pianerottolo, [redacted]

Il tutto ivi compreso di ogni accessione, accessorio, pertinenza, dipendenza, accessorio, servitu attive e passive ivi compresi i diritti proprzionali sulle parti comuni spettanti ai sensi dell'art. 1117 c.c. con la

proporzionale quota di comproprietà dei beni comuni, come pervenuto ai debitori per Atto Notar [redacted]

- ***Diritti di ½ della piena proprietà in capo a*** [redacted] ***e***
- ***Diritti di ½ della piena proprietà in capo a*** [redacted]

con riferimento ad

- **<u>Locale Deposito</u> sito nel Comune di Potenza, alla Via Mons. Bertazzoni n.°34 (rione S. Vito) al piano terra, riportato in N.C.E.U. al Foglio mappa 49 part. n.°845, sub 23, cat. C/6, classe 4 , superficie catastale mq. 93, consistenza mq. 88, Rendita €uro 190,88.**
  Confini: corte pertinenziale [redacted]

Il tutto ivi compreso di ogni accessione, accessorio, pertinenza, dipendenza, accessorio, servitu attive e passive ivi compresi i diritti proprzionali sulle parti comuni spettanti ai sensi dell'art. 1117 c.c. con la proporzionale quota di comproprietà dei beni comuni, come pervenuto ai debitori per Atto Notar [redacted]

I coniugi acquistavano i cespiti in regime di comunione legale dei beni.

° ° °

Nella procedura sono intervenuti i seguenti debitori:

1) Con intervento del **10/10/2023** [redacted] nei confronti dei coniugi debitori

2) Con intervento del **07/12/2023** il medesimo soggetto [redacted]

3) Con intervento del **22/03/2024** [redacted]

4) Con intervento del 22/03/202[redacted]

°°°°°

La debitric[redacted] si costituiva nella procedura esecutiva con Atto del [redacted]

PREMESSA

Esaminati gli atti del procedimento ed effettuata la preliminare verifica della documentazione di cui all'art. 567, in esecuzione all'incarico affidato dal *Sig. Giudice,* la scrivente *C.T.U.* ed il custode giudiziario *avv.to Monica De Luca* fissavano per il giorno 21 ottobre 2024 la data del sopralluogo al fine di effettuare la verifica dei beni oggetto del pignoramento.

Il tutto avveniva mediante comunicazione agli interessati da parte del custode.

Al sopralluogo interveniva per conto della debitrice [redacted] che consentiva l'accesso agli immobili nonché il custode giudiziario.

Data lettura agli intervenuti del mandato peritale, la scrivente ha proceduto alla individuazione, all'ispezione interna ed esterna dei beni, alla rilevazione metrica e fotografica degli stessi.

E' stato, altresì, effettuato un esauriente rilievo fotografico che farà parte integrante della presente relazione. Così pure, al fine di un corretto espletamento dell'incarico, la C.T.U. ha effettuato la verifica della documentazione ipotecaria presso la CC.RR.II., quella catastale presso l'U.T.E. di Potenza e la documentazione tecnico - amministrativa presso il Comune di Potenza (Pz) sul cui territorio ricadono gli immobili.

Gli immobili risultavano L'immobile non risultava nella disponibilità dei debitori.

Eseguite le opportune indagini peritali, esaminati gli atti del procedimento ed assunte tutte le informazioni del caso, la sottoscritta ***C.T.U.*** espone qui di seguito le risultanze del proprio lavoro.

° ° °

➢ **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 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..

➢ Di seguito, si procede alla risposta dei singoli quesiti:

° ° °

Dalla verifica della documentazione relativa al procedimento iscritto al R.G.E. n.°30/23 contro i coniugi debitori è emerso che il creditore procedente ha depositato in data 15/06/2023 la "relazione notarile", redatta dal Notaio Giulia Messina Vitrano, relativa alle iscrizioni e trascrizione anteriori al ventennio che precede la trascrizione del pignoramento di cui al presente lavoro, effettuato in data [redacted].

Occorre rilevare che la relazione resa dal Notaio riporta quale ultimo titolo di provenienza, relativamente alla proprietà delle unità immobiliari site in Potenza (Pz):

- [redacted]

relativamente alla abitazione censita al Foglio mappa 49 part. n.°845 sub 8

- [redacted]

relativamente al locale censito al Foglio mappa 49 part. n.°845 sub 23

Sussiste quindi la continuità delle trascrizioni nel ventennio che precede il pignoramento in danno dei debitori.

Il Notaio nella propria relazione dichiara, che i suddetti immobili risultano di piena proprietà e libera disponibilità del debitore, senza alcun altro gravame se non quelli indicati nell'atto.
La relazione riferisce dei titoli anteriori al ventennio.
Le indagini effettuate rilevano che sussistono i titoli traslativi di collegamento agli atti di cessione in favore dei debitori, come verrà indicato nel relativo capitolo delle provenienze al quale si rimanda.

° ° °

I cespiti di cui al pignoramento pervenivano al debitore, in epoca successiva al matrimonio celebrato in Potenza i[redacted] Costoro risultano coniugati in regime di comunione legale.
Con Attto del [redacted] i coniugi hanno scelto il regime della **separazione patrimoniale dei beni.**

Il creditore procedente ha depositato, la relazione notarile ma non anche le visure catastali attuali e storiche dei cespiti pignorati, il certificato di matrimonio del debitore e le planimetrie relative alle unità immobiliare, atti tutti acquisiti dalla scrivente.

Dall'**Estratto** di matrimonio rilasciato dal Comune di Potenza (Pz) risulta l'annotazione inerente alla separazione dei beni.

CITTA' DI POTENZA
UFFICIO STATO CIVILE

ESTRATTO DELL'ATTO DI MATRIMONIO

UFFICIO DI STATO CIVILE

[redacted]

[redacted]

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

L'esperto deve precisare quali siano i diritti reali (piena proprietà; nuda proprietà; usufrutto; intera proprietà; quota di ½, ¼; 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 ½; quota di ½ in luogo della minor quota di ¼;
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 ½ in luogo dell'intera proprietà; quota di ¼ in luogo della maggior quota di ½; 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.

Con il pignoramento trascritto in data 26/05/2023 al Rep. [redacted] sono stati sottoposti a gravame i:

- ***Diritti di ½ della "Piena proprietà" e Diritti di ½ della "Nuda Proprietà" in capo a*** [redacted]
- ***Diritti di ½ della "Piena proprietà" e Diritti di ½ dell "Usufrutto" in capo a*** [redacted]

con riferimento ad

- **a) Abitazione, sita nel Comune di Potenza, alla Via Mons. Bertazzoni n.24 (rione S. Vito) al piano secondo interno 6, con annesso locale Soffitta al piano sesto, della supeficie di circa mq. 10, riportata in N.C.E.U. al Foglio mappa 49 part. n.°845, sub 8, cat. A/2, classe 7, vani 6,5, superficie catastale mq. 141 totale, Rendita €uro 654,61.**
  Confini: pianerottolo, [redacted]

- ***Diritti di ½ della piena proprietà in capo a*** [redacted] ***e***
- ***Diritti di ½ della piena proprietà in capo a*** [redacted]

con riferimento ad

- **<u>b) Locale Deposito</u> sito nel Comune di Potenza, alla Via Mons. Bertazzoni n.°34 (rione S. Vito) al piano terra, riportato in N.C.E.U. al Foglio mappa 49 part. n.°845, sub 23, cat. C/6, classe 4 , superficie catastale mq. 93, consistenza mq. 88, Rendita €uro 190,88.**
  Confini: corte pertinenziale, [redacted]

Le verifiche effettuate hanno rilevato che:
I diritti reali indicati nell'atto di pignoramento corrispondono, correttamente, a quelli in titolarità degli esecutati.

I dati catastali dei beni riportati nell'atto di pignoramento citato inoltre corrispondono a quelli riportati nel catasto urbano attuale eppure nel pignoramento quindi **sussiste conformità di dati catastali**.

I diritti reali pignorati riguardano il diritto di piena proprietà e per l'intero (1/1).

oooo

Occorre rilevare che, per

- ***Atto di Compravendita*** [redacted]

[redacted] **<u>VENDEVA</u>** alla di lui coniuge **-** [redacted]

i diritti di ½ della <u>Nuda Proprietà,</u> della citata abitazione, censita al Foglio mappa 49 <u>part. n.°845 sub 8</u> ed annessa soffitta <u>riservandosi l'USUFRUTTO.</u>

Costui**,** nelle more del processo di esecuzione immobiliare e' **deceduto,** esattamente in data [redacted]
Per l'effetto è stata registrata in atti del catasto urbano, la **RIUNIONE di USUFRUTTO** alla nuda proprietà con Voltura catastale n.°8677.1/25 pratica n.° pz 0022519 in atti dal **<u>11/3/2025</u>**, come risulta dalla visura catastale aggiornata.
Alla morte dell'usufruttuario, il diritto di usufrutto si estingue automaticamente e il nudo proprietario riacquista la piena proprietà del bene diventando in toto titolare del bene (1/1).
Pertanto la coniuge [redacted] risulta proprietaria dell'intera quota (1/1) dell'abitazione e soffitta.

Per quanto innanzi accertato è stato rilevato che, sussiste **<u>discordanza</u>** tra la qualità dei diritti in capo ai debitori, indicati nel Pignoramento, suddivisi tra **<u>Nuda proprietà</u>** in favore d[redacted] e **<u>Usufrutto</u>** in favore di [redacted] con riferimento all'abitazione e soffitta, rispetto ai diritti attuali, in capo alla [redacted], essendo lei, Titolare dei **diritti dell'intero** (1/1) **della piena proprietà** dei citati beni (abitazione e soffitta).
A tale riguardo, la scrivente segnalava al G.E. tale circostanza che, con Ordinanza del 14/05/25 ordinava al creditore procedente di provvedere all'annotazione nella nota di trascrizione del pignoramento del consolidamento della proprietà per la quota di ½ in capo a [redacted] a seguito del decesso dell'usufruttuario con riferimento all'unità negoziale n. °1.
Da una verifica ultima, pare che tale annotazione e registrazione in atti della CC.RR.II. non sia stata

ancora perfezionata. Come pure non risulta regstrata la Denuncia di Successione del debitore oppure la Dichiarazione di Rinuncia alla eredità.
In ogni caso la stima del bene e la vendita riguarderànno i diritti dell'intero della Piena Proprietà dell'abitazione e soffitta e per l'intera consitenza (1/1).

Visura catastale con indicazione della Riunione

Agenzia Entrate
Direzione Provinciale di Potenza
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Visura storica per immobile
Situazione degli atti informatizzati al 09/01/2026

Data: 09/01/2026 Ora: 11.42.59 Segue
Visura n.: T125041 Pag: 1

Dati della richiesta	**Comune di POTENZA (Codice:G942)**
	Provincia di POTENZA
Catasto Fabbricati	**Foglio: 49 Particella: 845 Sub.: 8**

IN [redacted] (1) Proprieta' 1/1

Unità immobiliare dal 09/11/2015

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		49	845	8			A/2	7	6,5 vani	Totale: 141 m² Totale: escluse aree scoperte[1] [2]: 134 m²	Euro 654,61	Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.

Indirizzo	VIA MONSIGNORE AUGUSTO BERTAZZONI n. 24 Interno 6 Piano 2 - 6				
Notifica		**Partita**		**Mod.58**	-

Mappali Terreni Correlati
Codice Comune G942 - Foglio 49 - Particella 845

Situazione dell'unità immobiliare dal 27/05/2015

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		49	845	8			A/2	7	6,5 vani		Euro 654,61	VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 27/05/2015 Pratica n. PZ0063185 in atti dal 27/05/2015 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n. 25333.1/2015)

Indirizzo	VIA MONSIGNORE AUGUSTO BERTAZZONI n. 24 Interno 6 Piano 2 - 6				
Notifica		**Partita**		**Mod.58**	-

Mappali Terreni Correlati
Codice Comune G942 - Foglio 49 - Particella 845

Agenzia Entrate
Direzione Provinciale di Potenza
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Data: 09/01/2026 Ora: 11.42.59 Segue
Visura n.: T125041 Pag: 2

Visura storica per immobile
Situazione degli atti informatizzati al 09/01/2026

Situazione dell'unità immobiliare dal 01/01/1992

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		49	845	8			A/2	7	6,5 vani		L. 1.267.500	VARIAZIONE del 01/01/1992 Variazione del quadro tariffario
Indirizzo	VIA MONS.BERTAZZONI n. 24 Interno 6 Piano 2 - 6											
Notifica					Partita	12873			Mod.58	-		

Situazione dell'unità immobiliare dall'impianto meccanografico

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		49	845	8			A/2	7	6,5 vani		Euro 2,04 L. 3.952	Impianto meccanografico del 30/06/1987
Indirizzo	VIA MONS.BERTAZZONI n. 24 Interno 6 Piano 2 - 6											
Notifica					Partita	12873			Mod.58	-		

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

Situazione degli intestati dal 07/09/2024

N.	[redacted]	DIRITTI E ONERI REALI
1	[redacted]	(1) Proprieta' 1/1
DAT	[redacted]	GLIONE LUIGI Voltura n. 8677.1/2025 -

Situ	[redacted]	
N.	[redacted]	DIRITTI E ONERI REALI
1	[redacted]	proprieta' 1/2 fino al 07/09/2024
2	[redacted]	pprieta' 1/2 fino al 07/09/2024
3	[redacted]	ufrutto 1/2 fino al 07/09/2024
DAT	[redacted]	

Agenzia Entrate
Direzione Provinciale di Potenza
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Data: 09/01/2026 Ora: 11.42.59 Fine
Visura n.: T125041 Pag: 3

Visura storica per immobile
Situazione degli atti informatizzati al 09/01/2026

Sit	[redacted]	
N.	[redacted]	DIRITTI E ONERI REALI
	[redacted]	(8) Usufrutto 1/2 fino al 30/06/1987
	[redacted]	fino al 30/06/1987
	[redacted]	(8) Usufrutto 1/2 fino al 30/06/1987
DA	[redacted]	

Visura telematica
* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria.
** Si intendono escluse le "superfici di balconi, terrazzi e aree scoperte pertinenziali e accessorie, comunicanti o non comunicanti" (cfr. Provvedimento del Direttore dell'Agenzia delle Entrate 29 marzo 2013)

°°°°°°°

Di seguito si riporta la storia catastale delle particelle - unità immobiliari oggetto di vendita:

Le unità immobiliari oggetto di pignoramento, al momento attuale, sono identificate nel Comune di Potenza (Pz) alla via Via Mons. Bertazzoni n.°24 (rione S. Vito) al

- **Abitazione distinta al Foglio mappa 49 part. n.°845, sub 8,** cat. A/2, classe 7, vani 6,5, superficie catastale mq. 141 totale, Rendita €uro 654,61
  In ditta [redacted] per i diritti dell'intero della proprietà (1/1)

- **<u>Locale Deposito</u> distinto al Foglio mappa 49 part. n.°845, sub 23,** cat. C/6, classe 4 , superficie catastale mq. 93, consistenza mq. 88, Rendita €uro 190,88.
  In ditta [redacted] per i diritti di ½ della proprietà

In ditt[redacted] per i diritti ddi ½ della proprietà.

Le unità immobiliari censite al **Foglio mappa 49 part. n.°845 sub 8** e **n.° 845 sub 23** si sono originate in catasto urbano con Costituzione del 6/07/1981 dalla part. n.°845 del catasto terreni di are 11.98 e l'introduzione in mappa del fabbricato con Tipo Mappale del 3/07/1981 pratica n.° 116500 in atti dal 12/12/2000 n.°101/81.1.1981.

Le particelle derivano dalla **n.°845** di are 11.98 del Catasto terreni, costituente l'area di sedime e pertinenza del fabbricato nel quale le unità immobiliari insistono.

- **Part. n.°845 Foglio mappa 49**

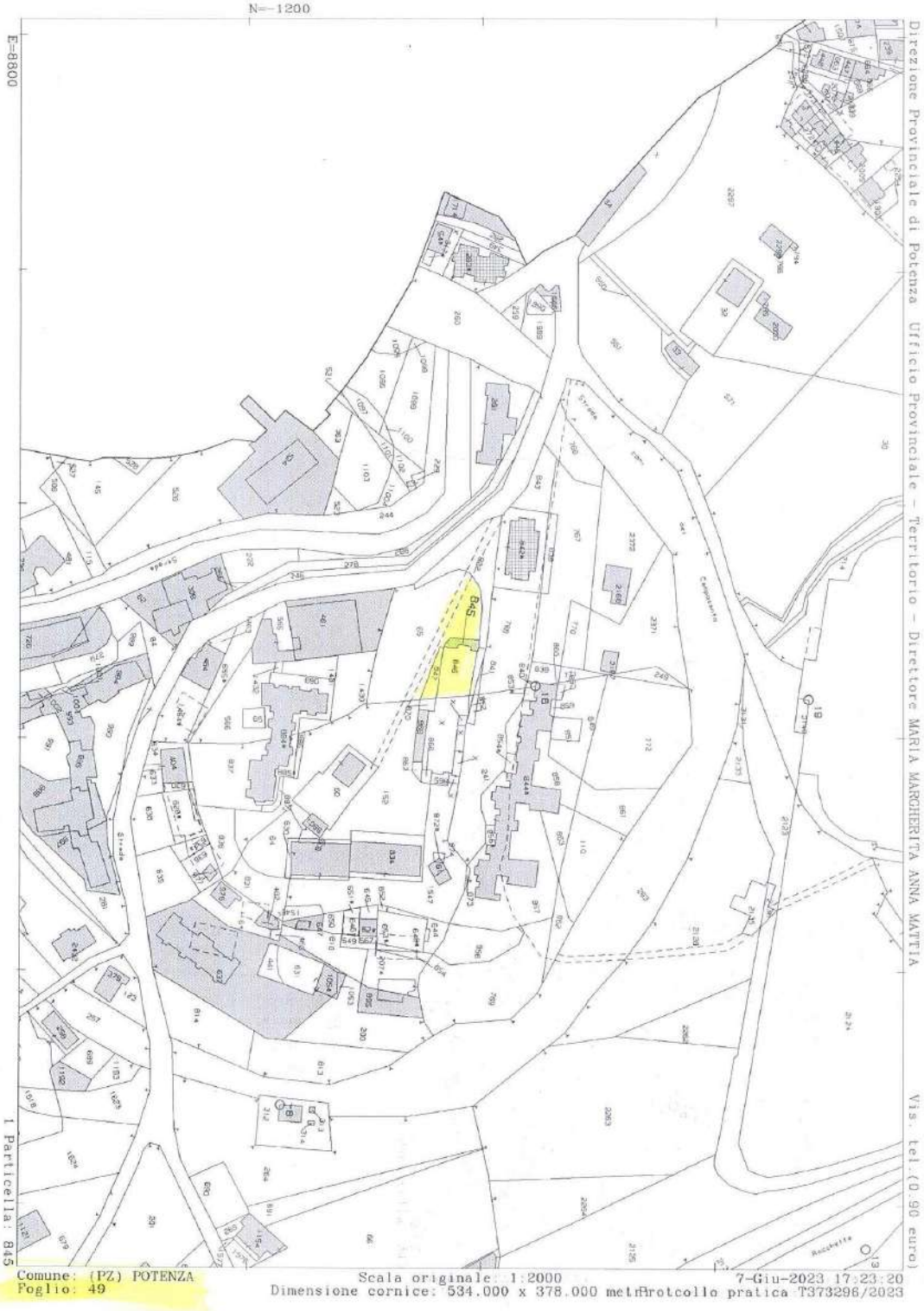
L'area sulla quale ricade l'immobile (fabbricato residenziale) in cui sono site le unità immobiliari che ci occupano **part. n.°845 sub 8** e **sub 23** derivano dalla originaria **part. n.° 845 di are 11.98**__del mappale 49 del Comune di Potenza (Pz) del catasto terreni, registrata Ente urbano con tipo mappale del Tipo Mappale del 3/07/1981 pratica n.°116500 in atti dal 12/12/2000 n.°101/81.1.1981.

La part. **n.° 845** di are 11.98 deriva dal Tipo mappale del 3/07/1981 pratica n.° 116500 in atti dal 12/12/2000 n.°101/81.1.1981. 19/04/1995 pratica n.°491.1/1980.

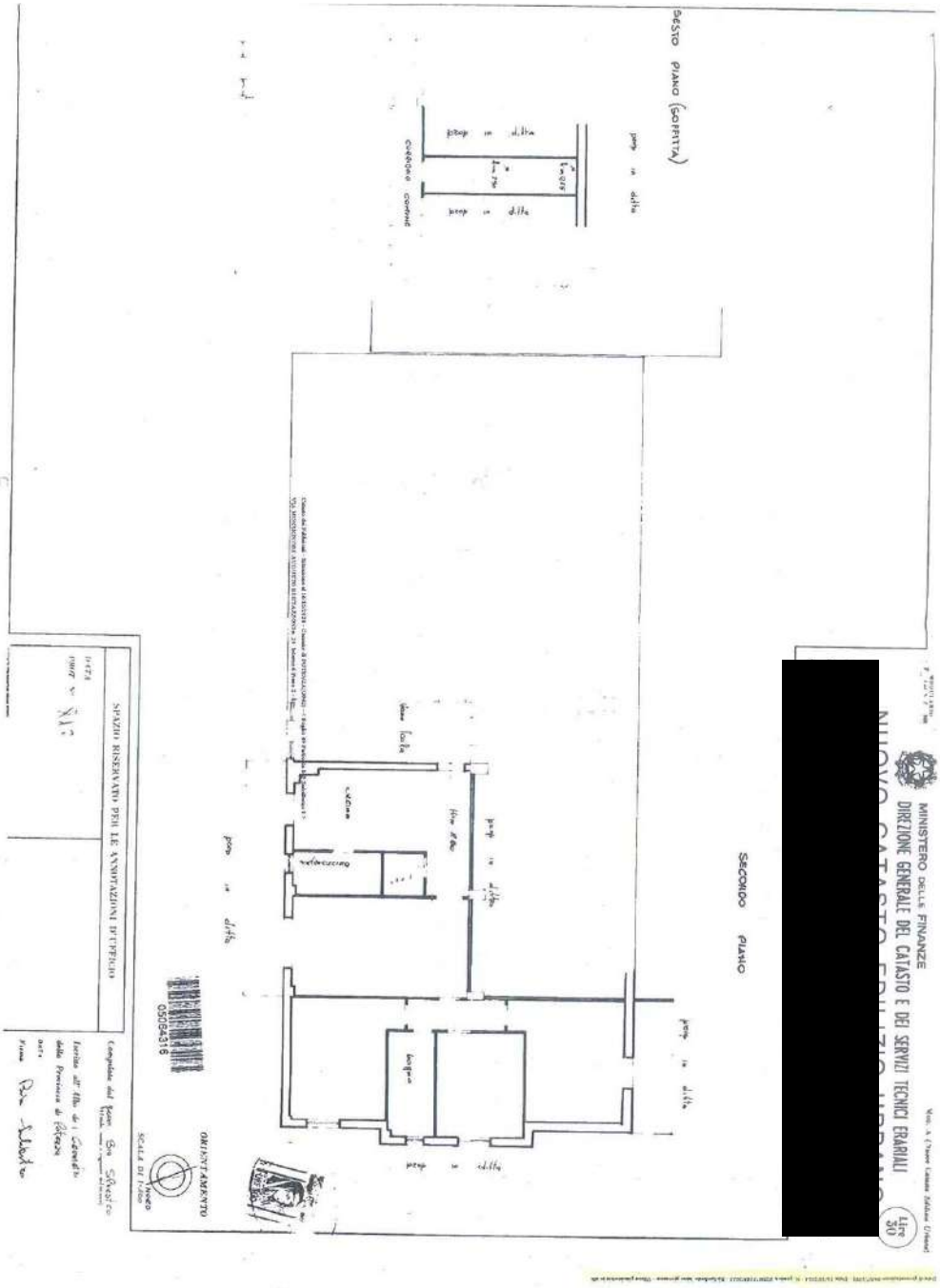
La **part. n.°845** è scaturita dal Frazionamento del 19/04/1995 di are 00.65 e frazionamento della originaria **part. n.°832** di are 11.20 del 21/06/1977 in atti dal 20/10/197.
La **part. n.°832** di are 11.20 deriva dalla originaria **part. n.° 65** di are 28.09 all'impianto meccanografico.
Tutte le variazioni catastali risultano antecedenti all'epoca del pignoramento.
In seguito, si riportano le planimetrie relative alle unità immobiliari riportate in catasto urbano al momento attuale e cioè al Foglio mappa 49 part. n.°845 sub 8 e n.°845 sub 23.
Non è stato trovato in atti del catasto l'elaborato planimetrico, riportante la suddivisione originaria della part. n.°845 ed i subalterni derivanti dalla suddivisione.

Al fine dell'esatta individuazione del fabbricato contenente le unità immobiliari oggetto di pignoramento è stata effettuata anche una sovrapposizione delle ortofoto con le mappe catastali.
Si rileva al riguardo la conformità tra i dati castastali, le ortofoto ed i luoghi.

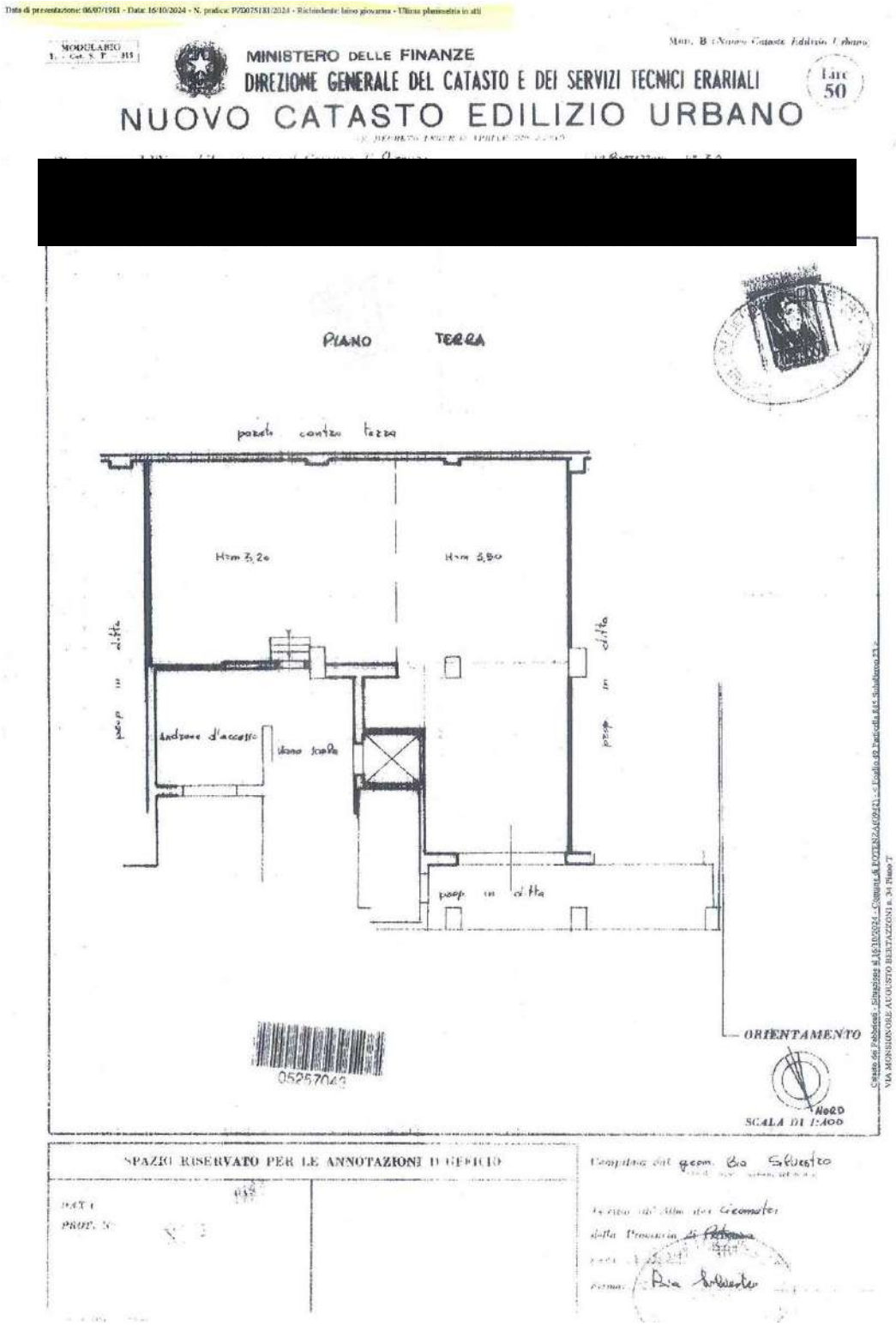
Mappa catasto Foglio 49 part. n.°845



Planimetrie unità immobiliari Abitazione censita al foglio 49 part. n.°845 sub 8



Planimetrie unità immobiliari Locale censito al foglio 49 part. n.°845 sub 23



Ortofoto Potenza Foglio 31 part. 845-846

ooooooo

Come espressamente richiesto nel quesito, di seguito si procede alla formazione dei Lotti.

A tal punto, determinato il valore complessivo del compendio immobiliare pignorato e stimato in €uro **278.700,00** al lordo delle detrazioni, ed in **€uro 250.830,00** meglio spiegato nel relativo capitolo, è necessario addivenire alla costituzione dei lotti al fine di consentire una agevole vendita dei beni.
Le caratteristiche delle unità immobiliari, composte da un'abitazione residenziale, un locale deposito (P.T.) e soffitta, per destinazione d'uso attuale, disposizione dei vani, composizione e livelli, funzionalità originaria e collegamento delle unità immobiliari tra loro **NON** ci consigliano di smembrare la proprietà al fine di costituire più lotti di più esiguo valore. In altri termini, il frazionamento della proprietà "per singole unità immobiliari", pregiudica la funzionalità e la fruibilità dei beni e soprattutto la destinazione attuale dei luoghi e d'uso.
Lo smembramento degli immobili in più porzioni immobiliari, per caratteristiche degli immobili pregiuidica la posizionabilità sul mercato immobiliare locale.
Tale soluzione non giova agli interessi della procedura ed indirettamente a quelli del debitore.
Si ritiene pertanto, per le considerazioni esposte, di formare un **unico lotto** come di seguito costituito e composto dall'abiatzione, dal rimessa e dal locale soffitta.

Il tutto come espressamente segue:

- **Lotto unico del valore di €uro 250.830,00 costituito dai seguenti immobili:**

- ***Diritti dell'intero della Piena Proprietà" in capo a*** [redacted]

con riferimento ad

- **a)Abitazione, sita nel Comune di Potenza, alla Via Mons. Bertazzoni n.24 (rione S. Vito) al piano secondo interno 6, con annesso locale Soffitta al piano sesto, della supeficie di circa mq. 10, riportata in N.C.E.U. al Foglio mappa 49 part. n.°845, sub 8, cat. A/2, classe 7, vani 6,5, superficie catastale mq. 141 totale, Rendita €uro 654,61.**
  Confini: pianerottolo, [redacted]

Il tutto ivi compreso di ogni accessione, accessorio, pertinenza, dipendenza, accessorio, servitu attive e passive ivi compresi i diritti proprzionali sulle parti comuni spettanti ai sensi dell'art. 1117 c.c. con la proporzionale quota di comproprietà dei beni comuni, come pervenuto ai debitori per Atto Notar Giuliano Scardaccione del 20/09/1982 rep. [redacted].

ooooooo

- ***Diritti di ½ della piena proprietà in capo a*** [redacted]
- ***Diritti di ½ della piena proprietà in capo a*** [redacted]

con riferimento ad

- **b)Locale Deposito sito nel Comune di Potenza, alla Via Mons. Bertazzoni n.°34 (rione S. Vito) al piano terra, riportato in N.C.E.U. al Foglio mappa 49 part. n.°845, sub 23, cat. C/6, classe 4 , superficie catastale mq. 93, consistenza mq. 88, Rendita €uro 190,88.**
  Confini: corte pertinenziale, [redacted]

Il tutto ivi compreso di ogni accessione, accessorio, pertinenza, dipendenza, accessorio, servitu attive e

passive ivi compresi i diritti proprzionali sulle parti comuni spettanti ai sensi dell'art. 1117 c.c. con la proporzionale quota di comproproprietà dei beni comuni, come pervenuto ai debitori per Atto Notar Giuliano Scardaccione del 06/04/1983 [redacted]

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

L'esperto deve procedere alla descrizione materiale di ciascun lotto, mediante l'esatta indicazione della tipologia di ciascun immobile, della sua ubicazione (città, via, numero civico, piano, eventuale numero d'interno), degli accessi, delle eventuali pertinenze (previo accertamento del vincolo pertinenziale sulla base delle planimetrie allegate alla denuncia di costruzione presentata in catasto, della scheda catastale, delle indicazioni contenute nell'atto di acquisto nonché nella relativa nota di trascrizione e dei criteri oggettivi e soggettivi di cui all'art. 817 c.c.), degli accessori, degli eventuali millesimi di parti comuni, specificando anche il contesto in cui essi si trovano, le caratteristiche e la destinazione della zona e dei servizi da essa offerti nonché le caratteristiche delle zone confinanti.

Con riguardo alle pertinenze ed in linea di principio, l'esperto non procederà alla descrizione di beni dotati di autonomo identificativo catastale che non siano stati oggetto di espressa indicazione nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione (salvo che si tratti di beni censiti come "beni comuni non censibili").
Con riferimento al singolo bene, devono essere indicate eventuali dotazioni condominiali (es. posti auto comuni; giardino; ecc.), la tipologia, l'altezza interna utile, la composizione interna, la superficie netta, il coefficiente utilizzato ai fini della determinazione della superficie commerciale, la superficie commerciale medesima, l'esposizione, le condizioni di manutenzione, le caratteristiche strutturali, nonché le caratteristiche interne di ciascun immobile, precisando per ciascun elemento l'attuale stato di manutenzione e – per gli impianti – la loro rispondenza alla vigente normativa e, in caso contrario, i costi necessari al loro adeguamento.
In particolare, l'esperto deve verificare se l'immobile sia dotato di attestato di prestazione energetica (acquisendolo se esistente) 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 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

> **Descrizione dei beni:**

Lotto unico composto da abitazione, locale, soffitta

- **a)Abitazione, sita nel Comune di Potenza, alla Via Mons. Bertazzoni n.24 (rione S. Vito) al piano secondo interno 6, con annesso locale Soffitta al piano sesto, della supeficie di circa mq. 10, riportata in N.C.E.U. al Foglio mappa 49 part. n.°845, sub 8, cat. A/2, classe 7, vani 6,5, superficie catastale mq. 141 totale, Rendita €uro 654,61.**

- **Descrizione generale dello stabile**

Le unità immobiliari oggetto del presente procedimento espropriativo sono inserite in un più articolato

complesso immobiliare residenziale, rappresentato da un fabbricato realizzato alla fine degli anni 1977 dalla società "Mancusi Vincenzo, Rocco, Donato e Rocco snc." di Potenza, per effetto di C.Edilizia n.° 420/18638 del 7/3/1977 e successiva Variante del 28/07/1978 prat. n.°424 prot. n. 13.277/A .

Il fabbricato è parte di un progetto più ampio, comprendente la costruzione di fabbricati residenziali nell'area che ci occupa, alla loc. S.Vito, composto di più immobili e precisamente, corpo B/1,B/2, B/3, B/4, G/1, G/2. Ogni fabbricato è composto di quattro piani in elevazione, da un piano terra e da un piano terra a valle. I fabbricati sono stati realizzati tutti con regolari concessioni edilizie rilascaite dal Comune di Potenza alla società. Il corpo che ci occupa è individuato dall'ala G/1-G/2.

Il progetto ha previsto tre alloggi per piano. Il piano sottotetto contiene i locali soffitti assegnati in uno agli alloggi dei piani.

Le unità immobiliari che ci occupano sono inserite nel corpo G/1**,** il corpo più marginale, posto sull'ala destra del manufatto, guardando di fronte. Il fabbricato è dotato di tromba scala ed **ascensore**.

Il fabbricato dalla via pubblica è accessibile dalla propriciente strada pubblica, parimenti il piano terra.

La costruzione del fabbricato è stata realizzata con telai in c.a. pareti di tompagno ed intonaco decorativo esterno (tinteggiato in parte color salmone).

Le tompaganture esterne sono state realizzate con mattoni forati dal consitente spessore, mentre le divisioni interne con mattoni in laterizio dello spessore di cm. 8.

Gli alloggi risultano rifiniti con intonaco premiscelato, pavimenti, impianti tecnologici autonomi, infissi interni e verande. Gli alloggi sono standar in tutti i livelli.

La copertura del fabbricato è composta da due falde inclinate ed i sottotetti non Abitabili, il manto di copertura in coppi di laterizio.

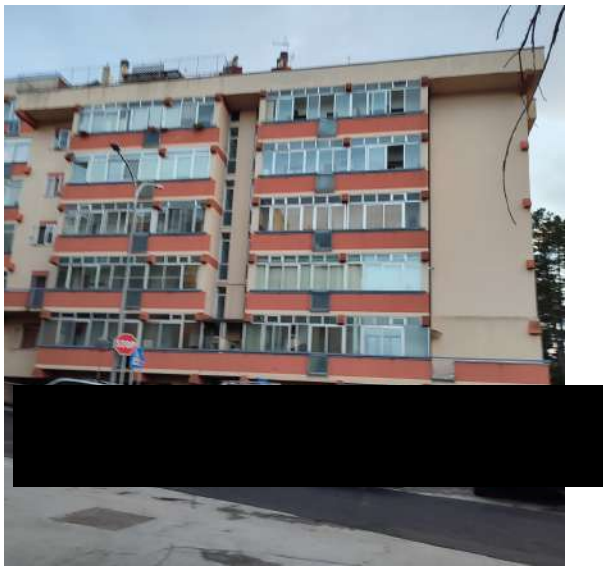
Il fabbricato è ubicato in una zona residenziale del comune di Potenza (Pz), poco distante da attività commerciali ed uffici. Presenta in pianta una forma regolare stretta ed allungata.

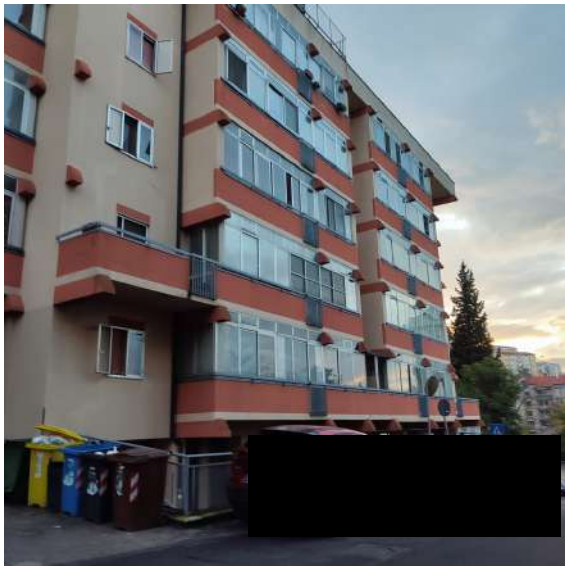
La disposizione planimetrica, i distacchi, le quote di imposta e gli allineamenti e l'altezza massima sono stati previsti in conformità alle prescrizioni degli elaborati del piano di zona ed al progetto approvato dal Comune. L'accessibilità è garantita dagli spazi esterni comuni e dalla via pubblica attigua.

Il vano ascensore collega tutti i livelli dell'immobile.

L'accesso alle abitazioni avviene direttamente dalla strada antistante, attraverso una zona condominiale collegata alla via pubblica attigua.

Prospetto principale fabbricato




[redacted]


[redacted]

- **<u>Descrizione dell'appartamento</u>**
- **<u>a)Abitazione</u>, sita nel Comune di Potenza, alla Via Mons. Bertazzoni n.24 (rione S. Vito) al piano secondo interno 6, con annesso locale <u>Soffitta</u> al piano sesto, della supeficie di circa mq. 10, riportata in N.C.E.U. al Foglio mappa 49 part. n.°845, sub 8, cat. A/2, classe 7, vani 6,5, superficie catastale mq. 141 totale, Rendita €uro 654,61.**

a)- L'unità immobiliare di cui alla presente descrizione consiste in un appartamento ad uso residenziale di circa 141,00 mq. lordi, allo stato libero e sprovvisto di mobilio.

Il tutto è situato al **<u>piano</u>** **<u>secondo</u>** del fabbricato già indicato, realizzato nell'anno 1977, dalla soc. Mancusi. Situato, alla via Mons. Bertazzoni n.°24 (rione S.Vito) del comune di Potenza, rispetto alla citata via l'immobile è posto nell'ala destra del fabbricato (guardando lo stabile dalla strada antistante) ed esattamente è posto alla destra del pianerottolo, del vano scala ed ascensore.

L'appartamento, rispetto al complesso immobiliare è ubicato nella porzione più marginale e presenta i locali orientati verso nord.

L'accesso all'interno è consentito attraverso la rampa della scala e dall'ascensore che collega i vari livelli al corridoio d'ingresso del piano terra. L'ingresso al fabbricato è dotato di un portone in lastre di vetro. Il fabbricato sia esternamente e sia internamente denota un buono stato di conservazione e manutenzione. Curata è anche la zona condominiale interna con pavimenti e scale realizzate in lastre di marmo. Tutti i prospetti esterni dell'immobile sono rivestiti con intonaco e tinteggiatura.

L'abitazione si sviluppa su un unico livello e si compone, in origine di n.°sei vani ed accessori.

Rispetto alla consistenza acquistata al tempo dai debitori, ora sussistono delle variazioni interne di divisione e disposizione dei locali.

La consistenza è sprovvista di balconi; pare che una originaria balconata, presente su tutti i livelli del fabbricato è stato trasformato, da tutti i condomini, in "veranda", con dotatazione di vetrate come si evince dalla doc. fotografica. Nel caso che ci occupa, pare che la predetta balconata, in altri casi essere una veranda, è stata trasformata in superficie abitativa ed essere un tutt'uno con i locali collegati.

Al momento attuale, lungo il prospetto dell'abitazione, dotata di veranda, sussiste una lunga finestratura che consente una ottimale luminosita all'abitazione e tra la veranda ed il locale annesso non sussiste parete divisoria ma essere un unico ambiente.

L'abitazione, al momento attuale, consta di un corridoio lungo e stretto a forma di T collegato a tutti i

vani che si articolano intorno. In particolare, compongono l'abitazione, un ampio salone posto alla destra dell'ingresso ed a esso collegato, ed a seguire altri quattro locali e n.° due bagni.
La disposizione dei vani risulta organica e funzionale; l'ingresso è collegato direttamente alla zona giorno; gli ambienti risultano spaziosi, luminosi ed areati.
L'abitazione, internamente, si presenta in ottimo stato di conservazione e manutenzione con finiture di buona qualità e soprattutto gusto estetico. Risulta infatti ristrutturato con utilizzo di finiture non comuni e sopra la media.
La zona notte, si articola piu internamente al livello e la zona giorno più avvicinata all'ingresso.
Il pavimento in tutti i locali risulta di buona qualità, realizzato essenzialmente in parquet di legno, marmo nella zona giorno.
I bagni sono dotati di sanitari in porcellana e sono forniti di vaso, bidet, lavabo e piatto doccia con annessa cabina quello e con vasca. Curata è la rubinetteria e gli accessori.
Gli infissi esterni sono in alluminio quelli della veranda, in legno i serramenti dei vari locali con tapparelle in pvc di colore scuro.
Le porte interne sono realizzate con pannelli di legno tipo radica, di buona qualità, fattura e gusto estetico. Il portone d'ingresso è realizzato in pannello di legno rinforzato con idonea serratura.
L'abitazione è fornita di impianto di riscaldamento autonomo con caldaia a gas, radiatori in ghisa, impianto elettrico, idrico, telefonico e per la ricezione della televisione.
Le pareti sono tutte tinteggiate. L'altezza netta dei locali è di mt. 2,70.
Rispetto al progetto approvato la disposizone dei vani risulta difforme, per le modifiche interne divisionali apportare.
L'abitazione è servita di parcheggio pubblico nelle immediate vicinanze. Risulta ubicata in zona residenziale a poca distanza anche dal centro storico ed attività commerciali ed uffici.

a.1) <u>soffitta</u>

Trattasi di un modesto locale - soffitta, della superficie di circa mq. 10,00 dislocato al piano sesto dello stesso corpo edilizio dell'appartamento. Trattasi di una pertinenza dell'abitazione non separabile tant'è che risulta individuata con il medesimo numero di particella.
Dalla forma in pianta rettangolare, presenta un soffitto costituito dal solaio di copetura dello stabile con adeguata pendenza.
L'altezza del locale è di circa mt. 3,00 misurata sulla parete più alta e mt. 0,40 misurata sulla parete più bassa. Le pareti sono intonacate.
Dai livelli inferiori dello stabile è raggiungibile attraverso il vano scala ed ascensore.
Ai fini della esatta individuazione in situ il locale è posto nella zona più avvicinata all'ingresso.
La raggiungibilità è consentita attraversando un corridoio che collega i vari locali dislocati sul livello.
La soffitta che ci occupa, pertinenza dell'abitazione è posta alla sommita del corridoio ed ubicata alla sinistra. La porta di accesso è realizzata in legno.
Lo stato di conservazione è soddisfacente.
L'esatta consistenza dei locali viene riportata nel quadro che segue:

Consistenza e calcolo delle superfici interne nette

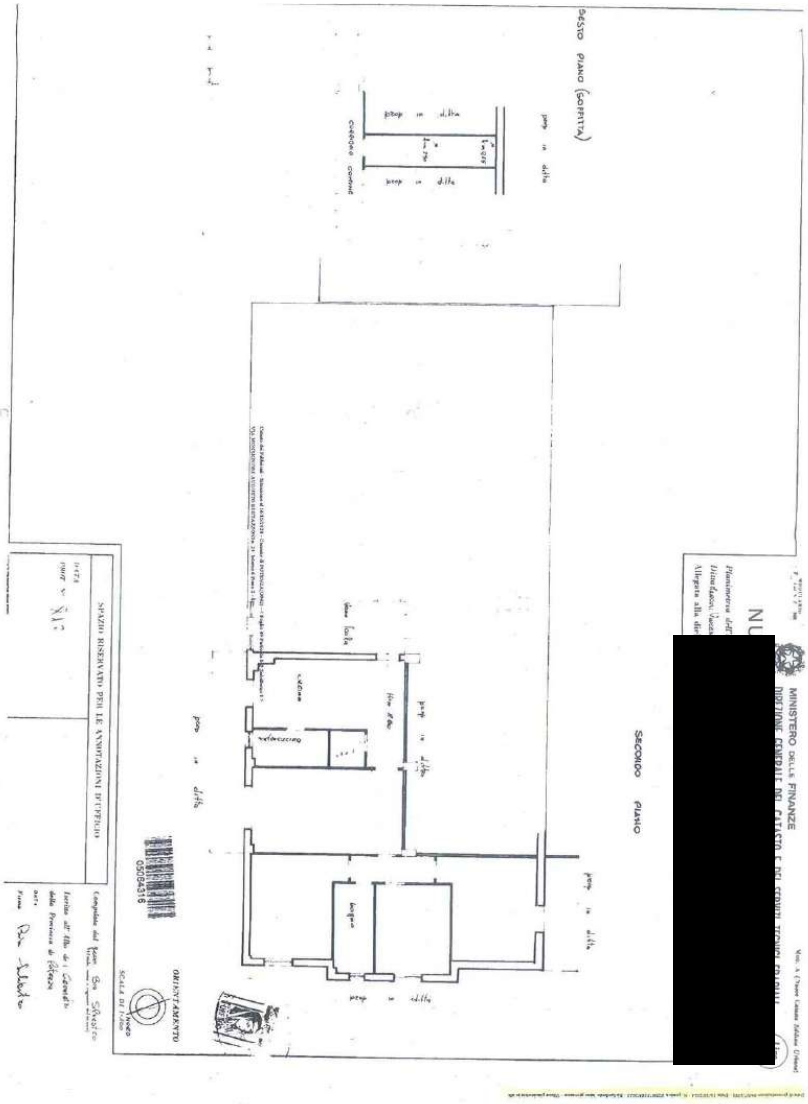
Destinazione	Superficie Calpestabile	Coeffic.	Superficie Commerciale	Esposizione	Condizioni
Soggiorno	mq. 33,90	1,00	mq. 33,90	Nord	Buono
Cucina	mq. 18,60	1,00	mq. 18,60	Nord	Buono
Ripostiglio	mq. 2,10	1,00	mq. 2,10	Ovest	Buono
Disimpegno	mq. 11,50	1,00	mq. 11,50	Centrale	Buono
Locale	mq. 14,30	1,00	mq. 14,30	Nord	
Letto 1	mq 11,20	1,00	mq. 11,20	Ovest	Buono
Letto 2	mq. 17,40	1,00	mq. 17,40	Ovest	Buono
Bagno 1	mq. 5,80	1,00	mq. 5,80	Est	Buono
Bagno 2	mq. 2,00	1,00	mq. 2,00	Est	Buono
Sommano	**mq. 116,80**		**mq. 116,80**		
Soffitta	mq. 10,00	0,35	mq. 3,50	Nord	Buono
Sommano	**mq. 10,00**		**mq. 3,50**		
Sommano	**mq 126,80**		**mq. 120,00**		

Superficie calpestabile: **mq. 126,80**
Superficie commerciale: **mq. 120,00**

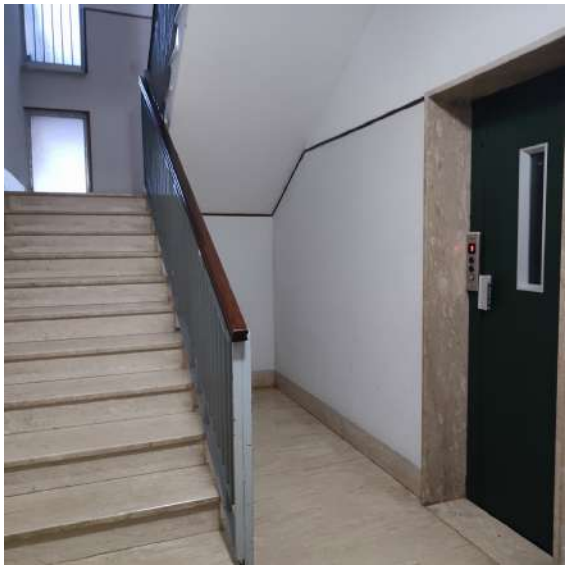
Conformità urbanistica:
Secondo il vigente Piano Regolatore del Comune di Potenza, l'immobile ricade secondo il vigente Piano Urbanistico in ambito urbano-Tessuto ad impianto unitario uniforme.
L'immobile risulta edificato con regolari atti autorizzativi. In particolare per effetto di Concessione Edilizia rilasciata dal Comune di Potenza (Pz) 420/18638 del 7/3/1977 e successiva Variante del 28/07/1978 prat. n.°424 prot. n. 13.277/A .

Conformità catastale: Dalle verifiche effettuate presso l'U.T.E. di Potenza, le unità immobiliari risultano regolarmente censita in catasto urbano con costituzione con Costituzione del 6/07/1981 dalla part. n.°845 del catasto terreni di are 11.98 e l'introduzione in mappa del fabbricato con Tipo Mappale del 3/07/1981 pratica n.° 116500 in atti dal 12/12/2000 n.°101/81.1.1981.
Le variazioni della diversa distribuzione interna non sono state registrate in catasto urbano.
Possesso attuale:Il bene risulta essere in possesso della debrice ma non occupato.
I dati catastali attuali sono quelli riportati nella visura catastale attuale.

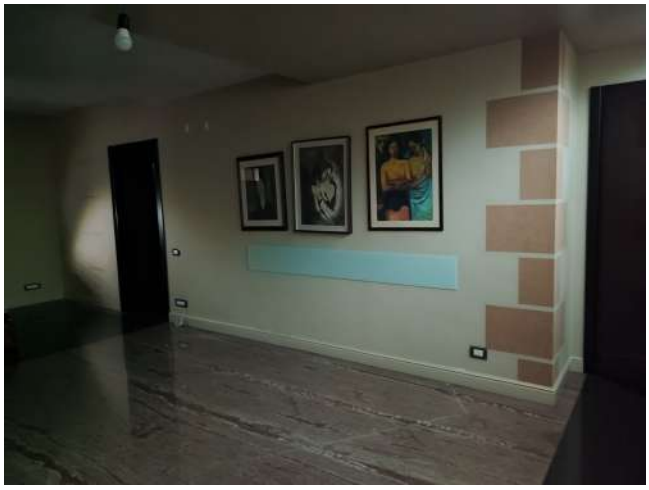
Pianta Piano cenito in catasto urbano

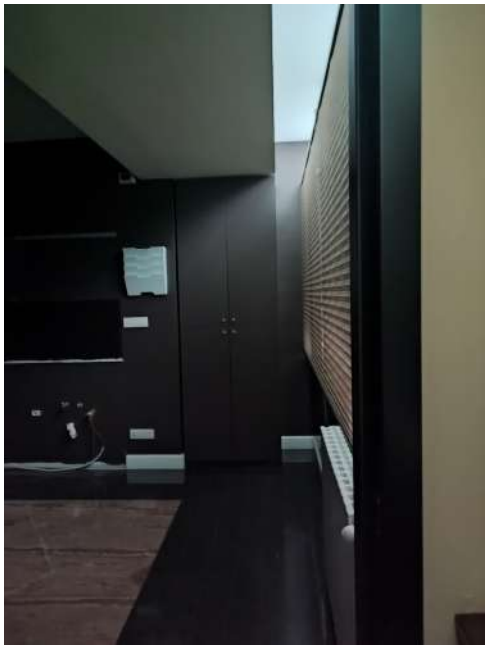


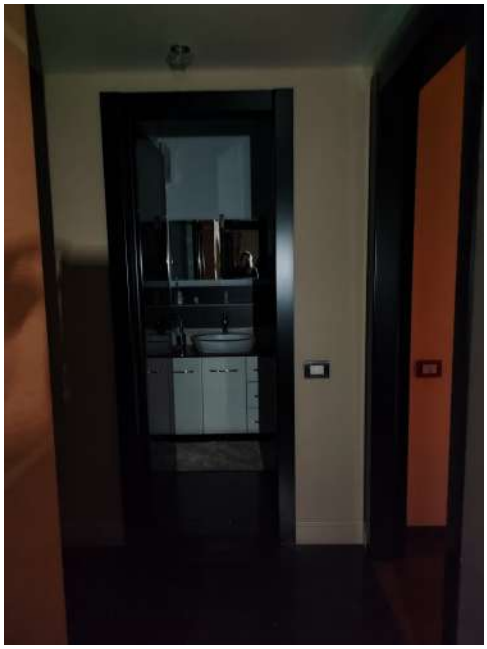
Documentazione fotografica relativa all'appartamento: vista interni

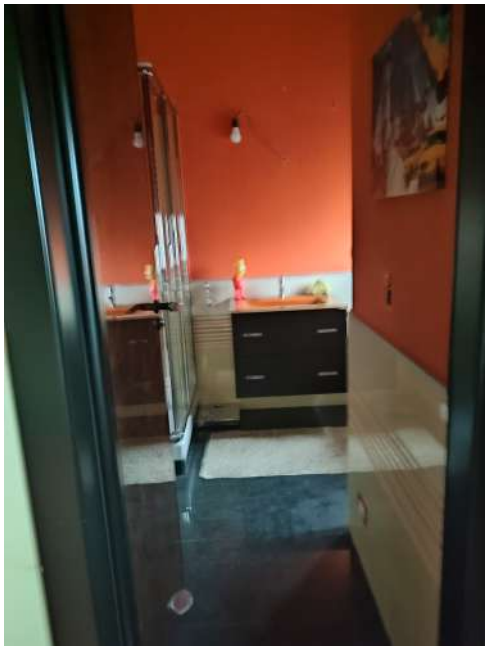


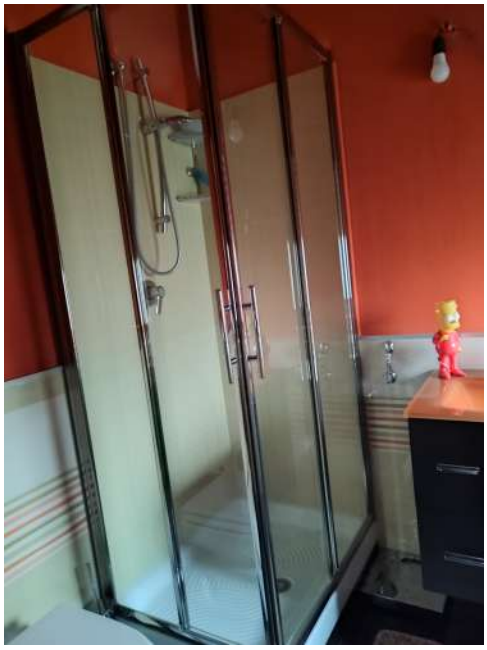
Abitazione

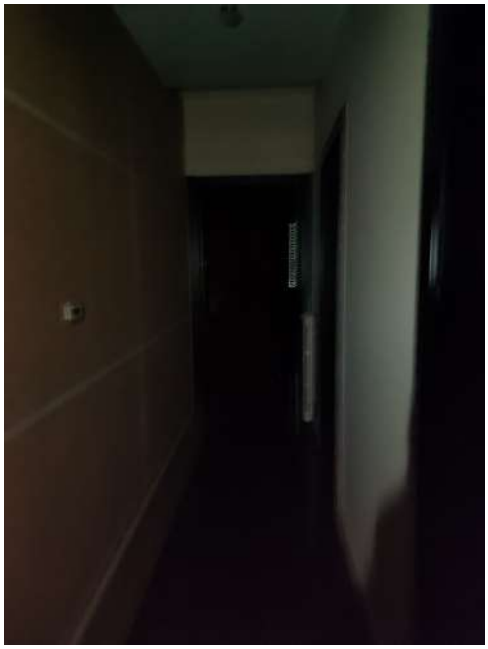


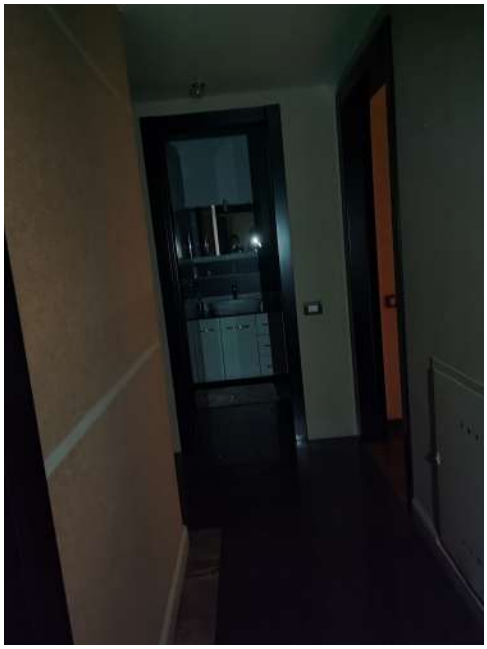




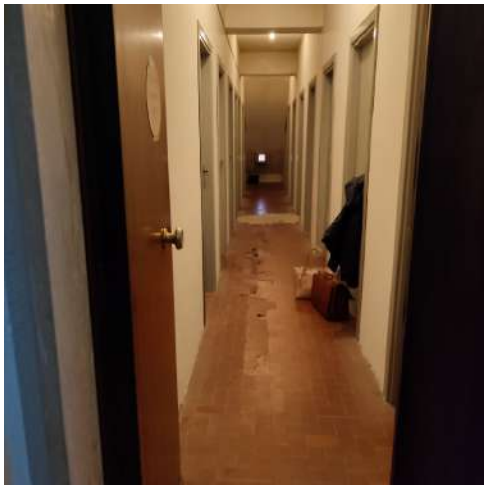


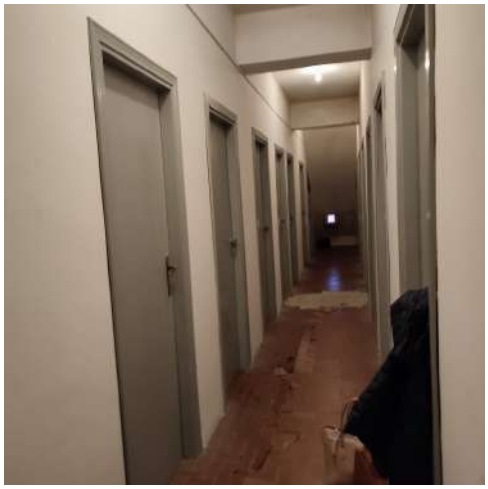






Soffitta





- **<u>b)Locale Deposito</u> sito nel Comune di Potenza, alla Via Mons. Bertazzoni n.°34 (rione S. Vito) al piano terra, riportato in N.C.E.U. al Foglio mappa 49 part. n.°845, sub 23, cat. C/6, classe 4, superficie catastale mq. 93, consistenza mq. 88, Rendita €uro 190,88.**
  Confini: corte pertinenziale[redacted]

Trattasi di un sostanza, di un locale – rimessa, della superficie netta di circa mq. 88 ubicato al piano terra del corpo edilizio in cui è sita l'abitazione già descritta, ma posto al civico n.°34, alla via Mons. Bertazzoni n.°24 (rione S.Vito) del Comune di Potenza.

Dalla forma al "L" capovolta, rispetto alla strada, l'immobile che, in origine, si componeva di un unico locale, al momento attuale, si compone di più locali ed un soppalco, per effetto di realizzo di pareti divisorie interne e come detto del soppalco.

L'immobile è rappresentato, al momento attuale, da un ampio locale, utilizzato a rimessa, con ingresso dalla zona condominiale antistante, della superficie di circa mq. 70 dell'altezza di circa mt. 5,00 dalla forma in pianta rettangolare, stretta ed allungata con un sovrante "soppalco" realizzato con struttura portante in legno, realizzato nella zona più arretrata ed occupante una superificie di circa mq. 23,00 al quale si accede attraverso una scaletta in legno, realizzata marginalmente al locale, affiancata alla parete sinistra (guardando dall'ingresso). Il soppalco presenta tutto intorno una tompagnatura realizzata in pannelli.

L'altezza interna è di circa mt 1,60.

La residua porzione dell'immobile originario (i due nuovi locali), si sviluppa più internamente ed alla sinistra del locale principale più ampio, con n.° due locali affiancati utilizzati a deposito.

Risulta il tutto provvisto di un piccolisso wc con vaso e lavello.

L'immobile è posto al piano terra al civico n.°34 del corpo di fabbrica attiguo a quello in cui è sita l'abitazione. L'ingresso all'interno è consentito attarverso una serranda in lamiera zincata del tipo avvolgibile.

Risulta internente rifinito con intonaci murari e soffitto, il pavimento risulta essre in piastrelle di graniglia. I due locali realizzati nell'ala laterale sono collegati al vano più ampio attraverso un corriodio. Le porte sono in ferro. L'altezza di detti due locali è di circa mt. 3,20.

L'immobile è dotato di energia elettrica ed idrica.

Lo stato di conservazione e manutenzione generale è buono.

Internamente è presente materiale vario degli esecutati, un'automobile e moto.

Rispetto al progetto approvato la disposizone dei vani risulta difforme, per le modifiche interne divisionali apportare per il realizzo dei locali e d el soppalco.
L'immobile è servito di parcheggio pubblico nelle immediate vicinanze.
L'esposizione è orientata verso nord. Lo stato di conservazione e manutenzione generale è buono.

L'esatta consistenza del vano e la destinazione viene riportata nel quadro seguente:

Consistenza e calcolo delle superfici interne nette reali

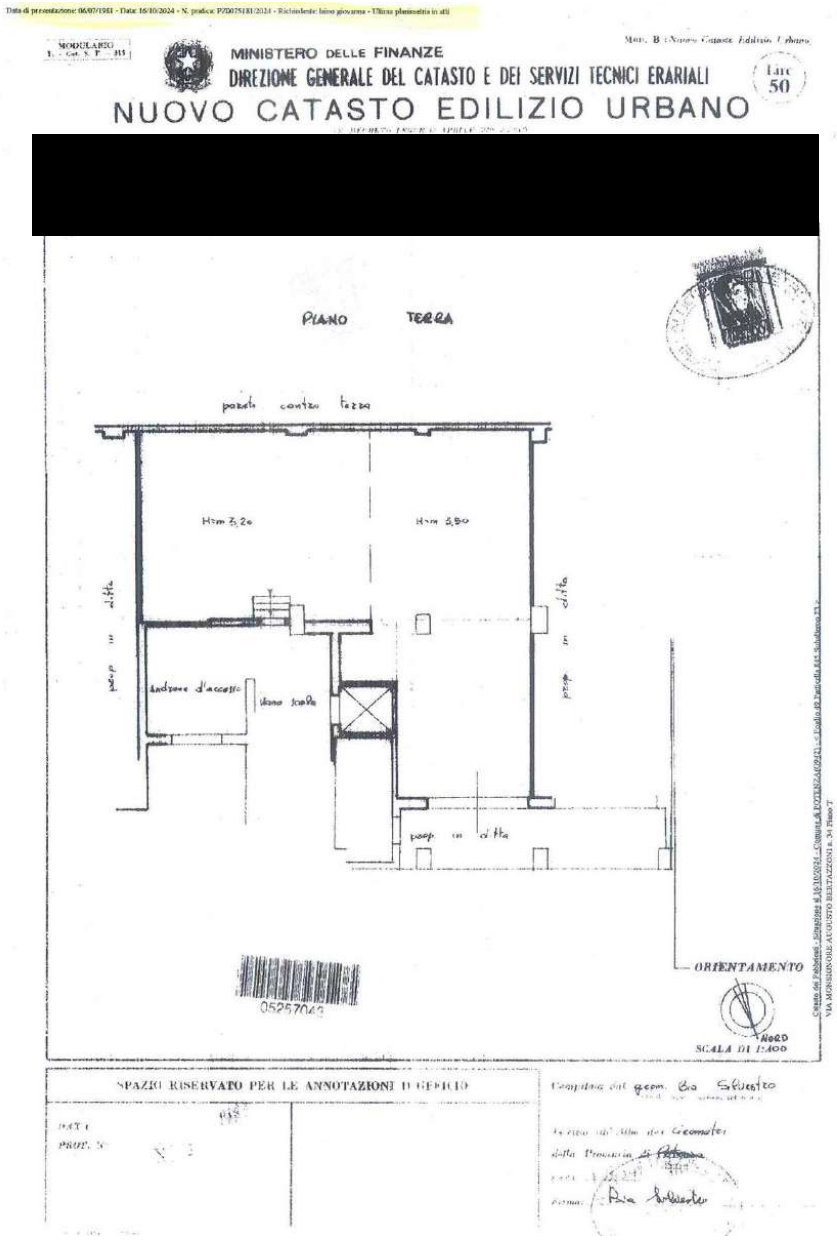
Destinazione	Superficie	Coeffic.	Superficie	Esposizione	Condizioni
Locale rimessa -deposito	mq. 88,00	1,00	mq. 20,00	Nord	buona

Superficie calpestabile: mq. 88,00
Superficie commerciale:mq. 88,00

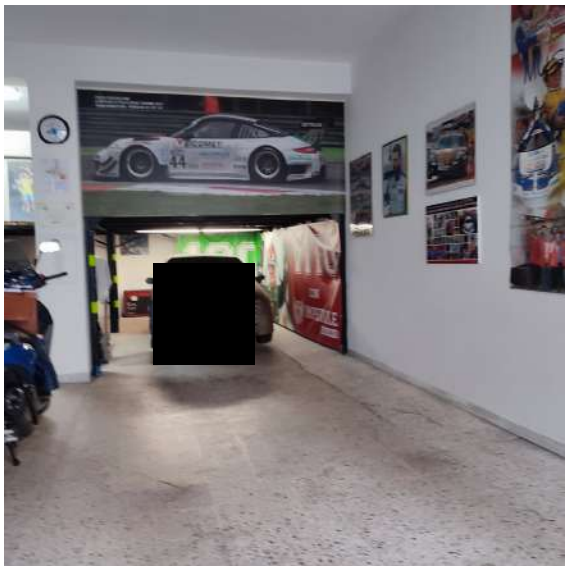
Conformità urbanistica:
Secondo il vigente Piano Regolatore del Comune di Potenza, l'immobile ricade secondo il vigente Piano Urbanistico in ambito urbano-Tessuto ad impianto unitario uniforme.
L'immobile risulta edificato con regolari atti autorizzativi. In particolare per effetto di Concessione Edilizia rilasciata dal Comune di Potenza (Pz) 420/18638 del 7/3/1977 e successiva Variante del 28/07/1978 prat. n.°424 prot. n. 13.277/A .

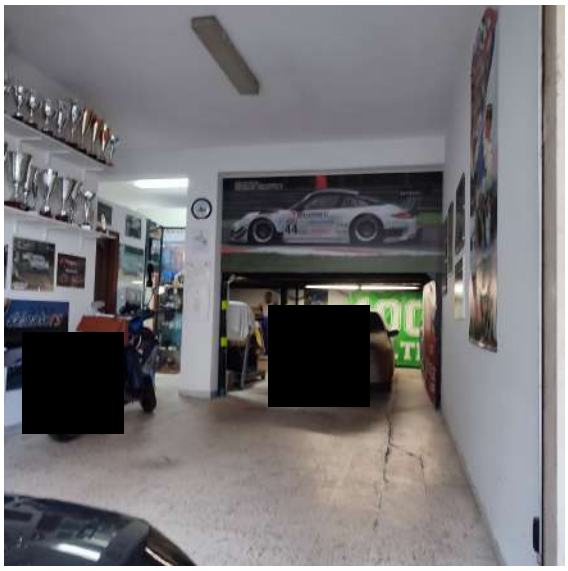
Conformità catastale: Dalle verifiche effettuate presso l'U.T.E. di Potenza, le unità immobiliari risultano regolarmente censita in catasto urbano con costituzione con Costituzione del 6/07/1981 dalla part. n.°845 del catasto terreni di are 11.98 e l'introduzione in mappa del fabbricato con Tipo Mappale del 3/07/1981 pratica n.° 116500 in atti dal 12/12/2000 n.°101/81.1.1981.
Le variazioni della diversa distribuzione non sono state registrate in catasto urbano.
Possesso attuale:Il bene risulta essere in possesso della debrice ma non occupato.
I dati catastali attuali sono quelli riportati nella visura catastale attuale.

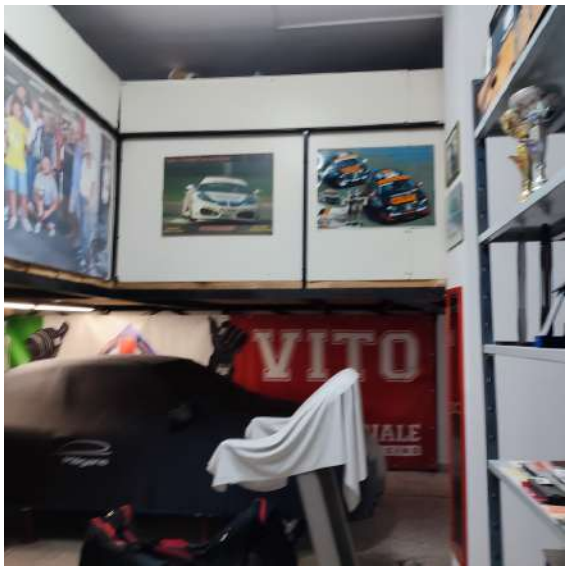
Pianta Piano Terra censita in catasto urbano

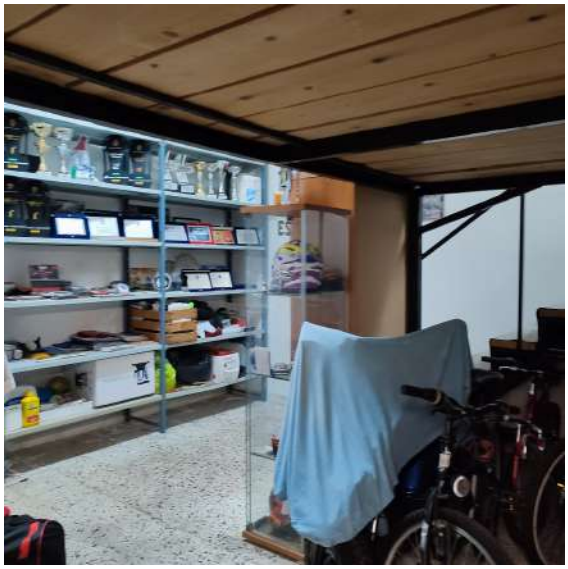


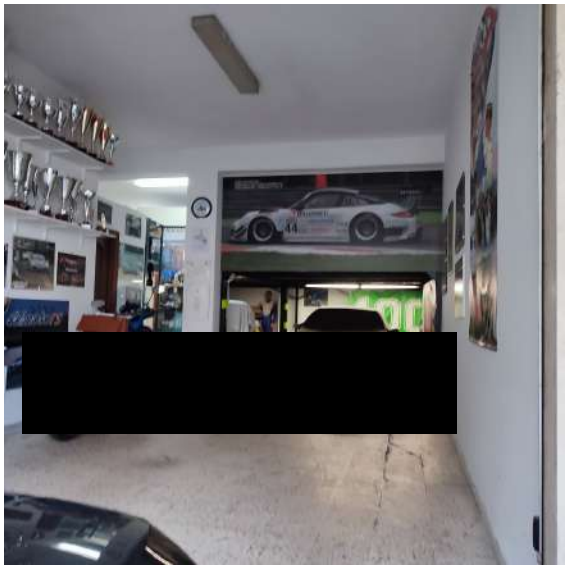
Documentazione fotografica relativa alla rimessa: vista intern

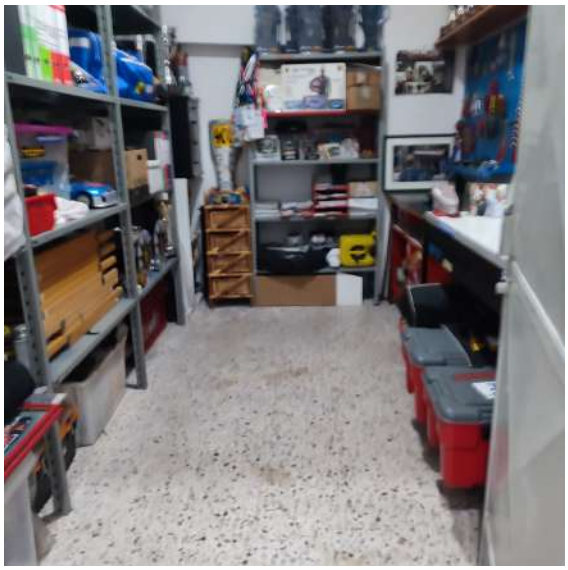












ooooo

Il bene pignorato non risulta munito di certificazione energetica poiché di remota epoca di edificazione.

L'APE (Attestato di Prestazione Energetica) va rinnovato poiché ha una durata temporale di 10 anni, ma deve essere rifatto prima se, si effettuano lavori di riqualificazione (es. cambio infissi, caldaia), o in caso di rinnovo di contratti di locazione se scade, altrimenti è obbligatorio averlo valido per vendere, affittare o per pubblicità immobiliare. Non si rinnova tecnicamente, ma con incarico di un tecnico abilitato.

Detta certificazione ai sensi del D.L. 63/2013 convertito dalla legge 90/2013 è infatti indispensabile in caso di nuova costruzione di un immobile; a lavori ultimati un tecnico dovrà redigere l'APE ex ACE che verrà poi allegato alla pratica per la richiesta di agibilità dell'edificio.

L'Ape originariamente obbligatoria per le sole abitazioni in caso di affitto o vendita oggi è necessaria per gli affitti e le vendite di immobili, pertanto i costi per la redazione di una eventuale certificazione sono quantificati in circa **€uro 500,00** a carico della procedura.

- **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.**

Con il pignoramento trascritto in data 26/05/2023 al Rep. n.[redacted] sono stati sottoposti a gravame:

- **a)Abitazione, sita nel Comune di Potenza, alla Via Mons. Bertazzoni n.24 (rione S. Vito) al piano secondo interno 6, con annesso locale Soffitta al piano sesto, della supeficie di circa mq. 10, riportata in N.C.E.U. al Foglio mappa 49 part. n.°845, sub 8, cat. A/2, classe 7, vani 6,5, superficie catastale mq. 141 totale, Rendita €uro 654,61**
[redacted]

- **b)Locale Deposito sito nel Comune di Potenza, alla Via Mons. Bertazzoni n.°34 (rione S. Vito) al piano terra, riportato in N.C.E.U. al Foglio mappa 49 part. n.°845, sub 23, cat. C/6, classe 4 , superficie catastale mq. 93, consistenza mq. 88, Rendita €uro 190,88.**
Confini: corte pertinenziale, [redacted]

Di seguito si riporta la storia catastale delle particelle - unità immobiliari oggetto di vendita:

Le unità immobiliari oggetto di pignoramento, al momento attuale, sono identificate nel Comune di Potenza (Pz) alla via Via Mons. Bertazzoni n.°24 (rione S. Vito):

- **Abitazione distinta al Foglio mappa 49 part. n.°845, sub 8,** cat. A/2, classe 7, vani 6,5, superficie catastale mq. 141 totale, Rendita €uro 654,61
  In ditta [redacted] per i diritti dell'intero della proprietà (1/1)

- **Locale Deposito distinto al Foglio mappa 49 part. n.°845, sub 23,** cat. C/6, classe 4 , superficie catastale mq. 93, consistenza mq. 88, Rendita €uro 190,88.
  In ditta
  In ditta [redacted] per i diritti di ½ della proprietà
  In ditta [redacted]er i diritti ddi ½ della proprietà.

- **Storia Catastale:**

Le unità immobiliari censite al **Foglio mappa 49 part. n.°845 sub 8** e **n.° 845 sub 23** si sono originate in catasto urbano con Costituzione del 6/07/1981 dalla part. n.°845 del catasto terreni di are 11.98 e l'introduzione in mappa del fabbricato con Tipo Mappale del 3/07/1981 pratica n.° 116500 in atti dal 12/12/2000 n.°101/81.1.1981.
Le particelle derivano dalla **n.°845** di are 11.98 del Catasto terreni costituente l'area di sedime e pertinenza del fabbricato nel quale le unità immobiliari insistono.

- **Part. n.°845 Foglio mappa 49**

L'area sulla quale ricade l'immobile (fabbricato residenziale) in cui sono site le unità immobiliari che ci occupano **part. n.°845 sub 8** e **sub 23** derivano dalla originaria **part. n.° 845 di are 11.98**__del mappale 49 del Comune di Potenza (Pz) del catasto terreni, registrata Ente urbano con tipo mappale del Tipo Mappale del 3/07/1981 pratica n.°116500 in atti dal 12/12/2000 n.°101/81.1.1981.

La part. **n.° 845** di are 11.98 deriva dal Tipo mappale del 3/07/1981 pratica n.° 116500 in atti dal 12/12/2000 n.°101/81.1.1981. 19/04/1995 pratica n.°491.1/1980.

La **part. n.°845** è scaturita dal Frazionamento del 19/04/1995 di are 00.65 e frazionamento della originaria **part. n.°832** di are 11.20 del 21/06/1977 in atti dal 20/10/197.
La **part. n.°832** di are 11.20 deriva dalla originaria part. n.° 65 di are 28.09 all'impianto meccanografico.

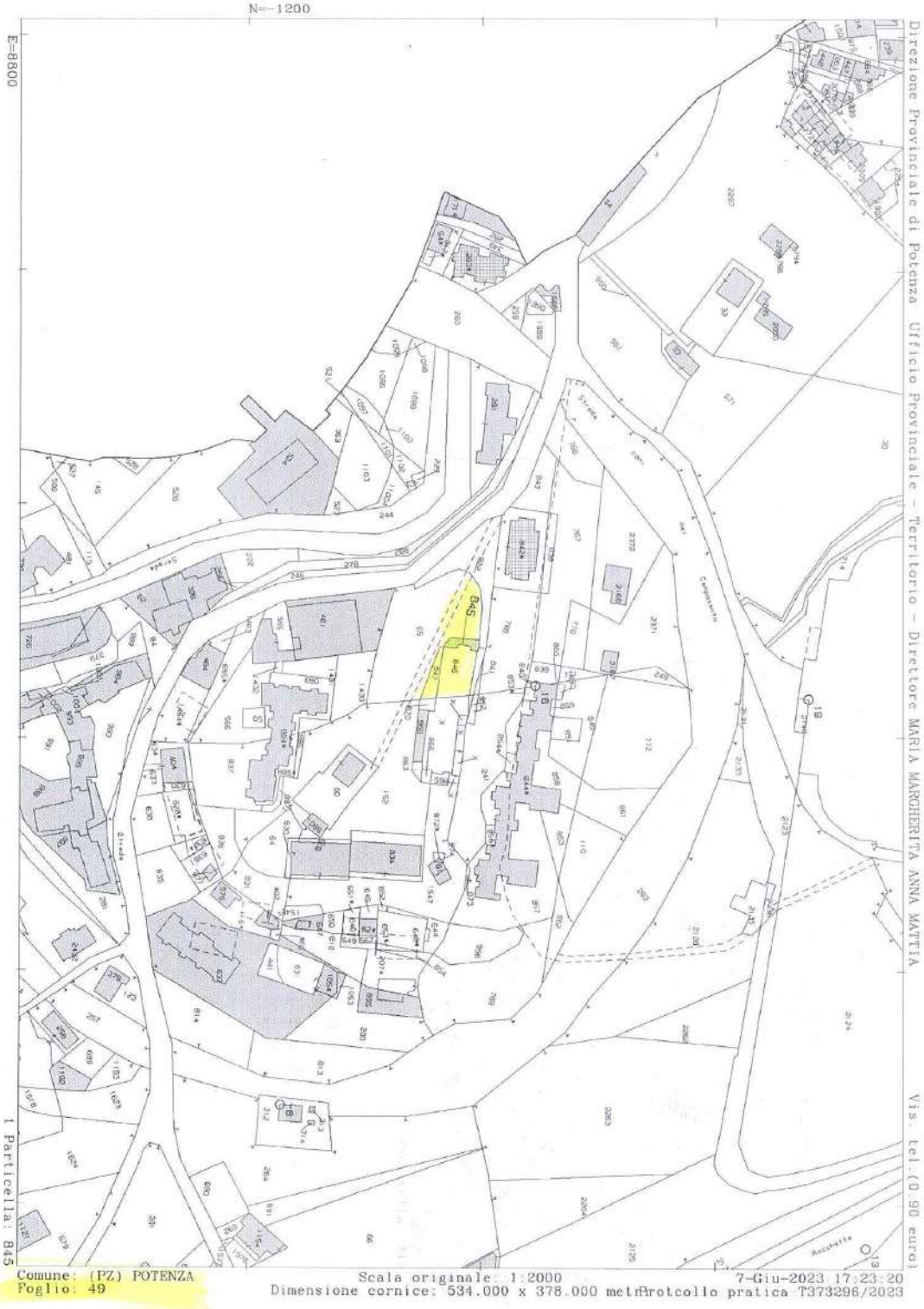
Tutte le variazioni catastali risultano antecedenti all'epoca del pignoramento.

°°°°°°

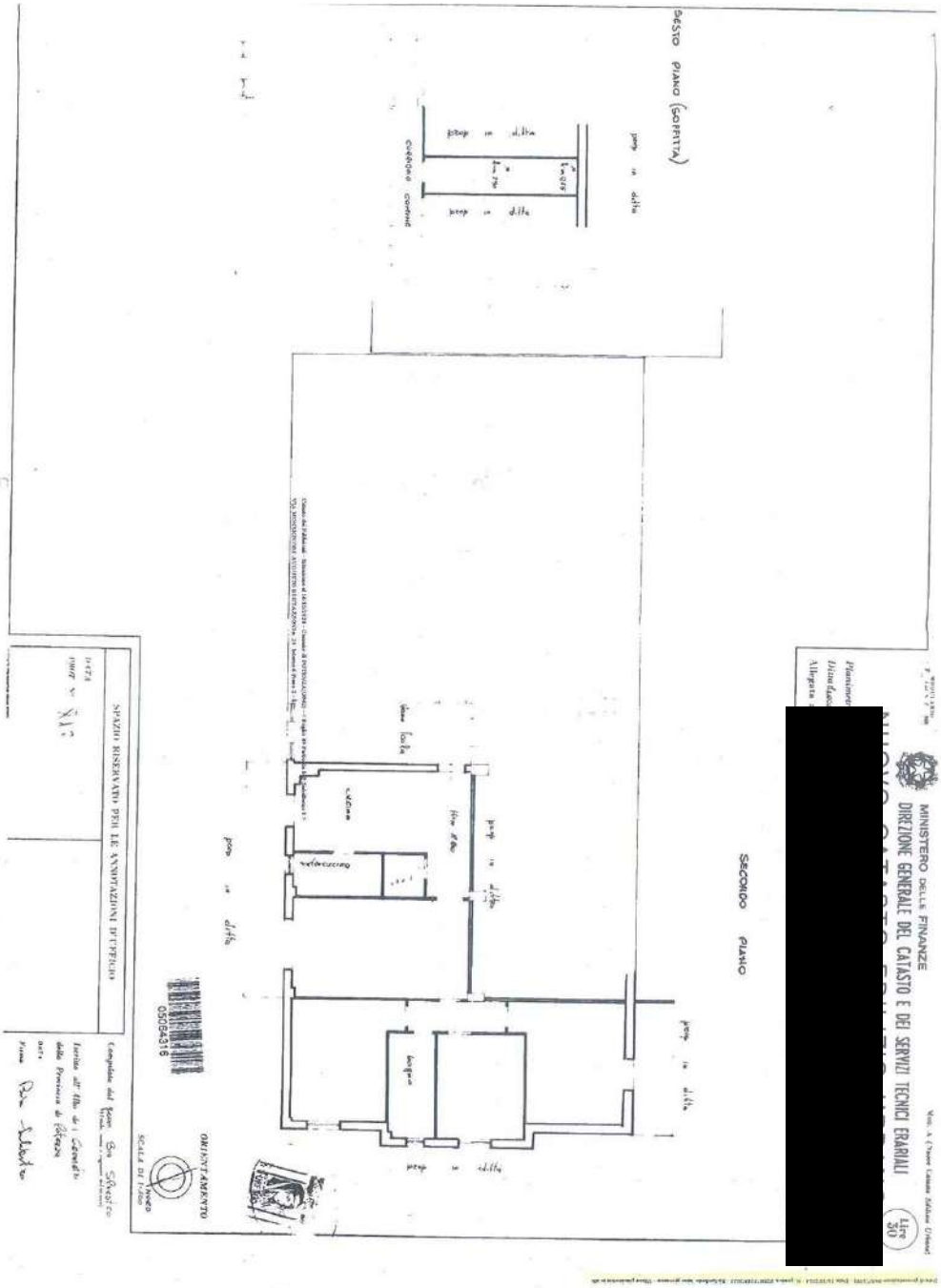
In seguito, si riportano le planimetrie relative alle unità immobiliari riportate in catasto urbano al momento attuale e cioè al Foglio mappa 49 part. n.°845 sub 8 e n.°845 sub 23.
Non è stato trovato in atti del catasto l'elaborato planimetrico, riportante la suddivisione originaria della part. n.°845 ed i subalterni derivanti dalla suddivisione.

Al fine dell'esatta individuazione del fabbricato contenente le unità immobiliari oggetto di pignoramento è stata effettuata anche una sovrapposizione delle ortofoto con le mappe catastali.

Mappa catasto Foglio 49 part. n.°845



Planimetrie unità immobiliari Abitazione censita al foglio 49 part. n.°845 sub 8



Planimetrie unità immobiliari Locale censito al foglio 49 part. n.°845 sub 23

Data di presentazione: 06/07/1981 - Data: 16/10/2024 - N. pratica: P/2025181/2024 - Richiedente: Iuso giovanna - Ultima planimetria in atti

MODULARIO
L. - Cat. S. T. - 115

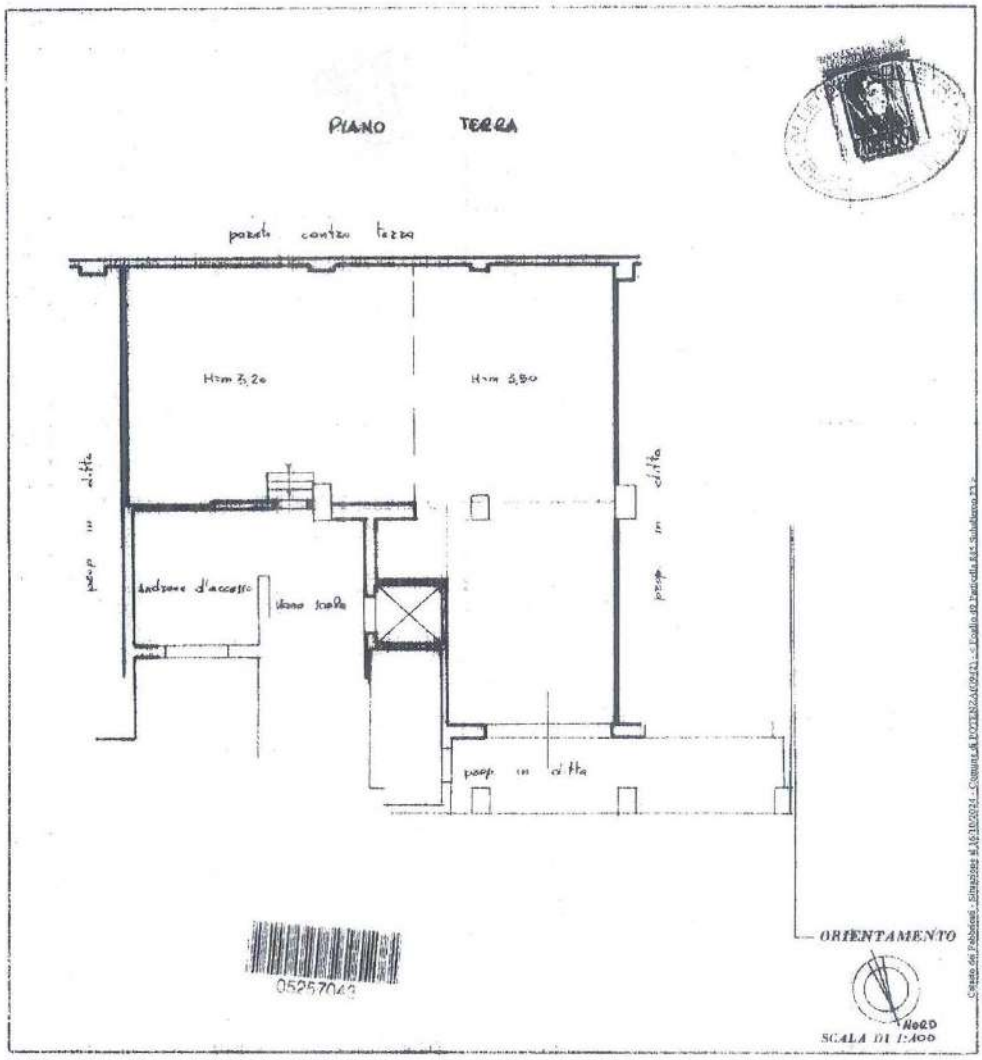
Mod. B (Nuovo Catasto Edilizio Urbano)

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

Lire 50

NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO

[redacted]



SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO

DATA
PROT. N.

Compilata dal geom. Bio Silvestro
iscritto all'Albo dei Geometri
della Provincia di Potenza
n. [illegible]
firma: Bio Silvestro

Queste di cui sopra sono le planimetrie relative alle unità immobiliari accatastate in catasto urbano con costituzione del 19/09/1941 e Tipo Mappale del 3/07/1981 pratica n.° 116500 in atti dal 12/12/2000 n.°101/81.1.1981.

Occorre precisare che, quelle di cui sopra sono le planimetrie relative ai livelli del fabbricato ed unita immobiliari site al piano terra, secondo e sesto piano che ci occupa, registrate in catasto urbano.

Lo stato attuale delle unità immobiliari, oggi risulta, rispetto a quest'ultime del tutto variato, poiché i debitori hanno modificato la disposizione dei locali. In particolare, nell'abitazione sono state spostatè le pareti divisorie di alcuni locali per ricavarne altri di differente ampiezza e posizione, ai fini di una migliore utilizzazione delle stesse. Sono stati effettuati, in conseguenza modifiche interne successivamente all'acquisto, in conseguenza dei lavori di ristrutturazione dell'immobile senza variare la sogoma originaria.

Nel locale dislocato al piano terra sono stati realizzati i due locali disposti sul corpo piu addentrato, il corridoio, il piccolo wc ed il soppalco.

Le modifiche realizzate, rispetto allo stato originario dell'immobile rappresentato in atti del catasto, sono relative al realizzo di alcune pareti divisorie interne al piano che non comportano aumenti né di volume e tantomeno di sagoma. Con riferimento al soppalco, invece che rappresenta un aumento anche di volume, in concreto, nel redigendo lavoro ipotizzeremo la rimozione/demolizione dello stesso non comportanto onerose spese e consistendo l'opera una struttura di agevole rimozione.

Dalla verifica dei luoghi e raffronto con gli atti catastali e di progetto è emerso che, effettivamente, talune difformità tra la situazione reale dei luoghi e la situazione riportata nelle planimetrie catastale corrispondente dell'epoca sussiste, queste realizzate per una migliore utilizzabilità dei vani.

Per la regolarizzazione catastale si dovranno predisporre per mezzo di tecnico abilitato oppure ad opera del C.T.U. le relative pratiche Docfa e di suddivisione dei subalterni della particella madre occorrerà effettuare anche detto adempimento.

Non sussistendo in atti del catasto urbano l'elaborato planimetrico aggiornanto, delle consistenze, si rileva ovviamente che Nulla inficia la trasferibilità del bene poiche i medesimi sono dotati di autonoma identificazione catastale già registrata al catasto urbano.

Il costo per l'eliminazione delle riscontrate difformità ai fini catastali ammonta a circa €uro 1.500,oo tra spese catastali di variazione e tecnico redattore per singola unita immobiliare ed €uro 1.000,ooo per la redazione della pratica di suddivisione dei subalterni.

Il costo per l'eliminazione delle riscontrate difformità ai fini catastali ammonta a circa €uro 4.000,oo.

- **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 – il prospetto sintetico:

Il tutto come espressamente segue:

- **Lotto unico del valore di €uro 250.830,00 costituito dai seguenti immobili:**

-- **Diritti dell'intero della piena proprietà (1/1) di**

- **a)Abitazione, sita nel Comune di Potenza, alla Via Mons. Bertazzoni n.°24 (rione S. Vito) al piano secondo, interno 6, di circa mq. 117 di superficie , con annesso locale Soffitta al piano sesto, della supeficie di circa mq. 10, riportata in N.C.E.U. al Foglio mappa 49 part. n.°845, sub 8, cat. A/2, classe 7, vani 6,5, superficie catastale mq. 141 totale, Rendita €uro 654,61.**
  Confini: pianerottolo[redacted]

Il tutto ivi compreso di ogni accessione, accessorio, pertinenza, dipendenza, accessorio, servitu attive e passive ivi compresi i diritti proprzionali sulle parti comuni spettanti ai sensi dell'art. 1117 c.c. con la proporzionale quota di comproprietà dei beni comuni, come pervenuto ai debitori per Atto Notar Giuliano Scardaccione del 20/09/1982 [redacted].

- **b)Locale Deposito/Rimessa sito nel Comune di Potenza, alla Via Mons. Bertazzoni n.°34 (rione S. Vito) al piano terra, riportato in N.C.E.U. al Foglio mappa 49 part. n.°845, sub 23, cat. C/6, classe 4 , superficie catastale mq. 93, consistenza mq. 88, Rendita €uro 190,88.**
  Confini: corte pertinenziale, [redacted]

Il tutto ivi compreso di ogni accessione, accessorio, pertinenza, dipendenza, accessorio, servitu attive e passive ivi compresi i diritti proprzionali sulle parti comuni spettanti ai sensi dell'art. 1117 c.c. con la proporzionale quota di comproprietà dei beni comuni, come pervenuto ai debitori per Atto Notar Giuliano Scardaccione del 06/04/198[redacted]

Il descritto stato dei luoghi corrisponde fedelmente alla consistenza in situ delle unità immobiliari, rispettivamente della superficie complessiva calpestabile di circa mq. 117,oo per quanto attiene alla all'abitazione (sprovvista di balconi), di mq. 10 la soffitta e mq. 88 la rimessa/deposito.
La superficie catastale corrisponde a quella riportata in atti del catasto attuale censita al N.C.E.U.
Le unita immobiliari risultano censite e registrate in atti del catasto urbano.
Queste ultime, unitamente all'intero stabile in cui esse sono inserite sono state edificate con regolari atti autorizzativi. In particolare, per effetto di Concessione Edilizia rilasciata dal Comune di Potenza (Pz) per effetto di Concessione Edilizia rilasciata dal Comune di Potenza (Pz) n.° 420/18638 del 7/3/1977 e successiva Variante del 28/07/1978 prat. n.°424 prot. n. 13.277/A .
Lo stato dei luoghi attuale, sia dell'abitazione e sia del locale rimessa/deposito non è conforme agli atti di progetto originario, per effetto di variazioni interne di diversa divisione e disposizione dei locali, al fine di una ottimale utilizzabilita dei vani. L'abitazione risulta anche ristrutturata.
Quest'ultima risulta sprovvista di balconi, ma pare che una originaria balconata, presente su tutti i livelli del fabbricato è stata trasformata, da tutti i condomini, in veranda, con dotatazione di vetrate, come si evince dalla doc. fotografica.

Nel caso che ci occupa, pare che la predetta balconata, che in altri casi essere una veranda, è stata trasformata in superficie abitativa ed essere un tutt'uno con i locali collegati, comportando, quindi un aumento di superficie abitativa. Non susssiste parete divisoria tra la balconata ed il locale attiguo.
L'ampliamento della superificie abitativa con trasformazione prima del balcone in veranda e poi dalla veranda in superificie abitativa comporta, urbanisticamente, un parziale abuso edilizio.
Detta struttura ai fini urbanistici comporta un aumento di superficie e volume è pertanto risulta essere una opera abusiva.
In tal caso, occerà procedere per la regolarizzazione con la presentazione presso il Comune di Potenza di una Sanatoria, a mezzo di un Permesso a Costruire in Sanatoria al fine di leggittimare le opere illecitamente realizzate.
La regolarizzazione delle difformità accertate all'interno delle unita immobiliari potrà avvenire – consistendo interventi edilizi per diversa ubicazione degli ambienti e variazioni interne- con la presentazione di una C.I.L.A in Sanatoria al Comune di Potenza, sulla base della documentazione richiesta dal DPR 380/2001 rispettivamente per entrambe le unita immobiliari.
Per quanto attiene il soppalco realizzato nel locale del piano terra, valutate le caratteristiche e le spese per una eventuale sanatoria dell'opera abusiva si è ipotizzato nel presente lavoro, la totale rimozione/demolizione. Tutte le spese da sostenere l'aggiudicatario sono state detratte dal valore di stima complessiva dei cespiti.
Ovviamente dovranno seguire anche le regolarizzazioni catastali in relazione alle difformità accertate.
L'abitazione è sprovvista di APE.
Gli immobili sono liberi.
PREZZO BASE:……..……**€uro 250.830,00**

- **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) <u>Atto anteriore al ventennio avente natura di atto *mortis causa*.</u>
Nel caso in cui il primo atto antecedente di venti anni la trascrizione del pignoramento abbia natura di atto *mortis causa* (trascrizione di denunzia 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) <u>Atto anteriore al ventennio avente natura di atto *inter vivos* a carattere non traslativo.</u>
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) <u>Terreni acquisiti con procedura di espropriazione di pubblica utilità.</u>

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) <u>Beni già in titolarità di istituzioni ecclesiastiche.</u>

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) <u>Situazioni di comproprietà.</u>

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) <u>Esistenza di diritto di usufrutto sui beni pignorati.</u>

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.

- ***PROVENIENZE dei cespiti pignorati:***

Dalla ricostruzione delle risultanze ipotecarie è stato possibile accertare che i beni di cui al pignoramento e cioè:

- ***Diritti di ½ della "Piena proprietà" e Diritti di ½ della "Nuda Proprietà" in capo a [redacted] e***
- ***Diritti di ½ della "Piena proprietà" e Diritti di ½ dell "Usufrutto" in capo a [redacted]***

con riferimento ad

- **<u>Abitazione</u>, sita nel Comune di Potenza, alla Via Mons. Bertazzoni n.24 (rione S. Vito) al piano secondo interno 6, con annesso locale <u>Soffitta</u> al piano sesto, della supeficie di circa mq. 10, riportata in N.C.E.U. al Foglio mappa 49 part. n.°845, sub 8, cat. A/2, classe 7, vani 6,5, superficie catastale mq. 141 totale, Rendita €uro 654,61.**
  Confini: pianerottolo, [redacted]

Il tutto ivi compreso di ogni accessione, accessorio, pertinenza, dipendenza, accessorio, servitu attive e passive ivi compresi i diritti proprzionali sulle parti comuni spettanti ai sensi dell'art. 1117 c.c. con la proporzionale quota di compropproprietà dei beni comuni,

sono pervenuti ai debitori per

- ***Atto di Compravendita per Notar Giuliano Scardaccione del 20/09/1982 [redacted]***
  da Mancusi Vincenzo, Rocco, Donato e Rocco snc con sede in Potenza alla via Roma P.Iva n.° 00184560761

- ***Diritti di ½ della piena proprietà in capo a [redacted] e***
- ***Diritti di ½ della piena proprietà in capo a [redacted]***

con riferimento ad

- **<u>Locale Deposito</u> sito nel Comune di Potenza, alla Via Mons. Bertazzoni n.°34 (rione S. Vito) al piano terra, riportato in N.C.E.U. al Foglio mappa 49 part. n.°845, sub 23, cat. C/6, classe 4 , superficie catastale mq. 93, consistenza mq. 88, Rendita €uro 190,88.**
  Confini: corte pertinenziale[redacted]

Il tutto ivi compreso di ogni accessione, accessorio, pertinenza, dipendenza, accessorio, servitu attive e passive ivi compresi i diritti proprzionali sulle parti comuni spettanti ai sensi dell'art. 1117 c.c. con la proporzionale quota di comproprietà dei beni comuni,
sono pervenuto ai debitori per:

- ***Atto di Compravendita per Notar Giuliano Scardaccione del 06/04/1983*** [redacted]
  dalla Mancusi Vincenzo, Rocco, Donato e Rocco snc con sede in Potenza alla via Roma P.Iva n.° 00184560761

I cespiti di cui al pignoramento pervenivano al debitore, in epoca successiva al matrimonio celebrato in Potenza il [redacted]

Occorre rilevare che, per:

- ***Atto di Compravendita per notar Giuliano Scardaccione del 23/06/1983*** [redacted]

[redacted]

i diritti di ½ della <u>Nuda Proprietà,</u> della citata <u>abitazione,</u> censita al Foglio mappa 49 <u>part. n.°845 sub 8</u> ed annessa <u>soffitta</u> <u>riservandosi l'USUFRUTTO.</u>

Costui**,** nelle more del processo di esecuzione immobiliare e' **deceduto,** esattamente in dat[redacted]
Per l'effetto è stata registrata in atti del catasto urbano, la **RIUNIONE di USUFRUTTO** alla nuda proprietà con Voltura catastale n.°8677.1/25 pratica n.° pz 0022519 in atti dal **<u>11/3/2025</u>**, come risulta dalla visura catastale aggiornata.
Alla morte dell'usufruttuario, il diritto di usufrutto si estingue automaticamente e il nudo proprietario riacquista la piena proprietà del bene diventando in toto titolare del bene (1/1).
Pertanto la coniug[redacted] risulta proprietaria dell'intera quota dell'abitazione e soffitta.

Per quanto innanzi accertato, come già rilevato che, sussiste **<u>discordanza</u>** tra la qualità dei diritti in capo ai debitori, indicati nel Pignoramento, suddivisi tra **<u>Nuda proprietà</u>** in favore di [redacted] e **<u>Usufrutto</u>** in favore di [redacted] con riferimento all'abitazione e soffitta, rispetto ai diritti attuali, in capo alla [redacted], essendo lei, Titolare dei **diritti dell'intero** (1/1) **della piena proprietà** dei citati beni (abitazione e soffitta).
A tale riguardo, la scrivente segnalava al G.E. tale circostanza che, con Ordinanza del 14/05/25 ordinava al creditore procedente di provvedere all'annotazione nella nota di trascrizione del
nella nota di trascrizione del pignoramento del consolidamento della proprietà per la quota di ½ in capo a [redacted] a seguito del decesso dell'usufruttuario con riferimento all'unità negoziale n. °1.

Da una verifica ultima, pare che tale annotazione e registrazione in atti della CC.RR.II. non sia stata

ancora perfezionata. Come pure non risulta regstrata la Denuncia di Successione del debitore oppure la Dichirazione di Rinuncia alla eredità.
In ogni caso la stima del bene e la vendita riguarderànno i diritti dell'intero della Piena Proprietà dell'abitazione e soffitta e per l'intera consistenza (1/1).

I suoli sui quali sono stati i fabbricati interi, sono alla
Mancusi Vincenzo, Rocco, Donato e Rocco snc, con sede in Potenza alla via Roma -- P.Iva n.° 00184560761 pervenuti in virtù dei seguenti titoli:

- ***Atto di Compravendita del notar Giuliano Scardaccione del 14/10/1976 registrato a Potenza il 2/11/1976 al n.°4645 rep. n.° 2803/1202 ivi trascritto il 28/10/1976 al n.° 11232/12246***
- ***Atto di Compravendita e permuta del notar Pierluigi Giuliani del 21/06/1977 rep. n.°43803 registrato a Potenza il 7/07/1977 al n.°2811 ivi trascritto in pari data al n.°6703/5985***

°°°°°°°

Sussiste per i cespiti pignorati continuità di trascrizioni anche oltre il ventennio a far data della trascrizione del pignoramento.

La storia catastale delle particelle è stata indicata nel dettaglio in precedenza.

- **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[2]."***

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

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

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:

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

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

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

g) 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;

h) 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.

Ai fini urbanistici, secondo gli strumenti locali del Comune di Potenza (Pz), il fabbricato situato alla via Monsignore Augusto Bertazzoni n.°24 e n.°35, contenente le unità immobiliari di cui ci occupa, ricade in zona residenziale e ricade secondo il vigente Piano Urbanistico in ambito urbano-Tessuto ad impianto unitario uniforme.
L'immobile risulta edificato con regolari atti autorizzativi. In particolare, per effetto di Concessione Edilizia rilasciata dal Comune di Potenza (Pz) n.° 420/18638 del 7/3/1977 e successiva Variante del 28/07/1978 prat. n.°424 prot. n. 13.277/A .
Il fabbricato è parte di un progetto più ampio, comprendente la costruzione di fabbricati residenziali nell'area che ci occupa, alla loc. S.Vito, composto di più immobili e precisamente, corpo B/1,B/2, B/3, B/4, G/1, G/2.
Ogni fabbricato è composto di quattro piani in elevazione, da un piano terra e da un piano terra a valle. I fabbricati sono stati realizzati tutti con regolari concessioni edilizie rilascaite dal Comune di Potenza alla società. Il corpo che ci occupa è individuato dall'ala G/1-G/2.
Il progetto ha previsto tre alloggi per piano. Il piano sottotetto contiene i locali soffitti assegnati in uno agli alloggi dei piani.
Le unita immobiliri rispetto al progetto originario risultano difformi.
Dalla verifica degli atti e raffronto stato dei luoghi, per quanto attiene l'abitazione sono state accertate delle variazioni interne di diversa divisione dei locali, al fine di una più ottimale utilizzabilita dei vani, sono stati quindi demolite alcune pareti e realizzate altre per avere una differente collocazione dei vani.
Sono stati effettuati interventi di ristrutturazione interna ed ammodernamento. Tali interventi non hanno comportato né aumento di sagoma e tantomeno di volumi.
Le attività edilizie sono state effettuate successivamente all'acquisto dai debitori.
L'abitazione risulta sprovvista di balconi, ma pare che una originaria balconata, presente su tutti i livelli del fabbricato è stato trasformato, da tutti i condomini, in veranda, con dotatazione di vetrate, come si evince dalla doc. fotografica.
Nel caso che ci occupa, pare che la predetta balconata, in altri casi essere una veranda, è stata trasformata in superficie abitativa ed essere un tutt'uno con i locali collegati, comportando, quindi un aumento di superficie abitativa. Non susssiste parete divisoria tra la balconata ed il locale attiguo.
L'ampliamento della superificie abitativa con trasformazione prima del balcone in veranda e poi dalla veranda in superificie abitativa comporta, urbanisticamente, un parziale abuso edilizio.
Non è dato sapere però l'epoca di realizzo.
Dell'epoca degli abusi edilizi non è possibile avere contezza poiche presso il Comune di Potenza da una prima indagine nulla è emerso. Al riguardo, comunque altre più approfondite verifiche sono in atto da parte dell'Ente e dell'esito ci si riserva di informare il sig. Giudice E.

La mancanza di dati deriva anche dalla impossibilita di poter conferire, come già detto, direttamente con i debitori.

Per quanto attiene il locale al piano terra è stata accertata una differente distribuzione interna dei locali. L'originario locale della superificie netta di circa mq. 88 è stato suddiviso dai debitori in piu vani, mediante la realizzazione di pareti divisorie. In sostanza, accertiamo al momento attuale n.°tre locali, un piccolo corridoio ed piccolo wc, oltre al soppalco realizzato sulla parte più addentrata dell'immobile con struttura portante in legno e pareti in pannelli. L'altezza è di circa mt. 1,60.
La consitenza interessa una superificie di circa mq. 23.oo.
Detta struttura ai fini urbanistici comporta un aumento di superficie e volume è pertanto risulta essere una opera abusiva. Nel caso che ci occupa, stante la composizione della struttura, agevomente rimovibile, con poca spesa, a fronte di maggiori costi, nel caso si optasse per la sanatoria edilizia, si consiglia, nel presente lavoro la totale rimozione/demolizione della struttura è verranno quantificati in relazione i costi che saranno detratti dal prezzo di stima degli immobili.
I costi della demolizione/rimozione puo quantificarsi in circa €uro 2.000,oo.
La struttura essendo illegittima non conporta neanche una valutaizone commerciale.
Per quanto attiene le difformita accertate, in riferimento alle diverse distribuzioni dei locali interni e realizzo di nuovi e relative pareti, questi ultimi possono essere agevolmente sanabili.
Le difformità accertate, riferite alla diversa disposizione dei locali, mediante il realizzo di nuove pareti divisorie, nuova distribuzione e ristrutturazione, sono state realizzate al fine di una migliore disposizione ed utilizzo dei locali non comportando, né aumenti di sagome è tantomeno di volumi è quindi possono invece essere regolarizzate.
La regolarizzazione delle citate difformità potrà avvenire – consistendo in piccoli interventi edilizi per diversa ubicazione degli ambienti e variazioni interne- con la presentazione di una C.I.L.A in Sanatoria al Comune di Potenza, sulla base della documentazione richiesta dal DPR 380/2001.
La sanzione pecuniaria per interventi realizzati in assenza o difformità del titolo edilizio (vedi art. 34, D.P.R. 380/2001) è una misura eccezionale, alternativa alla demolizione solo ove risulti l'impossibilità del ripristino, che può essere rilevata d'ufficio o fatta valere dall'interessato soltanto in sede di esecuzione dell'eventuale ordine di demolizione, non in sede di adozione dello stesso.
La quantificazione del costo della Sanatoria comprensivo di spese di progettazione ed oneri si può quantificare in circa €uro 2.500, oo per singola unita immobiliare.
Per quanto attiene alla veranda, trasformata in superficie abitativa, cio comporta un aumento di superificie e volume illegittimo. In tal caso occerà procedere per la regolarizzazione con la presentazione presso il Comune di Potenza di una Sanatoria e dovranno essere determinate con esattezza le superfici ed i costi di sanatoria. Nel caso specificato occorrera procedere alla presentazione di un Permesso a Costruire in Sanatoria al fine di leggittimare le opere illecitamente realizzate.
Nel caso sono quantificato a corpo, inn €uro 5.000,oo.
Ovvaimente dovranno seguire anche la regolarizzazioni catastali in relazione alle difformità come già in precedenza indicato e quanto necessario.

Il bene pignorato non risulta munito di certificazione energetica poiché di recente epoca di edificazione, occorrera provvedere alla redazione dell'Ape. I costi sono quantificati in €uro 500.oo

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.).

Dalle verifiche effettuate e dalla visione dei luoghi, gli immobili di cui è pignoramento risultano essere di proprietà dei debitori per la quota dell'intero della piena proprietà (1/1).

Il locale sito al piano terra è parimenti nel possesso materiale e legale della debitrice e famiglia.

Risultano all'interno materiali di vario genere, un automobile ed una moto di appartenenza dei debitori.

Non essendo occupati da terzi non si procede in detta sede alla determinazione dell'indennità di occupazione.

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

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

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

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

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

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

La documentazione così acquisita sarà allegata alla relazione;

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

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

In risposta al presente quesito, l'esperto deve inoltre indicare in sezioni separate gli oneri ed i vincoli che restano a carico dell'acquirente e quelli che sono invece cancellati o comunque regolarizzati nel contesto della procedura.
In particolare, l'esperto indicherà:
SEZIONE A: Oneri e vincoli a carico dell'acquirente.
Tra questi si segnalano in linea di principio:

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

SEZIONE B: Oneri e vincoli cancellati o comunque regolarizzati nel contesto della procedura.
Tra questi si segnalano:

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

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).

Dalla verifica della documentazione ipotecaria presso la CC.RR.II. di Potenza, sugli immobili og-getto di vendita fino alla data attuale sono risultate accese le seguenti formalità.
Nessuna variazione risulta rispetto alle risultanze effettuate anche dal notaio nella sua relazione in atti.
Per brevita di lavoro si riprendono le note rese nella relazione del notaio, che si ripete, non risultano variate. Parimenti le ispezioni effettuate sia per nominativo dei debitori e sia per particelle non riportano variazioni di gravami.

IPOTECHE ISCRITTE:

ISCRIZIONE NN. [redacted] **del 20/03/2023** nascente da IPOTECA IN RINNOVAZIONE dell'**ISCRIZIONE NN.** [redacted]

ISCRIZIONE NN. [redacted] **del 04/11/2011** IPOTECA IN RINNOVAZIONE dell'**Iscrizione nn.** [redacted] **del** [redacted]

ISCRIZIONE NN. [redacted] **del 16/03/2004** IPOTECA LEGALE nascente da RUOLI del 17/02/2004 Numero di [redacted]

ISCRIZIONE NN. [redacted] **del 08/02/2007** IPOTECA LEGALE nascente da RUOLI del 26/01/2007 Numero di [redacted]

ISCRIZIONE NN. [redacted] **del 07/04/2011** IPOTECA GIUDIZIALE nascente da SENTENZA DI CONDANNA del [redacted]

ISCRIZIONE NN. [redacted] **del 07/04/2011 IPOTECA GIUDIZIALE** nascente da SENTENZA DI CONDANNA del [redacted]

- ***PIGNORAMENTI TRASCRITTI***

TRASCRIZIONE NN. [redacted] **del 26/05/2023** nascente da VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI del [redacted]

TRASCRIZIONE NN. [redacted] **del 27/09/2012 ATTO ESECUTIVO O CAUTELATIVO** nascente da [redacted]

ALTRE FORMALITA' TRASCRITTE

Nessuna

Le ispezioni sono state effettuate anche sulla particella come detto e non sono risultati altri gravami pregiudizievoli.

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 cespiti non ricadono su suolo demaniale e non sono soggetti a vincoli.

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

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

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

All'uopo, laddove il diritto sia costituito a favore di soggetto privato (es. persone fisiche; istituti religiosi privati quali mense vescovili e relativi successori) l'esperto verificherà – acquisendo la relativa documentazione – se sussistano i presupposi 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.

I cespiti sono liberi da qualsiasi gravame.

I diritti sui beni pignorati sono di proprietà e non sono di natura concessoria.

Il titolo costitutivo e la natura del soggetto a favore del quale è stato costituito il diritto è soggetto privato ovvero soggetto libero da qualunque gravame da almeno venti anni.

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:

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

Sui beni pignorati non sussistono spese fisse di gestione o manutenzione (spese condominiali ordinarie) se non quelle condominali stimate in circa €uro 400,oo annue.

QUESITO n. 12: procedere alla valutazione dei beni.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Sulla scorta del valore di mercato determinato come sopra, l'esperto proporrà al giudice dell'esecuzione un prezzo base d'asta del cespite che tenga conto delle differenze esistenti al momento della stima tra la vendita al libero mercato e la vendita forzata dell'immobile, applicando a questo riguardo una riduzione

rispetto al valore di mercato come sopra individuato nella misura ritenuta opportuna in ragione delle circostanze del caso di specie (misura in ogni caso compresa tra il 10% ed il 20% del valore di mercato) al fine di rendere comparabile e competitivo l'acquisto in sede di espropriazione forzata rispetto all'acquisto nel libero mercato.

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

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

- Dispositivo dell'art. 568 Codice di Procedura Civile

Nella determinazione del valore degli immobili pignorati, agli effetti dell'espropriazione il relativo valore è determinato avuto riguardo al valore di mercato sulla base degli elementi forniti dalle parti e dall'esperto nominato ai sensi dell'articolo **569**, primo comma. Pertanto, l'esperto procede al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, il valore per metro quadro e del valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi com-presa 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 non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute.

Tanto premesso, al fine di determinare il valore dei beni nel rispetto del citato art. 568 c.p.c., modificato per effetto del D.L. 83/2015 convertito nella legge 132/205 si è proceduto alla determinazione della superficie commerciale degli immobili, come meglio riportata nel seguente quandro:

➢ **a)–Abitazione Piano seconod e soffitta**

Destinazione	Superficie Calpestabile	Coeff.	Superficie Commerciale	Esposizione	Condizioni
Soggiorno	mq. 33,90	1,00	mq. 33,90	Nord	Buono
Cucina	mq. 18,60	1,00	mq. 18,60	Nord	Buono
Ripostiglio	mq. 2,10	1,00	mq. 2,10	Ovest	Buono
Disimpegno	mq. 11,50	1,00	mq. 11,50	Centrale	Buono
Locale	mq. 14,30	1,00	mq. 14,30	Nord	
Letto 1	mq 11,20	1,00	mq. 11,20	Ovest	Buono
Letto 2	mq. 17,40	1,00	mq. 17,40	Ovest	Buono
Bagno 1	mq. 5,80	1,00	mq. 5,80	Est	Buono
Bagno 2	mq. 2,00	1,00	mq. 2,00	Est	Buono
Sommano	**mq. 116,80**		**mq. 116,80**		
Soffitta	mq. 10,00	0,35	mq. 3,50	Nord	Buono
Sommano	**mq. 10,00**		**mq. 3,50**		
Sommano	**mq 126,80**		**mq. 120,00**		

Superficie calpestabile: **mq. 126,80**
Superficie commerciale: **mq. 120,00**

➢ **c)–Locale rimessa**

Consistenza e calcolo delle superfici interne nette reali

Destinazione	Superficie	Coeff.	Superficie	Esposizione	Condizioni
Locale rimessa -deposito	mq. 88,00	1,00	mq. 20,00	Nord	buona

Superficie calpestabile: mq. 88,00
Superficie commerciale:mq. 88,00

- *Aspetti metodologici e criteri di stima*

Per quanto attiene il criterio di stima utilizzato al fine di addivenire al valore complessivo dei beni oggetto di vendita si è ritenuto opportuno adottare il procedimento ***"sintetico – comparativo"*** che consente di formulare il giudizio sul più probabile valore di mercato del bene oggetto di stima.
A tal fine, si è tenuto conto della attuale e concreta destinazione dei beni, dello stato di conservazione, consistenza, vetustà nonché appetibilità sul mercato.
Il criterio di stima o aspetto economico dei beni di cui si deve trovare il più probabile valore è dunque quello del "valore venale" dei beni che corrisponde al valore che il bene assume nel mercato, e quindi il compito del C.T.U. è quello di ricercare i più probabili valori attribuiti ai beni in oggetto da ordinari compratori e ordinari venditori.
Nel caso di fabbricati urbani, detto valore può essere ricercato attraverso il procedimento sintetico e/o analitico.
Il primo procedimento è basato sulla comparazione con i prezzi di compravendita di proprietà analoghe per caratteristiche impiantistiche, utilizzative e funzionali a quelle oggetto di stima. Il procedimento analitico si basa, invece, sulla previsione dei redditi netti futuri, supposti costanti, continuativi e medi da scontare all'attualità (capitalizzazione dei redditi).
Il valore così desunto dovrebbe coincidere, in un'economia assestata ed in equilibrio con il valore di mercato. Quando, invece, il mercato non è in equilibrio, può verificarsi che il prezzo di mercato sia superiore o inferiore al prezzo di capitalizzazione e, quindi, può emergere una discordanza anche notevole tra i due valori .
Allo stato attuale, cui deve riferirsi la presente stima, è da escludersi che possa essere applicato il metodo analitico perché la situazione di mercato è tale che non c'è rispondenza tra il reddito di un bene economico ed il valore capitale corrispondente; esiste, in altri termini, incertezza sul reddito ordinario da capitalizzare con un saggio adeguato, anch'esso difficilmente individuabile.
Si ritiene, quindi, opportuno per la stima dei beni in oggetto, come già indicato, adottare il procedimento ***"sintetico - comparativo"***, basato sui dati raccolti su un'area la più vasta possibile e limitrofa ai cespiti oggetto di stima, quindi tenendo conto dei valori medi desunti dalle indagini di mercato. I criteri di stima, in genere, variano con il variare della natura dell'immobile da stimare.
La stima dei beni in esame sarà basata sulla comparazione con i valori desunti dalle indagini di mercato svolte per accertamenti diretti di immobili simili e ricadenti nella medesima zona.
Le indagini svolte in loco hanno portato alla conoscenza di prezzi molto oscillanti tra loro in funzione delle caratteristiche estrinseche ed intrinseche dei beni, i quali si concentrano, in sostanza nelle caratteristiche che vengono qui di seguito indicate:
Caratteristiche estrinseche: L'ubicazione dell'immobile, la destinazione, le caratteristiche della zona, le normative urbanistiche, il collegamento alle principali vie di comunicazione, la presenza di parcheggio, servizio pubblico, attività commerciali, posizione del fondo, giacitura, ecc…
Caratteristiche intrinseche: Le finiture del fabbricato, la distribuzione planimetrica, il numero dei vani e piani, la loro ampiezza e luminosità, la consistenza, il grado di conservazione e manutenzione, vetustà, lo stato di locazione, la natura del terreno, conformazione, ecc…..
In sintesi si è proceduto alla stima con il ***"metodo di confronto",*** che si esplica attraverso due fasi:

- *1) individuazione dei prezzi di compravendita di beni analoghi;*
- *2) attribuzione del giusto prezzo del bene da stimare in riferimento alla collocazione nella serie di prezzi noti*

.

In definitiva, il valore di un immobile, sarà determinato applicando la seguente formula:

V = S x V. mq *dove* ***S = superficie ; V.mq= valore al metro quadrato***

Le fonti di informazione locali utilizzate per risalire ai prezzi di mercato vigenti nella zona (tecnici e agenzie immobiliari) hanno evidenziato che i valori unitari medi in vigore per immobili simili in stato "conservativo normale", per quanto attiene le abitazioni, completamente ultimate nelle finiture, in ottimo stato di manutenzione e conservazione e nuovissima edificazione, allo stato attuale, sono variabili in una forbice compresa tra **€/mq 2.200 – €/mq 2.600** di superficie interna netta. Per quanto attiene le superfici non residenziali i valori unitari si riducono ovviamente di ½, valori comunque che tengono conto dello sfavorevole momento economico.
Per la valutazione si è fatto riferimento anche alle quotazioni dell'Agenzia del Territorio.
I valori unitari contenuti nella Banca Dati delle Quotazioni Immobiliari dell'Osservatorio del mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio rappresentano l'ordinarietà e non prevedono quotazioni riferite ad immobili di particolare pregio.
Le Quotazioni pubblicate dall'Agenzia del Territorio riferiscono che nel *Comune di Potenza* nella zona semicentrale di via Appia, via S.Vito, **via Bertazzoni,** Parco tre Fontane, i valori delle abitazioni in:
- stato conservativo normale variano- da un minimo di **€ 1.000** ad un massimo di **€ 1.400 al mq.**
- stato conservativo ottimo variano- da un minimo di **€ 2.200** ad un massimo di **€ 2.400 al mq.**

i valori delle autorimesse in:
-stato conservativo normale variano- *da un minimo di* ***€ 750*** *ad un massimo di* ***€ 920 al mq.***

I valori contenuti nelle banche dati dell'Agenzia del Territorio notoriamente riportano valutazioni appena inferiori del 30% rispetto rispetto alle situazioni locali.
Nel caso in esame, dobbiamo precisare che le unità immobiliati sono inglobate in uno stabile Residenziale di non recente fattura, in buone condizioni conservative e manutentive, buona posizione, buono stato di consevazione generale e conservazione interna.
Comoda risulta l'accessibilità agevolmente collegato alle arterie principali dell'abitato.
L'abitazione risulta ristrutturato con finiture ed utilizzo di materaili di buona qualita.
I vani sono spaziosi, luminosi e funzionali, le finiture utilizzate all'atto del realizzo sono di ottimo livello e gusto estetico.
In breve, possiamo concludere che le valutazioni fissate per la tipologia di immobile in esame, sia per età della costruzione, consistenza, tipologia, ecc……ecc…… possono essere ritenute congrue e rispecchiamo le situazioni dei luoghi.
Per quanto attiene il locale utilizzato a "deposito/rimessa", di consistente dimensione riferiamo che, senza dubbio, la valutazione potrebbe essere di gran lunga superiore a quella adottata ai fini della stima se, l'immobile è venduto in forma autonoma e smembrato dal lotto che si costituisce (abitazione + rimessa) per la vendita giudiziaria, in quanto trattasi di tipologia ipoteticamente ambita sul mercato locale. Tale operato però andrebbe a sminuire la valutazione dell'appartamento che senz'altro, per esigenze funzionali è un tutt'uno con la rimessa è non può essere smembrato.
In concreto, l'acquisto della sola abitazione non potrebbe essere competitiva in mancanza anche della rimessa. Pertanto, per tutelare gli interessi della procedura ed anche del debitore si è optato per la formazione di un unico lotto come già costituito e fissando i valori unitari adottati.
Con riferimento, invece al locale sottotetto, la valutazione terrà conto della destinazione di un immobile con sfruttamento attuale, è pertanto il valore unitario è ridotto rispetto alla valutazione originaria dell'abitazione.
La valutazione del bene, per le caratteristiche e le condizione nonché lo sfruttamento attuale in relazione alla specificità del bene, non è possibile ora prescindere.

Fatte le doverose premesse sulla metodologia di stima e di fissazione del valore unitario, procederemo ora alla valutazione dei beni che, come detto terra conto dei valori fissati dall'Agenzia delle Entrate, che segue:

13/01/26, 19:33 Agenzia Entrate - Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Agenzia Entrate

Ti trovi in: Home / Servizi / Risultato

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2025 - Semestre 1

Provincia: POTENZA

Comune: POTENZA

Fascia/zona: Semicentrale/PARCO TRE FONTANE - RIONE LUCANIA - VIA BERTAZZONI - VIA SAN VITO - VIA APPIA

Codice di zona: C3

Microzona catastale n.: 0

Tipologia prevalente: Abitazioni di tipo economico

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	Ottimo	2200	2400	L	5	6	L
Abitazioni civili	NORMALE	1000	1400	L	3,7	4,5	L
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	580	820	L	2,2	3	L
Autorimesse	NORMALE	750	920	L	2,5	3,3	L
Box	NORMALE	800	960	L	2,8	3,5	L
Ville e Villini	NORMALE	1500	1800	L	4,4	5,6	L

➢ **VALUTAZIONE dei BENI: Lotto unico**

-- **Diritti dell'intero della piena proprietà (1/1) di:**

a) ***Abitazione****, sita nel Comune di Potenza, alla Via Mons. Bertazzoni n.24 (rione S. Vito) al piano secondo interno 6, con annesso locale Soffitta al piano sesto, della supeficie di circa mq. 10, riportata in N.C.E.U. al Foglio mappa 49 part. n.°845, sub 8, cat. A/2, classe 7, vani*

Valore = S.com. x V. mq =

Valore = mq. 120 x €/mq. 1.800,oo = …….. €uro 216.000,00

b) ***Locale Deposito*** *sito nel Comune di Potenza, alla Via Mons. Bertazzoni n.°34 (rione S. Vito) al piano terra, riportato in N.C.E.U. al Foglio mappa 49 part. n.°845, sub 23, cat. C/6, classe 4 , superficie catastale mq. 93, consistenza mq. 88, Rendita €uro 190,88.*

Valore = S.com. x V. mq =

Valore = mq. 88 x €/mq. 900 =……..… €uro 79.200,00

In breve :

bene a) ……..…..€uro 216.000,00

bene b)……..€uro 79.200,000

Sommano i beni……..€uro 295.200,00

a detrarre costo costo redazione APE a forfeit……..……**€uro 500,00**

regolarizzazione catastale abitazione……**€uro 1.500,00**

regolarizzazione catastale rimessa……**€uro 1.500,00**

regolarizzazione elaborato planimetri e sub catastale ……**€uro 1.000,00**

regolarizzazione urbanistica divisioni,variazioni abitazione……**€uro 2.500,00**

regolarizzazione urbanistica veranda Sanatoria……**€uro 5.000,00**

regolarizzazione urbanistica divisioni variazioni rimessa…..……..**€uro 2.500,00**

demolizione soppalco……..……..**€uro 2.000,00**

Sommano le spese……- **€uro 16.500,00**

Valore dei beni al netto delle spese:

Totale valore……..€uro 278.700,00

Valore Lotto unico ……€uro 278.700,00

Con riferimento al valore di stima determinato, si ritiene di proporre al Sig. 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 tale riguardo una riduzione rispetto al valore di mercato come sopra individuato nella misura massima del 10% al fine di rendere comparabile e competitivo l'acquisto in sede di espropriazione forzata rispetto all'acquisto nel libero mercato. Pertanto,

il valore del Lotto unico di €uro 278.700,oo ridotto del 10 % pari ad €uro 27.870,oo è pari ad **€uro 250.830,oo**

-VALORE DEL LOTTO unico a BASE D'ASTA -------PREZZO BASE: €uro 250.830,oo

- **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 similare per ciascun comproprietario, predisponendo se del caso una bozza di PROGETTO DI DIVISIONE o altrimenti esprimendo compiutamente il giudizio di indvisibilità.**

Non si ritiene di dover provvedere alla stima della quota indivisa ed alla suddivisione della quota in natura in quanto i cespiti, per la quota dell'intero, appartengono al debitore coniugati in regime di separazione.

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

In risposta al presente quesito, l'esperto stimatore deve anzitutto indicare la residenza anagrafica del debitore esecutato alla data del pignoramento, nonché alla data attuale, acquisendo e depositando certificato di residenza storico rilasciato dal competente ufficio comunale.
L'esperto deve inoltre acquisire SEMPRE certificato di stato civile dell'esecutato.
In particolare, in caso di esistenza di rapporto di coniugio, l'esperto deve acquisire certificato di matrimonio per estratto presso il Comune del luogo in cui è stato celebrato il matrimonio, verificando l'esistenza di annotazioni a margine in ordine al regime patrimoniale prescelto.
Il regime patrimoniale dell'esecutato deve essere SEMPRE verificato alla luce di tali certificazioni.
L'esperto non può invece fare riferimento ad elementi quali la dichiarazione di parte contenuta nell'atto d'acquisto del cespite.
In ogni caso, in ordine al regime patrimoniale dell'esecutato, qualora dagli elementi complessivamente in atti risulti essere intervenuta sentenza di annullamento del matrimonio oppure di scioglimento o cessazione degli effetti civili oppure di separazione personale e tale sentenza non risulti essere stata annotata a margine dell'atto di matrimonio, l'esperto procederà – laddove possibile – ad acquisire tale sentenza e a verificarne il passaggio in giudicato.
Infine, laddove il debitore esecutato sia una società, l'esperto acquisirà altresì certificato della Camera di Commercio.

Dalle indagini esperite i debitori èrano residenti in [redacted] e risulta [redacted]
Si riporta di seguito l'estratto di matrimonio dei debitori dal quale risultano annotazioni.

[redacted]

L’elaborato peritale viene trasmesso alle parti congiuntamente al deposito telematico della copia per l’ufficio.

** ** **

La presente relazione scritta viene trasmessa a mezzo pec al Sig. Giudice E. ed alle parti e depositata in copia unitamente agli allegati per l’Ufficio.

Per quanto sopra, la sottoscritta ritiene di aver completamente assolto il mandato ricevuto sulla scorta degli elementi accertati e rimane a completa disposizione del Tribunale e della *S.V.* per fornire i chiarimenti che fossero eventualmente necessari.

Paterno, li 10/1/2026

Il C.T.U.
(geom. Giovanna Laino)

°°°

Agenzia Entrate

Direzione Provinciale di Potenza
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Data: **21/10/2024**
Ora: **11:54:44**
Numero Pratica: **T149566**
Pag: **1 - Fine**

ACCERTAMENTO DELLA PROPRIETA' IMMOBILIARE URBANA
ELENCO DEI SUBALTERNI ASSEGNATI

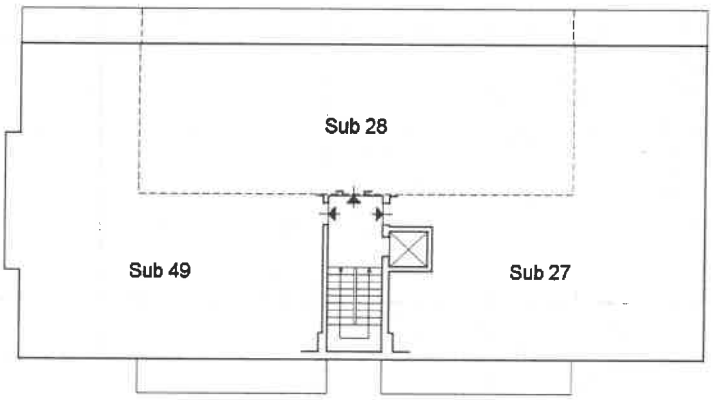
Comune	Sezione	Foglio	Particella	Tipo mappale	del:
POTENZA		49	845		

Sub	UBICAZIONE via/piazza	n.civ	Piani	Scala	Int	DESCRIZIONE
29						SOPPRESSO
49	via monsignore augusto bertazzoni	36	2		6	ABITAZIONE DI TIPO CIVILE
50	via monsignore augusto bertazzoni	36	6			LOCALE DI DEPOSITO

Visura telematica

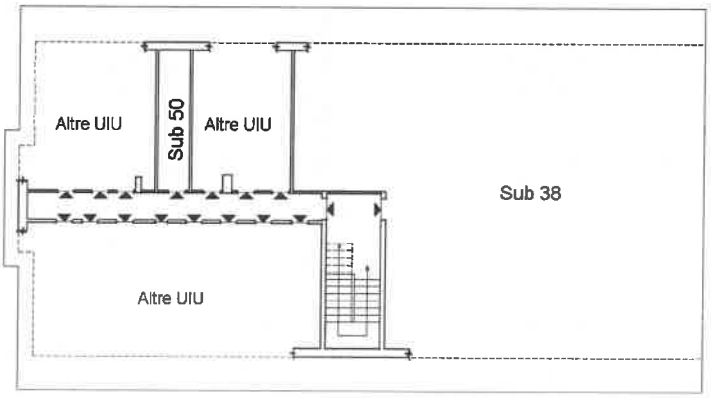
ELABORATO PLANIMETRICO	Compilato da: Nole' Angelo	Iscritto all'albo: Geometri	Prov. Potenza	N. 1898
Comune di Potenza	Sezione: Foglio: 49	Particella: 845	Protocollo n. 2023/0293	17/03/2023 del
Dimostrazione grafica dei subalterni		Tipo Mappale n.	del	Scala 1 : 200

PIANO SECONDO



Via Bertazzoni

PIANO SESTO



Via Bertazzoni

Agenzia delle Entrate
CATASTO FABBRICATI
Ufficio provinciale di Potenza

Ultima planimetria in atti

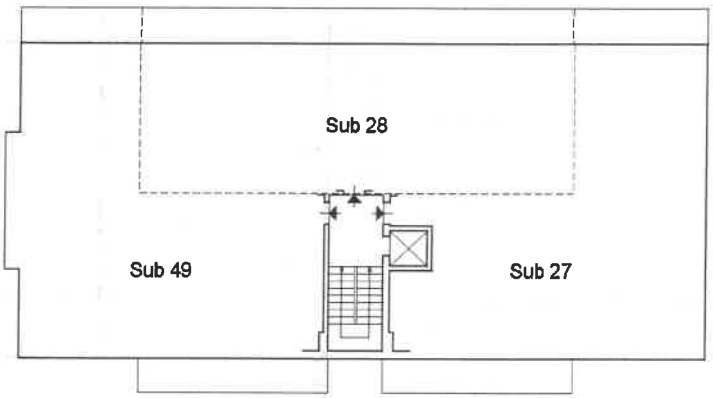
Data: 21/10/2024 - n. T148455 - Richiedente: Telematico

Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A3(297x420) - Formato stampa richiesto: A4(210x297) - Fattore di scala non utilizzabile

Elaborato Planimetrico - Catasto dei Fabbricati - Situazione al 21/10/2024 - Comune di POTENZA (G942) - < Foglio 49 Particella 845 >

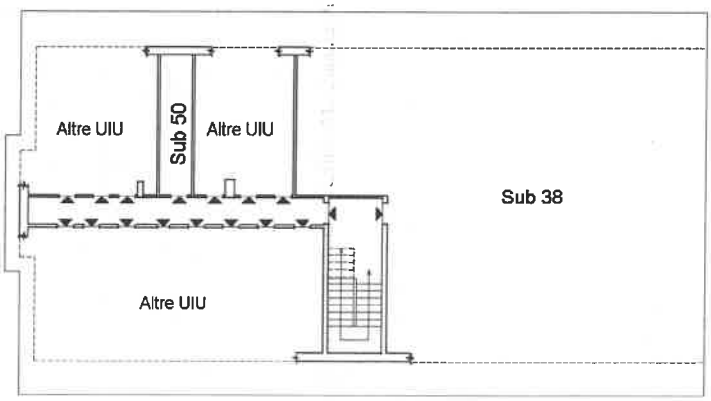
ELABORATO PLANIMETRICO	Compilato da: Nole' Angelo	Iscritto all'albo: Geometri	Prov. Potenza	N. 1898
Comune di Potenza	Sezione: Foglio: 49	Particella: 845	Protocollo n. PZ0082293 del 17/03/2023	
Dimostrazione grafica dei subalterni		Tipo Mappale n. del		Scala 1 : 200

PIANO SECONDO



Via Bertazzoni

PIANO SESTO



Via Bertazzoni

Agenzia delle Entrate
CATASTO FABBRICATI
Ufficio provinciale di Potenza

Elaborato Planimetrico - Catasto dei Fabbricati - Situazione al 21/10/2024 - Comune di POTENZA(G942) - < Foglio 49 Particella 845 >

Ultima planimetria in atti

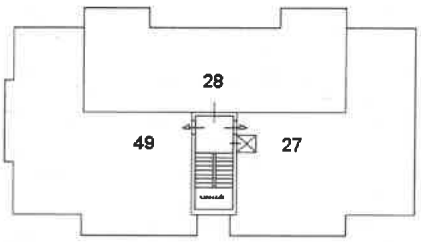
ELABORATO PLANIMETRICO
Compilato da: Salvato Vincenzo Antonio
Iscritto all'albo: Geometri
Prov. Potenza N. 2681

23
8

Agenzia delle Entrate
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Potenza

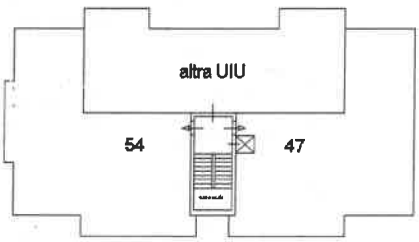
Comune di Potenza	Protocollo n. PZ0099797 del 23/11/2025
Sezione: Foglio: 49 Particella: 845	Tipo Mappale n. del
Dimostrazione grafica dei subalterni	Scala 1 : 500

PIANO SECONDO



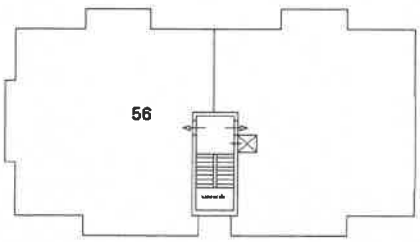
Via A. Bertazzoni

PIANO QUARTO



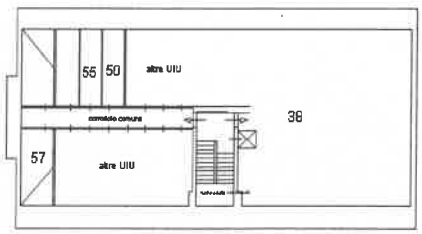
Via A. Bertazzoni

PIANO QUINTO



Via A. Bertazzoni

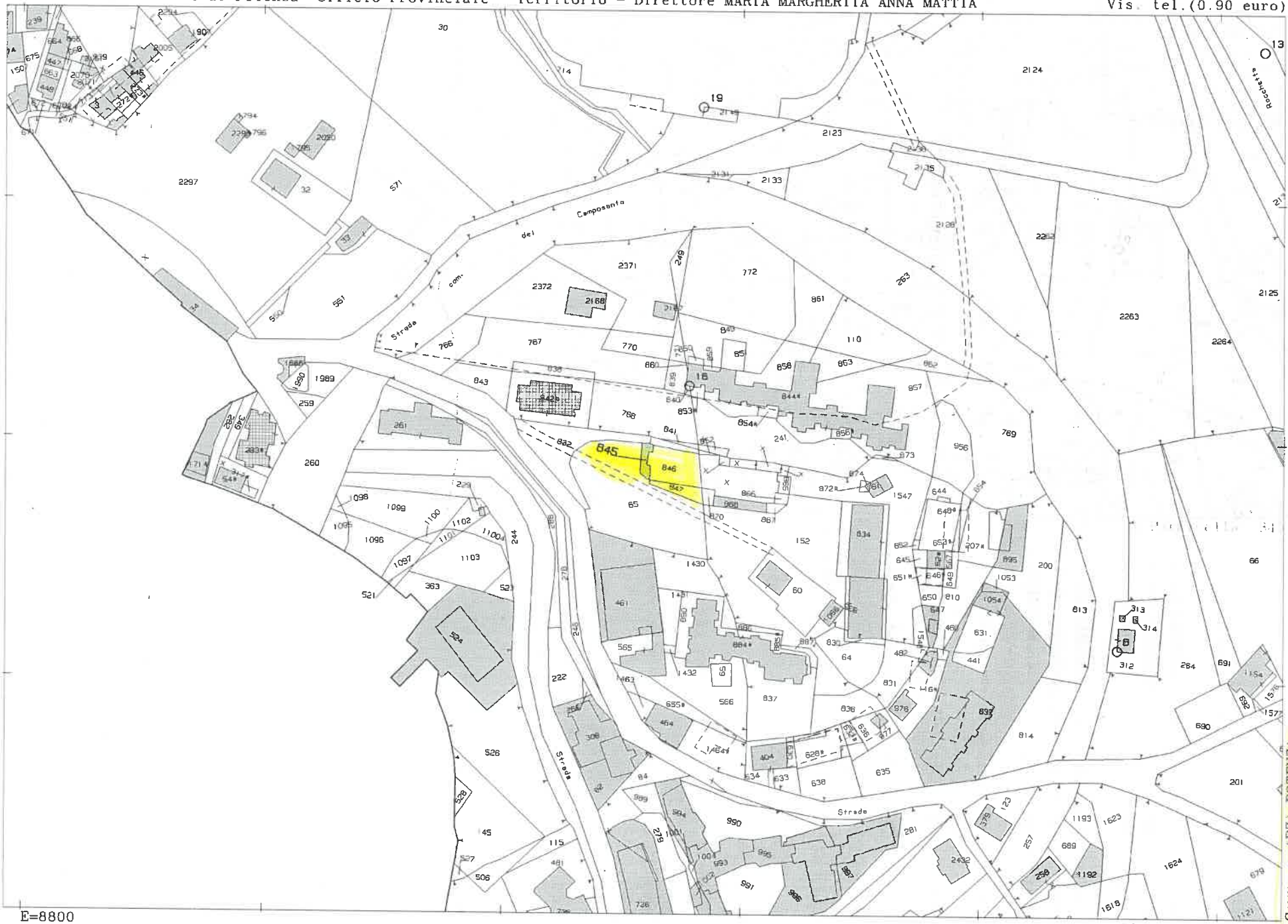
PIANO SESTO



Ultima planimetria in atti

Direzione Provinciale di Potenza Ufficio Provinciale - Territorio - Direttore MARIA MARGHERITA ANNA MATTIA

Vis. tel.(0.90 euro)



Comune: (PZ) POTENZA
Foglio: 49

Scala originale: 1:2000
Dimensione cornice: 534.000 x 378.000 metri

7-Giu-2023;17:23:20
Protocollo pratica:T373296/2023

MODULARIO
T. - Cat. S. T. - 315

Stato B (Nuovo Catasto Edilizio Urbano)

Lire 50

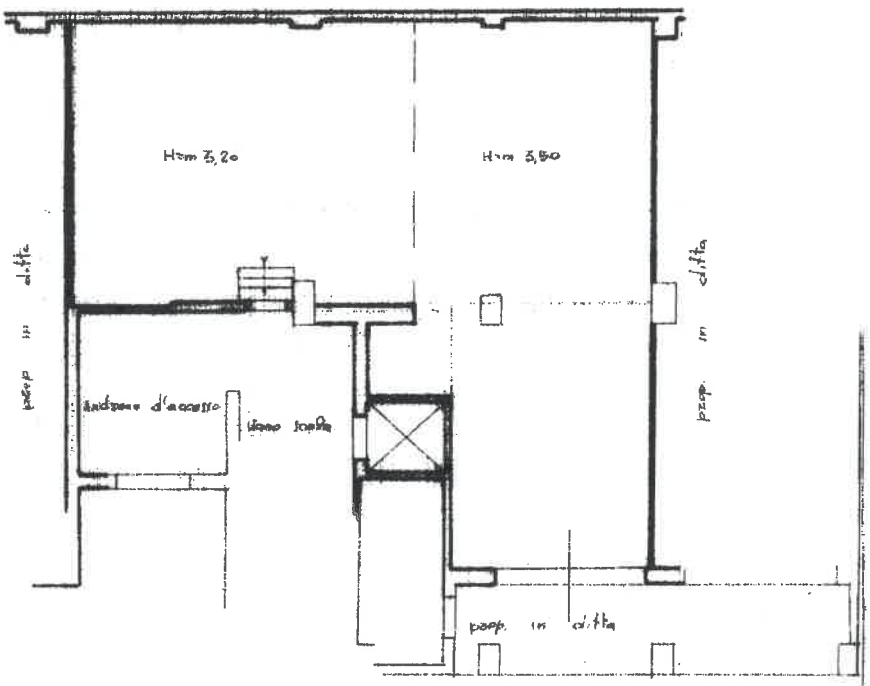
MINISTERO DELLE FINANZE
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI

NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO

(D. DECRETO LEGGE 13 APRILE 1939 - N. 652)

[redacted]

PIANO TERRA



05257043

SCALA DI 1:100

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 16/10/2024 - Comune di POTENZA(G942) - < Foglio 49 Particella 844 Subalterno 22 >
VIA MONSIGNORE AUGUSTO BERTAZZONI n. 34 Piano T

SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO

DATA
PROT. N°

Compilata dal geom. Ciro Silvestro
(Nome, cognome, qualifica del tecnico)

Iscritto all'Albo dei Geometri
della Provincia di Potenza
n. [illegible]
Firma: Ciro Silvestro

MODULARIO

MINISTERO DELLE FINANZE

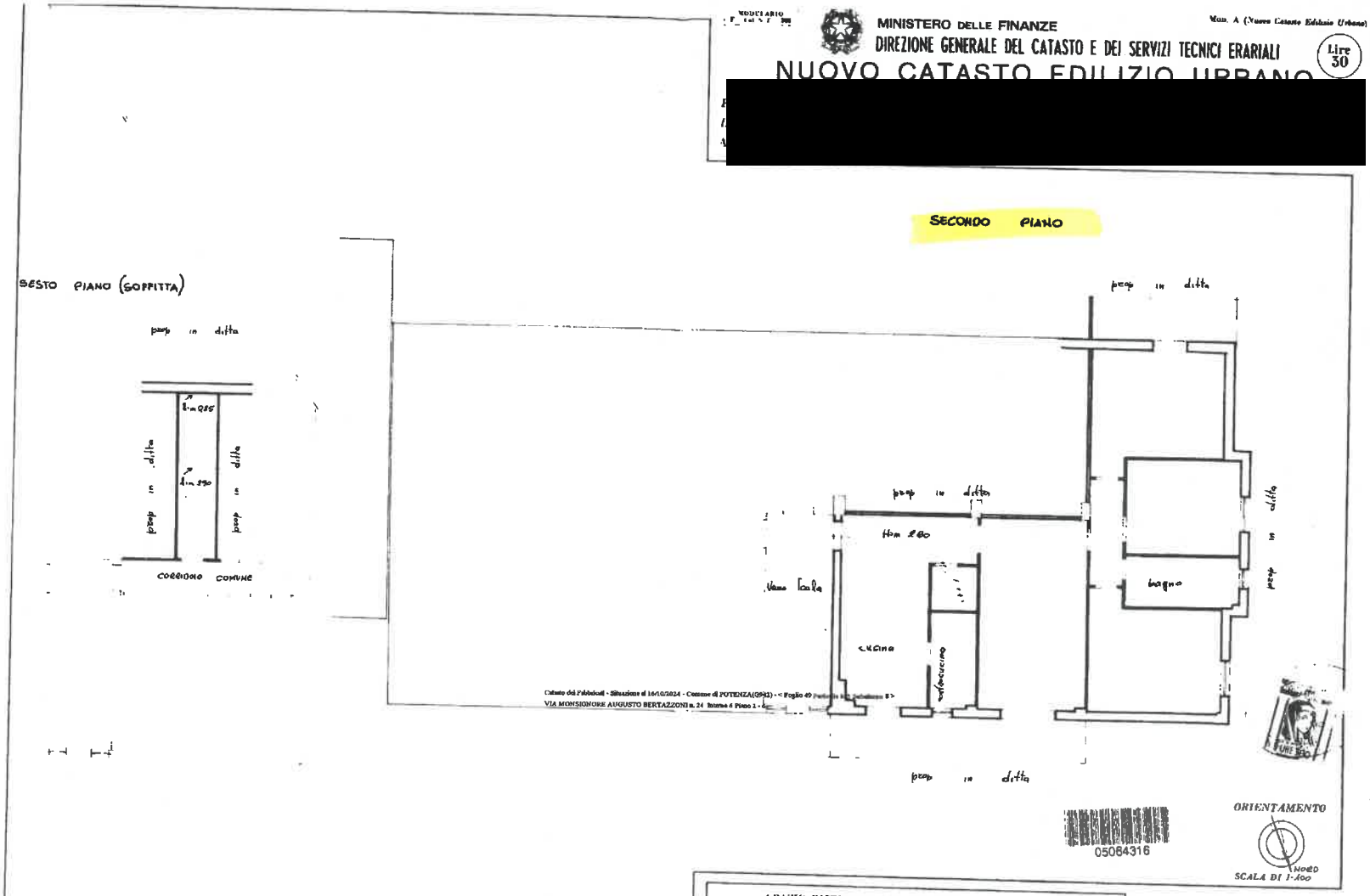
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI

Mod. A (Nuovo Catasto Edilizio Urbano)

Lire 30

NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO

[redacted]



SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO	
DATA PROT. N° 312	

Compilata dal geom. Bia Salvatore
(titolo, nome e cognome del tecnico)

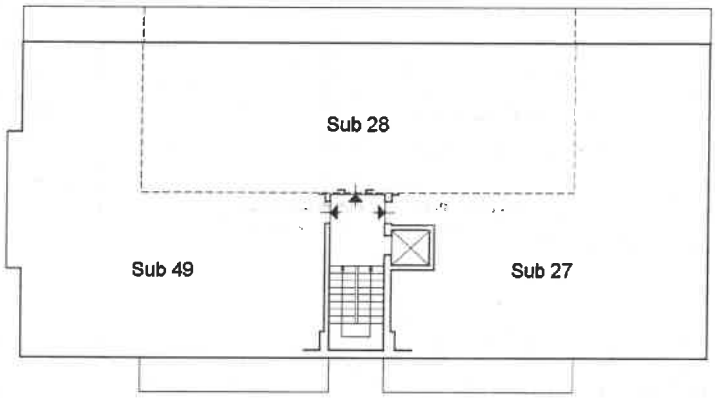
Iscritto all'Albo de i Geometri della Provincia di Potenza

DATA

Firma Bia Salvatore

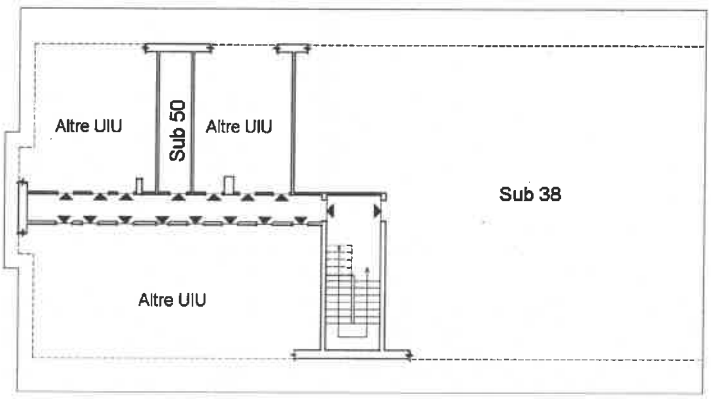
ELABORATO PLANIMETRICO	Compilato da: Nole' Angelo	Iscritto all'albo: Geometri	Prov. Potenza	N. 1898
Comune di Potenza	Sezione:	Foglio: 49	Particella: 845	Protocollo n. T88824/23 del 17/03/2023
Dimostrazione grafica dei subalterni			Tipo Mappale n.	del Scala 1 : 200

PIANO SECONDO



Via Bertazzoni

PIANO SESTO



Via Bertazzoni

Agenzia delle Entrate
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di Potenza

Planimetria Topografica

Elaborato Planimetrico - Catasto dei Fabbricati - Situazione al 01/01/2026 - Comune di POTENZA(G942) - < Foglio 49 Particella 845 >