

VIA ARCH. CANIO ROMANIELLO

STUDIO DI PROGETTAZIONE
ARCH. CANIO ROMANIELLO

N. 106/14 R.G.
UDIENZA:
21/06/2018

AUTORITA' GIUDIZIARIA

Tribunale di Potenza Sezione Civile

Giudice designato: dott.ssa Daniela DI GENNARO

Causa Civile promossa da:

Contro:

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

Indice degli atti depositati

A. Relazione Tecnica

B. Allegati:

1. Schede tecniche riepilogative
2. Planimetrie
3. Stampe fotografiche
4. Visure catastali e Ispezioni Ipotecarie
5. Certificati e Documentazione rilasciata dal Comune di Lavello (PZ)
6. Attestazioni e Quotazioni Immobiliari
7. Verbali d'accesso
8. Spese Documentate
9. Parcella professionale

Pietragalla (PZ), Maggio 2018

Arch. **Canio ROMANIELLO**
PROVINCIA DI POTENZA
Canio
Romanello
architetto
sez.



ARCH. CANIO ROMANIELLO

STUDIO DI PROGETTAZIONE
ARCH. CANIO ROMANIELLO

Relazione Técnica

ORDINE DEGLI
ARCHITETTI
PIANIFICATORI
PAESAGGISTI
E CONSERVATORI
PROVINCIA DI POTENZA
Canio
Romaniello
architetto
sez. [redacted]



ARCH. CANIO ROMANIELLO

N. 106/14 R.G.

Al sig. Giudice dell'Esecuzione
Dott.ssa Daniela DI GENNARO
TRIBUNALE DI
POTENZA

OGGETTO: Tribunale di Potenza - Sezione Civile Ufficio Espropriazioni Immobiliari
N. 106/14 R.G. tra [REDACTED] contro [REDACTED]

Con provvedimento della S.V.I., il sottoscritto Arch. Canio ROMANIELLO, iscritto all'Albo dei Consulenti Tecnici presso codesto Tribunale, era nominato C.T.U. dal Giudice dell'esecuzione dott.ssa Daniela DI GENNARO, al fine di relazionare in merito ai quesiti formulati all'udienza di giuramento del 08/03/2018.

Esaminata la documentazione depositata agli atti, insieme al Custode [REDACTED] [REDACTED] fissavamo per il giorno 09 del mese di Aprile alle ore 10.30 il primo accesso ai luoghi oggetto del Procedimento, siti nel Comune di Lavello (PZ), alla Via San Francesco, n. 2/B, ove si invitavano le parti a presenziare alle attività.

All'ora suddetta del giorno in parola, sui luoghi oggetto di procedimento si è presentata la Sig.ra [REDACTED] nata a [REDACTED] il [REDACTED] e residente a [REDACTED], in [REDACTED] identificata mediante documento di riconoscimento N. [REDACTED] rilasciata dal [REDACTED] in qualità di [REDACTED] del proprietario dei beni immobili in questione. La Sig.ra [REDACTED] [REDACTED] ha consentito l'accesso all'immobile oggetto di pignoramento, permettendo la verifica dello stato dei luoghi, le misurazioni ed il rilievo fotografico.

Le suddette operazioni peritali terminavano alle ore 11.30.



[REDACTED]

OSSERVAZIONI PRELIMINARI

Dall'esame della documentazione depositata agli atti, dalle ricerche effettuate presso i vari enti, dai certificati rilasciati dall'ufficio tecnico Pianificazione ed Urbanistica del Comune di Lavello (PZ) e dai sopralluoghi effettuati è emerso che:

- Si accede all'immobile oggetto di pignoramento da una scala interna che parte dal Piano Terra e serve tutti e tre i livelli superiori, si fa presente che il Piano Terra non è oggetto del pignoramento.
- Non è stato possibile riscontrare delle variazioni, tra la Planimetria dello stato di Fatto e la Planimetria Catastale, in quanto quest'ultime non sono presenti in Catasto perché l'Immobile oggetto del pignoramento è Accatastato in Corso di Costruzione.
- Da un confronto effettuato tra le Planimetrie di Progetto presentate per il rilascio del Titolo Abilitativo (Concessione Edilizia N. 224 del 1992 e N. 298 del 1993) e le Planimetrie dello Stato di Fatto, emergono delle difformità a livello Urbanistico, le suddette sono di seguito descritte:

Al Piano Sottotetto, la copertura a falda unica è stata in parte modificata, nella parte più bassa è stato realizzato un Terrazzo di mq 23,15.

Da ribadire che le variazioni apportate al Piano Sottotetto sopra descritte, sono sostanziali, vanno a modificare la volumetria, la consistenza catastale dell'immobile, e la relativa distribuzione degli spazi interni, pertanto è necessario eseguire le variazioni catastali.

- L'altezza interna del Piano Sottotetto varia da un minimo di 1,60 m ad un massimo di 2,70; la porta di accesso al Terrazzo ha un'altezza di 1,50 m.

Sul bene pignorato sussistono le seguenti formalità pregiudizievoli:

- **TRASCRIZIONE ATTO D'OBBLIGO** ai sensi dell'art. 7 legge 28/01/1977 n. 10 registro generale n. [REDACTED] registro particolare n. [REDACTED] del [REDACTED] a favore del [REDACTED], contro [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED] e [REDACTED] nata a [REDACTED] il [REDACTED] coniuge in regime di comunione legale dei beni, i virtù di scrittura privata per notar [REDACTED] del [REDACTED] repertorio n. [REDACTED]. Per effetto di tale atto, i signori [REDACTED] e [REDACTED], nonché loro successori ed aventi causa, si sono obbligati, in relazione al fabbricato che sarà costruito sull'area di un edificio di Lavello, attualmente censito in catasto al foglio 48 mappale 1194, alla via Goldoni, al



piano T, ad applicare i prezzi ed i canoni di locazione conformemente agli art.3 e successivi del predetto atto.

- **ISCRIZIONE IPOTECARIA VOLONTARIA** registro generale n. [REDACTED] registro particolare n. [REDACTED] dell' [REDACTED] di EURO [REDACTED] a favore di [REDACTED] con sede in [REDACTED] codice fiscale [REDACTED] domicilio ipotecario eletto in [REDACTED] - [REDACTED], contro [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED] in virtù di atto per notar [REDACTED] di [REDACTED] del [REDACTED] repertorio n. [REDACTED], Mutuo Fondiario di Euro [REDACTED] da rimborsare in 10 anni. Ipoteca su: intera proprietà dell'unità immobiliare in Lavello, alla via San Francesco n. 2/B, distinta al Catasto Fabbricati al foglio 48 particella 1842 sub 2 natura C al piano 1.
- **PIGNORAMENTO** noto dell'Ufficiale Giudiziario di Potenza – Corte di Appello di [REDACTED] n. [REDACTED] di repertorio in data [REDACTED], trascritto presso l'Ufficio del Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di [REDACTED] in data [REDACTED] n. [REDACTED] a favore di [REDACTED], con sede in [REDACTED] Pignoramento su: intera proprietà dell'unità immobiliare in Lavello, alla via San Francesco n. 2/B, distinta al Catasto Fabbricati al foglio 48 particella 1842 sub 2 natura C al piano 1-2-3.
- I dati indicati nell'atto del pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali a causa di un'erronea toponomastica, hanno comunque individuato gli immobili, rappresentandone la storia catastale del compendio pignorato. Nello specifico nel Pignoramento è stato riportato l'indirizzo di Via San Francesco, n. 2/B, invece di Via San Francesco, n. 4/C.

N.B.: Si fa presente alla S.V.I. che ad oggi, non è stato ancora liquidato il fondo spese iniziali posto a carico del creditore precedente, nonostante siano stati effettuati a più riprese i solleciti di pagamento.

Ciò premesso, si relaziona alla S.V.I. e si determina quanto segue:



ARCH. CANIO ROMANIELLO

RISPOSTA AI QUESITI:**QUESITO N. 1:**

Identificare i diritti reali ed i beni oggetto del pignoramento. L'esperto deve precisare quali siano i diritti reali (piena proprietà; nuda proprietà; usufrutto; intera proprietà; quota di $\frac{1}{2}$, $\frac{1}{4}$; ecc.) ed i beni oggetto del pignoramento. In ordine al primo profilo (**diritti reali pignorati**), l'esperto deve precisare se il diritto reale indicato nell'atto di pignoramento corrisponda a quello in titolarità dell'esecutato in forza dell'atto d'acquisto trascritto in suo favore. 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). In ogni caso, l'esperto deve assumere come dati di riferimento unicamente l'indicazione del comune censuario, foglio, p.la e sub catastali. **I dati di altro tipo (rendita catastale; classamento; ecc.) e le relative modifiche non devono essere presi in considerazione dall'esperto. In particolare, quindi, le variazioni intercorse quanto alla rendita; classamento; ecc. non devono essere riportate nel testo della relazione.** 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. I confini del bene devono essere menzionati con precisione, preferibilmente mediante l'esatta indicazione dei dati catastali degli immobili confinanti (foglio, p.la, sub) od altri elementi certi (ad esempio: via; strada; ecc.).

Per gli immobili pignorati ed oggetto di stima è stata depositata la documentazione prescritta dalla legge ex art. 567 c.p.c.: Relazione Notarile, Certificazione Notarile, Atto di Pignoramento Immobiliare, Nota di Trascrizione, Istanza di Vendita.

Dalla Nota di Trascrizione Reg. Gen. N. [REDACTED] Reg. Part. N. [REDACTED] Presentazione N. [REDACTED] del [REDACTED] depositata in atti, risulta un Atto Giudiziario del [REDACTED] N. [REDACTED] emesso dall'UFFICIALE GIUDIZIARIO - CORTE D'APPELLO DI [REDACTED] Atto Esecutivo o Cautelare a favore di [REDACTED]

Dalla Certificazione Notarile del Dott. [REDACTED] depositata in atti, risulta che gli immobili oggetto del pignoramento sono così costituiti:

- **IMMOBILE IN CORSO DI COSTRUZIONE:** ubicato a Lavello (PZ), in Via San Francesco, n. 2B, Piano 1-2-3 identificato in Catasto Fabbricati al Foglio **48**, Particella **1842** subalterno **2**, Attuale proprietario [REDACTED], C.F.: [REDACTED] [REDACTED] per la Piena Proprietà (1/1).



Considerata la destinazione d'uso, nonché l'ubicazione geografica ed i servizi di comunicazione, l'immobile sopra descritto ed oggetto del pignoramento, è stato da me C.T.U accorpato in un **UNICO LOTTO**, in modo da rendere più appetibile il bene sul mercato e agevolarne la vendita e soprattutto in modo da attribuire un giusto valore di vendita. L'Unico Lotto composto dal solo fabbricato risulta così strutturato:

- **Immobile in Corso di Costruzione ubicato a Lavello (PZ), in Via San Francesco, n. 4/C, in Catasto al foglio 48, particelle 1842, Sub 2, Piano 1-2-3, intestato a [REDACTED] per la Piena Proprietà (1/1).**
- confina a sud con Via Goldoni, ad ovest con Via San Francesco, ad est con la p.lla 1193.

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, 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. 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 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



ARCH. CANIO ROMANIELLO

(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, sia in formato ordinario in allegato alla relazione medesima.

LOTTO UNICO:

- Immobile in Corso di Costruzione ubicato a Lavello (PZ), in Via San Francesco, n. 4/C, foglio 48, particella 1842, sub 2 ([REDACTED] per la Piena proprietà 1/1).

L'immobile è ubicato nel Comune di Lavello (PZ), in Via San Francesco, n. 4/C, realizzato in Cemento Armato con copertura a falda in latro-cemento e si sviluppa su quattro livelli. L'immobile oggetto del pignoramento risulta in Corso di Costruzione, sono presenti solo la struttura portante e la copertura. All'immobile, si accede tramite una porta realizzata con tavole di legno che affaccia lungo la Via San Francesco, n. 4/C.



Figura 1 – Immobile identificato al Foglio 48, Part. 1842, Sub 2.





Figura 2 – Ingresso Via San Francesco, n. 4/C.

Si accede all'immobile oggetto di pignoramento da una scala interna che parte dal Piano Terra e serve tutti e tre i livelli superiori, **si fa presente che il Piano Terra non è oggetto del pignoramento, come già detto nelle osservazioni preliminari.**

Al Piano Primo e al Piano Secondo risulta realizzata solo la parte strutturale composta da solai e pilastri, mancano tutti gli altri elementi costruttivi quali tamponatura, tramezzi, pavimenti, intonaco, tinteggiatura, infissi esterni ed interni e gli impianti, l'altezza interna è di 2,80 m. I balconi hanno affaccio lungo Via San Francesco e Via Goldoni e presentano tre parapetti realizzati in Cemento Armato. La struttura portante dei due livelli si trova in un buono stato di conservazione.

Al Piano Sottotetto risulta realizzata la parte strutturale composta da solai e pilastri, la tamponatura e gli intonaci esterni. Presenta una copertura a falda unica, con sovrapposti coppi



ARCH. CANIO ROMANIELLO

di argilla, le gronde perimetrali sono realizzati in lamiera. Mancano tutti gli altri elementi costruttivi quali pavimenti, intonaco interno, tinteggiatura, infissi esterni ed interni, l'altezza interna varia da un minimo di 1,60 m ad un massimo di 2,70. Il Piano Sottotetto presenta anche un terrazzo, che affaccia lungo Via Goldoni, la porta di accesso allo stesso ha un'altezza di 1,50 m, come già detto nelle osservazioni preliminari. La struttura portante del Sottotetto si trova in un buono stato di conservazione.

Immobilie in Corso di Costruzione ubicato a Lavello (PZ), in Via San Francesco, n. 4/C.				
Foglio	Particella	Qualità e classe	Intestazione Catastale	Rendita
48	1842	Sub 2 In Corso di Costruzione	[REDACTED] (1/1 proprietà)	€ //

Il calcolo delle superfici dell'immobile è definita dai seguenti schemi:

Immobilie in Corso di Costruzione ubicato a Lavello (PZ), in Via San Francesco, n. 4/C.			
Descrizione	Mq lordi	Coef. Abbattimento	Mq netti
Superficie lorda Immobile Piano Primo	64,60	1,00	64,60
Superficie Balcone Piano Primo	11,10	1,00	11,10
Superficie lorda Immobile Piano Secondo	64,60	1,00	64,60
Superficie Balcone Piano Secondo	11,10	1,00	11,10
Superficie lorda Immobile Piano Sottotetto	30,15	1,00	30,15
Superficie Terrazzo Piano Sottotetto	23,15	1,00	23,15
Superficie totale			204,70

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; - 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; - 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; - 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, 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. 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 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.

UNICO LOTTO:

Descrizione attuale dei beni (fabbricati).

- Immobile in Corso di Costruzione (PZ), in Via San Francesco, n. 4/C, in Catasto Fabbricati al foglio 48, particella 1842, Sub 2, Piano 1-2-3, ed intestato a [REDACTED] per la Piena Proprietà 1/1.

Descrizione del bene contenuta nell'Atto di Pignoramento e Nota di Trascrizione.

- Immobile in Corso di Costruzione (PZ), in Via San Francesco, n. 2/B, in Catasto Fabbricati al foglio 48, particella 1842, Sub 2, Piano 1-2-3, ed intestato a [REDACTED] per la Piena Proprietà 1/1.

Non si riscontrano variazioni riguardanti i dati identificativi essenziali quali il Comune Censuario, Foglio, Particella e subalterno eventualmente richieste dall'esecutato dal momento in cui l'immobile è stato trascritto nell'atto di pignoramento.

I dati indicati nell'atto del pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali a causa di un'erronea toponomastica, hanno comunque individuato gli immobili, rappresentandone la storia catastale del compendio pignorato. Nello specifico nel Pignoramento è stato riportato erroneamente il civico n. 2/B, invece del civico n. 4/C, come già detto nelle osservazioni preliminari.

Non è stato possibile riscontrare delle variazioni, tra la Planimetria dello stato di Fatto e la Planimetria Catastale, in quanto quest'ultime non sono presenti in Catasto perché l'Immobile oggetto del pignoramento è Accatastato in Corso di Costruzione, come già detto nelle osservazioni preliminari.



PLANIMETRIA STATO DI FATTO

ALTRA PROPRIETA'

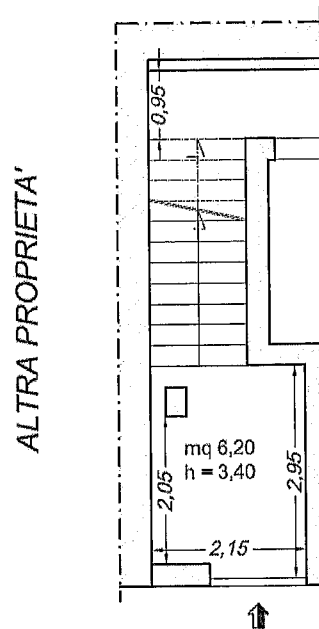


Figura 3 - Planimetria Stato di Fatto Piano Terra.

Al Piano Terra, da un confronto effettuato tra le Planimetrie di Progetto presentate per il rilascio del Titolo Abilitativo (Concessione Edilizia N. 224 del 1992 e N. 298 del 1993) e le Planimetrie dello Stato di Fatto non risultano esserci difformità a livello Urbanistico. Si ribadisce che il Piano Terra non è oggetto di pignoramento.



ARCH. CANIO ROMANIELLO

PLANIMETRIA STATO DI FATTO

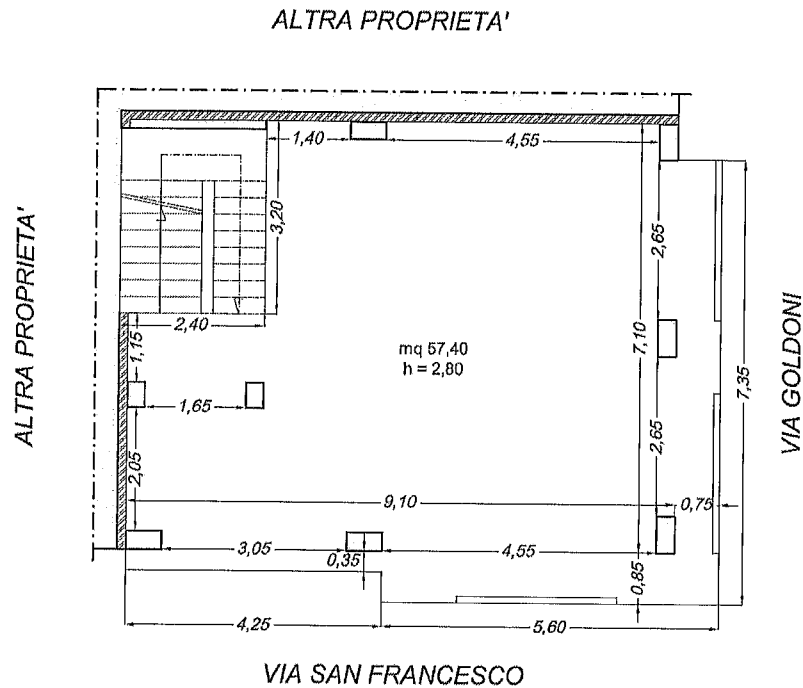


Figura 4 - Planimetria Stato di Fatto Piano Primo.

Al Piano Primo, da un confronto effettuato tra le Planimetrie di Progetto presentate per il rilascio del Titolo Abilitativo (Concessione Edilizia N. 224 del 1992 e N. 298 del 1993) e le Planimetrie dello Stato di Fatto non risultano esserci difformità a livello Urbanistico.

PLANIMETRIA STATO DI FATTO

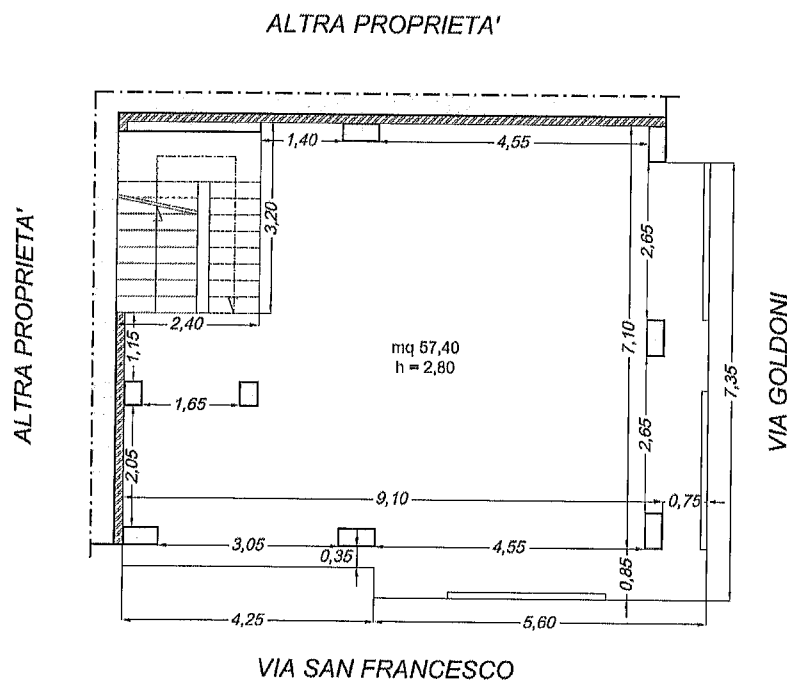



Figura 5 - Planimetria Stato di Fatto Piano Secondo.



ARCH. CANIO ROMANIELLO

Al Piano Secondo, da un confronto effettuato tra le Planimetrie di Progetto presentate per il rilascio del Titolo Abilitativo (Concessione Edilizia N. 224 del 1992 e N. 298 del 1993) e le Planimetrie dello Stato di Fatto non risultano esserci difformità a livello Urbanistico.

 Superficie difforme alle Autorizzazioni rilasciate dal Comune di Lavello (PZ)

PLANIMETRIA STATO DI FATTO

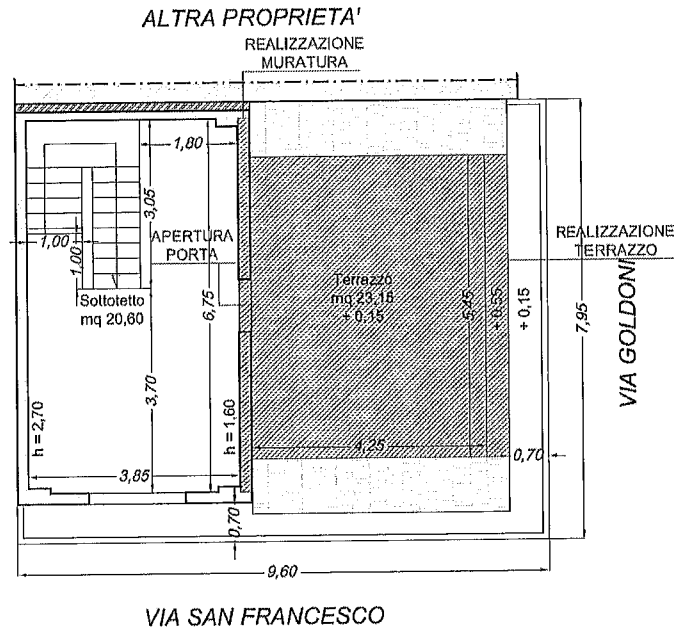


Figura 6 - Planimetria Stato di Fatto Piano Sottotetto.

PLANIMETRIA DI PROGETTO

ALTRA PROPRIETA'

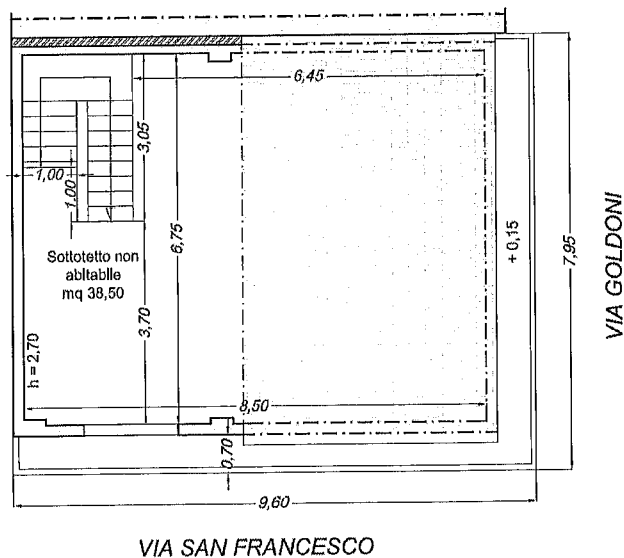


Figura 7 - Planimetria Stato di Progetto Piano Sottotetto.



ARCH. CANIO ROMANIELLO

Al Piano Sottotetto, da un confronto effettuato tra le Planimetrie di Progetto presentate per il rilascio del Titolo Abilitativo (Concessione Edilizia N. 224 del 1992 e N. 298 del 1993) e le Planimetria dello Stato di Fatto, emergono delle difformità a livello Urbanistico, le suddette sono di seguito descritte, come già detto nelle osservazioni preliminari:

Al Piano Sottotetto, la copertura a falda unica è stata in parte modificata, nella parte più bassa è stato realizzato un Terrazzo di mq 23,15, l'altezza interna varia da un minimo di 1,60 m ad un massimo di 2,70, la porta di accesso al Terrazzo ha un'altezza di 1,50 m.

Da ribadire che le variazioni apportate al Piano Sottotetto sopra descritte, sono sostanziali, vanno a modificare la volumetria, la consistenza catastale dell'immobile, e la relativa distribuzione degli spazi interni, pertanto è necessario eseguire le variazioni catastali come già detto nelle osservazioni preliminari.

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 UNICO:** – piena ed intera proprietà di un **Immobile in Corso di Costruzione**, ubicato a Lavello (PZ), in Via San Francesco, n. 4/C, Piano 1-2-3. L'Immobile confina a sud con Via Goldoni, ad ovest con Via San Francesco, ad est con la p.lla 1193, riportato in **Catasto Fabbricati del Comune di Lavello (PZ) rispettivamente al foglio 48, particella 1842, subalterno 2.** Il descritto stato dei luoghi risulta in Corso di Costruzione, ed è stato edificato mediante Concessione Edilizia N. 224 del 1992 e N. 298 del 1993 rilasciate a [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED], dal Comune di Lavello (PZ). Non è presente il Certificato di Agibilità in quanto l'immobile è in Corso di Costruzione.

PREZZO BASE D'ASTA EURO 92.950,00 (Euro novantaduemilanovecentocinquanta,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, 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, procedendo in tal caso all'inserimento degli stessi tra gli allegati alla relazione.



LOTTO UNICO – STORICO VENTENNALE:

- Immobile in Corso di Costruzione ubicato a Lavello (PZ), in Via San Francesco, n. 4/C, Piano 1-2-3, in Catasto Fabbricati al Foglio 48, Particella 1842, Subalterno 2, per la Piena Proprietà 1/1 del Sig. [REDACTED]

Il Sig. [REDACTED] è diventato titolare dell'immobile come si evince dalla seguente cronistoria:

L'unità immobiliare in Lavello (PZ), alla Via San Francesco n. 2/B, distinta in Catasto Fabbricati al foglio 48 particella 1842 sub 2, natura C – fabbricato in corso di costruzione al piano 1, tra gli altri immobili, è stata attribuita, per l'intera proprietà, al Sig. [REDACTED]

[REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED] con atto di divisione per notar [REDACTED] di [REDACTED] del [REDACTED] repertorio n. [REDACTED] trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di [REDACTED] il [REDACTED] ai nn. [REDACTED] registro generale e [REDACTED] registro particolare, atto intervenuto tra lo stesso Signor [REDACTED] e i Signori [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED] e [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED] già titolari del diritto di proprietà sul bene descritto, per la quota di 1/3 ciascuno.

Ai Signori [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED], [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED] e [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED] per la quota di 2/9 di proprietà ciascuno, l'unità immobiliare in Lavello, alla via San Francesco n. 2/B, distinta al Catasto Fabbricati al foglio 48 particella 1842 sub 2, natura C al piano 1, tra gli altri immobili, è pervenuta dalla Signora [REDACTED] nata a [REDACTED] il [REDACTED] con l'atto di donazione per Notar [REDACTED] di [REDACTED] del [REDACTED] repertorio n. [REDACTED] trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di [REDACTED] il [REDACTED] ai nn. [REDACTED] registro generale e [REDACTED] registro particolare.

Ai Signori [REDACTED] nata a [REDACTED] il [REDACTED], [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED] [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED] e [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED], i diritti pari ad un mezzo di proprietà dell'unità immobiliare in Lavello, distinta al Catasto Fabbricati al foglio 48 particella 1842 sub 2, natura C, sono pervenuti, tra gli altri immobili, dal Signor [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED], deceduto in data [REDACTED] in virtù di denuncia di successione n. [REDACTED] dell'Ufficio del registro di [REDACTED] del [REDACTED], trascritta presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di [REDACTED] il [REDACTED] ai nn. [REDACTED] registro generale e [REDACTED] registro particolare. Eredità devoluta a favore del coniuge per la quota di 50/300 di proprietà e dei figli per la quota di 100/900 di proprietà ciascuno.

Al Signor [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED] in regime di comunione legale, il vano terraneo in Lavello, alla Via Goldoni, della superficie di mq. 35 circa, con antistante



cortile della superficie di mq. 35, compresa la comunione di 2 muri posti a confine con la proprietà dei coniugi [REDACTED] e di [REDACTED] con la precisazione che l'antistante cortile costituisce area di pertinenza ai sensi dell'art. 8 L. n. 679/69, non più censita al Catasto Terreni, bensì censita nel N.C.E.U. in quanto incorporata nella particella 1194 (circolare n. 3/3671 del 20/12/1985 del Ministero delle Finanze), in Catasto, il vano ed il cortile, al foglio 48 particella 1194, alla via Goldoni, categoria C/6 classe 4 di mq. 30 al piano T, sono pervenuti dalle signore [REDACTED] nata a [REDACTED] l' [REDACTED] e [REDACTED] nata a [REDACTED] l' [REDACTED] in regime di comunione legale, con l'atto di compravendita per Notar [REDACTED] di [REDACTED] del [REDACTED] trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di [REDACTED] il [REDACTED] ai nn. [REDACTED] registro generale e [REDACTED] registro particolare. A tal fine si allega alla presente, copia degli Atti di Compravendita e Denuncia di Successione.

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., 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.

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. Indicare la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazione di agibilità. In caso di costruzione realizzata o modificata in violazione della normativa urbanistico - edilizia, l'Esperto dovrà descrivere dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati e dire se l'illecito sia stato sanato o sia sanabile in base combinato disposto dagli artt. 46, comma 5°, del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e 40, comma 6° della L. 28 febbraio 1985, n. 47.

- **UNICO LOTTO:** Immobile in Corso di Costruzione in Catasto fabbricati al foglio 48, part. 1842, sub 2, l'intero fabbricato ed è stato edificato mediante Concessione Edilizia N.



ARCH. CANIO ROMANIELLO

224 del 1992 e N. 298 del 1993 rilasciate a [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED]
dal Comune di Lavello (PZ).

Il Fabbricato non è corredato della **Dichiarazione di Agibilità** rilasciata dal Comune di Lavello (PZ), in quanto risulta in Corso di Costruzione.

DESTINAZIONE URBANISTICA DELL'AREA DI SEDIME DELL'IMMOBILE:

L'area di seguito descritta ricade, in base al vigente R.U., nelle Seguenti Ambito di riferimento:

- Foglio n. 48, particella nn. 1842, sub 2 ricade nell'Ambito Urbano, "Zona B2 Tessuti di recente formazione formate su maglie ortogonali" (100%); SUB-ZONA RIONE BACINO – ISOLATO 32.

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.).



Per quanto concerne l'immobile oggetto del pignoramento, questi non è occupato né può esserlo, in quanto lo stesso risulta in Corso di Costruzione.

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 la pendenza di altre procedure esecutive relative ai medesimi beni pignorati, riferendo lo stato delle stesse.

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 la pendenza di procedimenti giudiziari civili relativi ai medesimi beni pignorati, acquisendo copia dell'atto introduttivo e riferendo circa lo stato del detto procedimento, 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, l'esperto acquisirà la relativa documentazione presso gli uffici competenti, depositando copia del provvedimento e del verbale di esecuzione del 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, 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:

Iscrizioni ipotecarie; Pignoramenti ed altre trascrizioni pregiudizievoli; Difformità urbanistico-edilizie; Difformità Catastali.

Sul bene pignorato sussistono le seguenti formalità pregiudizievoli:

- **TRASCRIZIONE ATTO D'OBBLIGO** ai sensi dell'art. 7 legge 28/01/1977 n. 10 registro generale n. [REDACTED] registro particolare n. [REDACTED] del [REDACTED] a favore del [REDACTED] contro [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED] e [REDACTED]



nata a [redacted] il [redacted] coniuge in regime di comunione legale dei beni, i virtù di scrittura privata per notar [redacted] di [redacted] del [redacted] repertorio n. [redacted]. Per effetto di tale atto, i signori [redacted] [redacted] nonché loro successori ed aventi causa, si sono obbligati, in relazione al fabbricato che sarà costruito sull'area di un edificio di Lavello, attualmente censito in catasto al foglio 48 mappale 1194, alla via Goldoni, al piano T, ad applicare i prezzi ed i canoni di locazione conformemente agli art.3 e successivi del predetto atto.

- **ISCRIZIONE IPOTECARIA VOLONTARIA** registro generale n. [redacted] registro particolare n. [redacted] dell' [redacted] di EURO [redacted] favore di [redacted] con sede in [redacted] codice fiscale [redacted] domicilio ipotecario eletto in [redacted] 2, contro [redacted] nato a [redacted] il [redacted] in virtù di atto per notar [redacted] del [redacted] repertorio n. [redacted] Mutuo Fondiario di [redacted] da rimborsare in 10 anni. Ipoteca su: intera proprietà dell'unità immobiliare in Lavello, alla via San Francesco n. 2/B, distinta al Catasto Fabbricati al foglio 48 particella 1842 sub 2 natura C al piano 1.
- **PIGNORAMENTO** noto dell'Ufficiale Giudiziario di Potenza - Corte di Appello di Potenza n. [redacted] li repertorio in data [redacted] trascritto presso l'Ufficio del Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di [redacted] in data [redacted] ai nn. [redacted] a favore di [redacted], con sede in [redacted]. Pignoramento su: intera proprietà dell'unità immobiliare in Lavello, alla via San Francesco n. 2/B, distinta al Catasto Fabbricati al foglio 48 particella 1842 sub 2 natura C al piano 1-2-3.
- Non sono presenti provvedimenti impositivi derivanti da vincoli storico-artistici;
- non sono presenti provvedimenti impositivi derivanti da Piano Regolatore e di qualsiasi natura, se non le condizioni dettate dal vigente R.U.;
- Dalle ricerche effettuate risulta che non è presente un **Regolamento Condominiale**;
- non sono presenti atti impositivi di servitù passiva sul bene pignorato risultanti dai Registri Immobiliari.

A tal fine si allega alla presente, copia delle trascrizioni gravanti sull'immobile.

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.



Dall'esame della documentazione depositata agli atti, dai dati di trascrizione del pignoramento di cui è procedimento e dalle ricerche effettuate presso i Registri dell'Agenzia del Demanio, non risulta che i beni pignorati, ubicati nel Comune di Lavello (PZ), alla Via San Francesco, n. 4/C, in Catasto Fabbricati al foglio 48, Particella 1842, Sub 2, ricadano su un suolo demaniale.

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

L'esperto deve procedere alla verifica se i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero se il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà o di natura concessoria in virtù di alcuno degli istituti richiamati. In particolare, l'esperto verificherà laddove possibile il titolo costitutivo e la natura del soggetto a favore del quale sia costituito il diritto. All'uopo, laddove il diritto sia costituito a favore di soggetto privato l'esperto verificherà se sussistano i presupposti per ritenere che vi sia stato acquisto della piena proprietà per usucapione. 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 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.

Dall'esame della documentazione depositata agli atti, dai dati di trascrizione del pignoramento di cui è procedimento, dalle ricerche effettuate presso gli Uffici del Registro dell'Agenzia delle Entrate, e nello specifico presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari, a seguito di Ispezione Ipotecaria n. [REDACTED], e dal Certificato Ipotecario del Dott. [REDACTED] depositato agli atti della procedura 106/14 R.G.E., non risulta che i beni pignorati siano gravati da alcun censo, livello ed alcun tipo di uso civico pertanto risulta che il debitore pignorato, il Sig. [REDACTED] esercita il suo diritto sul bene in quanto proprietario dello stesso.

A tal fine si allega alla presente, copia della Ispezioni Ipotecarie attestanti la piena proprietà del bene a favore dei Sig. [REDACTED]

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;
- 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.



Dall'esame della documentazione depositata agli atti, dalle ricerche effettuate presso gli Uffici del Registro dell'Agenzia delle Entrate e presso il Sig. [REDACTED] proprietario dell'immobile, di cui i beni oggetto della procedura 106/14 R.G.E. sono parte integrante, risulta che:

- non sono presenti spese fisse di gestione e manutenzione del condominio, visto che non sussiste condominio;
- non sono presenti procedimenti giudiziari civili 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. L'esperto potrà inoltre acquisire informazioni ai fini della stima. 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.

Nel caso di dati acquisiti presso operatori professionali 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.), ma 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, 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.

Nella determinazione del valore di mercato di immobili che 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.



ARCH. CANIO ROMANIELLO

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 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.

Per determinare il valore reale ed attuale degli immobili ubicati nel Comune di Lavello (PZ), lo scrivente C.T.U., ha tenuto conto e raffrontato i prezzi con i quali mediamente nella zona sono contratti immobili simili, tenendo presente, in particolare quei fattori intrinseci ed estrinseci che fanno lievitare o decrescere gli stessi.

Come valore di partenza per effettuare la stima dei beni, si è preso come riferimento, le quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate, riferite al Comune di Lavello (PZ). A tal fine si allega alla presente, copia della quotazione immobiliari.

A conclusione di tutte le indagini e ricerche si ritiene equo e giusto considerare:

VALORE UNICO LOTTO:

Il valore di mercato attuale del lotto è quindi determinato moltiplicando la superficie di ciascun bene per il rispettivo prezzo unitario, per l'Immobile in Corso di Costruzione al Piano Primo e al Piano Secondo è stato attribuito il più probabile valore di mercato nella misura di **€/mq 550,00**, per i Balconi al Piano Primo e al Piano Secondo di **€/mq 250,00**, per il Sottotetto al Piano Terzo di **€/mq 350,00**, per il Terrazzo al Piano Terzo di **€/mq 250,00**, sulla scorta di indagini di mercato effettuate presso l'agenzia delle entrate per immobili simili a quello oggetto della presente, il tutto come da tabella che segue:



ARCH. CANIO ROMANIELLO

Immobile in Corso di Costruzione ubicato a Lavello (PZ), in Via san Francesco, n. 4/C.						
Foglio	Particella	Sub	Descrizione	Sup. Commerciale mq	Valore al mq	Valore totale
48	1842	2	Piano Primo	64,60	€ 550,00	€ 35.530,00
48	1842	2	Balconi Piano Primo	11,10	€ 250,00	€ 2.775,00
48	1842	2	Piano Secondo	64,60	€ 550,00	€ 35.530,00
48	1842	2	Balconi Piano Secondo	11,10	€ 250,00	€ 2.775,00
48	1842	2	Piano Sottotetto	30,15	€ 350,00	€ 10.552,50
48	1842	2	Terrazzo Piano Sottotetto	23,15	€ 250,00	€ 5.787,50
Totale Valore Immobile						€ 92.950,00

Per un totale complessivo del LOTTO di:

€ 92.950,00 (euro novantaduemilanovecentocinquanta,00)

Per l'immobile sito a Lavello (PZ), alla Via San Francesco, n. 4/C oggetto della presente relazione peritale, non è possibile calcolare il canone locativo mensile, in quanto lo stesso risulta in Corso di Costruzione.

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

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

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

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

L'Immobile in Corso di Costruzione ubicato a Lavello (PZ), in Via San Francesco, n. 4/C, ed individuato catastalmente al foglio 48, particelle 1842, sub 2, Piano 1-2-3 intestato al Sig. [REDACTED] è stato pignorato per i diritti di proprietà pari alla quota di 1/1 del Sig. [REDACTED]

L'immobile pignorato non è divisibile.

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.



ARCH. CANIO ROMANIELLO

Dalle ricerche effettuate e dall'acquisizione dei Certificati rilasciati dall'Ufficio Anagrafe del Comune di Lavello (PZ) risulta che:

- Dal Certificato di Residenza Storico, rilasciato dal competente Ufficio Anagrafe del Comune di [REDACTED] risulta che l'esecutata Sig. [REDACTED] alla data del pignoramento (18/07/2014), risiedeva nel [REDACTED] in Via [REDACTED]
- Dal Certificato di Residenza, rilasciato dal competente Ufficio Anagrafe del Comune [REDACTED] risulta che l'esecutata Sig. [REDACTED], alla data odierna, risiede nel Comune di [REDACTED] in Via [REDACTED]
- Dal Certificato di Residenza Storico, rilasciato dal competente Ufficio Anagrafe del Comune di [REDACTED] risulta che l'esecutata Sig. [REDACTED] è iscritto all'anagrafe della popolazione residente in [REDACTED] dal [REDACTED] per immigrazione da [REDACTED] ad oggi;
- Dal Certificato di Matrimonio, rilasciato dal competente Ufficio Anagrafe del Comune di [REDACTED] risulta che l'esecutata Sig. [REDACTED] il [REDACTED] ha contratto matrimonio con la Sig.ra [REDACTED] nata a [REDACTED] il [REDACTED], in Regime di Separazione dei Beni.

Tanto si relaziona alla S.V.I., ai fini dell'adozione dei provvedimenti che si riterranno opportuni.

Si resta, come sempre, a disposizione della S.V.I. per eventuali chiarimenti o integrazioni in merito.

Pietragalla (PZ), Maggio 2018

II C.T.U.

Arch. Canio ROMANIELLO

