

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

N. 84/2022 R.G.
UDIENZA:
22/05/2024

AUTORITA' GIUDIZIARIA

Tribunale di Potenza Sezione Civile

Giudice designato: dott.ssa Annachiara DI PAOLO

Causa Civile promossa da: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

Contro: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

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), Aprile 2024

IL CTU
(Arch. Canio ROMANIELLO)



ARCH. CANIO ROMANIELLO

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

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

Relazione Tecnica

N. 84/2022 R.G.

Al sig. Giudice dell'Esecuzione

Dott.ssa Annachiara DI PAOLO
TRIBUNALE DI
POTENZA

OGGETTO: Tribunale di Potenza - Sezione Civile Ufficio Espropriazioni Immobiliari
N. 84/2022 R.G. tra xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx contro xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx

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 Annachiara DI PAOLO, al fine di relazionare in merito ai quesiti formulati all'udienza di giuramento del 19/01/2024.

Esaminata la documentazione depositata agli atti, insieme al Custode Avv. Carmela NOLE', fissavamo per il giorno 12 del mese di Febbraio 2024 alle ore 10.00 il primo accesso ai luoghi oggetto del Procedimento, siti nel Comune di Lavello (PZ), alla Via Micaeli, n. 43, ove si invitavano le parti a presenziare alle attività, a seguito di esito negativo dell'accesso del 12/02/2024.

All'ora suddetta del giorno in parola, sui luoghi oggetto di procedimento non si rinveniva la presenza di alcuno.

Le suddette operazioni peritali terminavano alle ore 12.30.

Insieme al Custode Avv. Carmela NOLE', si fissava per il giorno 26 del mese di Febbraio 2024 alle ore 10.30 il secondo accesso ai luoghi oggetto del Procedimento, siti nel Comune di Lavello (PZ), alla Via Micaeli, n. 43, 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 xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx, incaricata delegata dalla Società debitrice per la consegna delle chiavi di accesso del compendio pignorato, identificata a mezzo documento identità n. xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx rilasciata il xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx dal Ministero dell'interno; Non avendo ricevuto le chiavi del portone di accesso del portone principale, l'accesso è stato consentito dalle Sig.re xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx e xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx, rispettivamente proprietarie degli appartamenti al terzo e sesto piano dello stesso fabbricato. Si consentiva così l'accesso agli immobili oggetto di pignoramento posti al livello seminterrato 1 e 2 ed agli appartamenti posti al Piano Quarto e Quinto, permettendo la verifica dello stato dei luoghi, le misurazioni ed il rilievo fotografico.

Le suddette operazioni peritali terminavano alle ore 12.30.

Insieme al Custode Avv. Carmela NOLE', si fissava per il giorno 09 del mese di Marzo 2024 alle ore 10.30 il terzo accesso ai luoghi oggetto del Procedimento, siti nel Comune di Lavello (PZ), alla Via Micaeli, n. 43, 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 xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx identificata a mezzo documento d'identità n. xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx rilasciato dal Comune di Lavello in data xxxxxxxxxxxx, figlia della Sig.ra xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx, e la Sig.ra xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx identificata a mezzo documento d'identità n. xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx rilasciata il xxxxxxxxxxxx dal Ministero dell'interno, che consentivano l'accesso agli immobili oggetto di pignoramento non ancora visionati posti al Piano Secondo, permettendo la verifica dello stato dei luoghi, le misurazioni ed il rilievo fotografico.

Nell'appartamento posto al Piano Secondo si è rilevata la presenza di un'occupante, nella figura del Sig. xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx, identificato a mezzo documento d'identità n. xxxxxxxxxxxx rilasciata dallo Stato Spagnolo, che dichiarava di occupare l'appartamento a titolo gratuito.

Le suddette operazioni peritali terminavano alle ore 11.30.

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:

- **Non si sono riscontrate delle variazioni, tra la Planimetria presente in Catasto e la Planimetria dello Stato di Fatto realizzato.**
- **Per quanto riguarda i Subalterni 19 e 28 di proprietà di xxxxxxxxxxxxxx, nata a xxxxxxxxxxxx il xxxxxxxxxxxx, codice fiscale xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx, in virtù della sentenza costitutiva di diritti reali emessa dal Tribunale di Potenza in data 27 ottobre 2016 rep. 67/2016 (Trascritta a Potenza il giorno 8 febbraio 2017 ai nn. 2198/1814), questi non vengono inseriti all'interno dei lotti che si andranno a formare.**
- **Il Garage sito in Lavello (PZ), in Via Micaeli, n. 43, in Catasto al foglio 48, particella 248, sub 20, di proprietà della XXXXXXXXXXXXXXXX., risulta occupato dalla XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX (proprietaria del Sub 19) che lo utilizza come deposito.**
- **Il Deposito sito in Lavello (PZ), in Via Micaeli, n. 43, in Catasto al foglio 48, particella 248, sub 21, di proprietà della XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX risulta occupato dalla Sig.ra XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX (proprietaria del Sub 19) che lo utilizza come deposito.**

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 1/2, 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.lla e sub catastali. I dati di altro tipo (rendita catastale; classamento; ecc.) e le relative modifiche non devono essere presi in considerazione dall'esperto. In particolare, quindi, le variazioni intercorse quanto alla rendita; classamento; ecc. non devono essere riportate nel testo della relazione. 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.lla, 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 del 08/09/2022, rep. 1539, emesso dall'UFFICIALE GIUDIZIARIO DEL TRIBUNALE DI POTENZA, trascritto il 03/10/2022 ai nn. 15146/12840, Atto Esecutivo o Cautelare a favore di xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx

Dalla Certificazione Notarile a firma del Notaio Paolo MILONE depositata in atti, risulta che gli immobili oggetto del pignoramento sono così costituiti:

- **Garage:** cat. C/6 ubicato a Lavello (PZ), in Via Vincenzo Micaeli, snc, identificato in Catasto Fabbricati al Foglio **48**, Particella **248**, Sub **19**, Piano S2, Attuali proprietari

XXXXXXXXXXXX, C.F.: XXXXXXXXXXXXXXX, nata a
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX per la Quota di Proprietà (1/1).

- **Garage:** cat. C/6 ubicato a Lavello (PZ), in Via Vincenzo Micaeli, snc, identificato in Catasto Fabbricati al Foglio **48**, Particella **248**, Sub **20**, Piano S2, Attuali proprietari XXXXXXXXXXXXXXX, C.F.: XXXXXXXXXXXXXXX, con sede a XXXXXXXX per la Quota di Proprietà (1/1).
- **Deposito:** cat. C/2 ubicato a Lavello (PZ), in Via Vincenzo Micaeli, snc, identificato in Catasto Fabbricati al Foglio **48**, Particella **248**, Sub **21**, Piano S2, Attuali proprietari XXXXXXXXXXXXXXX, C.F.: XXXXXXXX, con sede a XXXXXXXXXXXX per la Quota di Proprietà (1/1).
- **Garage:** cat. C/6 ubicato a Lavello (PZ), in Via Vincenzo Micaeli, snc, identificato in Catasto Fabbricati al Foglio **48**, Particella **248**, Sub **22**, Piano S2, Attuali proprietari XXXXXXXXXXXXXXX, C.F.: XXXXXXXXXXXX con sede a XXXXXXXX per la Quota di Proprietà (1/1).
- **Garage:** cat. C/6 ubicato a Lavello (PZ), in Via Vincenzo Micaeli, snc, identificato in Catasto Fabbricati al Foglio **48**, Particella **248**, Sub **25**, Piano S1, Attuali proprietari XXXXXXXXXXXXXXX., C.F.: XXXXXXXXXXXX, con sede a XXXXXXXXXXXX per la Quota di Proprietà (1/1).
- **Abitazione:** cat. A/2 ubicata a Lavello (PZ), in Via Vincenzo Micaeli, snc, identificata in Catasto Fabbricati al Foglio **48**, Particella **248**, Sub **27**, Piano 2, Attuali proprietari XXXXXXXXXXXXXXX C.F.: XXXXXXXXXXXX, con sede a XXXXXXXX per la Quota di Proprietà (1/1).
- **Abitazione:** cat. A/2 ubicata a Lavello (PZ), in Via Vincenzo Micaeli, snc, identificata in Catasto Fabbricati al Foglio **48**, Particella **248**, Sub **28**, Piano 3, Attuali proprietari XXXXXXXXXXXXXXX, C.F.: XXXXXXXXXXXX, nata a XXXXXX il XXX per la Quota di Proprietà (1/1).
- **Abitazione:** cat. A/2 ubicata a Lavello (PZ), in Via Vincenzo Micaeli, snc, identificata in Catasto Fabbricati al Foglio **48**, Particella **248**, Sub **29**, Piano 4, Attuali proprietari XXXXXXXXXXXXXXX, C.F.: XXXXXXXX, con sede a XXXXXXXXXXXX per la Quota di Proprietà (1/1).
- **Abitazione:** cat. A/2 ubicata a Lavello (PZ), in Via Vincenzo Micaeli, snc, identificata in Catasto Fabbricati al Foglio **48**, Particella **248**, Sub **30**, Piano 5, Attuali proprietari

XXXXXXXXXXXX, C.F.: XXXXXXXX, con sede a XXXXXXXX per la Quota di Proprietà (1/1).

Per quanto riguarda i **Subalterni 19 e 28** di proprietà di XXXXX, nata a XXXXXX il XXXXXXXXXXXXX, codice fiscale XXXXXXXXXXXXX, in virtù della sentenza costitutiva di diritti reali emessa dal Tribunale di Potenza in data 27 ottobre 2016 rep. 67/2016 (Trascritta a Potenza il giorno 8 febbraio 2017 ai nn. 2198/1814), questi **non vengono inseriti all'interno dei lotti che si andranno a formare.**

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 accorpati in **TRE LOTTI**, 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. I tre Lotti risultano così strutturati:

PRIMO LOTTO:

- **Abitazione ubicata a Lavello (PZ), in Via Micaeli, n. 43, in Catasto al foglio 48, particella 248, Sub 27, Piano 2, cat. A/2, XXXXXXXXXXXXX., C.F.: XXXXXXXX, con sede a Bari (BA) per la Quota di Proprietà (1/1).**
- **Posto Auto ubicato a Lavello (PZ), in Via Micaeli, n. 43, in Catasto al foglio 48, particella 248, Sub 25, Piano S1, cat. C/6, XXXXXXXX, C.F.: XXXX, con sede a XXXXXXXXXXXXX per la Quota di Proprietà (1/1).**

SECONDO LOTTO:

- **Abitazione ubicata a Lavello (PZ), in Via Micaeli, n. 43, in Catasto al foglio 48, particella 248, Sub 29, Piano 4, cat. A/2, XXXXXXXX., C.F.: XXXXXXXX, con sede a XXXXXXXXXXXXX per la Quota di Proprietà (1/1).**
- **Garage ubicato a Lavello (PZ), in Via Micaeli, n. 43, in Catasto al foglio 48, particella 248, Sub 22, Piano S2, cat. C/6, XXXXXXX., C.F.: XXXXXXXX, con sede a XXXXXXXX per la Quota di Proprietà (1/1).**

TERZO LOTTO:

- **Abitazione ubicata a Lavello (PZ), in Via Micaeli, n. 43, in Catasto al foglio 48, particella 248, Sub 30, Piano 5, cat. A/2, XXXXXXXXXXX., C.F.: XXXXXXXX, con sede a XXXXXXXX per la Quota di Proprietà (1/1).**

- **Garage ubicato a Lavello (PZ), in Via Micaeli, n. 43, in Catasto al foglio 48, particella 248, Sub 20, Piano S2, cat. C/6, XXXXXXXXXX, C.F.: XXXXX, con sede XXXX per la Quota di Proprietà (1/1).**
- **Deposito ubicato a Lavello (PZ), in Via Micaeli, n. 43, in Catasto al foglio 48, particella 248, Sub 21, Piano S2, cat. C/2, XXXXXXXXXX, C.F.: XXXXXXXXX, con sede a XXXXXXXXXX per la Quota di Proprietà (1/1).**

Le particelle indicate sono all'interno di un edificio condominiale identificato in Catasto Fabbricati del Comune di Lavello al Foglio 48 particella 248. La p.lla 248 confina a nord con Via Giovanni Pascoli, sud con la p.lla 245, ad est con Via Vincenzo Micaeli e ad ovest con Corso Giustino Fortunato.

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.

PRIMO LOTTO:

- Abitazione ubicata a Lavello (PZ), in Via Micaeli, n. 43, foglio 48, particella 248, Sub 27, Piano 2 (XXXXXXXXXX, per la Quota di Proprietà 1/1).



Figura 1 – Panoramica Condominio Via Micaeli, n. 43, Lavello (PZ).

Il Fabbricato di cui l'abitazione fa parte è ubicato nel Comune di Lavello (PZ), in Via Micaeli, n. 43, realizzato in cemento armato con copertura piana in latro-cemento e si sviluppa su nove livelli dei quali due risultano interrati, realizzato nella seconda parte degli anni 2000. All'immobile, si accede tramite un portone di ingresso condominiale e presenta una scala interna in C.A. ed un ascensore che serve tutti i livelli del fabbricato, attualmente non funzionante. L'appartamento oggetto di pignoramento è ubicato al piano secondo, ed allo

stato attuale è occupato dal XXXXXXXXXXXXXXXX a titolo gratuito, insieme al suo nucleo familiare. È composto da un ingresso con annesso soggiorno/pranzo, una cucina, disimpegno, due bagni, due camere da Letto, ed un ripostiglio dove è presente una Luce (apertura che consente il passaggio della luce e dell'aria con davanzale ad altezza pari ad $h > 2,00$ m), l'altezza interna è 2,70 m. Presenta due balconi, rispettivamente uno con affaccio lungo il prospetto Anteriore del fabbricato (Corso Fortunato) al quale si accede dalla Cucina e dal Soggiorno/Pranzo, e il secondo con affaccio lungo il prospetto posteriore (Via Micaeli) al quale si accede dalle due Camere da Letto. Le porte interne sono in legno, gli infissi sono in PVC con vetro camera, ed il sistema di oscuramento avviene tramite avvolgibili in pvc, presenta tinteggiatura interna delle pareti. I pavimenti sono realizzati in mattonelle di gress ad eccezione dei bagni e della cucina dove sono presenti rivestimenti in piastrelle di ceramica. L'appartamento è dotato di impianto elettrico, di impianto di riscaldamento con caldaia a gas e radiatori in ghisa, 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.

- Posto Auto ubicato a Lavello (PZ), in Via Micaeli, n. 43, foglio 48, particella 248, Sub 25, Piano S1 (XXXXXXXXXXXXXX., per la Quota di Proprietà 1/1).

Il Posto Auto è ubicato nel Comune di Lavello (PZ), in Via Micaeli, n. 43, e vi si accede mediante un montacarichi per auto che serve i due livelli interrati del fabbricato, attualmente non funzionante. L'unico accesso al posto auto è del tipo pedonale, mediante la scala interna del condominio, in quanto anche l'ascensore che serve il piano è fuori servizio. La pavimentazione è realizzata mediante mattonelle di gress, l'altezza interna è 2,45 m.

Abitazione e Posto Auto ubicati a Lavello (PZ), in Via Micaeli, n. 43.				
Foglio	Particella	Qualità e classe	Intestazione Catastale	Rendita
48	248	A/2 classe 04 Sub 27 6,0 vani	XXXXXXXXXXXX (1/1 Proprietà)	€ 526,79
48	248	C/6 classe 04 Sub 25 9 mq	XXXXXXXXXXXX (1/1 Proprietà)	€ 17,66

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

Abitazione e Posto Auto ubicati a Lavello (PZ), in Via Micaeli, n. 43.

Descrizione	Mq lordi	Coef. Abbattimento	Mq netti
Superficie lorda Appartamento Piano Secondo	103,80	1,00	103,80
Superficie lorda Balconi Piano Secondo	15,65	1,00	15,65
Superficie Lorda Posto Auto Piano S1	9,00	1,00	9,00
Superficie totale			128,45

SECONDO LOTTO:

- Abitazione ubicata a Lavello (PZ), in Via Micaeli, n. 43, foglio 48, particella 248, Sub 29, Piano 4 (XXXXXXXXXXXXX., per la Quota di Proprietà 1/1).

Il Fabbricato di cui l'abitazione fa parte è ubicato nel Comune di Lavello (PZ), in Via Micaeli, n. 43, realizzato in cemento armato con copertura piana in latro-cemento e si sviluppa su nove livelli dei quali due risultano interrati, realizzato nella seconda parte degli anni 2000. All'immobile, si accede tramite un portone di ingresso condominiale e presenta una scala interna in C.A. ed un ascensore che serve tutti i livelli del fabbricato, attualmente non funzionante. L'appartamento oggetto di pignoramento è ubicato al piano quarto, ed allo stato attuale non risulta occupato. È composto da un ingresso con annesso soggiorno/pranzo, una cucina, disimpegno, due bagni, due camere da letto, ed un ripostiglio dove è presente una Luce (apertura che consente il passaggio della luce e dell'aria con davanzale ad altezza pari ad $h > 2,00$ m), l'altezza interna è 2,70 m. Presenta due balconi, rispettivamente uno con affaccio lungo il prospetto Anteriore del fabbricato (Corso Fortunato) al quale si accede dalla Cucina e dal Soggiorno/Pranzo, e il secondo con affaccio lungo il prospetto posteriore (Via Micaeli) al quale si accede dalle due Camere da Letto. Le porte interne sono in legno, gli infissi sono in PVC con vetro camera, ed il sistema di oscuramento avviene tramite avvolgibili in pvc, presenta tinteggiatura interna delle pareti. I pavimenti sono realizzati in mattonelle di gress ad eccezione dei bagni e della cucina dove sono presenti rivestimenti in piastrelle di ceramica. L'appartamento è dotato di impianto elettrico, di impianto di riscaldamento con caldaia a gas e radiatori in ghisa ma le utenze non sono collegate, 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.

- Garage ubicato a Lavello (PZ), in Via Micaeli, n. 43, foglio 48, particella 248, Sub 22, Piano S2 (XXXXXXXXXXXXX per la Quota di Proprietà 1/1).

Il Garage è ubicato nel Comune di Lavello (PZ), in Via Micaeli, n. 43, e vi si accede mediante un montacarichi per auto che serve i due livelli interrati del fabbricato, attualmente non funzionante. L'unico accesso al garage è del tipo pedonale, mediante la scala interna del condominio, in quanto anche l'ascensore che serve il piano è fuori servizio. Al Locale si accede mediante una saracinesca elettrica in metallo. È dotato di impianto elettrico ma l'utenza non è collegata. La pavimentazione è realizzata mediante mattonelle di gress, l'altezza interna è 2,45 m, presenta tinteggiatura interna delle pareti. Nella parte interna si trova in discreto stato di manutenzione, pertanto necessita di alcuni interventi.

Abitazione e Garage ubicati a Lavello (PZ), in Via Micaeli, n. 43.				
Foglio	Particella	Qualità e classe	Intestazione Catastale	Rendita
48	248	A/2 classe 04 Sub 29 6,0 vani	XXXXXXX (1/1 Proprietà)	€ 526,79
48	248	C/6 classe 04 Sub 22 27 mq	XXXXXXX (1/1 Proprietà)	€ 52,99

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

Abitazione e Garage ubicati a Lavello (PZ), in Via Micaeli, n. 43.			
Descrizione	Mq lordi	Coef. Abbattimento	Mq netti
Superficie lorda Appartamento Piano Quarto	103,80	1,00	103,80
Superficie lorda Balconi Piano Secondo	15,65	1,00	15,65
Superficie Lorda Garage Piano S2	28,05	1,00	28,05
Superficie totale			147,50

TERZO LOTTO:

- Abitazione ubicata a Lavello (PZ), in Via Micaeli, n. 43, foglio 48, particella 248, Sub 30, Piano 5 (XXXXXXXXXXXXX., per la Quota di Proprietà 1/1).

Il Fabbricato di cui l'abitazione fa parte è ubicato nel Comune di Lavello (PZ), in Via Micaeli, n. 43, realizzato in cemento armato con copertura piana in latro-cemento e si sviluppa su nove livelli dei quali due risultano interrati, realizzato nella seconda parte degli anni 2000. All'immobile, si accede tramite un portone di ingresso condominiale e presenta una scala interna in C.A. ed un ascensore che serve tutti i livelli del fabbricato, attualmente non funzionante. L'appartamento oggetto di pignoramento è ubicato al piano quinto, ed allo stato attuale non risulta occupato. È composto da un ingresso con annesso soggiorno/pranzo, una cucina, disimpegno, due bagni, due camere da Letto, ed un ripostiglio dove è presente una

Luce (apertura che consente il passaggio della luce e dell'aria con davanzale ad altezza pari ad $h > 2,00$ m), l'altezza interna è 2,70 m. Presenta due balconi, rispettivamente uno con affaccio lungo il prospetto Anteriore del fabbricato (Corso Fortunato) al quale si accede dalla Cucina e dal Soggiorno/Pranzo, e il secondo con affaccio lungo il prospetto posteriore (Via Micaeli) al quale si accede dalle due Camere da Letto. Le porte interne sono in legno, gli infissi sono in PVC con vetro camera, ed il sistema di oscuramento avviene tramite avvolgibili in pvc, presenta tinteggiatura interna delle pareti. I pavimenti sono realizzati in mattonelle di gress ad eccezione dei bagni e della cucina dove sono presenti rivestimenti in piastrelle di ceramica. L'appartamento è dotato di impianto elettrico, di impianto di riscaldamento con caldaia a gas e radiatori in ghisa ma le utenze non sono collegate, 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.

- Garage ubicato a Lavello (PZ), in Via Micaeli, n. 43, foglio 48, particella 248, Sub 20, Piano S2 (XXXXXXXXXXXXXXXXXX, per la Quota di Proprietà 1/1).

Il Garage è ubicato nel Comune di Lavello (PZ), in Via Micaeli, n. 43, e vi si accede mediante un montacarichi per auto che serve i due livelli interrati del fabbricato, attualmente non funzionante. L'unico accesso al garage è del tipo pedonale, mediante la scala interna del condominio, in quanto anche l'ascensore che serve il piano è fuori servizio. Al Locale si accede mediante una saracinesca elettrica in metallo. È dotato di impianto elettrico. La pavimentazione è realizzata mediante mattonelle di gress, l'altezza interna è 2,45 m, presenta tinteggiatura interna delle pareti. Nella parte interna si trova in discreto stato di manutenzione, pertanto necessita di alcuni interventi.

- Deposito ubicato a Lavello (PZ), in Via Micaeli, n. 43, foglio 48, particella 248, Sub 21, Piano S2 (XXXXXXXXXXXXXXXXXX., per la Quota di Proprietà 1/1).

Il Deposito è ubicato nel Comune di Lavello (PZ), in Via Micaeli, n. 43, e vi si accede mediante la scala interna del condominio, in quanto anche l'ascensore che serve il piano è fuori servizio. Al Locale si accede tramite una porta tagliafuoco tipo REI. Non è stato possibile accedere al suddetto deposito, che presenta catastalmente delle dimensioni modeste di circa 2,00 mq.

Abitazione, Garage e Deposito ubicati a Lavello (PZ), in Via Micaeli, n. 43.				
Foglio	Particella	Qualità e classe	Intestazione Catastale	Rendita
48	248	A/2 classe 04 Sub 30 6,0 vani	XXXXXXXXXXXXX. (1/1 Proprietà)	€ 526,79
48	248	C/6 classe 04 Sub 20 18 mq	XXXXXXXXXXXXX. (1/1 Proprietà)	€ 35,33
48	248	C/2 classe 04 Sub 21 2 mq	XXXXXXXXXXXXX. (1/1 Proprietà)	€ 3,00

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

Abitazione e Garage ubicati a Lavello (PZ), in Via Micaeli, n. 43.			
Descrizione	Mq lordi	Coef. Abbattimento	Mq netti
Superficie lorda Appartamento Piano Quarto	103,80	1,00	103,80
Superficie lorda Balconi Piano Secondo	15,65	1,00	15,65
Superficie Lorda Garage Piano S2	20,10	1,00	20,10
Superficie Lorda Deposito Piano S2	2,45	1,00	2,45
Superficie totale			142,00

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.

PRIMO LOTTO:

Descrizione attuale dei beni (fabbricati).

- **Abitazione** ubicata a Lavello (PZ), in Via Micaeli, n. 43, in Catasto Fabbricati al **foglio 48, particella 248, Sub 27, Piano 2**, ed intestata a XXXXXXXX. C.F.: XXXXXX, con sede a XXXXXXXXXXXXX per la Quota di Proprietà (1/1);
- **Posto Auto** ubicato a Lavello (PZ), in Via Micaeli, n. 43, in Catasto Fabbricati al **foglio 48, particella 248, Sub 25, Piano S1**, ed intestato a XXXXXX. C.F.: XXXXXXXX, con sede a XXXXXXXXXXXXX per la Quota di Proprietà (1/1);

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

- Abitazione ubicata a Lavello (PZ), in Via Micaeli, n. 43, in Catasto Fabbricati al foglio 48, particella 248, Sub 27, Piano 2, ed intestata a XXXXXXXX C.F.: XXXXXX, con sede a XXXXXXXXXXXXX per la Quota di Proprietà (1/1);
- Posto Auto ubicato a Lavello (PZ), in Via Micaeli, n. 43, in Catasto Fabbricati al foglio 48, particella 248, Sub 25, Piano S1, ed intestato a XXXXXXXX C.F.: XXXXXXXX, con sede a XXXXXXXXXXXXX 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, corrispondono a quelli attuali, ed hanno identificato l'immobile rappresentandone la storia catastale del compendio pignorato.

PLANIMETRIA CATASTALE

PLANIMETRIA CATASTALE

PIANTA PIANO SECONDO_Foglio 48, p.la 248, Sub. 27

Sup. Lorda Abitazione: 103.80 mq

Sup. Utile Abitazione: 83.25 mq

Sup. Balconi: 15.65 mq

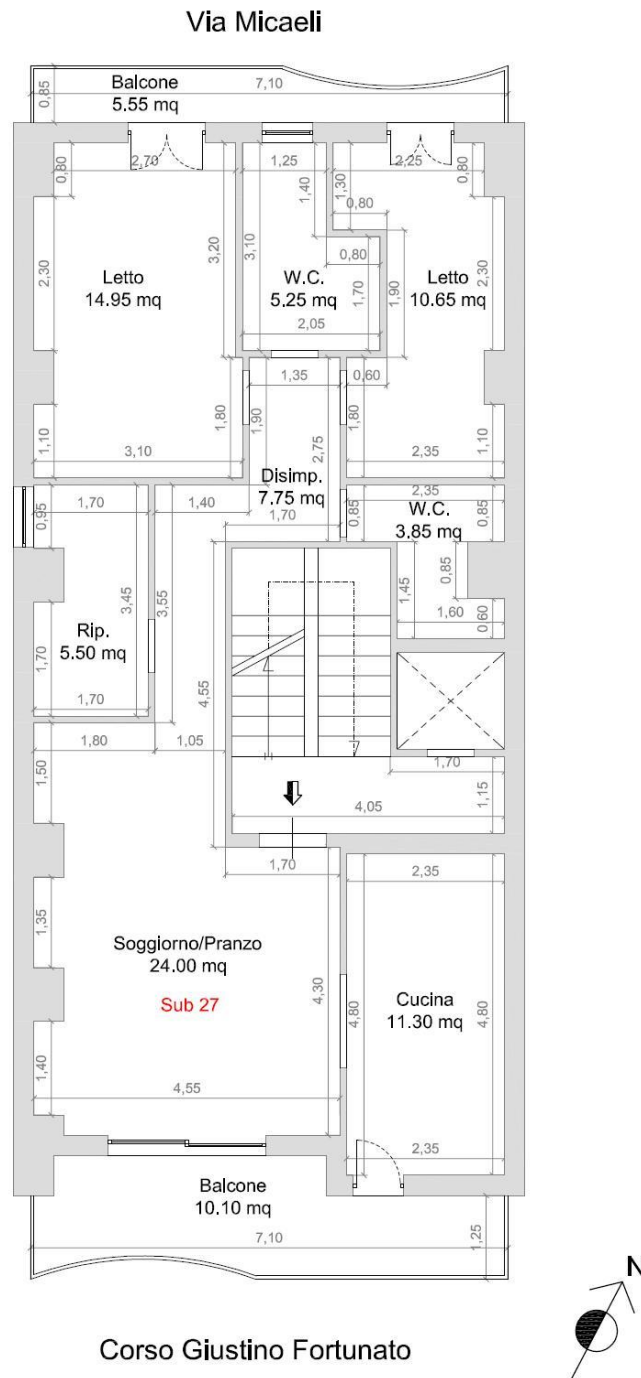


Figura 2 - Planimetria Catastale Abitazione Piano Secondo.

PLANIMETRIA CATASTALE
PIANTA PIANO S1_Foglio 48, p.lla 248, Sub. 18-23-24-25

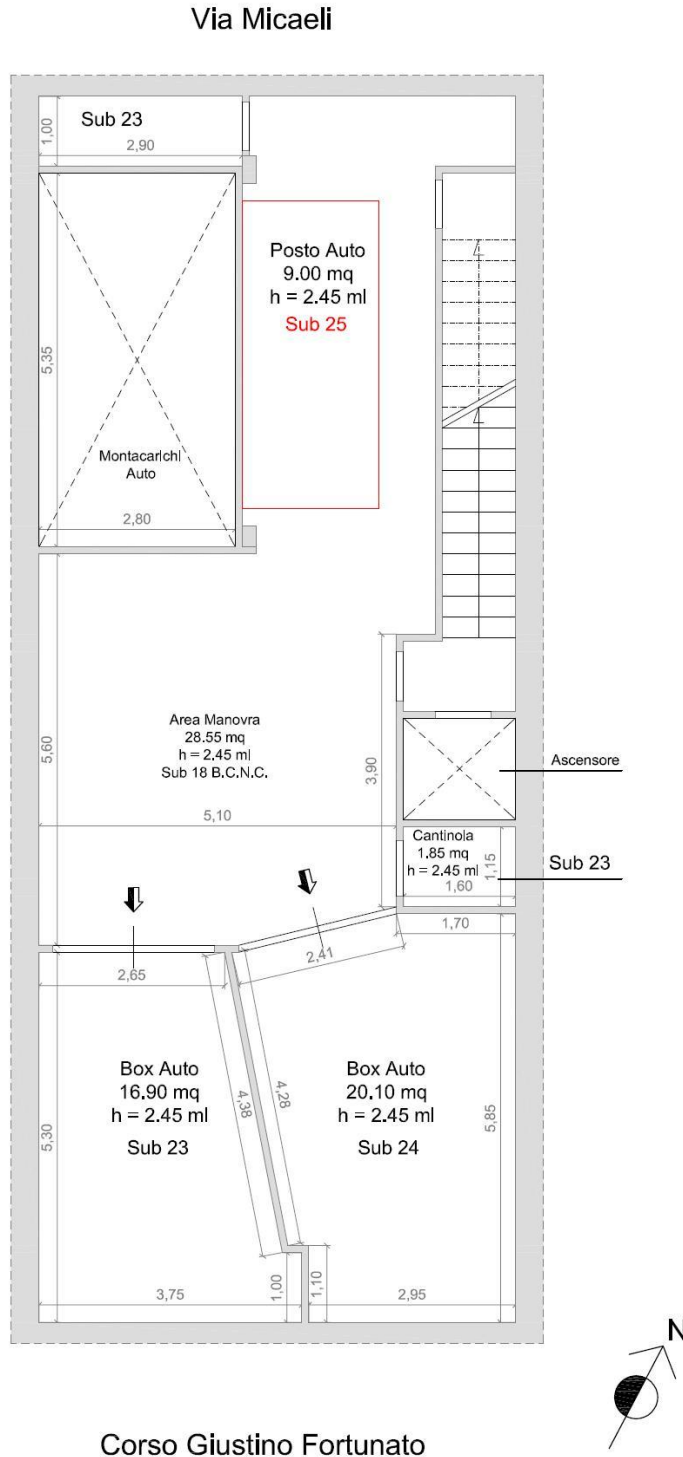


Figura 3 - Planimetria Catastale Posto Auto Piano S1

PLANIMETRIA STATO DI FATTO

PLANIMETRIA STATO DI FATTO

PIANTA PIANO SECONDO_Foglio 48, p.la 248, Sub. 27

Sup. Lorda Abitazione: 103.80 mq

Sup. Utile Abitazione: 83.25 mq

Sup. Balconi: 15.65 mq

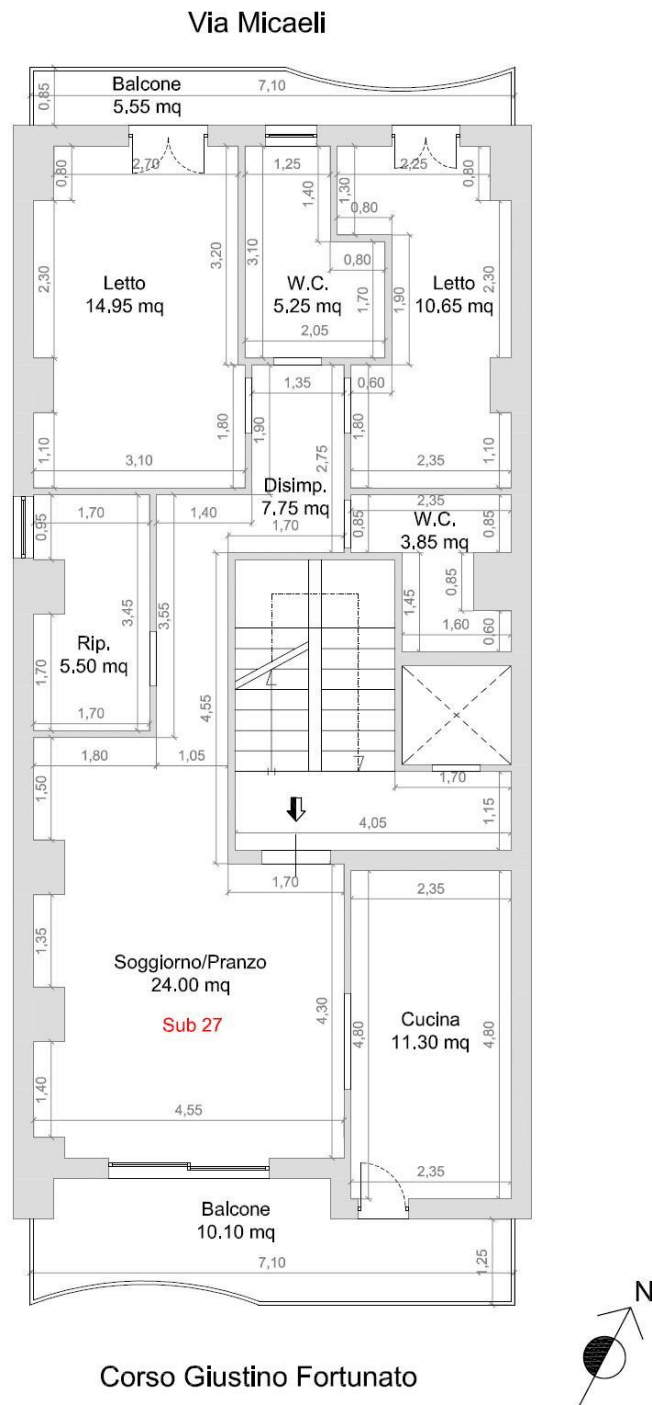


Figura 4 - Planimetria Stato di Fatto Abitazione Piano Secondo.

PLANIMETRIA STATO DI FATTO

PIANTA PIANO S1_Foglio 48, p.lla 248, Sub. 18-23-24-25

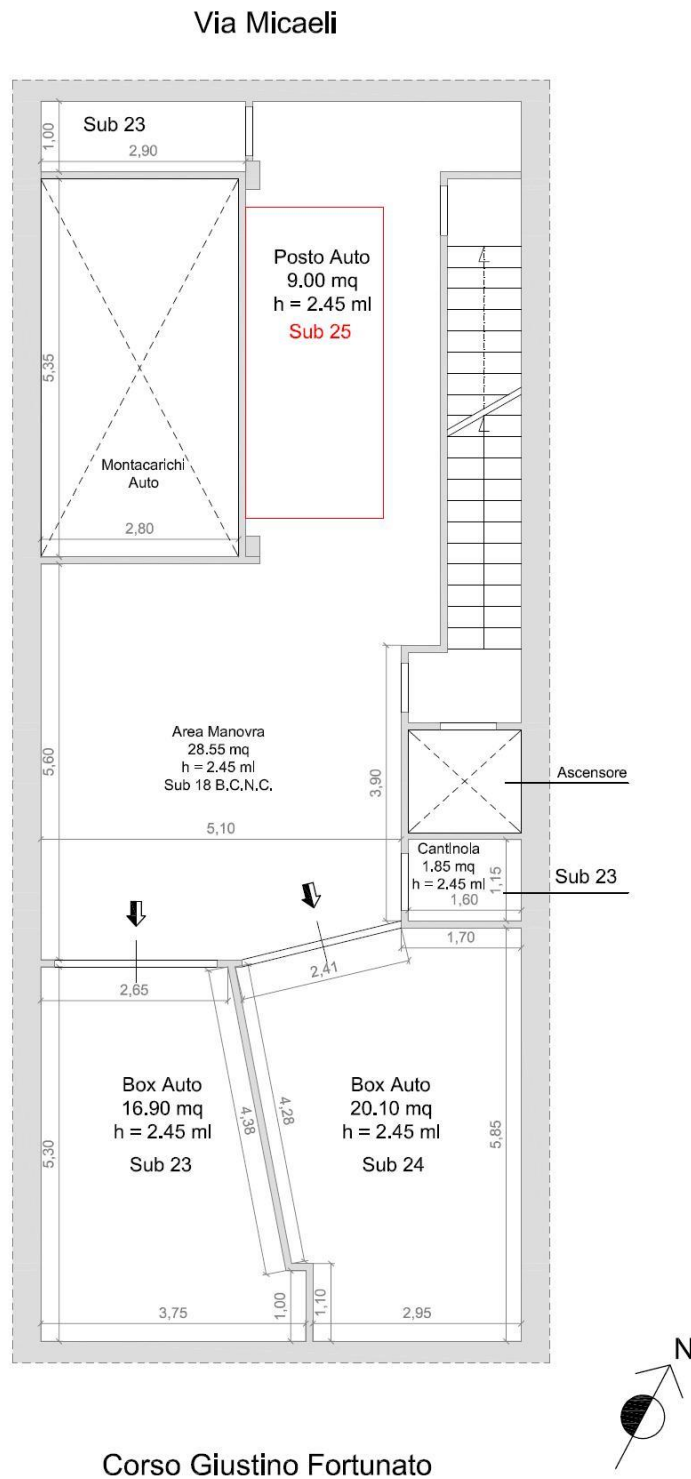


Figura 5 - Planimetria Stato di Fatto Posto Auto

SECONDO LOTTO:

Descrizione attuale dei beni (fabbricati).

- **Abitazione** ubicata a Lavello (PZ), in Via Micaeli, n. 43, in Catasto Fabbricati al **foglio 48, particella 248, Sub 29, Piano 4**, ed intestata a XXXXXXXX C.F.: XXXXXXX, con sede a XXXXXXXXXXXX per la Quota di Proprietà (1/1);

- **Garage** ubicato a Lavello (PZ), in Via Micaeli, n. 43, in Catasto Fabbricati al **foglio 48, particella 248, Sub 22, Piano S2**, ed intestato a XXXXXXX C.F.: XXXXXXX, con sede a XXXXXXXXXXX per la Quota di Proprietà (1/1);

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

- Abitazione ubicata a Lavello (PZ), in Via Micaeli, n. 43, in Catasto Fabbricati al foglio 48, particella 248, Sub 29, Piano 4, ed intestata a XXXXXXX C.F.: XXXXX, con sede a XXXXXXX per la Quota di Proprietà (1/1);

- Garage ubicato a Lavello (PZ), in Via Micaeli, n. 43, in Catasto Fabbricati al foglio 48, particella 248, Sub 22, Piano S2, ed intestato a XXXXXXX C.F.: XXXXXXXXXXX, con sede a Bari (BA) 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, corrispondono a quelli attuali, ed hanno identificato l'immobile rappresentandone la storia catastale del compendio pignorato.

PLANIMETRIA CATASTALE

PLANIMETRIA CATASTALE

PIANTA PIANO QUARTO _ Foglio 48, p.IIa 248, Sub. 29

Sup. Lorda Abitazione: 103.80 mq

Sup. Utile Abitazione: 83.30 mq

Sup. Balconi: 15.65 mq

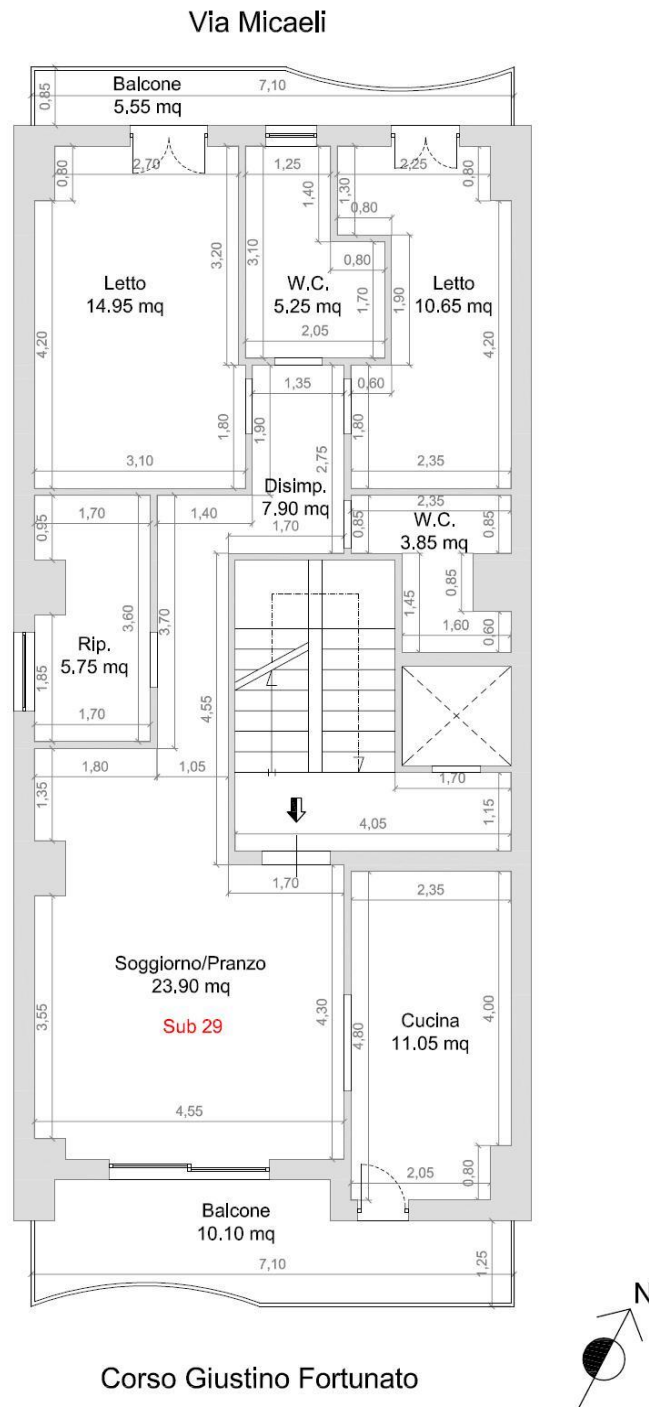


Figura 6 - Planimetria Catastale Abitazione Piano Quarto

PLANIMETRIA CATASTALE
PIANTA PIANO S2_Foglio 48, p.IIa 248, Sub. 18-19-20-21-22

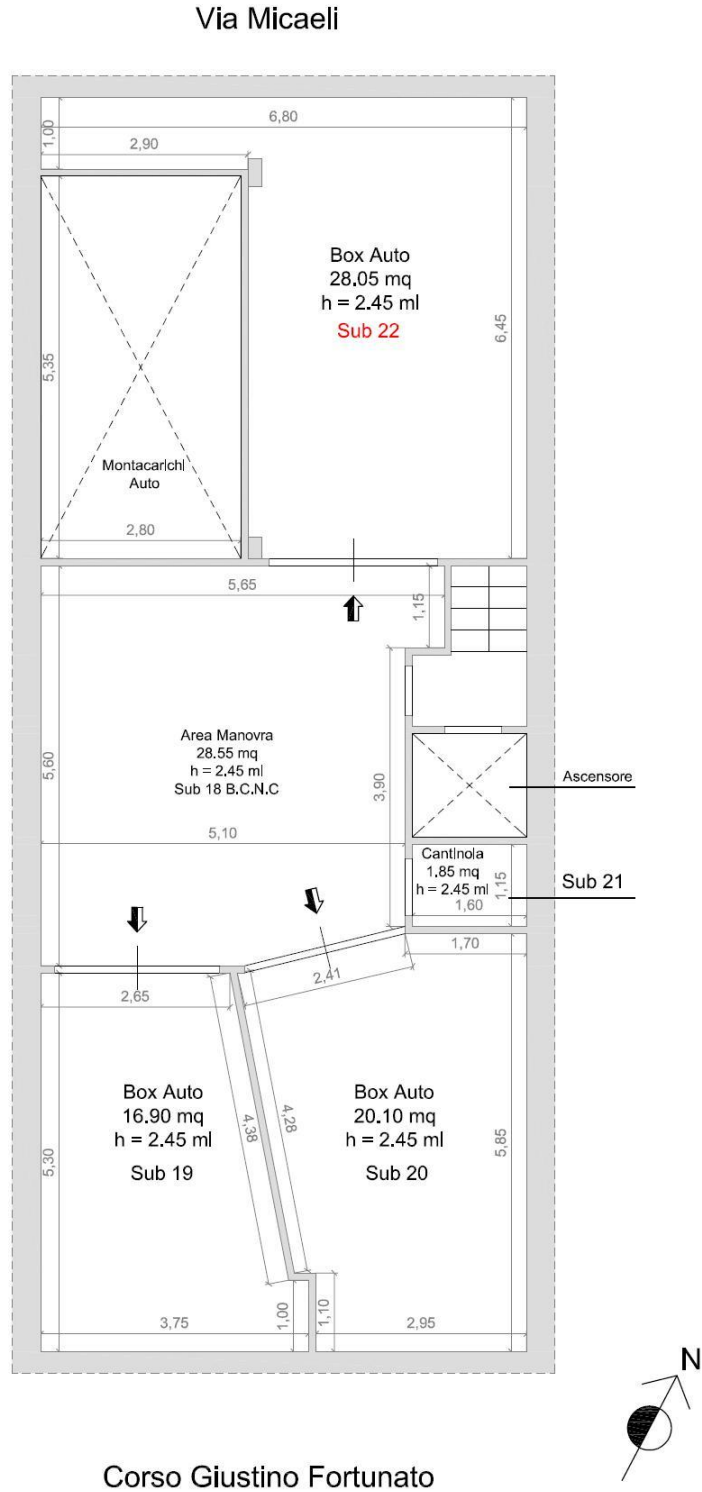


Figura 7 - Planimetria Catastale Garage Piano S2

PLANIMETRIA STATO DI FATTO

PLANIMETRIA STATO DI FATTO

PIANTA PIANO QUARTO_Foglio 48, p.Ila 248, Sub. 29

Sup. Lorda Abitazione: 103.80 mq

Sup. Utile Abitazione: 83.30 mq

Sup. Balconi: 15.65 mq

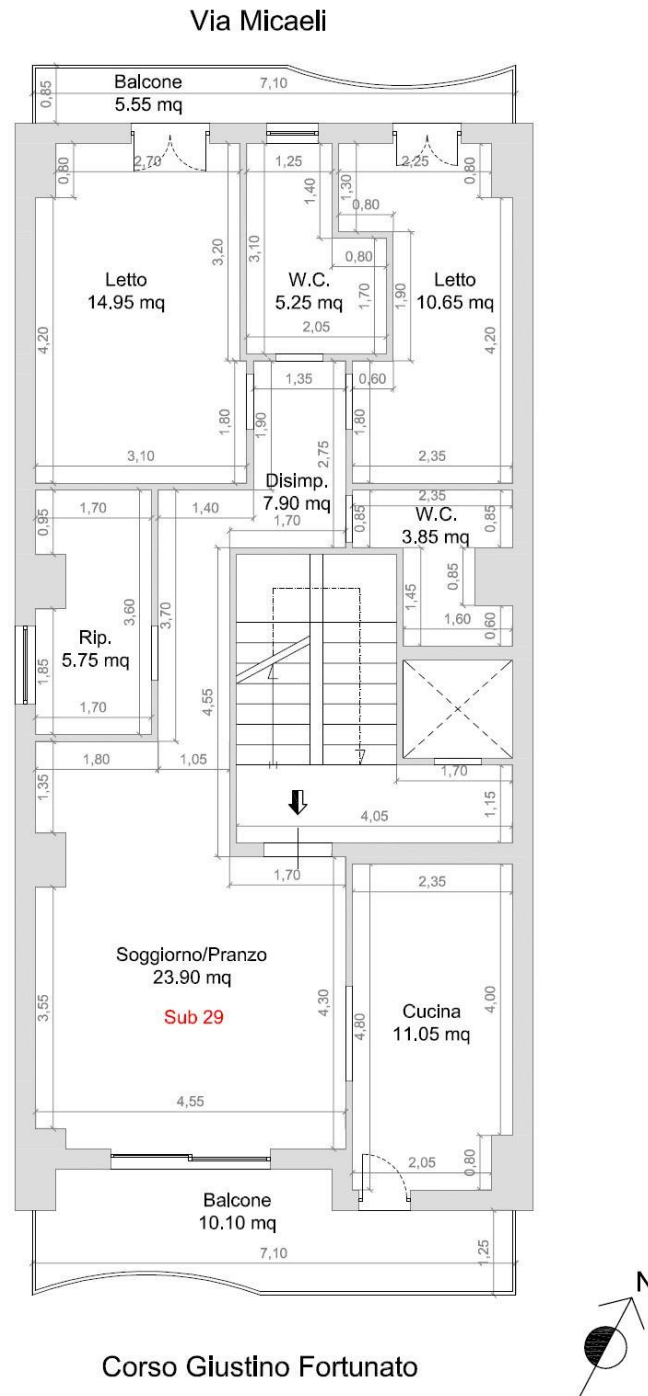


Figura 8 - Planimetria Stato di Fatto Appartamento Piano Quarto

PLANIMETRIA STATO DI FATTO

PIANTA PIANO S2_Foglio 48, p.lla 248, Sub. 18-19-20-21-22

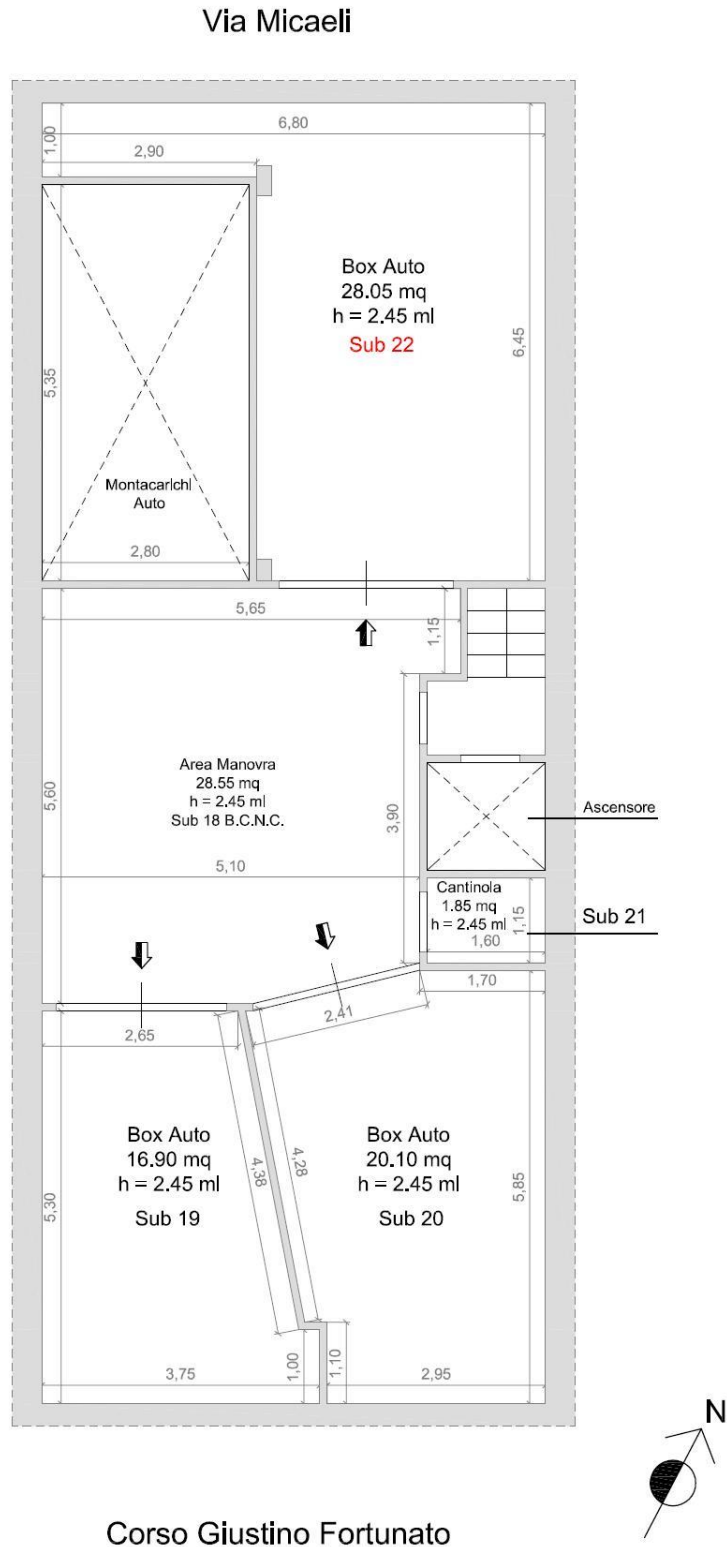


Figura 9 - Planimetria Stato di Fatto Garage Piano S2

TERZO LOTTO:

Descrizione attuale dei beni (fabbricati).

- **Abitazione** ubicata a Lavello (PZ), in Via Micaeli, n. 43, in Catasto Fabbricati al **foglio 48, particella 248, Sub 30, Piano 5**, ed intestata a XXXXXXXXXXXX C.F.: XXXXXXXXXXXX, con sede a XXXXXXXXXXXX per la Quota di Proprietà (1/1);
- **Garage** ubicato a Lavello (PZ), in Via Micaeli, n. 43, in Catasto Fabbricati al **foglio 48, particella 248, Sub 20, Piano S2**, ed intestato a XXXXXXXXXXXX C.F.: XXXXXXXXXXXX, con sede a Bari (BA) per la Quota di Proprietà (1/1);
- **Deposito** ubicato a Lavello (PZ), in Via Micaeli, n. 43, in Catasto Fabbricati al **foglio 48, particella 248, Sub 21, Piano S2**, ed intestato a XXXXXXXXXXXX C.F.: XXXXXXXXXXXX, con sede a Bari (BA) per la Quota di Proprietà (1/1);

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

- Abitazione ubicata a Lavello (PZ), in Via Micaeli, n. 43, in Catasto Fabbricati al foglio 48, particella 248, Sub 30, Piano 5, ed intestata a XXXXXXXX. C.F.: XXXX, con sede a XXXXXXXX per la Quota di Proprietà (1/1);
- Garage ubicato a Lavello (PZ), in Via Micaeli, n. 43, in Catasto Fabbricati al foglio 48, particella 248, Sub 20, Piano S2, ed intestato a XXXXX C.F.: XXXXXXXXXXXX con sede a XXXXXXXXXXXX per la Quota di Proprietà (1/1);
- Deposito ubicato a Lavello (PZ), in Via Micaeli, n. 43, in Catasto Fabbricati al foglio 48, particella 248, Sub 21, Piano S2, ed intestato a XXXXXXXX. C.F.: XXXXXXXX, con sede a XXXXXXXXXXXX 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, corrispondono a quelli attuali, ed hanno identificato l'immobile rappresentandone la storia catastale del compendio pignorato.

PLANIMETRIA CATASTALE

PLANIMETRIA CATASTALE

PIANTA PIANO QUINTO_Foglio 48, p.IIa 248, Sub. 30

Sup. Lorda Abitazione: 103.80 mq

Sup. Utile Abitazione: 83.30 mq

Sup. Balconi: 15.65 mq

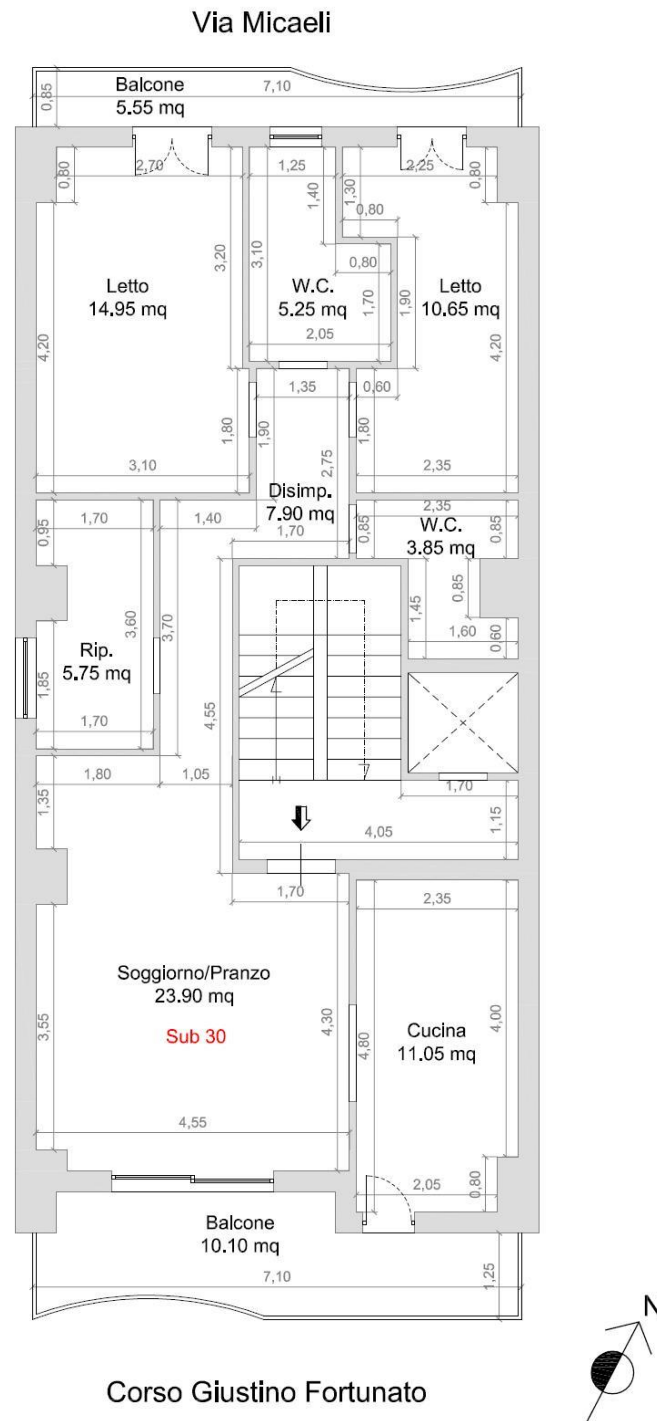
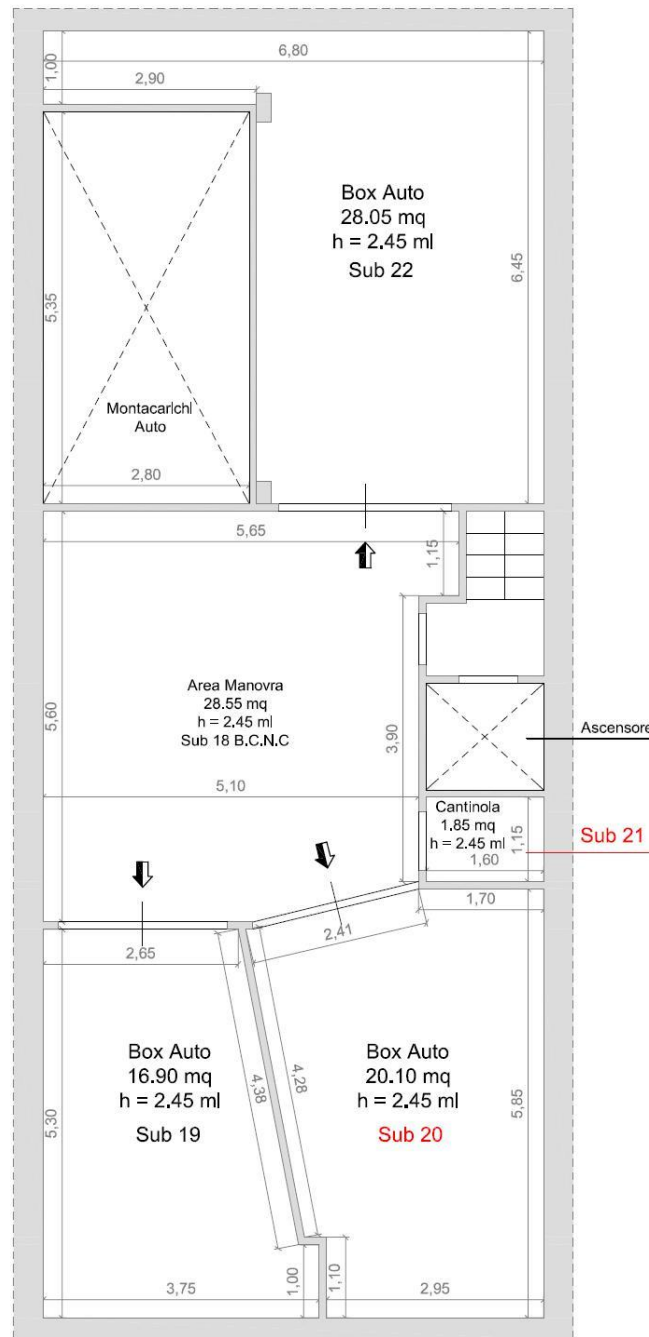


Figura 10 - Planimetria Catastale Appartamento Piano Quinto

PLANIMETRIA CATASTALE
PIANTA PIANO S2_Foglio 48, p.IIa 248, Sub. 18-19-20-21-22

Via Micaeli



Corso Giustino Fortunato

Figura 11 - Planimetria Catastale Garage e Deposito Piano S1

PLANIMETRIA STATO DI FATTO

PLANIMETRIA STATO DI FATTO

PIANTA PIANO QUINTO_Foglio 48, p.IIa 248, Sub. 30

Sup. Lorda Abitazione: 103.80 mq

Sup. Utile Abitazione: 83.30 mq

Sup. Balconi: 15.65 mq

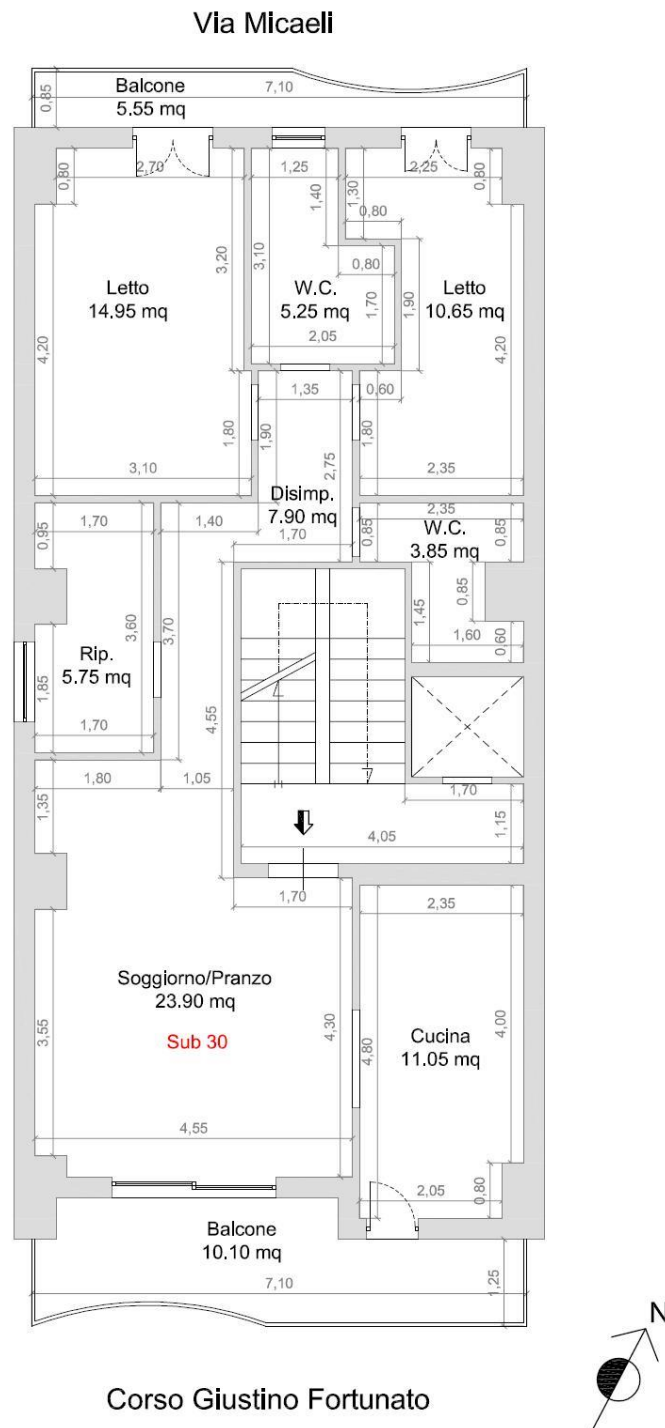
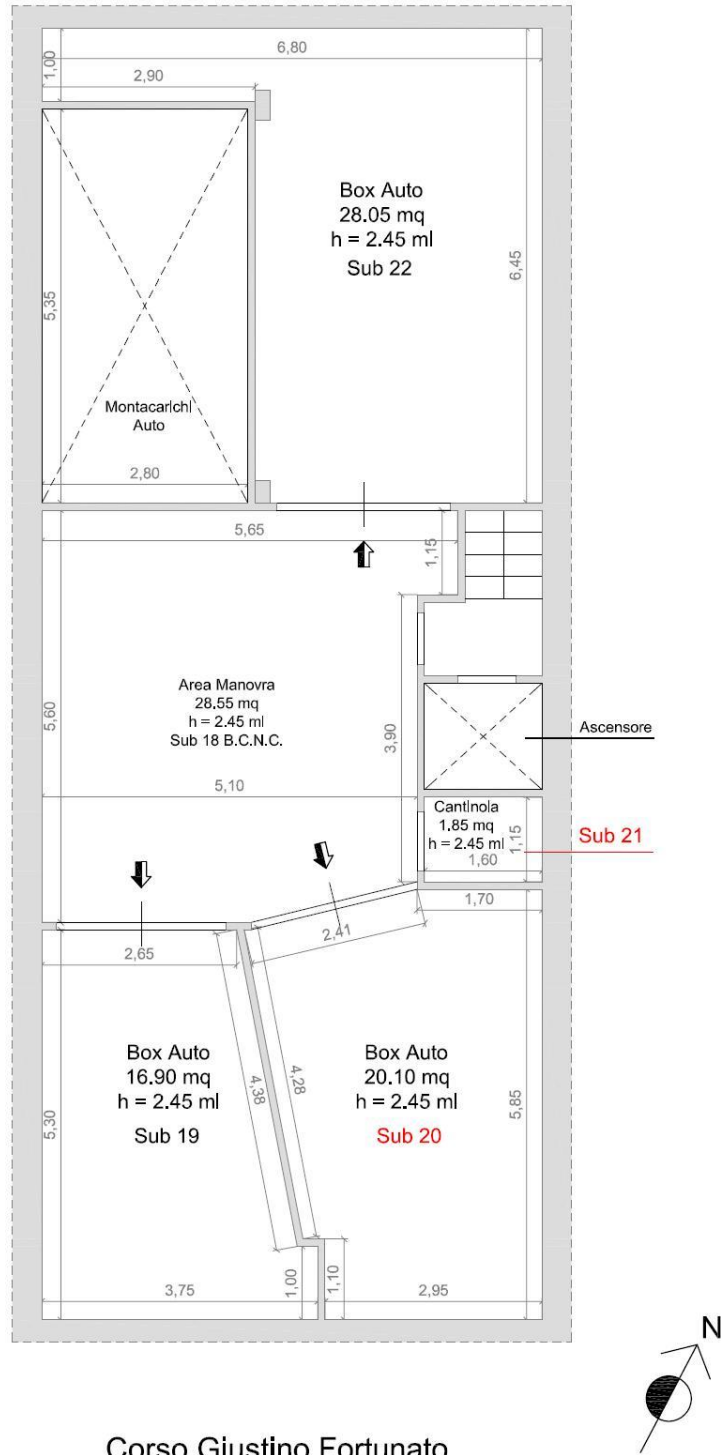


Figura 12 - Planimetria Stato di Fatto Appartamento Piano Quinto

PLANIMETRIA STATO DI FATTO
PIANTA PIANO S2_ Foglio 48, p.IIa 248, Sub. 18-19-20-21-22

Via Micaeli



Corso Giustino Fortunato

Figura 13 - Planimetria Stato di Fatto Garage e Deposito Piano S1

Nei tre lotti descritti non si sono riscontrate delle variazioni, tra la Planimetria presente in Catasto e la Planimetria dello Stato di Fatto realizzato.

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:

PRIMO LOTTO: – piena ed intera proprietà di un **Abitazione**, ubicata a Lavello (PZ), in Via Micaeli, n. 43, Piano 2, identificata in Catasto Fabbricati al **foglio 48, p.lla 248, Sub 27**, e **Posto Auto**, ubicato a Lavello (PZ), in Via Micaeli, n. 43, Piano S1, identificato in Catasto fabbricati al **foglio 48, p.lla 248, Sub 25**. Le particelle indicate sono all'interno di un edificio condominiale identificato in Catasto Fabbricati del Comune di Lavello al Foglio 48 particella 248. La p.lla 248 confina a nord con Via Giovanni Pascoli, sud con la p.lla 245, ad est con Via Vincenzo Micaeli e ad ovest con Corso Giustino Fortunato.

Il Fabbricato di cui i beni immobili citati precedentemente fanno parte è stato edificato dalla “XXXXXXXXXX” nella seconda metà degli Anni 2000, mediante i seguenti Titoli Abilitativi: Permesso a Costruire n. 76 del 2006; Permesso a Costruire n. 95 del 2007; Permesso a Costruire n. 40 del 2008; D.I.A. di Variante in Corso D’Opera n. 174 del 25 novembre 2009 Prot. n. 12733; D.I.A. di Variante in Corso D’Opera n. 152 del 23 dicembre 2010 Prot. n. 14555. L’intero Fabbricato ricade secondo il P.R.G. del Comune di Lavello in area destinata ad “Ambito Urbano – Suoli Urbanizzati, Lotti in Corso di Attuazione con Progetto Unitario”.

Il Foglio n. **48**, particella nn. **248** ricadono in zona Perimetro Ambito Urbano **del Comune di Lavello (PZ) – interamente in Zona B2 - Tessuti formati su maglie ortogonali.**

PREZZO BASE D’ASTA: EURO 118.292,50 (euro centodiciottomilasuecentonovantadue,50)

SECONDO LOTTO: – piena ed intera proprietà di un **Abitazione**, ubicata a Lavello (PZ), in Via Micaeli, n. 43, Piano 4, identificata in Catasto Fabbricati al **foglio 48, p.lla 248, Sub 29**, e **Garage**, ubicato a Lavello (PZ), in Via Micaeli, n. 43, Piano S2, identificato in Catasto fabbricati al **foglio 48, p.lla 248, Sub 22**. Le particelle indicate sono all'interno di un edificio condominiale identificato in Catasto Fabbricati del Comune di Lavello al Foglio 48 particella 248. La p.lla 248 confina a nord con Via Giovanni Pascoli, sud con la p.lla 245, ad est con Via Vincenzo Micaeli e ad ovest con Corso Giustino Fortunato.

Il Fabbricato di cui i beni immobili citati precedentemente fanno parte è stato edificato dalla “XXXXXXXXXXXXX” nella seconda metà degli Anni 2000, mediante i seguenti Titoli Abilitativi: Permesso a Costruire n. 76 del 2006; Permesso a Costruire n. 95 del 2007; Permesso a Costruire n. 40 del 2008; D.I.A. di Variante in Corso D’Opera n. 174 del 25 novembre 2009 Prot. n. 12733; D.I.A. di Variante in Corso D’Opera n. 152 del 23 dicembre 2010 Prot. n. 14555. L’intero Fabbricato ricade secondo il P.R.G. del Comune di Lavello in area destinata ad “Ambito Urbano – Suoli Urbanizzati, Lotti in Corso di Attuazione con Progetto Unitario”.

Il Foglio n. **48**, particella nn. **248** ricadono in zona Perimetro Ambito Urbano **del Comune di Lavello (PZ) – interamente in Zona B2 - Tessuti formati su maglie ortogonali.**

PREZZO BASE D’ASTA: EURO 129.193,75 (euro centoventinovemilacentonovantatre,75)

TERZO LOTTO: – piena ed intera proprietà di un **Abitazione**, ubicata a Lavello (PZ), in Via Micaeli, n. 43, Piano 5, identificata in Catasto Fabbricati al **foglio 48, p.lla 248, Sub 30, Garage**, ubicato a Lavello (PZ), in Via Micaeli, n. 43, Piano S2, identificato in Catasto fabbricati al **foglio 48, p.lla 248, Sub 20, Deposito**, ubicato a Lavello (PZ), in Via Micaeli, n. 43, Piano S2, identificato in Catasto fabbricati al **foglio 48, p.lla 248, Sub 21**. Le particelle indicate sono all’interno di un edificio condominiale identificato in Catasto Fabbricati del Comune di Lavello al Foglio 48 particella 248. La p.lla 248 confina a nord con Via Giovanni Pascoli, sud con la p.lla 245, ad est con Via Vincenzo Micaeli e ad ovest con Corso Giustino Fortunato.

Il Fabbricato di cui i beni immobili citati precedentemente fanno parte è stato edificato dalla “XXXXXXXXXXXXX.” nella seconda metà degli Anni 2000, mediante i seguenti Titoli Abilitativi: Permesso a Costruire n. 76 del 2006; Permesso a Costruire n. 95 del 2007; Permesso a Costruire n. 40 del 2008; D.I.A. di Variante in Corso D’Opera n. 174 del 25 novembre 2009 Prot. n. 12733; D.I.A. di Variante in Corso D’Opera n. 152 del 23 dicembre 2010 Prot. n. 14555. L’intero Fabbricato ricade secondo il P.R.G. del Comune di Lavello in area destinata ad “Ambito Urbano – Suoli Urbanizzati, Lotti in Corso di Attuazione con Progetto Unitario”.

Il Foglio n. **48**, particella nn. **248** ricadono in zona Perimetro Ambito Urbano **del Comune di Lavello (PZ) – interamente in Zona B2 - Tessuti formati su maglie ortogonali.**

PREZZO BASE D’ASTA: EURO 126.306,25 (euro centoventiseimilatrecentosei,25)

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.

PRIMO LOTTO – SECONDO LOTTO – TERZO LOTTO – STORICO VENTENNALE:

La XXXXXXXXXXXXXXXX. è diventata titolare degli immobili come si evince dalla seguente cronistoria:

1 – In Virtù di costruzione su suolo di risulta da demolizione di vecchi fabbricati acquistati con atto di compravendita, dalle Sig.re XXXXXXXXXXXXXXXX, nata a Lavello in data XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, codice fiscale XXXXXXXXXXXXXXXX, XXXXXXXXXXXXXXXX, nata a Lavello il XXXXXXXXXXXXXXXX, codice fiscale XXXXXXXXXXXXXXXX, ricevuto dal Notaio Francesco CARRETTA di Lavello in data 22 settembre 2008, rep. 36573/16164 (trascritto a Potenza il 30 settembre 2008 ai nn. 17999/12171, 18000/12172 e 18001/12173); alle quali, XXXXXXXXXXXXXXXX, nata a XXXXXXXXXXXXXXXX in data XXXXXXXXXXXXXXXX, codice fiscale XXXXXXXXXXXXXXXX, XXXXXXXXXXXXXXXX, nata a XXXXXXXXXXXXXXXX il giorno XXXXXXXXXXXXXXXX, codice fiscale XXXXXXXXXXXXXXXX, XXXXXXXXXXXXXXXX, nata a XXXXXXXXXXXXXXXX il XXXXXXXXXXXXXXXX, codice fiscale XXXXXXXXXXXXXXXX, XXXXXXXXXXXXXXXX, nata a XXXXXXXXXXXXXXXX il XXXXXXXXXXXXXXXX, codice fiscale XXXXXXXXXXXXXXXX, pervenne in virtù di successione del XXXXXXXXXXXXXXXX, nato a XXXXXXXXXXXXXXXX il XXXXXXXXXXXXXXXX e deceduto ivi il XXXXXXXXXXXXXXXX, codice fiscale XXXXXXXXXXXXXXXX, il quale aveva disposto delle sue sostanze con testamento olografo in data 18 giugno 2001 pubblicato con verbale a rogito del Notaio Francesco CARRETTA di Lavello in data 14 marzo 2007, rep. 32.897 registrato a Melfi il 22 marzo 2007 al n. 414 e trascritto a Potenza il 30 marzo 2007 ai nn. 8084/5133, la relativa dichiarazione di successione è stata presentata a Melfi ai nn. 338 Vol. 10; al quale XXXXXXXXXXXXXXXX, nato a XXXXXXXXXXXXXXXX il XXXXXXXXXXXXXXXX e deceduto ivi il 4 XXXXXXXXXXXXXXXX, codice fiscale XXXXXXXXXXXXXXXX, pervenne in virtù di atto di compravendita, ricevuto dal Notaio Mauro CATARINELLA di Lavello in data 8 marzo 1957 rep. n. 7398/4695 (registrato a Melfi il 25 marzo 1957 al n. 999 e trascritto a Potenza il giorno 1 aprile 1957 ai nn. 5916/145353.

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.

- **PRIMO LOTTO: Abitazione e Posto Garage in Catasto fabbricati rispettivamente al foglio 48, p.lla 248, Sub 27 e 25;**

- **SECONDO LOTTO: Abitazione e Garage in Catasto fabbricati rispettivamente al foglio 48, p.lla 248, Sub 29 e 22;**

- **TERZO LOTTO: Abitazione, Garage e Deposito in Catasto Fabbricati rispettivamente al foglio 48, p.lla 248, Sub 30, 20 e 21;**

Il Condominio di cui i beni immobili citati precedentemente fanno parte è stato edificato dalla "XXXXXXXXXXXXX." nella seconda metà degli Anni 2000, mediante i seguenti Titoli Abilitativi: Permesso a Costruire n. 76 del 2006; Permesso a Costruire n. 95 del 2007; Permesso a Costruire n. 40 del 2008; D.I.A. di Variante in Corso D'Opera n. 174 del 25 novembre 2009 Prot. n. 12733; D.I.A. di Variante in Corso D'Opera n. 152 del 23 dicembre 2010 Prot. n. 14555. I Titoli Abilitativi citati precedentemente sono allegati alla presente relazione peritale.

DESTINAZIONE URBANISTICA DELL'AREA DI SEDIME DELL'IMMOBILE:

L'area di seguito descritta ricade, in base al vigente R.U. del Comune di Lavello, nel seguente Ambito di riferimento:

- Foglio n. **48**, particella nn. **248** ricadono in zona Perimetro Ambito Urbano **del Comune di Lavello (PZ) – interamente in Zona B2 - Tessuti formati su maglie ortogonali.**

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

PRIMO LOTTO:

Abitazione sita in Lavello (PZ), in Via Micaeli, n. 43, in Catasto al foglio 48, particella 248, sub 27, è nella piena disponibilità e possesso della XXXXXXXXXXXXX, già proprietaria del

suolo edificatorio e giusta contratto preliminare stipulato illo tempore con la Società debitrice. Attualmente la XXXXXXXXXXXX per motivi di salute si trova in una casa di cura, e l'immobile è occupato temporaneamente dal Sig. XXXXXXXXXXXX ed il relativo nucleo familiare, che lascerà alla fine della stagione xxxxxxxx, XXXXXXXXXXXX. Il Sig. XXXXXXXXXXXX dichiara di occupare l'immobile a titolo gratuito sostenendo le sole spese di gestione dell'immobile, ma si è reso disponibile a versare l'indennità di occupazione; Posto Auto sito in Lavello (PZ), in Via Micaeli, n. 43, in Catasto al foglio 48, particella 248, sub 25, è di proprietà e nella disponibilità della XXXXXXXXXXXX.

SECONDO LOTTO:

Abitazione sita in Lavello (PZ), in Via Micaeli, n. 43, in Catasto al foglio 48, particella 248, sub 29, è di proprietà e nella disponibilità della XXXXXXXXXXXX.;

Garage sito in Lavello (PZ), in Via Micaeli, n. 43, in Catasto al foglio 48, particella 248, sub 22, è di proprietà e nella disponibilità della XXXXXXXXXXXX.

TERZO LOTTO:

Abitazione sita in Lavello (PZ), in Via Micaeli, n. 43, in Catasto al foglio 48, particella 248, sub 30, è di proprietà e nella disponibilità della XXXXXXXXXXXX;

Il Garage sito in Lavello (PZ), in Via Micaeli, n. 43, in Catasto al foglio 48, particella 248, sub 20, è di proprietà della XXXXXXXXXXXX., risulta occupato dalla Sig.ra XXXXXXXXXXXX (proprietaria del Sub 19) che lo utilizza come deposito.

Il Deposito sito in Lavello (PZ), in Via Micaeli, n. 43, in Catasto al foglio 48, particella 248, sub 21, di proprietà della XXXXXXXX., risulta occupato dalla Sig.ra XXXXXXXX (proprietaria del Sub 19) che lo utilizza come deposito.

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.

Sui beni pignorati sussistono nel ventennio preso in esame risultano le seguenti formalità pregiudizievoli:

- **ISCRIZIONE IPOTECARIA** nn. 6406/1149 del 15 aprile 2010, di Euro 540.000,00 (Euro cinquecentoquarantamila,00), a favore della Banca Meridiana S.P.A., nascente da atto ricevuto dal Notaio Ernesto Fornaro di Bari in data 12 aprile 2010 rep. 180056/29839, relativo all’originario suolo edificatorio e quindi ricadente su tutti i cespiti in oggetto;
- **ISCRIZIONE DI IPOTECA GIUDIZIALE** nn. 3946/244 del 12 marzo 2012, di Euro 40.000,00 (Euro quarantamila,00), a favore della “XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX”, nascente da atto giudiziario emesso dal Tribunale di Bari in data 22 febbraio 2012 rep. 722, relativo ai cespiti attualmente distinti dai subalterni 19-20-21-22-25-28-29;
- **TRASCRIZIONE** nn. 4207/3608 del 16 marzo 2012, a favore di XXXXXXXXX nascente da domanda giudiziale – esecuzione in forma specifica, emessa dal Tribunale di Melfi in data 1 marzo 2012, relativa ai cespiti attualmente distinti dai subalterni 19 e 28 successivamente oggetto della sentenza costitutiva di diritti reali emessa dal Tribunale di

Potenza in data 27 ottobre 2016 rep. 67/2016 (Trascritta a Potenza il giorno 8 febbraio 2017 ai nn. 2198/1814);

- **ISCRIZIONE DI IPOTECA GIUDIZIALE** nn. 5005/317 del 3 aprile 2012, di Euro 40.000,00 (Euro quarantamila,00), a favore della “XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX”, nascente da atto giudiziario emesso dal Tribunale di Bari in data 22 febbraio 2012 rep. 722, relativo ai cespiti attualmente distinti dai subalterni 19-20-21-22-25-28-29, in rettifica della citata iscrizione di ipoteca giudiziale nn. 3946/244 del 12 marzo 2012;
- **ISCRIZIONE DI IPOTECA GIUDIZIALE** nn. 9412/630 del 22 giugno 2012, di Euro 35.000,00 (Euro trentacinquemila,00), a favore della “XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX”, nascente da atto giudiziario emesso dal Tribunale di Bari in data 14 giugno 2012 rep. 7156, relativo ai cespiti attualmente distinti dai subalterni 19-20-21-22-25-27-28-29-30;
- **ISCRIZIONE DI IPOTECA LEGALE** nn. 11232/727 del 30 luglio 2014, di Euro 57.074,44 (Euro cinquantasettemilasettantaquattro,44), a Favore di EQUITALIA SUD S.P.A., nascente da atto emesso dalla stessa EQUITALIA SUD S.P.A. in data 16 luglio 2014 rep. 2681/1414, relativo ai cespiti attualmente distinti dai subalterni 19-20-21-22-25-27-28-29-30;
- **TRASCRIZIONE** nn. 16744/14240 del 6 ottobre 2016, a favore di XXXXXXXXXXXX, XXXXXXXXXXXX, XXXXXXXXXXXX e XXXXXXXXXXXX, nascente da domanda giudiziale – esecuzione in forma specifica – emessa dal Tribunale di Trani in data 1 settembre 2016, relativa ai cespiti attualmente distinti dai subalterni 25 e 27;
- **ISCRIZIONE DI IPOTECA** nn. 6522/567 del 10 aprile 2017, di Euro 94.264,28 (Euro novantaquattromiladuecentosessantaquattro,28), a favore di EQUITALIA SERVIZI DI RISCOSSIONE SPA, nascente da atto emesso dalla stessa EQUITALIA SERVIZI DI RISCOSSIONE SPA in data 7 aprile 2017 rep. 4493/1417, relativo ai cespiti attualmente distinti dai subalterni 19-20-22-27-28-29-30;
- **ISCRIZIONE DI IPOTECA** nn. 11874/1360 del 23 luglio 2018, di Euro 1.172.341,64 (Euro unmilionecentosettantaduemilatrecentoquarantuno,64), a favore di AGENZIA DELLE ENTRATE – RISCOSSIONE, nascente da atto emesso dalla stessa AGENZIA DELLE ENTRATE – RISCOSSIONE, in data 20 luglio 2018 rep. 5305/1418, relativo ai cespiti attualmente distinti dai subalterni 20-21-22-25-27-29-30;
- **TRASCRIZIONE DI PIGNORAMENTO** nn. 15146/12840 del 3 ottobre 2022, a favore della “XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX”, nascente da atto giudiziario emesso dall’Ufficiale Giudiziario – UNEP – del Tribunale di Potenza in data 8 settembre 2022 rep. 1539, relativo ai cespiti attualmente distinti dai subalterni 19-20-21-22-25-27-28-29-30.
- Non sono presenti provvedimenti impositivi derivanti da vincoli storico-artistici;

- non sono presenti provvedimenti impositivi derivanti da Piano Regolatore e di qualsiasi natura;

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 Micaeli, n. 43, in Catasto Fabbricati al foglio 48, Particella 248, Sub 20-21-22-25-27-29-30 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 e dalla Certificazione Notarile, depositato agli atti della procedura 84/2022 R.G.E., a firma del Notaio Paolo MILONE, non risulta che i beni pignorati siano gravati da alcun censo, livello ed alcun tipo di uso civico pertanto risulta che il debitore pignorato, la XXXXXXXXXXXXXXXX. esercita il suo diritto sui beni in quanto proprietaria 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 gli occupanti degli immobili di cui gli stessi fabbricati oggetto della procedura 84/2022 R.G.E. sono parte integrante, risulta che:

- Non sono presenti spese di tipo condominiale in quanto non sussiste Condominio;
- 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 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.

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 Potenza (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 Potenza (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 PRIMO LOTTO:

Il valore di mercato attuale del lotto è quindi determinato moltiplicando la superficie di ciascun bene per il rispettivo prezzo unitario, per l'Abitazione al Piano Secondo è stato attribuito il più probabile valore di mercato nella misura di **€/mq 1.050,00**, per i balconi al Piano Secondo il valore di **€/mq 350,00**, per il Posto Auto al Piano S1 il valore di **€/mq**

425,00 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'Appartamento e del Posto Auto ubicati a Lavello (PZ), in Via Micaeli, n. 43.						
Foglio	Particella	Sub	Descrizione	Sup. Commerciale mq	Valore al mq	Valore totale
48	248	27	Abitazione Piano Secondo	103,80	€ 1.050,00	€ 108.990,00
48	248	27	Balconi Piano Secondo	15,65	€ 350,00	€ 5.477,50
48	248	25	Posto Auto Piano S1	9,00	€ 425,00	€ 3.825,00
Totale Valore Immobile						€ 118.292,50

Per un totale complessivo del PRIMO LOTTO di:

EURO 118.292,50 (euro centodiciottomiladuecentonovantadue,50)

Da una attenta analisi e ricerca delle quotazioni immobiliari, precedentemente citate, degli immobili aventi le stesse caratteristiche dell'**Abitazione sita a Lavello (PZ), alla Via Micaeli, n. 43**, 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 € **2,9300** per l'Abitazione al Piano Secondo, il tutto come da tabella che segue:

Valore di Locazione dell'Appartamento ubicato a Lavello (PZ), in Via Micaeli, n. 43.						
Foglio	Particella	Sub	Descrizione	Superficie commerciale mq	Valore €/mq x mese	Canone mensile
48	248	27	Appartamento Piano 2	119,45	€ 2,9300	€ 350,00
Totale canone mensile di Locazione						€ 350,00

VALORE SECONDO LOTTO:

Il valore di mercato attuale del lotto è quindi determinato moltiplicando la superficie di ciascun bene per il rispettivo prezzo unitario, per l'Abitazione al Piano Quarto è stato attribuito il più probabile valore di mercato nella misura di €/mq **1.050,00**, per i balconi al

Piano Secondo il valore di €/mq 350,00, per il Garage al Piano S2 il valore di €/mq 525,00 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'Appartamento e del Garage ubicati a Lavello (PZ), in Via Micaeli, n. 43.						
Foglio	Particella	Sub	Descrizione	Sup. Commerciale mq	Valore al mq	Valore totale
48	248	29	Abitazione Piano Quarto	103,80	€ 1.050,00	€ 108.990,00
48	248	29	Balconi Piano Quarto	15,65	€ 350,00	€ 5.477,50
48	248	22	Garage Piano S2	28,05	€ 525,00	€ 14.726,25
Totale Valore Immobile						€ 129.193,75

Per un totale complessivo del SECONDO LOTTO di:

EURO 129.193,75 (euro centoventinovemilacentonovantatre,75)

VALORE TERZO LOTTO:

Il valore di mercato attuale del lotto è quindi determinato moltiplicando la superficie di ciascun bene per il rispettivo prezzo unitario, per l'Abitazione al Piano Quinto è stato attribuito il più probabile valore di mercato nella misura di €/mq 1.050,00, per i balconi al Piano Secondo il valore di €/mq 350,00, per il Garage al Piano S2 il valore di €/mq 525,00, per il Deposito al Piano S2 il valore di €/mq 525,00, 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'Appartamento, del Garage e del Deposito ubicati a Lavello (PZ), in Via Micaeli, n. 43.						
Foglio	Particella	Sub	Descrizione	Sup. Commerciale mq	Valore al mq	Valore totale
48	248	30	Abitazione Piano Quinto	103,80	€ 1.050,00	€ 108.990,00
48	248	30	Balconi Piano Quinto	15,65	€ 350,00	€ 5.477,50
48	248	20	Garage Piano S2	20,10	€ 525,00	€ 10.552,50
48	248	21	Deposito Piano S2	2,45	€ 525,00	€ 1.826,25
Totale Valore Immobile						€ 126.306,25

Per un totale complessivo del TERZO LOTTO di:

EURO 126.306,25 (euro centoventiseimilatrecentosei,25)

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.

I beni pignorati ubicati nel Comune di Lavello ed individuati catastalmente al:

PRIMO LOTTO:

- foglio 48, particelle 248, sub 27 XXXXXXXXX., C.F.: XXXXXXXXX con sede a XXXXXXXXXXXXX per la Quota di Proprietà (1/1);
- foglio 48, particelle 248, sub 25 XXXXXXXXX, C.F.: XXXXXXXXX, con sede a XXXXXXXXXXXXX per la Quota di Proprietà (1/1).

SECONDO LOTTO:

- foglio 48, particelle 248, sub 29 XXXXXXXXX., C.F.: XXXX, con sede a XXXXX per la Quota di Proprietà (1/1);
- foglio 48, particelle 248, sub 22 XXXXXXXXX., C.F.: XXXXX, con sede a XXXXXXXX per la Quota di Proprietà (1/1).

TERZO LOTTO:

- foglio 48, particelle 248, sub 30 XXXXXXXX., C.F.: XXXX, con sede a XXXXXXXXX per la Quota di Proprietà (1/1);
- foglio 48, particelle 248, sub 20 XXXXXXXX., C.F.: XXXXXXXXX, con sede a XXXXXXXXX per la Quota di Proprietà (1/1);
- foglio 48, particelle 248, sub 21 XXXXXXXXX., C.F.: XXXXXXXXX, con sede a XXXXXXXXX per la Quota di Proprietà (1/1);

Gli immobili pignorati così come strutturati nei vari lotti 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 della Visura Ordinaria della Società di Capitale, rilasciata dalla Camera di Commercio, Industria, Artigianato e Agricoltura della Basilicata risulta che:

- Risulta che la Società XXXXXXXXX., **alla data del pignoramento (03/10/2022)**, era iscritta alla CCIAA numero REA XX- XXXXXXXX, con P.IVA n. XXXXXXXXXXXX, data iscrizione del XXXXXXXXXX, con sede in XXXX, Via XXXXX, n. X cap XXXXXX XXXXXXXXXXXX;
- Risulta che la Società XXXXXXXXXXXX., **alla data odierna**, è iscritta alla CCIAA numero REA XX – XXXX, con P.IVA n. XXXXXXXX, data iscrizione del XXXXXXXXXX, con sede in XXXXXXXXXXXX, Via XXXXX, n. X, cap X XXXXXXX
- Dalla Visura Ordinaria della Società di Capitale, rilasciata dalla Camera di Commercio, Industria, Artigianato e Agricoltura di XXXXXXXXX risulta che il legale rappresentante della Società XXXXXXXXX. è la Sig.ra XXXXXXXXX, nata il XXXXXXXX, a XXXXXXXXXXXXXXXX C.F.: XXXXXXXXXX, residente a XXXXXXXXX in Via XXXXXXXXX, XXX.

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), Aprile 2024

Il C.T.U.

(Arch. Canio ROMANIELLO)