

ARCH. CANIO ROMANIELLO
VIA PERUGIA, 14
85016 PIETRAGALLA (PZ)

E-mail: canioromaniello@tiscali.it

13/2024 R.G.E.
UDIENZA:
21/01/2026

AUTORITA' GIUDIZIARIA

Tribunale di Potenza Sezione Civile

Giudice designato: Dott.ssa Angela ALBORINO

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

6. Attestazioni e Quotazioni Immobiliari
7. Verbali d'accesso
8. Spese Documentate
9. Parcella professionale

Pietragalla (PZ), Ottobre 2025

IL CTU
(Arch. Canio ROMANIELLO)





Relazione Tecnica



13/2024 R.G.E.

**Al sig. Giudice dell'Esecuzione
Dott.ssa Angela ALBORINO
TRIBUNALE DI
POTENZA**

OGGETTO: Tribunale di Potenza - Sezione Civile Ufficio Espropriazioni Immobiliari
13/2024 R.G.E.

Con provvedimento della **S.V.I.**, il sottoscritto Arch. Canio ROMANIELLO, iscritto all'Albo dei Consulenti Tecnici presso codesto Tribunale, era nominato C.T.U. dal Giudice dell'esecuzione dott.ssa Angela ALBORINO, al fine di relazionare in merito ai quesiti formulati all'udienza di giuramento del 26/11/2024.

Esaminata la documentazione depositata agli atti, insieme al Custode Avv. Andrea DE BONIS, fissavamo per il giorno 10 del mese di Marzo 2025 alle ore 10.00 il primo accesso ai luoghi oggetto del Procedimento, siti nel Comune di Paterno (PZ), Vico Primo Crocevia, n. 35, ove si invitavano le parti a presenziare alle attività.

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 12.00.



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 Paterno (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 PIANO TERRA:

Al Piano Terra la variazione riscontrata riguarda la trasformazione di una porta di accesso al fabbricato in una finestra, così come evidenziato nella pianta dello Stato di Fatto con i muri segnati in rosso.

Bisognerà effettuare la Variazione Catastale per aggiornare la modifica riscontrata.

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 verranno computati all'interno del valore complessivo da assegnare al suddetto Lotto, gli stessi saranno a carico dell'aggiudicatario.

DEPOSITO PIANO TERRA:

Il deposito, graffato all'abitazione, presenta una struttura in muratura (diruta) non indicato in planimetria catastale, originariamente destinato a porcilaia, la stessa non crea volumetria aggiuntiva in quanto attualmente non presenta alcun tipo di copertura, così come evidenziato in rosso nella pianta dello Stato di Fatto.



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.la 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.la, 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.

risulta che gli immobili oggetto del pignoramento sono così costituiti:

- **Abitazione:** cat. A/2 ubicata a Paterno (PZ), in Via Oscuriello, snc, identificata in Catasto Fabbricati al Foglio **16**, Particella **279**, Piano T-1,

per la Quota di Proprietà (1/1).



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 un **UNICO LOTTO**, 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. L'Unico Lotto composto dal fabbricato risulta così strutturato:

Abitazione ubicata a Paterno (PZ), in Via Oscuriello, snc, in Catasto Fabbricati al Foglio 16, Particella 279, piano T-1, cat. A/2, _____ **per la Quota di Proprietà (1/1).**

La particella 279 confina a nord ed ovest con Vico Primo Crocevia (ex Via Oscuriello), a sud con la p.lla 286, ad est con la p.lla 727.

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 Paterno (PZ), in Vico Primo Crocevia, n. 35, (ex Via Oscuriello, snc), in Catasto al foglio 16, particella 279, Piano T-1, cat. A/2,

Quota di Proprietà (1/1).

Il Fabbricato è ubicato nel Comune di Paterno (PZ), in Vico Primo Crocevia, n. 35, (ex Via Oscuriello, snc), realizzato in muratura portante, si sviluppa su due livelli, presenta una copertura a falde in latro-cemento. Il Fabbricato è stato realizzato antecedentemente il 1967. Successivamente il fabbricato è stato ampliato e ristrutturato mediante Licenza Edilizia rilasciata in data 30/01/1973 dal Comune di Marsico Nuovo (PZ). N.B.: Alla data del rilascio della Licenza Edilizia, Paterno risultava essere una frazione di Marsico Nuovo (PZ).



Figura 1 – Panoramica Ingresso Piano Terra, Vico Primo Crocevia, n. 35 (ex Via Oscuriello).



All'abitazione si accede mediante un portone in alluminio e vetro con accesso lungo Vico Primo Crocevia. L'abitazione al piano terra è composta da cucina, pranzo, soggiorno, disimpegno e bagno, con altezza di 2,75 ml, nel disimpegno è presente una scala rivestita in marmo, che consente di accedere al piano primo. Al piano terra troviamo anche un deposito con altezza di 2,75 ml.

L'abitazione al piano primo è composta da una stanza adibita a deposito, tre camere da letto, disimpegno e bagno, con altezza di 2,80 ml, sono presenti due balconi con affaccio lungo il prospetto posteriore.

Le porte interne sono in legno, gli infissi sono in legno con vetro singolo con doppi infissi in alluminio, ed il sistema di oscuramento avviene tramite avvolgibili in pvc, presenta tinteggiatura interna delle pareti. I pavimenti sono realizzati in piastelle di gress ad eccezione dei bagni e della cucina dove sono presenti rivestimenti in piastrelle di ceramica. L'appartamento è dotato di impianto elettrico, di impianto idrico e di impianto di riscaldamento con caldaia a gas e radiatori in alluminio, a piano terra nella cucina è presente un termocamino a legna.

L'abitazione è dotata di una buona esposizione, ben illuminato con una buona visuale panoramica, nella parte interna non si trova in buono stato di manutenzione (tinteggiatura soffitto e pareti), lo stesso dicasi per la parte esterna (ripristino intonaco e tinteggiatura), pertanto necessita di interventi di manutenzione ordinaria.

Nella parte laterale destra dell'abitazione è presente un fabbricato adibito a deposito realizzato in muratura portante, al quale si accede mediante una porta in ferro e vetro, si sviluppa su due livelli, presenta una copertura a falde in legno. Il Fabbricato è stato realizzato antecedentemente il 1967. Il suddetto ha una superficie lorda di 28,15 mq, ed altezza al piano terra di 2,80 ml, al piano sottotetto variabile da 1,50 ml a 2,30 ml.

La copertura è stata realizzata con delle travi in legno, tavole di legno con sovrapposte tegole in argilla, nella parte interna altezza di 2,80 ml è presenta un soppalco in legno, la cui struttura è fatiscente, non è presente la pavimentazione, inoltre le pareti non presentano intonaco e tinteggiatura.

In aderenza con il deposito è presente un piccolo manufatto diruto realizzato in muratura, precedentemente utilizzato come ricovero per animali (porcilaia), avente una superficie lorda di 4,75 mq con altezza di 1,10 ml, con antistante un piccolo cortile avente una superficie lorda di 3,70 mq.





Figura 2 – Locale Deposito.

L'abitazione attualmente risulta occupato

Abitazione ubicati a Paterno (PZ), in Vico Primo Crocevia, n. 35 (ex Via Oscuriello).				
Foglio	Particella	Qualità e classe	Intestazione Catastale	Rendita
16	279	A/2 classe 3 vani 7		€ 325,37

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

Abitazione ubicati a Paterno (PZ), in Vico Primo Crocevia, n. 35 (ex Via Oscuriello).			
Descrizione	Mq lordi	Coef. Abbattimento	Mq lordi
Superficie Abitazione Piano Terra	99,20	1,00	99,20
Superficie Locale Caldaia Piano Terra	2,55	1,00	2,55
Superficie Abitazione Piano Primo	99,20	1,00	99,20
Superficie Balconi Piano Primo	9,15	1,00	9,15
Superficie Deposito	28,15	1,00	28,15
Superficie totale			238,25



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.

LOTTO UNICO:

Descrizione attuale dei beni (fabbricati).

Abitazione ubicata a Paterno (PZ), in Vico Primo Crocevia, n. 35 (ex Via Oscuriello, snc), in Catasto al foglio 16, particella 279, Piano T-1, cat. A/2,

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

Abitazione ubicata a Paterno (PZ), in Via Oscuriello, snc, in Catasto al foglio 16, particella 279, Piano T-1, cat. A/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, corrispondono a quelli attuali, hanno identificato l'immobile rappresentandone la storia catastale del compendio pignorato.

PLANIMETRIA CATASTALE

PLANIMETRIA CATASTALE SCALA 1:100

PIANTA PIANO TERRA_Foglio 16, p.lla 279

Sup. Lorda: 99.20 mq

Sup. Utile: 81.25 mq

Sup. Locale Caldaia: 2.55 mq

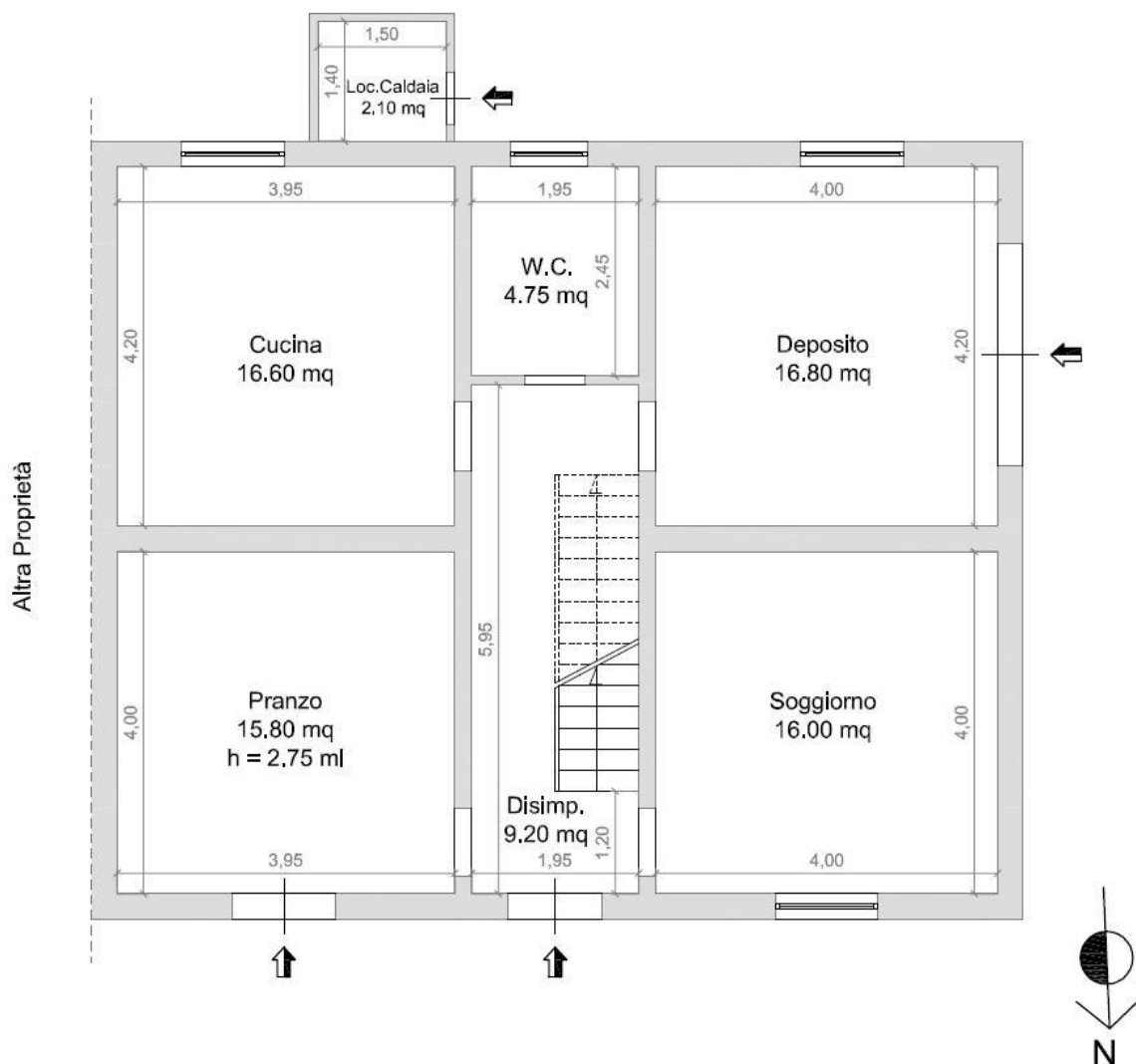


Figura 3 – Planimetria Catastale Abitazione Piano Terra.

PLANIMETRIA CATASTALE SCALA 1:100

PIANTA PIANO PRIMO_Foglio 16, p.lla 279

Sup. Lorda: 99.20 mq

Sup. Utile: 81.25 mq

Sup. Balconi: 9.15 mq

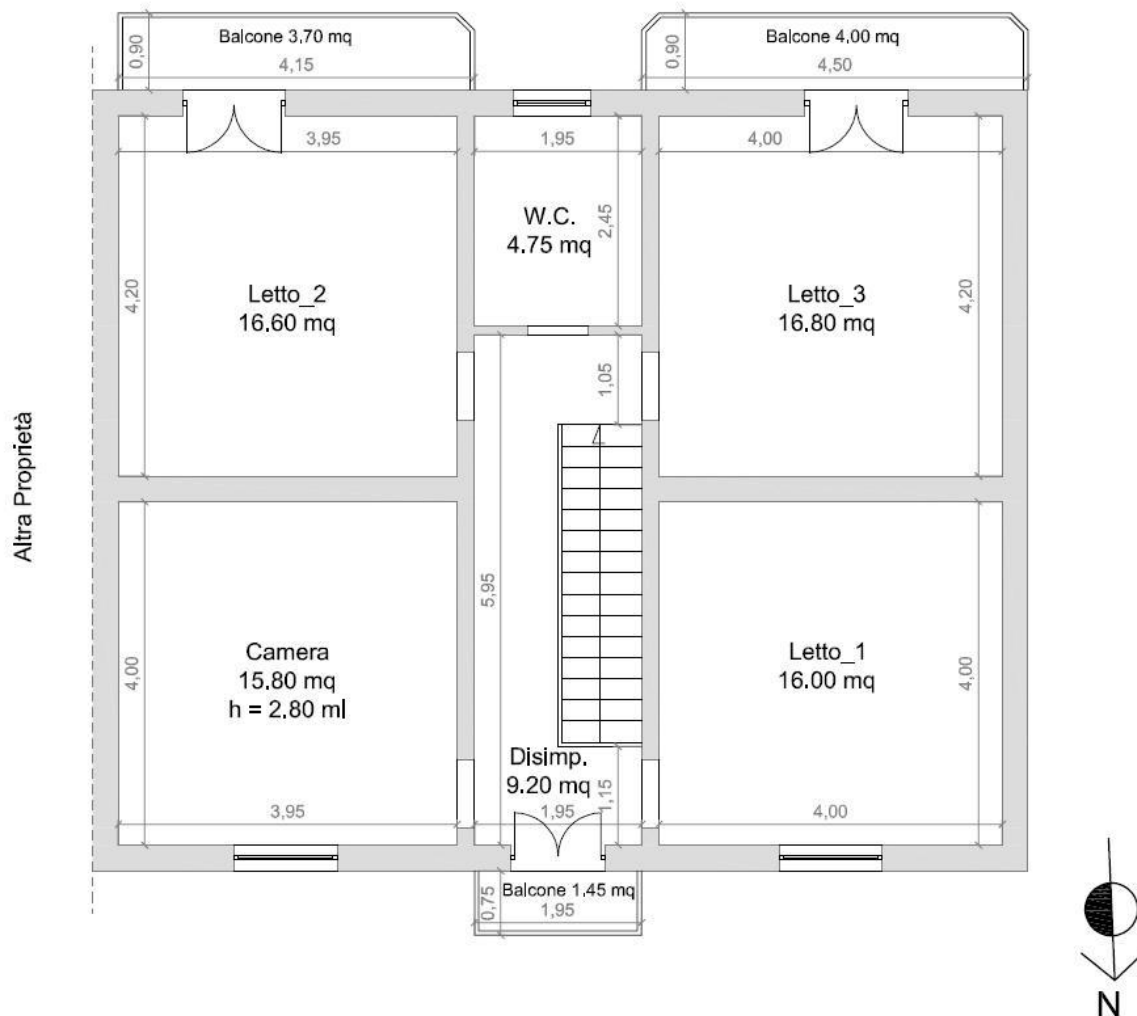


Figura 4 – Planimetria Catastale Abitazione Piano Primo.

PLANIMETRIA CATASTALE SCALA 1:100

PIANTA PIANO TERRA_Foglio 16, p.lla 279

Sup. Lorda: 28.15 mq

Sup. Utile: 22.05 mq

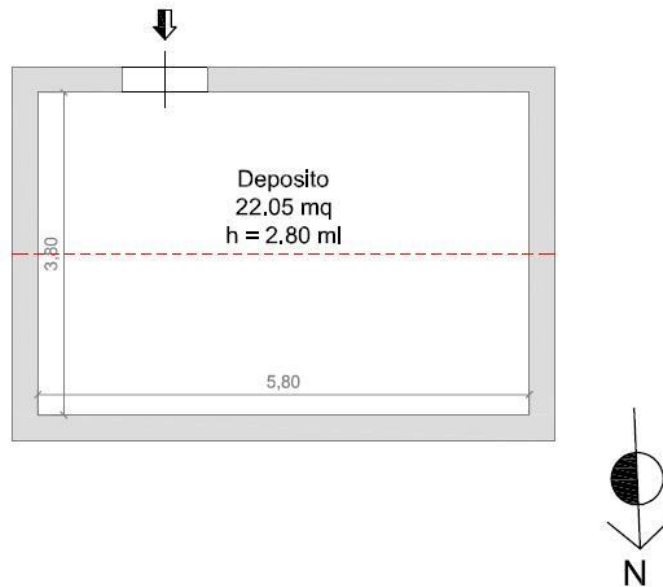


Figura 5 – Planimetria Catastale Deposito Piano Terra.



PLANIMETRIA STATO DI FATTO

PLANIMETRIA STATO DI FATTO SCALA 1:100

PIANTA PIANO TERRA_Foglio 16, p.lla 279

Sup. Lorda: 99.20 mq

Sup. Utile: 81.25 mq

Sup. Locale Caldaia: 2.55 mq

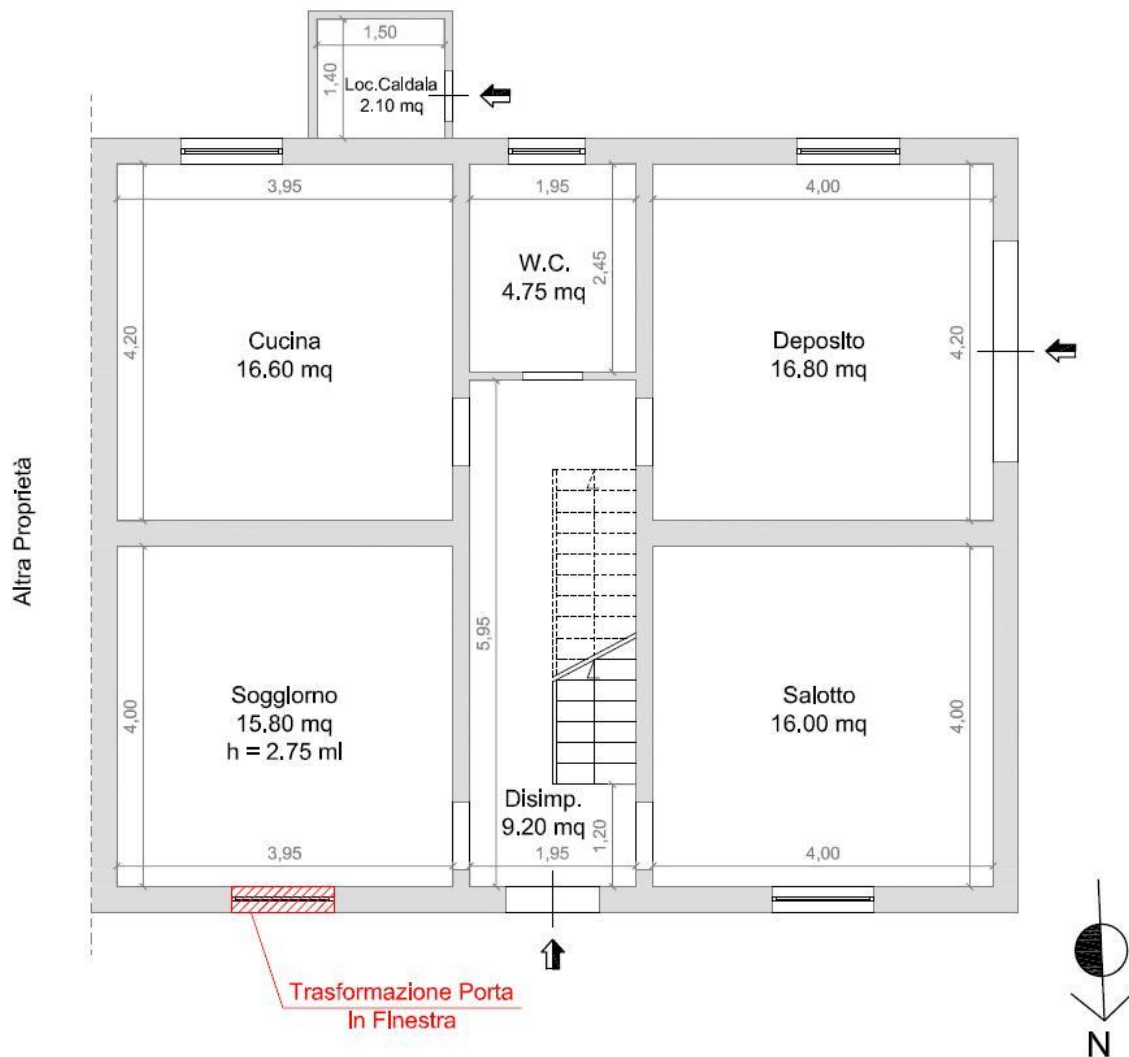


Figura 6 – Planimetria Stato di Fatto Abitazione Piano Terra.

PLANIMETRIA STATO DI FATTO SCALA 1:100

PIANTA PIANO PRIMO _ Foglio 16, p.lla 279

Sup. Lorda: 99.20 mq

Sup. Utile: 81.25 mq

Sup. Balconi: 9.15 mq

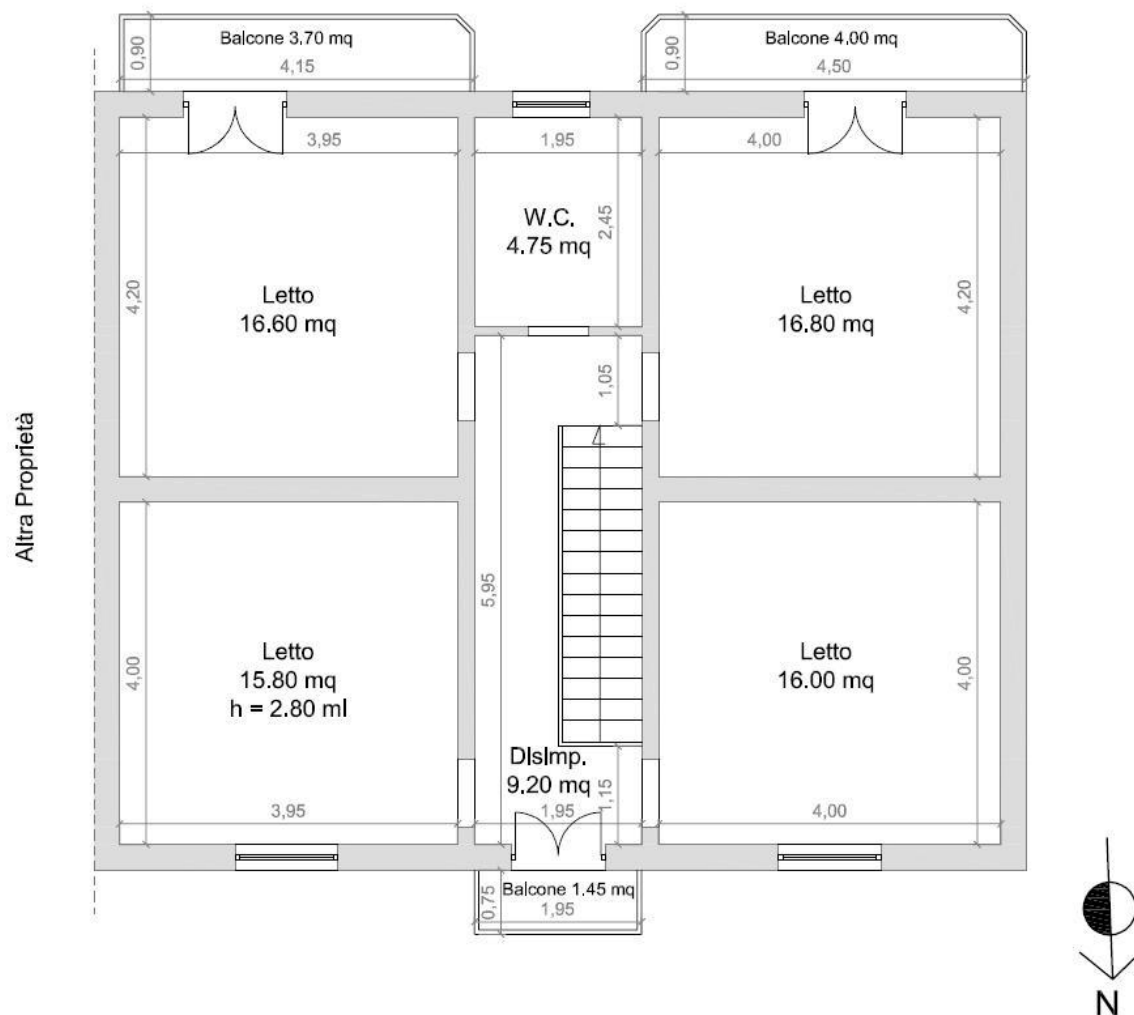


Figura 7 – Planimetria Stato di Fatto Abitazione Piano Primo.

PLANIMETRIA STATO DI FATTO SCALA 1:100

PIANTA PIANO TERRA_Foglio 16, p.lla 279

Sup. Lorda: 28.15 mq

Sup. Utile: 24.55 mq

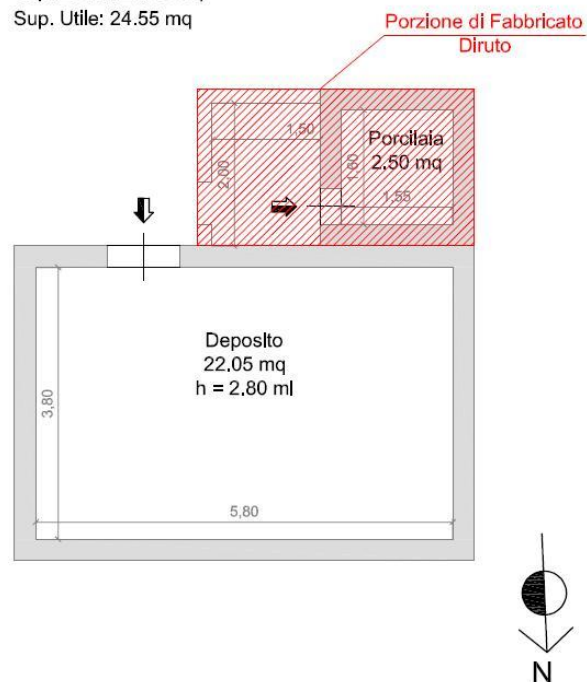


Figura 8 – Planimetria Stato di Fatto Deposito Piano Terra.

PLANIMETRIA STATO DI FATTO SCALA 1:100

PIANTA PIANO SOTTOTETTO_Foglio 16, p.lla 279

Sup. Lorda: 28.15 mq

Sup. Utile: 22.05 mq

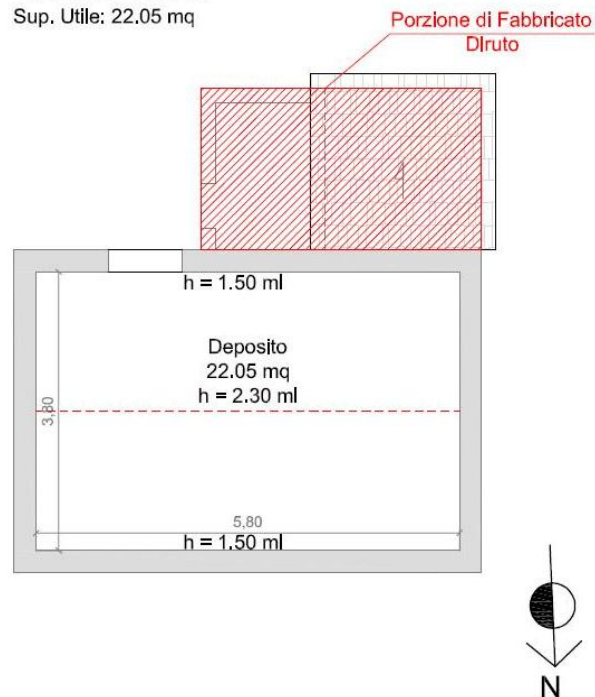


Figura 9 – Planimetria Stato di Fatto Abitazione Piano Terra.

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 PIANO TERRA:

Al Piano Terra la variazione riscontrata riguarda la trasformazione di una porta di accesso al fabbricato in una finestra, così come evidenziato nella pianta dello Stato di Fatto con i muri segnati in rosso, come da planimetria allegata precedentemente. Bisognerà effettuare la Variazione Catastale per aggiornare la modifica riscontrata.

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 verranno computati all'interno del valore complessivo da assegnare al suddetto Lotto, gli stessi saranno a carico dell'aggiudicatario.

DEPOSITO PIANO TERRA:

Il deposito, graffato all'abitazione, presenta una struttura in muratura (diruta) non indicato in planimetria catastale, originariamente destinato a porcilaia, la stessa non crea volumetria aggiuntiva in quanto attualmente non presenta alcun tipo di copertura, così come evidenziato in rosso nella pianta dello Stato di Fatto, come da planimetria allegata precedentemente.

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 ubicata a Paterno (PZ), in Vico Primo Crocevia, n. 35, (ex Via Oscuriello, snc), in Catasto al foglio 16, particella 279, Piano T-1, cat. A/2,

Quota di Proprietà (1/1).

Il Fabbricato è ubicato nel Comune di Paterno (PZ), in Vico Primo Crocevia, n. 35, (ex Via Oscuriello, snc), realizzato in muratura portante, si sviluppa su due livelli, presenta una copertura a falde in latro-cemento. Il Fabbricato è stato realizzato antecedentemente il 1967. Successivamente il fabbricato è stato ampliato e ristrutturato mediante Licenza Edilizia rilasciata in data 30/01/1973 dal Comune di Marsico Nuovo (PZ). N.B.: Alla data del rilascio della Licenza Edilizia, Paterno risultava essere una frazione di Marsico Nuovo (PZ).



Il Fabbricato confina a nord ed ovest con Vico Primo Crocevia (ex Via Oscuriello), a sud con la p.lla 286, ad est con la p.lla 727.

L'intero Fabbricato ricade secondo il Programma di Fabbricazione del Comune di Paterno (PZ) in area destinata ad "Ambito Urbano – Zona B1/Strada di Previsione".

PREZZO BASE D'ASTA:

EURO 97.560,00 (euro novantasettemilacinquecentosessanta/00)

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.

LOTTO UNICO – STORICO VENTENNALE:

COMPRAVENDITA, trascritta ai nn. 21518/13193 in data 17 ottobre 2003, a seguito di atto notarile pubblico per Notaio SIMONE BEATRICE sede Potenza (PZ) del 15 ottobre 2003, numero di repertorio 50790/15012,

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 ubicata a Paterno (PZ), in Vico Primo Crocevia, n. 35, (ex Via Oscuriello, snc), in Catasto al foglio 16, particella 279, Piano T-1, cat. A/2,

Quota di Proprietà (1/1).

Il Fabbricato è stato realizzato antecedentemente il 1967. Successivamente il fabbricato è stato ampliato e ristrutturato mediante Licenza Edilizia rilasciata in data 30/01/1973 dal Comune di Marsico Nuovo (PZ). N.B.: Alla data del rilascio della Licenza Edilizia, Paterno risultava essere una frazione di Marsico Nuovo (PZ).

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

DESTINAZIONE DELL'AREA DI SEDIME DELL'IMMOBILE:

L'intero Fabbricato ricade secondo il Programma di Fabbricazione del Comune di Paterno (PZ) in area destinata ad “Ambito Urbano – Zona B1/Strada di Previsione”.

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 Paterno (PZ), in Vico Primo Crocevia, n. 35, (ex Via Oscuriello, snc), in Catasto al foglio 16, particella 279, Piano T-1, cat. A/2,

Quota di Proprietà (1/1).

L'abitazione attualmente risulta occupata

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 risultano le seguenti formalità pregiudizievoli:

- **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**, trascritto ai nn.1634/1451 in data 30 gennaio 2024, a seguito di atto giudiziario per Unep Corte Di Appello Di Potenza del 19 gennaio 2024, numero di repertorio 122,
- **ISCRIZIONE** ai nn. 14228/970 in data 23 agosto 2023, IPOTECA IN RINNOVAZIONE nascente da IPOTECA VOLONTARIA PER CONCESSIONE A



GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO del 15 ottobre 2023 n. rep. 50791 Notaio
SIMONE BEATRICE con sede in Potenza (PZ),

- 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 Paterno (PZ), in Vico Primo Crocevia, n. 35, in Catasto al foglio 16, particella 279, Piano T-1, cat. A/2, 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 13/2024 R.G.E., a firma del Notaio Giulia MESSINA VITRANO, non risulta che i beni pignorati siano gravati da alcun censo, livello ed alcun tipo di uso civico pertanto risulta che il debitore pignorato 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

occupante degli immobile di cui lo stesso è oggetto della procedura 13/2024 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 Paterno (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 Paterno (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 LOTTO UNICO:

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 450,00**, per il Piano Primo è stato attribuito il valore di **€/mq 450,00**, per i Balconi al Piano Primo il valore di **€/mq 150,00**, per il Locale Caldaia al Piano Terra il valore di **€/mq 225,00**, per il Deposito al Piano Terra il valore di **€/mq 225,00**, 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 e Deposito ubicati a Paterno (PZ), in Vico Primo Crocevia, n. 35						
Foglio	Particella	Sub	Descrizione	Sup. Commerciale mq	Valore al mq	Valore totale
16	279	//	Abitazione Piano Terra	99,20	€ 450,00	€ 44.640,00
16	279	//	Abitazione Piano Primo	99,20	€ 450,00	€ 44.640,00
16	279	//	Balconi Piano Primo	9,15	€ 150,00	€ 1.372,50
16	279	//	Locale Caldaia Piano Terra	2,55	€ 225,00	€ 573,75
16	279	//	Deposito Piano Terra	28,15	€ 225,00	€ 6.333,75
Totale Valore Immobile						€ 97.560,00

Per un totale complessivo del LOTTO UNICO di:

EURO 97.560,00 (euro novantasettemilacinquecentosessanta/00)

Da una attenta analisi e ricerca delle quotazioni immobiliari, precedentemente citate, degli immobili aventi le stesse caratteristiche dell'**Abitazione ubicata a Paterno (PZ), in Vico Primo Crocevia, n. 35**, 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 € 1,26** per il l'Abitazione al Piano Terra, **€/mq x mese € 1,26** per il l'Abitazione al Piano Primo, il tutto come da tabella che segue:



Valore di Locazione dell'Abitazione e Deposito ubicati a Paterno (PZ), in Vico Primo Crocevia, n. 35						
Foglio	Particella	Sub	Descrizione	Superficie commerciale mq	Valore €/mq x mese	Canone mensile
16	279	//	Abitazione Piano Terra	99.20	€ 1,26	€ 125,00
16	279	//	Abitazione Piano Primo	99,20	€ 1,26	€ 125,00
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 Paterno (PZ) e di seguito suddivisi:

LOTTO UNICO:

Foglio 16, particella 279

intestati 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 Paterno (PZ) risulta che:



A tal fine si allega alla presente, copia dei Certificati rilasciati dai Comuni di Paterno, Marsicovetere e Moliterno (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)

