

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

06/2023 R.G.E.
UDIENZA:
04/05/2025

AUTORITA' GIUDIZIARIA

Tribunale di Potenza Sezione Civile

Giudice designato: Dott.ssa Angela ALBORINO

Causa Civile promossa da: AMCO – ASSET MANAGEMENT COMPANY S.P.A.

Contro: [REDACTED]

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

Indice degli atti depositati

A. Relazione Tecnica

B. Allegati:

1. Schede tecniche riepilogative
2. Planimetrie
3. Stampe fotografiche
4. Visure catastali
5. Certificati e Documentazione rilasciata dai Comune di Barile, Potenza e
Matera (PZ)
6. Quotazioni Immobiliari
7. Verbali d'accesso
8. Spese Documentate
9. Parcella professionale
10. Invio alle parti

Pietragalla (PZ), Maggio 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



06/2023 R.G.E.

Al sig. Giudice dell'Esecuzione

Dott.ssa Angela ALBORINO

TRIBUNALE DI

POTENZA

OGGETTO: Tribunale di Potenza - Sezione Civile Ufficio Espropriazioni Immobiliari
06/2023 R.G.E. tra ANCO ASSET MANAGEMENT COMPANY S.P.A. contro

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 15/07/2024.

Esaminata la documentazione depositata agli atti, insieme al Custode Avv. Carmela NOLE, fissavamo per il giorno 18 del mese di Novembre 2024 alle ore 11.00 il primo accesso ai luoghi oggetto del Procedimento, siti nel Comune di Barile (PZ), Vico Ortigara, n. 10-15, ove si invitavano le parti a presenziare alle attività.

All'ora suddetta del giorno in parola, sui luoghi oggetto di procedimento si è presentata la Sig.ra [REDACTED], identificata a mezzo di documento di riconoscimento [REDACTED] rilasciato dal Ministero dell'Interno [REDACTED], in qualità di Proprietaria degli Immobili.

La Sig.ra [REDACTED] ha consentito l'accesso agli immobili oggetto di pignoramento, permettendo la verifica dello stato dei luoghi, le misurazioni ed il rilievo fotografico.

Le suddette operazioni peritali terminavano alle ore 12.15.



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:

ABITAZIONE:

1) La Planimetria Catastale risulta essere differente da quelle dello Stato di Fatto, in quanto è quella risalente al primo accatastamento del Fabbricato (data presentazione 30/12/1939).

2) La Planimetria dello Stato di Fatto, al Piano Terra, presenta una diversa distribuzione degli spazi interni, dovute a lavori di ristrutturazione del fabbricato post sisma '80, autorizzati mediante Buono Contributo del 3 giugno 1983, n. 3448, Concessione N. 132 e successivo provvedimento emesso dal Sindaco in data 10 ottobre 1983, Concessione N. 32, rilasciate dal Comune di Barile (PZ).

Ultimati i lavori, le planimetrie catastali (data presentazione 30/12/1939) non sono state aggiornate, pertanto bisognerà effettuare la Variazione Catastale per aggiornare la diversa distribuzione degli spazi interni (Piani T-1) ed inserire le Planimetrie del Piano Primo (mancante).

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

DEPOSITO:

1) La Planimetria Catastale risulta essere differente da quella dello Stato di Fatto, in quanto catastalmente l'immobile in oggetto presentava due ambienti, ma nello stato di fatto, la porta di collegamento tra i due è stata chiusa, pertanto uno dei due locali risulta inaccessibile.

Bisognerà effettuare una Variazione Catastale per aggiornare la distribuzione degli spazi interni. Il costo relativo alla Variazione Catastale è pari ad Euro 750,00 (Euro settecentocinquanta,00).

Si specifica che i costi necessari per la Variazione Catastale non sono stati computati all'interno del valore complessivo assegnato al suddetto Lotto (sono stati detratti dal prezzo di stima), 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 del 08/02/2023, rep. 26, emesso dal UFFICIALE GIUDIZIARIO UNEP presso la CORTE DI APPELLO DI POTENZA, trascritto il 20/02/2023 ai nn. 3255/2564, Atto Esecutivo o Cautelare a favore di AMCO ASSET MANAGEMENT COMPANY S.P.A.

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

- **Abitazione:** cat. A/4 ubicata a Barile (PZ), al Vico Ortigara, n. 21, identificata in Catasto Fabbricati al Foglio **20**, Particella **161**, Sub **4**, Piano T-1, Attuale proprietario [REDACTED] [REDACTED] per la Quota di [REDACTED]



Proprietà (1/2) e [REDACTED]

[REDACTED] per la Quota di Proprietà (1/2);

- **Deposito:** cat. C/2 ubicato a Barile (PZ), al Vico Ortigara, n. 18, identificato in Catasto Fabbricati al Foglio 20, Particella 124, Sub 14, e Particella 130, Sub 5 (Graffate tra loro) Piano T, Attuale proprietario [REDACTED]
[REDACTED] per la Quota di Proprietà (1/2) e [REDACTED]
[REDACTED] per la Quota di Proprietà (1/2).

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

LOTTO UNICO:

- **Abitazione ubicata a Barile (PZ), al Vico Ortigara, n. 15, in Catasto al foglio 20, particella 161, Sub 4, Piano T-1, cat. A/4, [REDACTED] per la Quota di Proprietà (1/2) e [REDACTED] per la Quota di Proprietà (1/2);**
- **Deposito ubicato a Barile (PZ), al Vico Ortigara, n. 10, in Catasto al foglio 20, particella 124, Sub 14 e Particella 130, Sub 5 (Graffate tra loro) Piano T, cat. C/2, [REDACTED] per la Quota di Proprietà (1/2) e [REDACTED] per la Quota di Proprietà (1/2).**

La particella 161, confina a nord con la p.lla 163, a sud ed ovest con Vico Ortigara, ad est con Corso Vittorio Emanuele; la Particella 124 confina a nord con le p.lle 127-129-130, a sud ed est con Vico Ortigara, ad ovest con Vico Conserva.

QUESITO N. 2:

Elencare ed individuare i beni componenti ciascun lotto e procedere alla descrizione materiale di ciascun lotto. L'esperto deve procedere alla descrizione materiale di ciascun lotto, mediante l'esatta indicazione della tipologia di ciascun immobile, della sua ubicazione (città, via, numero civico, piano, eventuale numero d'interno), degli accessi, delle eventuali pertinenze, degli accessori, degli eventuali millesimi di parti comuni, specificando anche il contesto in cui essi si trovano, le caratteristiche e la destinazione della zona e dei servizi da essa offerti nonché le caratteristiche delle zone confinanti. Con riguardo alle pertinenze ed in linea di principio, l'esperto non procederà alla descrizione di beni dotati di autonomo identificativo catastale che non siano stati oggetto di espressa indicazione nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione. Con riferimento al singolo bene, devono essere indicate eventuali dotazioni condominiali (es. posti auto comuni; giardino; ecc.), la tipologia, l'altezza interna utile, la composizione interna, la superficie netta, il coefficiente utilizzato ai fini della determinazione della superficie commerciale, la superficie commerciale medesima, l'esposizione, le condizioni di



manutenzione, le caratteristiche strutturali, nonché le caratteristiche interne di ciascun immobile, precisando per ciascun elemento l'attuale stato di manutenzione e – per gli impianti – la loro rispondenza alla vigente normativa e, in caso contrario, i costi necessari al loro adeguamento. In particolare, l'esperto deve verificare se l'immobile sia dotato di attestato di prestazione energetica (acquisendolo se esistente) stimandone – in caso di assenza – i costi per l'acquisizione. Per i terreni pignorati deve essere evidenziata la loro eventuale situazione di fondi interclusi (laddove circondati da fondi altrui e senza uscita sulla via pubblica) da terreni limitrofi appartenenti a terzi o comunque non oggetto della espropriazione in corso, anche se di proprietà dello stesso esecutato. La medesima circostanza deve essere evidenziata in relazione ad esempio a fabbricati per i quali l'accesso con mezzi rotabili sia possibile solamente attraverso il passaggio su cortile di proprietà esclusiva di un terzo o dell'esecutato medesimo e che non sia stato pignorato. Nella descrizione dello stato dei luoghi in risposta al presente quesito, **l'esperto deve sempre inserire già nel corpo della relazione un numero sufficiente di fotografie.** L'inserimento delle fotografie nel corpo della relazione mira infatti a rendere agevole la comprensione della descrizione fornita.

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

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

LOTTO UNICO:

- **Abitazione ubicata a Barile (PZ), in Vico Ortigara, n. 15, in Catasto al foglio 20, particella 161, Sub 4, Piano T-1, cat. A/4, (██████████ per la Quota di Proprietà 1/2 e ██████████ per la Quota di Proprietà 1/2).**

L'abitazione in oggetto fa parte di un fabbricato ubicato nel Comune di Barile (PZ), sita in Vico Ortigara, n. 15. L'intero fabbricato di cui fa parte è realizzato in muratura portante, si sviluppa su tre livelli di cui uno seminterrato, presenta una copertura a falda in latro-cemento ed è stato realizzato antecedentemente il 1940. Successivamente al Sisma dell'80 il fabbricato è stato ristrutturato mediante Concessioni rilasciate dal Comune di Barile (PZ).

All'abitazione si accede mediante una scalinata esterna che da su Vico Ortigara. Il Piano Terra, è composto da una cucina/pranzo, un soggiorno ed un bagno, è dotato di impianto elettrico, impianto idrico-sanitario e di impianto di riscaldamento con caldaia a gas e radiatori in ghisa, l'altezza interna è variabile, da un massimo di 3,30 ml fino ad un minimo di 2,95 ml. Le porte interne sono in legno, gli infissi interni sono in legno con vetro singolo, mentre gli infissi esterni sono in alluminio, non presentano sistemi di oscuramento. I pavimenti sono realizzati in piastrelle in gress, ad eccezione del bagno dove sono presenti piastrelle in



ceramica e rivestimenti alle pareti. I locali al Piano Terra si presentano in un buono stato di manutenzione, pertanto non necessitano di particolari interventi.

Al Piano Primo si accede mediante una scala interna in legno, ed è composto da tre camere da letto, una cabina armadio, un disimpegno ed un bagno, è dotato di impianto elettrico, impianto idrico-sanitario e di impianto di riscaldamento con caldaia a gas e radiatori in acciaio, l'altezza interna è variabile, da un massimo di 2,50 ml fino ad un minimo di 1,30 ml. Le porte interne sono in legno, gli infissi sono in pvc con vetro camera, e non presentano sistemi di oscuramento. I pavimenti sono realizzati in laminato, ad eccezione del bagno dove sono presenti rivestimenti in ceramica. I locali al Piano Primo si presentano in un buono stato di manutenzione, pertanto non necessitano di particolari interventi.



Figura 1 – Panoramica Ingresso Piano Terra, accesso Vico Ortigara, n. 15, Barile (PZ).



- **Deposito ubicato a Barile (PZ), in Vico Ortigara, n. 10, in Catasto al foglio 20, particella 124, Sub 14 e particella 130, Sub 5 (Graffate tra loro), Piano T, cat. C/2, (██████████ per la Quota di Proprietà 1/2 e ██████████ per la Quota di Proprietà 1/2).**

Il Deposito in oggetto fa parte di un fabbricato ubicato nel Comune di Barile (PZ), sita in Vico Ortigara, n. 10. L'intero fabbricato di cui fa parte è realizzato in muratura portante, si sviluppa su tre livelli, presenta una copertura a falda in latro-cemento ed è stato realizzato antecedentemente il 1940. Successivamente al Sisma dell'80 il fabbricato è stato ristrutturato mediante Concessioni rilasciate dal Comune di Barile (PZ).

Al Deposito si accede mediante un portone in legno che da su Vico Ortigara. Il Locale è composto da un ambiente unico con copertura a volta a crociera. Il Piano Terra presenta un'altezza di 3,55 ml, il pavimento è realizzato in cotto, gli infissi sono in pvc con vetro camera, e non presentano sistemi di oscuramento. Il Locale è dotato di impianto elettrico e di impianto idrico. Il locale si presenta in discreto stato di manutenzione, pertanto necessita di alcuni interventi.



Figura 2 – Interno Locale Deposito, accesso Vico Ortigara, n. 10, Barile (PZ).



Abitazione e Deposito ubicati a Barile (PZ), in Vico Ortigara, n. 10-15.				
Foglio	Particella	Qualità e classe	Intestazione Catastale	Rendita
20	161	A/4 classe 5 Sub 4 Vani 3	[REDACTED]	€ 151,07
20	124 (Graffato con la p.lla 130 sub 5)	C/2 classe 4 Sub 14 mq 45	[REDACTED]	€ 48,81

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

Abitazione e Deposito ubicati a Barile (PZ), in Vico Ortigara, n. 10-15.			
Descrizione	Mq lordi	Coef. Abbattimento	Mq lordi
Superficie Abitazione Piano Terra	106,20	1,00	106,20
Superficie Balcone Piano Terra	1,70	1,00	1,70
Superficie Abitazione Piano Primo	106,20	1,00	106,20
Superficie Deposito Piano Terra	49,40	1,00	49,40
Superficie totale			263,50

QUESITO N. 3:

Procedere alla identificazione catastale del bene pignorato.

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

Al riguardo, l'esperto:

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

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

Al riguardo, l'esperto:

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



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

UNICO LOTTO:

Descrizione attuale dei beni (fabbricati).

- Abitazione ubicata a Barile (PZ), in Vico Ortigara, n. 15, in Catasto al foglio 20, particella 161, Sub 4, Piano T-1, cat. A/4, [REDACTED] per la Quota di Proprietà (1/2) e [REDACTED] per la Quota di Proprietà (1/2);
- Deposito ubicato a Barile (PZ), in Vico Ortigara, n. 10, in Catasto al foglio 20, particella 124, Sub 14 e particella 130, Sub 5 (Graffate tra loro), Piano T, cat. C/2, [REDACTED] per la Quota di Proprietà (1/2) e [REDACTED] per la Quota di Proprietà (1/2);
- Risulta presente anche un Piano Sottotetto (Piano 1), non presente nella planimetria catastale ed è utilizzato come abitazione.

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

- Abitazione ubicata a Barile (PZ), in Vico Ortigara, n. 21, in Catasto al foglio 20, particella 161, Sub 4, Piano T-1, cat. A/4, [REDACTED] per la Quota di Proprietà (1/2) e [REDACTED] per la Quota di Proprietà (1/2);
- Deposito ubicato a Barile (PZ), in Vico Ortigara, n. 18, in Catasto al foglio 20, particella 124, Sub 14 e particella 130, Sub 5 (Graffate tra loro), Piano T, cat. C/2, [REDACTED] per la Quota di Proprietà (1/2) e [REDACTED] per la Quota di Proprietà (1/2).

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, ad eccezione del numero civico, corrispondono a quelli attuali, ed hanno identificato l'immobile rappresentandone la storia catastale del compendio pignorato.



PLANIMETRIA CATASTALE

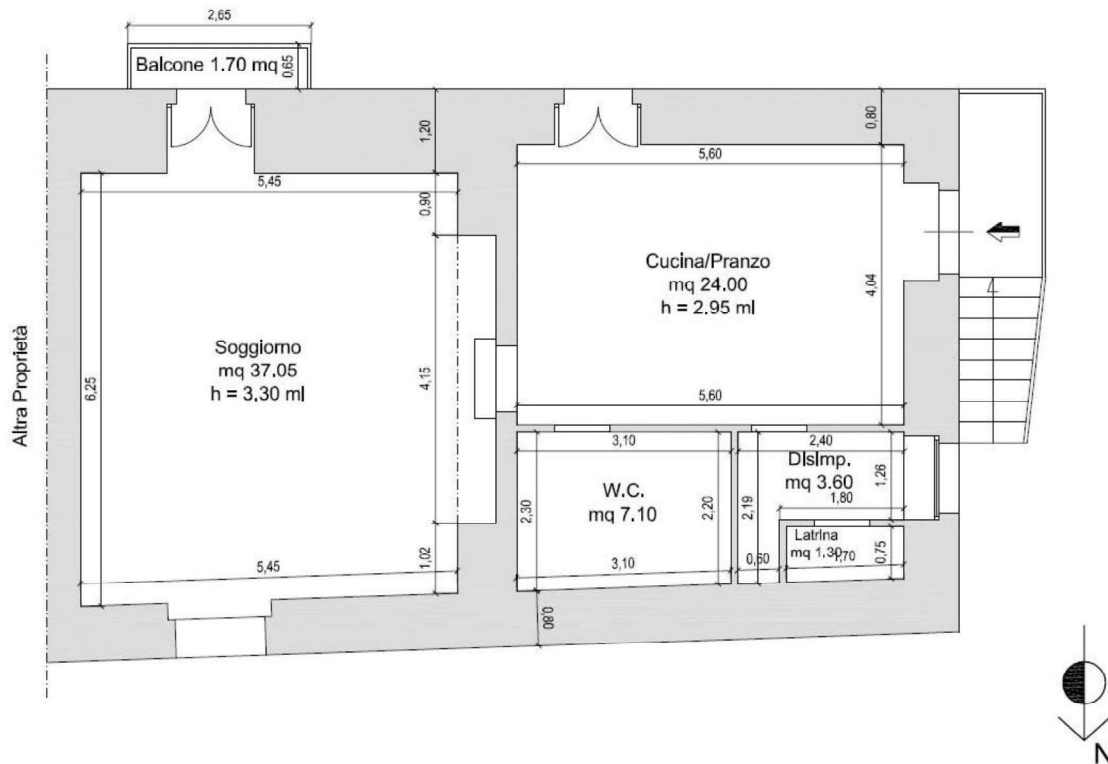


Figura 3 - Planimetria Catastale Piano Terra, Foglio 20, p.lla 161, Sub 4.

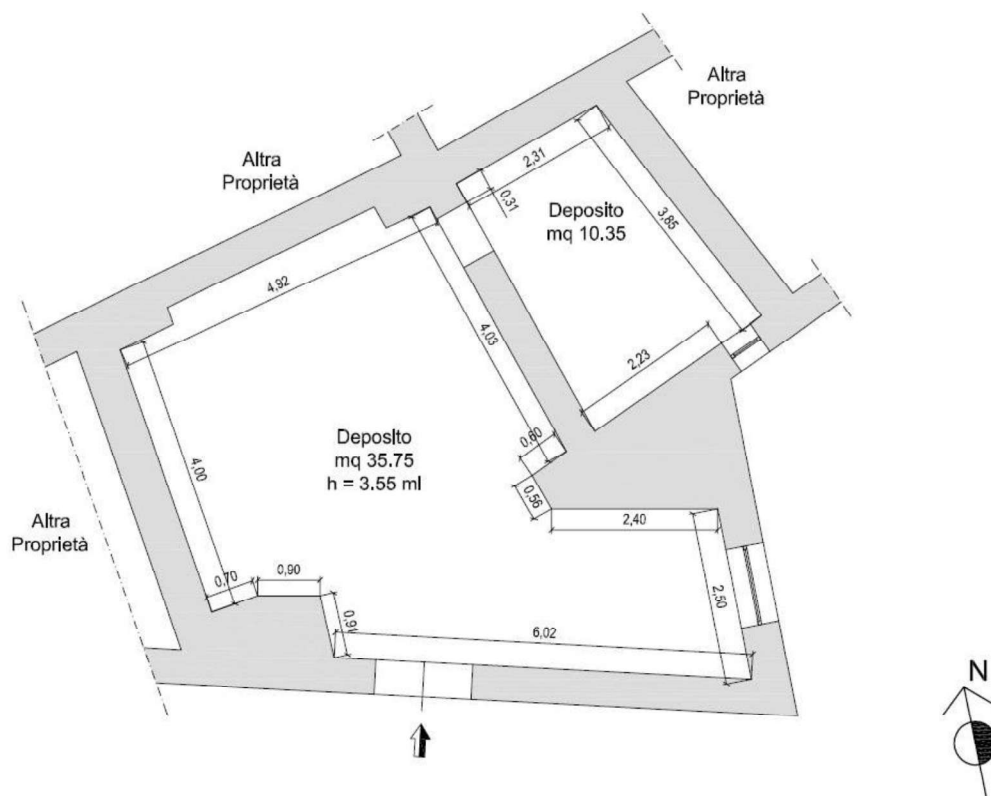


Figura 4 - Planimetria Catastale Piano Terra, Foglio 20, p.lla 124, Sub 14 (Graffata con p.lla 130, sub 5).

PLANIMETRIA STATO DI FATTO

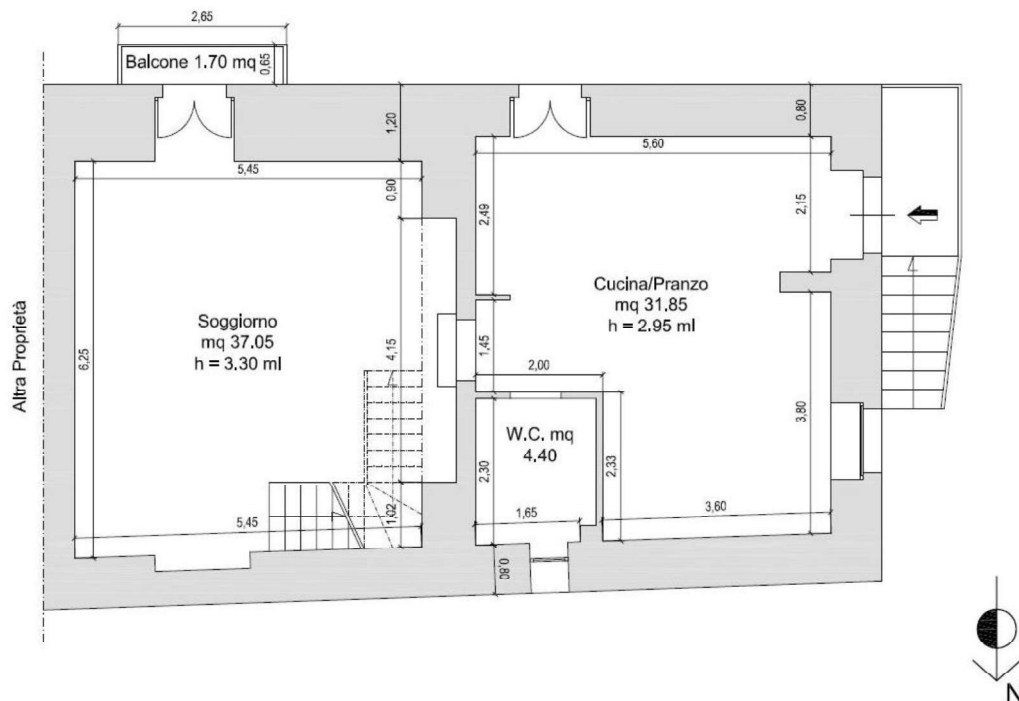


Figura 5 - Planimetria Stato di Fatto Piano Terra, Foglio 20, p.lla 161, Sub 4.

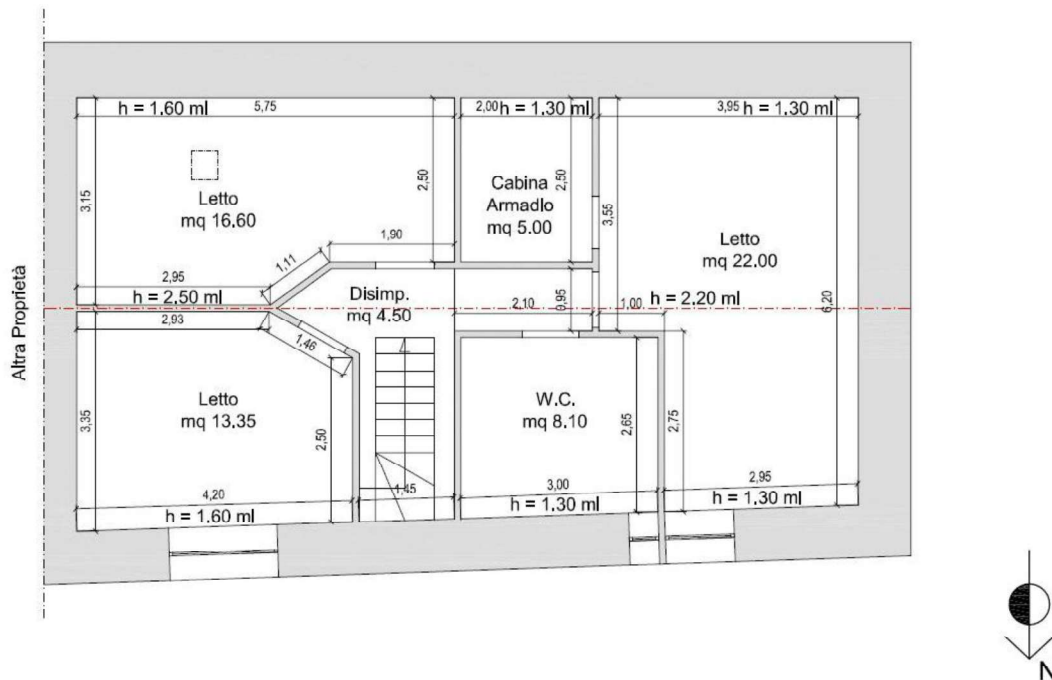


Figura 6 - Planimetria Stato di Fatto Piano Primo, Foglio 20, p.lla 161, Sub 4.

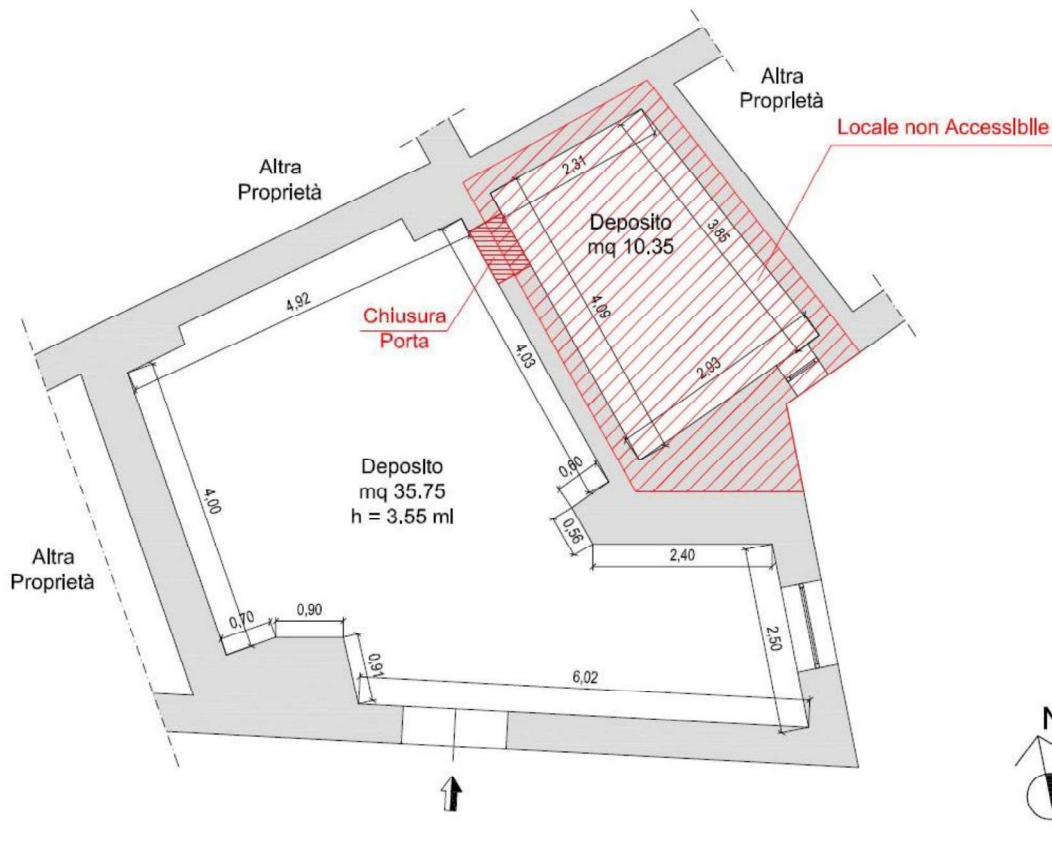


Figura 7 - Planimetria Stato di Fatto Piano Terra, Foglio 20, p.lla 124, Sub 14 (Graffata con p.lla 130, sub 5).

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:

ABITAZIONE:

1) La Planimetria Catastale risulta essere differente da quelle dello Stato di Fatto, in quanto è quella risalente al primo accatastamento del Fabbricato (data presentazione 30/12/1939).

2) La Planimetria dello Stato di Fatto, al Piano Terra, presenta una diversa distribuzione degli spazi interni, dovute a lavori di ristrutturazione del fabbricato post sisma '80, autorizzati mediante Buono Contributo del 3 giugno 1983, n. 3448, Concessione N. 132 e successivo provvedimento emesso dal Sindaco in data 10 ottobre 1983, Concessione N. 32, rilasciate dal Comune di Barile (PZ).

Ultimati i lavori, le planimetrie catastali (data presentazione 30/12/1939) non sono state aggiornate, pertanto bisognerà effettuare la Variazione Catastale per aggiornare la diversa distribuzione degli spazi interni (Piani T-1) ed inserire le Planimetrie del Piano Primo (mancante).

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

DEPOSITO:

1) La Planimetria Catastale risulta essere differente da quella dello Stato di Fatto, in quanto catastalmente l'immobile in oggetto presentava due ambienti, ma nello stato di fatto la porta di collegamento tra i due è stata chiusa, pertanto uno dei due locali risulta inaccessibile, così come indicato in rosso nella planimetria allegata.

Bisognerà effettuare una Variazione Catastale per aggiornare la distribuzione degli spazi interni.

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

Si specifica che i costi necessari per la Variazione Catastale non sono stati computati all'interno del valore complessivo assegnato al suddetto Lotto (sono stati detratti dal prezzo di stima), gli stessi saranno a carico dell'aggiudicatario.

QUESITO N. 4:

Procedere alla predisposizione di schema sintetico-descrittivo del lotto.

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

LOTTO UNICO:

- Abitazione ubicato a Barile (PZ), in Vico Ortigara, n. 15, in Catasto al foglio 20, particella 161, Sub 4, Piano T-1, cat. A/4, [REDACTED] per la Quota di Proprietà (1/2) e [REDACTED] per la Quota di Proprietà (1/2);
- Deposito ubicato a Barile (PZ), al Vico Ortigara, n. 10, in Catasto al foglio 20, particella 124, Sub 14 e particella 130 Sub 5 (Graffate tra loro) Piano T, cat. C/2, [REDACTED] per la Quota di Proprietà (1/2) e [REDACTED] per la Quota di Proprietà (1/2);

La particella 161, confina a nord con la p.lla 163, a sud ed ovest con Vico Ortigara, ad est con Corso Vittorio Emanuele; la Particella 124 confina a nord con le p.lle 127-129-130, a sud ed est con Vico Ortigara, ad ovest con Vico Conserva. L'abitazione è stata realizzata antecedentemente il 1 settembre 1967; Successivamente a seguito del Sisma dell'80 sono stati eseguiti dei lavori di Ristrutturazione del fabbricato autorizzati mediante Buono Contributo del 3 giugno 1983, n. 3448, Concessione N. 132 e successivo provvedimento emesso dal Sindaco in data 10 ottobre 1983, Concessione N. 32; il Deposito è stato realizzato antecedentemente il 1 settembre 1967; Successivamente a seguito del Sisma dell'80 sono stati



p.lla 128 Sub 5 graffato con Foglio 20 p.lla 130 sub 5, sono pervenuti per **ATTO PUBBLICO NOTARILE DI COMPRAVENDITA** del Notaio Carretta Maria del 10 Novembre 2006, repertorio n. 16768/6580 e trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Pubblicità Immobiliare di Potenza in data 14 Novembre 2006 al numero di registro generale 25054 e numero di registro particolare 14641, da [REDACTED] per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà degli immobili siti nel Comune di Barile;

- A [REDACTED] i diritti pari a 50/100 di piena proprietà gli immobili riportato in NCEU a Foglio 20 Particella 128 Sub 2, graffato con Foglio 20 Particella 130 Sub 1, riportato in NCEU a Foglio 20 Particella 161 Sub 4, immobili soppressi e che hanno generato gli immobili di cui alla procedura, e altri beni sono pervenuti per **ATTO AMMINISTRATIVO DI CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE** dell'Ufficio del Registro del 9 aprile 2002, repertorio n. 218/5 e trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Pubblicità Immobiliare di Potenza in data 4 febbraio 2005 al numero di registro generale 2956 e numero di registro particolare 2144 da [REDACTED] per i diritti pari a 50/100 di piena proprietà deceduta in data 21 gennaio 2002, degli immobili siti nel Comune di Barile (PZ). Per la suddetta denuncia di successione non si rileva trascritta accettazione di eredità;
- A [REDACTED] per i diritti pari a 1/12 di piena proprietà, [REDACTED] per i diritti pari a 1/12 di piena proprietà gli immobili riportato in NCEU a Foglio 20 Particella 128 Sub 2, riportato in NCEU a Foglio 20 Particella 130 Sub 1, riportato in NCEU a Foglio 20 Particella 161 Sub 4, immobili soppressi e che hanno generato gli immobili di cui alla procedura, e altri beni sono pervenuti per **ATTO AMMINISTRATIVO DI CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE** dell'Ufficio del Registro del 11 marzo 1999, repertorio n. 87/2 e trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Pubblicità Immobiliare di Potenza in data 30 ottobre 2000 al numero di registro generale 14534 e numero di registro particolare 11291 da [REDACTED] per i diritti pari a 1/6 di piena proprietà deceduta [REDACTED], degli immobili siti nel Comune di Barile (PZ). Si precisa che: Si rileva trascritto precedente certificato di



denunciata successione per morte di [REDACTED]
[REDACTED] nella quale vengono indicati erroneamente i dati identificativi degli immobili.
Per la suddetta denuncia di successione non si rileva trascritta accettazione di eredità;

- A [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED]
[REDACTED] per i diritti pari a 50/300 di piena proprietà, [REDACTED]
[REDACTED] per i diritti pari a
50/300 di piena proprietà gli immobili riportato in NCEU a Foglio 20 Particella 161 Sub 4,
riportato in NCEU a Foglio 20 Particella 128 Sub 2 graffato con Foglio 20 Particella 130
Sub 1, immobili soppressi e che hanno generato gli immobili di cui alla procedura, e altri
beni sono pervenuti per **ATTO AMMINISTRATIVO DI CERTIFICATO DI
DENUNCIATA SUCCESSIONE** dell'Ufficio del Registro del 10 dicembre 2001,
repertorio n. 783/4 e trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Pubblicità Immobiliare di
Potenza in data 26 gennaio 2005 al numero di registro generale 2311 e numero di registro
particolare 1700 da [REDACTED]
[REDACTED] per i diritti pari a 50/100 di piena proprietà e deceduto in data 18
luglio 1984, degli immobili siti nel Comune di Barile (PZ). Per la suddetta denuncia di
successione non si rileva trascritta accettazione di eredità.

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.

- LOTTO UNICO: Abitazione in Catasto fabbricati del Comune di Barile (PZ) al foglio 20, p.lla 161, Sub 4 e Deposito in Catasto fabbricati del Comune di Barile (PZ) al foglio 20, p.lla 124, Sub 14 e p.lla 130, Sub 5 (graffate tra loro); L'abitazione è stata realizzata antecedentemente il 1 settembre 1967; Successivamente a seguito del Sisma dell'80 sono stati eseguiti dei lavori di Ristrutturazione del fabbricato autorizzati mediante Buono Contributo del 3 giugno 1983, n. 3448, Concessione N. 132 e successivo provvedimento emesso dal Sindaco in data 10 ottobre 1983, Concessione N. 32; il Deposito è stato realizzato antecedentemente il 1 settembre 1967; Successivamente a seguito del Sisma dell'80 sono stati eseguiti dei lavori di Ristrutturazione del fabbricato L. 219/81 autorizzati mediante Concessione Edilizia N. 416/A, n. Prot. 2968, rilasciata dal Comune di Barile in data 10 maggio 2000.

In merito alla documentazione richiesta al Comune di Barile, si specifica che lo stesso Ufficio Tecnico Comunale non è riuscito a reperire in maniera completa la documentazione richiesta, così come descritto nella dichiarazione rilasciata dallo stesso Comune ed allegata alla presente relazione peritale.

Gli immobili oggetto della presente procedura non presentano alcun Attestato di Prestazione Energetica (APE) e documentazione inerente il Certificato di Agibilità.

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. **20** particella nn. **161**, Sub 4 ricade secondo il P.R.G. del Comune di Barile **nell'Ambito Urbano, nella Zona Territoriale Omogenea A "Centro Storico";**

Foglio n. **20** particella nn. **124**, Sub 14 e particella nn. **130**, Sub 5 (Graffate tra loro) ricade secondo il P.R.G. del Comune di Barile **nell'Ambito Urbano, nella Zona Territoriale Omogenea A "Centro Storico".**

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:

LOTTO UNICO:

- Abitazione ubicata a Barile (PZ), in Vico Ortigara, n. 15, in Catasto al foglio 20, particella 161, Sub 4, Piano T-1, cat. A/4, [REDACTED] per la Quota di Proprietà (1/2) e [REDACTED] per la Quota di Proprietà (1/2);
- Deposito ubicato a Barile (PZ), al Vico Ortigara, n. 10, in Catasto al foglio 20, particella 124, Sub 14 e Particella 130 Sub 5 (Graffate tra loro) Piano T, cat. C/2, [REDACTED] per la Quota di Proprietà (1/2) e [REDACTED] per la Quota di Proprietà (1/2).

Gli immobili indicati risultano essere attualmente in possesso ed occupati dell'esecutata [REDACTED]

[REDACTED]
che vi risiede 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 giudiziali 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 le seguenti formalità pregiudizievoli:

LOTTO UNICO:

- **IPOTECA VOLONTARIA** Concessione a garanzia di Mutuo, atto Notaio Carretta Maria del 10 novembre 2006, repertorio n. 16769/6581 ed iscritta presso gli Uffici di Pubblicità Immobiliare di Potenza in data 14 novembre 2006 al numero generale 25055 e al numero particolare 7119 a favore di BANCA POPOLARE DI BARI, SOCIETA COOPERATIVA



PER AZIONI, con sede in Bari C.F.: 00254030729, per capitale di EURO 90.000,00 (EURO novantamila,00), oltre ad interessi e spese per una somma complessiva di EURO 180.000,00 (EURO centottantamila,00), durata 20 anni, a carico di [REDACTED], per i diritti pari ad 1/2 di piena proprietà in regime di comunione legale dei beni, [REDACTED] per i diritti pari ad 1/2 di piena proprietà in regime di comunione legale dei beni su: Foglio 20 Particella 161 Sub 4 – Foglio 20 Particella 128 Sub 5 graffato con Foglio 20 Particella 130 Sub 5;

- **IPOTECA VOLONTARIA** Concessione a garanzia di Mutuo, atto Notaio Cestone Vincenzina del 22 gennaio 2013, repertorio n. 56656/25054 ed iscritta presso gli Uffici di Pubblicità Immobiliare di Potenza in data 23 gennaio 2013 al numero generale 2020 e al numero particolare 64 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 19, per capitale di EURO 130.000,00 (EURO centotrentamila,00), oltre ad interessi e spese per una somma complessiva di EURO 260.000,00 (EURO duecentosessantamila,00), durata 20 anni, a carico di [REDACTED], per i diritti pari ad 1/2 di piena proprietà in regime di comunione legale dei beni, [REDACTED] per i diritti pari ad 1/2 di piena proprietà in regime di comunione legale dei beni su: Foglio 20 Particella 161 Sub 4 – Foglio 20 Particella 128 Sub 5 graffato con Foglio 20 Particella 130 Sub 5;
- **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI** atto UFF. GIUD. UNEP presso il Tribunale di Matera (MT) del 08 febbraio 2023, repertorio n. 26 e trascritto presso gli Uffici di Pubblicità Immobiliare di Potenza in data 20 febbraio 2023 al numero generale 3255 e al numero particolare 2564 a favore di AMCO-ASSET MANAGEMENT COMPANY S.P.A. con sede in Napoli C.F.: 05828330638, a carico di [REDACTED] per i diritti pari ad 1/1 di piena proprietà in regime di comunione legale dei beni, [REDACTED] per i diritti pari ad 1/1 di piena proprietà in regime di comunione legale dei beni su: Foglio 20 Particella 161 Sub 4 – Foglio 20 Particella 128 Sub 5 graffato con Foglio 20 Particella 130 Sub 5.



- Non sono presenti provvedimenti impositivi derivanti da vincoli storico-artistici;
- Non sono presenti provvedimenti impositivi derivanti da Piano Regolatore e di qualsiasi natura.

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

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

Dall'esame della documentazione depositata agli atti, dai dati di trascrizione del pignoramento di cui è procedimento e dalle ricerche effettuate presso i Registri dell'Agenzia del Demanio, non risulta che i beni pignorati, ubicati nel Comune di Barile (PZ), al Vico Ortigara, n. 15, in Catasto Fabbricati al foglio 20, Particella 161, Sub 4 e Vico Ortigara, n. 10 al foglio 20, Particella 128, Sub 5 e particella Particella 130, Sub 5 (graffate tra loro), ricadano su un suolo demaniale.

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

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

Dall'esame della documentazione depositata agli atti, dai dati di trascrizione del pignoramento di cui è procedimento, dalle ricerche effettuate presso gli Uffici del Registro dell'Agenzia delle Entrate, e nello specifico presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari, a seguito di Ispezione Ipotecaria e dalla Certificazione Notarile, depositato agli atti della procedura 06/2023 R.G.E., a firma del Notaio Giulia BARBAGALLO, non risulta che i beni pignorati siano gravati da alcun censo, livello ed alcun tipo di uso civico pertanto risulta che i debitori pignorati, i Sig.ri [REDACTED] esercitano il loro diritto sui beni in quanto proprietari degli stessi.



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

L'esperto deve fornire ogni informazione concernente:

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

Dall'esame della documentazione depositata agli atti, dalle ricerche effettuate presso gli Uffici del Registro dell'Agenzia delle Entrate e presso i Sig.ri [REDACTED] proprietario dell'immobile e [REDACTED], proprietaria ed occupante degli immobili di cui gli stessi sono oggetto della procedura N. 06/2023 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



possesto, 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 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). A tal fine si allega alla presente, copia della quotazione immobiliari.

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



VALORE UNICO LOTTO:

Il valore di mercato attuale del lotto è quindi determinato moltiplicando la superficie di ciascun bene per il rispettivo prezzo unitario, per l'Abitazione al Piano Terra è stato attribuito il più probabile valore di mercato nella misura di **€/mq 600,00**, per il Balcone al Piano Terra il valore di **€/mq 200,00**, per l'Abitazione al Piano Primo il valore di **€/mq 400,00**, per il Deposito al Piano Terra il valore di **€/mq 300,00**, sulla scorta di indagini di mercato effettuate presso l'agenzia delle entrate per immobili simili a quello oggetto della presente, il tutto come da tabella che segue:

Immobili ubicati a Barile (PZ), in Vico Ortigara, n. 10-15.						
Foglio	Particella	Sub	Descrizione	Sup. Commerciale mq	Valore al mq	Valore totale
20	161	4	Abitazione Piano Terra	106,20	€ 600,00	€ 63.720,00
20	161	4	Balcone Piano Terra	1,70	€ 200,00	€ 340,00
20	161	4	Abitazione Piano Primo	106,20	€ 400,00	€ 42.480,00
20	124 (Graffato con la p.lla 130 sub 5)	14	Deposito Piano Terra	49,40	€ 300,00	€ 14.820,00
Totale Valore Immobile						€ 121.360,00

Per un totale complessivo del LOTTO UNICO di:

EURO 121.360,00 (euro centoventunomilatrecentosessanta/00)

Da una attenta analisi e ricerca delle quotazioni immobiliari, precedentemente citate, degli immobili aventi le stesse caratteristiche degli Immobili **ubicati a Barile (PZ), in Vico Ortigara, n. 10-15**, 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 € 1,0593** per l'Abitazione, **€/mq x mese € 0,5060** per il Deposito, il tutto come da tabella che segue:



Valore di Locazione Immobili ubicati a Barile (PZ), in Vico Ortigara, n. 10-15.						
Foglio	Particella	Sub	Descrizione	Superficie commerciale mq	Valore €/mq x mese	Canone mensile
20	161	4	Abitazione Piano T-1	212,40	€ 1,0593	€ 225,00
20	124 (Graffiato con la p.lla 130 sub 5)	14	Deposito Piano Terra	49,40	€ 0,5060	€ 25,00
Totale canone mensile di Locazione						€ 250,00

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

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

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

L'esperto deve infine chiarire già in tale sede se l'immobile risulti comodamente divisibile in porzioni di valore 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) ed individuati catastalmente al:

LOTTO UNICO:

- Foglio 20, particella 161, sub 4 - (Proprietà 1/2 [REDACTED] – 1/2 [REDACTED]);
- Foglio 20, particella 124, Sub 14 e foglio 20 particella 130 Sub 5 (Graffate tra loro) - (Proprietà 1/2 [REDACTED] – 1/2 [REDACTED]).

Intestati ai Sig.ri [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 Barile, Potenza e Matera (PZ) risulta che:



- Dal Certificato di Residenza Storico, rilasciato dal competente Ufficio Anagrafe del Comune di Barile (PZ), risulta che l'esecutata [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
- Dal Certificato di Residenza, rilasciato dal competente Ufficio Anagrafe del Comune di Barile (PZ), risulta che l'esecutata [REDACTED]
[REDACTED]
- Dal Certificato di Residenza, rilasciato dal competente Ufficio Anagrafe del Comune di Matera (PZ), risulta che l'esecutata [REDACTED]
[REDACTED]
- Dal Certificato di Matrimonio, rilasciato dal competente Ufficio Anagrafe del Comune di Potenza (PZ), risulta che gli esegutata [REDACTED]
[REDACTED] hanno scelto il regime della comunione dei beni.

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

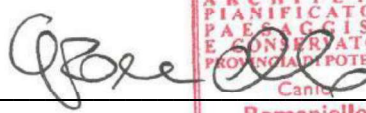
Tanto si relaziona alla S.V.I., ai fini dell'adozione dei provvedimenti che si riterranno opportuni.

Si resta, come sempre, a disposizione della S.V.I. per eventuali chiarimenti o integrazioni in merito.

Pietragalla (PZ), Maggio 2025

Il C.T.U.

(Arch. Canio ROMANIELLO)


[Red rectangular stamp of Canio Romaniello, architect, with text: ROMANIELLO CANIO, ARCHITETTI, PIANIFICATORI, PAESAGGISTI, E CONSERVATORI, PROVINCIA DI POTENZA, Canio Romaniello, architetto, 631 sez. A]

