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

15/2024 R.G.E.
UDIENZA:
23/04/2025

AUTORITA' GIUDIZIARIA

Tribunale di Potenza Sezione Civile

Giudice designato: Dott.re Davide VISCONTI

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

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 [redacted]
6. Quotazioni Immobiliari
7. Verbali d'accesso
8. Spese Documentate
9. Parcella professionale

Pietragalla (PZ), Aprile 2025

IL CTU
(Arch. Canio ROMANIELLO)

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: CANIO ROMANIELLO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: f1f8528bb0fef1323fd8a76b34a4674

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

Relazione Tecnica

Firmato Da: CANIO ROMANIELLO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: f1f8528bb0fef1323fd8a76b34a4674

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

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

15/2024 R.G.E.

Al sig. Giudice dell'Esecuzione
Dott.re Davide VISCONTI
TRIBUNALE DI
P O T E N Z A

OGGETTO: Tribunale di Potenza - Sezione Civile Ufficio Espropriazioni Immobiliari 15/2024 R.G.E. tra YODA SPV S.R.L. contro [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 10/04/2024.

Esaminata la documentazione depositata agli atti, insieme al Custode Avv. Carmela NOLÈ, fissavamo per il giorno 28 del mese di Ottobre 2024 alle ore 10.00 il primo accesso ai luoghi oggetto del Procedimento, siti nel Comune di Rionero in Vulture (PZ), Via Bellini, n. 21, ove si invitavano le parti a presenziare alle attività.

All'ora suddetta del giorno in parola, sui luoghi oggetto di procedimento si è presentata la [redacted], identificata a mezzo di documento di riconoscimento [redacted] il Sig. [redacted], identificato a mezzo di documento di riconoscimento [redacted] qualità di Proprietari degli immobili.

I Sig.ri presenti hanno 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 11.00.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: CANIO ROMANIELLO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: f1f8528bb0fef1323fd8a76b34a4674

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:

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:

1) Le Planimetrie Catastali risultano essere differenti da quelle dello Stato di Fatto, in quanto sono quelle risalenti al primo accatastamento del Fabbricato (data presentazione 29/12/1939).

2) Le Planimetrie dello Stato di Fatto, su tutti i livelli, presentano una diversa distribuzione degli spazi interni, dovute a lavori di ristrutturazione del fabbricato post sisma 80, realizzati mediante Concessione n. 511 del 1985 n. Prot. 9270, Varianti in Corso d'Opera, la prima al n. 511 del 1987 n. Prot. 20810 e la seconda al n. 511 del 1990 n. Prot. 20541, rilasciate dal Comune di Rionero in Vulture (PZ).

Ultimati i lavori, le planimetrie catastali (data presentazione 29/12/1939) non sono state aggiornate, pertanto bisognerà effettuare la Variazione Catastale per aggiornare la diversa distribuzione degli spazi interni (piani T-1-2) ed inserire le Planimetrie del Piano Seminterrato (presente in parte) e Piano Sottotetto (mancante).

Il costo relativo alla Variazione Catastale è pari ad Euro 750,00 (Euro settecentocinquanta,00) per ogni subalterno, per un totale complessivo che ammonta ad Euro 3.750,00 (Euro tremilasettecentocinquanta,00).

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

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: CANIO ROMANIELLO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: f1f8528bb0fef1323fd8a76b34a4674

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 ½, ¼; 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 12/12/2023, rep. 2301, emesso dal UFFICIALE GIUDIZIARIO UNEP presso la CORTE DI APPELLO DI POTENZA, trascritto il 06/02/2024 ai nn. 1997/1743, Atto Esecutivo o Cautelare a favore di YODA SVP S.R.L.

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

- **Abitazione:** cat. A/4 ubicata a Rionero in Vulture (PZ), in Via Bellini, n. 17, identificata in Catasto Fabbricati al Foglio **35**, Particella **817**, Sub **1**, Piano T, Attuale proprietario [redacted] per la

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: CANIO ROMANIELLO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: f1f8528bb0fef1323fd8a76b34a4674

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

- **Abitazione:** cat. A/4 ubicata a Rionero in Vulture (PZ), in Via Bellini, n. 19, identificata in Catasto Fabbricati al Foglio **35**, Particella **817**, Sub **2**, Piano T, Attuale proprietario [redacted] per la Quota di Proprietà (1/2) e [redacted] per la Quota di Proprietà (1/2);
- **Abitazione:** cat. A/4 ubicata a Rionero in Vulture (PZ), in Via Bellini, n. 21, identificata in Catasto Fabbricati al Foglio **35**, Particella **817**, Sub **3**, Piano 1-2, Attuale proprietario [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, gli immobili sopra decritti ed oggetto del pignoramento, gli stessi sono stati da me C.T.U accorpati in un **UNICO LOTTO**, in modo da rendere più appetibile il bene sul mercato e agevolarne la vendita e soprattutto in modo da attribuire un giusto valore di vendita. L'Unico Lotto composto dai fabbricati risulta cosi strutturato:

- **Abitazione ubicata a Rionero in Vulture (PZ), in Via Bellini, n. 17,** in Catasto al foglio 35, particella 817, Sub 1, Piano T, cat. A/4, [redacted] **per la Quota di Proprietà (1/2) e** [redacted] **per la Quota di Proprietà (1/2);**
- **Abitazione ubicata a Rionero in Vulture (PZ), in Via Bellini, n. 19,** in Catasto al foglio 35, particella 817, Sub 2, Piano T, cat. A/4, [redacted] **per la Quota di Proprietà (1/2) e** [redacted] **per la Quota di Proprietà (1/2);**
- **Abitazione ubicata a Rionero in Vulture (PZ), in Via Bellini, n. 21,** in Catasto al foglio 35, particella 817, Sub 3, Piano 1-2, cat. A/2, [redacted] **per la Quota di Proprietà (1/2) e** [redacted] **per la Quota di Proprietà (1/2);**

I Subalterni indicati ricadono all'interno di un edificio condominiale identificato in Catasto Fabbricati del Comune di Rionero in Vulture al Foglio 35 particella 817. La p.lla 817 confina a nord, a sud ed est con Via Bellini ad ovest con le p.lle 819-820.

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

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: CANIO ROMANIELLO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: f1f8528bb0fef1323fd8a76b34a4674

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

LOTTO UNICO:

- **Abitazione ubicata a Rionero in Vulture (PZ), in Via Bellini, n. 17, in Catasto al foglio 35, particella 817, Sub 1, Piano T, cat. A/4, [redacted] per la Quota di Proprietà 1/2 e [redacted] per la Quota di Proprietà 1/2).**

L'abitazione in oggetto fa parte di un fabbricato ubicato nel ubicato nel Comune di Rionero in Vulture (PZ), in Via Bellini, n. 17. L'intero fabbricato di cui fa parte è realizzato in muratura portante, si sviluppa su cinque livelli di cui uno seminterrato, presenta una copertura a falda in latro-cemento ed è stato realizzato antecedentemente il 1940. Successivamente al Sisma dell'80 il fabbricato è stato ristrutturato mediante Concessioni rilasciate dal Comune di Rionero in Vulture (PZ).

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: CANIO ROMANIELLO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: f1f8528bb0fef1323fd8a76b34a4674

Figura 1 – Panoramica Ingresso Piano Terra, accesso Via Bellini, n. 17, Rionero in Vulture (PZ).

All'abitazione al Piano Terra si accede mediante una saracinesca in ferro automatica che da su Via Bellini, inoltre l'accesso è possibile sia dal Piano Primo mediante una scala interna, che dal sub 2, posto anch'esso al Piano Terra, tramite una porta di collegamento.

L'abitazione al suo interno presenta un locale con copertura a volta a crociera, attualmente utilizzata dagli esecutate come deposito. Il Piano Terra presenta un'altezza di 3,65 ml, i pavimenti sono realizzati in cotto, con rivestimenti alle pareti e tinteggiatura. L'abitazione è dotata di impianto elettrico cosi come i locali seminterrati. I locali si presentano in discreto stato di manutenzione, pertanto necessiterebbero di alcuni interventi.

Mediante una porta interna si accede al Piano Seminterrato, utilizzato dagli esecutate come deposito e cantina, presenta pavimenti in cotto e tinteggiatura alle pareti, in alcuni punti questa risulta cadente a seguito di alcuni fenomeni di umidità.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: CANIO ROMANIELLO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: f1f8528bb0fef1323fd8a76b34a4674

- **Abitazione ubicata a Rionero in Vulture (PZ), in Via Bellini, n. 19, in Catasto al foglio 35, particella 817, Sub 2, Piano T, cat. A/4, ([redacted] per la Quota di Proprietà 1/2 e [redacted] per la Quota di Proprietà 1/2).**

L'abitazione in oggetto fa parte di un fabbricato ubicato nel ubicato nel Comune di Rionero in Vulture (PZ), in Via Bellini, n. 19. L'intero fabbricato di cui fa parte è realizzato in muratura portante, si sviluppa su cinque livelli di cui uno seminterrato, presenta una copertura a falda in latro-cemento ed è stato realizzato antecedentemente il 1940. Successivamente al Sisma dell'80 il fabbricato è stato ristrutturato mediante Concessioni rilasciate dal Comune di Rionero in Vulture (PZ).

Figura 2 – Panoramica Ingresso Piano Terra, accesso Via Bellini, n. 19, Rionero in Vulture (PZ).

All'abitazione al Piano Terra si accede mediante un portone in legno che da su Via Bellini, inoltre l'accesso è possibile anche dal Sub 1, posto anch'esso al Piano Terra, tramite una porta di collegamento. L'abitazione al suo interno presenta due locali con copertura a volta a crociera, attualmente utilizzata dagli esecutate come depositi, un bagno e due ripostigli. Il

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: CANIO ROMANIELLO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: f1f8528bb0fef1323fd8a76b34a4674

Piano Terra presenta un'altezza di 3,65 ml, i pavimenti sono realizzati in cotto, ad eccezione del bagno dove sono presenti piastrelle in ceramica e rivestimenti alle pareti. Gli infissi sono realizzati in legno, con grate alle finestre, le bussole sono in legno ad eccezione di una porta in vetro che collega i due ambienti con le volte a crociera. L'abitazione è dotata di impianto elettrico, di impianto di riscaldamento con caldaia a gas e radiatori in ghisa, è dotato di una buona esposizione, ben illuminato con una buona visuale panoramica. I locali si presentano in discreto stato di manutenzione, pertanto necessiterebbero di alcuni interventi.

Abitazione ubicata a Rionero in Vulture (PZ), in Via Bellini, n. 21, in Catasto al foglio 35, particella 817, Sub 3, Piano 1-2, cat. A/2, ([redacted] per la Quota di Proprietà 1/2 e [redacted] per la Quota di Proprietà 1/2).

L'abitazione in oggetto fa parte di un fabbricato ubicato nel ubicato nel Comune di Rionero in Vulture (PZ), in Via Bellini, n. 21. L'intero fabbricato di cui fa parte è realizzato in muratura portante, si sviluppa su cinque livelli di cui uno seminterrato, presenta una copertura a falda in latro-cemento ed è stato realizzato antecedentemente il 1940. Successivamente al Sisma dell'80 il fabbricato è stato ristrutturato mediante Concessioni rilasciate dal Comune di Rionero in Vulture (PZ).

Figura 3 – Sub 3, Piano 1-2, Via Bellini, n. 21, Rionero in Vulture (PZ).

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: CANIO ROMANIELLO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: f1f8528bb0fef1323fd8a76b34a4674

All'abitazione posta al Piano Primo si accede tramite un portone che affaccia lungo Via Bellini e una scala interna. Il Piano Primo è composto da un soggiorno, un salone, una cucina, un ripostiglio ed un bagno, presenta inoltre un balcone con affaccio lungo il prospetto posteriore del fabbricato. L'abitazione al Piano Primo è dotata di impianto elettrico, di impianto di riscaldamento con caldaia a gas e radiatori in ghisa, l'altezza interna è 3,00 m. Le porte interne sono in legno, gli infissi sono in pvc con vetro camera, il sistema di oscuramento avviene tramite persiane in pvc, presenta tinteggiatura alle pareti. I pavimenti sono realizzati in mattonelle di gress, mentre nel bagno sono presenti rivestimenti in ceramica. L'abitazione al Piano Primo è dotata di una buona esposizione, ben illuminato con una buona visuale panoramica, nella parte interna si trova in buono stato di manutenzione, lo stesso dicasi per la parte esterna.

All'abitazione al Piano Secondo si accede mediante una scala interna che parte dal Piano Primo, con i rivestimenti dei gradini realizzati in legno. Il Piano Secondo è composto da un disimpegno, un soggiorno/studio, una camera da letto, due bagni ed una lavanderia. Presenta inoltre un terrazzo ed un balcone con affaccio lungo il prospetto posteriore ed un balcone con affaccio lungo il prospetto laterale sinistro. L'abitazione al Piano Secondo è dotata di impianto elettrico, di impianto di riscaldamento con radiatori in ghisa, l'altezza interna è 2,80 m. Le porte interne sono in legno, gli infissi sono in pvc con vetro camera, il sistema di oscuramento avviene tramite persiane in pvc, presenta tinteggiatura alle pareti. I pavimenti del disimpegno e della camera da letto sono realizzati con rivestimenti in legno, nel soggiorno/studio sono presenti mattonelle in gress, mentre nei bagni e nella lavanderia sono presenti rivestimenti in ceramica.

L'abitazione al Piano Secondo è dotata di una buona esposizione, ben illuminato con una buona visuale panoramica, nella parte interna si trova in buono stato di manutenzione, lo stesso dicasi per la parte esterna.

Durante il sopralluogo di primo accesso, si è riscontrata la presenza di un ulteriore Piano Sottotetto, non evidenziato nelle planimetrie catastali, utilizzato dagli esecutate come abitazione.

Al Piano Sottotetto si accede mediante una scala interna che parte dal Piano Secondo con i rivestimenti dei gradini realizzati in legno. Il Piano Sottotetto è composto da un disimpegno, due camere da letto, due bagni ed un ripostiglio. Il Piano Sottotetto è dotato di impianto elettrico e di impianto di riscaldamento con radiatori in ghisa, l'altezza interna è variabile, da un massimo di 2,35 ml fino ad un minimo di 1,80 ml. I pavimenti sono realizzati con doghe in

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: CANIO ROMANIELLO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: f1f8528bb0fef1323fd8a76b34a4674

legno, ad eccezione dei bagni dove sono presenti rivestimenti in ceramica. Il Piano sottotetto è dotato di una buona esposizione, ben illuminato grazie alla presenza di abbaini, nella parte interna si trova in buono stato di manutenzione, lo stesso dicasi per la parte esterna.

Abitazione ubicata a Rionero in Vulture (PZ), in Via Bellini, n. 17-19-21.					
Foglio	**Particella**	**Qualità e classe**	**Intestazione Catastale**	**Rendita**	
35	817	A/4 classe 5 Sub 1 Vani 1,5	[redacted] (1/2 Proprietà) [redacted] (1/2 Proprietà)	€	89,09
35	817	A/4 classe 4 Sub 2 Vani 2,5	[redacted] (1/2 Proprietà) [redacted] (1/2 Proprietà)	€	120,08
35	817	A/2 classe 2 Sub 3 Vani 5,5	[redacted] (1/2 Proprietà) [redacted] (1/2 Proprietà)	€	326,66

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

Abitazione ubicata a Rionero in Vulture (PZ), in Via Bellini, n. 17-19-21.			
Descrizione	**Mq lordi**	**Coef. Abbattimento**	**Mq lordi**
Superficie Deposito Piano Seminterrato	43,65	1,00	43,65
Superficie Abitazione Piano Terra	117,35	1,00	117,35
Superficie Abitazione Piano Primo	122,60	1,00	122,60
Superficie Balconi Piano Primo	8,40	1,00	8,40
Superficie Abitazione Piano Secondo	95,60	1,00	95,60
Superficie Balconi e Terrazzo Piano Secondo	27,00	1,00	27,00
Superficie Abitazione Piano Sottotetto	97,75	1,00	97,75
		Superficie totale	**512,35**

QUESITO N. 3:
<u>Procedere alla identificazione catastale del bene pignorato.</u>
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

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: CANIO ROMANIELLO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: f1f8528bb0fef1323fd8a76b34a4674

o disposte di ufficio e che siano intervenute in un momento successivo rispetto alla trascrizione dei dati riportati correttamente nel pignoramento, precisando:
- se a tali variazioni corrisponda una modifica nella consistenza materiale dell'immobile, nel qual caso l'esperto informerà il G.E. per le determinazioni sul prosieguo; - se a tali variazioni non corrisponda una modifica nella consistenza materiale dell'immobile. In risposta al presente quesito, l'esperto deve precisare altresì le eventuali difformità tra la situazione reale dei luoghi e la situazione riportata nella planimetria catastale corrispondente.
Al riguardo, l'esperto:
- in primo luogo, deve procedere alla sovrapposizione della planimetria dello stato reale dei luoghi con la planimetria catastale;
- in secondo luogo, nel caso di riscontrate difformità: - deve predisporre apposita planimetria dello stato reale dei luoghi con *opportuna indicazione grafica* delle riscontrate difformità, inserendo la detta planimetria sia in formato ridotto nel testo della relazione in risposta al presente quesito, sia in formato ordinario in allegato alla relazione medesima; - deve quantificare i costi per l'eliminazione delle riscontrate difformità.

UNICO LOTTO:

Descrizione attuale dei beni (fabbricati).

- Abitazione ubicata a Rionero in Vulture (PZ), in Via Bellini, n. 17, in Catasto al foglio 35, particella 817, Sub 1, Piano T, cat. A/4, [redacted] per la Quota di Proprietà (1/2) e [redacted] per la Quota di Proprietà (1/2);
- Abitazione ubicata a Rionero in Vulture (PZ), in Via Bellini, n. 19, in Catasto al foglio 35, particella 817, Sub 2, Piano T, cat. A/4, [redacted] per la Quota di Proprietà (1/2) e [redacted] per la Quota di Proprietà (1/2), ma attualmente è utilizzato come deposito;
- Abitazione ubicata a Rionero in Vulture (PZ), in Via Bellini, n. 21, in Catasto al foglio 35, particella 817, Sub 3, Piano 1-2, cat. A/2, [redacted] per la Quota di Proprietà (1/2) e [redacted] per la Quota di Proprietà (1/2);
- Risulta presente anche un piano Seminterrato (Piano S1), presente in parte nella planimetria catastale (non indicato in visura), ed è utilizzato come deposito e cantina;
- Risulta presente anche un Piano Sottotetto (Piano 3), non presente nella planimetria catastale ed è utilizzato come abitazione.

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

- Abitazione ubicata a Rionero in Vulture (PZ), in Via Bellini, n. 17, in Catasto al foglio 35, particella 817, Sub 1, Piano T, cat. A/4, [redacted] per la Quota di Proprietà (1/2) e [redacted] per la Quota di Proprietà (1/2);
- Abitazione ubicata a Rionero in Vulture (PZ), in Via Bellini, n. 19, in Catasto al foglio 35, particella 817, Sub 2, Piano T, cat. A/4, [redacted] per la Quota di Proprietà (1/2) e [redacted] per la Quota di Proprietà (1/2);

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: CANIO ROMANIELLO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: f1f8528bb0fef1323fd8a76b34a4674

- Abitazione ubicata a Rionero in Vulture (PZ), in Via Bellini, n. 21, in Catasto al foglio 35, particella 817, Sub 3, Piano 1-2, cat. A/2, [redacted] per la Quota di Proprietà (1/2) e [redacted] per la Quota di Proprietà (1/2);

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

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

PLANIMETRIA CATASTALE

PLANIMETRIA CATASTALE SCALA 1:100
PIANTA PIANO SEMINTERRATO_Foglio 35, p.lla 817, Sub //

Figura 4 - Planimetria Catastale Immobile, Piano Seminterrato, Foglio 35, p.lla 817, Sub //.

Firmato Da: CANIO ROMANIELLO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: f1f8528bb0fef1323fd8a76b34a4674

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

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

PLANIMETRIA CATASTALE SCALA 1:100
PIANTA PIANO TERRA_Foglio 35, p.lla 817, Sub 1-2

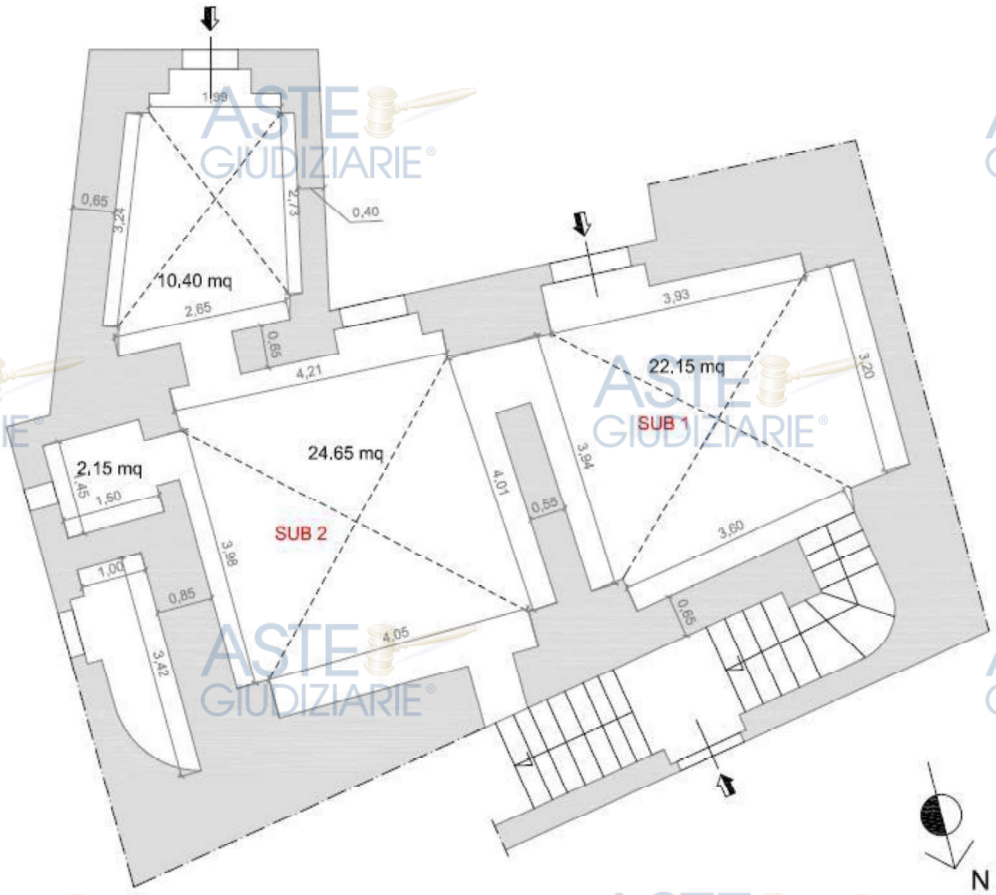

Figura 5 - Planimetria Catastale Immobile, Piano T, Foglio 35, p.lla 817, Sub 1-2.

Firmato Da: CANIO ROMANIELLO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: f1f8528bb0fef1323fd8a76b34a4674

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

PLANIMETRIA CATASTALE SCALA 1:100
PIANTA PIANO PRIMO_Foglio 35, p.lla 817, Sub 3

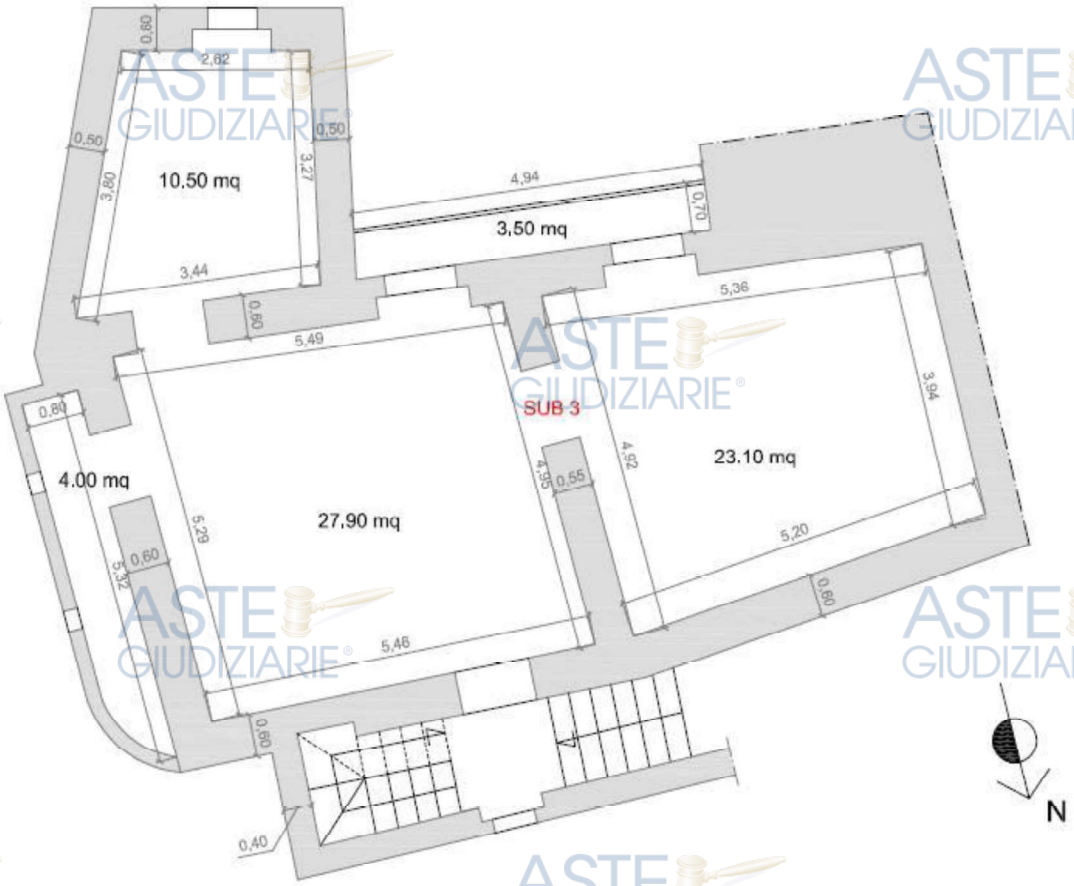

Figura 6 - Planimetria Catastale Immobile, Piano 1, Foglio 35, p.lla 817, Sub 3.

Firmato Da: CANIO ROMANIELLO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: f1f8528bb0fef1323fd8a76b34a4674

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

PLANIMETRIA CATASTALE SCALA 1:100
PIANTA PIANO SECONDO_Foglio 35, p.lla 817, Sub 3

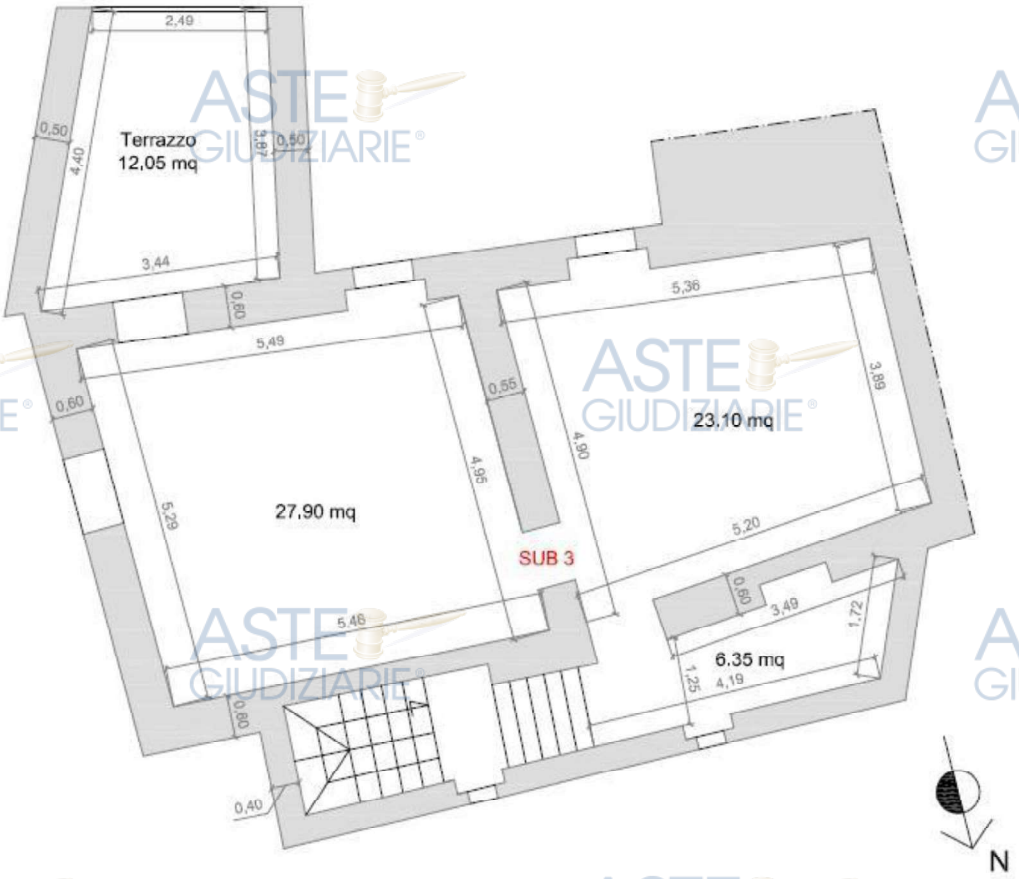

Figura 7 - Planimetria Catastale Immobile, Piano 2, Foglio 35, p.lla 817, Sub 3.

Firmato Da: CANIO ROMANIELLO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: f1f8528bb0fef1323fd8a76b34a4674

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

PLANIMETRIA STATO DI FATTO

Figura 8 - Planimetria Stato di Fatto Immobile, Piano Seminterrato, Foglio 35, p.lla 817, Sub //.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: CANIO ROMANIELLO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: f1f8528bb0fef1323fd8a76b34a4674

PLANIMETRIA STATO DI FATTO SCALA 1:100
PIANTA PIANO TERRA_Foglio 35, p.lla 817, Sub 3
Sup. Lorda: 117.35 mq
Sup. Utile: 73.05

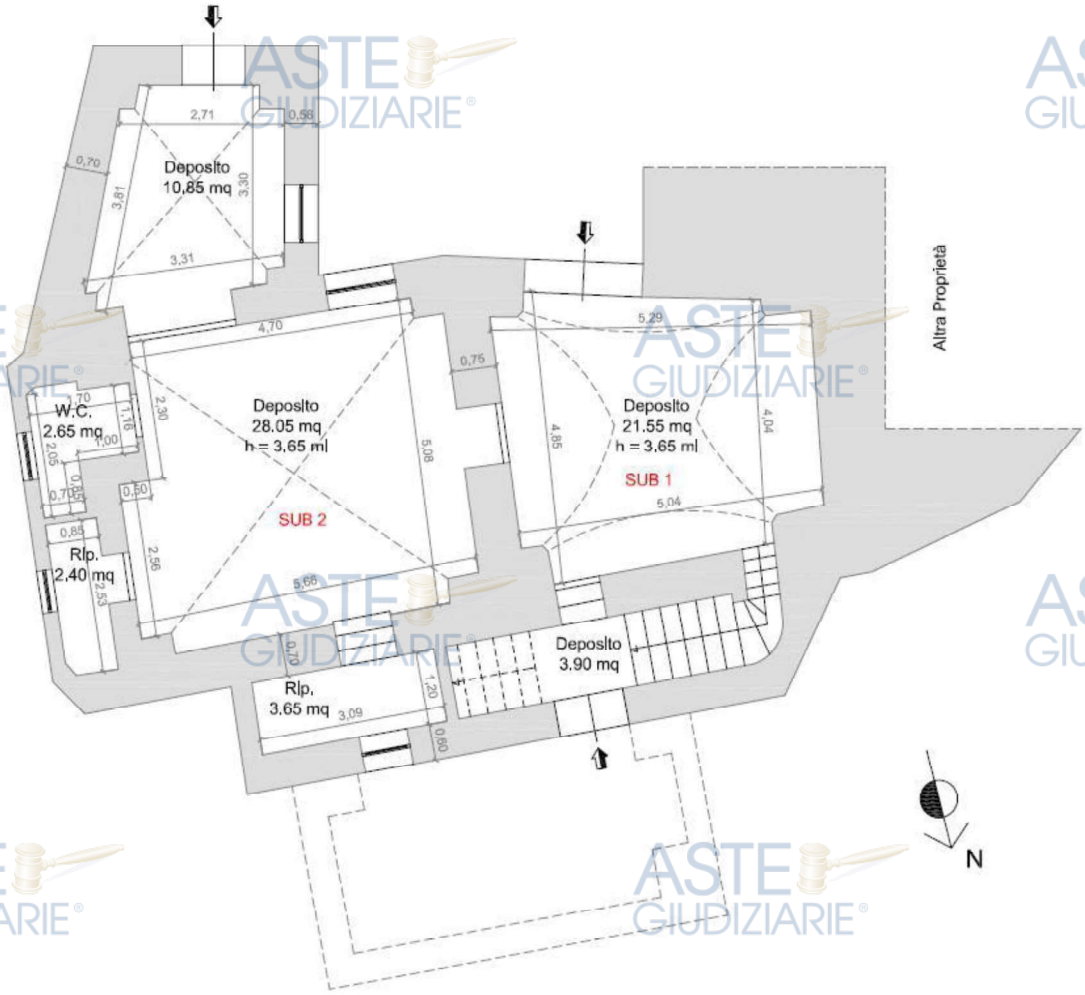

Figura 9 - Planimetria Stato di Fatto Immobile, Piano T, Foglio 35, p.lla 817, Sub 1-2.

Firmato Da: CANIO ROMANIELLO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: f1f8528bb0fef1323fd8a76b34a4674

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

PLANIMETRIA STATO DI FATTO SCALA 1:100
PIANTA PIANO PRIMA_Foglio 35, p.lla 817, Sub 3
Sup. Lorda: 122.60 mq
Sup. Utile: 90.35 mq
Balconi: 8.40 mq

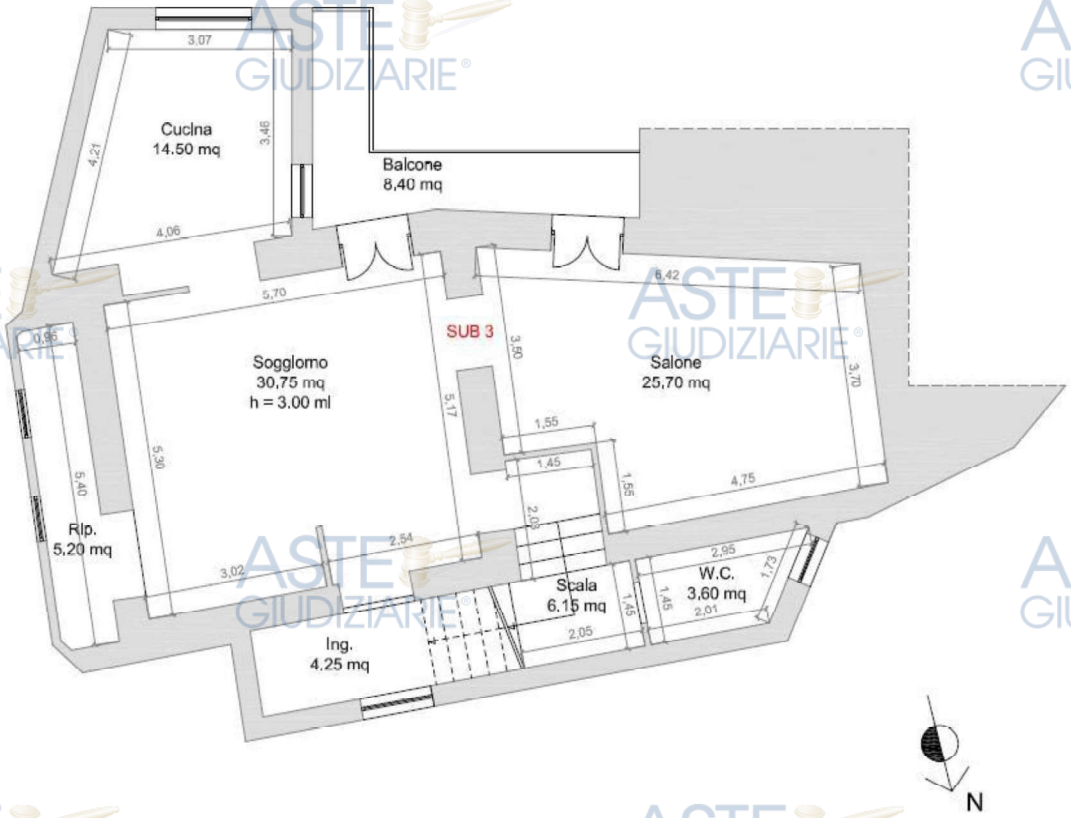

Figura 10 - Planimetria Stato di Fatto Immobile, Piano 1, Foglio 35, p.lla 817, Sub 3.

Firmato Da: CANIO ROMANIELLO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: f1f8528bb0fef1323fd8a76b34a4674

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

PLANIMETRIA STATO DI FATTO SCALA 1:100
PIANTA PIANO SECONDO_Foglio 35, p.lla 817, Sub 3
Sup. Lorda: 95.60 mq
Sup. Utile: 66.00 mq
Terrazzo: 14.30 mq
Balconi: 12.70 mq

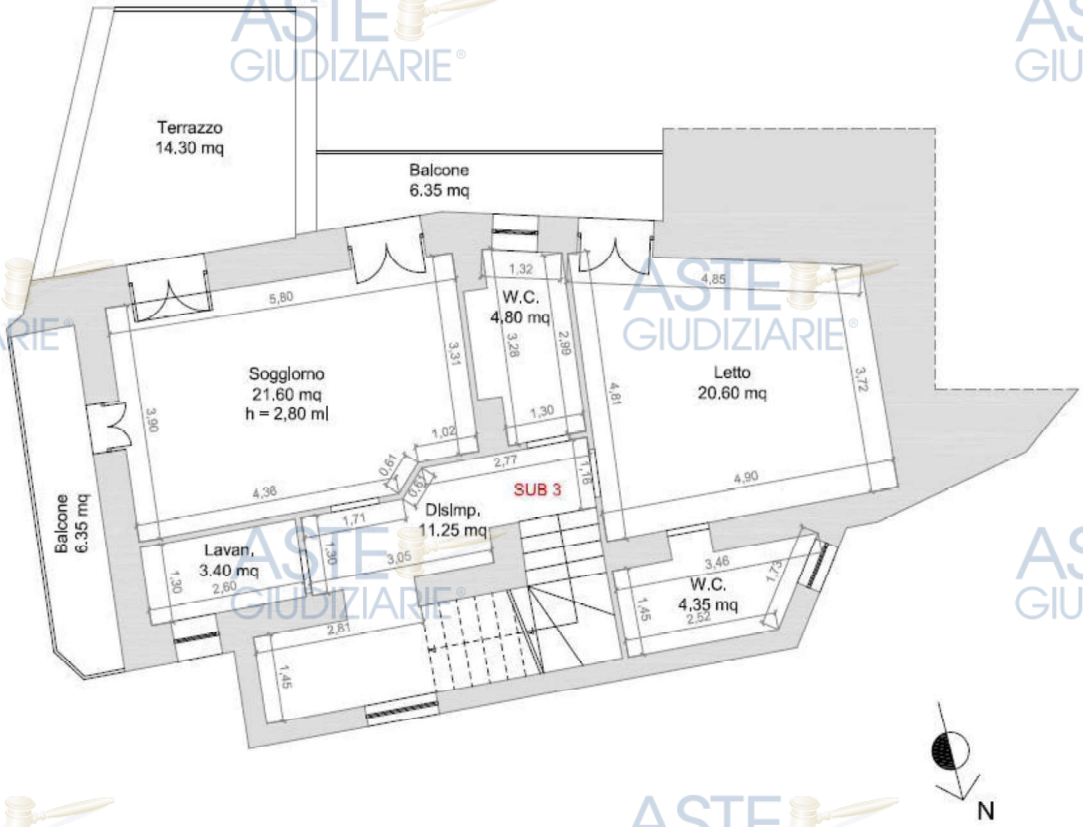

Figura 11 - Planimetria Stato di Fatto Immobile, Piano 2, Foglio 35, p.lla 817, Sub 3.

Firmato Da: CANIO ROMANIELLO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: f1f8528bb0fef1323fd8a76b34a4674

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

PLANIMETRIA STATO DI FATTO SCALA 1:100
PIANTA PIANO SOTTOTETTO_Foglio 35, p.lla 817, Sub //
Sup. Lorda: 97.75 mq
Sup. Utile: 64.65

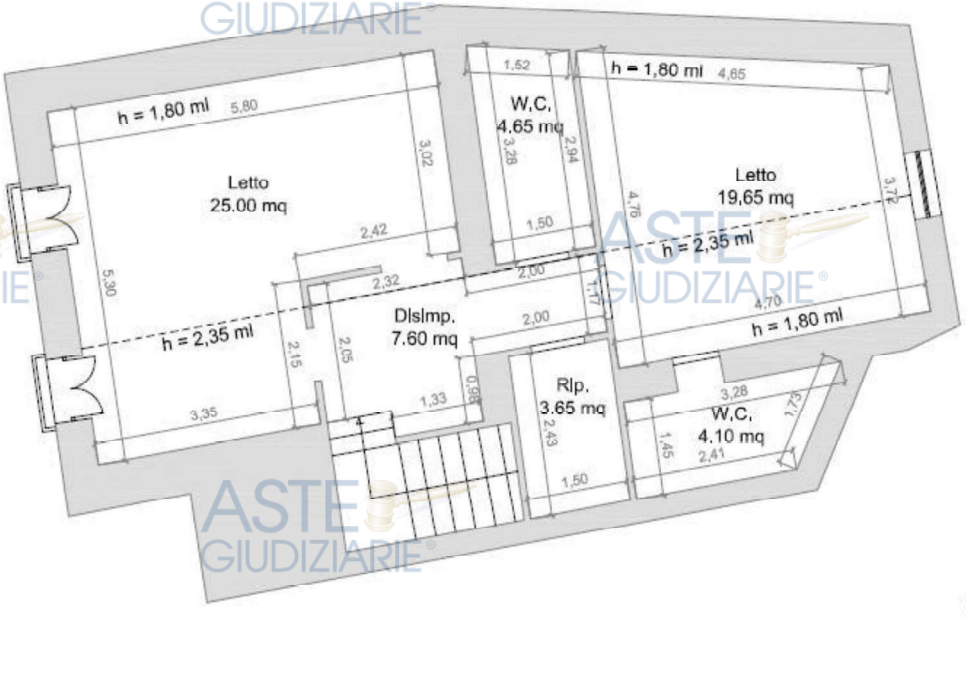

Figura 12 - Planimetria Stato di Fatto Immobile, Piano Sottotetto, Foglio 35, p.lla 817, Sub //.

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:

1) Le Planimetrie Catastali risultano essere differenti da quelle dello Stato di Fatto, in quanto sono quelle risalenti al primo accatastamento del Fabbricato (data presentazione 29/12/1939).

2) Le Planimetrie dello Stato di Fatto, su tutti i livelli, presentano una diversa distribuzione degli spazi interni, dovute a lavori di ristrutturazione del fabbricato post sisma 80, realizzati mediante Concessione n. 511 del 1985 n. Prot. 9270, Varianti in Corso d'Opera, la prima al n. 511 del 1987 n. Prot. 20810 e la seconda al n. 511 del 1990 n. Prot. 20541, rilasciate dal Comune di Rionero in Vulture (PZ).

Ultimati i lavori, le planimetrie catastali (data presentazione 29/12/1939) non sono state aggiornate, pertanto bisognerà effettuare la Variazione Catastale per aggiornare la

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: CANIO ROMANIELLO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: f1f8528bb0fef1323fd8a76b34a4674

diversa distribuzione degli spazi interni (piani T-1-2) ed inserire le Planimetrie del Piano Seminterrato (presente in parte) e Piano Sottotetto (mancante).

Il costo relativo alla Variazione Catastale è pari ad Euro 750,00 (Euro settecentocinquanta,00) per ogni subalterno, per un totale complessivo che ammonta ad Euro 3.750,00 (Euro tremilasettecentocinquanta,00).

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

QUESITO N. 4:
Procedere alla predisposizione di schema sintetico-descrittivo del lotto.
L'esperto stimatore deve procedere alla predisposizione – per ciascun lotto individuato e descritto in risposta ai precedenti quesiti – del seguente prospetto sintetico:

LOTTO UNICO:

- Abitazione ubicata a Rionero in Vulture (PZ), in Via Bellini, n. 17, in Catasto al foglio 35, particella 817, Sub 1, Piano T, cat. A/4, [redacted] per la Quota di Proprietà (1/2) e [redacted] per la Quota di Proprietà (1/2);
- Abitazione ubicata a Rionero in Vulture (PZ), in Via Bellini, n. 19, in Catasto al foglio 35, particella 817, Sub 2, Piano T, cat. A/4, [redacted] per la Quota di Proprietà (1/2) e [redacted] per la Quota di Proprietà (1/2);
- Abitazione ubicata a Rionero in Vulture (PZ), in Via Bellini, n. 21, in Catasto al foglio 35, particella 817, Sub 3, Piano 1-2, cat. A/4, [redacted] per la Quota di Proprietà (1/2) e [redacted] per la Quota di Proprietà (1/2);
- Risulta presente anche un piano Seminterrato (Piano S1), presente in parte nella planimetria catastale (non indicato in visura), ed è utilizzato come deposito e cantina;
- Risulta presente anche un Piano Sottotetto (Piano 3), non presente nella planimetria catastale ed è utilizzato come abitazione.

I Subalterni indicati ricadono all'interno di un edificio condominiale identificato in Catasto Fabbricati del Comune di Rionero in Vulture al Foglio 35 particella 817. La p.lla 817 confina a nord, a sud ed est con Via Bellini ad ovest con le p.lle 819-820.

L'intero Fabbricato è stato edificato antecedentemente il 1940. A seguito del Sisma dell'80 sono stati eseguiti dei lavori di Ristrutturazione del fabbricato autorizzati mediante Concessione n. 511 del 1985 n. Prot. 9270; Successivamente sono state presentate due Varianti in Corso d'Opera, la prima al n. 511 del 1987 n. Prot. 20810 e la seconda al n. 511 del 1990 n. Prot. 20541. Le Concessioni citate sono state rilasciate alla [redacted] dal Comune di Rionero in Vulture. Il fabbricato ricade, in base al vigente R.U. del

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: CANIO ROMANIELLO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: f1f8528bb0fef1323fd8a76b34a4674

Comune di Rionero in Vulture, nell'Ambito Urbano, Zona A5, Comparto Edilizio C68, Unità Edilizia U1.

PREZZO BASE D'ASTA:

EURO 298.668,75 (euro duecentonovantottomilaseicentosessantotto/75)

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:

- Abitazione ubicata a Rionero in Vulture (PZ), in Via Bellini, n. 17, in Catasto al foglio 35, particella 817, Sub 1, Piano T, cat. A/4, [redacted] per la Quota di Proprietà (1/2) e [redacted] per la Quota di Proprietà (1/2);
- Abitazione ubicata a Rionero in Vulture (PZ), in Via Bellini, n. 19, in Catasto al foglio 35, particella 817, Sub 2, Piano T, cat. A/4, [redacted] la Quota di Proprietà (1/2) e [redacted] per la Quota di Proprietà (1/2);
- Abitazione ubicata a Rionero in Vulture (PZ), in Via Bellini, n. 21, in Catasto al foglio 35, particella 817, Sub 3, Piano 1-2, cat. A/4, [redacted] per la Quota di Proprietà (1/2) e [redacted] per la Quota di Proprietà (1/2);

I Sig.ri [redacted] per i diritti di 1/2 ciascuno di piena proprietà, in regime di separazione dei beni, sono diventati titolari degli immobili come si evince dalla seguente cronistoria:

- **COMPRAVENDITA**, trascritta ai nn. 2515/2149 in data 18 febbraio 1984, a seguito di atto notarile pubblico per Notaio Consalvo Giuratrabocchetti con sede in Rionero in Vulture (PZ) del 31 gennaio 1984, numero di repertorio 71076, a favore di [redacted] nata a [redacted], Codice fiscale [redacted] Proprietà 1/2 e [redacted] nato a [redacted], codice fiscale [redacted] Proprietà 1/2 e contro [redacted] nato a [redacted] e [redacted], avente ad oggetto il fabbricato sito in Rionero in Vulture alla Via Bellini civici 17 e 21, costituito da un vano a pianterreno con

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: CANIO ROMANIELLO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: f1f8528bb0fef1323fd8a76b34a4674

annessa cantinetta, da due vani e un accessorio al primo piano, da due vani e terrazzina a livello del secondo piano, il tutto distinto in catasto al foglio 35 particella 817/1, Via Bellini n.17, pianterreno, Cat. A/4, vani 1,5 e particella 817/3, Via Bellini n.21, piani 1 e 2, Cat. A/2, vani 5,5.

- **COMPRAVENDITA**, trascritta ai nn. 4743/4166 in data 12 aprile 1983, a seguito di atto notarile pubblico per Notaio Consalvo Giuratrabocchetti con sede in Rionero in Vulture (PZ) del 19 marzo 1983, numero di repertorio 69814, a favore di [redacted], Proprietà 1/2 e [redacted] il [redacted], Proprietà 1/2 e contro [redacted] nata a [redacted], avente ad oggetto il fabbricato sito in Rionero in Vulture alla Via Bellini n. 19, distinto in catasto al foglio 35 particella 817/2, pianterreno, Cat. A/4, vani 2,5.

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: Abitazione in Catasto fabbricati del Comune di Rionero in Vulture (PZ) rispettivamente al foglio 35, p.lla 817, Sub 1-2-3; l'intero Fabbricato è stato edificato antecedentemente il 1940. A seguito del Sisma dell'80 sono stati eseguiti dei lavori di

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: CANIO ROMANIELLO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: f1f8528bb0fef1323fd8a76b34a4674

Ristrutturazione del fabbricato autorizzati mediante Concessione n. 511 del 1985 n. Prot. 9270; Successivamente sono state presentate due Varianti in Corso d'Opera, la prima al n. 511 del 1987 n. Prot. 20810 e la seconda al n. 511 del 1990 n. Prot. 20541. Le Concessioni citate sono state rilasciate alla Sig.ra [redacted] dal Comune di Rionero in Vulture.

DESTINAZIONE URBANISTICA DELL'AREA DI SEDIME DELL'IMMOBILE:

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

Foglio n. **35** particella nn. **817**, ricade secondo il P.R.G. del Comune di Rionero in Vulture **nell'Ambito Urbano, Zona A5, Comparto Edilizio C68, Unità Edilizia U1.**

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.).

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: CANIO ROMANIELLO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: f1f8528bb0fef1323fd8a76b34a4674

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

LOTTO UNICO:

- Abitazione ubicata a Rionero in Vulture (PZ), in Via Bellini, n. 17, in Catasto al foglio 35, particella 817, Sub 1, Piano T, cat. A/4, [redacted] per la Quota di Proprietà (1/2) e [redacted] per la Quota di Proprietà (1/2);
- Abitazione ubicata a Rionero in Vulture (PZ), in Via Bellini, n. 19, in Catasto al foglio 35, particella 817, Sub 2, Piano T, cat. A/4, [redacted] per la Quota di Proprietà (1/2) e [redacted] per la Quota di Proprietà (1/2);
- Abitazione ubicata a Rionero in Vulture (PZ), in Via Bellini, n. 21, in Catasto al foglio 35, particella 817, Sub 3, Piano 1-2, cat. A/4, [redacted] per la Quota di Proprietà (1/2) e [redacted] per la Quota di Proprietà (1/2);
- Risulta presente anche un piano Seminterrato (Piano S1), presente in parte nella planimetria catastale (non indicato in visura), ed è utilizzato come deposito e cantina;
- Risulta presente anche un Piano Sottotetto (Piano 3), non presente nella planimetria catastale ed è utilizzato come abitazione.

Gli immobili citati risultano essere attualmente occupati ed in possesso degli esecutate Sig.ri [redacted], nata a [redacted] Codice Fiscale [redacted] e [redacted], nato a [redacted] Codice Fiscale [redacted]

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

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

a) **verificare la pendenza di altre procedure esecutive relative ai medesimi beni pignorati, riferendo lo stato delle stesse.**
Nel caso in cui sia ancora pendente precedente procedura espropriativa, l'esperto ne darà immediata segnalazione al giudice dell'esecuzione al fine dell'adozione dei provvedimenti opportuni relativi alla riunione;

b) **verificare la pendenza di procedimenti giudiziali civili relativi ai medesimi beni pignorati, acquisendo copia dell'atto introduttivo e riferendo circa lo stato del detto procedimento, la documentazione così acquisita sarà allegata alla relazione;**

c) **acquisire copia di eventuale provvedimento giudiziale di assegnazione al coniuge della casa coniugale;**

d) **acquisire copia di provvedimenti impositivi di vincoli storico-artistici;**

e) **verificare – per gli immobili per i quali sia esistente un condominio – l'esistenza di regolamento condominiale e la eventuale trascrizione dello stesso;**

f) **acquisire copia degli atti impositivi di servitù sul bene pignorato eventualmente risultanti dai Registri Immobiliari.**
In particolare, nell'ipotesi in cui sul bene risultino essere stati eseguiti provvedimenti di sequestro penale, l'esperto acquisirà la relativa documentazione presso gli uffici

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: CANIO ROMANIELLO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: f1f8528bb0fef1323fd8a76b34a4674

competenti, depositando copia del provvedimento e del verbale di esecuzione del sequestro, informandone tempestivamente il G.E. per l'adozione dei provvedimenti circa il prosieguo delle operazioni di stima.
In risposta al presente quesito, l'esperto deve inoltre indicare in sezioni separate gli oneri ed i vincoli che restano a carico dell'acquirente e quelli che sono invece cancellati o comunque regolarizzati nel contesto della procedura.
In particolare, l'esperto indicherà:
SEZIONE A: Oneri e vincoli a carico dell'acquirente.
Tra questi si segnalano in linea di principio:
Domande giudiziali; Atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura; Convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge; Altri pesi o limitazioni d'uso, anche di natura condominiale; Provvedimenti di imposizione di vincoli storico-artistici e di altro tipo.
SEZIONE B: Oneri e vincoli cancellati o comunque regolarizzati nel contesto della procedura.
Tra questi si segnalano:
Iscrizioni ipotecarie; Pignoramenti ed altre trascrizioni pregiudizievoli; Difformità urbanistico-edilizie; Difformità Catastali.

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

- **VERBALE PIGNORAMENTO IMMOBILI,** trascritto ai nn. 1997/1743 in data 06 febbraio 2024, a seguito di atto giudiziario per UNEP CORTE D'APPELLO DI POTENZA del 18 dicembre 2023, numero di repertorio 2301 a favore di YODA SPV S.R.L. con sede in Conegliano (TV), codice fiscale 05111630264, proprietà per 1/1, contro [redacted], Codice Fiscale [redacted] proprietà per 1/2 e [redacted] nato a [redacted] il [redacted], Codice Fiscale [redacted], proprietà per 1/2, avente ad oggetto gli immobili di certificazione
- **IPOTECA VOLONTARIA IN RINNOVAZIONE** (concessione a garanzia di mutuo), iscritta ai nn. 9344/536 in data 03 giugno 1993, a seguito di atto notarile pubblico per Notaio Vincenzina Cestone di Melfi (PZ) del 30 giugno 1993, numero di repertorio 19806 – formalità di riferimento iscrizione numero particolare 471 del 03/07/1993, Importo Totale € 258.228,45, Importo Capitale € 103.291,38, a favore del BANCA DI NAPOLI S.p.A. con sede in Napoli (NA), Codice Fiscale 04485191219, proprietà per 1/1, contro [redacted] nata a [redacted], Codice Fiscale [redacted], proprietà per 1/2 e [redacted] il [redacted], proprietà per 1/2, avente ad oggetto gli immobili di certificazione.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: CANIO ROMANIELLO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: f1f8528bb0fef1323fd8a76b34a4674

- **IPOTECA GIUDIZIALE** (derivante da Decreto Ingiuntivo), iscritta ai nn. 21667/2971 in data 21 dicembre 2009, a seguito di atto giudiziario per Tribunale di Milano (MI) dell'08 aprile 2004, numero di repertorio 9319/2006, Importo Totale € 50.000,00, Importo Capitale € 41.526,80, a favore di VISCONTEA COFACE COMPAGNIA DI ASSICURAZIONI E RIASSICURAZIONI S.p.A. con sede in Milano (MI), Codice Fiscale 09035390153, proprietà per 1/2, contro [redacted] nato a [redacted] il [redacted], proprietà per 1/2, avente ad oggetto gli immobili di certificazione.
- **PIGNORAMENTO ESATTORIALE**, trascritto ai nn. 3970/3080 in data 09 marzo 2009, a seguito di atto giudiziario per EQUITALIA BASILICATA SPA sede POTENZA del 04 marzo 2009, numero di repertorio 911/2009 a favore di EQUITALIA BASILICATA SPA con sede in Potenza (PZ), codice fiscale 00489920777, proprietà per 1/2, contro [redacted] nata a [redacted], Codice Fiscale [redacted], proprietà per 1/2, avente ad oggetto, tra l'altro, gli immobili di certificazione.
- PRELIMINARE DI VENDITA, trascritto ai nn. 16188/12745 in data 08 novembre 1999, a seguito di atto notarile pubblico per Notaio Cestone Vincenzina di Melfi (PZ) del 29 ottobre 1999, numero di repertorio 35627 a favore di [redacted] nato a [redacted], Codice Fiscale [redacted], proprietà per 1/1, contro [redacted], Codice Fiscale [redacted], proprietà per 1/2 e [redacted] il [redacted], Codice Fiscale [redacted], proprietà per 1/2, avente ad oggetto gli immobili di certificazione. LA PARTE PROMITTENTE VENDITRICE TRASFERIRA IL POSSESSO DEGLI IMMOBILI OGGETTO DEL TRASCRIVENDO CONTRATTO CONTESTUALMENTE ALLA STIPULA DEL CONTRATTO DEFINITIVO DI VENDITA DA ROGARSI ENTRO E NON OLTRE IL 30 DICEMBRE 2002.
- Non sono presenti provvedimenti impositivi derivanti da vincoli storico-artistici;
- non sono presenti provvedimenti impositivi derivanti da Piano Regolatore e di qualsiasi natura.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: CANIO ROMANIELLO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: f1f8528bb0fef1323fd8a76b34a4674

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 Bellini, n. 17-19-21, in Catasto Fabbricati al foglio 35, Particella 817, Sub 1-2-3 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 presupposi 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 15/2024 R.G.E., a firma del Notaio Niccolò TIECCO, non risulta che i beni pignorati siano gravati da alcun censo, livello ed alcun tipo di uso civico pertanto risulta che i debitori pignorati, i Sig.ri [redacted] esercitano il loro diritto sui beni in quanto proprietari degli stessi.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: CANIO ROMANIELLO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: f1f8528bb0fef1323fd8a76b34a4674

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

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

Dall'esame della documentazione depositata agli atti, dalle ricerche effettuate presso gli Uffici del Registro dell'Agenzia delle Entrate e presso i [redacted], occupanti degli immobili di cui gli stessi sono oggetto della procedura N. 15/2024 R.G.E., risulta che:

- Non sono presenti spese di tipo condominiale in quanto non sussiste Condominio;
- non sono presenti procedimenti giudiziali 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

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: CANIO ROMANIELLO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: f1f8528bb0fef1323fd8a76b34a4674

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 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 Rionero in Vulture (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:

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: CANIO ROMANIELLO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: f1f8528bb0fef1323fd8a76b34a4674

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 il Deposito al Piano Seminterrato è stato attribuito il più probabile valore di mercato nella misura di **€/mq 375,00**, per l'Abitazione al Piano Terra il valore di **€/mq 500,00**, per l'Abitazione al Piano Primo il valore di **€/mq 750,00**, per i Balconi al Piano Primo il valore di **€/mq 250,00**, per l'Abitazione al Piano Secondo il valore di **€/mq 750,00,** per i Balconi ed il Terrazzo al Piano Secondo il valore di **€/mq 250,00,** per l'Abitazione al Piano Sottotetto il valore di **€/mq 500,00,** sulla scorta di indagini di mercato effettuate presso l'agenzia delle entrate per immobili simili a quello oggetto della presente, il tutto come da tabella che segue:

Abitazione ubicata a Rionero in Vulture (PZ), in Via Bellini, n. 17-19-21.						
Foglio	**Particella**	**Sub**	**Descrizione**	**Sup. Commerciale mq**	**Valore al mq**	**Valore totale**
35	817	//	Deposito Piano Seminterrato	43,65	€ 375,00	€ 16.368,75
35	817	1-2	Abitazione Piano Terra	117,35	€ 500,00	€ 58.675,00
35	817	3	Abitazione Piano Primo	122,60	€ 750,00	€ 91.950,00
35	817	3	Balconi Piano Primo	8,40	€ 250,00	€ 2.100,00
35	817	3	Abitazione Piano Secondo	98,60	€ 750,00	€ 73.950,00
35	817	3	Balconi e Terrazzo Piano Secondo	27,00	€ 250,00	€ 6.750,00
35	817	//	Abitazione Piano Sottotetto	97,75	€ 500,00	€ 48.875,00
					Totale Valore Immobile	**€ 298.668,75**

Per un totale complessivo del LOTTO UNICO di:

EURO 298.668,75 (euro duecentonovantottomilaseicentosessantotto/75)

Da una attenta analisi e ricerca delle quotazioni immobiliari, precedentemente citate, degli immobili aventi le stesse caratteristiche dell' **Abitazione ubicata a Rionero in Vulture (PZ), in Via Bellini, n. 17-19-21,** 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 € 0,5727** per il Deposito al Piano Terra, **€/mq x mese € 1,1076** per l'abitazione al Piano T-1-2, **€/mq x mese € 1,0230** per l'abitazione al Piano Sottotetto, il tutto come da tabella che segue:

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: CANIO ROMANIELLO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: f1f8528bb0fef1323fd8a76b34a4674

Valore di Locazione Abitazione ubicata a Rionero in Vulture (PZ), in Via Bellini, n. 17-19-21.						
Foglio	**Particella**	**Sub**	**Descrizione**	**Superficie commerciale mq**	**Valore €/mq x mese**	**Canone mensile**
35	718	//	Deposito	43,65	€ 0,5727	€ 25,00
35	718	1-2-3	Abitazione Piano T-1-2	338,55	€ 1,1076	€ 375,00
35	718	//	Abitazione Piano Sottotetto	97,75	€ 1,0230	€ 100,00
Totale canone mensile di Locazione						**€ 500,00**

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 Rionero in Vulture (PZ) ed individuati catastalmente al:

- foglio 35, particella 817, sub 1 - (Proprietà 1/2 [redacted] e 1/2 [redacted]
- foglio 35, particella 817, sub 2 - (Proprietà 1/2 [redacted] e 1/2 [redacted]);
- foglio 35, particella 817, sub 3 - (Proprietà 1/2 [redacted] e 1/2 [redacted]);

intestati ai [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 [redacted] risulta che:

- Dal Certificato di Residenza Storico, rilasciato dal competente Ufficio Anagrafe del Comune di Rionero in Vulture (PZ), risulta che [redacted] e

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: CANIO ROMANIELLO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: f1f8528bb0fef1323fd8a76b34a4674

[redacted], **alla data del pignoramento (12/12/2023)**, risiedevano nel Comune di Rionero in Vulture (PZ) in Via Bellini, n. 21;

- Dal Certificato di Residenza, rilasciato dal competente Ufficio Anagrafe del Comune di Rionero in Vulture (PZ), risulta che [redacted] **alla data odierna**, risiedono nel Comune di Rionero in Vulture (PZ) in Via Bellini, n. 21;
- Dal Certificato di Matrimonio, rilasciato dal competente Ufficio Anagrafe del [redacted] risulta che gli esecutate Sig.ri [redacted] hanno contratto Matrimonio [redacted] hanno scelto il regime della separazione dei beni.

A tal fine si allega alla presente, copia dei Certificati rilasciati dal [redacted]

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 2025

Il C.T.U.

(Arch. Canio ROMANIELLO)

ORDINE DEGLI ARCHITETTI PIANIFICATORI PAESAGGISTI E CONSERVATORI PROVINCIALE DI POTENZA
Canio Romaniello architetto
631 sez. A

Firmato Da: CANIO ROMANIELLO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: f1f8528bb0fef1323fd8a76b34a4674

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009