

ARCH. CANIO ROMANIELLO
VIA PERUGIA, 14 85016 - PIETRAGALLA (PZ)
TEL. 0971/740188 - 347/7699890

ARCH. CANIO ROMANIELLO
VIA PERUGIA, 14
85016 PIETRAGALLA (PZ)
TEL./FAX 0971/740188 - CELL. 347/7699890
E-mail: canioromaniello@tiscali.it

44/2024 R.G.E.
UDIENZA:
27/11/2024

AUTORITA' GIUDIZIARIA

Tribunale di Potenza Sezione Civile

Giudice designato: dott.ssa Angela ALBORINO

Causa Civile promossa da: YODA SPV S.R.L.

Contro: XXXXXXXXXX

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

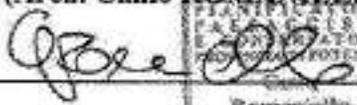
Indice degli atti depositati

A. Relazione Tecnica

B. Allegati:

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

Pietragalla (PZ), Ottobre 2024

IL CTU
(Arch. Canio ROMANIELLO)



ARCH. CANIO ROMANIELLO
VIA PERUGIA, 14 85016 - PIETRAGALLA (PZ)
TEL. 0971/740188 - 3477699890

ARCH. CANIO ROMANIELLO
VIA PERUGIA, 14
85016 PIETRAGALLA (PZ)
TEL./FAX 0971/740188 - CELL. 3477699890
E-mail: canioromaniello@tiscali.it

Relazione Tecnica

44/2024 R.G.E.

Al sig. Giudice dell'Esecuzione
Dott.ssa Annachiara DI PAOLO
TRIBUNALE DI
POTENZA

OGGETTO: Tribunale di Potenza - Sezione Civile Ufficio Espropriazioni Immobiliari
44/2024 R.G.E. tra YODA SPV S.R.L. contro [REDACTED]

Con provvedimento della S.V.J., 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 Annachiara DI PAOLO, al fine di relazionare in merito ai quesiti formulati all'udienza di giuramento del 12/06/2024.

Esaminata la documentazione depositata agli atti, insieme al Custode Avv. Piergiuseppe METASTASIO, fissavamo per il giorno 30 del mese di Luglio 2024 alle ore 12.00 il primo accesso ai luoghi oggetto del Procedimento, siti nel Comune di Ruoti (PZ), alla C.da Taverna Foi, n. 08, ove si invitavano le parti a presenziare alle attività.

All'ora suddetta del giorno in parola, sui luoghi oggetto di procedimento si è presentato il Sig. [REDACTED], debitore esecutato, identificato a mezzo documento identità n. AY7770071 rilasciata il 07/12/2017 dal Comune di Ruoti (PZ). Il Sig. [REDACTED] ha consentito l'accesso agli immobili oggetto di pignoramento, permettendo la verifica dello stato dei luoghi, le misurazioni ed il rilievo fotografico.

Le suddette operazioni peritali terminavano alle ore 12.50.

OSSERVAZIONI PRELIMINARI

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

- Al fabbricato oggetto di pignoramento si accede mediante due strade di accesso, che ricadono nelle p.lle 123-751-783 al foglio 38, di cui l'esecutata è coproprietario, ma che non sono oggetto di pignoramento.
- Si sono riscontrate delle variazioni, tra la Planimetria presente in Catasto e la Planimetria dello Stato di Fatto realizzato, le suddette sono di seguito descritte:
 - 1) In fase di accatastamento (15/11/1995) erroneamente al Piano Terra è stata riportata la planimetria del Piano S1 ed al Piano Primo è stata riportata la planimetria del Piano Terra.
 - 2) PIANO SEMINTERRATO – Foglio 38, p.lla 476
La variazione riscontrata riguarda la realizzazione di una scala per l'accesso al livello seminterrato dalla parte anteriore del fabbricato;
 - 3) PIANO TERRA – Foglio 38, p.lla 476
Le variazioni riscontrate riguardano la realizzazione di una piccola veranda posta all'ingresso principale del fabbricato e di una scala in cemento armato che collega il piano terra con il piano primo;
 - 4) PIANO PRIMO – Foglio 38, p.lla 476
Catastalmente risulta abitazione ma nello stato di fatto è in fase di completamento.
- Da ribadire che le variazioni apportate al fabbricato sopra descritte, vanno a modificare la volumetria (veranda), la consistenza catastale dell'immobile e la distribuzione degli spazi interni.

Tutte le modifiche riscontrate potranno essere regolarizzate mediante la presentazione al Comune di Ruoti di un Permesso di Costruire in Sanatoria.

La Veranda potrà essere regolarizzata sfruttando l'asservimento dei terreni agricoli nel raggio di 500 mt con centro il fabbricato oggetto di edificazione.

Il costo necessario per presentare la PDC in Sanatoria comprensivo degli oneri da versare ammonta a Euro 3.000,00 (Euro duemilacinquecento,00).

Inoltre bisognerà effettuare la Variazione Catastale per aggiornare la diversa distribuzione degli spazi interni e della veranda.

Il costo relativo alla Variazione Catastale è pari ad Euro 1.500,00 (Euro mille,00).

- Si specifica inoltre che gli importi elencati precedentemente non verranno computati all'interno del valore complessivo da assegnare al suddetto Lotto, gli stessi saranno a carico dell'aggiudicatario.

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

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: atto giudiziario del 11/04/2024, rep. 838, emesso dal UNEP CORTE D'APPELLO DI POTENZA, trascritto il 30/04/2024 ai nn. 6680/5683, Atto Esecutivo o Cautelare a favore di YODA SPV S.R.L.

Dalla Certificazione Notarile a firma del Notaio Luca DELL'AQUILA depositata in atti, risulta che gli immobili oggetto del pignoramento sono così costituiti:

- **Abitazione:** cat. A/3 ubicata a Ruoti (PZ), in C.da Taverna Foj, n. 08, identificata in Catasto Fabbricati al Foglio 38, Particella 476, Piano S1-T-1, Attuale proprietario [REDACTED], C.F.: [REDACTED], nata ad Avigliano (PZ) il [REDACTED] per la Quota di 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, lo stesso è stato da me C.T.U accorpato in un UNICO LOTTO, in modo da rendere più appetibile il bene sul mercato e agevolare la vendita e soprattutto in modo da attribuire un giusto valore di vendita.

L'Unico Lotto composto dal solo fabbricato risulta così strutturato:

- Abitazione ubicata a Ruoti (PZ), in C.da Taverna Foj, n. 08, in Catasto al foglio 38, particella 476, Piano S1-T-1, cat. A/3, **per la Quota di Proprietà (1/1).**

La particella 476 confina a nord con la p.lla 783, a sud con la p.lla 751. Ad est con la p.lla 477, ed ovest con la p.lla 475.

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

(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:

- Abitazione ubicata a Ruoti (PZ), in C.da Taverna Foj, n. 08, foglio 38, particella 476, Piano S1-T-1 (██████████ per la Quota di Proprietà 1/1).

Il Fabbricato è ubicato nel Comune di Ruoti (PZ), in C.da Taverna Foj, n. 8, realizzato in Muratura portante con copertura a falda in latero-cemento e si sviluppa su tre livelli, realizzato nella seconda parte degli anni '80, a seguito di ricostruzione post-sisma 80. All'immobile, si accede tramite una strada, che ricade nelle p.lle 123-783, di cui l'esecutante è coproprietario, ma non oggetto di pignoramento, con affaccio lungo la S.S. 7.

Il Piano Terra è adibito ad abitazione, leggermente rialzato dal piccolo cortile antistante il fabbricato, si accede mediante una scalinata che da su di una veranda, realizzata in pvc. L'appartamento oggetto di pignoramento, è composto da un ingresso, un disimpegno, una cucina, un bagno e tre camere da letto, l'altezza interna è 3,00 ml. Presenta due balconi, uno con affaccio lungo il prospetto anteriore del fabbricato, ed il secondo con affaccio lungo il prospetto posteriore. Le porte interne sono in legno, gli infissi sono in legno con vetro singolo con doppi infissi in alluminio, ed il sistema di oscuramento avviene tramite avvolgibili in pvc, presenta tinteggiatura interna delle pareti. I pavimenti sono realizzati in piastelle di gress ad eccezione dei bagni e della cucina dove sono presenti rivestimenti in piastelle di ceramica. L'appartamento è dotato di impianto elettrico, di impianto idrico e di impianto di riscaldamento con termocamino e caldaia a gas e radiatori in ghisa, inoltre sono presenti due condizionatori per il raffrescamento estivo, è dotato di una buona esposizione, ben illuminato con una buona visuale panoramica, nella parte interna si trova in buono stato di manutenzione, lo stesso dicasi per la parte esterna, pertanto non necessita di particolari interventi.

Il Piano Seminterrato è adibito a deposito, si accede esternamente al fabbricato, mediante una scalinata posta nella parte anteriore del fabbricato, oppure dalla parte posteriore dove sono presenti due accessi, rispettivamente un portone in ferro ed una porta in alluminio, raggiungibili da una stradina laterale che ricade nelle p.lle 123-751-783, di cui l'esecutante è coproprietario, ma non oggetto di pignoramento. Il livello seminterrato presenta quattro ambienti, tre dei quali utilizzati come deposito attrezzi, ed uno destinato a locale cantina.

ARCE. CANTO ROMANIELLO
VIA PERUGIA, 14 83016 - PIETRAGALLA (PZ)
TEL. 097 1/740188 - 347/7699899

Presenta una pavimentazione realizzata in battuto di cemento, i muri non presentano intonaco, l'altezza interna è 3,25 ml, è dotato di impianto elettrico e di impianto idrico. Nella parte interna si trova in discreto stato di manutenzione e necessiterebbe di alcuni interventi.

Il Piano Primo è in fase di completamento, si accede mediante una scala interna che parte dal piano terra, e presenta quattro ambienti. Presenta una pavimentazione in cemento, i muri sono privi di intonaco, sono presenti solo gli infissi esterni, realizzati in pvc con vetro camera, presenta impianto elettrico e idrico, l'altezza interna va da un massimo di 3,40 ml ad un minimo di 2,00 ml.



Abitazione ubicata a Ruoti (PZ), in C.da Taverna Foj, n. 08.				
Foglio	Particella	Qualità e classe	Intestazione Catastale	Rendita
38	474	A/3 classe 01 5 viti	 (1/1 Proprietà)	e 173,53

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

Abitazione ubicata a Ruoti (PZ), in C.da Taverna Foj, n. 08.			
Descrizione	Mq lordi	Coef. Abbattimento	Mq netti
Superficie lorda Piano Seminterrato	93,80	1,00	93,80
Superficie lorda Piano Terra	93,80	1,00	93,80
Superficie lorda Veranda Piano Terra	2,65	1,00	2,65
Superficie lorda Balconi Piano Terra	10,85	1,00	10,85
Superficie Lorda Piano Primo	93,80	1,00	93,80
		Superficie totale	294,90

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).

- Abitazione ubicata a Ruoti (PZ), in C.da Taverna Foj, n. 08, in Catasto Fabbricati al foglio 38, particella 476, Piano S1-T-1, ed intestata a [REDACTED] per la Quota di Proprietà (1/1).

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

- Abitazione ubicata a Ruoti (PZ), in C.da Taverna Foj, n. 08, in Catasto Fabbricati al foglio 38, particella 476, Piano S1-T-1, ed intestata a [REDACTED] per la Quota di 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 corrispondono a quelli attuali, ed hanno identificato l'immobile rappresentandone la storia catastale del compendio pignorato.

PLANIMETRIA CATASTALE

PLANIMETRIA CATASTALE SCALA 1:100

PIANTA PIANO SEMINTERRATO_Foglio 38, p.lla 476

Sup. Lorda: 93.80 mq

Sup. Utile: 75.50 mq

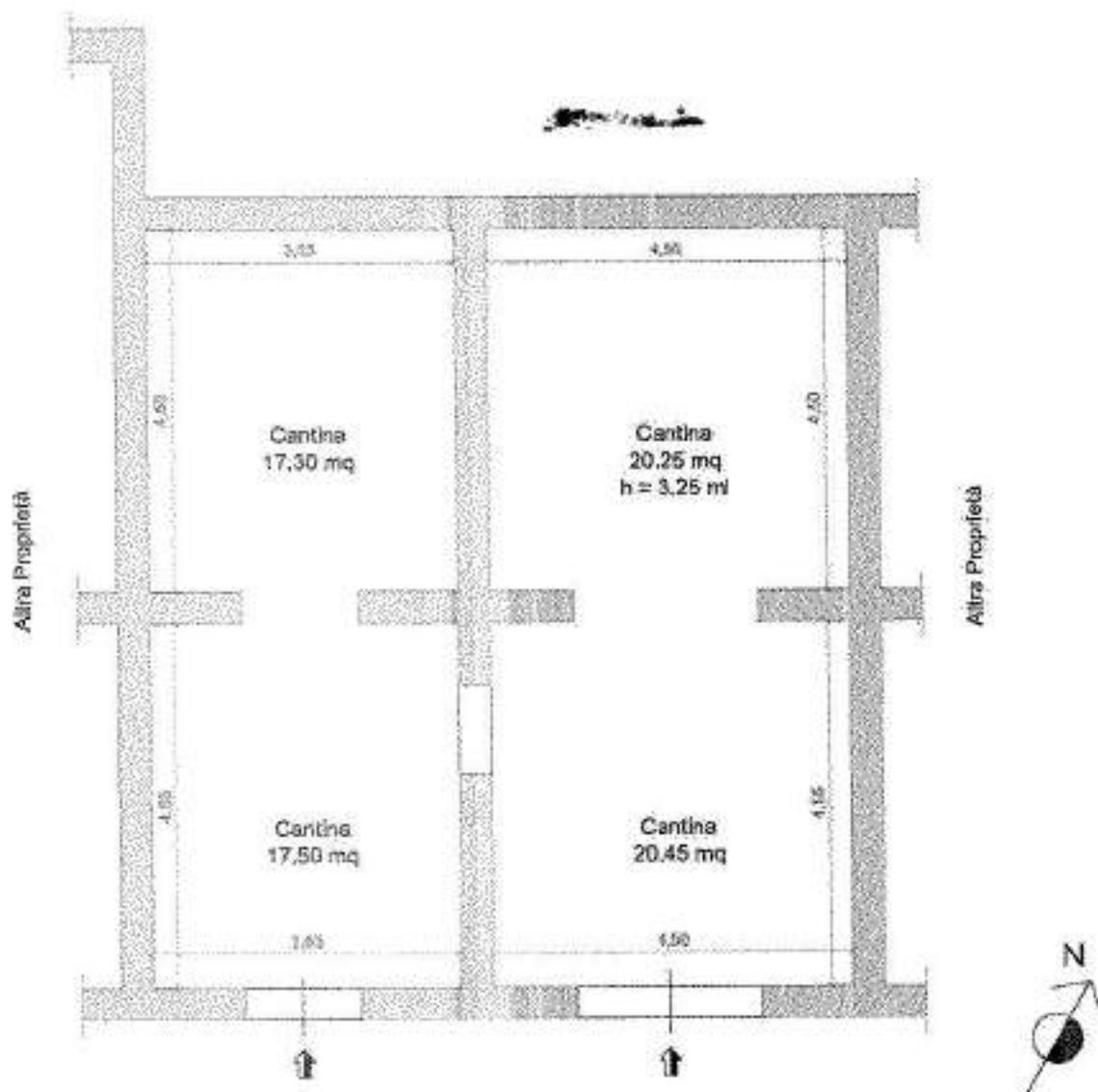


Figura 2 - Planimetria Catastale Piano Seminterrato.

ARCH. CANO ROMANIELLO
VIA PERUGIA, 14 85016 - PIETRAGALLA (PZ)
TEL. 0971/740188 - 3477699890

PLANIMETRIA CATASTALE SCALA 1:100
PIANTA PIANO TERRA_Foglio 38, p.lla 476

Sup. Lorda: 93.80 mq

Sup. Utile: 75.50 mq

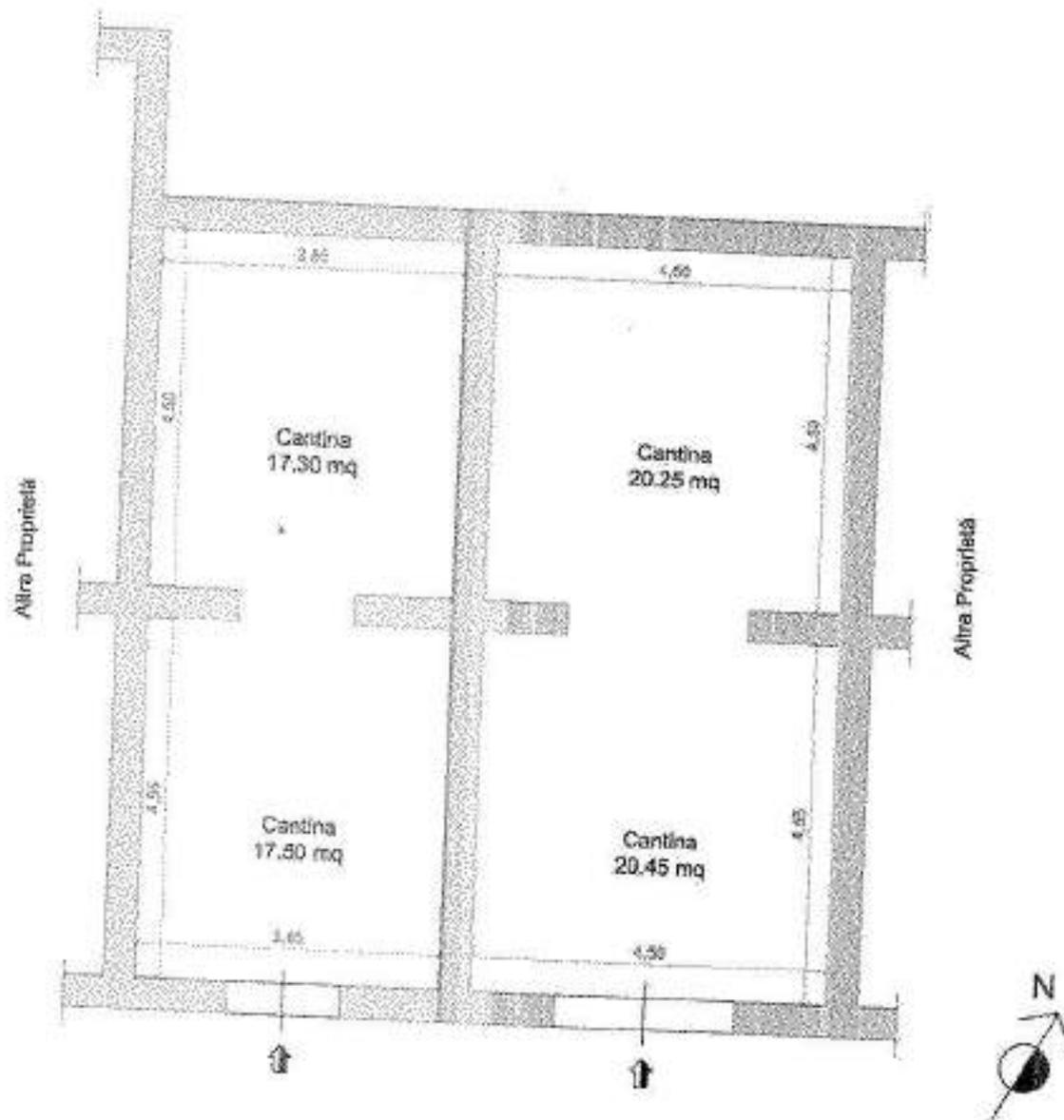


Figura 3 - Planimetria Catastale Piano Terra.

PLANIMETRIA CATASTALE SCALA 1:100

PIANTA PIANO PRIMO_Foglio 38, p.lla 476

Sup. Lorda: 93.80 mq

Sup. Utile: 83.25 mq

Sup. Balconi: 11.70 mq

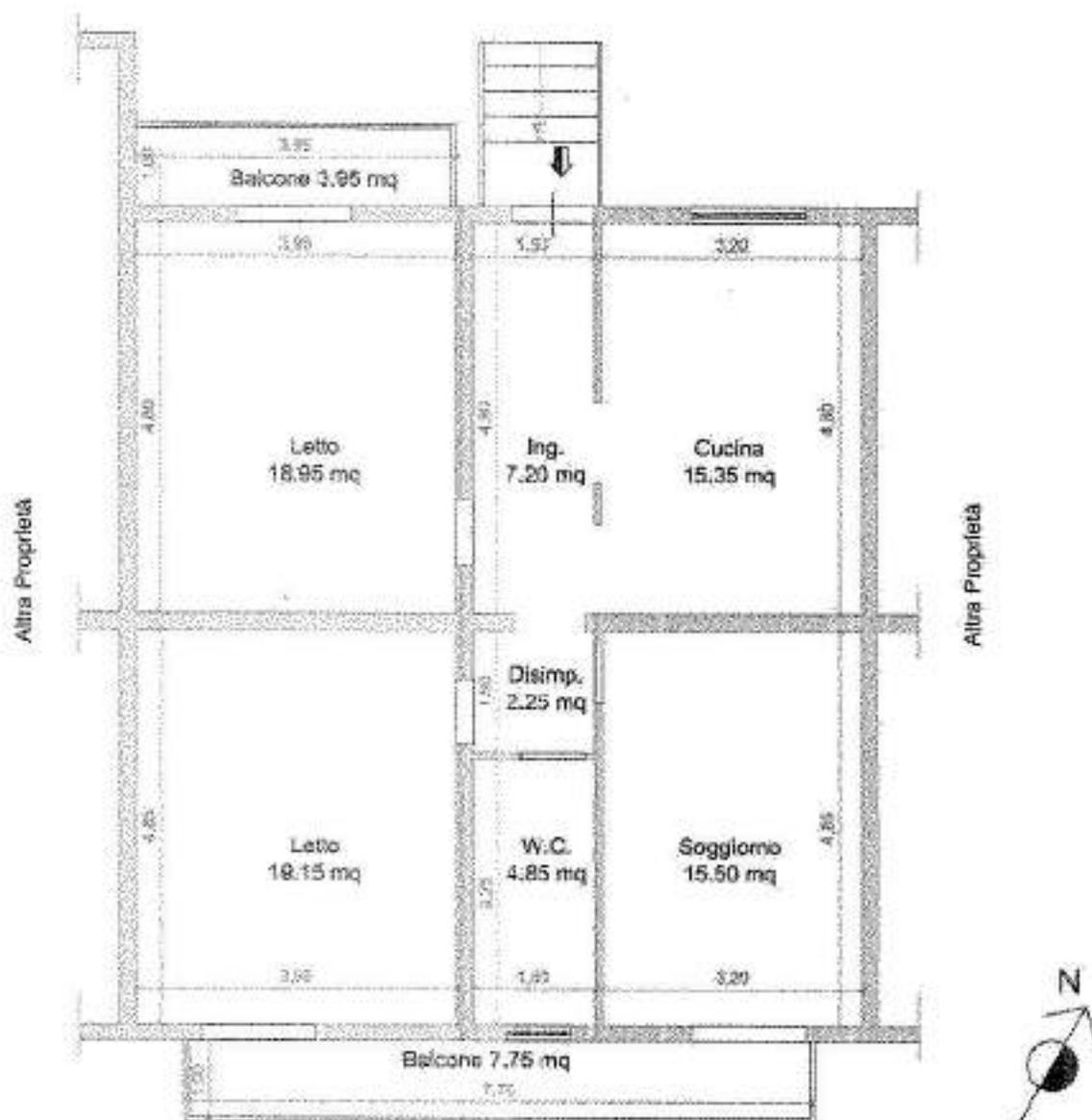


Figura 4 - Planimetria Catastale Piano Primo.

PLANIMETRIA STATO DI FATTO

PLANIMETRIA STATO DI FATTO SCALA 1:100

PIANTA PIANO SEMINTERRATO_Foglio 38, p.lla 476

Sup. Lorda: 93,80 mq

Sup. Utile: 75,55 mq

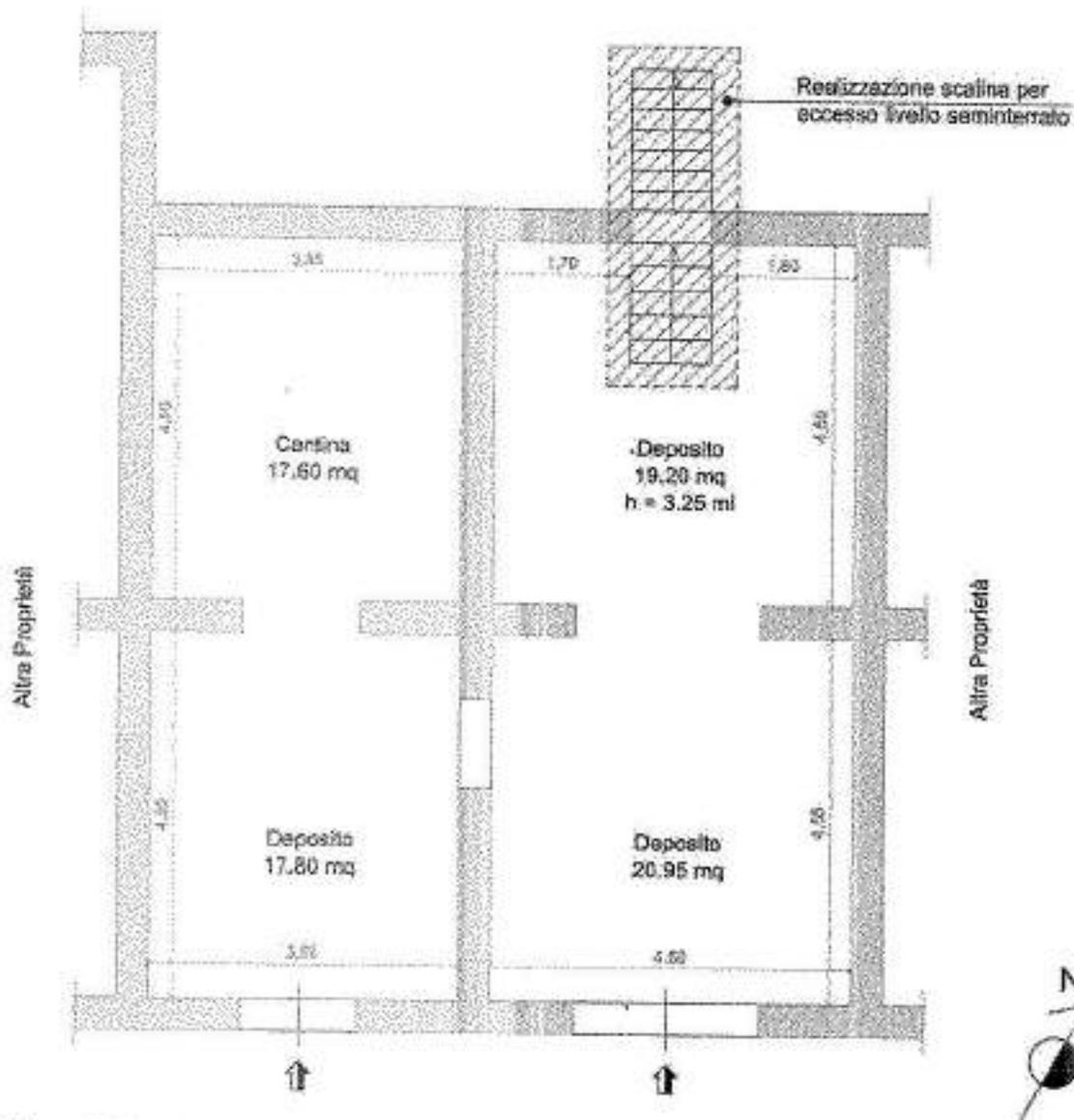


Figura 5 - Planimetria Stato di Fatto Piano Seminterrato.

PLANIMETRIA STATO DI FATTO SCALA 1:100

PIANTA PIANO TERRA_Foglio 38, p.lla 476

Sup. Lorda: 93,80 mq

Sup. Utile: 83,25 mq

Sup. Balconi: 10,85 mq

Sup. Veranda: 2,65 mq

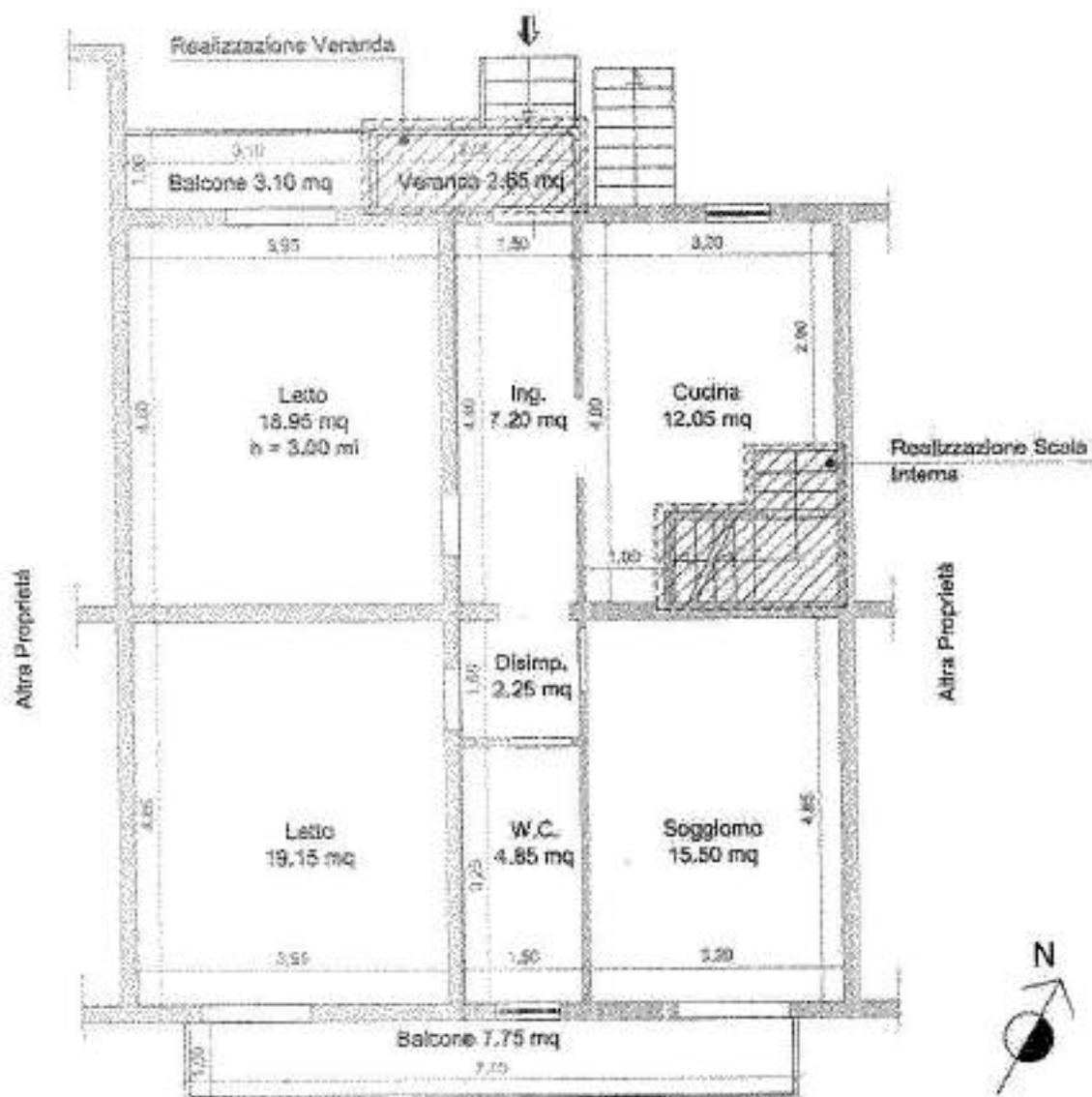


Figura 6 - Planimetria Stato di Fatto Piano Terra.

PLANIMETRIA STATO DI FATTO SCALA 1:100

PIANTA PIANO PRIMO_Foglio 38, p.la 476

Sup. Lorda: 93.80 mq

Sup. Utile: 81.85 mq

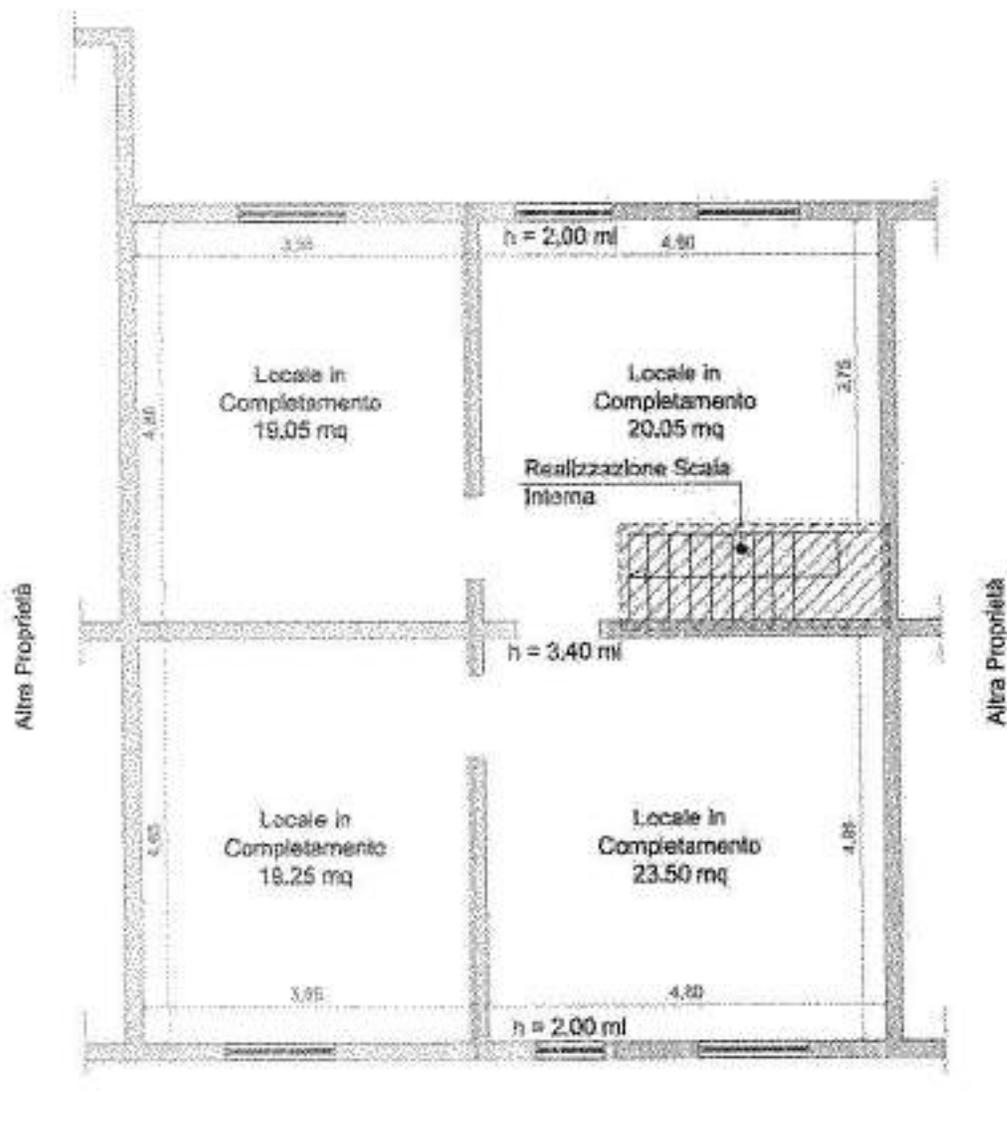


Figura 7 - Planimetria Stato di Fatto Piano Primo.

Si sono riscontrate delle variazioni, tra la Planimetria presente in Catasto e la Planimetria dello Stato di Fatto realizzato, le suddette sono di seguito descritte:

1) In fase di accatastamento (15/11/1995) erroneamente al Piano Terra è stata riportata la planimetria del Piano S1 ed al Piano Primo è stata riportata la planimetria del Piano Terra.

2) PIANO SEMINTERRATO – Foglio 38, p.lla 476

La variazione riscontrata riguarda la realizzazione di una scala per l'accesso al livello seminterrato dalla parte anteriore del fabbricato, così come evidenziato nella pianta dello Stato di Fatto in rosso, come da planimetrie allegate precedentemente.

3) PIANO TERRA – Foglio 38, p.lla 476

Le variazioni riscontrate riguardano la realizzazione di una piccola veranda posta all'ingresso principale del fabbricato e di una scala in cemento armato che collega il piano terra con il piano primo, così come evidenziato nella pianta dello Stato di Fatto in rosso, come da planimetrie allegate precedentemente;

4) PIANO PRIMO – Foglio 38, p.lla 476

Da ribadire che le variazioni apportate al fabbricato sopra descritte, vanno a modificare la volumetria (veranda), la consistenza catastale dell'immobile e la distribuzione degli spazi interni.

Tutte le modifiche riscontrate potranno essere regolarizzate mediante la presentazione al Comune di Ruoti di un Permesso di Costruire in Sanatoria.

La Veranda potrà essere regolarizzata sfruttando l'asservimento dei terreni agricoli nel raggio di 500 mt con centro il fabbricato oggetto di edificazione.

Il costo necessario per presentare la PDC in Sanatoria comprensivo degli oneri da versare ammonta a Euro 3.000,00 (Euro duemilacinquecento,00).

Inoltre bisognerà effettuare la Variazione Catastale per aggiornare la diversa distribuzione degli spazi interni e della veranda.

Il costo relativo alla Variazione Catastale è pari ad Euro 1.500,00 (Euro mille,00).

Si specifica inoltre che gli importi elencati precedentemente non verranno computati all'interno del valore complessivo da assegnare al suddetto Lotto, gli stessi saranno a carico dell'aggiudicatario.

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 **Abitazione**, ubicata a Ruoti (PZ), in C.da Taverna Foj, n. 08, Piano S1-T-1, identificata in Catasto Fabbricati al foglio 38, p.lla 476. La particella 476 confina a nord con la p.lla 783, a sud con la p.lla 751. Ad est con la p.lla 477, ed ovest con la p.lla 475. L'intero Fabbricato è stato edificato nella seconda metà degli Anni '80, mediante Concessione Edilizia n. 319 del 21/11/1986 (Buono Contributo per ricostruzione Post-Sisma 80"), rilasciata al Sig. ██████████ nato ad Avigliano il ██████████, C.F.: ██████████, dal Comune di Ruoti (PZ).

L'intero Fabbricato ricade secondo il P.R.G. del Comune di Ruoti nell'Ambito Extraurbano in "Zona Agricola – E".

FREZZO BASE D'ASTA: EURO 116.328,00 (euro centosedicimilatrecentoventi,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:

- Abitazione ubicata a Ruoti (PZ), in C.da Taverna Foj, n. 08, Piano S1-T-1, in Catasto Fabbricati al Foglio 38, Particella 476, Cat. A/3, Proprietà del Sig. ██████████ per la Quota di Proprietà (1/1).

L'intera proprietà dell'unità immobiliare in Ruoti, all'indirizzo Taverna Foj, distinta al Catasto Fabbricati al foglio 38 particella 476 natura A3 di 6 vani al piano S1-T-1, è stata attribuita, tra gli altri immobili, al signor ██████████ nato ad Avigliano il ██████████, con l'atto di divisione per notar Incoronata Covielle di Potenza del 16/11/1999 repertorio n. 16719, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Potenza il 03/12/1999 ai nn. 18395 registro generale e 14413 registro particolare, atto intervenuto tra lo stesso signor ██████████ ed i signori ██████████

nato ad Avigliano il [REDACTED] nato ad Avigliano [REDACTED] e [REDACTED]
nato ad Avigliano il [REDACTED], già titolari in parti uguali del diritto di proprietà sull'unità
immobiliare de-scritta e su altri beni omissis.

Ai signori [REDACTED] nato ad Avigliano il [REDACTED], [REDACTED] nato ad Avigliano il
[REDACTED], [REDACTED] nato ad Avigliano il [REDACTED] e [REDACTED] nato ad Avigliano il
[REDACTED], il terreno in Ruoti alla Contrada Taverna Foj, distinto in Catasto al foglio 38
particelle 70, 81, 107, 109, 123, 172, 173, 179, 180, 204, 206 e 207, della superficie complessiva
di ha 11.07.68, è pervenuto, tra altro immobile, dal signor [REDACTED] nato ad Avigliano il
31/03/1912 deceduto in data 26/05/1986 (denuncia di successione n. 930 vol. 150 dell'Ufficio
del Registro di Potenza, trascritta presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Potenza il
03/01/1989 ai nn. 71 registro generale e 60 registro particolare). Eredità devoluta in virtù di
testamento olografo per notar Leonardo Luigi Claps di Avigliano del 12/11/1986, trascritto presso
la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Potenza il 17/11/1986 ai nn. 13192 registro generale e
11434 registro particolare, a favore dei figli [REDACTED], [REDACTED], [REDACTED] e [REDACTED]
relativamente alle unità immobiliari descritte, nonché a favore dei figli [REDACTED]
nato ad Avigliano il [REDACTED], [REDACTED] nata ad Avigliano [REDACTED], [REDACTED]
nata ad Avigliano il [REDACTED], della nipote ex filio [REDACTED] nata
ad Avigliano il [REDACTED] e del coniuge superstite [REDACTED] nata ad Avigliano il
[REDACTED], relativamente ad unità immobiliari omissis. Nel certificato di denunciata successione
suddescritto si precisa, tra l'altro, che il terreno in oggetto era stato assegnato al defunto con l'atto
per notar Giuseppe Sivilia di Potenza del 10/6/1955 repertorio n. 24625, registrato a Potenza il
28/06/1955 al n. 8049. A favore [REDACTED] nato ad Avigliano [REDACTED] 2, contro Ente di
Sviluppo Agricolo in Basilicata con sede in Matera, risulta trascritto presso la Conservatoria dei
Registri Immobiliari di Potenza il 03/10/1978 ai nn. 9512 registro generale e 8595 registro
particolare, atto di riscatto ricevuto dall'Ufficiale Rogante dr. Ferdinando Zito, Uff. Reg., del
04/09/1978 repertorio 198, per effetto del quale è cessato il riservato dominio a favore dell'Ente
per lo Sviluppo dell'Irrigazione e la trasformazione fondiaria in Puglia e Lucania - Sezione
speciale per la riforma fondiaria, relativamente al fondo in agro di Ruoti, distinto in Catasto al
foglio 38 particelle 107, 109, 123, 172, 173, 179, 180, 81, 204, 206, 207 e 70.

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: Abitazione in Catasto fabbricati al foglio 38, p.lla 476; L'intero Fabbricato è stato edificato nella seconda metà degli Anni '80, mediante Concessione Edilizia n. 319 del 21/11/1986 (Buono Contributo per ricostruzione Post-Sisma 80*), rilasciata al Sig. _____ (fratello dell'esecutore _____), nato ad Avigliano il 10/06/1948, C.F.: _____, dal Comune di Ruoti (PZ).

A tal fine si allegano alla presente i certificati rilasciati dal Comune di Ruoti.

DESTINAZIONE URBANISTICA DELL'AREA DI SEDIME DELL'IMMOBILE:

Foglio n. 38, particella nn. 476, ricade secondo il P.R.G. del Comune di Ruoti nell'Ambito Extraurbano in "Zona Agricola - E".

A tal fine si allega alla presente il certificato rilasciato dal Comune di Ruoti.

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 certificate 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 gli immobili oggetto del pignoramento, questi risultano essere occupati come di seguito descritto:

LOTTO UNICO:

Abitazione sita in Ruoti (PZ), in C.da Taverna Foj, n. 08, in Catasto rispettivamente al foglio 38, particella 476, è in possesso del Sig. [REDACTED], nato il [REDACTED] ad Avigliano (PZ), C. [REDACTED] per la Quota di Proprietà (1/1). L'Abitazione risulta essere occupata attualmente dal Sig. [REDACTED] che vi risiede unitamente con il suo nucleo familiare.

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 nel ventennio preso in esame risultano le seguenti formalità pregiudizievoli:

- **ISCRIZIONE IPOTECA VOLONTARIA** registro generale n. 9821 registro particolare n. 2174 del 23/5/2005 di Euro 72.000,00 (Euro settantaduemila,00) a favore Banca Meridiana S.p.A. con sede in Bari c.f. 04656500727, domicilio ipotecario eletto in Bari, Via Amendola nn. 205/3, contro ██████████ nato ad Avigliano il ██████████55, in virtù di atto per notar Vito Pace di Avigliano del 20/05/2005 repertorio n. 1741. Mutuo fondiario di Euro 40.000,00 (Euro quarantamila,00) da rimborsare in 10 anni. Ipoteca su: intera proprietà dell'unità immobiliare in Ruoti, alla Contrada Taverna Foi, distinta al Catasto Fabbricati al foglio 38 particella 476 natura A3 di 6 vani.
- **TRASCRIZIONE VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI** registro generale n. 1145 registro particolare n. 989 del 23/1/2017 a favore Claris Finance 2007 S.r.l. con sede in Conegliano, contro ██████████ nato ad Avigliano il 30/04/1955, in virtù di atto dell'Ufficiale Giudiziario della Corte di Appello di Potenza del 04/01/2017 repertorio n. 3.

Pignoramento su: intera proprietà dell'unità immobiliare in Ruoti, alla Contrada Taverna Foi, distinta al Catasto Fabbricati al foglio 38 particella 476 natura A3.

- **TRASCRIZIONE VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI** registro generale n. 6680 registro particolare n. 5683 del 30/04/2024 a favore Yoda Spv S.r.l. con sede in Conegliano codice fiscale 05111630264, contro ██████████ nato ad Avigliano il ██████████ in virtù di atto giudiziario dell'Unep della Corte di Appello di Potenza dell'11/04/2024 repertorio n. 838. Pignoramento su: intera proprietà dell'unità immobiliare in Ruoti, distinta al Catasto Fabbricati al foglio 38 particella 476 natura A3.
- Non sono presenti provvedimenti impositivi derivanti da vincoli storico-artistici;
- non sono presenti provvedimenti impositivi derivanti da Piano Regolatore e di qualsiasi natura.

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 Ruoti (PZ), alla C.da Taverna Foi, n. 08, in Catasto Fabbricati al foglio 38, Particella 476, ricadano su un suolo demaniale.

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

L'esperto deve procedere alla verifica se i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero se il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà o di natura concessoria in virtù di alcuno degli istituti richiamati. In particolare, l'esperto verificherà laddove possibile 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 e dalla Certificazione Notarile, depositato agli atti della procedura 44/2024 R.G.E., a firma del Notaio Luca DELL'AQUILA, 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. ██████████, esercita il suo diritto sui beni in quanto proprietario degli stessi.

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. ██████████, proprietario degli immobili, di cui lo stesso fabbricato oggetto della procedura 44/2024 R.G.E. è parte integrante, risulta che:

- non sono presenti procedimenti giudiziari civili relativi al cespite pignorato oltre quelli citati nel quesito 8.

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 c/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.

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 Ruoti (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 oltre ad acquisire le dovute informazioni dai borsini immobiliari e le pubblicazioni delle Agenzie Immobiliari, riferite al Comune di Ruoti (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 il Deposito al Piano Seminterrato è stato attribuito il più probabile valore di mercato nella misura di €/mq 300,00, per l'Abitazione e la Veranda al Piano Terra il valore di €/mq 600,00, per i Balconi al Piano Terra il valore di €/mq 200,00, per il Piano Primo in fase di completamento il valore di €/mq 300,00, 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:

Valore dell'Abitazione ubicata a Ruoti (PZ), in C.da Taverna Foj, n. 08.						
Foglio	Particella	Sub	Descrizione	Sup. Commerciale mq	Valore al mq	Valore totale
38	476	//	Piano S1	93,80	€ 300,00	€ 28.140,00
38	476	//	Fissa Terra	93,80	€ 600,00	€ 56.280,00
38	476	//	Veranda Piano Terra	2,65	€ 600,00	€ 1.590,00
38	476	//	Balconi Piano Terra	10,85	€ 200,00	€ 2.170,00
38	476	//	Piano Primo	93,80	€ 300,00	€ 28.140,00
Totale Valore Immobile						€ 116.320,00

Per un totale complessivo del LOTTO di:

EURO 116.320,00 (euro centosedicimilatrecentoventi,00)

Da una attenta analisi e ricerca delle quotazioni immobiliari, precedentemente citate, degli immobili aventi le stesse caratteristiche dell'Abitazione sita a Ruoti (PZ), alla C.da Taverna Foj, n. 08, si ritiene equo e giusto stimare come canone locativo mensile, per l'immobile oggetto di pignoramento, tenuto conto della metratura, dell'esposizione e delle rifiniture ad oggi un valore pari a: €/mq x mese € 1,5991 per l'Abitazione al Piano Terra,

€/mq x mese € 0,5330 per il Deposito al Piano S1 e per il Piano Primo in fase di completamento, il tutto come da tabella che segue:

Valore di Locazione dell'Abitazione ubicata a Ruoti (PZ), in C.da Taverna Foj, n. 08.						
Foglio	Particella	Sub	Descrizione	Superficie commerciale mq	Valore €/mq x mese	Canone mensile
38	476	q	Piano Terra	93,80	€ 1,5991	€ 150,00
38	476	q	Piano Seminterrato	93,80	€ 0,5330	€ 50,00
38	476	q	Piano Primo	93,80	€ 0,5330	€ 50,00
Totale canone mensile di Locazione						€ 250,00

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

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

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

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

Il bene pignorato ubicato nel Comune di Ruoti ed individuato catastalmente al foglio 38, particella 476 (Proprietà 1/1 **[REDACTED]**), intestato al Sig. **[REDACTED]**, è stato pignorato per i diritti di proprietà indicati precedentemente.

Gli immobili pignorati non sono divisibili.

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.

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

- Dal Certificato di Residenza Storico, rilasciato dal competente Ufficio Anagrafe del Comune di Ruoti (PZ), risulta che l'esecutata Sig. **[REDACTED]**, alla data del

pignoramento (11/04/2024), risiedeva nel Comune di Ruoti (PZ) in C/da Taverna Foj, n. 08;

- Dal Certificato di Residenza, rilasciato dal competente Ufficio Anagrafe del Comune di Ruoti (PZ), risulta che l'esecutata Sig. ██████████, alla data odierna, risiede nel Comune di Ruoti (PZ) in C/da Taverna Foj, n. 08;
- Dal Certificato di Residenza Storico, rilasciato dal competente Ufficio Anagrafe del Comune di Ruoti (PZ), risulta che l'esecutata Sig. ██████████, è iscritto all'anagrafe della popolazione residente in Ruoti (PZ) dal 15-06-1996 ad oggi, per immigrazione avvenuta dal Comune di Avigliano (PZ);
- Dal Certificato di Matrimonio, rilasciato dal competente Ufficio Anagrafe del Comune di Avigliano (PZ), risulta che l'esecutata Sig. ██████████, il ██████████ ha contratto matrimonio con la Sig.ra ██████████, nata il ██████████ ad Avigliano (PZ), in regime di comunione legale dei beni.

A tal fine si allegano alla presente i certificati rilasciati dal Comune di Ruoti ed Avigliano.

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), Ottobre 2024

Il C.T.U.

(Arch. Canio ROMANIELLO)

