

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

124/2024 R.G.E.
UDIENZA:
10/12/2025

AUTORITA' GIUDIZIARIA

Tribunale di Potenza Sezione Civile

Giudice designato: Dott.ssa Angela ALBORINO

Causa Civile promossa da: [REDACTED]

Contro: [REDACTED]

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

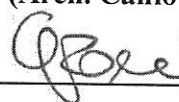
Indice degli atti depositati

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 Montemilone (PZ)
6. Quotazioni Immobiliari
7. Verbali d'accesso
8. Spese Documentate
9. Parcella professionale

Pietragalla (PZ), Ottobre 2025

IL CTU
(Arch. Canio ROMANIELLO)





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

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

Relazione Tecnica



124/2024 R.G.E.

Al sig. Giudice dell'Esecuzione

Dott.ssa Angela ALBORINO

TRIBUNALE DI

POTENZA

OGGETTO: Tribunale di Potenza - Sezione Civile Ufficio Espropriazioni Immobiliari
124/2024 R.G.E. t. [REDACTED]
[REDACTED]

Con provvedimento della S.V.I., il sottoscritto Arch. Canio ROMANIELLO, iscritto all'Albo dei Consulenti Tecnici presso codesto Tribunale, era nominato C.T.U. dal Giudice dell'esecuzione dott.ssa Angela ALBORINO, al fine di relazionare in merito ai quesiti formulati all'udienza di giuramento del 02/05/2025.

Esaminata la documentazione depositata agli atti, insieme al Custode Avv. Giuseppe LOFRANO, fissavamo per il giorno 31 del mese di Luglio 2025 alle ore 10.30 il primo accesso ai luoghi oggetto del Procedimento, siti nel Comune di Montemilone (PZ), Corso Cavour, snc, ove si invitavano le parti a presenziare alle attività.

All'ora suddetta del giorno in parola, sui luoghi oggetto di procedimento si è presentata la

[REDACTED]
[REDACTED] identificata a mezzo di documento di riconoscimento n.

[REDACTED]
Proprietaria degli immobili.

L'esecutata ha consentito l'accesso agli immobili oggetto di pignoramento, permettendo la verifica dello stato dei luoghi, le misurazioni ed il rilievo fotografico.

Le suddette operazioni peritali terminavano alle ore 12.30.



OSSERVAZIONI PRELIMINARI

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

Si sono riscontrate delle anomalie riguardanti i dati catastali identificativi essenziali, le suddette sono di seguito descritte:

La Planimetria Catastale dei Fabbricati identificati al Foglio 22, Particella 554 Sub 1 e Sub 2, è assente, pertanto bisognerà presentare all'Agenzia del Territorio Catasto Fabbricati le Planimetrie dello Stato di Fatto.

Il costo relativo per la Presentazione della Pratica Catastale è pari ad Euro 750,00 (Euro settecentocinquanta,00) per ogni subalterno presente, per un totale complessivo che ammonta ad Euro 1.500,00 (Euro millecinquecento,00).

Si specifica che i costi necessari per la presentazione della Pratica Catastale non verranno computati all'interno del valore complessivo da assegnare al suddetto Lotto, gli stessi saranno a carico dell'aggiudicatario.



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

RISPOSTA AI QUESITI:

QUESITO N. 1:

Identificare i diritti reali ed i beni oggetto del pignoramento. L'esperto deve precisare quali siano i diritti reali (piena proprietà; nuda proprietà; usufrutto; intera proprietà; quota di $\frac{1}{2}$, $\frac{1}{4}$; ecc.) ed i beni oggetto del pignoramento. In ordine al primo profilo (diritti reali pignorati), l'esperto deve precisare se il diritto reale indicato nell'atto di pignoramento corrisponda a quello in titolarità dell'esecutato in forza dell'atto d'acquisto trascritto in suo favore. In ordine al secondo profilo (beni pignorati), in risposta al presente quesito l'esperto deve precisare unicamente l'oggetto del pignoramento assumendo come riferimento i dati di identificazione catastale indicati nell'atto di pignoramento (senza procedere alla descrizione materiale del bene, descrizione alla quale dovrà invece procedersi separatamente in risposta al quesito n. 2). In ogni caso, l'esperto deve assumere come dati di riferimento unicamente l'indicazione del comune censuario, foglio, p.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 de [REDACTED]
UFFICIALE GIUDIZIARIO UNEP presso la CORTE DI APPELLO DI POTENZA,
[REDACTED], Atto Esecutivo o Cautelare a favore di
[REDACTED]

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

- **Abitazione:** cat. A/5 ubicata a Montemilone (PZ), in Vico Cavour, 1012, identificata in Catasto Fabbricati al Foglio 22, Particella 554, Sub 1, Piano T, Attuale proprietario [REDACTED]



- **Abitazione:** cat. A/5 ubicata a Montemilone (PZ), in Corso Cavour, 43, identificata in Catasto Fabbricati al Foglio **22**, Particella **554**, Sub **2**, Piano T, Attuale proprietario [REDACTED]
N [REDACTED]

Sulla base di quanto affermato e considerata la destinazione d'uso, nonché l'ubicazione geografica ed i servizi di comunicazione, gli immobili sopra descritti ed oggetto del pignoramento, gli stessi sono stati da me C.T.U accorpati in **DUE LOTTI**, in modo da rendere più appetibile il bene sul mercato e agevolarne la vendita e soprattutto in modo da attribuire un giusto valore di vendita. **I DUE LOTTI** composto risultano così strutturati:

Abitazione ubicata a Montemilone (PZ), in Vico Cavour, n. 1012, in Catasto al foglio 22, particella 554, Sub 1, Piano T, cat. A/5, Attuale proprietario [REDACTED] la Quota di Proprietà (1/1).

Abitazione ubicata a Montemilone (PZ), in Corso Cavour, n. 43, in Catasto al foglio 22, particella 554, Sub 2, Piano T, cat. A/5, Attuale proprietario [REDACTED] a per la Quota di Proprietà (1/1).

Elencare ed individuare i beni componenti ciascun lotto e procedere alla descrizione materiale di ciascun lotto. L'esperto deve procedere alla descrizione materiale di ciascun lotto, mediante l'esatta indicazione della tipologia di ciascun immobile, della sua ubicazione (città, via, numero civico, piano, eventuale numero d'interno), degli accessi, delle eventuali pertinenze, degli accessori, degli eventuali millesimi di parti comuni, specificando anche il contesto in cui essi si trovano, le caratteristiche e la destinazione



della zona e dei servizi da essa offerti nonché le caratteristiche delle zone confinanti. Con riguardo alle pertinenze ed in linea di principio, l'esperto non procederà alla descrizione di beni dotati di autonomo identificativo catastale che non siano stati oggetto di espressa indicazione nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione. Con riferimento al singolo bene, devono essere indicate eventuali dotazioni condominiali (es. posti auto comuni; giardino; ecc.), la tipologia, l'altezza interna utile, la composizione interna, la superficie netta, il coefficiente utilizzato ai fini della determinazione della superficie commerciale, la superficie commerciale medesima, l'esposizione, le condizioni di manutenzione, le caratteristiche strutturali, nonché le caratteristiche interne di ciascun immobile, precisando per ciascun elemento l'attuale stato di manutenzione e – per gli impianti – la loro rispondenza alla vigente normativa e, in caso contrario, i costi necessari al loro adeguamento. In particolare, l'esperto deve verificare se l'immobile sia dotato di attestato di prestazione energetica (acquisendolo se esistente) stimandone – in caso di assenza – i costi per l'acquisizione. Per i terreni pignorati deve essere evidenziata la loro eventuale situazione di fondi interclusi (laddove circondati da fondi altrui e senza uscita sulla via pubblica) da terreni limitrofi appartenenti a terzi o comunque non oggetto della espropriazione in corso, anche se di proprietà dello stesso esecutato. La medesima circostanza deve essere evidenziata in relazione ad esempio a fabbricati per i quali l'accesso con mezzi rotabili sia possibile solamente attraverso il passaggio su cortile di proprietà esclusiva di un terzo o dell'esecutato medesimo e che non sia stato pignorato. Nella descrizione dello stato dei luoghi in risposta al presente quesito, l'esperto deve sempre inserire già nel corpo della relazione un numero sufficiente di fotografie. L'inserimento delle fotografie nel corpo della relazione mira infatti a rendere agevole la comprensione della descrizione fornita.

Le fotografie saranno altresì inserite tra gli allegati alla relazione indicando con apposite didascalie a quale immobile di riferiscano, mediante la indicazione della ubicazione (comune, via, numero) e dei dati catastali. In risposta al presente quesito, l'esperto deve procedere altresì alla predisposizione di planimetria dello stato reale dei luoghi.

Anche la planimetria deve essere inserita sia in formato ridotto nel testo della relazione, sia in formato ordinario in allegato alla relazione medesima.

PRIMO LOTTO:

Abitazione ubicata a Montemilone (PZ), in Via Lecce, n. 12 (ex vico Cavour, n. 1012), in Catasto al foglio 22, particella 554, Sub 2, Piano T, cat. A/5, [REDACTED] per la Quota di Proprietà 1/1).

Il Fabbricato di cui fa parte l'Abitazione è ubicato nel Comune di Montemilone (PZ), ubicato in Corso Cavour – Via Lecce, realizzato in muratura portante, si sviluppa su due livelli, presenta una copertura orizzontale (lastrico solare) in latro-cemento ed un piccolo sottotetto con copertura in legno. Il Fabbricato è stato realizzato antecedentemente il 1 settembre 1967.

L'immobile è adibito ad abitazione principale dall'esecutate, si accede mediante un portone in PVC con accesso sul cortile di proprietà, lungo Via Lecce. L'abitazione è composta da due stanze e un disimpegno, con altezza di 3,00 ml, un bagno con altezza 2,65 ml, nella parte posteriore è presente un intercapedine interrata con altezza di 2,30 ml.





Figura 1 – Panoramica Ingresso Piano Terra, Via Lecce, n. 12 (ex Vico Cavour, n. 1012).

Le porte interne sono in legno, gli infissi sono in legno con vetro singolo, ed il sistema di oscuramento avviene mediante avvolgibile in PVC. I pavimenti sono realizzati in marmette di cemento ad eccezione del bagno dove sono presenti dei rivestimenti in ceramica, presenta inoltre tinteggiatura alle pareti. L'abitazione è dotata di impianto elettrico, l'acqua viene riscaldata tramite uno scaldabagno elettrico, non è presente impianto di riscaldamento, non è dotato di una buona esposizione in quanto la luce esterna è presente solo nella parete anteriore (soggiorno). Gli ambienti non si trovano in buono stato di manutenzione necessitano di alcuni interventi.





Figura 2 – Soggiorno.

Attualmente risulta occupato dall'esecutante [REDACTED] unitamente al proprio nucleo familiare.

Abitazione ubicati a Montemilone (PZ), in Via Lecce, n. 12 (ex Vico Cavour, n. 1012).				
Foglio	Particella	Qualità e classe	Intestazione Catastale	Rendita
22	554	A/5 classe 3 Sub 1 vani 1,5	[REDACTED] (1/1 Proprietà)	€ 20,92

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

Abitazione ubicati a Montemilone (PZ), in Via Lecce, n. 12 (ex Vico Cavour, n. 1012).			
Descrizione	Mq lordi	Coef. Abbattimento	Mq lordi
Superficie Deposito Piano Terra	65,65	1,00	65,65
Superficie Intercapedine Piano Terra	7,45	1,00	7,45
Superficie Cortile Piano Terra	16,10	1,00	16,10
Superficie Totale			89,20



SECONDO LOTTO:

Abitazione ubicata a Montemilone (PZ), in Vico Cavour, n. 35, (ex Corso Cavour n. 43) in Catasto al foglio 22, particella 554, Sub 2, Piano T, cat. A/5, ([REDACTED] per la Quota di Proprietà 1/1).

Il Fabbricato di cui fa parte l'Abitazione è ubicato nel Comune di Montemilone (PZ), ubicato in Corso Cavour – Via Lecce, realizzato in muratura portante, si sviluppa su due livelli, presenta una copertura orizzontale (lastrico solare) in latro-cemento ed un piccolo sottotetto con copertura in legno. Il Fabbricato è stato realizzato antecedentemente il I settembre 1967.



Figura 3 – Panoramica Ingresso Piano Terra, Corso Cavour, n. 35 (ex Corso Cavour, n. 43).

All'abitazione si accede mediante un portone in alluminio e vetro con accesso lungo Corso Cavour. L'abitazione è composta da cucina, letto, soggiorno, ingresso, disimpegno e bagno, con altezza di 3,00 ml, è presente un balcone con affaccio lungo Via Lecce.

Le porte interne sono in legno e vetro, gli infissi sono in legno con vetro singolo, ed il sistema di oscuramento avviene mediante avvolgibili in PVC, l'infisso della cucina nella parte esterna presenta una persiana in alluminio, l'infisso del bagno e del soggiorno nella parte esterna presenta un doppio infisso in alluminio con vetro singolo. I pavimenti sono realizzati in



marmette di cemento ad eccezione del bagno dove sono presenti dei rivestimenti in ceramica, presenta inoltre tinteggiatura alle pareti. L'abitazione è dotata di impianto elettrico, l'acqua viene riscaldata tramite uno scaldabagno elettrico, non è presente impianto di riscaldamento, è dotato di una buona esposizione. Gli ambienti si trovano in buono stato di manutenzione e non necessitano di particolari interventi.

Nel solaio di copertura in corrispondenza del disimpegno è presente una botola con una scala in ferro, che consente di accedere al sottotetto, il suddetto ha una superficie lorda di 19,55 mq, ed altezza variabile da 1,25 ml a 2,00 ml. La copertura è stata realizzata con delle travi sia in acciaio che in legno, tavole di legno con sovrapposte tegole in argilla, inoltre il sottotetto presenta due porte in ferro che consentono di accedere al terrazzo di copertura (lastrico solare). Il pavimento del solaio di copertura è realizzato in marmette di cemento ad eccezione del sottotetto dove non è presente la pavimentazione, inoltre le pareti non presentano tinteggiatura.

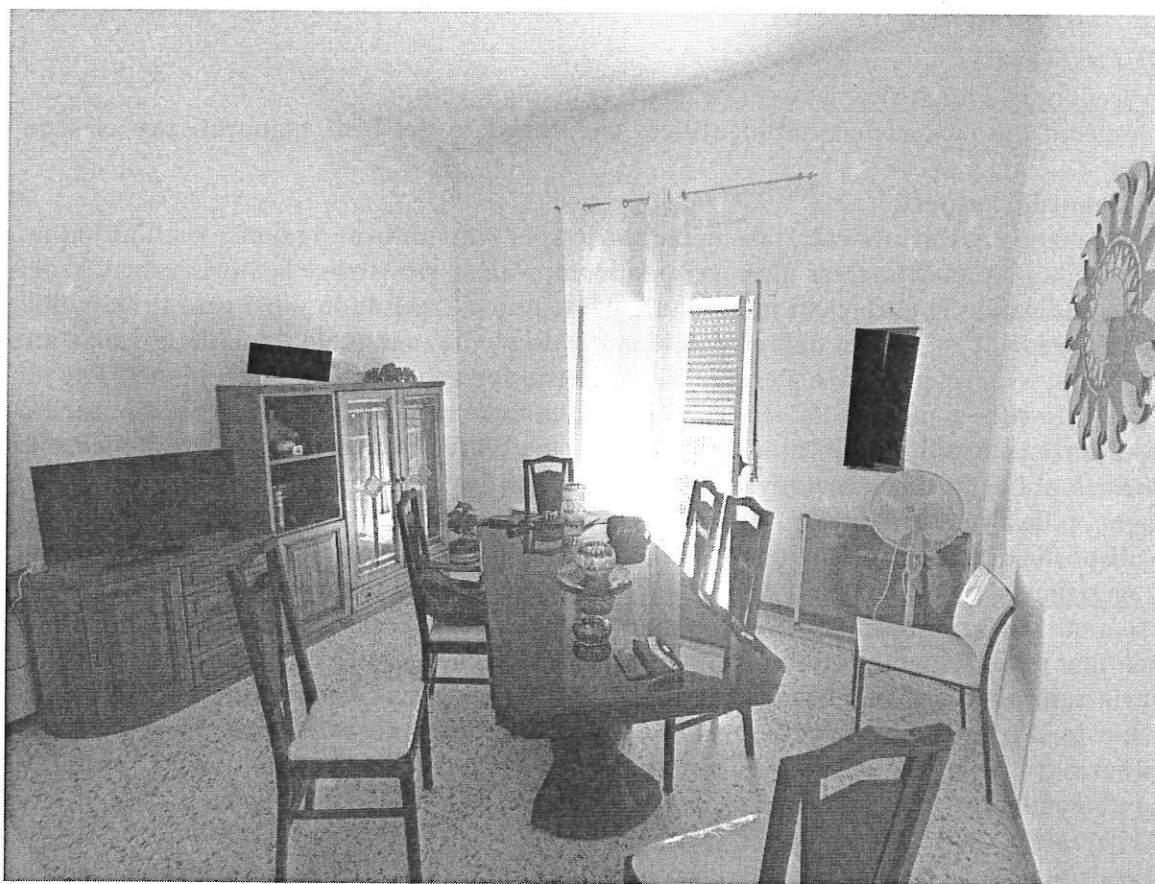


Figura 4 – Soggiorno.

Attualmente risulta occupato dall'esecutata [REDACTED], unitamente al proprio nucleo familiare.



Abitazione ubicati a Montemilone (PZ), in Corso Cavour, n. 35 (ex corso Cavour, n. 43).				
Foglio	Particella	Qualità e classe	Intestazione Catastale	Rendita
22	554	A/5 classe 3 Sub 2 vani 1,5	[REDACTED] (1/1 Proprietà)	€ 20,92

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

Abitazione ubicati a Montemilone (PZ), in Corso Cavour, n. 35 (ex corso Cavour, n. 43).			
Descrizione	Mq lordi	Coef. Abbattimento	Mq lordi
Superficie Abitazione Piano Terra	65,65	1,00	65,65
Superficie Balconi Piano Terra	4,75	1,00	4,75
Superficie Piano Sottotetto	24,55	1,00	24,55
Superficie Terrazzo (Lastrico Solare)	36,60	1,00	36,60
Superficie totale			131,55

QUESITO N. 3:

Procedere alla identificazione catastale del bene pignorato.

L'esperto deve procedere all'identificazione catastale dei beni pignorati per ciascun lotto.

Al riguardo, l'esperto:

- deve acquisire estratto catastale anche storico per ciascun bene aggiornato all'attualità, nonché la planimetria catastale corrispondente; - deve ricostruire la storia catastale del bene, indicando le variazioni intervenute nel tempo e precisando – nel caso di immobili riportati in C.F. – la p.lla del terreno identificato al C.T. sul quale il fabbricato sia stato edificato; - deve precisare l'esatta rispondenza formale dei dati indicati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione, nonché nel negozio di acquisto, con le risultanze catastali, analiticamente indicando le eventuali difformità; - deve indicare le variazioni (riguardanti esclusivamente i dati identificativi essenziali: comune censuario, foglio, p.lla e subalterno) che siano state eventualmente richieste dall'esecutato o da terzi o disposte di ufficio e che siano intervenute in un momento successivo rispetto alla trascrizione dei dati riportati correttamente nel pignoramento, precisando:

- se a tali variazioni corrisponda una modifica nella consistenza materiale dell'immobile, nel qual caso l'esperto informerà il G.E. per le determinazioni sul prosieguo; - se a tali variazioni non corrisponda una modifica nella consistenza materiale dell'immobile. In risposta al presente quesito, l'esperto deve precisare altresì le eventuali difformità tra la situazione reale dei luoghi e la situazione riportata nella planimetria catastale corrispondente.

Al riguardo, l'esperto:

- in primo luogo, deve procedere alla sovrapposizione della planimetria dello stato reale dei luoghi con la planimetria catastale;

- in secondo luogo, nel caso di riscontrate difformità: - deve predisporre apposita planimetria dello stato reale dei luoghi con *opportuna indicazione grafica* delle riscontrate difformità, inserendo la detta planimetria sia in formato ridotto nel testo della relazione in risposta al presente quesito, sia in formato ordinario in allegato alla



relazione medesima; - deve quantificare i costi per l'eliminazione delle riscontrate difformità.

PRIMO LOTTO:

Descrizione attuale dei beni (fabbricati).

Abitazione ubicata a Montemilone (PZ), in Via Lecce, n. 12, in Catasto al foglio 22, particella 554, Sub 1, Piano T, cat. A/5, Attuale proprietario [REDACTED] per la Quota di Proprietà (1/1).

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

Abitazione ubicata a Montemilone (PZ), in Vico Cavour, n. 1012, in Catasto al foglio 22, particella 554, Sub 1, Piano T, cat. A/5, Attuale proprietario [REDACTED] per la Quota di Proprietà (1/1).

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

I dati indicati nell'atto del pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno identificato l'immobile rappresentandone la storia catastale del compendio pignorato.



PLANIMETRIA STATO DI FATTO

PLANIMETRIA STATO DI FATTO SCALA 1:100

PIANTA PIANO TERRA_Foglio 22, p.lla 554, Sub. 1

Sup. Lorda: 65.65 mq

Sup. Utile: 58.40 mq

Sup. Lorda Intercapedine: 7.45 mq

Sup. Cortile: 16.10 mq

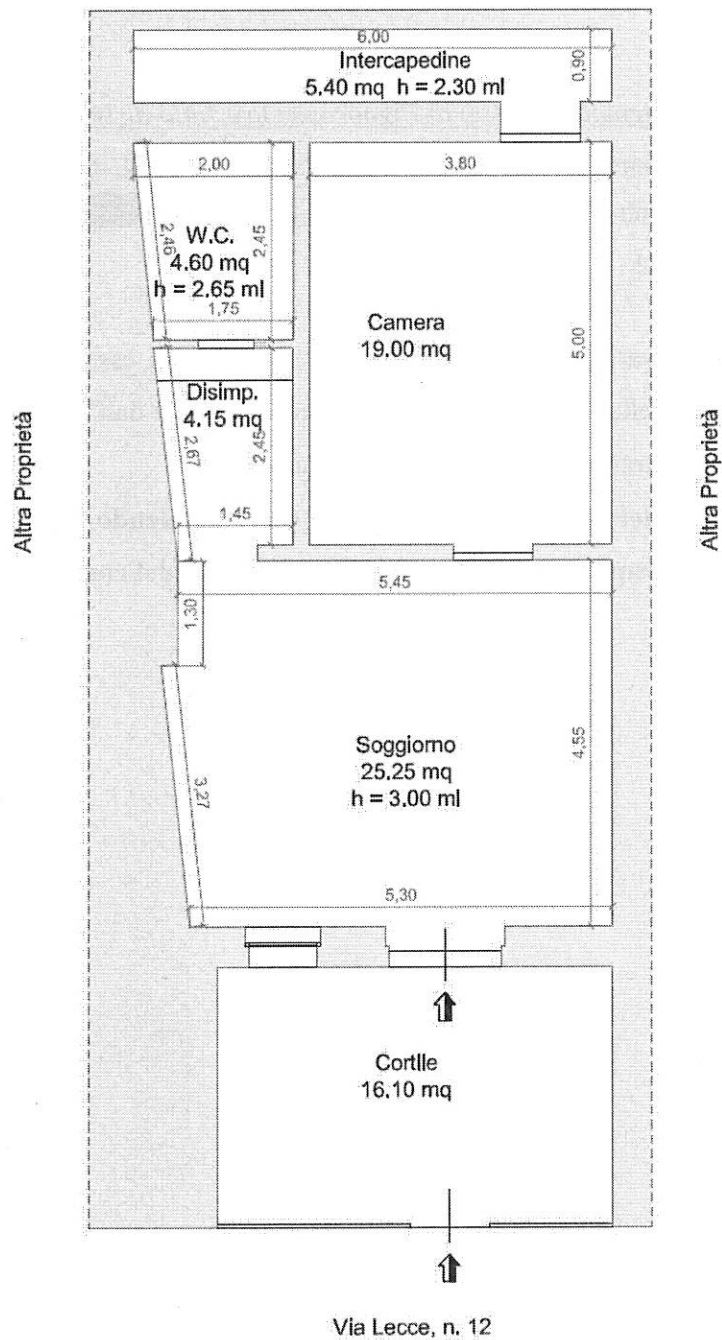


Figura 5 – Planimetria Stato di Fatto Piano Terra Sub 1.



Si sono riscontrate delle anomalie riguardanti i dati catastali identificativi essenziali, le suddette sono di seguito descritte:

La Planimetria Catastale dei Fabbricati identificati al Foglio 22, Particella 554 Sub 1, è assente, pertanto bisognerà presentare all'Agenzia del Territorio Catasto Fabbricati la planimetria dello stato di fatto.

Il costo relativo per la presentazione della Pratica Catastale è pari ad Euro 750,00 (Euro settecentocinquanta,00) per ogni subalterno presente.

Si specifica che i costi necessari per la presentazione della Pratica Catastale non verranno computati all'interno del valore complessivo da assegnare al suddetto Lotto, gli stessi saranno a carico dell'aggiudicatario.

SECONDO LOTTO:

Descrizione attuale dei beni (fabbricati).

Abitazione ubicata a Montemilone (PZ), in Corso Cavour, n. 35, in Catasto al foglio 22, particella 554, Sub 2, Piano T, cat. A/5, Attuale proprietario [REDACTED] er
la Quota di Proprietà (1/1).

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

Abitazione ubicata a Montemilone (PZ), in Corso Cavour, n. 43, in Catasto al foglio 22, particella 554, Sub 1, Piano T, cat. A/5, Attuale proprietario [REDACTED] per
la Quota di Proprietà (1/1).

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

I dati indicati nell'atto del pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno identificato l'immobile rappresentandone la storia catastale del compendio pignorato.



PLANIMETRIA STATO DI FATTO

PLANIMETRIA STATO DI FATTO SCALA 1:100

PIANTA PIANO TERRA_Foglio 22, p.lla 554, Sub. 2

Sup. Lorda: 65.65 mq

Sup. Utile: 53.00 mq

Sup. Balconi: 4.75 mq

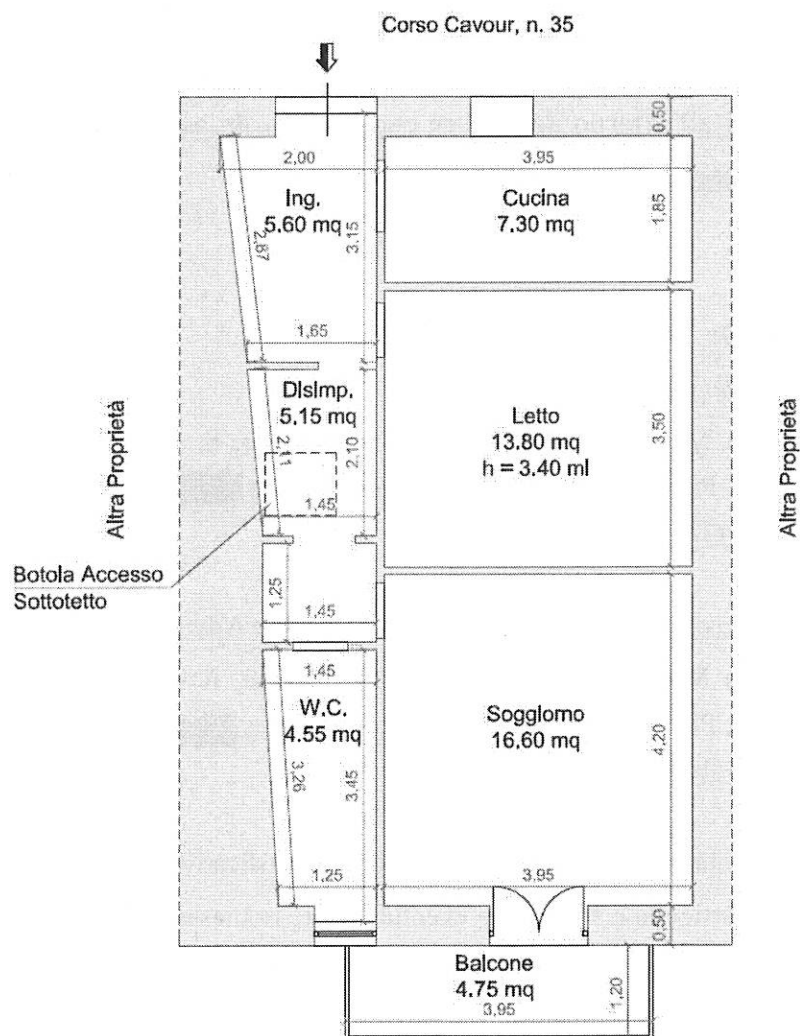


Figura 6 – Planimetria Stato di Fatto Piano Terra Sub 2.



PLANIMETRIA STATO DI FATTO SCALA 1:100

PIANTA PIANO SOTTOTETTO_Foglio 22, p.lla 554, Sub. 2

Sup. Lorda: 24.55 mq

Sup. Utile: 19.55 mq

Sup. Terrazzi: 36.60 mq

Corso Cavour, n. 35

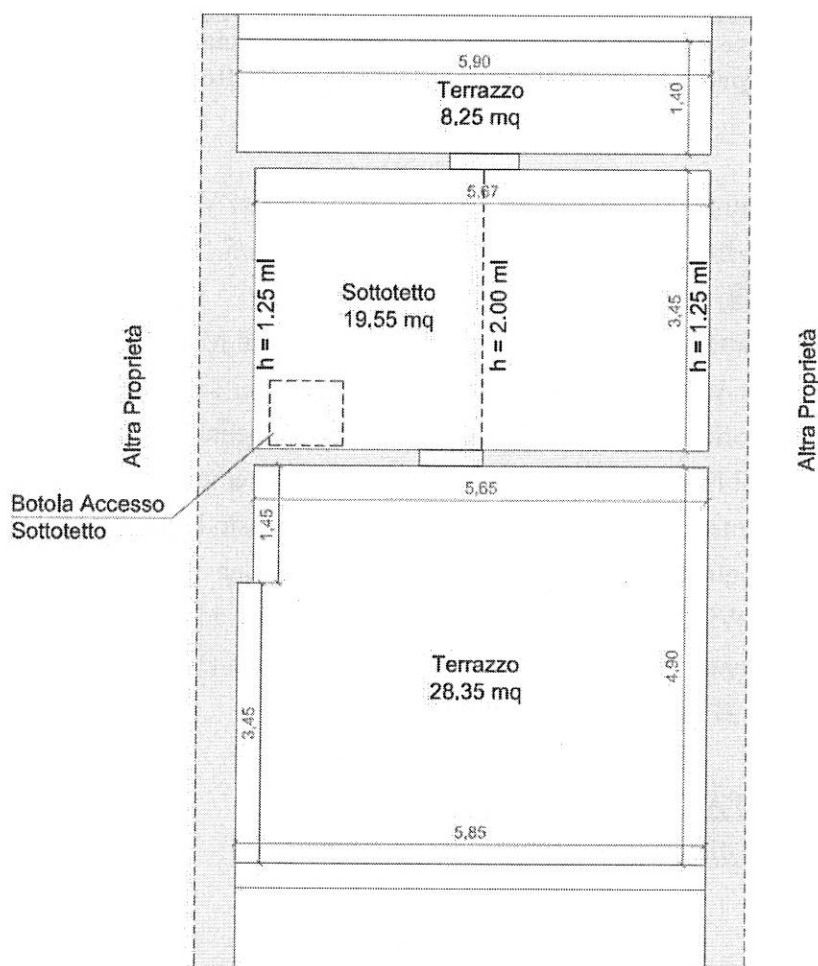


Figura 6 – Planimetria Stato di Fatto Piano Sottotetto Sub 2.

Si sono riscontrate delle anomalie riguardanti i dati catastali identificativi essenziali, le suddette sono di seguito descritte:

La Planimetria Catastale dei Fabbricati identificati al Foglio 22, Particella 554 Sub 2, è assente, pertanto bisognerà presentare all'Agenzia del Territorio Catasto Fabbricati la planimetria dello stato di fatto.



Il costo relativo per la presentazione della pratica Catastale è pari ad Euro 750,00 (Euro settecentocinquanta,00) per ogni subalterno presente.

Si specifica che i costi necessari per la Presentazione della Pratica Catastale non verranno computati all'interno del valore complessivo da assegnare al suddetto Lotto, gli stessi saranno a carico dell'aggiudicatario.

QUESITO N. 4:

Procedere alla predisposizione di schema sintetico-descrittivo del lotto.

L'esperto stimatore deve procedere alla predisposizione – per ciascun lotto individuato e descritto in risposta ai precedenti quesiti – del seguente prospetto sintetico:

PRIMO LOTTO:

Abitazione ubicata a Montemilone (PZ), in Via Lecce, n. 12 (ex Vico Cavour, n. 1012), in Catasto al foglio 22, particella 554, Sub 1, Piano T, cat. A/5, Attuale proprietario [REDACTED] per la Quota di Proprietà (1/1).

Il Fabbricato di cui fa parte l'Abitazione è ubicato nel Comune di Montemilone (PZ), ubicato in Corso Cavour – Via Lecce, realizzato in muratura portante, si sviluppa su due livelli, presenta una copertura orizzontale (lastrico solare) in latro-cemento ed un piccolo sottotetto con copertura in legno. Il Fabbricato è stato realizzato antecedentemente il 1 settembre 1967.

L'abitazione ricade all'interno di un Edificio identificato in Catasto Fabbricati del Comune di Montemilone (PZ) al Foglio 22 particella 554. La p.lla 554 confina a nord con Corso Cavour, a sud con Via Lecce (ex Vico Cavour), ad ovest con la p.lla 553, e ad est con la p.lla 555.

L'intero Fabbricato ricade secondo il P.R.G. del Montemilone (PZ) in area destinata ad Ambito Urbano "Zona B di Completamento".

PREZZO BASE D'ASTA:

EURO 18.767,50 (euro diciottomilasettecentosessantasette/50)

SECONDO LOTTO:

Abitazione ubicata a Montemilone (PZ), in Via Cavour, n. 35 (ex Via Cavour, n. 43), in Catasto al foglio 22, particella 554, Sub 2, Piano T, cat. A/5, Attuale proprietario [REDACTED] per la Quota di Proprietà (1/1).

Il Fabbricato di cui fa parte l'Abitazione è ubicato nel Comune di Montemilone (PZ), ubicato in Corso Cavour – Via Lecce, realizzato in muratura portante, si sviluppa su due livelli, presenta una copertura orizzontale (lastrico solare) in latro-cemento ed un piccolo sottotetto con copertura in legno. Il Fabbricato è stato realizzato antecedentemente il 1 settembre 1967.



L'abitazione ricade all'interno di un Edificio identificato in Catasto Fabbricati del Comune di Montemilone (PZ) al Foglio 22 particella 554. La p.lla 554 confina a nord con Corso Cavour, a sud con Via Lecce (ex Vico Cavour), ad ovest con la p.lla 553, e ad est con la p.lla 555.

L'intero Fabbricato ricade secondo il P.R.G. del Montemilone (PZ) in area destinata ad Ambito Urbano "Zona B di Completamento".

PREZZO BASE D'ASTA:

EURO 27.137,50 (euro ventisettemilacentotrentasette/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 – SECODO LOTTO – STORICO VENTENNALE:

La [REDACTED] è diventata titolare degli immobili come si evince dalla seguente cronistoria:

- COMPRAVENDITA, trascritta ai nn. [REDACTED], a seguito di atto notarile pubblico per Notaio Mandarinì Alfredo di Siena (SI) del 12 marzo 2004, numero di repertorio [REDACTED] a favore di [REDACTED]
[REDACTED] per la quota di 1/1 del diritto di proprietà, in regime di separazione dei beni, contro [REDACTED]
[REDACTED] per la quota di 1/1 del diritto di proprietà, in regime di separazione dei beni, avente ad oggetto gli immobili di cui alla procedura.

QUESITO N. 6:

Verificare la regolarità del bene o dei pignorati sotto il profilo edilizio ed urbanistico.

L'esperto deve procedere alla verifica della regolarità dei beni sotto il profilo edilizio ed urbanistico, tenuto conto delle modifiche apportate all'art. 172 bis (numeri 7, 8 e 9) dis. Att. c.p.c., Indicherà altresì: - l'epoca di realizzazione dell'immobile; - gli estremi esatti del provvedimento autorizzativo (licenza edilizia n. _____; concessione edilizia n. _____).



_____ ; eventuali varianti; permesso di costruire n. _____ ; DIA n. _____ ; ecc.); - la rispondenza della costruzione alle previsioni del provvedimento autorizzativo.

Nell'ipotesi in cui l'ufficio tecnico comunale comunichi l'assenza di provvedimenti autorizzativi sotto il profilo edilizio-urbanistico per il fabbricato pignorato, l'esperto preciserà anzitutto la presumibile epoca di realizzazione del fabbricato.

A questo riguardo ed a mero titolo esemplificativo, l'esperto potrà utilizzare ai fini della datazione dell'epoca di costruzione: i) schede planimetriche catastali; ii) aerofotogrammetrie acquisibili presso gli uffici competenti e società private; iii) informazioni desumibili dagli atti di trasferimento (ad esempio, qualora l'atto contenga l'esatta descrizione del fabbricato); iv) elementi desumibili dalla tipologia costruttiva utilizzata; v) contesto di ubicazione del bene (ad esempio: centro storico della città).

In nessun caso l'esperto stimatore potrà fare affidamento esclusivo sulla dichiarazione di parte contenuta nell'atto di acquisto secondo cui il fabbricato sarebbe stato edificato in data antecedente al 1.9.1967. Indicare la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazione di agibilità. In caso di costruzione realizzata o modificata in violazione della normativa urbanistico – edilizia, l'Esperto dovrà descrivere dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati e dire se l'illecito sia stato sanato o sia sanabile in base combinato disposto dagli artt. 46, comma 5°, del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e 40, comma 6° della L. 28 febbraio 1985, n. 47.

PRIMO LOTTO:

Abitazione ubicata a Montemilone (PZ), in Via Lecce, n. 12 (ex Vico Cavour, n. 1012, in Catasto al foglio 22, particella 554, Sub 1, Piano T, cat. A/5, Attuale proprietario _____ Quota di Proprietà (1/1).

Il Fabbricato di cui fa parte l'Abitazione è ubicato nel Comune di Montemilone (PZ), in Corso Cavour – Via Lecce (ex Vico Cavour), è stato realizzato antecedentemente il 1 settembre 1967.

L'immobile oggetto della presente procedura non presenta alcun Attestato di Prestazione Energetica (APE) e documentazione inerente il Certificato di Agibilità.

L'intero Fabbricato ricade secondo il P.R.G. del Montemilone (PZ) in area destinata ad Ambito Urbano “Zona B di Completamento”.

SECONDO LOTTO:

Abitazione ubicata a Montemilone (PZ), in Via Cavour, n. 35, in Catasto al foglio 22, particella 554, Sub 2, Piano T, cat. A/5, Attuale proprietario _____ per la Quota di Proprietà (1/1).

Il Fabbricato di cui fa parte l'Abitazione è ubicato nel Comune di Montemilone (PZ), in Corso Cavour – Via Lecce (ex Vico Cavour), è stato realizzato antecedentemente il 1 settembre 1967.

L'immobile oggetto della presente procedura non presenta alcun Attestato di Prestazione Energetica (APE) e documentazione inerente il Certificato di Agibilità.



L'intero Fabbricato ricade secondo il P.R.G. del Montemilone (PZ) in area destinata ad Ambito Urbano "Zona B di Completamento".

QUESITO N. 7: indicare lo stato di possesso attuale dell'immobile.

L'esperto stimatore deve precisare se l'immobile pignorato sia occupato dal debitore esecutato o da soggetti terzi.

Nel caso di immobile occupato da soggetti terzi, l'esperto deve precisare il titolo in forza del quale abbia luogo l'occupazione (ad esempio: contratto di locazione; affitto; comodato; provvedimento di assegnazione della casa coniugale; ecc.) oppure – in difetto – indicare che l'occupazione ha luogo in assenza di titolo.

In ogni caso, laddove l'occupazione abbia luogo in forza di uno dei titoli sopra indicati, l'esperto deve sempre acquisire copia dello stesso ed allegarlo alla relazione.

Laddove si tratti di contratto di locazione o di affitto, l'esperto deve verificare la data di registrazione, la data di scadenza, l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio.

Nel caso di immobile occupato da soggetti terzi, l'esperto deve inoltre acquisire certificato storico di residenza dell'occupante.

Nel caso di immobile occupato da soggetti terzi con contratto di locazione opponibile alla procedura (ad esempio, contratto di locazione registrato in data antecedente al pignoramento), l'esperto verificherà se il canone di locazione sia inferiore di un terzo al valore locativo di mercato o a quello risultante da precedenti locazioni al fine di consentire al giudice dell'esecuzione ed all'eventuale aggiudicatario di procedere alle determinazioni di cui all'art. 2923, terzo comma, cod. civ.

Nel caso di immobile occupato da soggetti terzi senza alcun titolo o con titolo non opponibile alla procedura (ad esempio, occupante di fatto; occupante in forza di contratto di comodato; ecc.), l'esperto procederà alle determinazioni di seguito indicate: in primo luogo, quantificherà il canone di locazione di mercato di un immobile appartenente al segmento di mercato dell'immobile pignorato;

in secondo luogo, indicherà l'ammontare di una eventuale indennità di occupazione da richiedersi al terzo occupante (tenendo conto di tutti i fattori che possano ragionevolmente suggerire la richiesta di una indennità in misura ridotta rispetto al canone di locazione di mercato, quali a titolo di esempio: la durata ridotta e precaria dell'occupazione; l'obbligo di immediato rilascio dell'immobile a richiesta degli organi della procedura; l'esigenza di assicurare la conservazione del bene; ecc.).

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

PRIMO LOTTO:

Abitazione ubicata a Montemilone (PZ), in Via Lecce, n. 12 (ex Vico Cavour n. 1012), in Catasto al foglio 22, particella 554, Sub 1, Piano T, cat. A/5, Attuale proprietario [REDACTED] per la Quota di Proprietà (1/1).



L'immobile citato risulta essere occupato dalla [REDACTED]
[REDACTED], unitamente al proprio nucleo familiare.

SECONDO LOTTO:

Abitazione ubicata a Montemilone (PZ), in Via Cavour, n. 35 (ex Via Cavour, n. 43), in Catasto al foglio 22, particella 554, Sub 2, Piano T, cat. A/5, Attuale proprietario [REDACTED]
[REDACTED] per la Quota di Proprietà (1/1).

L'immobile citato risulta essere occupato da [REDACTED]
[REDACTED] unitamente al proprio nucleo familiare.

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

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

- a) verificare la pendenza di altre procedure esecutive relative ai medesimi beni pignorati, riferendo lo stato delle stesse.
Nel caso in cui sia ancora pendente precedente procedura espropriativa, l'esperto ne darà immediata segnalazione al giudice dell'esecuzione al fine dell'adozione dei provvedimenti opportuni relativi alla riunione;
- b) verificare la pendenza di procedimenti giudiziari civili relativi ai medesimi beni pignorati, acquisendo copia dell'atto introduttivo e riferendo circa lo stato del detto procedimento, la documentazione così acquisita sarà allegata alla relazione;
- c) acquisire copia di eventuale provvedimento giudiziale di assegnazione al coniuge della casa coniugale;
- d) acquisire copia di provvedimenti impositivi di vincoli storico-artistici;
- e) verificare – per gli immobili per i quali sia esistente un condominio – l'esistenza di regolamento condominiale e la eventuale trascrizione dello stesso;
- f) acquisire copia degli atti impositivi di servitù sul bene pignorato eventualmente risultanti dai Registri Immobiliari.

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

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

In particolare, l'esperto indicherà:

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

Tra questi si segnalano in linea di principio:

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

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

Tra questi si segnalano:



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

Sul bene pignorato sussistono nel ventennio preso in esame risultano le seguenti formalità pregiudizievoli:

- **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**, trascritto ai nn.19384/16735 in data 12 dicembre 2024, a seguito di atto giudiziario per Unep Corte Di Appello Di Potenza del 12 novembre 2024, numero di repertorio 2672, a favore di [REDACTED]
[REDACTED] per la quota di 1/1 del diritto di proprietà,
[REDACTED]
[REDACTED] per la quota di 1/1 del diritto di proprietà, avente ad oggetto gli immobili di cui alla procedura.
- **IPOTECA IN RINNOVAZIONE (IPOTECA VOLONTARIA PER CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO)**, iscritta ai nn. [REDACTED] in data 15 marzo 2024, FORMALITA' DI RIFERIMENTO n.1600 del 20 marzo 2004, a seguito di atto notarile pubblico per Notaio Mandarini Alfredo di Siena (SI) del 12 marzo 2004, n. [REDACTED] - Importo totale € 60.000,00 - Importo Capitale € 30.000,00, a favore di P. [REDACTED]
[REDACTED] per la quota di 1/1 del diritto di proprietà; [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED] per la quota di 1/1 del diritto di proprietà, avente ad oggetto gli immobili di cui alla procedura.
- **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**, trascritto ai [REDACTED] 9 giugno 2017, a seguito di atto giudiziario per Ufficiale Giudiziario di POTENZA (PZ) del 23 maggio 2017, n. [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED] diritto di proprietà, contro I. [REDACTED]
[REDACTED] per la quota di 1/1 del diritto di proprietà, avente ad oggetto gli immobili di cui alla procedura.
- Non sono presenti provvedimenti impositivi derivanti da vincoli storico-artistici;
- non sono presenti provvedimenti impositivi derivanti da Piano Regolatore e di qualsiasi natura.



QUESITO n. 9: verificare se i beni pignorati ricadano su suolo demaniale.

L'esperto deve procedere alla verifica se i beni pignorati ricadano su suolo demaniale, precisando se vi sia stato provvedimento di declassamento o se sia in corso la pratica per lo stesso.

Dall'esame della documentazione depositata agli atti, dai dati di trascrizione del pignoramento di cui è procedimento e dalle ricerche effettuate presso i Registri dell'Agenzia del Demanio, non risulta che i beni pignorati, ubicati a Montemilone (PZ), in Via Lecce, n. 12 (ex Vico Cavour, n. 1012), in Catasto al foglio 22, particella 554, Sub 1, Piano T, cat. A/5; in Via Cavour, n. 35 (ex Corso Cavour, n. 43), in Catasto al foglio 22, particella 554, Sub 2, Piano T, cat. A/5, ricadono su suolo demaniale.

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

L'esperto deve procedere alla verifica se i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero se il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà o di natura concessoria in virtù di alcuno degli istituti richiamati. In particolare, l'esperto verificherà laddove possibile il titolo costitutivo e la natura del soggetto a favore del quale sia costituito il diritto. All'uopo, laddove il diritto sia costituito a favore di soggetto privato l'esperto verificherà se sussistano i presupposti per ritenere che vi sia stato acquisto della piena proprietà per usucapione. Laddove il diritto sia costituito a favore di soggetto pubblico, l'esperto verificherà se il soggetto concedente sia un'amministrazione statale od un'azienda autonoma dello Stato oppure a favore di ente locale in forza di provvedimento di quotizzazione ed assegnazione, eventualmente ai sensi della legge n. 1766 del 1927 acquisendo la relativa documentazione. In tale ultima ipotesi, laddove dovesse risultare l'assenza di atti di affrancazione del bene, l'esperto sospenderà le operazioni di stima e depositerà nota al G.E. corredata della relativa documentazione.

Dall'esame della documentazione depositata agli atti, dai dati di trascrizione del pignoramento di cui è procedimento, dalle ricerche effettuate presso gli Uffici del Registro dell'Agenzia delle Entrate, e nello specifico presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari, a seguito di Ispezione Ipotecaria e dalla Certificazione Notarile, depositato agli atti della procedura 124/2024 R.G.E., a firma del Notaio Niccolò TIECCO, non risulta che i beni pignorati siano gravati da alcun censo, livello ed alcun tipo di uso civico pertanto risulta che il debitore pignorato, [REDACTED] esercita il suo diritto sui beni in quanto proprietaria degli stessi.

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

L'esperto deve fornire ogni informazione concernente:

- l'importo annuo delle spese fisse di gestione o manutenzione;



- eventuali spese straordinarie già deliberate ma non ancora scadute;
- eventuali spese condominiali scadute non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia;
- eventuali procedimenti giudiziari in corso relativi al cespite pignorato.

Dall'esame della documentazione depositata agli atti, dalle ricerche effettuate presso gli Uffici del Registro dell'Agenzia delle Entrate e presso [REDACTED]
[REDACTED] occupante degli immobile di cui lo stesso è oggetto della procedura 124/2024 R.G.E., risulta che:

- Non sono presenti spese di tipo condominiale in quanto non sussiste Condominio;
- non sono presenti procedimenti giudiziari civili relativi al cespite pignorato oltre quelli citati nel quesito 8.

QUESITO n. 12: procedere alla valutazione dei beni.

L'esperto deve indicare il valore di mercato dell'immobile nel rispetto dei criteri previsti dall'art. 568 c.p.c., come modificato per effetto del DL 83/2015 convertito nella legge 132/2015. L'esperto potrà inoltre acquisire informazioni ai fini della stima. A questo riguardo, l'esperto deve **OBBLIGATORIAMENTE** procedere alla esplicita specificazione dei dati utilizzati per la stima e delle fonti di acquisizione di tali dati, depositando in allegato alla perizia copia dei documenti utilizzati.

Nel caso di dati acquisiti presso operatori professionali l'esperto deve:

- indicare il nominativo di ciascun operatore interpellato (ad esempio: agenzia immobiliare _____ con sede in _____);
- precisare i dati forniti da ciascun operatore (con indicazione dei valori minimo e massimo comunicati da ciascuno di essi);
- precisare in maniera sufficientemente dettagliata le modalità di determinazione dei dati forniti dall'operatore (attraverso il riferimento ad atti di compravendita; alla data degli stessi; alla tipologia degli immobili oggetto di tali atti; ecc.), ma anche presso soggetti che abbiano svolto attività di custode giudiziario e/o professionista delegato alle vendite forzate. In tal caso, l'esperto procederà a reperire i documenti di riferimento, che saranno allegati alla relazione di stima.

IN NESSUN CASO L'ESPERTO PUO' LIMITARSI A FARE RICORSO A MERE FORMULE DI STILE QUALI "IN BASE ALLE PERSONALE ESPERIENZA, ALLA DOCUMENTAZIONE ACQUISITA, ECC."

Nella determinazione del valore di mercato l'esperto deve procedere al calcolo delle superfici per ciascun immobile, con indicazione della superficie commerciale, del valore al mq e del valore totale, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima.

A questo riguardo, l'esperto deve precisare tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli ed oneri giuridici non eliminabili dalla procedura, nonché per eventuali spese condominiali insolute.

L'esperto NON DEVE MAI detrarre dal valore di mercato il costo delle cancellazioni delle iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli a carico della procedura.



Nella determinazione del valore di mercato di immobili che siano totalmente abusivi ed in alcun modo sanabili, l'esperto procederà ex art. 173 bis disp. att. c.p.c. e come segue:

nell'ipotesi in cui risulti essere stato emesso ordine di demolizione del bene, l'esperto quantificherà il valore del suolo e dei costi di demolizione delle opere abusive;

nell'ipotesi in cui non risulti essere stato emesso ordine di demolizione del bene, l'esperto determinerà il valore d'uso del bene.

Sulla scorta del valore di mercato determinato come sopra, l'esperto proporrà al giudice dell'esecuzione un prezzo base d'asta del cespite che tenga conto delle differenze esistenti al momento della stima tra la vendita al libero mercato e la vendita forzata dell'immobile, applicando a questo riguardo una riduzione rispetto al valore di mercato come sopra individuato nella misura ritenuta opportuna in ragione delle circostanze del caso di specie al fine di rendere comparabile e competitivo l'acquisto in sede di espropriazione forzata rispetto all'acquisto nel libero mercato.

In particolare, si osserva all'attenzione dell'esperto come tali differenze possano concretizzarsi:

- nella eventuale mancata immediata disponibilità dell'immobile alla data di aggiudicazione;
 - nelle eventuali diverse modalità fiscali tra gli acquisiti a libero mercato e gli acquisti in sede di vendita forzata;
 - nella mancata operatività della garanzia per vizi e mancanza di qualità in relazione alla vendita forzata;
 - nelle differenze indotte sia dalle fasi cicliche del segmento di mercato (rivalutazione/svalutazione), sia dalle caratteristiche e dalle condizioni dell'immobile (deperimento fisico, obsolescenze funzionali ed obsolescenze esterne) che possano intervenire tra la data della stima e la data di aggiudicazione;
- nella possibilità che la vendita abbia luogo mediante rilanci in sede di gara.

Per determinare il valore reale ed attuale degli immobili ubicati nel Comune di Montemilone (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 Montemilone (PZ). A tal fine si allega alla presente, copia della quotazione immobiliari.

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

VALORE PRIMO LOTTO:

Il valore di mercato attuale del lotto è quindi determinato moltiplicando la superficie di ciascun bene per il rispettivo prezzo unitario, per l'Abitazione al Piano Terra è stato attribuito il più probabile valore di mercato nella misura di €/mq 250,00, per l'Intercapedine al Piano Terra è stato attribuito il più probabile valore di mercato nella misura di €/mq 100,00, per i



cortile al Piano Terra è stato attribuito il più probabile valore di mercato nella misura di €/mq 100,00, 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:

Abitazione ubicata a Montemilone (PZ), in Via Lecce, n. 12 (ex Vico Cavour, n. 1012)						
Foglio	Particella	Sub	Descrizione	Sup. Commerciale mq	Valore al mq	Valore totale
22	554	1	Abitazione Piano Terra	65,65	€ 250,00	€ 16.412,50
22	554	1	Intercapedine Terra	7,45	€ 100,00	€ 745,00
22	554	1	Cortile Piano Terra	16,10	€ 100,00	€ 1.610,00
Totale Valore Immobile						€ 18.767,50

Per un totale complessivo del PRIMO LOTTO di:

EURO 18.767,50 (euro diciottomilasettecentosessantasette/50)

Da una attenta analisi e ricerca delle quotazioni immobiliari, precedentemente citate, degli immobili aventi le stesse caratteristiche dell'**Abitazione ubicata a Montemilone (PZ), in Via Lecce, n. 12 (ex Vico Cavour, n. 1012)**, 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 € 1,1424 per il l'abitazione al Piano Terra, il tutto come da tabella che segue:

Valore di Locazione dell'Abitazione ubicata a Montemilone (PZ), in Via Lecce, n. 12 (ex Vico Cavour, n. 1012)						
Foglio	Particella	Sub	Descrizione	Superficie commerciale mq	Valore €/mq x mese	Canone mensile
105	1783	1	Abitazione Piano Terra	65,65	€ 1,1424	€ 75,00
Totale canone mensile di Locazione						€ 75,00

VALORE SECONDO LOTTO:

Il valore di mercato attuale del lotto è quindi determinato moltiplicando la superficie di ciascun bene per il rispettivo prezzo unitario, per l'Abitazione al Piano Terra è stato attribuito il più probabile valore di mercato nella misura di €/mq 300,00, per il Balcone al Piano Terra è stato attribuito il più probabile valore di mercato nella misura di €/mq 100,00, per il Sottotetto



al Piano Primo è stato attribuito il più probabile valore di mercato nella misura di €/mq 150,00, per il Terrazzo (Lastrico Solare) al Piano Primo è stato attribuito il più probabile valore di mercato nella misura di €/mq 100,00, 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:

Abitazione ubicata a Montemilone (PZ), in Via Cavour, n. 35 (ex Via Cavour, n. 43)						
Foglio	Particella	Sub	Descrizione	Sup. Commerciale mq	Valore al mq	Valore totale
22	554	2	Abitazione Piano Terra	65,65	€ 300,00	€ 19.695,00
22	554	2	Balcone Piano Terra	4,75	€ 100,00	€ 475,00
22	554	2	Sottotetto Piano Primo	22,45	€ 150,00	€ 3.367,50
22	554	2	Terrazzo (Lastrico Solare) Piano Primo	36,00	€ 100,00	€ 3.600,00
Totale Valore Immobile						€ 27.137,50

Per un totale complessivo del SECONDO LOTTO di:
EURO 27.137,50 (euro ventisettemilacentotrentasette/50)

Da una attenta analisi e ricerca delle quotazioni immobiliari, precedentemente citate, degli immobili aventi le stesse caratteristiche dell'Abitazione ubicata a Montemilone (PZ), Via Cavour, n. 35 (ex Via Cavour, n. 43), si ritiene equo e giusto stimare come canone locativo mensile, per l'immobile oggetto di pignoramento, tenuto conto della metratura, dell'esposizione e delle rifiniture ad oggi un valore pari a: €/mq x mese € 1,9040 per il l'abitazione al Piano Terra, il tutto come da tabella che segue:

Valore di Locazione dell'Abitazione ubicata a Montemilone (PZ), in Via Cavour, n. 35 (ex Via Cavour, n. 43)						
Foglio	Particella	Sub	Descrizione	Superficie commerciale mq	Valore €/mq x mese	Canone mensile
105	1783	1	Abitazione Piano Terra	65,65	€ 1,9040	€ 125,00
Totale canone mensile di Locazione						€ 125,00



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

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

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

L'esperto deve infine chiarire già in tale sede se l'immobile risulti comodamente divisibile in porzioni di valore 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 Montemilone (PZ) e di seguito suddivisi:

PRIMO LOTTO:

- foglio 22, particella 554, sub 1 - (Proprietà 1/1 [REDACTED]);
intestati a [REDACTED] sono stati pignorati per i diritti di proprietà indicati precedentemente.

Gli immobili pignorati non sono divisibili.

SECONDO LOTTO:

- foglio 22, particella 554, sub 2 - (Proprietà 1/1 [REDACTED])
intestati a [REDACTED] 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 Montemilone (PZ) risulta che:

- Dal Certificato di Residenza Storico, rilasciato dal competente Ufficio Anagrafe del Comune di Montemilone (PZ), risulta che l'esecutata [REDACTED]
[REDACTED] alla data del pignoramento (12/12/2024), risiedeva nel Comune di Montemilone (PZ) in Via Lecce, n. 12;
- Dal Certificato di Residenza Storico, rilasciato dal competente Ufficio Anagrafe del Comune di Montemilone (PZ), risulta che l'esecutata [REDACTED]



██████████ iscritta all'anagrafe della popolazione residente in Montemilone (PZ) dalla nascita ██████████ ad oggi;

- Dal Certificato di Residenza, rilasciato dal competente Ufficio Anagrafe del Comune di Montemilone (PZ), risulta che l'esecutata S. ██████████, alla data odierna, risiede nel Comune di Montemilone (PZ) in Via Lecce, n. 12;
- Dal Certificato di Matrimonio, rilasciato dal competente Ufficio Anagrafe del Comune di Montemilone (PZ), risulta che l'esecutata ██████████ il 27/05/1998 ha contratto matrimonio in regime di separazione dei beni patrimoniali con il ██████████

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

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)
