

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

**N. 49/2021 R.G.
UDIENZA:
19/04/2023**

AUTORITA' GIUDIZIARIA

Tribunale di Potenza Sezione Civile

Giudice designato: dott.ssa Angela ALBORINO

Causa Civile promossa da: AQUI SPV S.R.L.

Contro: _____

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 e Ispezioni Ipotecarie
5. Certificati e Documentazione rilasciata dal Comune di Rionero in Vulture (PZ)
6. Attestazioni e Quotazioni Immobiliari
7. Verbali d'accesso
8. Spese Documentate
9. Parcella professionale

Pietragalla (PZ), Aprile 2023

**IL CTU
(Arch. Canio ROMANIELLO)**

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

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

Relazione Tecnica

N. 49/2021 R.G.

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

OGGETTO: Tribunale di Potenza - Sezione Civile Ufficio Espropriazioni Immobiliari
N. 49/2021 R.G. tra AQUI SPV SRL 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 05/09/2022.

Esaminata la documentazione depositata agli atti, insieme al Custode Avv. Carmela NOLE', fissavamo per il giorno 30 del mese di Gennaio 2023 alle ore 10.00 il primo accesso ai luoghi oggetto del Procedimento, siti nel Comune di Rionero in Vulture (PZ), alla Via Giacomo Puccini, 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 _____, affittuaria dei terreni oggetto di procedura, la quale ha consentito l'accesso all'immobili oggetto di pignoramento, permettendo la verifica dello stato dei luoghi, le misurazioni ed il rilievo fotografico.

Le suddette operazioni peritali terminavano alle ore 11.00.

OSSERVAZIONI PRELIMINARI

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

- **Non si riscontrano variazioni riguardanti i dati identificativi essenziali quali il Comune Censuario, Foglio, Particella eventualmente richieste dall'esecutato dal momento in cui gli immobili sono stati trascritti nell'atto di pignoramento. I dati indicati nell'atto del pignoramento, corrispondono a quelli attuali, ed hanno identificato gli immobili rappresentandone la storia catastale del compendio pignorato.**

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 1/2, 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 Reg. Gen. N. 8442, Reg. Part. N. 7286, Presentazione N. 24 del 08/06/2021, depositata in atti, risulta un Atto Giudiziario del 14/05/2021 N. 811 emesso dal UNEP CORTE DI APPELLO POTENZA, Atto Esecutivo o Cautelare a favore di ARC. REAL ESTATE SPA.

Dalla Certificazione Notarile depositata in atti, risulta che gli immobili oggetto del pignoramento sono così costituiti:

- **TERRENO:** ubicato a Rionero in Vulture (PZ), alla Via Giacomo Puccini, identificato in Catasto Terreni al Foglio **20**, Particella **1127**, Attuale proprietario _____ per la Quota di Proprietà (1/1);
- **TERRENO:** ubicato a Rionero in Vulture (PZ), alla Via Giacomo Puccini, identificato in Catasto Terreni al Foglio **20**, Particella **1127**, Attuale proprietario _____ per la Quota di Proprietà (1/1);
- **TERRENO:** ubicato a Rionero in Vulture (PZ), alla Via Giacomo Puccini, identificato in Catasto Terreni al Foglio **20**, Particella **1128**, Attuale proprietario _____ per la Quota di Proprietà (1/1);
- **TERRENO:** ubicato a Rionero in Vulture (PZ), alla Via Giacomo Puccini, identificato in Catasto Terreni al Foglio **20**, Particella **1129**, Attuale proprietario _____ per la Quota di Proprietà (1/1);
- **TERRENO:** ubicato a Rionero in Vulture (PZ), alla Via Giacomo Puccini, identificato in Catasto Terreni al Foglio **20**, Particella **1130**, Attuale proprietario _____ per la Quota di Proprietà (1/1);
- **TERRENO:** ubicato a Rionero in Vulture (PZ), alla Via Giacomo Puccini, identificato in Catasto Terreni al Foglio **20**, Particella **1131**, Attuale proprietario _____ per la Quota di Proprietà (1/1);
- **TERRENO:** ubicato a Rionero in Vulture (PZ), alla Via Giacomo Puccini, identificato in Catasto Terreni al Foglio **20**, Particella **1132**, Attuale proprietario _____ per la Quota di Proprietà (1/1);
- **TERRENO:** ubicato a Rionero in Vulture (PZ), alla Via Giacomo Puccini, identificato in Catasto Terreni al Foglio **20**, Particella **1133**, Attuale proprietario _____ per la Quota di Proprietà (1/1);
- **TERRENO:** ubicato a Rionero in Vulture (PZ), alla Via Giacomo Puccini, identificato in Catasto Terreni al Foglio **20**, Particella **1134**, Attuale proprietario _____ per la Quota di Proprietà (1/1);
- **TERRENO:** ubicato a Rionero in Vulture (PZ), alla Via Giacomo Puccini, identificato in Catasto Terreni al Foglio **20**, Particella **1135**, Attuale proprietario _____ per la Quota di Proprietà (1/1);
- **TERRENO:** ubicato a Rionero in Vulture (PZ), alla Via Giacomo Puccini, identificato in Catasto Terreni al Foglio **20**, Particella **1136**, Attuale proprietario _____ per la Quota di Proprietà (1/1);

- **TERRENO:** ubicato a Rionero in Vulture (PZ), alla Via Giacomo Puccini, identificato in Catasto Terreni al Foglio **20**, Particella **1137**, Attuale proprietario _____ per la Quota di Proprietà (1/1);
- **TERRENO:** ubicato a Rionero in Vulture (PZ), alla Via Giacomo Puccini, identificato in Catasto Terreni al Foglio **20**, Particella **1138**, Attuale proprietario _____ per la Quota di Proprietà (1/1);
- **TERRENO:** ubicato a Rionero in Vulture (PZ), alla Via Giacomo Puccini, identificato in Catasto Terreni al Foglio **20**, Particella **1139**, Attuale proprietario _____ per la Quota di Proprietà (1/1);
- **TERRENO:** ubicato a Rionero in Vulture (PZ), alla Via Giacomo Puccini, identificato in Catasto Terreni al Foglio **20**, Particella **1140**, Attuale proprietario _____ per la Quota di Proprietà (1/1);
- **TERRENO:** ubicato a Rionero in Vulture (PZ), alla Via Giacomo Puccini, identificato in Catasto Terreni al Foglio **20**, Particella **1141**, Attuale proprietario _____ per la Quota di Proprietà (1/1);
- **TERRENO:** ubicato a Rionero in Vulture (PZ), alla Via Giacomo Puccini, identificato in Catasto Terreni al Foglio **20**, Particella **1142**, Attuale proprietario _____ per la Quota di Proprietà (1/1);

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

- **Terreno ubicato a Rionero in Vulture (PZ), alla Via Giacomo Puccini**, in Catasto al foglio 20, particella 1127, seminativo 02, di ha 00.08.38, R.D. € 3.25, R.A. € 1.95, pascolo 02, di ha 00.01.49, R.D. € 0.10, R.A. € 0.08, intestato a _____ **per la Quota di Proprietà (1/1);**
- **Terreno ubicato a Rionero in Vulture (PZ), alla Via Giacomo Puccini**, in Catasto al foglio 20, particella 1128, seminativo 02, di ha 00.12.71, R.D. € 4.92, R.A. € 2.95, intestato a _____ **per la Quota di Proprietà (1/1);**
- **Terreno ubicato a Rionero in Vulture (PZ), alla Via Giacomo Puccini**, in Catasto al foglio 20, particella 1129, seminativo 02, di ha 00.04.56, R.D. € 1.77, R.A. € 1.06, intestato a _____ **per la Quota di Proprietà (1/1);**

- **Terreno ubicato a Rionero in Vulture (PZ), alla Via Giacomo Puccini**, in Catasto al foglio 20, particella 1130, seminativo 02, di ha 00.05.33, R.D. € 2.06, R.A. € 1.24, intestato a _____ **per la Quota di Proprietà (1/1);**
- **Terreno ubicato a Rionero in Vulture (PZ), alla Via Giacomo Puccini**, in Catasto al foglio 20, particella 1131, seminativo 02, di ha 00.04.80, R.D. € 1.86, R.A. € 1.12, intestato a _____ **per la Quota di Proprietà (1/1);**
- **Terreno ubicato a Rionero in Vulture (PZ), alla Via Giacomo Puccini**, in Catasto al foglio 20, particella 1132, seminativo 02, di ha 00.05.00, R.D. € 1.94, R.A. € 1.16, intestato a _____ **per la Quota di Proprietà (1/1);**
- **Terreno ubicato a Rionero in Vulture (PZ), alla Via Giacomo Puccini**, in Catasto al foglio 20, particella 1133, seminativo 02, di ha 00.12.71, R.D. € 4.71, R.A. € 2.83, intestato a _____ **per la Quota di Proprietà (1/1);**
- **Terreno ubicato a Rionero in Vulture (PZ), alla Via Giacomo Puccini**, in Catasto al foglio 20, particella 1134, seminativo 02, di ha 00.04.21, R.D. € 1.63, R.A. € 0.98, intestato a _____ **per la Quota di Proprietà (1/1);**
- **Terreno ubicato a Rionero in Vulture (PZ), alla Via Giacomo Puccini**, in Catasto al foglio 20, particella 1135, seminativo 02, di ha 00.01.67, R.D. € 0.65, R.A. € 0.39, pascolo 02, di ha 00.01.74, R.D. € 0.12, R.A. € 0.09, intestato a _____ **per la Quota di Proprietà (1/1);**
- **Terreno ubicato a Rionero in Vulture (PZ), alla Via Giacomo Puccini**, in Catasto al foglio 20, particella 1136, seminativo 02, di ha 00.02.11, R.D. € 0.82, R.A. € 0.49, intestato a _____ **per la Quota di Proprietà (1/1);**
- **Terreno ubicato a Rionero in Vulture (PZ), alla Via Giacomo Puccini**, in Catasto al foglio 20, particella 1137, seminativo 02, di ha 00.25.70, R.D. € 9.95, R.A. € 5.97, intestato a _____ **per la Quota di Proprietà (1/1);**
- **Terreno ubicato a Rionero in Vulture (PZ), alla Via Giacomo Puccini**, in Catasto al foglio 20, particella 1138, seminativo 02, di ha 00.07.69, R.D. € 2.98, R.A. € 1.79, intestato a _____ **per la Quota di Proprietà (1/1);**
- **Terreno ubicato a Rionero in Vulture (PZ), alla Via Giacomo Puccini**, in Catasto al foglio 20, particella 1139, seminativo 02, di ha 00.00.80, R.D. € 0.31, R.A. € 0.19, intestato a _____ **per la Quota di Proprietà (1/1);**
- **Terreno ubicato a Rionero in Vulture (PZ), alla Via Giacomo Puccini**, in Catasto al foglio 20, particella 1140, seminativo 02, di ha 00.00.54, R.D. € 0.21, R.A. € 0.13, intestato a _____ **per la Quota di Proprietà (1/1);**
- **Terreno ubicato a Rionero in Vulture (PZ), alla Via Giacomo Puccini**, in Catasto al foglio 20, particella 1141, seminativo 02, di ha 00.08.20, R.D. € 3.18, R.A. € 1.91, intestato a _____ **per la Quota di Proprietà (1/1);**

- **Terreno ubicato a Rionero in Vulture (PZ), alla Via Giacomo Puccini**, in Catasto al foglio 20, particella 1142, seminativo 02, di ha 00.07.93, R.D. € 3.07, R.A. € 1.84, intestato a _____ **per la Quota di Proprietà (1/1);**

Le particelle 1127-1128-1129-1130-1131-1132-1133-1134-1135-1136-1137-1138-1139-1140-1141-1142, contigue tra di loro, confinano a nord con la particella 1084, a sud Via Giacomo Puccini, ad est con le particelle 1087-1088-1089-1090, ad ovest con le particelle 1102-1110-1117-1123.

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:

- Terreni in agro di Rionero in Vulture (PZ), alla Via Giacomo Puccini, identificati in Catasto al Foglio 30, particelle 1127-1128-1129-1130-1131-1132-1133-1134-1135-1136-1137-1138-1139-1140-1141-1142 di proprietà della _____ per la Quota di Proprietà 1/1.

I terreni sono ubicati nel Comune di Rionero in Vulture (PZ), alla Via Giacomo Puccini, all'interno del centro urbano, in una zona di tipo residenziale. Nella zona è inoltre presente la piscina comunale, posta al limitare del Lotto oggetto della presente relazione peritale. I terreni risultano essere pianeggianti, con una buona struttura e tessitura, con andamento pressoché regolare. Sono facilmente raggiungibili in quanto costeggiano ed hanno un ingresso da Via Giacomo Puccini. Allo stato attuale i terreni nel loro complesso non presentano manufatti e/o colture varie, e ricadono, secondo l'attuale P.R.G. del Comune di Rionero in Vulture nella Zona catalogata "DP7" – **Aree destinate ad interventi di edilizia prevalentemente di nuovo impianto**, risultando a tutti gli effetti terreni edificabili, così come descritto in maniera più specifica al quesito n. 6.



Figura 1 – Panoramica dei terreni lungo Via Giacomo Puccini.



Figura 2 – Panoramica dei terreni lungo Via Giacomo Puccini.

| Immobili ubicati a Rionero in Vulture (PZ), alla Via Giacomo Puccini. | | | | | | |
|--|-------------------|-------------------------|-------------------|--------------------------------------|---------------------------|------------------------|
| Foglio | Particella | Qualità e classe | Superficie | Intestazione Catastale | Reddito dominicale | Reddito agrario |
| 20 | 1127 | Seminativo Classe 2 | Ha 00.08.38 | _____per la quota di proprietà (1/1) | € 3,25 | € 1,95 |
| | | Pascolo Classe 2 | Ha 00.01.49 | | € 0,10 | € 0,08 |
| // | 1128 | Seminativo Classe 2 | Ha 00.12.71 | _____per la quota di proprietà (1/1) | € 4,92 | € 2,95 |
| // | 1129 | Seminativo Classe 2 | Ha 00.04.56 | _____per la quota di proprietà (1/1) | € 1,77 | € 1,06 |
| // | 1130 | Seminativo Classe 2 | Ha 00.05.33 | _____per la quota di proprietà (1/1) | € 2,06 | € 1,24 |
| // | 1131 | Seminativo Classe 2 | Ha 00.04.80 | _____per la quota di proprietà (1/1) | € 1,86 | € 1,12 |
| // | 1132 | Seminativo Classe 2 | Ha 00.05.00 | _____per la quota di proprietà (1/1) | € 1,94 | € 1,16 |
| // | 1133 | Seminativo Classe 2 | Ha 00.12.17 | _____per la quota di proprietà (1/1) | € 4,71 | € 2,83 |
| // | 1134 | Seminativo Classe 2 | Ha 00.04.21 | _____per la quota di proprietà (1/1) | € 1,63 | € 0,98 |
| // | 1135 | Seminativo Classe 2 | Ha 00.01.67 | _____per la quota di proprietà (1/1) | € 0,65 | € 0,39 |
| | | Pascolo Classe 2 | Ha 00.01.74 | | € 0,12 | € 0,09 |
| // | 1136 | Seminativo Classe 2 | Ha 00.02.11 | _____per la quota di proprietà (1/1) | € 0,82 | € 0,49 |

| | | | | | | |
|---------------------------|------|------------------------|-------------|--------------------------------------|--------|--------|
| // | 1137 | Seminativo Classe 2 | Ha 00.25.70 | _____per la quota di proprietà (1/1) | € 9,95 | € 5,97 |
| // | 1138 | Seminativo Classe 2 | Ha 00.07.69 | _____per la quota di proprietà (1/1) | € 2,98 | € 1,79 |
| // | 1139 | Seminativo Classe 2 | Ha 00.00.80 | _____per la quota di proprietà (1/1) | € 0,31 | € 0,19 |
| // | 1140 | Seminativo Classe 2 | Ha 00.00.54 | _____per la quota di proprietà (1/1) | € 0,21 | € 0,13 |
| // | 1141 | Seminativo Classe 2 | Ha 00.08.20 | _____per la quota di proprietà (1/1) | € 3,18 | € 1,91 |
| // | 1142 | Seminativo Classe 2 | Ha 00.07.93 | _____per la quota di proprietà (1/1) | € 3,07 | € 1,8 |
| Totale Ha 01.15.03 | | | | | | |

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).

- Terreno ubicato a Rionero in Vulture (PZ), alla Via Giacomo Puccini, in Catasto al foglio 20, particella 1127, seminativo 02, di superficie complessiva 838 mq, pascolo 02, di superficie complessiva 149 mq, intestato a _____ per la Quota di Proprietà (1/1);
- Terreno ubicato a Rionero in Vulture (PZ), alla Via Giacomo Puccini, in Catasto al foglio 20, particella 1128, seminativo 02, di superficie complessiva 1.271 mq, intestato a _____ per la Quota di Proprietà (1/1);
- Terreno ubicato a Rionero in Vulture (PZ), alla Via Giacomo Puccini, in Catasto al foglio 20, particella 1129, seminativo 02, di superficie complessiva 456 mq, intestato a _____ per la Quota di Proprietà (1/1);
- Terreno ubicato a Rionero in Vulture (PZ), alla Via Giacomo Puccini, in Catasto al foglio 20, particella 1130, seminativo 02, di superficie complessiva 533 mq intestato a _____ per la Quota di Proprietà (1/1);
- Terreno ubicato a Rionero in Vulture (PZ), alla Via Giacomo Puccini, in Catasto al foglio 20, particella 1131, seminativo 02, di superficie complessiva 480 mq, intestato a _____ per la Quota di Proprietà (1/1);
- Terreno ubicato a Rionero in Vulture (PZ), alla Via Giacomo Puccini, in Catasto al foglio 20, particella 1132, seminativo 02, di superficie complessiva 500 mq, intestato a _____ per la Quota di Proprietà (1/1);
- Terreno ubicato a Rionero in Vulture (PZ), alla Via Giacomo Puccini, in Catasto al foglio 20, particella 1133, seminativo 02, di superficie complessiva 1.271 mq, intestato a _____ per la Quota di Proprietà (1/1);
- Terreno ubicato a Rionero in Vulture (PZ), alla Via Giacomo Puccini, in Catasto al foglio 20, particella 1134, seminativo 02, di superficie complessiva 421 mq, intestato a _____ per la Quota di Proprietà (1/1);
- Terreno ubicato a Rionero in Vulture (PZ), alla Via Giacomo Puccini, in Catasto al foglio 20, particella 1135, seminativo 02, di superficie complessiva 167 mq, pascolo 02, di superficie complessiva 174 mq, intestato a _____ per la Quota di Proprietà (1/1);
- Terreno ubicato a Rionero in Vulture (PZ), alla Via Giacomo Puccini, in Catasto al foglio 20, particella 1136, seminativo 02, di superficie complessiva 211 mq, intestato a _____ per la Quota di Proprietà (1/1);
- Terreno ubicato a Rionero in Vulture (PZ), alla Via Giacomo Puccini, in Catasto al foglio 20, particella 1137, seminativo 02, di superficie complessiva 2.570 mq, intestato a _____ per la Quota di Proprietà (1/1);

- Terreno ubicato a Rionero in Vulture (PZ), alla Via Giacomo Puccini, in Catasto al foglio 20, particella 1138, seminativo 02, di superficie complessiva 769 mq, intestato a _____ per la Quota di Proprietà (1/1);
- Terreno ubicato a Rionero in Vulture (PZ), alla Via Giacomo Puccini, in Catasto al foglio 20, particella 1139, seminativo 02, di superficie complessiva 80 mq, intestato a _____ per la Quota di Proprietà (1/1);
- Terreno ubicato a Rionero in Vulture (PZ), alla Via Giacomo Puccini, in Catasto al foglio 20, particella 1140, seminativo 02, di superficie complessiva 54 mq, intestato a _____ per la Quota di Proprietà (1/1);
- Terreno ubicato a Rionero in Vulture (PZ), alla Via Giacomo Puccini, in Catasto al foglio 20, particella 1141, seminativo 02, di superficie complessiva 820 mq, intestato a _____ per la Quota di Proprietà (1/1);
- Terreno ubicato a Rionero in Vulture (PZ), alla Via Giacomo Puccini, in Catasto al foglio 20, particella 1142, seminativo 02, di superficie complessiva 793 mq, intestato a _____ per la Quota di Proprietà (1/1);

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

- Terreno ubicato a Rionero in Vulture (PZ), alla Via Giacomo Puccini, in Catasto al foglio 20, particella 1127, seminativo 02, di superficie complessiva 838 mq, pascolo 02, di superficie complessiva 149 mq, intestato a _____ per la Quota di Proprietà (1/1);
- Terreno ubicato a Rionero in Vulture (PZ), alla Via Giacomo Puccini, in Catasto al foglio 20, particella 1128, seminativo 02, di superficie complessiva 1.271 mq, intestato a _____ per la Quota di Proprietà (1/1);
- Terreno ubicato a Rionero in Vulture (PZ), alla Via Giacomo Puccini, in Catasto al foglio 20, particella 1129, seminativo 02, di superficie complessiva 456 mq, intestato a _____ per la Quota di Proprietà (1/1);
- Terreno ubicato a Rionero in Vulture (PZ), alla Via Giacomo Puccini, in Catasto al foglio 20, particella 1130, seminativo 02, di superficie complessiva 533 mq intestato a _____ per la Quota di Proprietà (1/1);
- Terreno ubicato a Rionero in Vulture (PZ), alla Via Giacomo Puccini, in Catasto al foglio 20, particella 1131, seminativo 02, di superficie complessiva 480 mq, intestato a _____ per la Quota di Proprietà (1/1);
- Terreno ubicato a Rionero in Vulture (PZ), alla Via Giacomo Puccini, in Catasto al foglio 20, particella 1132, seminativo 02, di superficie complessiva 500 mq, intestato a _____ per la Quota di Proprietà (1/1);

- Terreno ubicato a Rionero in Vulture (PZ), alla Via Giacomo Puccini, in Catasto al foglio 20, particella 1133, seminativo 02, di superficie complessiva 1.271 mq, intestato a _____ per la Quota di Proprietà (1/1);
- Terreno ubicato a Rionero in Vulture (PZ), alla Via Giacomo Puccini, in Catasto al foglio 20, particella 1134, seminativo 02, di superficie complessiva 421 mq, intestato a _____ per la Quota di Proprietà (1/1);
- Terreno ubicato a Rionero in Vulture (PZ), alla Via Giacomo Puccini, in Catasto al foglio 20, particella 1135, seminativo 02, di superficie complessiva 167 mq, pascolo 02, di superficie complessiva 174 mq, intestato a _____ per la Quota di Proprietà (1/1);
- Terreno ubicato a Rionero in Vulture (PZ), alla Via Giacomo Puccini, in Catasto al foglio 20, particella 1136, seminativo 02, di superficie complessiva 211 mq, intestato a _____ per la Quota di Proprietà (1/1);
- Terreno ubicato a Rionero in Vulture (PZ), alla Via Giacomo Puccini, in Catasto al foglio 20, particella 1137, seminativo 02, di superficie complessiva 2.570 mq, intestato a _____ per la Quota di Proprietà (1/1);
- Terreno ubicato a Rionero in Vulture (PZ), alla Via Giacomo Puccini, in Catasto al foglio 20, particella 1138, seminativo 02, di superficie complessiva 769 mq, intestato a _____ per la Quota di Proprietà (1/1);
- Terreno ubicato a Rionero in Vulture (PZ), alla Via Giacomo Puccini, in Catasto al foglio 20, particella 1139, seminativo 02, di superficie complessiva 80 mq, intestato a _____ per la Quota di Proprietà (1/1);
- Terreno ubicato a Rionero in Vulture (PZ), alla Via Giacomo Puccini, in Catasto al foglio 20, particella 1140, seminativo 02, di superficie complessiva 54 mq, intestato a _____ per la Quota di Proprietà (1/1);
- Terreno ubicato a Rionero in Vulture (PZ), alla Via Giacomo Puccini, in Catasto al foglio 20, particella 1141, seminativo 02, di superficie complessiva 820 mq, intestato a _____ per la Quota di Proprietà (1/1);
- Terreno ubicato a Rionero in Vulture (PZ), alla Via Giacomo Puccini, in Catasto al foglio 20, particella 1142, seminativo 02, di superficie complessiva 793 mq, intestato a _____ per la Quota di Proprietà (1/1);

Non si riscontrano variazioni riguardanti i dati identificativi essenziali quali il Comune Censuario, Foglio, Particella eventualmente richieste dall'esecutato dal momento in cui gli immobili sono stato trascritto nell'atto di pignoramento.

I dati indicati nell'atto del pignoramento, corrispondono a quelli attuali, ed hanno identificato gli immobili rappresentandone la storia catastale del compendio pignorato, così come da osservazioni preliminari.

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: – piena ed intera proprietà di Terreni, in agro di Rionero in Vulture (PZ), in Via Giacomo Puccini, per la quota di proprietà pari a 1/1 della _____

- Terreni identificati in Catasto al foglio 20, particelle 1127-1128-1129-1130-1131-1132-1133-1134-1135-1136-1137-1138-1139-1140-1141-1142. Le particelle indicate, contigue tra di loro, confinano a nord con la particella 1084, a sud Via Giacomo Puccini, ad est con le particelle 1087-1088-1089-1090, ad ovest con le particelle 1102-1110-1117-1123. Queste ricadono secondo il P.R.G. del Comune di Rionero in Vulture nella Zona catalogata “DP7” – Aree destinate ad interventi di edilizia prevalentemente di nuovo impianto (distretti urbani perequativi) – (z.t.o. C – interventi prevalentemente di nuovo impianto mediante intervento diretto o subordinati alla approvazione di Piano Operativo e di Piano Attuativo di iniziativa pubblica o privata secondo le NTA e sulla base delle indicazioni prescritte dagli stralci di dettaglio).

PREZZO BASE D'ASTA:

Euro 402.605,00 (Euro quattrocentoduemilaseicentocinque,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:

- Terreni in agro di Rionero in Vulture (PZ), in Via Giacomo Puccini, identificati in Catasto al foglio 20, particelle 1127-1128-1129-1130-1131-1132-1133-1134-1135-1136-

1137-1138-1139-1140-1141-1142, intestato a _____ per la Quota di Proprietà (1/1).

La società _____ è divenuta titolare degli immobili come si evince dalla seguente cronistoria:

1 – Atto Notarile pubblico di Compravendita a rogito Dott. Zotta Francesco, Notaio in Rionero in Vulture, del 29/9/2008 rep. 11331/5776, trascritto presso l’Agenzia del Territorio – Servizio di Pubblicità Immobiliare di Potenza il 01/10/2008 al n. 12216 di formalità, in favore: _____ con sede in Rionero in Vulture (PZ) per i diritti di 1/1 di piena proprietà; contro: _____ per i diritti di 1/1 di piena proprietà bene personale.

2 – Ante ventennio, già di proprietà della parte venditrice, pervenuti con atto notarile pubblico di donazione e cessione a rogito del Notaio Angelo Dorsa, stipulato il 13/02/1967 rep. 8830/6622, trascritto presso l’Agenzia del Territorio – Servizio di Pubblicità Immobiliare di Potenza il 11/03/1964 ai nn. 6260/29716 e 6261/297217 di formalità.

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.

- UNICO LOTTO: DESTINAZIONE URBANISTICA DELL'AREA DI SEDIME DELL'IMMOBILE:

I terreni di seguito descritti, ricadono, in base al Piano Regolatore Generale vigente del Comune di Rionero in Vulture, nelle Seguenti Zone Omogenee:

- Foglio n. **20**, particelle nn. **1127-1128-1129-1130-1131-1132-1133-1134-1135-1136-1137-1138-1139-1140-1141-1142**, derivate dal frazionamento delle originarie particelle nn. **31-32-33** ricadono secondo il P.R.G. del Comune di Rionero in Vulture nella Zona catalogata **“DP7” – Aree destinate ad interventi di edilizia prevalentemente di nuovo impianto** (distretti urbani perequativi) – (z.t.o. C – interventi prevalentemente di nuovo impianto mediante intervento diretto o subordinati alla approvazione di Piano Operativo e di Piano Attuativo di iniziativa pubblica o privata secondo le NTA e sulla base delle indicazioni prescritte dagli stralci di dettaglio).

Si allega alla presente Relazione Peritale copia del **Certificato di Destinazione Urbanistica**.

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:

- Terreni in agro di Rionero in Vulture (PZ), alla Via Giacomo Puccini, in Catasto al foglio **20**, particelle **1127-1128-1129-1130-1131-1132-1133-1134-1135-1136-1137-1138-1139-1140-1141-1142**, sono in possesso della Società e giusta contratto di affitto di fondo rustico della durata di 15 anni, stipulato a partire dalla data del 09/06/2016 e fino alla data del 08/06/2031 per complessivi Euro 2.250,00 (Euro duemiladuecentocinquanta,00) per un importo di Euro 150,00 (Euro centocinquanta,00) annuo.

Si allega alla presente Relazione Peritale il Contratto di Affitto.

- Si evidenzia una incongruenza nel Contratto di Affitto sopra citato, in quanto i terreni non sono da considerarsi come agricoli ma edificabili, come specificato al precedente Quesito n. 6.

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

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

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

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

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

In particolare, l'esperto indicherà:

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

Tra questi si segnalano in linea di principio:

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

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

Tra questi si segnalano:

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

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

- **IPOTECA VOLONTARIA** n. 3346 del 01/10/2008 in favore: BANCA POPOLARE DEL MATERANO S.P.A. con sede in Matera, (domicilio ipotecario eletto: Matera P.zza San Francesco di Assisi, n. 12) e contro : _____per Euro 560.000,00 (Euro cinquecentosessantamila,00) di cui Euro 280.000,00 (Euro duecentottantamila,00) per capitale, derivante da concessione a garanzia di apertura di credito; durata 2 anni, come da atto notarile pubblico a rogito Zotta Francesco, Notaio in Rionero in Vulture, in data 29/09/2008 rep. 11332/5777.
- **IPOTECA VOLONTARIA** n. 608 del 02/07/2014 in favore: BANCA POPOLARE DEL MEZZOGIORNO SOCIETA' PER AZIONI con sede in Crotone, (domicilio ipotecario eletto: Crotone, Via Napoli, n. 60) e contro: _____per Euro 684.000,00 (Euro seicentottantaquattromila) di cui Euro 380.000,00 (Euro trecentottantamila,00) per capitale, derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario; durata 14 anni e 11 mesi, come da atto notarile pubblico a rogito Zotta Francesco, Notaio in Rionero in Vulture, in data 30/06/2014 rep. 21253/12355.
- **PIGNORAMENTO IMMOBILIARE** n. 7286 del 08/06/2021 in favore: AQUI SPV S.R.L. con sede in Conegliano (TV), (Domicilio ipotecario eletto: ARC REAL ESTATE SPA per conto di Avv. GENOVESE, Via Olmetto, n. 17, 20123 Milano) e contro: _____), Pubblico Ufficiale: UNEP Corte di Appello di Potenza, in data 14/05/2021 rep. 811.
- Non sono presenti provvedimenti impositivi derivanti da vincoli storico-artistici;
- Non sono presenti provvedimenti impositivi derivanti da Piano Regolatore e di qualsiasi natura;

A tal fine si allega alla presente, copia delle trascrizioni gravanti sull'immobile.

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

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

Dall'esame della documentazione depositata agli atti, dai dati di trascrizione del pignoramento di cui è procedimento e dalle ricerche effettuate presso i Registri dell'Agenzia del Demanio, non risulta che i beni pignorati, ubicati nel Comune di Rionero in Vulture (PZ), alla Via Giacomo Puccini, in Catasto Terreni al foglio **20**, Particelle **1127-1128-1129-1130-1131-1132-1133-1134-1135-1136-1137-1138-1139-1140-1141-1142**, 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 49/2021 R.G.E., a firma del Notaio Niccolò TIECCO, non risulta che i beni pignorati siano gravati da alcun censo, livello ed alcun tipo di uso civico pertanto risulta che il debitore pignorato, la società _____, esercita il suo diritto sul bene 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 la _____, società proprietaria degli immobile oggetto della procedura 49/2021 R.G.E. sono parte integrante, risulta che:

- Non sono presenti ulteriori procedimenti giudiziari civili relativi al cespite pignorato oltre quelli descritti al **Quesito n. 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 Rionero in Vulture (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, il Verbale di Deliberazione del Consiglio Comunale di Rionero in Vulture n. 17 del 31/05/2022 inerente le aliquote e detrazioni IMU per i terreni edificabili, riferite al Comune di Rionero in Vulture (PZ). A tal fine si allega alla presente la suddetta copia del Verbale di Deliberazione.

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 i terreni un valore di **Euro/mq di 35,00** (terreni edificabili), sulla scorta di indagini di mercato effettuate presso il Comune di Rionero in Vulture (PZ), il tutto come da tabella che segue:

| Valore dei Terreni in agro di Rionero in Vulture (PZ), in Via Giacomo Puccini. | | | | | | |
|---|-------------------|------------|---------------------|----------------------------|---------------------|------------------------|
| Foglio | Particella | Sub | Descrizione | Sup. Commerciale mq | Valore al mq | Valore totale |
| 20 | 1127 | // | Seminativo Classe 2 | 838 | € 35,00 | € 29.330,00 |
| | | | Pascolo Classe 2 | 149 | € 35,00 | € 5.215,00 |
| // | 1128 | // | Seminativo Classe 2 | 1.271 | € 35,00 | € 44.485,00 |
| // | 1129 | // | Seminativo Classe 2 | 456 | € 35,00 | € 15.960,00 |
| // | 1130 | // | Seminativo Classe 2 | 533 | € 35,00 | € 18.655,00 |
| // | 1131 | // | Seminativo Classe 2 | 480 | € 35,00 | € 16.800,00 |
| // | 1132 | // | Seminativo Classe 2 | 500 | € 35,00 | € 17.500,00 |
| // | 1133 | // | Seminativo Classe 2 | 1.271 | € 35,00 | € 42.595,00 |
| // | 1134 | // | Seminativo Classe 2 | 421 | € 35,00 | € 14.735,00 |
| // | 1135 | // | Seminativo Classe 2 | 167 | € 35,00 | € 5.845,00 |
| | | | Pascolo Classe 2 | 174 | € 35,00 | € 6.090,00 |
| // | 1136 | // | Seminativo Classe 2 | 211 | € 35,00 | € 7.385,00 |
| // | 1137 | // | Seminativo Classe 2 | 2.570 | € 35,00 | € 89.950,00 |
| // | 1138 | // | Seminativo Classe 2 | 769 | € 35,00 | € 26.915,00 |
| // | 1139 | // | Seminativo Classe 2 | 80 | € 35,00 | € 2.800,00 |
| // | 1140 | // | Seminativo Classe 2 | 54 | € 35,00 | € 1.890,00 |
| // | 1141 | // | Seminativo Classe 2 | 820 | € 35,00 | € 28.700,00 |
| // | 1142 | // | Seminativo Classe 2 | 793 | € 35,00 | € 27.755,00 |
| Totale Valore Immobiliare | | | | | | Euro 402.605,00 |

Per un totale complessivo del LOTTO di:

Euro 402.605,00 (Euro quattrocentoduemilaseicentocinque,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.

Gli immobili in agro di Rionero in Vulture (PZ), in Via Giacomo Puccini, ed individuati catastalmente al foglio 20, particelle 1127-1128-1129-1130-1131-1132-1133-1134-1135-1136-1137-1138-1139-1140-1141-1142, intestati alla società _____. sono stati pignorati per i diritti di proprietà pari alla quota di 1/1 della società _____.

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 della Visura Ordinaria della Società di Capitale, rilasciata dalla Camera di Commercio, Industria, Artigianato e Agricoltura della Basilicata risulta che:

- Risulta che la Società _____, **alla data del pignoramento (10/15/2021)**, era iscritta alla CCIAA numero REA PZ – _____, con P.IVA n. _____, data iscrizione del _____, con sede in Via _____, cap 85028 Rionero in Vulture (PZ);
- Risulta che la Società _____, **alla data odierna**, è iscritta alla CCIAA numero REA PZ – _____ con P.IVA n. 0 _____, data iscrizione del _____, con sede in Via _____ 85028 Rionero in Vulture (PZ);
- Dalla Visura Ordinaria della Società di Capitale, rilasciata dalla Camera di Commercio, Industria, Artigianato e Agricoltura della Basilicata risulta che il legale rappresentante della Società _____

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), Aprile 2023

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