

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

**N. 136/04 R.G.  
UDIENZA:**

---

AUTORITA' GIUDIZIARIA

Tribunale di Potenza Sezione Civile

Giudice designato: dott.ssa Annachiara DI PAOLO

Causa Civile promossa da: \_\_\_\_\_

Contro: \_\_\_\_\_

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

Indice degli atti depositati

A. Relazione Tecnica Integrativa

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 Bella (PZ)
6. Attestazioni e Quotazioni Immobiliari
7. Verbali d'accesso
8. Spese Documentate
9. Parcella Professionale

Pietragalla (PZ), Ottobre 2023

IL CTU  
Arch. Canio ROMANIELLO  
  
  
Romaniello  
architetto  
631 sez. A

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

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

## **Relazione Tecnica Integrativa**



## **OSSERVAZIONI PRELIMINARI:**

**1 - A seguito di variazione del 28/04/2006 Pratica n. PZ0048370, in atti dal 28/04/2006, DIVISIONE-ULTIMAZIONE DI FABBRICATO URBANO n. 2360.1/2006, il Sub 2 veniva soppresso e generava il Sub 5 e 6.**

**2 - L'intero fabbricato ha subito un intervento di riqualificazione dell'involucro esterno (Ecobonus 110%) con l'inserimento di uno strato di coibentazione esterno al fine di ridurre il fabbisogno energetico. È stato realizzato un cappotto esterno sulle parati perimetrali del fabbricato e all'intradosso del solaio dei locali del seminterrato. È stato installato un impianto fotovoltaico per la produzione di energia elettrica ed un impianto solare termico integrato per la produzione di acqua calda sanitaria. Infine sono stati sostituiti i vecchi infissi con nuovi in PVC.**

**Si sono riscontrate delle variazioni tra la Planimetria dello Stato Reale dei luoghi e la Planimetria Catastale, le suddette sono di seguito descritte:**

**3 – Particella 371, sub 5 (ex sub 2): Il sub 5 (ex sub 2) identificato catastalmente come C/6 di mq 31, nello stato di fatto presenta una superficie utile di mq 80,50, in quanto una parte del sub 6 (ex sub 2) è stata accorpata al sub sopra citato. Pertanto bisogna effettuare una variazione catastale dovuta all'aumento di superficie riscontrato.**

**Il preventivo relativo ai costi della variazione catastale dell'unità immobile sopra descritto è pari ad Euro 750,00.**

**Inoltre, nel progetto originario presentato al Comune di Bella, il locale era indicato come un Vuoto Tecnico Seminterrato privo di aperture, attualmente il locale è accessibile ed è adibito a deposito, pertanto si dovrà presentare Permesso di Costruire in Sanatoria per legittimare lo stato di fatto dei luoghi.**

**Nel Comune di Bella per effettuare la Sanatoria Edilizia è consentito l'Asservimento Urbanistico per la Volumetria aggiuntiva (in quanto il fabbricato ricade in Zona Agricola), utilizzando terreni posti in un raggio non superiore a 1.000 metri, anche di non proprietà.**

**I costi necessari per effettuare la Sanatoria Edilizia ammontano a circa 4.000,00 Euro.**

**Si specifica inoltre che gli importi elencati precedentemente non verranno computati all'interno del valore complessivo da assegnare al suddetto Lotto.**

**4 – Particella 371, sub 6 (ex sub 2): il sub 6 (ex sub 2) identificato catastalmente come F/3 in corso di costruzione di mq 97,45, nello stato di fatto risulta ultimato, ed una parte della sua superficie è stata accorpata al sub 5 (ex sub 2), passando ad una superficie utile**

pari a mq 80,70. Pertanto bisogna effettuare una variazione catastale dovuta all'aumento di superficie riscontrato, passando dall'attuale consistenza catastale Cat. F/3 (Corso di Costruzione) a Cat. C/2 (Deposito).

Il preventivo relativo ai costi della variazione catastale dell'unità immobiliare sopra descritto è pari ad Euro 750,00.

Inoltre, nel progetto originario presentato al Comune di Bella, il locale era indicato come un Vuoto Tecnico Seminterrato privo di aperture, attualmente il locale è accessibile ed è adibito a deposito, pertanto si dovrà presentare Permesso di Costruire in Sanatoria per legittimare lo stato di fatto dei luoghi.

Nel Comune di Bella per effettuare la Sanatoria Edilizia è consentito l'Asservimento Urbanistico per la Volumetria aggiuntiva (in quanto il fabbricato ricade in Zona Agricola), utilizzando terreni posti in un raggio non superiore a 1.000 metri, anche di non proprietà.

I costi necessari per effettuare la Sanatoria Edilizia ammontano a circa 6.500,00 Euro.

Si specifica inoltre che gli importi elencati precedentemente non verranno computati all'interno del valore complessivo da assegnare al suddetto Lotto.

5 – Particella 371, sub 7 (ex sub 3): il sub 7 (ex sub 3) nell'atto di pignoramento era indicato come deposito C/2 ed a seguito di variazione catastale del 16/06/2014, è diventato abitazione A/2. Il cambio di destinazione non è stato presentato anche al Comune di Bella, pertanto è necessario presentare Permesso di Costruire in Sanatoria per legittimare il cambio di destinazione effettuato.

Nel Comune di Bella per effettuare la Sanatoria Edilizia è consentito l'Asservimento Urbanistico per la Volumetria aggiuntiva (in quanto il fabbricato ricade in Zona Agricola), utilizzando terreni posti in un raggio non superiore a 1.000 metri, anche di non proprietà.

I costi necessari per effettuare la Sanatoria Edilizia ammontano a circa 6.250,00 Euro.

Si specifica inoltre che gli importi elencati precedentemente non verranno computati all'interno del valore complessivo da assegnare al suddetto Lotto.

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 ½, ¼; ecc.) ed i beni oggetto del pignoramento. In ordine al primo profilo (diritti reali pignorati), l'esperto deve precisare se il diritto reale indicato nell'atto di pignoramento corrisponda a quello in titolarità dell'esecutato in forza dell'atto d'acquisto trascritto in suo favore. 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.

Vista l'Ordinanza del 27/02/2018, con cui si dichiarava l'estinzione della procedura relativamente ai beni in Catasto Terreni del Comune di Bella, al foglio 39, particelle 706-709-710, i beni oggetto della procedura rimangono i seguenti:

- **ABITAZIONE:** cat. A/2 ubicata a Bella (PZ), in Località San Antonio Casalini, snc, identificato in Catasto Fabbricati al Foglio **23**, Particella **371** subalterno **4**, Attuale proprietario \_\_\_\_\_ per la Piena proprietà (1/1);
- **GARAGE:** cat. C/6 ubicato a Bella (PZ), in Località San Antonio Casalini, snc, identificato in Catasto Fabbricati al Foglio **23**, Particella **371** subalterno **5 (ex Sub 2)**,

Attuale proprietario \_\_\_\_\_ per la  
Piena proprietà (1/1);

- **LOCALE IN CORSO DI COSTRUZIONE:** cat. F/3 ubicato a Bella (PZ), in Località San Antonio Casalini, snc, identificato in Catasto Fabbricati al Foglio **23**, Particella **371** subalterno **6 (ex Sub 2)**, Attuale proprietario \_\_\_\_\_ per la Piena proprietà (1/1);
- **ABITAZIONE:** cat. A/2 ubicata a Bella (PZ), in Località San Antonio Casalini, snc, identificato in Catasto Fabbricati al Foglio **23**, Particella **371** subalterno **7 (ex Sub 3)**, Attuale proprietario \_\_\_\_\_ per la Piena proprietà (1/1);

Considerata la destinazione d'uso, nonché l'ubicazione geografica ed i servizi di comunicazione degli immobili sopra descritti ed oggetto del pignoramento, gli stessi sono stati da me C.T.U accorpati in un **DUE LOTTI**, in modo da rendere più appetibili i beni sul mercato e agevolarne la vendita e soprattutto in modo da attribuire un giusto valore di vendita.

I quattro Lotti composti dai soli immobili risultano così strutturati:

1° LOTTO:

- **Abitazione ubicata a Bella (PZ), in Località San Antonio Casalini, snc**, in Catasto al foglio 23, particella 371, Sub 4, Piano 1, A/2, classe 02, Consistenza 134 mq, rendita € 192,12, intestato a \_\_\_\_\_ **Piena proprietà (1/1);**
- **Garage ubicato a Bella (PZ), in Località San Antonio Casalini, snc**, in Catasto al foglio 23, particella 371, Sub 5 (ex Sub 2), Piano S1, C/6, classe 02, Consistenza 31 mq, rendita € 28,82, intestato a \_\_\_\_\_ **Piena proprietà (1/1);**

2° LOTTO:

- **Locale in Corso di Costruzione ubicato a Bella (PZ), in Località San Antonio Casalini, snc**, in Catasto al foglio 23, particella 371, Sub 6 (ex Sub 2), Piano S1, F/3, intestato a \_\_\_\_\_ **Piena proprietà (1/1);**
- **Abitazione ubicata a Bella (PZ), in Località San Antonio Casalini, snc**, in Catasto al foglio 23, particella 371, Sub 7 (ex Sub 3), Piano T, A/2, classe 02, Consistenza 130 mq, rendita € 224,14, intestato a \_\_\_\_\_ **er la Piena proprietà (1/1);**

Il Fabbricato al foglio 23, particella 371, confina a nord con la Strada Provinciale Bella-San Cataldo-Avigliano, a sud ed est con la p.lla 276, ad ovest con la p.lla 111.

## 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.

### 1° LOTTO:

- Abitazione ubicata a Bella (PZ), in Località San Antonio Casalini, n. 38, foglio 23, particella 371, sub 4 \_\_\_\_\_ r la Piena proprietà 1/1).

L'immobile è ubicato nel Comune di Bella (PZ), in Località San Antonio Casalini, snc.

L'immobile oggetto del pignoramento è individuato catastalmente come Abitazione, di proprietà del Sig. \_\_\_\_\_ ma attualmente occupato dalla \_\_\_\_\_.

\_\_\_\_\_. È collocata al Piano Primo di un fabbricato che si sviluppa su tre

livelli, che si affaccia sulla Strada Provinciale San Cataldo. Il fabbricato è realizzato in C.A. con copertura a falde del tipo a padiglione, e manto di tegole. Al Piano Primo si accede mediante una scala interna realizzata in C.A.. È composto da 3 camere, una cucina, un soggiorno-pranzo e due bagni di servizio. Il soggiorno pranzo ha affaccio sul balcone posto sul prospetto anteriore, mentre sul prospetto posteriore le due camera da letto hanno affaccio su due singoli balconi. L'intero fabbricato ha subito un intervento di riqualificazione dell'involucro esterno (Ecobonus 110%) con l'inserimento di uno strato di coibentazione esterno al fine di ridurre il fabbisogno energetico. È stato realizzato un cappotto esterno sulle pareti perimetrali del fabbricato e all'intradosso del solaio dei locali del seminterrato. È stato installato un impianto fotovoltaico per la produzione di energia elettrica ed un impianto solare termico integrato per la produzione di acqua calda sanitaria. Infine sono stati sostituiti i vecchi infissi con nuovi in PVC.



**Figura 1 - Abitazione Località San Antonio Casalini, n. 38**

L'appartamento è dotato di allaccio alla rete elettrica, acqua e gas, ha un'altezza interna di 2,70 m, le bussole interne sono realizzate in legno, il sistema di oscuramento avviene tramite persiane in pvc a lamelle orientabili, presenta tinteggiatura interna delle pareti. I pavimenti

interni sono realizzati con piastrelle in monocottura ad accezione del bagno e nella cucina dove sono realizzati con piastrelle in ceramica. L'appartamento 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.

**- Garage ubicato a Bella (PZ), in Località San Antonio Casalini, n. 38, foglio 23, particella 371, sub 5 (ex sub 2) per la Piena proprietà 1/1).**

L'immobile è ubicato nel Comune di Bella (PZ), in Località San Antonio Casalini, snc, di proprietà del Sig. \_\_\_\_\_ ma attualmente occupato c \_\_\_\_\_

L'immobile oggetto del pignoramento è individuato catastalmente come Garage. È collocato al Piano Seminterrato del fabbricato e si accede mediante una stradina posta lungo la parte laterale destra del fabbricato. Al garage si accede mediante una porta in metallo, la parte antistante del garage presenta un'altezza interna di 3,75 m, mentre la parte posteriore, utilizzata come deposito, presenta un gradino rialzato di 30 cm con un'altezza di 3,45 m. Il locale è dotato di energia elettrica, il pavimento è realizzato in battuto di cemento e non presenta tinteggiatura interna delle pareti. Il Garage, nella parte interna si trova in buono stato di manutenzione, ed attualmente risulta occupato dall'esecutate.



Figura 2 – Garage Località San Antonio Casalini, n. 38

<b>Abitazione e Garage ubicati a Bella (PZ), in Località San Antonio Casalini, n. 38.</b>				
Foglio	Particella	Qualità e classe	Intestazione Catastale	Rendita
23	371	A/2 classe 02 Sub 4 6 vani	_____ ( 1/1 proprietà)	€ 192,12
23	371	C/6 classe 02 Sub 5 (ex sub 2) Sup Catastale 31 mq	_____ ( 1/1 proprietà)	€ 28,82

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

<b>Abitazione e Garage ubicati a Bella (PZ), in Località San Antonio Casalini, n. 38.</b>			
Descrizione	Mq netti	Coef. Abbattimento	Mq netti
Superficie Lorda Abitazione Piano 1	132,10	1,00	132,10
Superficie Lorda Balconi Piano 1	15,20	0,33	5,00
Superficie Lorda Garage/Deposito Piano S1	91,60	1,00	91,60
<b>Superficie totale</b>			<b>228,70</b>

## 2° LOTTO:

- **Locale in corso di Costruzione a Bella (PZ), in Località San Antonio Casalini, n. 38, foglio 23, particella 371, sub 6 (ex sub 2) \_\_\_\_\_ ta per la Piena proprietà 1/1).**

L'immobile è ubicato nel Comune di Bella (PZ), in Località San Antonio Casalini, snc. L'immobile all'atto del pignoramento era individuato catastalmente come Locale in Corso di Costruzione, di proprietà della \_\_\_\_\_, attualmente è stato completato ed è occupato dal Sig. \_\_\_\_\_), ed è utilizzato come deposito. È collocato al Piano Seminterrato del fabbricato e si accede mediante una stradina posta lungo la parte laterale destra del fabbricato. Al Locale si accede mediante una porta basculante in metallo, presenta un'altezza interna di 3,45 m, il locale è dotato di energia elettrica, il pavimento è realizzato in piastrelle e presenta tinteggiatura interna delle pareti. Nella parte posteriore del Locale è presente un vano tecnico dove sono disposti alcuni impianti necessari all'intero fabbricato. Il Locale nella parte interna si trova in buono stato di manutenzione.



Figura 3 – Garage Località San Antonio Casalini, n. 38

- Abitazione ubicata a Bella (PZ), in Località San Antonio Casalini, n. 38, foglio 23, particella 371, sub 7 (ex sub 3) ( ) la Piena proprietà 1/1).

L'immobile è ubicato nel Comune di Bella (PZ), in Località San Antonio Casalini, snc, di proprietà della ( ), ma attualmente occupato dal ( )

( ) e relativo nucleo familiare. L'immobile all'atto del pignoramento era individuato catastalmente come deposito, attualmente è individuato catastalmente come Abitazione. L'abitazione è collocata al Piano Terra di un fabbricato che si sviluppa su tre livelli, che si affaccia sulla Strada Provinciale San Cataldo. Il fabbricato è realizzato in C.A. con copertura a falde del tipo a padiglione, e manto di tegole. L'intero fabbricato ha subito un intervento di riqualificazione dell'involucro esterno (Ecobonus 110%) con l'inserimento di uno strato di coibentazione esterno al fine di ridurre il fabbisogno energetico. È stato realizzato un cappotto esterno sulle parati perimetrali del fabbricato e all'intradosso del solaio dei locali del seminterrato. È stato installato un impianto fotovoltaico per la produzione di energia elettrica ed un impianto solare termico integrato per la produzione di acqua calda sanitaria. Infine sono stati sostituiti i vecchi infissi con nuovi in

PVC. Al Piano Terra si accede mediante un portone di ingresso, È composto da una cucina, un soggiorno-pranzo, un piccolo ripostiglio, tre camere da letto, un bagno di servizio ed un bagno nella zona notte. Due camere da letto ed il bagno hanno anche affaccio sul balcone posto sul prospetto posteriore, questo ultimo dotato di ringhiera in ferro battuto.

L'appartamento è dotato di allaccio alla rete elettrica, acqua e gas, ha un'altezza interna di 3,20 m, le bussole interne sono realizzate in legno, gli infissi sono realizzati in legno-alluminio a taglio termico, il sistema di oscuramento avviene tramite persiane in pvc a lamelle orientabili, presenta tinteggiatura interna delle pareti. I pavimenti interni sono realizzati con piastrelle in monocottura ad eccezione del bagno e nella cucina dove sono realizzati con piastrelle in ceramica. L'appartamento 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.



Figura 4 - Abitazione Località San Antonio Casalini, n. 38

Locale in Corso di Costruzione e Abitazione ubicati a Bella (PZ), in Località San Antonio Casalini, n. 38.				
Foglio	Particella	Qualità e classe	Intestazione Catastale	Rendita
23	371	F/3 Sub 6 (ex sub 2)		€ //
23	371	A/2 classe 02 Sub 7 (ex sub 3) 7 vani		€ 224,14

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

Locale in Corso di Costruzione e Abitazione ubicati a Bella (PZ), in Località San Antonio Casalini, n. 38.			
Descrizione	Mq netti	Coef. Abbattimento	Mq netti
Superficie Lorda Deposito (ex Locale in Corso di Costruzione) Piano S1	92,50	1,00	92,50
Superficie Lorda Appartamento Piano T	132,10	1,00	132,10
Superficie Lorda Balcone Piano T	10,40	0,33	3,45
		<b>Superficie totale</b>	<b>228,05</b>

### 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.**

**1° LOTTO:**

Descrizione attuale dei beni (fabbricati).

Abitazione ubicata a Bella (PZ), in Località San Antonio Casalini, n. 38, in Catasto Fabbricati al foglio 23, particella 371, Sub 4, Piano 1, A/2, adibito ad abitazione ed intestato a \_\_\_\_\_ per la Piena proprietà (1/1);

Garage ubicato a Bella (PZ), in Località San Antonio Casalini, n. 38, in Catasto Fabbricati al foglio 23, particella 371, Sub 5 (ex Sub 2), Piano S1, C/6, adibito a garage ed intestato a \_\_\_\_\_ per la Piena proprietà (1/1);

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

Abitazione ubicata a Bella (PZ), in Località San Antonio Casalini, n. 38, in Catasto Fabbricati al foglio 23, particella 371, Sub 4, Piano 1, A/2, adibito ad abitazione ed intestato a \_\_\_\_\_ per la proprietà (1/2) e \_\_\_\_\_ per la proprietà di (1/2);

Immobile in corso di costruzione ubicato a Bella (PZ), in Località San Antonio Casalini, snc, in Catasto Fabbricati al foglio 23, particella 371, Sub 2, Piano S1, F/3, ed intestato a \_\_\_\_\_ per la proprietà (1/2) e \_\_\_\_\_ per la proprietà di (1/2);

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

**I dati indicati nell'atto del pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali hanno individuato gli immobili, rappresentandone la storia catastale del compendio pignorato.**

### PLANIMETRIE CATASTALI

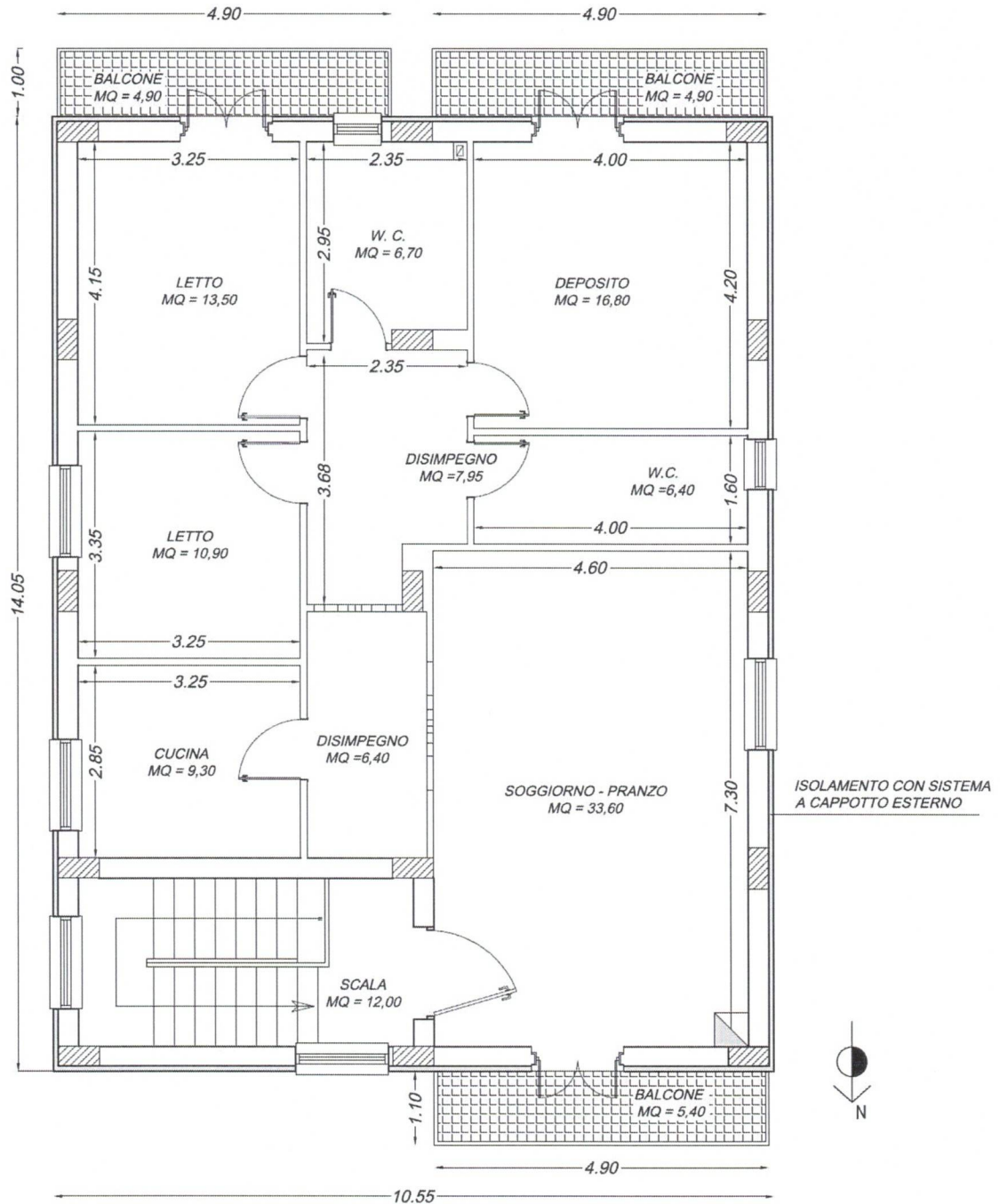


Figura 5 - Planimetria Catastale Foglio 23, p.lla 371, sub 4 – Piano Primo

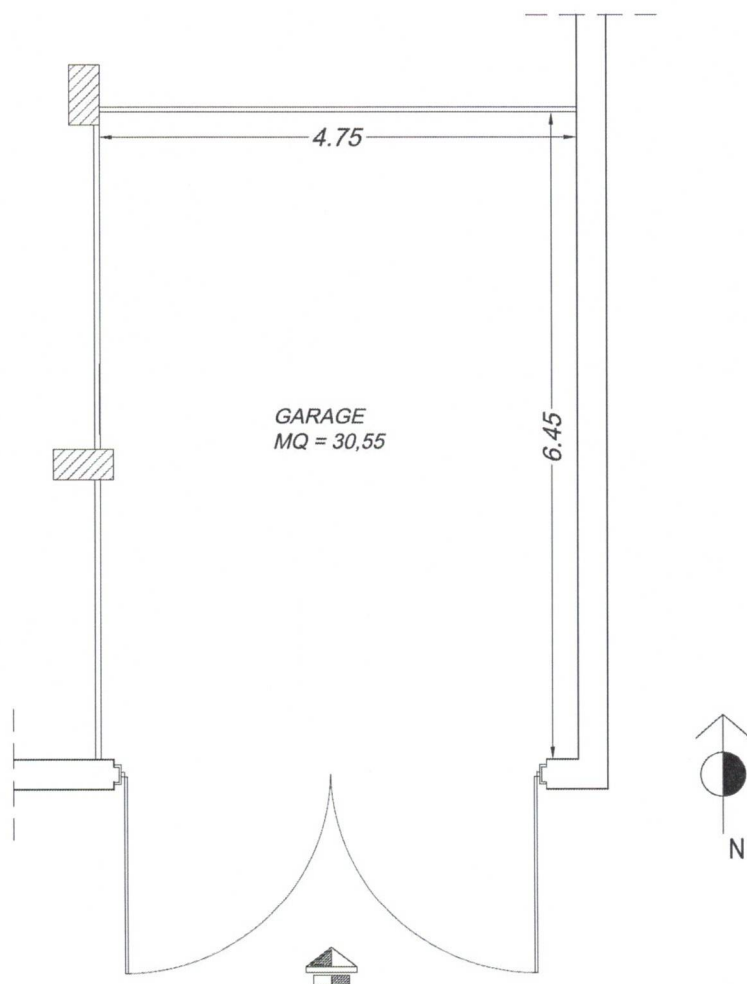


Figura 6 - Planimetria Catastale Foglio 23, p.lla 371, sub 5 (ex sub 2) – Piano S1

### PLANIMETRIE STATO DI FATTO

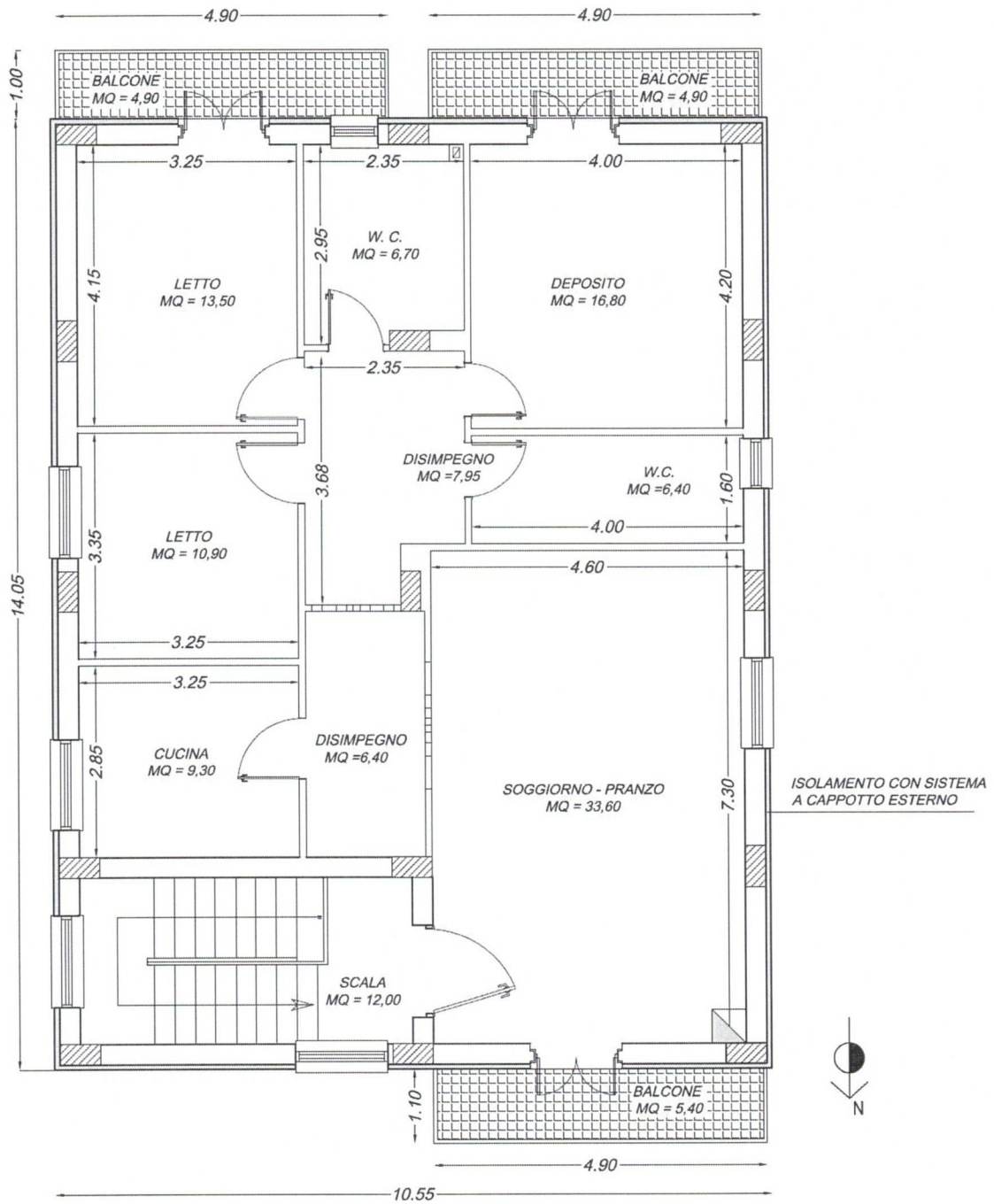


Figura 7 - Planimetria Stato di Fatto Foglio 23, p.lla 371, sub 4 - Piano Primo

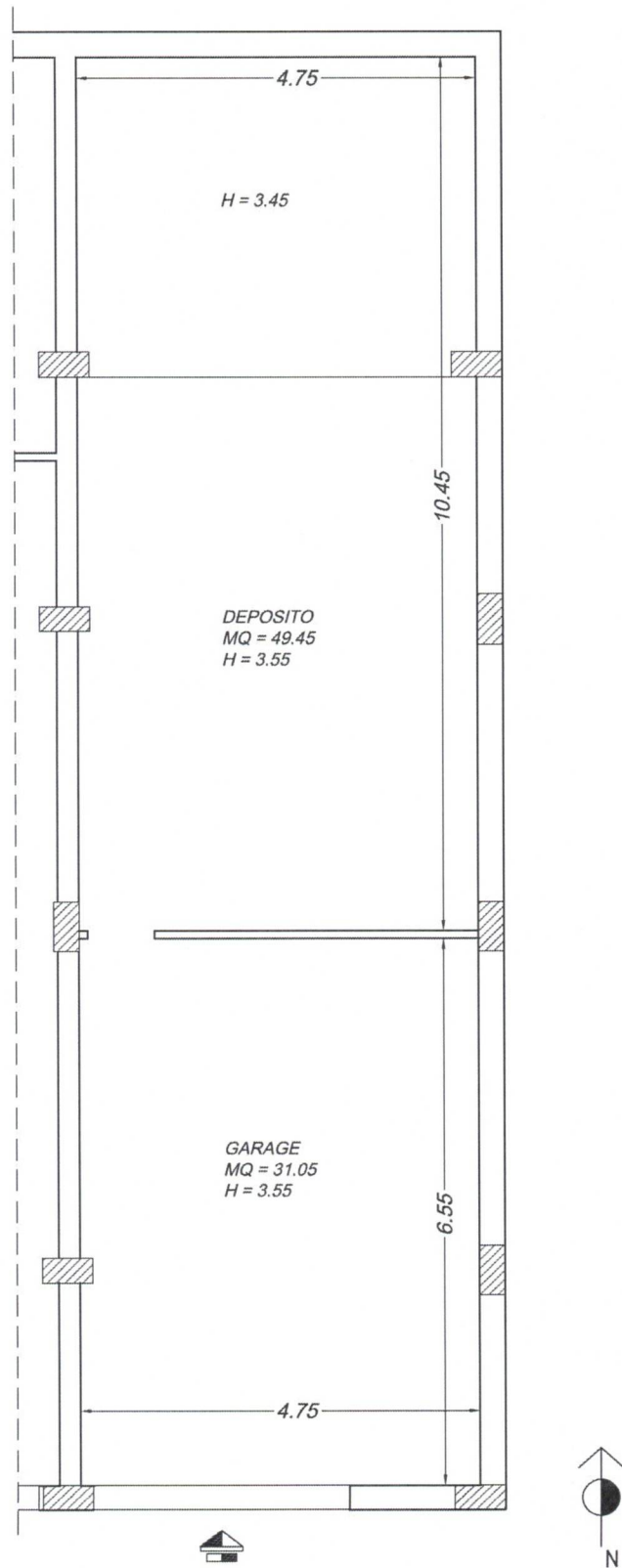


Figura 8 - Planimetria Stato di Fatto Foglio 23, p.lla 371, sub 5 (ex sub 2) - Piano S1

Si sono riscontrate delle variazioni tra la Planimetria dello Stato Reale dei luoghi e la Planimetria Catastale, le suddette sono di seguito descritte:

1 – Particella 371, sub 5 (ex sub 2): Il sub 5 (ex sub 2) identificato catastalmente come C/6 di mq 31, nello stato di fatto presenta una superficie utile di mq 80,50, in quanto una parte del sub 6 (ex sub 2) è stata accorpata al sub sopra citato. Pertanto bisogna effettuare una variazione catastale dovuta all'aumento di superficie riscontrato.

Il preventivo relativo ai costi di accatastamento dell'immobile sopra descritto è pari ad Euro 750,00.

Inoltre, nel progetto originario presentato al Comune di Bella, il locale era indicato come un Vuoto Tecnico Seminterrato privo di aperture, attualmente il locale è accessibile ed è adibito a deposito, pertanto si dovrà presentare Permesso di Costruire in Sanatoria per legittimare lo stato di fatto dei luoghi.

Nel Comune di Bella per effettuare la Sanatoria Edilizia è consentito l'Asservimento Urbanistico per la Volumetria aggiuntiva (in quanto il fabbricato ricade in Zona Agricola), utilizzando terreni posti in un raggio non superiore a 1.000 metri, anche di non proprietà.

I costi necessari per effettuare la Sanatoria Edilizia ammontano a circa 4.000,00 Euro.

Si specifica inoltre che gli importi elencati precedentemente non verranno computati all'interno del valore complessivo da assegnare al suddetto Lotto.

## 2° LOTTO:

### Descrizione attuale dei beni (fabbricati).

Locale in corso di costruzione ubicato a Bella (PZ), in Località San Antonio Casalini, n. 38, in Catasto al foglio 23, particella 371, Sub 6 (ex Sub 2), Piano S1, ed intestata a \_\_\_\_\_ per la Piena proprietà (1/1);

Abitazione ubicata a Bella (PZ), in Località San Antonio Casalini, n. 38, in Catasto Fabbricati al foglio 23, particella 371, Sub 7 (ex Sub 3), Piano T, A/2, adibito ad abitazione ed intestato a Z \_\_\_\_\_ per la Piena proprietà di (1/1);

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

Immobile in corso di costruzione ubicato a Bella (PZ), in Località San Antonio Casalini, snc, in Catasto Fabbricati al foglio 23, particella 371, Sub 2, F/3, ed intestato a \_\_\_\_\_ la proprietà (1/2) e \_\_\_\_\_ r la proprietà di (1/2);

Deposito ubicato a Bella (PZ), in Località San Antonio Casalini, snc, in Catasto Fabbricati al foglio 23, particella 371, Sub 3, Piano T, adibito a deposito ed intestato a \_\_\_\_\_ per la proprietà (1/2) e \_\_\_\_\_ per la proprietà di (1/2);

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

**I dati indicati nell'atto del pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali hanno individuato gli immobili, rappresentandone la storia catastale del compendio pignorato.**

### **PLANIMETRIE CATASTALI**

**Planimetria Catastale Foglio 23, p.lla 371, sub 6 (ex sub 2) – Piano S1**

**Il sub 6 (ex Sub 2) è accatastato come Locale in corso di Costruzione F/3, peranto non risulta presente in mappa.**

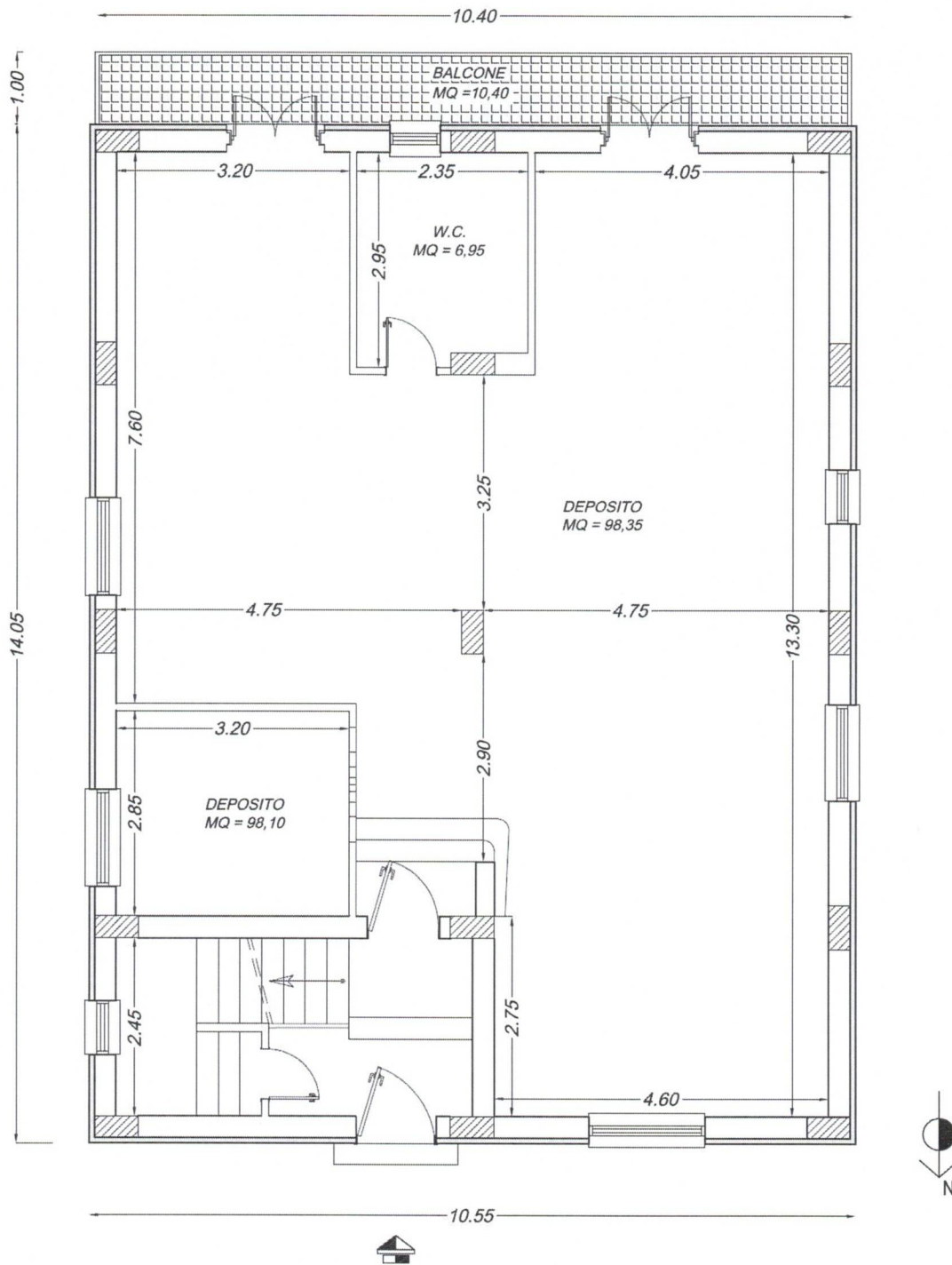


Figura 9 - Planimetria Catastale Foglio 23, p.lla 371, sub 7 (ex sub 3) - Piano T

### PLANIMETRIE STATO DI FATTO

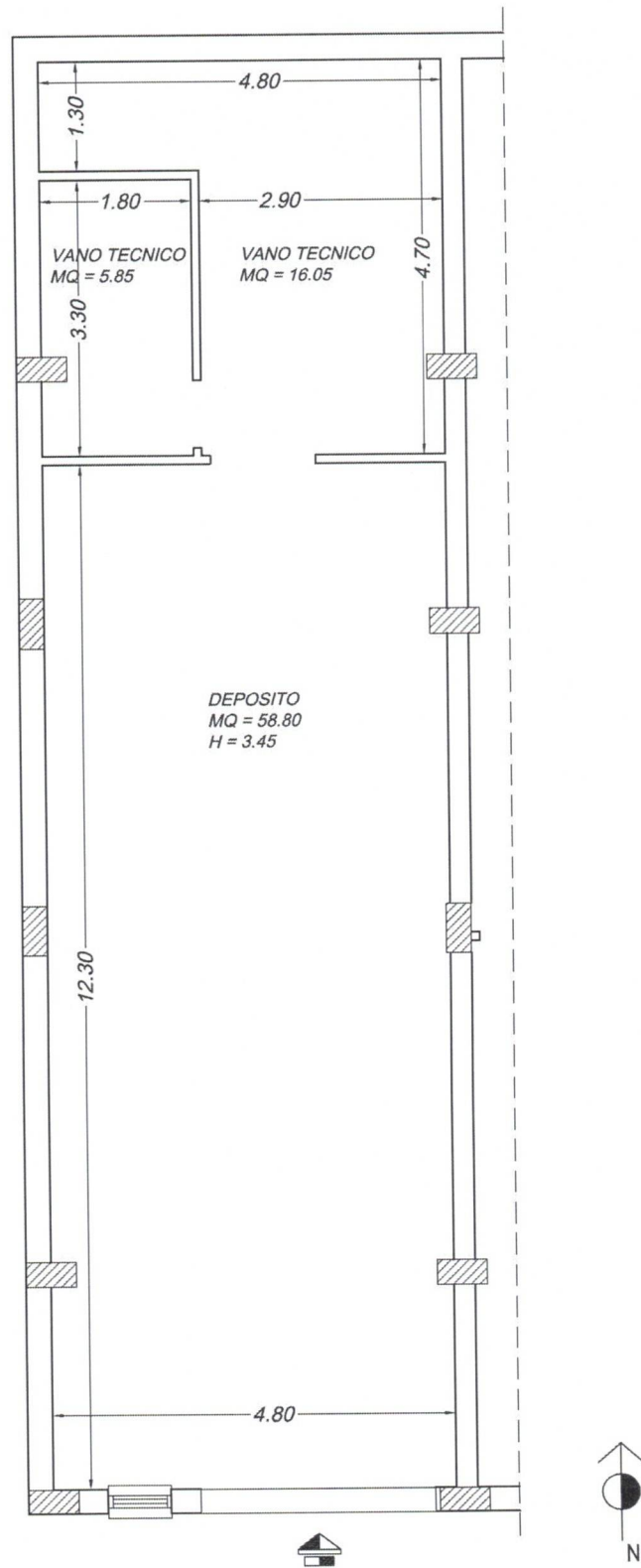


Figura 10 - Planimetria Stato di fatto Foglio 23, p.lla 371, sub 6 (ex sub 2) – Piano S1

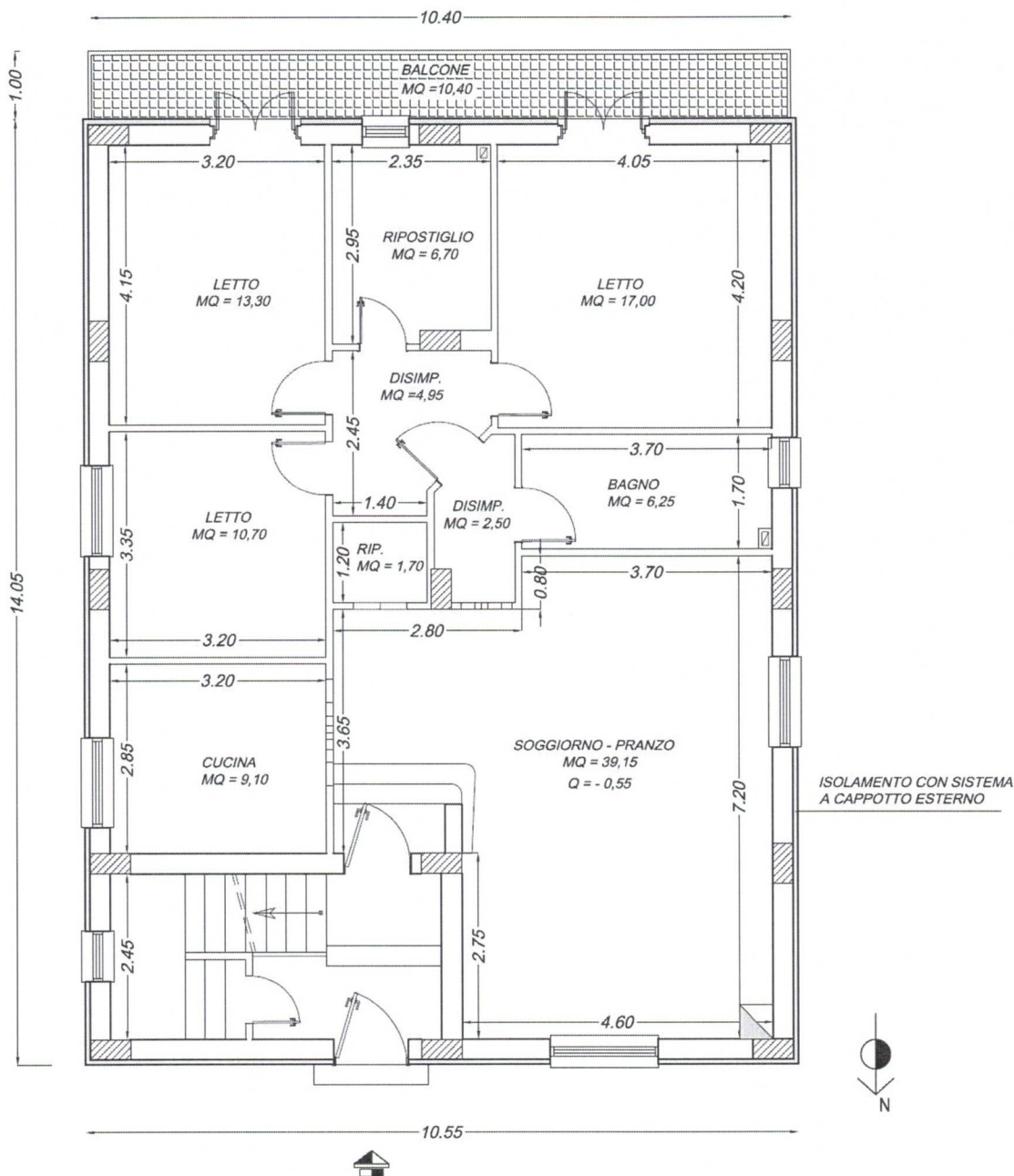


Figura 11 - Planimetria Stato di fatto Foglio 23, p.lla 371, sub 7 (ex sub 3)

Si sono riscontrate delle variazioni tra la Planimetria dello Stato Reale dei luoghi e la Planimetria Catastale, le suddette sono di seguito descritte:

1 – Particella 371, sub 6 (ex sub 2): il sub 6 (ex sub 2) identificato catastalmente come F/3 in corso di costruzione di mq 97,45, nello stato di fatto risulta ultimato, ed una parte della sua superficie è stata accorpata al sub 5 (ex sub 2), passando ad una superficie utile pari a mq 80,70. Pertanto bisogna effettuare una variazione catastale dovuta

**all'aumento di superficie riscontrato, passando dall'attuale consistenza catastale Cat. F/3 (Corso di Costruzione) a Cat. C/2 (Deposito).**

**Il preventivo relativo ai costi di accatastamento dell'immobile sopra descritto è pari ad Euro 750,00.**

Inoltre, nel progetto originario presentato al Comune di Bella, il locale era indicato come un Vuoto Tecnico Seminterrato privo di aperture, attualmente il locale è accessibile ed è adibito a deposito, pertanto si dovrà presentare Permesso di Costruire in Sanatoria per legittimare lo stato di fatto dei luoghi.

Nel Comune di Bella per effettuare la Sanatoria Edilizia è consentito l'Asservimento Urbanistico per la Volumetria aggiuntiva (in quanto il fabbricato ricade in Zona Agricola), utilizzando terreni posti in un raggio non superiore a 1.000 metri, anche di non proprietà.

**I costi necessari per effettuare la Sanatoria Edilizia ammontano a circa 6.500,00 Euro.**

**Si specifica inoltre che gli importi elencati precedentemente non verranno computati all'interno del valore complessivo da assegnare al suddetto Lotto.**

2 – Particella 371, sub 7 (ex sub 3): il sub 7 (ex sub 3) nell'atto di pignoramento era indicato come deposito C/2 ed a seguito di variazione catastale è diventato abitazione A/2. Il cambio di destinazione non è stato presentato anche al Comune di Bella, pertanto è necessario presentare Permesso di Costruire in Sanatoria per legittimare il cambio di destinazione effettuato.

Nel Comune di Bella per effettuare la Sanatoria Edilizia è consentito l'Asservimento Urbanistico per la Volumetria aggiuntiva (in quanto il fabbricato ricade in Zona Agricola), utilizzando terreni posti in un raggio non superiore a 1.000 metri, anche di non proprietà.

**I costi necessari per effettuare la Sanatoria Edilizia ammontano a circa 6.250,00 Euro.**

**Si specifica inoltre che gli importi elencati precedentemente non verranno computati all'interno del valore complessivo da assegnare al suddetto Lotto.**

#### **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:

**1° LOTTO:** – piena ed intera proprietà di un'Abitazione e Garage, ubicati a Bella (PZ), in Località San Antonio Casalini, n. 38, Piani S1-1. È composto da un'Abitazione e Garage,

facenti parte del fabbricato corrispondente alla particella 371 confina a nord con la Strada Provinciale Bella-San Cataldo-Avigliano, a sud ed est con la p.lla 276, ad ovest con la p.lla 111. Riportati in **Catasto Fabbricati del Comune di Bella (PZ) rispettivamente al foglio 23, particella 371, subalterno 4 e 5 (ex sub 2)**. Il descritto stato dei luoghi corrisponde alla consistenza catastale di 6 vani per l'Abitazione al sub 4 e 31 mq per il Garage al sub 5 (ex sub 2). Il fabbricato di cui fanno parte gli immobili oggetto della presente relazione peritale è stato oggetto di **Perizia Legge 219/81 e successiva Legge 12/88, Decreto N. \_\_\_\_\_, Pratica 918/219**, la cui domanda era intestata al \_\_\_\_\_; Il Garage è stato realizzato mediante domanda di **Concessione di Titolo Abilitativo Edilizio in Sanatoria, Pratica n. \_\_\_\_\_ del \_\_\_\_\_**. In data 28/04/2021 è stata presentata una **CILA Superbonus, Pratica Edilizia n. \_\_\_\_\_**, per lavori di Manutenzione Straordinaria. Non è stato possibile reperire il Certificato di Agibilità.

**PREZZO BASE D'ASTA:**

**€ 160.030,00 (euro centosessantamilatrenta/00)**

**2° LOTTO:** – piena ed intera proprietà di un **Locale in Corso di Costruzione e Abitazione**, ubicati a Bella (PZ), in Località San Antonio Casalini, n. 38, Piani S1-T. È composto da un Abitazione e Garage, facenti parte del fabbricato corrispondente alla particella 371 confina a nord con la Strada Provinciale Bella-San Cataldo-Avigliano, a sud ed est con la p.lla 276, ad ovest con la p.lla 111. Riportati in **Catasto Fabbricati del Comune di Bella (PZ) rispettivamente al foglio 23, particella 371, subalterno 6 (ex sub 2) e 7 (ex sub 3)**. Il descritto stato dei luoghi corrisponde alla consistenza catastale di 109,55 mq per il Locale in Corso di Costruzione al sub 6 (ex sub 2) e 7 vani per l'Abitazione al sub 7 (ex sub 3). Il fabbricato di cui fanno parte gli immobili oggetto della presente relazione peritale è stato oggetto di **Perizia Legge 219/81 e successiva Legge 12/88, Decreto N. \_\_\_\_\_, Pratica 918/219**, la cui domanda era intestata al \_\_\_\_\_; In data \_\_\_\_\_ stata presentata la D.I.A. N.591, a nome della sig.ra \_\_\_\_\_ riguardante i lavori di variazione interna e modifiche prospettiche al Piano Terra. In data 28/04/2021 è stata presentata una **CILA Superbonus, Pratica Edilizia n. \_\_\_\_\_**, per lavori di Manutenzione Straordinaria. Non è stato possibile reperire il Certificato di Agibilità.

**PREZZO BASE D'ASTA:**

**€ 158.692,50 (euro centocinquantottomilaseicentonovantadue/50)**

**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.

**1° LOTTO – STORICO VENTENNALE:**

- Abitazione ubicata a Bella (PZ), in Località San Antonio Casalini, n. 38, Piano 1 in Catasto Fabbricati al foglio 23, particella 371, Sub 4, proprietà del \_\_\_\_\_ per la Piena proprietà (1/1);
- Garage ubicato a Bella (PZ), in Località San Antonio Casalini, n. 38, Piano S1 in Catasto Fabbricati al foglio 23, particella 371, Sub 5 (ex Sub 2), proprietà del Sig. \_\_\_\_\_ la Piena proprietà (1/1);  
titolare degli immobili come si evince dalla

seguinte cronistoria:

- Immobile foglio 23, p.lla 371, sub 4: Il Sub 4 veniva realizzato tramite Costituzione del 16/05/2001, pratica n. 94055 in atti dal 16/05/2001 (n. 1912.1/2001) nel quale l'immobile era in possesso dei \_\_\_\_\_),  
\_\_\_\_\_ la quota di 1/2 \_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_ per la quota di 1/2; Tramite atto del \_\_\_\_\_ rogito di Pubblico Ufficiale DE BONIS CRISTALLI, con sede in Potenza (PZ), al repertorio n. 5010-UU, sede Potenza Registrazione n. \_\_\_\_\_ registrato in data \_\_\_\_\_ - DONAZIONE, Voltura \_\_\_\_\_ 5 – Pratica r \_\_\_\_\_ dal \_\_\_\_\_ a favore del \_\_\_\_\_ ita, nata a \_\_\_\_\_ per la quota di 1/1; il Sub 4 tramite atto di COMPRAVENDITA del \_\_\_\_\_ rogito di Pubblico Ufficiale CARRETTA FRANCESCO, con sede in Lavello (PZ), al repertorio n. \_\_\_\_\_, nota presentata con modello unico n \_\_\_\_\_ parto PI di Potenza (PZ), in atti dal \_\_\_\_\_ favore del Sig. \_\_\_\_\_ o \_\_\_\_\_



con sede in Potenza (PZ), al repertorio n. \_\_\_\_\_ J, sede Potenza Registrazione n. \_\_\_\_\_  
registrato in data \_\_\_\_\_ 5 – DONAZIONE, Voltura n. \_\_\_\_\_ – Pratica n. \_\_\_\_\_  
n atti dal 2 \_\_\_\_\_ a favore della \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_ per la quota di 1/1; a seguito di  
variazione del 28/04/2006 Pratica n. \_\_\_\_\_ in atti dal \_\_\_\_\_ DIVISIONE-  
ULTIMAZIONE DI FABBRICATO URBANO n. 2360.1/2006, il Sub 2 veniva soppresso  
e generava il Sub 5 e 6;

- Immobile foglio 23, p.lla 371, sub 7 (ex sub 3): il Sub 3 Il Sub 2 veniva realizzato tramite  
Costituzione del \_\_\_\_\_ 1, pratica n. \_\_\_\_\_ n atti dal 1 \_\_\_\_\_ (n. 1912.1/2001) nel  
quale l'immobile era in possesso dei \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_ per la quota di 1/2 € \_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_ per la quota di

1/2; Tramite atto del 16/05/2005 a rogito di Pubblico Ufficiale DE BONIS CRISTALLI,  
con sede in Potenza (PZ), al repertorio n. \_\_\_\_\_ sede Potenza Registrazione n. \_\_\_\_\_

registrato in data \_\_\_\_\_ – DONAZIONE, Voltura n. \_\_\_\_\_ 5 – Pratica n. \_\_\_\_\_  
in atti dal \_\_\_\_\_ a favore della \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_ per la quota di 1/1; a seguito di  
variazione della destinazione d'uso, del 1 \_\_\_\_\_ pratica n. \_\_\_\_\_ n atti dal \_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_ 3 veniva soppresso e generava il Sub 7;

#### **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.**

- 1° LOTTO: Abitazione in Catasto fabbricati al foglio 23, part. 371, sub 4 e Garage in Catasto fabbricati al foglio 23, part. 371, sub 5 (ex Sub 2): Il fabbricato di cui fanno parte gli immobili oggetto della presente relazione peritale è stato oggetto di **Perizia Legge 219/81 e successiva Legge 12/88, Decreto N. 594, Pratica \_\_\_\_\_** la cui domanda era intestata al \_\_\_\_\_; Garage è stato realizzato mediante domanda di **Concessione di Titolo Abilitativo Edilizio in Sanatoria, Pratica n \_\_\_\_\_** stata presentata una **CILA Superbonus, Pratica Edilizia n. \_\_\_\_\_** per lavori di Manutenzione Straordinaria.

- 2° LOTTO: Locale in Corso di Costruzione al foglio 23, part. 371, sub 6 (ex Sub 2) e Abitazione in Catasto fabbricati al foglio 23, part. 371, sub 7 (ex Sub 3): Il fabbricato di cui fanno parte gli immobili oggetto della presente relazione peritale è stato oggetto di **Perizia Legge 219/81 e successiva Legge 12/88, Decreto \_\_\_\_\_** la cui domanda era intestata al \_\_\_\_\_; **In data 23/01/2007 è stata presentata la D.I.A. N. \_\_\_\_\_**, a nome della sig \_\_\_\_\_ riguardante i lavori di variazione interna e modifiche prospettiche al Piano Terra; in data 28/04/2021 è stata presentata una **CILA Superbonus, Pratica Edilizia n. \_\_\_\_\_**, per lavori di Manutenzione Straordinaria

#### **DESTINAZIONE URBANISTICA DELL'AREA DI SEDIME DELL'IMMOBILE:**

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

- Foglio n. 23, particella nn. 371, ricade nella **Zona Agricola del Comune di Bella (PZ).**

#### **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 descritto di seguito:

1° LOTTO: Gli immobili al foglio 23, p.lla 371, sub. 4 – 5 (ex Sub 2) sono nella disponibilità del \_\_\_\_\_ attuale proprietario, risultano occupati \_\_\_\_\_

2° LOTTO: Gli immobili al foglio 23, p.lla 371, sub 6 (ex Sub 2) e Sub7 (ex Sub 3) sono nella disponibilità della \_\_\_\_\_ tuale proprietaria; risultano occupati dal Sig. \_\_\_\_\_ relativo nucleo familiare di \_\_\_\_\_

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

L’esperto deve procedere alla specificazione dei vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene. In particolare ed a titolo esemplificativo, l’esperto stimatore deve:

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

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

- b) verificare la pendenza di procedimenti giudiziari civili relativi ai medesimi beni pignorati, acquisendo copia dell'atto introduttivo e riferendo circa lo stato del detto procedimento, la documentazione così acquisita sarà allegata alla relazione;
- c) acquisire copia di eventuale provvedimento giudiziale di assegnazione al coniuge della casa coniugale;
- d) acquisire copia di provvedimenti impositivi di vincoli storico-artistici;
- e) verificare – per gli immobili per i quali sia esistente un condominio – l'esistenza di regolamento condominiale e la eventuale trascrizione dello stesso;
- f) acquisire copia degli atti impositivi di servitù sul bene pignorato eventualmente risultanti dai Registri Immobiliari.

In particolare, nell'ipotesi in cui sul bene risultino essere stati eseguiti provvedimenti di sequestro penale, l'esperto acquisirà la relativa documentazione presso gli uffici competenti, depositando copia del provvedimento e del verbale di esecuzione del sequestro, informandone tempestivamente il G.E. per l'adozione dei provvedimenti circa il prosieguo delle operazioni di stima.

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

In particolare, l'esperto indicherà:

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

Tra questi si segnalano in linea di principio:

Domande giudiziali; Atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura; Convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge; Altri pesi o limitazioni d'uso, anche di natura condominiale; Provvedimenti di imposizione di vincoli storico-artistici e di altro tipo.

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

Tra questi si segnalano:

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

Sul bene pignorato sussistono le seguenti formalità pregiudizievoli:

- **TRASCRIZIONE DI PIGNORAMENTO NN.** n. 04 nascente da verbale di pignoramento immobili notificato dal Tribunale in atti dal \_\_\_\_\_, n. rep. 434 a favore della \_\_\_\_\_ in sede legale in V \_\_\_\_\_, contro i \_\_\_\_\_ somma di Euro 15.857,82 (Euro quindicimilaottococinquantesette,82) oltre quant'altro dovuto per interessi e spese fino all'effettivo soddisfo.

**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 Bella (PZ), alla Località San Antonio Casalini, n. 38, in Catasto Fabbricati al foglio 23, Particella 371, Sub 4, Sub 5 (ex Sub 2), Sub 6 (ex Sub 2), Sub 7 (ex Sub 3), 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, e dalla Certificazione Notarile, depositata agli atti della procedura 136/2004 R.G.E., non risulta che i beni pignorati siano gravati da alcun censo, livello ed alcun tipo di uso civico pertanto risulta che il debitore pignorato, i

ercitano il loro diritto sui beni in quanto proprietari 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 dagli occupanti degli immobili oggetto della presente relazione peritale non è stato attualmente possibile reperire informazioni sulle spese fisse di gestione, su spese straordinarie già deliberate. Inoltre 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 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 Bella (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 Bella (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 1° 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 1 è stato attribuito il più probabile valore di mercato nella misura di **€/mq 900,00**, per il Garage/Deposito al Piano S1 un valore di mercato di **€/mq 400,00**, sulla scorta di indagini di mercato effettuate presso l'agenzia delle entrate per immobili simili a quello oggetto della presente e tenuto conto dei costi relativi alla Sanatoria Edilizia, il tutto come da tabella che segue:

<b>Valore dell'Abitazione e Garage ubicati a Bella (PZ), in Località San Antonio Casalini, n. 38.</b>						
Foglio	Particella	Sub	Descrizione	Sup. Commerciale mq	Valore al mq	Valore totale
23	371	4	Abitazione Piano I	137,10	€ 900,00	€ 123.390,00
23	371	5 (ex Sub 2)	Garage/Deposito Piano S1	91,60	€ 400,00	€ 36.640,00
<b>Totale Valore Immobile</b>						<b>€ 160.030,00</b>

**Il valore della quota spettante all'esecutate per il 1°LOTTO è di:**

**€ 160.030,00 (euro centosessantamilatrenta/00)**

**VALORE 2° 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 (Ex Locale in Corso di Costruzione) al Piano S1 è stato attribuito il più probabile valore di mercato nella misura di **€/mq 470,00**, per l'Abitazione al Piano T **€/mq 850,00**, sulla scorta di indagini di mercato effettuate presso l'agenzia delle entrate per immobili simili a quello oggetto della presente e tenuto conto dei costi relativi alla Sanatoria Edilizia, il tutto come da tabella che segue:

<b>Valore del Locale in Corso di Costruzione e dell'Abitazione a Bella (PZ), in Località San Antonio Casalini, n. 38.</b>						
Foglio	Particella	Sub	Descrizione	Sup. Commerciale mq	Valore al mq	Valore totale
23	371	6 (ex Sub 2)	Deposito (Ex Loc. Corso Costruzione) Piano S1	92,50	€ 470,00	€ 43.475,00
23	371	7 (ex Sub 3)	Abitazione Piano T	135,55	€ 850,00	€ 115.217,50
<b>Totale Valore Immobile</b>						<b>€ 158.692,50</b>

**Il valore della quota spettante all'esecutate per il 2°LOTTO è di:**

**€ 158.692,50 (euro centocinquantottomilaseicentonovantadue/50)**

**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 Bella ed individuati catastalmente al:

- foglio 23, particelle 371, sub 4; (proprietà 1/1)
- foglio 23, particella 371, sub 5 (ex Sub 2); (proprietà 1/1)

intestati al Sig. \_\_\_\_\_, sono stati pignorati per i diritti di proprietà indicati precedentemente del \_\_\_\_\_

- foglio 23, particella 371, sub 6 (ex Sub 2); (proprietà 1/1)
- foglio 23, particella 371, sub 7 (ex Sub 3); (proprietà 1/1)

intestati alla \_\_\_\_\_, sono stati pignorati per i diritti di proprietà indicati precedentemente della \_\_\_\_\_

**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 Bella (PZ) risulta che:

- Dal Certificato di Residenza Storico, rilasciato dal competente Ufficio Anagrafe del Comune di Potenza (PZ), risulta che gli esecutate S<sup>ra</sup> \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_ **la data del pignoramento (27/10/2004)**, risultavano iscritti nella popolazione residente nel Comune di Bella (PZ).

- Dal Certificato di Residenza, rilasciato dal competente Ufficio Anagrafe del Comune di Bella (PZ), risulta che gli esecutate \_\_\_\_\_ **data odierna**, risiede nel Comune di Bella (PZ) \_\_\_\_\_, 5, \_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_ **a, alla data odierna**, \_\_\_\_\_

- Dal Certificato di Matrimonio, rilasciato dal competente Ufficio Anagrafe del Comune di Bella (PZ), risulta che l'esecutate \_\_\_\_\_

- Dal Certificato di Matrimonio, rilasciato dal competente Ufficio Anagrafe del Comune di Bella (PZ), risulta che l'esecutata Sig. \_\_\_\_\_, \_\_\_\_\_ in con la \_\_\_\_\_ in regime di separazione dei beni, e che con provvedimento del Tribunale di Potenza in data \_\_\_\_\_ le fra i coniugi di cui \_\_\_\_\_ all'atto di matrimonio controscritto.

**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 2023

Il C.T.U.

Arch. Canio ROMANIELLO

