

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

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

132/2009 R.G.E.
UDIENZA:
26/02/2025

AUTORITA' GIUDIZIARIA

Tribunale di Potenza Sezione Civile

Giudice designato: dott.re Davide VISCONTI

Causa Civile promossa da: POP NPLS 2019 SRL

Contro: [REDACTED]

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

Indice degli atti depositati

A. Relazione Tecnica

B. Allegati:

1. Schede tecniche riepilogative
2. Planimetrie
3. Stampe fotografiche
4. Visure Catastali
5. Certificati e Documentazione rilasciata dal Comune di Cancellara (PZ)
6. Attestazioni e Quotazioni Immobiliari
7. Verbali d'accesso
8. Spese Documentate
9. Parcella professionale

Pietragalla (PZ), Febbraio 2025

IL CTU
(Arch. Canio ROMANIELLO)


Romaniello
architetto
631 sez. A

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



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



Relazione Tecnica



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

ASTE
GIUDIZIARIE
132/2009 R.G.E.

ASTE
GIUDIZIARIE
Al sig. Giudice dell'Esecuzione
Dott.re Davide VISCONTI

TRIBUNALE DI
POTENZA

OGGETTO: Tribunale di Potenza - Sezione Civile Ufficio Espropriazioni Immobiliari
132/2009 R.G.E. tra POP NPLS 2019 SRL contro [REDACTED] [REDACTED]
[REDACTED]

Con provvedimento della **S.V.I.**, il sottoscritto Arch. Canio ROMANIELLO, iscritto all'Albo dei Consulenti Tecnici presso codesto Tribunale, era nominato C.T.U. dal Giudice dell'esecuzione dott.re Davide VISCONTI, al fine di relazionare in merito ai quesiti formulati all'udienza di giuramento del 21/11/2024.

Esaminata la documentazione depositata agli atti, insieme al Custode Avv. Carmela NOLE', fissavamo per il giorno 16 del mese di Dicembre 2024 alle ore 11.00 il primo accesso ai luoghi oggetto del Procedimento, siti nel Comune di Cancellara (PZ), Via Papa Giovanni XXIII, n. 14, ove si invitavano le parti a presenziare alle attività.

All'ora suddetta del giorno in parola, sui luoghi oggetto di procedimento si è presentato il Sig. [REDACTED], debitore esecutato, identificato a mezzo Patente di Guida n. [REDACTED] rilasciata dalla MIT-UCO di Potenza [REDACTED]. Il [REDACTED], ha consentito l'accesso agli immobili oggetto di pignoramento, permettendo la verifica dello stato dei luoghi, le misurazioni ed il rilievo fotografico.

Le suddette operazioni peritali terminavano alle ore 12.30.

ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE



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



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 Potenza (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 TERZO – Foglio 22, p.lla 267, Sub 20:

La variazione riscontrata riguarda una diversa distribuzione degli spazi interni, mediante la realizzazione/demolizione di alcuni tramezzi interni così come evidenziato nella pianta dello Stato di Fatto in rosso.

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

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

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

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

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

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





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

RISPOSTA AI QUESITI:

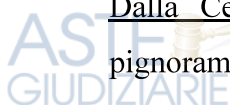
QUESITO N. 1:

Identificare i diritti reali ed i beni oggetto del pignoramento. L'esperto deve precisare quali siano i diritti reali (piena proprietà; nuda proprietà; usufrutto; intera proprietà; quota di $\frac{1}{2}$, $\frac{1}{4}$; ecc.) ed i beni oggetto del pignoramento. In ordine al primo profilo (diritti reali pignorati), l'esperto deve precisare se il diritto reale indicato nell'atto di pignoramento corrisponda a quello in titolarità dell'esecutato in forza dell'atto d'acquisto trascritto in suo favore. In ordine al secondo profilo (beni pignorati), in risposta al presente quesito l'esperto deve precisare unicamente l'oggetto del pignoramento assumendo come riferimento i dati di identificazione catastale indicati nell'atto di pignoramento (senza procedere alla descrizione materiale del bene, descrizione alla quale dovrà invece procedersi separatamente in risposta al quesito n. 2). In ogni caso, l'esperto deve assumere come dati di riferimento unicamente l'indicazione del comune censuario, foglio, p.lla e sub catastali. I dati di altro tipo (rendita catastale; classamento; ecc.) e le relative modifiche non devono essere presi in considerazione dall'esperto. In particolare, quindi, le variazioni intercorse quanto alla rendita; classamento; ecc. non devono essere riportate nel testo della relazione. In risposta a tale quesito, l'esperto deve poi procedere alla formazione – sulla base delle caratteristiche dei beni pignorati ed in ogni caso in modo da assicurare la maggiore appetibilità sul mercato degli stessi – di uno o più lotti per la vendita, indicando per ciascun immobile compreso nel lotto almeno tre confini ed i dati di identificazione catastale. I confini del bene devono essere menzionati con precisione, preferibilmente mediante l'esatta indicazione dei dati catastali degli immobili confinanti (foglio, p.lla, sub) od altri elementi certi (ad esempio: via; strada; ecc.).

Per gli immobili pignorati ed oggetto di stima è stata depositata la documentazione prescritta dalla legge ex art. 567 c.p.c.: Relazione Notarile, Certificazione Notarile, Atto di Pignoramento Immobiliare, Nota di Trascrizione, Istanza di Vendita.

Dalla Nota di Trascrizione: atto giudiziario del 28/10/2009, rep. 2227, emesso dalla CORTE DI APPELLO DI POTENZA, trascritto il 18/11/2009 ai nn. 19894/15004, Atto Esecutivo o Cautelare a favore di BANCA POPOLARE DI PUGLIA E BASILICATA SOCIETA' COOPERATIVA PER AZIONI.

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



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

ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE

- **Appartamento per civile abitazione:** cat. A/2 ubicata a Cancellara (PZ) alla Via Papa Giovanni XXIII n. 14, Terzo Piano con soffitta al Quinto Piano, identificata in Catasto Fabbricati del Comune di Cancellara al Foglio **22**, Particella **267**, Sub **20**, attuali proprietari [REDACTED] per la Quota di Proprietà (1/2) e [REDACTED] per la Quota di Proprietà (1/2).

Sulla base di quanto affermato e considerata la destinazione d'uso, nonché l'ubicazione geografica ed i servizi di comunicazione, 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:

- **Appartamento per civile abitazione ubicato a Cancellara (PZ)**, alla Via Papa Giovanni XXIII n. 14, in Catasto al foglio 22, particella 267, Sub 20, Piano 3 - 5, cat.A/2, [REDACTED] per la Quota di Proprietà (1/2) e [REDACTED] per la Quota di Proprietà (1/2);

La particella indicata è all'interno di un edificio condominiale identificato in Catasto Fabbricati del Comune di Cancellara (PZ) al Foglio 22 particella 267. La particella 267 corrisponde in Catasto Terreni alla p.lla 239, questa confina a nord con la p.lla 298, a sud con la p.lla 372, ad est con le p.lle 227-228-229-269-270, ad ovest con la S.P. 10.

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

ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE



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:

- **Appartamento per civile abitazione ubicato a Cancellara (PZ), alla via Papa Giovanni XXIII n. 14, foglio 22, particella 267, Sub 20, Piano 3 - 5, [REDACTED] per la Quota di Proprietà (1/2) e [REDACTED] per la Quota di Proprietà (1/2).**

Il Fabbricato di cui fa parte l'Abitazione è ubicato nel Comune di Cancellara (PZ), in Via Papa Giovanni XXIII n. 14, realizzato in cemento armato con copertura a falda in latrocemento, è stato costruito negli anni 1975-1980, autorizzato con Licenza Edilizia n. 43 del 15/04/1975. All'abitazione si accede mediante una portone di ingresso con affaccio lungo Via Papa Giovanni XXIII, n. 14.

L'abitazione ubicata al piano terzo ed è composta da: ingresso, ripostiglio, soggiorno disimpegno, cucina, bagno e tre camere da letto, con un altezza interna di 2,90 ml, sono presenti due balconi con affaccio rispettivamente lungo il prospetto anteriore e il prospetto laterale destro.

Gli infissi sono realizzati in legno nella parte interna, in alluminio nella parte esterna, il loro sistema di oscuramento avviene mediante avvolgibili in pvc, il pavimento è realizzato mediante piastrelle in gress porcellanato tranne che nel bagno e nella cucina dove sono presenti rivestimenti in piastrelle di ceramica, presenta tinteggiatura alle pareti. Il locale

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

presenta un impianto di riscaldamento autonomo realizzato mediante radiatori in Ghisa collegati alla caldaia a gas interna ubicata in cucina.

L'abitazione è dotata di una buona esposizione, ben illuminato con una buona visuale panoramica, sia nella parte interna che in quella esterna si trova in buono stato di manutenzione, pertanto non necessita di particolari interventi.

Attualmente risulta occupato dall'esecutate nonché proprietari i Sig.ri [redacted] e [redacted], unitamente al proprio nucleo familiare.

La soffitta ubicata al piano quinto è composto da un vano di 6,45 mq, con un'altezza interna variabile da 0,65 ml a 1,50 ml, si accede da una piccola porta di ingresso con affaccio sul corpo scala del fabbricato.



Figura 1 – Panoramica Fabbricato, Foglio 22, Particella 267, Sub 20, Cancellara (PZ).

Abitazione ubicata a Cancellara (PZ), in Via Papa Giovanni XXII, n. 14.				
Foglio	Particella	Qualità e classe	Intestazione Catastale	Rendita
22	267	A/2 classe 2 Sub 20 101 mq	[redacted] (1/2 Proprietà) [redacted] (1/2 Proprietà)	€ 230,60



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

Abitazione ubicata a Cancellara (PZ), in Via Papa Giovanni XXII, n. 14.			
Descrizione	Mq lordi	Coef. Abbattimento	Mq lordi
Superficie lorda Abitazione Piano Terzo	92,60	1,00	92,60
Superficie lorda Balconi	19,50	1,00	19,50
Superficie lorda Soffitta Piano Quinto	6,45	1,00	6,45
Superficie totale			118,55

QUESITO N. 3:

Procedere alla identificazione catastale del bene pignorato.

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

Al riguardo, l'esperto:

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

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

Al riguardo, l'esperto:

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

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



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



UNICO LOTTO:

Descrizione attuale dei beni (fabbricati).

- Abitazione ubicata a Cancellara (PZ), in Via Papa Giovanni XXIII, n. 14, in Catasto Fabbricati al foglio 22, particella 267, Sub 20, Piano 3-5, ed intestata a [REDACTED] per la Quota di Proprietà (1/2) e [REDACTED] per la Quota di Proprietà (1/2);

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

- Abitazione ubicata a Cancellara (PZ), in Via Papa Giovanni XXIII, n. 14, in Catasto Fabbricati al foglio 22, particella 267, Sub 20, Piano 3-5, ed intestata a [REDACTED] per la Quota di Proprietà (1/2) e [REDACTED] per la Quota di Proprietà (1/2);

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

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



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



PLANIMETRIA CATASTALE



PLANIMETRIA CATASTALE - FOGLIO 22-P.LLA 267-SUB 20

PIANTA PIANO TERZO

Sup. Lorda Abitazione: 92,60 mq
Sup. Utile Abitazione: 78,5 mq
Sup. Lorda Balconi: 19,50 mq

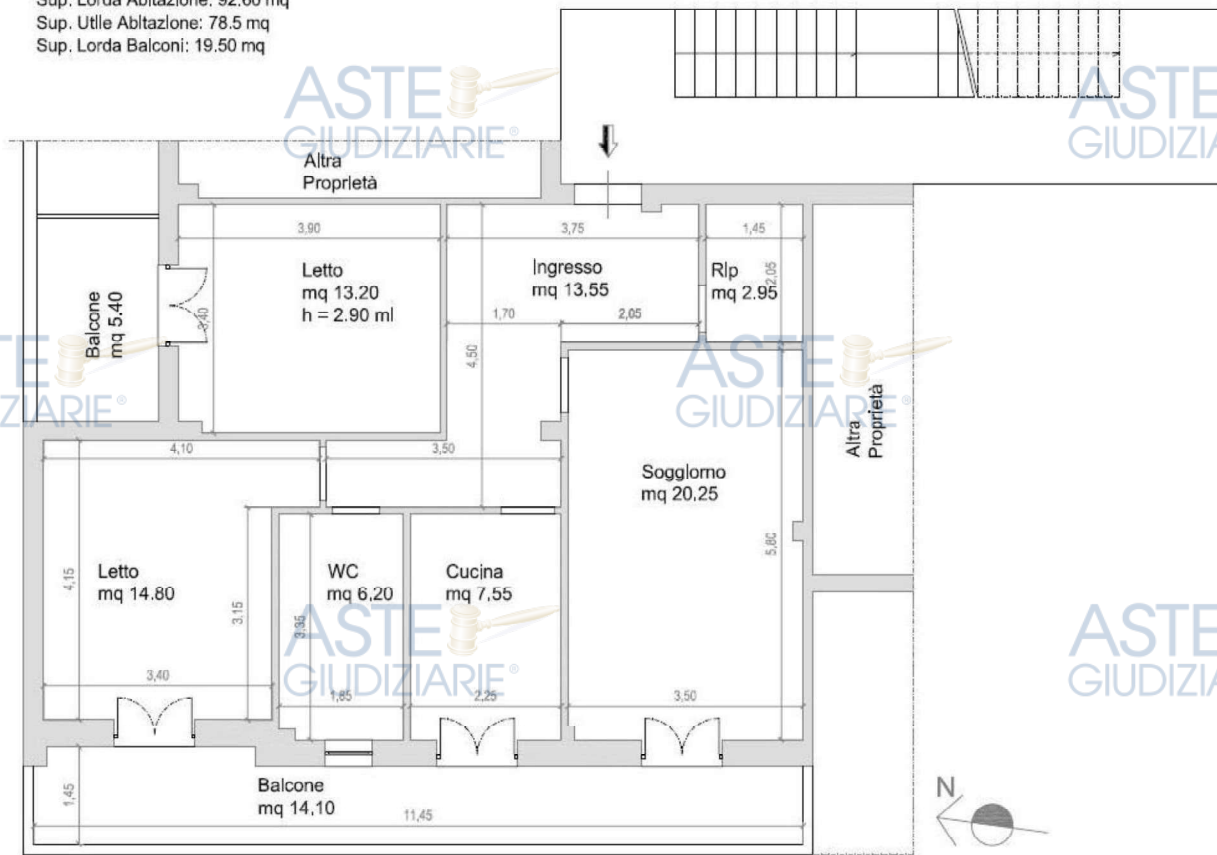


Figura 2 - Planimetria Catastale Immobile Pignorato, Piano Terzo, Foglio 22, p.lla 267, Sub 20.

PLANIMETRIA CATASTALE - FOGLIO 22-P.LLA 267-SUB 20

PIANTA PIANO QUINTO

Sup. Lorda Soffitta: 6,45 mq
Sup. Utile Soffitta: 5,40 mq



Figura 3 - Planimetria Catastale Immobile Pignorato, Piano Quinto, Foglio 22, p.lla 267, Sub 20.



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



PLANIMETRIA STATO DI FATTO



PLANIMETRIA STATO DI FATTO - FOGLIO 22-P.LLA 267-SUB 20

PIANTA PIANO TERZO

Sup. Lorda Abitazione: 92,60 mq

Sup. Utile Abitazione: 78,25 mq

Sup. Lorda Balconi: 19,50 mq

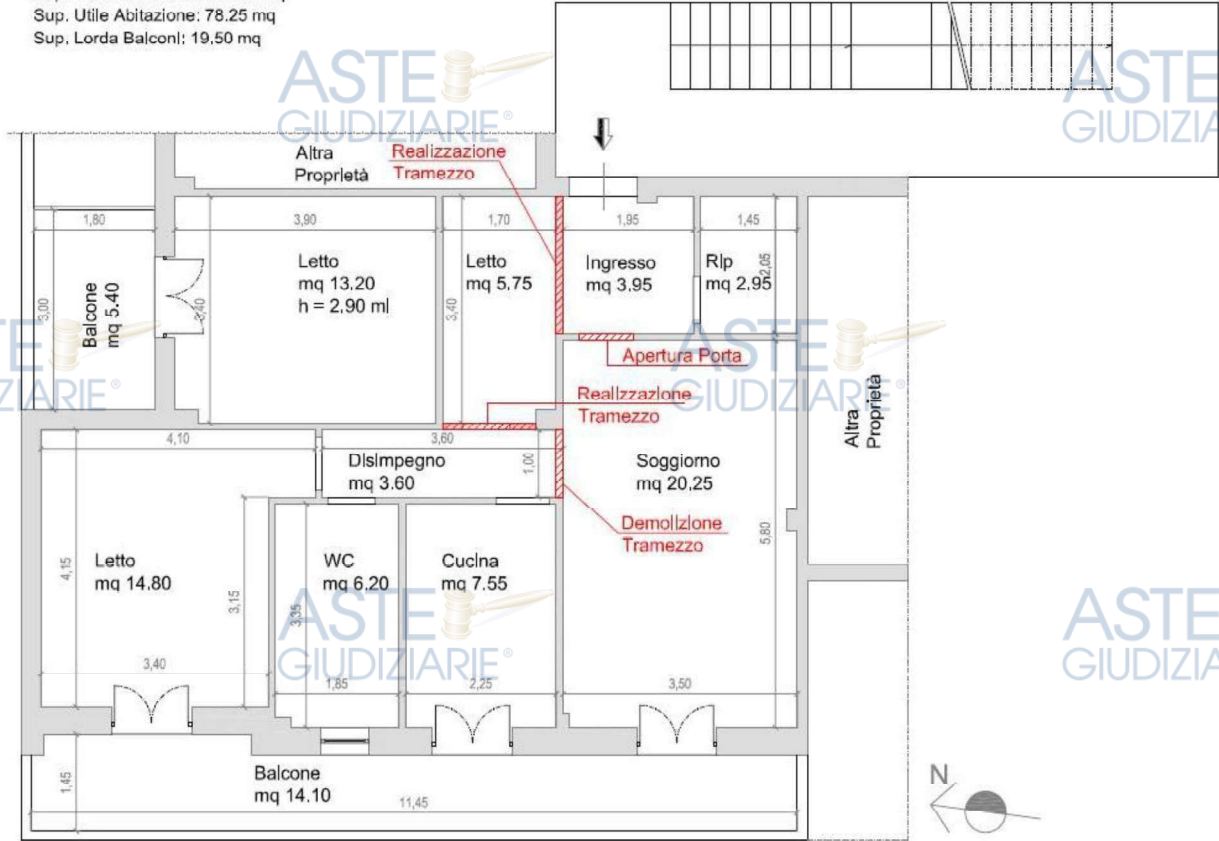


Figura 4 - Planimetria Stato di Fatto, Piano Terzo, Foglio 22, p.lla 267, Sub 20.

PLANIMETRIA STATO DI FATTO - FOGLIO 22-P.LLA 267-SUB 20

PIANTA PIANO QUINTO

Sup. Lorda Soffitta: 6.45 mq

Sup. Utile Soffitta: 5.40 mq



Figura 5 - Planimetria Stato di Fatto, Piano Quinto, Foglio 22, p.lla 267, Sub 20.



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 TERZO – Foglio 22, p.lla 267, Sub 20:

La variazione riscontrata riguarda una diversa distribuzione degli spazi interni, mediante la realizzazione/demolizione di alcuni tramezzi interni così come evidenziato nella pianta dello Stato di Fatto in rosso, come da planimetrie allegate precedentemente. Per Sanare la variazione riscontrata sarà necessario presentare al Comune di Cancellara richiesta di CILA Postuma (in Sanatoria).

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

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

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

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

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

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 una **Abitazione**, ubicato a Cancellara (PZ), in Via Papa Giovanni XXIII, n. 14, Piano 3-5, identificato in Catasto Fabbricati al foglio 22, p.lla 267, Sub 20. La particella indicata è all'interno di un edificio condominiale identificato in Catasto Fabbricati del Comune di Cancellara (PZ) al Foglio 22 particella 267. La particella 267 corrisponde in Catasto Terreni alla p.lla 239, questa confina a nord con la p.lla 298, a sud con la p.lla 372, ad est con le p.lle 227-228-229-269-270, ad ovest con la S.P. 10.

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

L'intero Fabbricato è stato edificato mediante Licenza Edilizia n. 43 del 15/04/1975 rilasciata dal Comune di Cancellara (PZ) al Sig. [REDACTED]. Non risulta presente alcun Certificato di Agibilità. Inoltre il Fabbricato ricade secondo il P.R.G. del Comune di Cancellara, approvato con Decreto P.G.R. n. 268 del 28/07/1999, "nell'Ambito Urbano in Zona B".

PREZZO BASE D'ASTA: EURO 65.306,25 (euro sessantacinquemilatrecentosei,25)

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:

- **Appartamento per civile abitazione ubicato a Cancellara (PZ), alla via Papa Giovanni XXIII n. 14, Piano 3-5, in Catasto Fabbricati al Foglio 22, Particella 267, Sub 20, Proprietà dei coniugi Sig.ri [REDACTED] per la Quota di Proprietà 1/2 e [REDACTED] per la Quota di Proprietà 1/2.**

I Coniugi Sig.ri [REDACTED], coniugati in regime di comunione legale dei beni, per la quota di 1/2 ciascuno sono diventati titolari degli immobili come si evince dalla seguente cronistoria:

Detto immobile è pervenuto ai sig.ri coniugi [REDACTED] in virtù di **Atto di Compravendita del 04 Novembre 2005 a rogito Notar Antonio Di Lizia da Potenza Rep. 77704/12743 – Trascritto ai RR.II. di Potenza in data 08.11.2005 ai nn. 19498/12959 contro [REDACTED].**

Al dante causa [REDACTED] la piena proprietà (*quale bene personale*) pervenne in virtù di **Atto di Compravendita del 11.12.1977 a rogito Notar Leonardo Luigi Claps Rep. 17200 – Atto trascritto ai RR.II. di Potenza in data 13.12.1977 ai nn. 12558/11237 e contro [REDACTED].**

QUESTITO 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: Abitazione al foglio 22, p.lla 267, Sub 20:** l'intero Fabbricato è stato edificato mediante Licenza Edilizia n. 43 del 15/04/1975 rilasciata dal Comune di Cancellara (PZ) al Sig. [REDACTED]. Non risulta presente alcun Certificato di Agibilità.

Si allega alla presente la comunicazione ricevuta da parte del Comune di Potenza (PZ).

DESTINAZIONE URBANISTICA DELL'AREA DI SEDIME DELL'IMMOBILE:

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

- Foglio n. 22, particella nn. 267, ricade secondo il P.R.G. del Comune di Cancellara, approvato con Decreto P.G.R. n. 268 del 28/07/1999, **“nell'Ambito Urbano in Zona B”**.

QUESTITO 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:

L'Appartamento per civile abitazione ubicato a Cancellara (PZ), alla via Papa Giovanni XXIII n. 14, Piano 3-5, in Catasto Fabbricati al Foglio 22, Particella 267, Sub 20,

L'Appartamento è in possesso dei Sig.ri [REDACTED], nato [REDACTED] C.F.: [REDACTED] per la Quota di Proprietà (1/2) e [REDACTED], nata il [REDACTED] [REDACTED], C.F.: [REDACTED] per la Quota di Proprietà (1/2).

L'immobile citato risulta nella piena disponibilità a proprietà dei Sig.ri [REDACTED] e [REDACTED], che vi risiedono unitamente al loro nucleo familiare.

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

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

- a) verificare la pendenza di altre procedure esecutive relative ai medesimi beni pignorati, riferendo lo stato delle stesse.

- **TRASCRIZIONE Verbale di Pignoramento Immobili del 15.05.2020 – R.P. 4319/ R.G. 5129** – Atto esecutivo o cautelare del 18.02.2020 Rep. 313 – *atto di pignoramento trascritto in favore di Personal Time Promotion Srl*
- Non sono presenti provvedimenti impositivi derivanti da vincoli storico-artistici;
- Non sono presenti provvedimenti impositivi derivanti da Piano Regolatore e di qualsiasi natura.

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

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

Dall'esame della documentazione depositata agli atti, dai dati di trascrizione del pignoramento di cui è procedimento e dalle ricerche effettuate presso i Registri dell' Agenzia del Demanio, non risulta che i beni pignorati, ubicati nel Comune di Cancellara (PZ), in Via Papa Giovanni XXIII, n. 14, in Catasto Fabbricati al foglio 22, Particella 267, Sub 20 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 assegniamento, 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, depositata agli atti della procedura 132/2009 R.G.E., non risulta che i beni pignorati siano gravati da alcun censo, livello ed alcun tipo di uso civico



per tanto risulta che i debitori pignorati, i Sig.ri [REDACTED] e [REDACTED] esercitano il loro diritto sui beni in quanto proprietari degli stessi.

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

L'esperto deve fornire ogni informazione concernente:

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



Dall'esame della documentazione depositata agli atti, dalle ricerche effettuate presso gli Uffici del Registro dell'Agenzia delle Entrate e presso il Sig. [REDACTED] proprietario dell'Immobile in oggetto alla procedura 132/2009 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 Cancellara (PZ), lo scrivente C.T.U., ha tenuto conto e raffrontato i prezzi con i quali mediamente nella zona sono contratti immobiliari similari, 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 Cancellara (PZ).

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

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



VALORE UNICO LOTTO:

Il valore di mercato attuale del lotto è quindi determinato moltiplicando la superficie di ciascun bene per il rispettivo prezzo unitario, per l'Abitazione al Piano Terzo è stato attribuito il più probabile valore di mercato nella misura di **€/mq 645,00**, per i Balconi al Piano Terzo il valore di **€/mq 215,00**, per la Soffitta al Piano Quinto il valore di **€/mq 215,00**, 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:

Valore dell'Abitazione ubicata a Cancellara (PZ), in Via Papa Giovanni XXII, n. 14.						
Foglio	P.IIa	Sub	Descrizione	Sup. Commerciale mq	Valore al mq	Valore totale
22	267	20	Abitazione Piano Terzo	92,60	€ 645,00	€ 59.727,00
22	267	20	Balconi Piano Terzo	19,50	€ 215,00	€ 4.192,50
22	267	20	Soffitta Piano Quinto	6,45	€ 215,00	€ 1.386,75
Totale Valore Immobile						€ 65.306,25

Per un totale complessivo del LOTTO UNICO di:

EURO 65.306,25 (euro sessantacinquemilatrecentosei,25)

Da una attenta analisi e ricerca delle quotazioni immobiliari, precedentemente citate, degli immobili aventi le stesse caratteristiche dell'Abitazione **sita in Cancellara (PZ), alla Via Papa Giovanni XXIII, n. 14**, 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 € 2,6997** per l'Abitazione al Piano Terzo e la Soffitta al Piano Quinto, il tutto come da tabella che segue:

Valore di Locazione dell'Abitazione ubicata a Cancellara (PZ), in Via Papa Giovanni XXII, n. 14.						
Foglio	Particella	Sub	Descrizione	Superficie commerciale mq	Valore €/mq x mese	Canone mensile
22	267	20	Abitazione Piano Terzo	92,60	€ 2,6997	€ 250,00
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 similare 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 Cancellara ed individuati catastalmente al:

- foglio 22, particella 267, sub 2 - (Proprietà 1/2 [REDACTED]; Proprietà 1/2 [REDACTED]

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

Gli immobili pignorati non sono divisibili.

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

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

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

- Dal Certificato di Residenza Storico, rilasciato dal competente Ufficio Anagrafe del Comune di Cancellara (PZ), risulta che l'esecutate Sig. [REDACTED] **alla data del pignoramento (18/11/2009)**, non risiedeva nel Comune di Cancellara (PZ); l'esecutate Sig.ra [REDACTED], **alla data del pignoramento (18/11/2009)**, risiedeva nel Comune di Cancellara (PZ) in Via Papa Giovanni XXIII, n. 14;
- Dal Certificato di Residenza, rilasciato dal competente Ufficio Anagrafe del Comune di Cancellara (PZ), risulta che gli esecutate Sig.ri [REDACTED] e [REDACTED], **alla data odierna**, risiedono nel Comune di Cancellara (PZ) in Via Papa Giovanni XXIII, n. 14;
- Dal Certificato di Residenza Storico, rilasciato dal competente Ufficio Anagrafe del Comune di Cancellara (PZ), risulta che l'esecutate Sig. [REDACTED], è iscritto all'anagrafe della popolazione residente in Cancellara (PZ) **dal 11/08/2011 ad oggi**; che

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

l'esecutate Sig.ra [REDACTED], è iscritto all'anagrafe della popolazione residente in Cancellara (PZ) **dal 15/02/1993 ad oggi**;

- Che l'esecutate Sig. [REDACTED] è deceduto in Cancellara (PZ) il 29/04/2020;
- Dal Certificato di Stato di Famiglia, rilasciato dal competente Ufficio Anagrafe del Comune di Cancellara (PZ), risulta che gli esecutate Sig.ri [REDACTED], proprietari ed occupanti degli immobili risiedono in Via Papa Giovanni XXIII n. 14 unitamente al loro nucleo familiare;
- Dal Certificato di Matrimonio, rilasciato dal competente Ufficio Anagrafe del Comune di Tolve (PZ), risulta che gli esecutate [REDACTED], il [REDACTED] hanno contratto matrimonio, in regime di comunione legale dei beni.

A tal fine si allegano alla presente i certificati rilasciati dal Comune di Cancellara e di Tolve.

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), Febbraio 2025

Il C.T.U.

(Arch. Canio ROMANIELLO)

