

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

**67/2024 R.G.E.**  
**UDIENZA:**  
**06/05/2026**

AUTORITA' GIUDIZIARIA

Tribunale di Potenza Sezione Civile

Giudice designato: dott.ssa Angela ALBORINO

Causa Civile promossa da:.

Contro:

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

Indice degli atti depositati

A. Relazione Tecnica

B. Allegati:

1. Schede tecniche riepilogative
2. Planimetrie
3. Documentazione Fotografica
4. Visure Catastali
5. Certificati e Documentazione rilasciata dal Comune di ... e Regione Basilicata
6. Quotazioni Immobiliari
7. Verbali d'accesso
8. Spese Documentate
9. Parcella professionale

Pietragalla (PZ), Ottobre 2025

IL CTU  
(Arch. Canio ROMANIELLO)

  
\_\_\_\_\_  
Romaniello  
architetto  
631 sez. A

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

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

# **Relazione Tecnica**

**67/2024 R.G.E.**

**Al sig. Giudice dell'Esecuzione**

**Dott.ssa Angela ALBORINO**

**TRIBUNALE DI**

**POTENZA**

OGGETTO: Tribunale di Potenza - Sezione Civile Ufficio Espropriazioni Immobiliari  
67/2024 R.G.E.

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 Angela ALBORINO, al fine di relazionare in merito ai quesiti formulati all'udienza di giuramento del 05/04/2025.

Esaminata la documentazione depositata agli atti, insieme al Custode Avv. Valentina CUOMO, fissavamo per il giorno 24 del mese di Aprile 2025 alle ore 10.30 il primo accesso ai luoghi oggetto del Procedimento, siti nel Comune di Barile (PZ), alla Via Acqua del Salice, n. 3, ove si invitavano le parti a presenziare alle attività.

All'ora suddetta del giorno in parola, sui luoghi oggetto di procedimento si sono presentati il Sig. ... , debitore esecutato, identificato a mezzo documento identità n. rilasciata dal Comune di Barile il e la Sig.ra ..., debitrice esecutata, identificata a mezzo documento d'identità rilasciata dal Comune di Barile , che hanno consentito l'accesso agli immobili oggetto di pignoramento, permettendo la verifica dello stato dei luoghi, le misurazioni ed il rilievo fotografico.

Successivamente, ci si spostava alla C.da Difesa, snc, del Comune di Barile (PZ), per la prosecuzione delle operazione di accesso agli immobili pignorati, verificandone lo stato dei luoghi, le misurazioni ed il rilievo fotografico.

Le suddette operazioni peritali terminavano alle ore 11.45.

Si fissava per il giorno 11 del mese di Settembre 2025 alle ore 10.00 il secondo accesso ai luoghi oggetto del Procedimento, siti nel Comune di Barile (PZ), alla Via Acqua del Salice, n. 3, ove si invitavano le parti a presenziare alle attività.

All'ora suddetta del giorno in parola, sui luoghi oggetto di procedimento si sono presentati il Sig. ... , debitore esecutato, identificato a mezzo documento identità rilasciata dal Comune di Barile il che ha consentito l'accesso agli immobili oggetto di pignoramento, permettendo la verifica dello stato dei luoghi, le misurazioni ed il rilievo fotografico.

Successivamente, ci si spostava alla C.da Difesa, snc, del Comune di Barile (PZ), per la prosecuzione delle operazione di accesso agli immobili pignorati, verificandone lo stato dei luoghi, le misurazioni ed il rilievo fotografico.

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

Le suddette operazioni peritali terminavano alle ore 12.00.

## 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 Barile (PZ) e dai sopralluoghi effettuati è emerso che:

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

### **PRIMO LOTTO:**

**DEPOSITO PIANO SEMINTERRATO – Foglio 8, p.lla 1628, Sub 16:**

1) La variazione riscontrata riguarda una diversa distribuzione degli spazi interni, così come evidenziato nella pianta dello Stato di Fatto con i muri segnati in rosso. Nello specifico è stato realizzato un nuovo tramezzo per la realizzazione di un bagno di servizio all'interno del deposito.

Per Sanare la variazione riscontrata sarà necessario presentare al Comune di Barile richiesta di CILA Postuma (in Sanatoria).

Il costo necessario per presentare CILA Postuma ammonta a Euro 1.250,00 (Euro milleduecentocinquanta/00).

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

Il costo relativo alla Variazione Catastale è pari ad Euro 750,00 (Euro settecentocinquanta/00).

Si specifica che i costi complessivi necessari per la presentazione della CILA Postuma al Comune di Barile e la relativa variazione Catastale non verranno computati all'interno del valore complessivo da assegnare al suddetto Lotto, gli stessi saranno a carico dell'aggiudicatario.

Da ribadire che le variazioni apportate al fabbricato sopra descritte, non vanno a modificare né la volumetria, né la consistenza catastale dell'immobile ma la sola distribuzione degli spazi interni.

### **SECONDO LOTTO:**

**ABITAZIONE PIANO TERRA E PRIMO – Foglio 3, p.lla 459:**

1) La variazione riscontrata riguarda una diversa distribuzione degli spazi interni, così come evidenziato nella pianta dello Stato di Fatto con i muri segnati in rosso. Nello specifico Al Piano Primo è stato realizzato un tramezzo in una delle due camere da letto, sono stati creati due ambienti destinati a salotto e letto.

Per Sanare la variazione riscontrata sarà necessario presentare al Comune di Barile richiesta di CILA Postuma (in Sanatoria).

**Il costo necessario per presentare CILA Postuma ammonta a Euro 1.250,00 (Euro milleduecentocinquanta/00).**

**Inoltre bisognerà effettuare la Variazione Catastale per aggiornare la diversa distribuzione degli spazi interni.**

**Il costo relativo alla Variazione Catastale è pari ad Euro 750,00 (Euro settecentocinquanta/00).**

**Si specifica che i costi complessivi necessari per la presentazione della CILA Postuma al Comune di Barile e la relativa variazione Catastale non verranno computati all'interno del valore complessivo da assegnare al suddetto Lotto, gli stessi saranno a carico dell'aggiudicatario.**

**Da ribadire che le variazioni apportate al fabbricato sopra descritte, non vanno a modificare né la volumetria, né la consistenza catastale dell'immobile ma la sola distribuzione degli spazi interni.**

**2) Durante il sopralluogo si è riscontrata la presenza di un deposito, realizzato in struttura leggera prefabbricata, così come evidenziato nella pianta dello Stato di Fatto con un riquadro segnato in rosso.**

**Lo scrivente CTU consiglia lo smontaggio della Struttura prefabbricata leggera. I costi necessari per la rimozione ammontano ad Euro 100,00 al mq (Euro cento,00), per un totale pari ad Euro 2.500,00 (Euro duemilacinquecento,00). I Costi per lo smontaggio della struttura rinvenuta in loco verranno detratti dal valore assegnato al LOTTO.**

**Si specifica che i costi complessivi necessari elencati in precedenza per la presentazione della Documentazione al Comune di Barile e le relative variazioni Catastale non verranno computati all'interno del valore complessivo da assegnare al suddetto Lotto, gli stessi saranno a carico dell'aggiudicatario.**

**Da ribadire che la presenza della struttura riscontrata sopra descritta, va a modificare sia la volumetria che la consistenza catastale dell'immobile.**

**TERZO LOTTO:**

**TERRENO – Foglio 3, p.lla 68:**

**1) Durante il sopralluogo si è riscontrata, all'interno del terreno, la presenza di un deposito e di un pozzo, che l'esecutore ha dichiarato essere stati realizzati antecedentemente il 1 settembre 1967.**

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.

Dalla Nota di Trascrizione: atto giudiziario del 11/06/2024, rep. 1345, emesso dal UFFICIO GIUDIZIARIO CORTE DI APPELLO DI POTENZA, trascritto il 04/05/2024 ai nn. 10630/9063, Atto Esecutivo o Cautelare a favore di.

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

- **Deposito:** cat. C/2 ubicato a Barile (PZ), in Via Acqua del Salice, n. 3, identificato in Catasto Fabbricati al Foglio 8, Particella 1628, Sub 16, Piano S1, Attuali proprietari, ..per la Quota di Proprietà (1/2),... per la Quota di Proprietà (1/2);
- **Deposito:** cat. C/2 ubicato a Barile (PZ), in Via Acqua del Salice, n. 3, identificato in Catasto Fabbricati al Foglio 8, Particella 1628, Sub 18, Piano S1, Attuali ...proprietari per la Quota di Proprietà (1/2), ....per la Quota di Proprietà (1/2);

- **Abitazione:** cat. A/2 ubicata a Barile (PZ), in Via Acqua del Salice, n. 3, identificata in Catasto Fabbricati al Foglio **8**, Particella **1628**, Sub **31**, Piano 2, Attuali proprietari ...per la Quota di Proprietà (1/2), ...per la Quota di Proprietà (1/2);
- **Abitazione:** cat. A/2 ubicata a Barile (PZ), in C.da Difesa, snc, identificata in Catasto Fabbricati al Foglio **3**, Particella **459**, Piano T-1, Attuale proprietario ...per la Quota di Proprietà (1/1);
- **Terreno:** ubicato a Barile (PZ), alla C.da Difesa, snc, identificato in Catasto Terreni al Foglio **4**, Particella **206**, Attuale proprietario ...per la Quota di Proprietà (1/1);
- **Terreno:** ubicato a Barile (PZ), alla C.da Difesa, snc, identificato in Catasto Terreni al Foglio **3**, Particella **64**, Attuali proprietari ...per la Quota di Proprietà (1/1); COMUNE DI BARILE, C.F.: 85000530767 Diritto del Concedente (1/1);
- **Terreno:** ubicato a Barile (PZ), alla C.da Difesa, snc, identificato in Catasto Terreni al Foglio **3**, Particella **65**, Attuale proprietario... per la Quota di Proprietà (1/1);
- **Terreno:** ubicato a Barile (PZ), alla C.da Difesa, snc, identificato in Catasto Terreni al Foglio **3**, Particella **66**, Attuale proprietario ... per la Quota di Proprietà (1/1);
- **Terreno:** ubicato a Barile (PZ), alla C.da Difesa, snc, identificato in Catasto Terreni al Foglio **3**, Particella **68**, Attuali proprietari.... per la Quota di Proprietà (1/1); COMUNE DI BARILE, C.F.: 85000530767 Diritto del Concedente (1/1);
- **Terreno:** ubicato a Barile (PZ), alla C.da Difesa, snc, identificato in Catasto Terreni al Foglio **3**, Particella **223**, Attuali proprietari ...per la Quota di Proprietà (1/1); COMUNE DI BARILE, C.F.: 85000530767 Diritto del Concedente (1/1);
- **Terreno:** ubicato a Barile (PZ), alla C.da Difesa, snc, identificato in Catasto Terreni al Foglio **3**, Particella **224**, Attuale proprietario... per la Quota di Proprietà (1/1);
- **Terreno:** ubicato a Barile (PZ), alla C.da Difesa, snc, identificato in Catasto Terreni al Foglio **3**, Particella **279**, Attuali proprietari.... per la Quota di Proprietà (1/1); COMUNE DI BARILE, C.F.: 85000530767 Diritto del Concedente (1/1);
- **Terreno:** ubicato a Barile (PZ), alla C.da Difesa, snc, identificato in Catasto Terreni al Foglio **3**, Particella **280**, Attuali proprietari... per la Quota di Proprietà (1/1); COMUNE DI BARILE, C.F.: 85000530767 Diritto del Concedente (1/1);
- **Terreno:** ubicato a Barile (PZ), alla C.da Difesa, snc, identificato in Catasto Terreni al Foglio **3**, Particella **287**, Attuali proprietari... per la Quota di Proprietà (1/1); COMUNE DI BARILE, C.F.: 85000530767 Diritto del Concedente (1/1);
- **Terreno:** ubicato a Barile (PZ), alla C.da Difesa, snc, identificato in Catasto Terreni al Foglio **3**, Particella **439**, Attuale proprietario.... per la Quota di Proprietà (1/1);

- **Terreno:** ubicato a Barile (PZ), alla C.da Difesa, snc, identificato in Catasto Terreni al Foglio 3, Particella 559, Attuale proprietario ..per la Quota di Proprietà (1/1);
- **Terreno:** ubicato a Barile (PZ), alla C.da Difesa, snc, identificato in Catasto Terreni al Foglio 3, Particella 560, Attuali proprietari ...per la Quota di Proprietà (1/1); COMUNE DI BARILE, C.F.: 85000530767 Diritto del Concedente (1/1);

Considerata la destinazione d'uso, nonché l'ubicazione geografica ed i servizi di comunicazione, l'immobile sopra descritto ed oggetto del pignoramento, lo stesso è stato da me C.T.U accorpato in un **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.

**PRIMO LOTTO** è composto dai due garage e dall'abitazione in via Acqua del Salice, n. 3 e risulta così strutturato:

- **Deposito ubicato a Barile (PZ), in Via Acqua del Salice, n. 3**, in Catasto al foglio 8, particella 1628, Sub 16, Piano S1, cat. C/2, intestato **..per la Quota di Proprietà (1/2), .. per la Quota di Proprietà (1/2);**
- **Deposito ubicato a Barile (PZ), in Via Acqua del Salice, n. 3**, in Catasto al foglio 8, particella 1628, Sub 18, Piano S1, cat. C/2, intestato **..per la Quota di Proprietà (1/2), ..., per la Quota di Proprietà (1/2);**
- **Abitazione ubicata a Barile (PZ), in Via Acqua del Salice, n. 3**, in Catasto al foglio 8, particella 1628, Sub 31, Piano 2, cat. A/2, intestato **.. per la Quota di Proprietà (1/2), ..., per la Quota di Proprietà (1/2).**

Le particelle indicate sono all'interno di un edificio condominiale identificato in Catasto Fabbricati del Comune di Barile al Foglio 8 particella 1628. La p.lla 1628 confina a nord, est e sud con la p.lla 1627, ad ovest con le p.lle 1408-1412.

**SECONDO LOTTO** è composto dall'abitazione ed il relativo terreno intorno, alla C.da Difesa, snc, e risulta così strutturato:

- **Abitazione ubicata a Barile (PZ), in C.da Difesa, snc**, in Catasto al foglio 3, particella 459, Piano T-1, cat. A/2, cat. A/2 ubicata a Barile (PZ), in C.da Difesa, snc, intestato **.. per la Quota di Proprietà (1/1);**
- **Terreno ubicato a Barile (PZ), in C.da Difesa, snc**, in Catasto al foglio 3, particella 560, vigneto 01, di ha 00.12.74, R.D. € 35,86, R.A. € 11,84, intestato a **.. per la Quota di Proprietà (1/1), COMUNE DI BARILE, Diritto del Concedente (1/1);**

Le p.lle 459-560, contigue tra loro confina a nord, est e sud con la p.lla 559, ad ovest con la Strada Comunale del Convento Vecchio.

**TERZO LOTTO** è composto dai terreni alla C.da Difesa, snc, e risulta così strutturato:

- **Terreno ubicato a Barile (PZ), in C.da Difesa, snc**, in Catasto al foglio 4, particella 206, vigneto 01, di ha 00.63.00, R.D. € 177,33, R.A. € 58,57, intestato a **.. per la Quota di Proprietà (1/1);**
- **Terreno ubicato a Barile (PZ), in C.da Difesa, snc**, in Catasto al foglio 3, particella 64, vigneto 01, di ha 00.07.28, R.D. € 20,49, R.A. € 6,77, intestato a **.. per la Quota di Proprietà (1/1),  
COMUNE DI BARILE, Diritto del Concedente (1/1);**
- **Terreno ubicato a Barile (PZ), in C.da Difesa, snc**, in Catasto al foglio 3, particella 65, vigneto 01, di ha 00.10.88, R.D. € 30,62, R.A. € 10,11, intestato a **.. per la Quota di Proprietà (1/1);**
- **Terreno ubicato a Barile (PZ), in C.da Difesa, snc**, in Catasto al foglio 3, particella 66, vigneto 01, di ha 00.20.08, R.D. € 56,52, R.A. € 18,67, intestato a **.. per la Quota di Proprietà (1/1);**
- **Terreno ubicato a Barile (PZ), in C.da Difesa, snc**, in Catasto al foglio 3, particella 68, vigneto uliveto 02, di ha 01.02.09, R.D. € 87,00, R.A. € 58,00, intestato a **.. per la Quota di Proprietà (1/1),  
COMUNE DI BARILE, Diritto del Concedente (1/1);**
- **Terreno ubicato a Barile (PZ), in C.da Difesa, snc**, in Catasto al foglio 3, particella 223, vigneto 01, di ha 00.10.86, R.D. € 30,57, R.A. € 10,10, intestato a **.. per la Quota di Proprietà (1/1),  
COMUNE DI BARILE, Diritto del Concedente (1/1);**
- **Terreno ubicato a Barile (PZ), in C.da Difesa, snc**, in Catasto al foglio 3, particella 224, vigneto 01, di ha 00.09.68, R.D. € 27,25, R.A. € 9,00, intestato a **.. per la Quota di Proprietà (1/1);**
- **Terreno ubicato a Barile (PZ), in C.da Difesa, snc**, in Catasto al foglio 3, particella 279, vigneto 01, di ha 00.40.99, R.D. € 115,37, R.A. € 38,11, intestato a **... per la Quota di Proprietà (1/1),  
COMUNE DI BARILE, Diritto del Concedente (1/1);**
- **Terreno ubicato a Barile (PZ), in C.da Difesa, snc**, in Catasto al foglio 3, particella 280, vigneto 01, di ha 00.61.72, R.D. € 173,72, R.A. € 57,38, intestato a **... per la Quota di Proprietà (1/1),  
COMUNE DI BARILE, Diritto del Concedente (1/1);**
- **Terreno ubicato a Barile (PZ), in C.da Difesa, snc**, in Catasto al foglio 3, particella 287, vigneto 01, di ha 00.10.86, R.D. € 30,57, R.A. € 10,10, intestato a **...per la Quota di Proprietà (1/1),  
COMUNE DI BARILE, Diritto del Concedente (1/1);**
- **Terreno ubicato a Barile (PZ), in C.da Difesa, snc**, in Catasto al foglio 3, particella 439, vigneto 01, di ha 00.20.93, R.D. € 58,91, R.A. € 19,46, intestato a **... per la Quota di Proprietà (1/1);**
- **Terreno ubicato a Barile (PZ), in C.da Difesa, snc**, in Catasto al foglio 3, particella 559, vigneto 01, di ha 00.70.08, R.D. € 197,25, R.A. € 65,14, intestato a **... per la Quota di Proprietà (1/1);**

Le particella 206 al foglio 4, confina a nord con una strada interpoderale, a sud con le p.lle 221-222-321, ad est con la p.lla 679, ad ovest con la p.lla 205; Le particelle 68-439, contigue tra loro, confinano a nord con una strada interpoderale, a sud con la strada vicinale della difesa, ad est con la p.lla 438, ad ovest con la p.lla 67; Le particelle 64-65-66-223-224-279-280-287-559, contigue tra loro, confinano a nord con una strada interpoderale, a sud con la strada vicinale della difesa, ad est con la p.lla 67, ad ovest con la p.lla 560 e la Strada Comunale del Convento Vecchio.

## **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:**

**- Deposito ubicato a Barile (PZ), in Via Acqua del Salice, n. 3, foglio 8, particella 1628, Sub 16, Piano S1 (... per la Quota di Proprietà 1/2 e .. per la Quota di Proprietà 1/2).**

Il Deposito è ubicato nel Comune di Barile (PZ), in Via Acqua del Salice, n. 3, ed è utilizzato dall'esecutate come garage.



**Figura 1 – Interno Deposito Via Acqua del Salice, n. 3, Sub 16.**

Vi si accede tramite una saracinesca elettrica in ferro, al suo interno è stato realizzato un piccolo bagno di servizio, presenta un'altezza interna tra i 3.65 ml. I pavimenti sono realizzati in cemento industriale, è dotato di impianto elettrico e di impianto idrico, presenta tinteggiatura delle pareti. È collegato mediante una porta al secondo deposito oggetto della procedura, il Sub 18. Nella parte interna si trova in buono stato di manutenzione, lo stesso dicasi non si può dire per la parte esterna, pertanto necessita di alcuni interventi.

**- Deposito ubicato a Barile (PZ), in Via Acqua del Salice, n. 3, foglio 8, particella 1628, Sub 18, Piano S1 (.. per la Quota di Proprietà 1/2 e ... per la Quota di Proprietà 1/2).**

Il Deposito è ubicato nel Comune di Barile (PZ), in Via Acqua del Salice, n. 3, ed è utilizzato dall'esecutate come garage. Vi si accede tramite una saracinesca elettrica in ferro, presenta un'altezza interna tra i 3.55 ml. I pavimenti sono realizzati in cemento industriale, è dotato di impianto elettrico, presenta tinteggiatura delle pareti. È collegato mediante una porta al secondo deposito oggetto della

procedura, il Sub 16. Nella parte interna si trova in buono stato di manutenzione, lo stesso dicasi non si può dire per la parte esterna, pertanto necessita di alcuni interventi.



**Figura 2 – Interno Deposito Via Acqua del Salice, n. 3, Sub 18.**

**- Abitazione ubicata a Barile (PZ), in Via Acqua del Salice, n. 3, foglio 8, particella 1628, Sub 31, Piano 2 (... per la Quota di Proprietà 1/2 e .... per la Quota di Proprietà 1/2).**

Il Fabbricato di cui l'abitazione fa parte è ubicato nel Comune di Barile (PZ), in Via Acqua del Salice, n. 3, realizzato in cemento armato con copertura a falda in latro-cemento e si sviluppa su cinque livelli, di cui uno seminterrato, è stato edificato mediante Concessione Edilizia n. 07 del 02/07/1997, Variante n. 31 del 22/10/2001.

Al Fabbricato si accede da un portone di ingresso principale che si immette su un piazzale in cemento, ad uso esclusivo dei condomini. Le unità immobiliari sono servite internamente sia da una Scala in C.A che un da ascensore. L'appartamento oggetto di pignoramento è ubicato al piano secondo, ed è il risultato della fusione di due appartamenti più piccoli, risulta composto da: un ingresso, una cucina, un soggiorno, un disimpegno, tre bagni, tre camere da letto, due studi e quattro ripostigli, l'altezza interna è 2,80 ml. Presenta tre balconi, con affaccio lungo il prospetto Anteriore, Posteriore e Laterale Destro del fabbricato, al quale vi si accede rispettivamente sia dalle camere da letto, dal soggiorno, dalla cucina e dallo studio.



**Figura 3 – Interno Appartamento Via Acqua del Salice, n. 3, Sub. 31.**

Le porte interne sono in legno, gli infissi sono in legno-alluminio con doppio vetro camera, ed il sistema di oscuramento avviene tramite avvolgibili in pvc, presenta tinteggiatura interna delle pareti. I pavimenti sono realizzati in parquet ad eccezione della cucina dove è presente un pavimento in piastrelle di gress. I rivestimenti alle pareti nei bagni sono realizzati mediante mosaici mentre nella cucina sono realizzati con piastrelle di ceramica. L'appartamento è dotato di impianto elettrico, di impianto idrico-sanitario e di impianto di riscaldamento con caldaia a gas e radiatori in ghisa. A seguito dei lavori del Superbonus 110 è stato realizzato un cappotto esterno che funge da coibentazione, è stato installato uno split nel soggiorno per il raffrescamento estivo ed un impianto fotovoltaico a servizio dell'appartamento da 6 kwatt. 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, pertanto non necessita di particolari interventi.

<b>Depositi ed Abitazione ubicati a Barile (PZ), in Via Acqua del Salice, n. 3.</b>				
Foglio	Particella	Qualità e classe	Intestazione Catastale	Rendita
8	1628	C/2 classe 01 Sub 16 67 mq	.. (1/2 Proprietà) .. (1/2 Proprietà)	€            41,52
8	1628	C/2 classe 01 Sub 18 31 mq	.. (1/2 Proprietà) .. (1/2 Proprietà)	€            19,21
8	1628	A/2 classe 03 Sub 31 11 vani	.. (1/2 Proprietà) .. (1/2 Proprietà)	€            852,15

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

<b>Depositi ed Abitazione ubicati a Barile (PZ), in Via Acqua del Salice, n. 3.</b>			
Descrizione	Mq lordi	Coef. Abbattimento	Mq netti
Superficie lorda Deposito Piano S1	71,75	1,00	71,75
Superficie lorda Deposito Piano S1	33,50	1,00	33,50
Superficie Lorda Abitazione Piano Secondo	204,75	1,00	204,75
Superficie Lorda Balconi Piano Secondo	50,70	1,00	50,70
<b>Superficie totale</b>			<b>360,70</b>

## **SECONDO LOTTO:**

**- Abitazione ubicata a Barile (PZ), in C.da Difesa, snc, foglio 3, particella 459, Piano T-1 (... per la Quota di Proprietà 1/1).**

L'abitazione è ubicata nel Comune di Barile (PZ), in C.da Difesa, snc, era un vecchio fabbricato colonico, realizzata in muratura portante con copertura a falda in legno e si sviluppa su due livelli, costruito all'inizio dell'800 ha subito lavori di ristrutturazione edilizia realizzati mediante Permesso di Costruire N. 16 del 06/07/2005. All'immobile, si accede tramite un cancello scorrevole che si immette sulla Strada Comunale del Convento Vecchio. Antistante il fabbricato è presente un piccolo piazzale realizzato in cemento industriale che funge da parcheggio autovetture.



**Figura 4 – Abitazione C.da Difesa, snc.**

Il Piano Terra è un locale unico dove si trova una cucina/soggiorno, presenta una copertura con volte a crociera con altezza interna variabile da un minimo di 3.50 ml fino ad un massimo di 4.50 ml, e mediante una scala interna si accede al Piano Primo, composto da un disimpegno, due camere da letto, un salotto ed un bagno, presenta un'altezza interna variabile che va da un massimo di 6,15 ml ad un minimo di 4,80 ml. E' presente un terrazzo chiuso sui tre lati da sette archi in muratura, al quale si accede dalla camere da letto e dal salotto, con affaccio lungo il prospetto Anteriore del fabbricato. Le porte interne dell'Abitazione sono in legno, gli infissi sono in legno con doppio vetro, mentre il sistema di oscuramento avviene tramite scuri interni in legno, presenta tinteggiatura interna delle pareti. I pavimenti sono realizzati in piastelle di gress, mentre i rivestimenti del bagno e della cucina sono realizzati con piastrelle di ceramica. L'appartamento è dotato di impianto elettrico, di impianto idrico-sanitario. Il riscaldamento dell'abitazione avviene sia tramite un camino a legna che mediante

una caldaia a gas a condensazione collegata a radiatori in ghisa. Al Piano Primo sono stati installati due split per il raffrescamento estivo e un impianto fotovoltaico a servizio dell'abitazione da 3 kwatt. L'abitazione è dotata 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.

Lungo il Prospetto Laterale destro del fabbricato è presente un deposito realizzato mediante una struttura leggera in legno, facilmente rimovibile, e presenta un'altezza media di 2,50 ml, la pavimentazione interna è realizzata in cemento industriale, ed attualmente è utilizzato dall'esecutate come Deposito attrezzi. Il suddetto ha una superficie lorda di 25,35 mq, è stato realizzato in assenza di Titolo Abilitativo. Antistante al fabbricato è presente un vecchio pozzo realizzato con struttura circolare in pietra.

Poco distante dal fabbricato è presente una piccola struttura realizzata in muratura, alla quale si accede da una scaletta che scende al di sotto del piano di campagna, dove si trova una piccola cantina interrata che presenta una copertura a volta. La suddetta ha una superficie lorda di 14,95 mq, ed altezza interna di 2,00 ml, è stato realizzato antecedentemente il primo settembre 1967.

**- Terreno ubicato a Barile (PZ), in C.da Difesa, snc, foglio 3, particella 560, (... per la Quota di Proprietà 1/1).**

Il terreno è ubicati nel Comune di Barile (PZ), alla C.da Difesa, fuori dall'ambito urbano a circa 2,5 Km dal centro cittadini di Barile, e ricade in Zona Agricola, facilmente raggiungibili dal centro cittadino prendendo la SP90 e proseguendo lungo la Strada Comunale del Convento Vecchio. Al terreno si accede tramite un cancello scorrevole che immette sulla Strada Comunale del Convento Vecchio. Il terreno presenta al suo interno un piccolo piazzale in cemento a servizio dell'abitazione descritta in precedenza, e la restante parte è destinata a giardino. Il terreno, perimetralmente, risulta interamente recintato e lungo il confine con la strada presenta inoltre siepi ed alberature del tipo sempreverde, presenta una leggera pendenza degradante verso est, con una buona struttura e tessitura, con andamento pressoché regolare.

<b>Abitazione ubicata a Barile (PZ), in C.da Difesa, snc.</b>						
Foglio	Particella	Qualità e classe		Intestazione Catastale	Rendita	
3	459	A/2 classe 01 7 vani		... (1/1 Proprietà)	€	433,82
<b>Terreni ubicati a Barile (PZ), alla C.da Difesa.</b>						
Foglio	Particella	Qualità e classe	Superficie	Intestazione Catastale	Reddito dominicale	Reddito agrario
3	560	Vigneto classe 01	Ha 00.12.74	... (1/1 Proprietà)	€ 35,86	€ 11,84
<b>Totale Ha 00.12.74</b>						

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

<b>Abitazione e terreno ubicati a Barile (PZ), in C.da Difesa, snc.</b>			
Descrizione	Mq lordi	Coef. Abbattimento	Mq netti
Superficie lorda Abitazione Piano Terra	95,50	1,00	95,50
Superficie lorda Abitazione Piano Primo	66,65	1,00	66,65
Superficie Lorda Terrazzo Piano Primo	28,80	1,00	28,80
Superficie Lorda Cantina Piano Interrato	14,95	1,00	14,95
Superficie Lorda Deposito Attrezzi Piano Terra	25,35	1,00	25,35
<b>Superficie totale</b>			<b>231,25</b>

### TERZO LOTTO:

- **Terreni ubicati a Barile (PZ), in C.da Difesa, snc, foglio 4, particella 206, foglio 3, particelle 65-66-224-439-559 (... per la Quota di Proprietà 1/1) e Terreni al foglio 3, particelle 64-68-223-279-280-287 (... per la Quota di Proprietà 1/1 e COMUNE DI BARILE Diritto del Concedente 1/1).**

I terreni sono ubicati nel Comune di Barile (PZ), alla C.da Difesa, fuori dall'ambito urbano a circa 2,5 Km dal centro cittadini di Barile, e ricadono in Zona Agricola, facilmente raggiungibili dal centro cittadino prendendo la SP90 e proseguendo lungo la Strada Comunale del Convento Vecchio. I terreni sono adibito a Vigneti e ad oggi sono coltivati dall'esecutate. Le particelle 64-223-279-280-287-559 sono i Vigneti più vecchi e con una produzione minore, in quanto presentano filari più radi e posti ad una maggiore distanza gli uni dagli altri. Le particelle 65-66-68-224 e la particella 206 (foglio 4) sono i Vigneti più giovani con una maggiore produzione e presentano dei filari molto più vicini tra di loro, rispetto ai precedenti.

Infine, la particella 439 presenta al suo interno un uliveto.

La particella 68 presenta al suo interno un piccolo fabbricato in muratura adibito al ricovero attrezzi e un pozzo, realizzati entrambi antecedentemente il primo settembre 1967.

Il terreni presentano una leggera pendenza degradante verso sud-est, con una buona struttura e tessitura, con andamento pressoché regolare. Lungo la strada interpoderale che consente l'accesso ai terreni sono presenti delle pompe collegate ad un pozzo di proprietà del Consorzio di Bonifica, installate con lo scopo di permettere l'irrigazione.



**Figura 5 – Differenza tra Vigneto vecchio e nuovo, C.da Difesa, snc.**

<b>Terreni ubicati a Barile (PZ), alla C.da Difesa.</b>						
<b>Foglio</b>	<b>Particella</b>	<b>Qualità e classe</b>	<b>Superficie</b>	<b>Intestazione Catastale</b>	<b>Reddito dominicale</b>	<b>Reddito agrario</b>
4	206	Vigneto classe 01	Ha 00.63.00	... (1/1 Proprietà)	€ 177,33	€ 58,57
3	64	Vigneto classe 01	Ha 00.07.28	... (1/1 Proprietà) COMUNE BARILE (Diritto del Concedente 1/1)	€ 20,49	€ 6,77
3	65	Vigneto classe 01	Ha 00.10.88	.... (1/1 Proprietà)	€ 30,62	€ 10,11
3	66	Vigneto classe 01	Ha 00.20.08	... (1/1 Proprietà)	€ 56,52	€ 18,67
3	68	Vigneto Uliveto classe 02	Ha 01.02.09	.... (1/1 Proprietà) COMUNE BARILE (Diritto del Concedente 1/1)	€ 87,00	€ 58,00

3	223	Vigneto classe 01	Ha 00.10.86	.... (1/1 Proprietà) COMUNE BARILE (Diritto del Concedente 1/1)	€ 30,57	€ 10,10
3	224	Vigneto classe 01	Ha 00.09.68	..... (1/1 Proprietà)	€ 27,25	€ 9,00
3	279	Vigneto classe 01	Ha 00.40.99	..... (1/1 Proprietà) COMUNE BARILE (Diritto del Concedente 1/1)	€ 115,37	€ 38,11
3	280	Vigneto classe 01	Ha 00.61.72	.... (1/1 Proprietà) COMUNE BARILE (Diritto del Concedente 1/1)	€ 173,72	€ 57,38
3	287	Vigneto classe 01	Ha 00.10.86	.... (1/1 Proprietà) COMUNE BARILE (Diritto del Concedente 1/1)	€ 30,57	€ 10,10
3	439	Vigneto classe 01	Ha 00.20.93	..... (1/1 Proprietà)	€ 58,91	€ 19,46
3	559	Vigneto classe 01	Ha 00.70.08	..... (1/1 Proprietà)	€ 197,25	€ 65,14
<b>Totale Ha 04.28.45</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.**

**PRIMO LOTTO:**

Descrizione attuale dei beni (fabbricati).

- Deposito ubicato a Barile (PZ), in Via Acqua del Salice, n. 3, in Catasto Fabbricati al foglio 8, particella 1628, Sub 16, Piano S1, cat. C/2, ed intestato a ... per la Quota di Proprietà (1/2), ..., per la Quota di Proprietà (1/2);
- Deposito ubicato a Barile (PZ), in Via Acqua del Salice, n. 3, in Catasto Fabbricati al foglio 8, particella 1628, Sub 18, Piano S1, cat. C/2, ed intestato a ... per la Quota di Proprietà (1/2), ..., per la Quota di Proprietà (1/2);
- Abitazione ubicata a Barile (PZ), in Via Acqua del Salice, n. 3, in Catasto Fabbricati al foglio 8, particella 1628, Sub 31, Piano 2, cat. A/2, ed intestato a ... per la Quota di Proprietà (1/2), ..., per la Quota di Proprietà (1/2).

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

- Deposito ubicato a Barile (PZ), in Via Acqua del Salice, n. 3, in Catasto Fabbricati al foglio 8, particella 1628, Sub 16, Piano S1, cat. C/2, ed intestato a .. per la Quota di Proprietà (1/2), ..., per la Quota di Proprietà (1/2);
- Deposito ubicato a Barile (PZ), in Via Acqua del Salice, n. 3, in Catasto Fabbricati al foglio 8, particella 1628, Sub 18, Piano S1, cat. C/2, ed intestato a ... per la Quota di Proprietà (1/2), ..., per la Quota di Proprietà (1/2);
- Abitazione ubicata a Barile (PZ), in Via Acqua del Salice, n. 3, in Catasto Fabbricati al foglio 8, particella 1628, Sub 31, Piano 2, cat. A/2, ed intestato a ... per la Quota di Proprietà (1/2), ..., per la Quota di Proprietà (1/2).

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 SEMINTERRATO\_Foglio 8, p.lla 1628, Sub. 16

Sup. Lorda Garage: 71,75 mq

Sup. Utile Garage: 68,55 mq

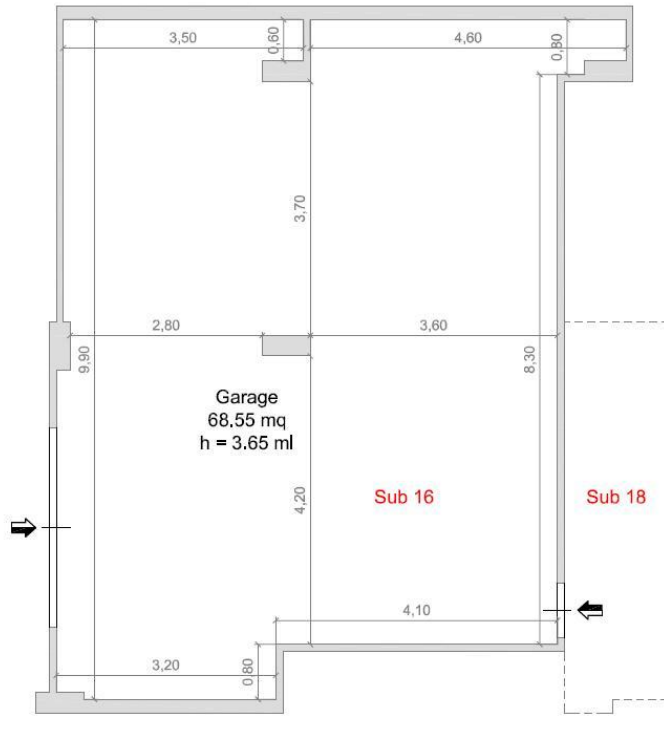


Figura 6 - Planimetria Catastale Deposito Piano S1.

### PLANIMETRIA CATASTALE

PIANTA PIANO SEMINTERRATO\_Foglio 8, p.lla 1628, Sub. 18

Sup. Lorda Garage: 33,50 mq

Sup. Utile Garage: 31,50 mq

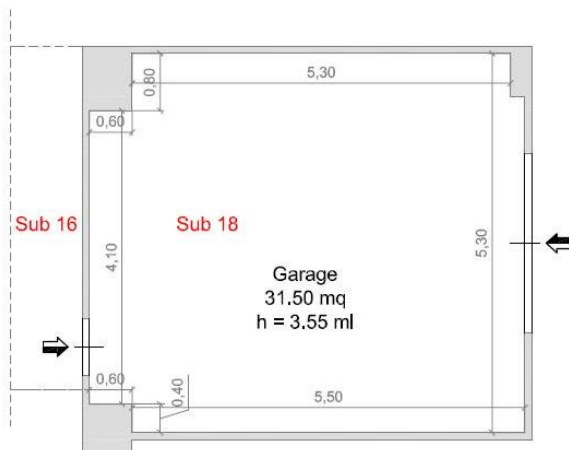


Figura 7 - Planimetria Catastale Deposito Piano S1.

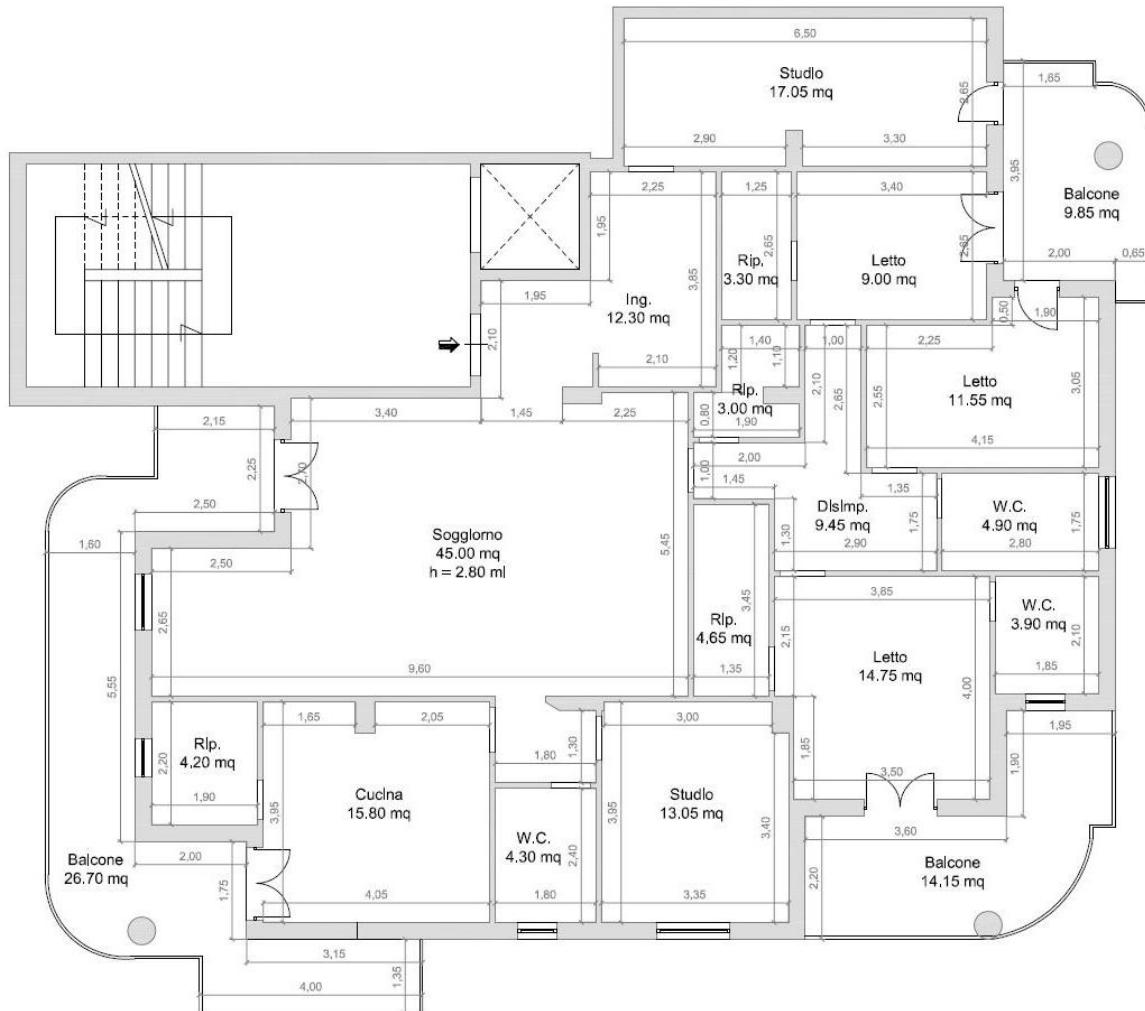
**PLANIMETRIA CATASTALE**

**PIANTA PIANO SECONDO\_Foglio 8, p.la 1628, Sub. 31**

Sup. Lorda Abitazione: 204.75 mq

Sup. Utile Abitazione: 176.20 mq

Sup. Balconi: 50.70 mq



**Figura 8 - Planimetria Catastale Appartamento Piano Secondo.**

## PLANIMETRIA STATO DI FATTO

### PLANIMETRIA STATO DI FATTO

PIANTA PIANO SEMINTERRATO\_Foglio 8, p.IIa 1628, Sub. 16

Sup. Lorda Garage: 71,75 mq

Sup. Utile Garage: 68,45 mq

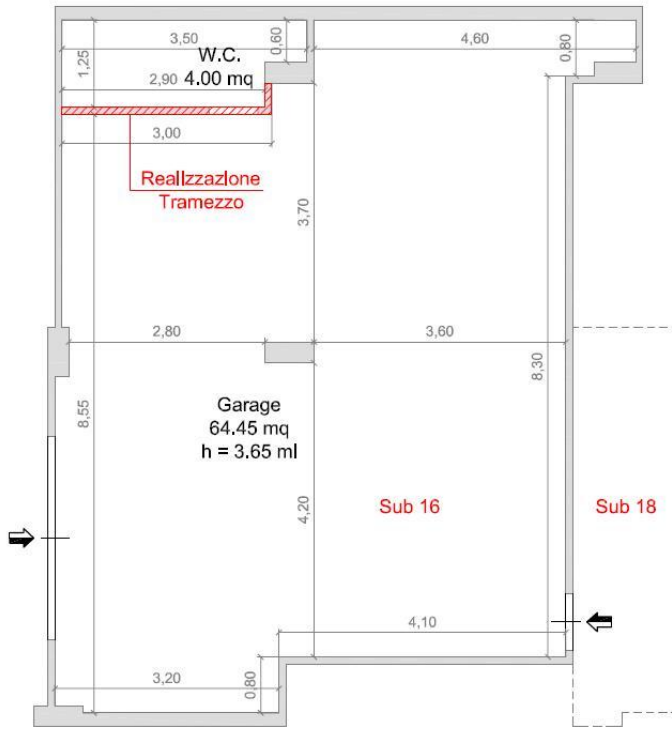


Figura 9 - Planimetria Stato di Fatto Deposito Piano S1.

### PLANIMETRIA STATO DI FATTO

PIANTA PIANO SEMINTERRATO\_Foglio 8, p.IIa 1628, Sub. 18

Sup. Lorda Garage: 33,50 mq

Sup. Utile Garage: 31,50 mq

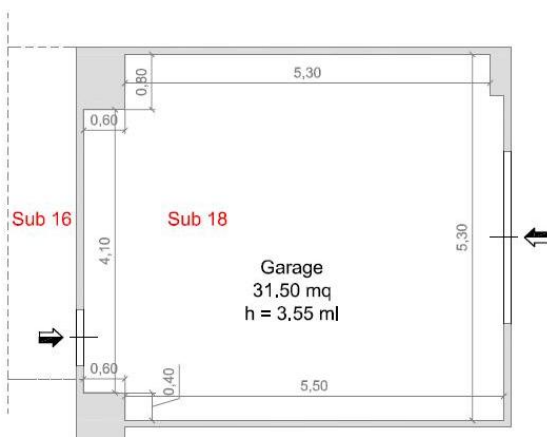


Figura 10 - Planimetria Stato di Fatto Deposito Piano S1.

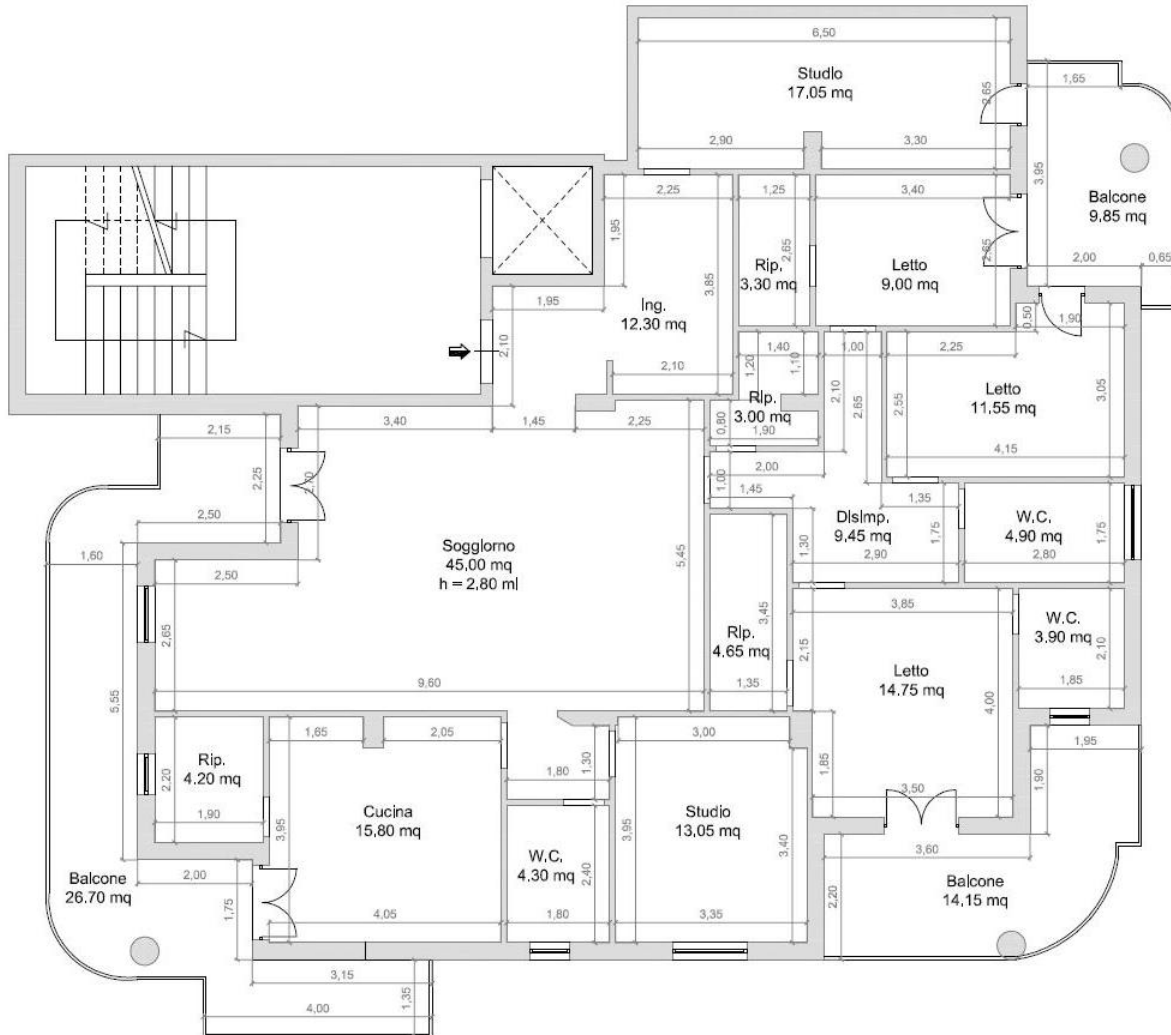
**PLANIMETRIA STATO DI FATTO**

PIANTA PIANO SECONDO\_Foglio 8, p.IIa 1628, Sub. 31

Sup. Lorda Abitazione: 204,75 mq

Sup. Utile Abitazione: 176,20 mq

Sup. Balconi: 50,70 mq



**Figura 11 - Planimetria Stato di Fatto Appartamento Piano Secondo.**

**SECONDO LOTTO:**

Descrizione attuale dei beni (fabbricati).

- Abitazione ubicata a Barile (PZ), in C.da Difesa, snc, in Catasto Fabbricati al foglio 3, particella 459, Piano T-1, cat. A/2, cat. A/2 ubicata a Barile (PZ), in C.da Difesa, snc, ed intestato .... per la Quota di Proprietà (1/1);
- Terreno ubicato a Barile (PZ), in C.da Difesa, snc, in Catasto Terreni al foglio 3, particella 560, vigneto 01, di ha 00.12.74, R.D. € 35,86, R.A. € 11,84, ed intestato a .. per la Quota di Proprietà (1/1), COMUNE DI BARILE, Diritto del Concedente (1/1);

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

- Abitazione ubicata a Barile (PZ), in C.da Difesa, snc, in Catasto Fabbricati al foglio 3, particella 459, Piano T-1, cat. A/2, cat. A/2 ubicata a Barile (PZ), in C.da Difesa, snc, ed intestato a ..per la Quota di Proprietà (1/1);
- Terreno ubicato a Barile (PZ), in C.da Difesa, snc, in Catasto Terreni al foglio 3, particella 560, vigneto 01, di ha 00.12.74, R.D. € 35,86, R.A. € 11,84, ed intestato a .. per la Quota di Proprietà (1/1), COMUNE DI BARILE, Diritto del Concedente (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 TERRA\_Foglio 3, p.lla 459

Sup. Lorda Abitazione: 95.50 mq

Sup. Utile Abitazione: 64.30 mq

Sup. Lorda Cantina: 14.95 mq

Sup. Utile Cantina: 12.00 mq

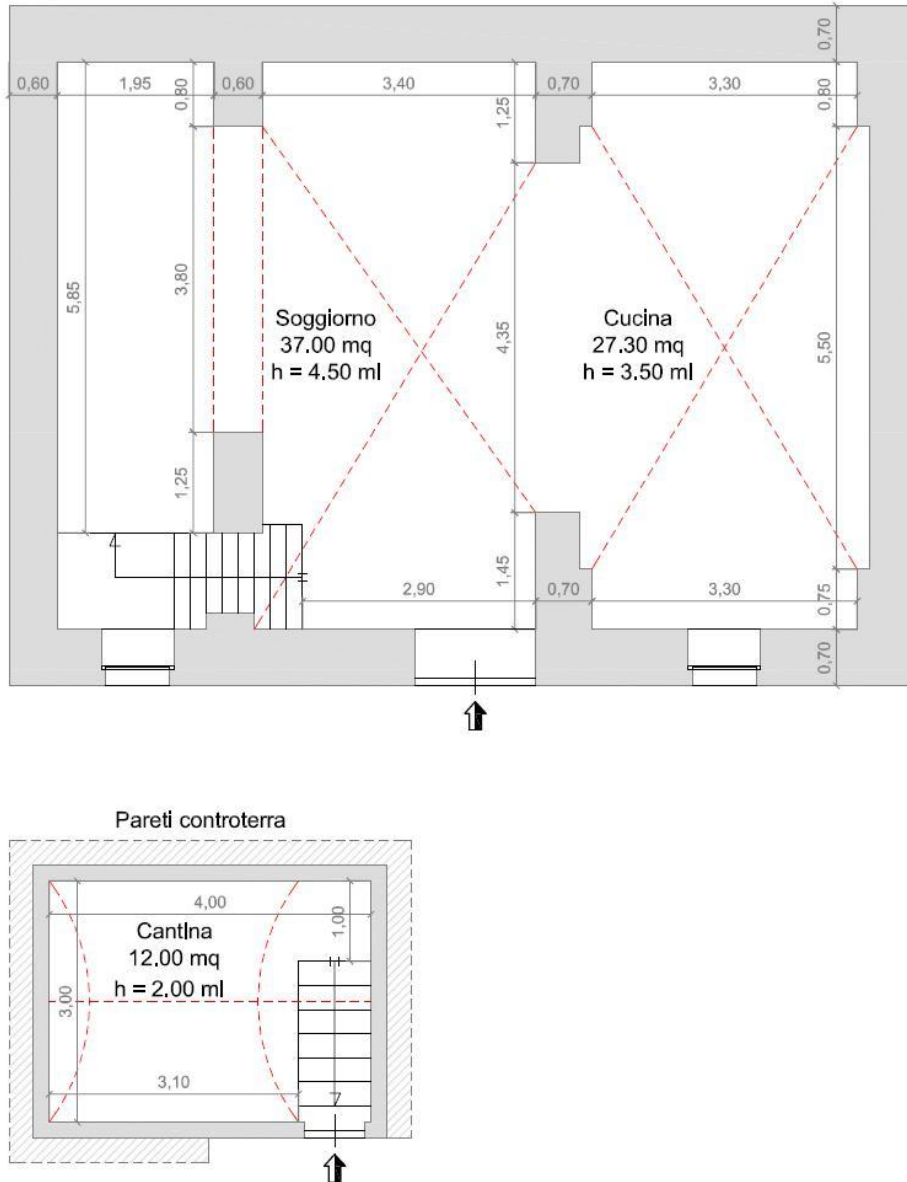


Figura 12 - Planimetria Catastale Abitazione e Cantina Piano Interrato.

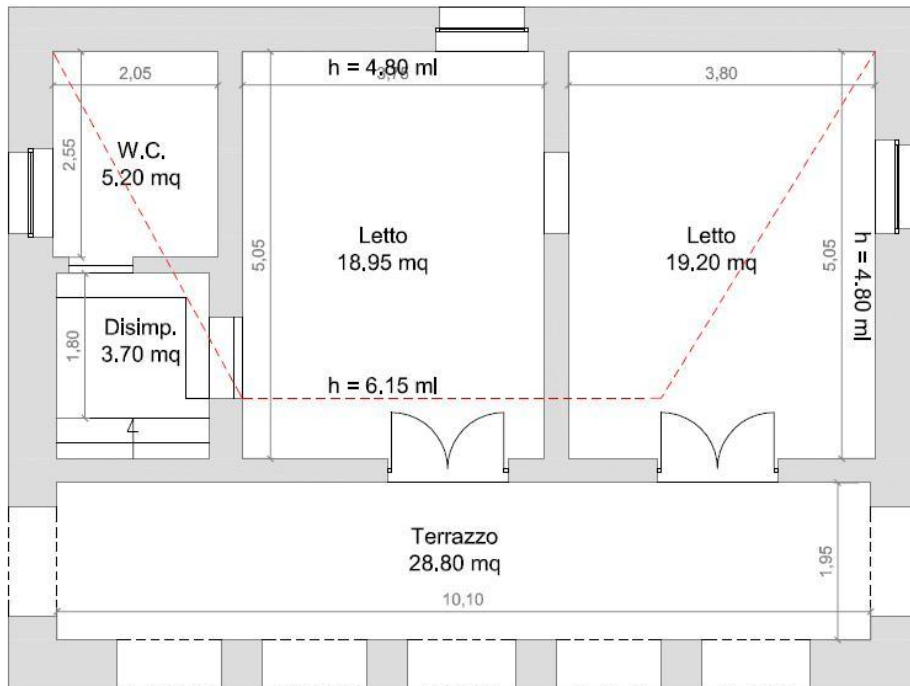
**PLANIMETRIA CATASTALE**

**PIANTA PIANO PRIMO\_Foglio 3, p.IIa 459**

Sup. Lorda Abitazione: 66.65 mq

Sup. Utile Abitazione: 47.05 mq

Sup. Balcone: 28.80 mq



**Figura 13 - Planimetria Catastale Appartamento Piano Primo.**

## PLANIMETRIA STATO DI FATTO

### PLANIMETRIA STATO DI FATTO

#### PIANTA PIANO TERRA\_Foglio 3, p.lla 459

Sup. Lorda Abitazione: 95.50 mq

Sup. Utile Abitazione: 64.30 mq

Sup. Lorda Deposito: 25.35 mq

Sup. Utile Deposito: 23.95 mq

Sup. Lorda Cantina: 14.95 mq

Sup. Utile Cantina: 12.00 mq

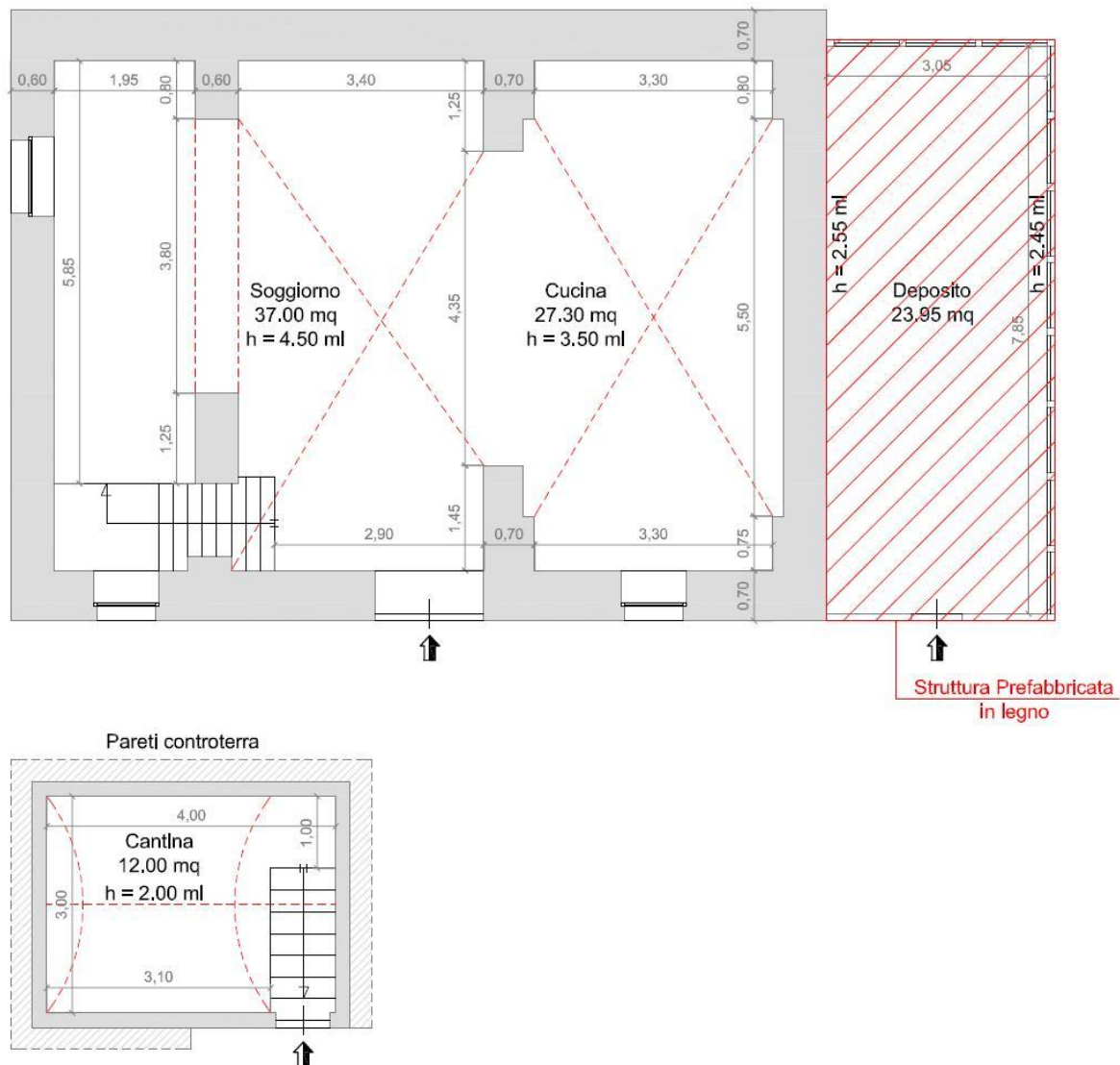


Figura 14 - Planimetria Stato di Fatto Abitazione e Cantina Piano Interrato.

## PLANIMETRIA STATO DI FATTO

### PIANTA PIANO PRIMO\_Foglio 3, p.lla 459

Sup. Lorda Abitazione: 66.65 mq

Sup. Utile Abitazione: 46.50 mq

Sup. Balcone: 28.80 mq

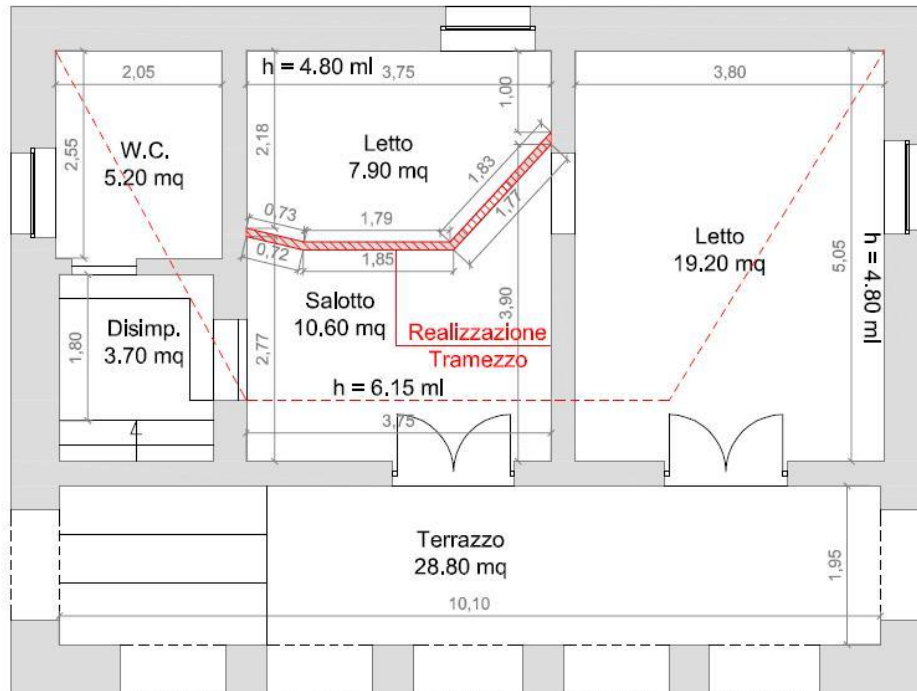


Figura 12 - Planimetria Stato di Fatto Abitazione Piano Primo.

### TERZO LOTTO:

#### Descrizione attuale dei beni (fabbricati).

- Terreno ubicato a Barile (PZ), in C.da Difesa, snc, in Catasto Terreni al foglio 4, particella 206, vigneto 01, di ha 00.63.00, R.D. € 177,33, R.A. € 58,57, ed intestato a .. per la Quota di Proprietà (1/1);
- Terreno ubicato a Barile (PZ), in C.da Difesa, snc, in Catasto Terreni al foglio 3, particella 64, vigneto 01, di ha 00.07.28, R.D. € 20,49, R.A. € 6,77, ed intestato a .. per la Quota di Proprietà (1/1), COMUNE DI BARILE, Diritto del Concedente (1/1);
- Terreno ubicato a Barile (PZ), in C.da Difesa, snc, in Catasto Terreni al foglio 3, particella 65, vigneto 01, di ha 00.10.88, R.D. € 30,62, R.A. € 10,11, ed intestato a .. per la Quota di Proprietà (1/1);

- Terreno ubicato a Barile (PZ), in C.da Difesa, snc, in Catasto Terreni al foglio 3, particella 66, vigneto 01, di ha 00.20.08, R.D. € 56,52, R.A. € 18,67, ed intestato a .. per la Quota di Proprietà (1/1);
- Terreno ubicato a Barile (PZ), in C.da Difesa, snc, in Catasto Terreni al foglio 3, particella 68, vigneto uliveto 02, di ha 01.02.09, R.D. € 87,00, R.A. € 58,00, ed intestato a .. per la Quota di Proprietà (1/1), COMUNE DI BARILE, Diritto del Concedente (1/1);
- Terreno ubicato a Barile (PZ), in C.da Difesa, snc, in Catasto Terreni al foglio 3, particella 223, vigneto 01, di ha 00.10.86, R.D. € 30,57, R.A. € 10,10, ed intestato a .. per la Quota di Proprietà (1/1), COMUNE DI BARILE, Diritto del Concedente (1/1);
- Terreno ubicato a Barile (PZ), in C.da Difesa, snc, in Catasto Terreni al foglio 3, particella 224, vigneto 01, di ha 00.09.68, R.D. € 27,25, R.A. € 9,00, ed intestato a .. per la Quota di Proprietà (1/1);
- Terreno ubicato a Barile (PZ), in C.da Difesa, snc, in Catasto Terreni al foglio 3, particella 279, vigneto 01, di ha 00.40.99, R.D. € 115,37, R.A. € 38,11, ed intestato a .. per la Quota di Proprietà (1/1), COMUNE DI BARILE, Diritto del Concedente (1/1);
- Terreno ubicato a Barile (PZ), in C.da Difesa, snc, in Catasto Terreni al foglio 3, particella 280, vigneto 01, di ha 00.61.72, R.D. € 173,72, R.A. € 57,38, ed intestato a .. per la Quota di Proprietà (1/1), COMUNE DI BARILE, Diritto del Concedente (1/1);
- Terreno ubicato a Barile (PZ), in C.da Difesa, snc, in Catasto Terreni al foglio 3, particella 287, vigneto 01, di ha 00.10.86, R.D. € 30,57, R.A. € 10,10, ed intestato a .. per la Quota di Proprietà (1/1), COMUNE DI BARILE, Diritto del Concedente (1/1);
- Terreno ubicato a Barile (PZ), in C.da Difesa, snc, in Catasto Terreni al foglio 3, particella 439, vigneto 01, di ha 00.20.93, R.D. € 58,91, R.A. € 19,46, ed intestato a .. per la Quota di Proprietà (1/1);
- Terreno ubicato a Barile (PZ), in C.da Difesa, snc, in Catasto Terreni al foglio 3, particella 559, vigneto 01, di ha 00.70.08, R.D. € 197,25, R.A. € 65,14, ed intestato a ... per la Quota di Proprietà (1/1);

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

- Terreno ubicato a Barile (PZ), in C.da Difesa, snc, in Catasto Terreni al foglio 4, particella 206, vigneto 01, di ha 00.63.00, R.D. € 177,33, R.A. € 58,57, ed intestato a ... per la Quota di Proprietà (1/1);

- Terreno ubicato a Barile (PZ), in C.da Difesa, snc, in Catasto Terreni al foglio 3, particella 64, vigneto 01, di ha 00.07.28, R.D. € 20,49, R.A. € 6,77, ed intestato a ... per la Quota di Proprietà (1/1), COMUNE DI BARILE, Diritto del Concedente (1/1);
- Terreno ubicato a Barile (PZ), in C.da Difesa, snc, in Catasto Terreni al foglio 3, particella 65, vigneto 01, di ha 00.10.88, R.D. € 30,62, R.A. € 10,11, ed intestato a ... per la Quota di Proprietà (1/1);
- Terreno ubicato a Barile (PZ), in C.da Difesa, snc, in Catasto Terreni al foglio 3, particella 66, vigneto 01, di ha 00.20.08, R.D. € 56,52, R.A. € 18,67, ed intestato a ... per la Quota di Proprietà (1/1);
- Terreno ubicato a Barile (PZ), in C.da Difesa, snc, in Catasto Terreni al foglio 3, particella 68, vigneto uliveto 02, di ha 01.02.09, R.D. € 87,00, R.A. € 58,00, ed intestato a ... per la Quota di Proprietà (1/1), COMUNE DI BARILE, Diritto del Concedente (1/1);
- Terreno ubicato a Barile (PZ), in C.da Difesa, snc, in Catasto Terreni al foglio 3, particella 223, vigneto 01, di ha 00.10.86, R.D. € 30,57, R.A. € 10,10, ed intestato a ... per la Quota di Proprietà (1/1), COMUNE DI BARILE, Diritto del Concedente (1/1);
- Terreno ubicato a Barile (PZ), in C.da Difesa, snc, in Catasto Terreni al foglio 3, particella 224, vigneto 01, di ha 00.09.68, R.D. € 27,25, R.A. € 9,00, ed intestato a .... per la Quota di Proprietà (1/1);
- Terreno ubicato a Barile (PZ), in C.da Difesa, snc, in Catasto Terreni al foglio 3, particella 279, vigneto 01, di ha 00.40.99, R.D. € 115,37, R.A. € 38,11, ed intestato a .... per la Quota di Proprietà (1/1), COMUNE DI BARILE, Diritto del Concedente (1/1);
- Terreno ubicato a Barile (PZ), in C.da Difesa, snc, in Catasto Terreni al foglio 3, particella 280, vigneto 01, di ha 00.61.72, R.D. € 173,72, R.A. € 57,38, ed intestato a .... per la Quota di Proprietà (1/1), COMUNE DI BARILE, Diritto del Concedente (1/1);
- Terreno ubicato a Barile (PZ), in C.da Difesa, snc, in Catasto Terreni al foglio 3, particella 287, vigneto 01, di ha 00.10.86, R.D. € 30,57, R.A. € 10,10, ed intestato a ... per la Quota di Proprietà (1/1), COMUNE DI BARILE, Diritto del Concedente (1/1);
- Terreno ubicato a Barile (PZ), in C.da Difesa, snc, in Catasto Terreni al foglio 3, particella 439, vigneto 01, di ha 00.20.93, R.D. € 58,91, R.A. € 19,46, ed intestato a ... per la Quota di Proprietà (1/1);
- Terreno ubicato a Barile (PZ), in C.da Difesa, snc, in Catasto Terreni al foglio 3, particella 559, vigneto 01, di ha 00.70.08, R.D. € 197,25, R.A. € 65,14, ed intestato a .... 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.**

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

**PRIMO LOTTO:**

**DEPOSITO PIANO SEMINTERRATO – Foglio 8, p.lla 1628, Sub 16:**

**1) La variazione riscontrata riguarda una diversa distribuzione degli spazi interni, così come evidenziato nella pianta dello Stato di Fatto con i muri segnati in rosso, come da planimetrie allegate precedentemente. Nello specifico è stato realizzato un nuovo tramezzo per la realizzazione di un bagno di servizio all'interno del deposito.**

**Per Sanare la variazione riscontrata sarà necessario presentare al Comune di Barile richiesta di CILA Postuma (in Sanatoria).**

**Il costo necessario per presentare CILA Postuma ammonta a Euro 1.250,00 (Euro milleduecentocinquanta,00).**

**Inoltre bisognerà effettuare la Variazione Catastale per aggiornare la diversa distribuzione degli spazi interni.**

**Il costo relativo alla Variazione Catastale è pari ad Euro 750,00 (Euro settecentocinquanta,00).**

**Si specifica che i costi complessivi necessari per la presentazione della CILA Postuma al Comune di Barile e la relativa variazione Catastale non verranno computati all'interno del valore complessivo da assegnare al suddetto Lotto, gli stessi saranno a carico dell'aggiudicatario.**

**Da ribadire che le variazioni apportate al fabbricato sopra descritte, non vanno a modificare né la volumetria, né la consistenza catastale dell'immobile ma la sola distribuzione degli spazi interni.**

**SECONDO LOTTO:**

**ABITAZIONE PIANO TERRA E PRIMO – Foglio 3, p.lla 459:**

**1) La variazione riscontrata riguarda una diversa distribuzione degli spazi interni, così come evidenziato nella pianta dello Stato di Fatto con i muri segnati in rosso, come da planimetrie**

allegate precedentemente. Nello specifico Al Piano Primo è stato realizzato un tramezzo in una delle due camere da letto, sono stati creati due ambienti destinati a salotto e letto.

Per Sanare la variazione riscontrata sarà necessario presentare al Comune di Barile richiesta di CILA Postuma (in Sanatoria).

Il costo necessario per presentare CILA Postuma ammonta a Euro 1.250,00 (Euro milleduecentocinquanta,00).

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

Il costo relativo alla Variazione Catastale è pari ad Euro 750,00 (Euro settecentocinquanta,00).

Si specifica che i costi complessivi necessari per la presentazione della CILA Postuma al Comune di Barile e la relativa variazione Catastale non verranno computati all'interno del valore complessivo da assegnare al suddetto Lotto, gli stessi saranno a carico dell'aggiudicatario.

Da ribadire che le variazioni apportate al fabbricato sopra descritte, non vanno a modificare né la volumetria, né la consistenza catastale dell'immobile ma la sola distribuzione degli spazi interni.

2) Durante il sopralluogo si è riscontrata in loco la presenza di un deposito di circa 25 mq lordi, realizzato in struttura leggera prefabbricata, così come evidenziato nella pianta dello Stato di Fatto con un riquadro segnato in rosso, come da planimetrie allegate precedentemente.

Lo scrivente CTU consiglia lo smontaggio della Struttura prefabbricata leggera. I costi necessari per la rimozione ammontano ad Euro 100,00 al mq (Euro cento,00), per un totale pari ad Euro 2.500,00 (Euro duemilacinquecento,00). I Costi per la rimozione della struttura rinvenuta in loco verranno detratti dal valore assegnato al LOTTO.

Si specifica che i costi complessivi necessari elencati in precedenza per la presentazione della Documentazione al Comune di Barile e le relative variazioni Catastale non verranno computati all'interno del valore complessivo da assegnare al suddetto Lotto, gli stessi saranno a carico dell'aggiudicatario.

Da ribadire che la presenza della struttura riscontrata sopra descritta, va a modificare sia la volumetria che la consistenza catastale dell'immobile.

**TERZO LOTTO:**

**TERRENO – Foglio 3, p.lla 68:**

1) Durante il sopralluogo si è riscontrata, all'interno del terreno, la presenza di un deposito e di un pozzo, che l'esecutante ha dichiarato essere stati realizzati antecedentemente il 1 settembre 1967.

**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 Barile (PZ), in Via Acqua del Salice, n. 3, Piano Secondo, identificata in Catasto Fabbricati al foglio 8, p.lla 1628, Sub 31, e due **Depositi**, ubicati a Barile (PZ), in Via Acqua del Salice, n. 3, Piano S1, identificati in Catasto fabbricati al foglio 8, p.lla 1628, Sub 16-18. Le particelle indicate sono all'interno di un edificio condominiale identificato in Catasto Fabbricati del Comune di Barile al Foglio 8 particella 1628. La p.lla 1628 confina a nord, est e sud con la p.lla 1627, ad ovest con le p.lle 1408-1412. L'intero Fabbricato è stato edificato mediante Concessione Edilizia N. 07 del 02/07/1997, successivamente è stata presentata richiesta di Variante n. 31 del 22/10/2001. Nell'anno 2021 sull'intero fabbricato sono stati eseguiti lavori di Efficientamento Energetico Superbonus\_110 mediante CILA n. Prot. 3810 del 29/07/2021. Il fabbricato presenta sia il Certificato di Agibilità rilasciato in data 02/09/2002 dal Comune di Barile, che Attestato di Prestazione Energetica (APE).

L'intero Fabbricato ricade secondo il P.R.G. del Comune di Barile nell'Ambito Urbano in “Zona C1 di Espansione”.

**PREZZO BASE D'ASTA:**

**EURO 282.726,25 (euro duecentoottantaduemilasettecentoventisei/25)**

**SECONDO LOTTO:** – piena ed intera proprietà di un **Abitazione**, ubicata a Barile (PZ), in C.da Difesa, snc, Piano T-1, identificata in Catasto Fabbricati al foglio 3, p.lla 459, e **Terreno**, ubicato a Barile (PZ), in C.da Difesa, identificato in Catasto Terreni al foglio 3, p.lla 560. Le p.lle 459-560, contigue tra loro confina a nord, est e sud con la p.lla 559, ad ovest con la Strada Comunale del Convento Vecchio. Il fabbricato è stato realizzato all'inizio dell'800 ed ha subito lavori di ristrutturazione edilizia realizzati mediante Permesso di Costruire N. 16 del 06/07/2005 rilasciato dal Comune di Barile (PZ).

Il fabbricato presenta il Certificato di Agibilità rilasciato in data 23/04/2009 dal Comune di Barile, e non presenta alcun Attestato di Prestazione Energetica (APE).

L'intero Fabbricato ed il terreno ricadono secondo il P.R.G. del Comune di Barile nell'Ambito Extraurbano in "Zona E1 Agricola".

**PREZZO BASE D'ASTA:**

**EURO 87.369,00 (Euro ottantasettemilatrecentosessantataneve/00)**

**TERZO LOTTO:** – piena ed intera proprietà di **Terreni**, ubicati a Barile (PZ), in C.da Difesa, identificati in Catasto Terreni al foglio 4, p.lla 206, e al foglio 3, p.lle 64-65-66-68-223-224-279-280-287-439-559. Le particella 206 al foglio 4, confina a nord con una strada interpoderale, a sud con le p.lle 221-222-321, ad est con la p.lla 679, ad ovest con la p.lla 205; Le particelle 68-439, contigue tra loro, confinano a nord con una strada interpoderale, a sud con la strada vicinale della difesa, ad est con la p.lla 438, ad ovest con la p.lla 67; Le particelle 64-65-66-223-224-279-280-287-559, contigue tra loro, confinano a nord con una strada interpoderale, a sud con la strada vicinale della difesa, ad est con la p.lla 67, ad ovest con la p.lla 560 e la Strada Comunale del Convento Vecchio.

I terreni ricadono secondo il P.R.G. del Comune di Barile nell'Ambito Extraurbano in "Zona E1 Agricola".

**PREZZO BASE D'ASTA:**

**EURO 111.987,50 (Euro centoundicimilanovecentottantasette/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.

**PRIMO LOTTO – STORICO VENTENNALE:**

- **Deposito ubicato a Barile (PZ), in Via Acqua del Salice, n. 3**, in Catasto al foglio 8, particella 1628, Sub 16, Piano S1, cat. C/2; **Deposito ubicato a Barile (PZ), in Via Acqua del Salice, n. 3**, in Catasto al foglio 8, particella 1628, Sub 18, Piano S1, cat. C/2; **Abitazione ubicata a Barile**

**(PZ), in Via Acqua del Salice, n. 3**, in Catasto al foglio 8, particella 1628, Sub 31, Piano 2, cat. A/2, Proprietà dei Sig.ri ... per la Quota di Proprietà (1/2) e ..., per la Quota di Proprietà (1/2);

I Sig.ri ... sono diventati titolari degli immobili come si evince dalla seguente cronistoria:

Detti immobili a ., ., per i diritti pari ad 1/2 di piena proprietà in regime di comunione legale dei beni, e ..., per i diritti pari ad 1/2 di piena proprietà in regime di comunione legale dei beni, gli immobili riportati in NCEU al Foglio 8, particella 1628, Sub 16-18-31, sono pervenuti per Atto Pubblico Notarile di Compravendita del Notaio CESTONE Vincenzina, del 29 Luglio 2003, n. Rep. 43993 e trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Pubblicità Immobiliare di Potenza in data 26 agosto 2003, al numero di registro generale 17808 e numero di registro particolare 11462 da ...per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà degli immobili siti nel Comune di Barile (PZ) di cui alla procedura.

#### **SECONDO LOTTO – STORICO VENTENNALE:**

- **Abitazione ubicata a Barile (PZ), in C.da Difesa, snc**, in Catasto al foglio 3, particella 459, Piano T-1, cat. A/2, Proprietà del Sig. ... per la Quota di Proprietà (1/1); **Terreno ubicato a Barile (PZ), in C.da Difesa, snc**, in Catasto al foglio 3, particella 560, Proprietà del Sig.. per la Quota di Proprietà (1/1), Proprietà COMUNE DI BARILE Diritti del Concedente (1/1);

Il Sig. .... è diventato titolari degli immobili come si evince dalla seguente cronistoria:

Detti immobili a ... per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà gli immobili riportati in NCT al Foglio 3 particella 278, immobile soppresso che ha generato gli immobili in NCT al foglio 3 particella 560, e gli immobili al Foglio 3 particella 63 sub 1 e sub 2, questi due immobili soppressi e variati hanno costituito l'immobile riportato in NCEU al Foglio 3 particella 459, sono pervenuti per Atto Pubblico notarile di Compravendita del Notaio ZOTTA Francesco del 14 gennaio 2005, n. repertorio 2235/936 e trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Pubblicità Immobiliare di Potenza in data 19 gennaio 2005 al numero di registro generale 1623 e numero di registro particolare 1205 da ...per i diritti pari ad 1/2 di piena proprietà in regime di comunione legale dei beni, ...per i diritti pari a 1/2 di piena proprietà in regime di comunione legale dei beni.

#### **TERZO LOTTO – STORICO VENTENNALE:**

- **Terreno ubicato a Barile (PZ), in C.da Difesa, snc**, in Catasto al foglio 4, particella 206, e foglio Proprietà del Sig. ... per la Quota di Proprietà (1/1); **Terreno ubicato a Barile (PZ), in C.da Difesa, snc**, in Catasto al foglio 3, particella 64, Proprietà del Sig. .. per la Quota di Proprietà (1/1) e Proprietà COMUNE DI BARILE Diritti del Concedente (1/1); **Terreno ubicato a Barile (PZ), in C.da Difesa, snc**, in Catasto al foglio 3, particella 65, Proprietà del Sig..... per la Quota di Proprietà (1/1); **Terreno ubicato a Barile (PZ), in C.da Difesa, snc**, in Catasto al foglio 3, particella 66, Proprietà del Sig. .... per la Quota di Proprietà (1/1); **Terreno ubicato a Barile (PZ), in C.da**

**Difesa, snc**, in Catasto al foglio 3, particella 68, Proprietà del Sig. ... per la Quota di Proprietà (1/1) e Proprietà COMUNE DI BARILE Diritti del Concedente (1/1); **Terreno ubicato a Barile (PZ), in C.da Difesa, snc**, in Catasto al foglio 3, particella 223, Proprietà del Sig. ... per la Quota di Proprietà (1/1) e Proprietà COMUNE DI BARILE Diritti del Concedente (1/1); **Terreno ubicato a Barile (PZ), in C.da Difesa, snc**, in Catasto al foglio 3, particella 224, Proprietà del Sig. ... per la Quota di Proprietà (1/1); **Terreno ubicato a Barile (PZ), in C.da Difesa, snc**, in Catasto al foglio 3, particella 279, Proprietà del Sig. ... per la Quota di Proprietà (1/1) e Proprietà COMUNE DI BARILE Diritti del Concedente (1/1); **Terreno ubicato a Barile (PZ), in C.da Difesa, snc**, in Catasto al foglio 3, particella 280, Proprietà del Sig. ... per la Quota di Proprietà (1/1) e Proprietà COMUNE DI BARILE Diritti del Concedente (1/1); **Terreno ubicato a Barile (PZ), in C.da Difesa, snc**, in Catasto al foglio 3, particella 287, Proprietà del Sig. ... per la Quota di Proprietà (1/1) e Proprietà COMUNE DI BARILE Diritti del Concedente (1/1); **Terreno ubicato a Barile (PZ), in C.da Difesa, snc**, in Catasto al foglio 3, particella 439, Proprietà del Sig. ... per la Quota di Proprietà (1/1); **Terreno ubicato a Barile (PZ), in C.da Difesa, snc**, in Catasto al foglio 3, particella 559, Proprietà del Sig. ... per la Quota di Proprietà (1/1) e Proprietà COMUNE DI BARILE Diritti del Concedente (1/1);

Il Sig. è diventato titolare degli immobili come si evince dalla seguente cronistoria:

Detti immobili a ..per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà gli immobili riportati in NCT al Foglio 3 particella 68 è pervenuto per Atto Pubblico notarile di Compravendita del Notaio ZOTTA Francesco del 4 aprile 2005, n. repertorio 2770/1174 e trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Pubblicità Immobiliare di Potenza in data 3 maggio 2005 al numero di registro generale 8712 e numero di registro particolare 5902 da ... per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà.

Detti immobili a ..per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà gli immobili riportati in NCT al Foglio 3 particella 64, al Foglio 3 particella 223, al Foglio 3 particella 279, al Foglio 3 particella 280, al Foglio 3 particella 287, al Foglio 3 particella 278, immobile soppresso che ha generato gli immobili in NCT al foglio 3 particella 559, sono pervenuti per Atto Pubblico notarile di Compravendita del Notaio ZOTTA Francesco del 14 gennaio 2005, n. repertorio 2235/936 e trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Pubblicità Immobiliare di Potenza in data 19 gennaio 2005 al numero di registro generale 1623 e numero di registro particolare 1205 da ..per i diritti pari ad 1/2 di piena proprietà in regime di comunione legale dei beni, ..per i diritti pari a 1/2 di piena proprietà in regime di comunione legale dei beni.

A ., . per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà gli immobili riportati in NCT al Foglio 3 particella 439 è pervenuto per Atto Pubblico notarile di Compravendita del Notaio CESTONE Vincenzina del 27 luglio 2004, numero repertorio 46052/18252 e trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Pubblicità

Immobiliare di Potenza in data 4 agosto 2004 al numero di registro generale 15373 e numero di registro particolare 8970 da ..... per i diritti di 1/1 di piena proprietà.

A .. per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà gli immobili riportati in NCT al Foglio 3 particella 65, al Foglio 3 particella 224, sono pervenuti per Atto Pubblico notarile di Compravendita del Notaio CESTONE Vincenzina del 5 settembre 2002, numero repertorio 42092 e trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Pubblicità Immobiliare di Potenza in data 25 settembre 2002 al numero di registro generale 16379 e numero di registro particolare 12674 da ..... per i diritti di 1/1 di piena proprietà.

A . per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà gli immobili riportati in NCT al Foglio 3 particella 66, è pervenuto per Atto Pubblico notarile di Compravendita del Notaio CESTONE Vincenzina del 5 settembre 2002, numero repertorio 42092 e trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Pubblicità Immobiliare di Potenza in data 25 settembre 2002 al numero di registro generale 16378 e numero di registro particolare 12673 da ..... per i diritti di 1/1 di piena proprietà.

A ... per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà gli immobili riportati in NCT al Foglio 4 particella 206, è pervenuto per Atto Pubblico notarile di Compravendita del Notaio GIURATRABOCCHETTI Consalvo del 27 marzo 2002, numero repertorio 102143 e trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Pubblicità Immobiliare di Potenza in data 2 aprile 2002 al numero di registro generale 7384 e numero di registro particolare 6305 da .....per i diritti di 1/2 di piena proprietà in regime di comunione legale dei beni, .. per i diritti di 1/2 di piena proprietà in regime di comunione legale dei beni.

#### **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: Depositi ed Abitazione in Catasto fabbricati rispettivamente al foglio 8, p.lla 1628, Sub 16-18-31;** l'intero Fabbricato è stato edificato, mediante Concessione Edilizia N. 07 del 02/07/1997, successivamente è stata presentata richiesta di Variante n. 31 del 22/10/2001. Nell'anno 2021 sull'intero fabbricato sono stati eseguiti lavori di Efficientamento Energetico Superbonus 110 mediante CILA n. Prot. 3810 del 29/07/2021. Il fabbricato presenta il Certificato di Agibilità rilasciato in data 02/09/2002 dal Comune di Barile, e l'Attestato di Prestazione Energetica (APE).

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

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

Foglio n. **8**, particella nn. **1628**, ricade secondo il P.R.G. del Comune di Barile nell'Ambito Urbano in "Zona C1 di Espansione".

Si allega alla presente, copia del Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato dal Comune di Barile (PZ).

**SECONDO LOTTO: Abitazione in Catasto fabbricati rispettivamente al foglio 3, p.lla 459;** Il fabbricato è stato realizzato all'inizio dell'800 ed ha subito lavori di ristrutturazione edilizia realizzati mediante Permesso di Costruire N. 16 del 06/07/2005 rilasciato dal Comune di Barile (PZ). Il fabbricato presenta il Certificato di Agibilità rilasciato in data 23/04/2009 dal Comune di Barile, e non presenta alcun Attestato di Prestazione Energetica (APE).

**DESTINAZIONE URBANISTICA DELL'AREA DI SEDIME DEGLI IMMOBILI:**

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

Foglio n. **3**, particelle nn. **459-560**, ricadono secondo il P.R.G. del Comune di Barile nell'Ambito Extraurbano in "Zona E1 Agricola".

Si allega alla presente, copia del Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato dal Comune di Barile (PZ).

## **TERZO LOTTO:**

### **DESTINAZIONE URBANISTICA DELL'AREA DI SEDIME DEGLI IMMOBILI:**

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

- Foglio n. 4, particella n. 206, Foglio n. 3, particelle n. 64-65-66-68-223-224-279-280-287-439-559 ricadono secondo il P.R.G. del Comune di Barile nell'Ambito Extraurbano in "Zona El Agricola".

Si allega alla presente, copia del Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato dal Comune di Barile (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 di seguito descritto:

**PRIMO LOTTO:**

Depositi ed Abitazione siti in Barile (PZ), in Via Acqua del Salice, n. 3, in Catasto rispettivamente al foglio 8, particella 1628, sub 16, sub 18 e Sub 31, sono in possesso della ....., per i diritti pari ad 1/2 di piena proprietà in regime di comunione legale dei beni. Gli immobili sono occupati dall'esecutate ...

Il Sig. ....., per i diritti pari ad 1/2 di piena proprietà in regime di comunione legale dei beni è Deceduto in data ..

**SECONDO LOTTO:**

Abitazione e terreno siti in Barile (PZ), in C.da Difesa, snc, in Catasto rispettivamente al foglio 3, particelle 459 – 560, sono in possesso del Sig. .... per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà. Gli immobili sono occupati dall'esecutate ... unitamente al proprio nucleo familiare.

**TERZO LOTTO:**

Terreni siti in Barile (PZ), in C.da Difesa, snc, in Catasto rispettivamente al foglio 4, particella 206, ed al foglio 3, particelle 64-65-66-68-223-224-279-280-287-439-559 sono in possesso del Sig. ... per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà. I terreni sono nel possesso dell'esecutate .... che li coltiva a vigneto ed uliveto.

**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 le seguenti formalità pregiudizievoli:

- **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI** atto UFFICIALE GIUDIZIARIO CORTE DI APPELLO DI POTENZA del 11 giugno 2024 repertorio n. 1345 e trascritto presso gli Uffici di Pubblicità Immobiliare di Potenza in data 5 luglio 2024 al numero generale 10630 e al numero particolare 9063 a favore di ...a carico di .... per i diritti pari a 1/2 di piena proprietà in regime di comunione legale dei beni, ... per i diritti pari 1/2 di piena proprietà in regime di comunione legale dei beni, sugli immobili riportati in NCEU al foglio 8, particella 1628, sub 16-18-31 siti nel Comune di Barile (PZ) ed a carico di ....., per i diritti pari ad 1/1 di piena proprietà sugli immobili riportati in NCEU al foglio 3 particella 459, foglio 4 particella 206, foglio 3 particelle 66-65-224-439-64-223-279-280-287-68-559-560.

PRECISAZIONE: L'immobile riportato in NCT al foglio 3 particella 439, in base alla nota di frazionamento del 28/05/2004 pratica n. PZ0097185 in atti dal 28/05/2004 (n. 97185.1/2004), risulta costituito dalla soppressione dell'immobile riportato in NCT al foglio 3 particella 69; Gli immobili riportati in NCT al foglio 3 particelle 559-560, in base alla nota di frazionamento del 14/12/2016 pratica n. PZ0147833 in atti dal 14/12/2016 (n. 147833.1/2016), risultano costituiti dalla soppressione dell'immobile riportato in NCT al foglio 3 particella 381, questo a sua volta, in base alla nota di frazionamento del 06/06/1991 in atti dal 24/05/1994 circ. 5/89 (n. 1422.1/1991), risulta costituito dalla soppressione dell'immobile riportato in NCT al foglio 3 particella 278.

- **IPOTECA DELLA RISCOSSIONE RUOLO**, avviso di accertamento atto EQUITALIA SERVIZI DI RISCOSSIONE S.P.A. di Roma del 1 dicembre 2016 repertorio n. 933/9216 ed iscritta presso gli Uffici di Pubblicità Immobiliare di Potenza in data 1 dicembre 2016 al numero generale 20470 e al numero particolare 1812 a favore di Equitalia Servizi di Riscossione S.P.A. con sede in Roma C.F.: 13756881002, domicilio ipotecario eletto in Viale del Basento, n. 128 Potenza, per capitale di Euro 65.768,42 (Euro sessantacinquemilasettecentosessantotto,42) oltre ad interessi e spese per una somma complessiva di Euro 131.536,84 (Euro centotrentunomilacinquecentotrentasei,84) a carico di .....per i diritti pari ad 1/1 di piena proprietà sugli immobili riportati in NCEU al foglio 3 particella 459 e per gli immobili riportati in NCT al foglio 3 particelle 66-224-439 ed al foglio 4 particella 206, site nel Comune di Barile (PZ).

- **IPOTECA VOLONTARIA A CONCESSIONE GARANZIA DI MUTUO** Atto Notaio ZOTTA Francesco del 16 ottobre 2009 repertorio n. 13066/6983 ed iscritta presso gli Uffici di Pubblicità Immobiliare di Potenza in data 19 ottobre 2009 al numero generale 18096 e al numero particolare 2348 a favore di BANCA POPOLARE DI BARI – SOCIETA' COOPERATIVA PER AZIONI, con sede in Bari C.F.: 00254030729, domicilio ipotecario eletto in Bari, Corso Cavour, n. 19, per capitale di Euro 800.000,00 (Euro ottocentomila,00) oltre ad interessi e spese per una somma complessiva di Euro 1.600.000,00 (Euro unmilionesecentomila,00), durata 20 anni, a carico di .....per i diritti pari a 1/2 di piena proprietà in regime di comunione legale dei beni, ..... per i diritti pari 1/2 di piena proprietà in regime di comunione legale dei beni sugli immobili riportati in NCEU al foglio 8, particella 1628, sub 16-18-31 siti nel Comune di Barile (PZ) ed a carico di . per i diritti pari ad 1/1 di piena proprietà sugli immobili riportati in NCEU al foglio 3 .....particella 459, foglio 4 particella 206, foglio 3 particelle 66-65-224-439-64-223-279-280-287-381-68.
  - 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 Barile (PZ), alla Via Acqua del Salice, n. 3, in Catasto Fabbricati al foglio n. 8, particella n. 1628, Sub 16-18 e 31, che i beni pignorati ubicati nel Comune di Barile (PZ), alla C.da Difesa, snc, in Catasto al foglio n. 4, particella n. 206, al foglio n. 3, particelle n. 64-65-66-68-223-224-279-280-287-439-459-559-560 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 dall'Attestazione della Direzione Generale per le Politiche Agricole, Alimentari e Forestali risulta che i beni pignorati sono gravati da Usi Civici e pertanto il suddetto Ente Regionale certifica che gli immobili sono da ritenersi tutti di **“natura allodiale”**, in quanto “antiche quote” del 1812 appartenenti all'ex Demanio Civico Comunale denominato Macarico.

Gli immobili pignorati al foglio n. 4, Particella n. 206, al foglio n. 3, Particelle n. 64-65-66-68-223-224-279-280-287-439-459-559-560 risultano gravati da livello e pertanto si dovrà richiedere al Comune di Barile (PZ) l'Affrancazione.

I Costi di Affrancazione da corrispondere al Comune di Barile per il SECONDO LOTTO sono pari a circa 85,00 Euro (Euro ottantacinque/00), i costi per la stipula dell'Atto di Affrancazione dal Notaio sono pari a 1.500,00 Euro (Euro millecinquecento/00), per un totale complessivo di 1.585,00 Euro (Euro millecinquecentottantacinque,00).

I Costi di Affrancazione da corrispondere al Comune di Barile per il TERZO LOTTO sono pari a circa 2.865,00 Euro (Euro duemilaottocentosessantacinque/00), i costi per la stipula dell'Atto di Affrancazione dal Notaio sono pari a 1.500,00 Euro (Euro millecinquecento/00), per un totale complessivo di 4.365,00 Euro (Euro quattromilatrecentosessantacinque,00).

I costi precedentemente specificati verranno detratti dal valore assegnato ai LOTTI.

Si allega alla presente, copia dell'attestazione rilasciata dalla Regione Basilicata.

**QUESITO n. 11: fornire ogni informazione utile sulle spese di gestione dell'immobile e su eventuali procedimenti in corso.**

L'esperto deve fornire ogni informazione concernente:

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

Dall'esame della documentazione depositata agli atti, dalle ricerche effettuate presso gli Uffici del Registro dell'Agenzia delle Entrate e presso il Geom. Antonio Giovanni BOTTE, amministratore Pro-Tempore della Palazzina Calabrese, di cui fanno parte i beni immobili al foglio 8, particella 1628, Sub 16-18-31, gli stessi beni oggetto della procedura 67/2024 R.G.E. sono parte integrante, risulta che:

- La gestione della Palazzina Calabrese di Via Acqua del Salice, n. 3, è stata affidata alla ..... nella figura dell'amministratore di Condominio Pro-Tempore Geom. .; .....
- Esiste un regolamento condominiale regolarmente approvato dai condomini;
- Non sono presenti spese straordinarie deliberate;
- Alla data odierna la Sig. .... risulta in regola con le quote ordinarie fino a Aprile 2025;
- Si allega alla presente l'attestazione da parte della .....
- 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 acquisti 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 Barile (PZ), lo scrivente C.T.U., ha tenuto conto e raffrontato i prezzi con i quali mediamente nella zona sono contratti immobili simili, tenendo presente, in particolare quei fattori intrinseci ed estrinseci che fanno lievitare o decrescere gli stessi.

Come valore di partenza per effettuare la stima dei beni, si è preso come riferimento, le quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate oltre ad acquisire le dovute informazioni dai borsini immobiliari e le pubblicazioni delle Agenzie Immobiliari, riferite al Comune di Barile (PZ) e dal VAM (Valore Agricolo Medio) rilasciato dalla Regione Basilicata. A tal fine si allega alla presente, copia della quotazione immobiliari.

**Si ribadisce che il VAM (Valore Agricolo Medio) rilasciato dalla Regione Basilicata, è soltanto un valore di riferimento per effettuare la stima dei beni, sono parametri statistici basati su medie provinciali che spesso non riflettono le peculiarità di eccellenza di microzone specifiche, come può essere un'area a forte vocazione vitivinicola come il Vulture.**

**Il mercato reale nella specifica zona di Barile viaggia su cifre superiori a causa della scarsa offerta di terreni di alta qualità, che presentano caratteristiche da considerarsi come maggiorazione.**

**Nel caso specifico per i beni oggetto di stima, si è considerato come maggiorazione di tipo oggettivo, la giacitura, l'accessibilità e la dotazione idrica, inoltre si è considerato come diminuzione di tipo oggettivo i Costi di Affrancazione.**

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 i Depositi al Piano S1 è stato attribuito il più probabile valore di mercato nella misura di **€/mq 475,00**, per l’Abitazione al Piano Secondo il valore di **€/mq 1.050,00**, per i Balconi al Piano Secondo il valore di **€/mq 350,00**, 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:

<b>Valore dell’Appartamento e dei Depositi ubicati a Barile (PZ), in Via Acqua del Salice, n. 3.</b>						
<b>Foglio</b>	<b>Particella</b>	<b>Sub</b>	<b>Descrizione</b>	<b>Sup. Commerciale mq</b>	<b>Valore al mq</b>	<b>Valore totale</b>
8	1628	16	Deposito Piano S1	71,75	€ 475,00	€ 34.081,25
8	1628	18	Deposito Piano S1	33,50	€ 475,00	€ 15.912,50
8	1628	31	Abitazione Piano Secondo	204,75	€ 1.050,00	€ 214.987,50
8	1628	31	Balconi Piano Secondo	50,70	€ 350,00	€ 17.745,00
<b>Totale Valore Immobile</b>						<b>€ 282.726,25</b>

**Per un totale complessivo del PRIMO LOTTO di:**

**EURO 282.726,25 (euro duecentottantaduemilasettecentoventisei/25)**

Da una attenta analisi e ricerca delle quotazioni immobiliari, precedentemente citate, degli immobili aventi le stesse caratteristiche dell’Abitazione e Depositi siti a Barile (PZ), alla Via Acqua del Salice, n. 3, 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 € 0,9501** per i Depositi al Piano S1, **€/mq x mese € 1,9536** per il l’abitazione al Piano Secondo, il tutto come da tabella che segue:

<b>Valore di Locazione dell’Appartamento e dei Depositi ubicati a Barile (PZ), in Via Acqua del Salice, n. 3.</b>						
<b>Foglio</b>	<b>Particella</b>	<b>Sub</b>	<b>Descrizione</b>	<b>Superficie commerciale mq</b>	<b>Valore €/mq x mese</b>	<b>Canone mensile</b>
8	1628	16	Deposito Piano S1	71,75	€ 0,9501	€ 68,17
8	1628	18	Deposito Piano S1	33,50	€ 0,9501	€ 31,83
8	1628	31	Abitazione Piano Secondo	204,75	€ 1,9536	€ 400,00
<b>Totale canone mensile di Locazione</b>						<b>€ 500,00</b>

**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 Terra è stato attribuito il più probabile valore di mercato nella misura di €/mq 500,00, per l'Abitazione al Piano Primo il valore di €/mq 500,00, per il Terrazzo al Piano Primo il valore di €/mq 165,00, per la Cantina il valore di €/mq 150,00, per il Terreno il valore di €/mq 2,50, il tutto come da tabella che segue:

<b>Valore dell'Appartamento e dei Depositi ubicati a Barile (PZ), in Via Acqua del Salice, n. 3.</b>						
Foglio	Particella	Sub	Descrizione	Sup. Commerciale mq	Valore al mq	Valore totale
3	459	//	Abitazione Piano Terra	95,90	€ 500,00	€ 47.950,00
3	459	//	Abitazione Piano Primo	66,65	€ 500,00	€ 33.325,00
3	459	//	Terrazzo Piano Primo	28,80	€ 165,00	€ 4.752,00
3	560	//	Cantina	14,95	€ 150,00	€ 2.242,50
<b>Totale Valore Immobile</b>						<b>€ 88.269,50</b>
<b>Valore dei Terreni ubicati a Barile (PZ), in C.da Difesa, snc.</b>						
3	560	//	Vigneto Classe 1	1.274,00	€ 2,50	€ 3.185,00
<b>Totale Valore Immobile</b>						<b>€ 3.185,00</b>

**Per un totale complessivo del SECONDO LOTTO di:**

**EURO 91.454,50 (euro novantunomilaquattrocentocinquantaquattro/50)**

**Si detrae il Costo Complessivo della Rimozione che è pari a:**

**EURO 2.500,00 (Euro duemilacinquecento/00)**

**Si detrae il Costo Complessivo dell'Affrancazione che è pari a:**

**EURO 1.585,00 (Euro millecinquecentottantacinque/00)**

**Pertanto il totale complessivo del SECONDO LOTTO è pari a:**

**EURO 87.369,00 (Euro ottantasettemilatrecentosessantanove/00)**

Da una attenta analisi e ricerca delle quotazioni immobiliari, precedentemente citate, degli immobili aventi le stesse caratteristiche dell'Abitazione sita a Barile (PZ), alla C.da Difesa, snc, si ritiene equo e giusto stimare come canone locativo mensile, per l'immobile oggetto di pignoramento, tenuto conto della metratura, dell'esposizione e delle rifiniture ad oggi un valore pari a: €/mq x mese € 1,5379 per il l'abitazione al Piano Terra ed al Piano Primo, il tutto come da tabella che segue:

<b>Valore di Locazione dell’Abitazione ubicata a Barile (PZ), in C.da Difesa, snc.</b>						
Foglio	Particella	Sub	Descrizione	Superficie commerciale mq	Valore €/mq x mese	Canone mensile
3	459	//	Abitazione Piano Terra	95,90	€ 1,5379	€ 147,50
3	459	//	Abitazione Piano Primo	66,65	€ 1,5379	€ 102,50
<b>Totale canone mensile di Locazione</b>						<b>€ 250,00</b>

**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 i Terreni dove è presente il Vigneto più giovane è stato attribuito il più probabile valore di mercato nella misura di €/mq 3,00, dove è presente il Vigneto più vecchio il valore di €/mq 2,50, dove è presente l’uliveto il valore di €/mq 2,00, il tutto come da tabella che segue:

<b>Valore dei Terreni ubicati a Barile (PZ), in C.da Difesa, snc.</b>						
4	206	//	Vigneto Classe 1	6.300,00	€ 3,00	€ 18.900,00
3	64	//	Vigneto Classe 1	728,00	€ 2,50	€ 1.820,00
3	65	//	Vigneto Classe 1	1.088,00	€ 3,00	€ 3.264,00
3	66	//	Vigneto Classe 1	2.008,00	€ 3,00	€ 6.024,00
3	68	//	Vigneto Uliveto Classe 2	10.209,00	€ 3,00	€ 30.627,00
3	223	//	Vigneto Classe 1	1.086,00	€ 2,50	€ 2.715,00
3	224	//	Vigneto Classe 1	968,00	€ 3,00	€ 2.904,00
3	279	//	Vigneto Classe 1	4.099,00	€ 2,50	€ 10.247,50
3	280	//	Vigneto Classe 1	6.172,00	€ 2,50	€ 15.430,00
3	287	//	Vigneto Classe 1	1.086,00	€ 2,50	€ 2.715,00
3	439	//	Vigneto Classe 1	2.093,00	€ 2,00	€ 4.186,00
3	559	//	Vigneto Classe 1	7.008,00	€ 2,50	€ 17.520,00
<b>Totale Valore Immobile</b>						<b>€ 116.352,50</b>

**Per un totale complessivo del TERZO LOTTO di:**

**EURO 116.352,50 (euro centosedicimilatrecentocinquantadue/50)**

**Si detrae il Costo Complessivo dell’Affrancazione che è pari a:**

**EURO 4.365,00 (Euro quattromilatrecentosessantacinque/00)**

**Pertanto il totale complessivo del TERZO LOTTO è pari a:**

**EURO 111.987,50 (Euro centoundicimilanovecentottantasette/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 Barile (PZ) e di seguito suddivisi:

**PRIMO LOTTO:**

- foglio 8, particella 1628, sub 16 (Proprietà 1/2 ....; Proprietà 1/2..);
- foglio 8, particella 1628, sub 18 (Proprietà 1/2 ....; Proprietà 1/2 . ...);
- foglio 8, particella 1628, sub 31 (Proprietà 1/2 .....; Proprietà 1/2 ....).

intestati ai Sig.ri ..... , sono stati pignorati per i diritti di proprietà indicati precedentemente.

**Gli immobili pignorati non sono divisibili.**

**SECONDO LOTTO:**

- foglio 3, particella 459, (Proprietà 1/1 ...);
  - foglio 3, particella 560, (Proprietà 1/1 .....; COMUNE DI BARILE Diritto del Concedente 1/1).
- intestati al Sig. ...., sono stati pignorati per i diritti di proprietà indicati precedentemente.

**Gli immobili pignorati non sono divisibili.**

**TERZO LOTTO:**

- foglio 4, particella 206, (Proprietà 1/1 .....);
- foglio 3, particella 64, (Proprietà 1/1 .....; COMUNE DI BARILE Diritto del Concedente 1/1);
- foglio 3, particella 65, (Proprietà 1/1 ....);
- foglio 3, particella 66, (Proprietà 1/1 ...);
- foglio 3, particella 68, (Proprietà 1/1 ....; COMUNE DI BARILE Diritto del Concedente 1/1);
- foglio 3, particella 223, (Proprietà 1/1 .....; COMUNE DI BARILE Diritto del Concedente 1/1);
- foglio 3, particella 224, (Proprietà 1/1 ....);
- foglio 3, particella 279, (Proprietà 1/1 ....; COMUNE DI BARILE Diritto del Concedente 1/1);
- foglio 3, particella 280, (Proprietà 1/1 ...; COMUNE DI BARILE Diritto del Concedente 1/1);

- foglio 3, particella 287, (Proprietà 1/1 ...; COMUNE DI BARILE Diritto del Concedente 1/1);
- foglio 3, particella 439, (Proprietà 1/1 .....);
- foglio 3, particella 559, (Proprietà 1/1 ....);

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

**Gli immobili pignorati non sono divisibili.**

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

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

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

- Dal Certificato di Residenza, rilasciato dal competente Ufficio Anagrafe del Comune di Barile (PZ), risulta che l'esecutate ..., **alla data odierna**, risiede nel Comune di ....; che l'esecutate Sig.ra ..., **alla data odierna**, risiede nel Comune .....
- Dall'Estratto di Morte rilasciato dal Ufficio Anagrafe del Comune di Barile (PZ), risulta che l'esecutate ... è deceduto il .;
- Dal Certificato di Residenza Storico, rilasciato dal competente Ufficio Anagrafe del Comune di . risulta che l'esecutate ..., è iscritto all'anagrafe della popolazione residente in .... **dal ... ad oggi**, per immigrazione dal Comune ...; che l'esecutate Sig.ra ....a, è iscritta all'anagrafe della popolazione residente in ... **dal ..... ad oggi**, per immigrazione dal Comune di .....
- Dal Certificato di Matrimonio, rilasciato dal competente Ufficio Anagrafe del Comune di ..... risulta che gli esecutate . (deceduto) e ..... hanno contratto matrimonio in regime di comunione legale dei beni.

A tal fine si allega alla presente, copia dei Certificati rilasciati dal Comune di .

**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 2025

Il C.T.U.  
(Arch. Canio ROMANIELLO)  
  
