

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



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



34/2022 R.G.E.

UDIENZA:

02/04/2025



AUTORITA' GIUDIZIARIA

Tribunale di Potenza Sezione Civile



Giudice designato: dott.ssa Angela ALBORINO



Causa Civile promossa da: BANCA MONTE DEI PASCHI DI SIENA



CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

Indice degli atti depositati



A. Relazione Tecnica Integrativa

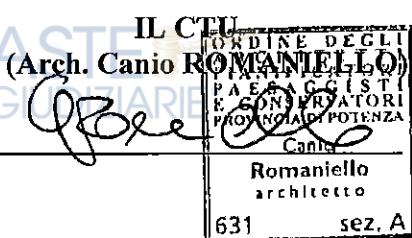


B. Allegati:

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



Pietragalla (PZ), Febbraio 2025



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 Integrativa





34/2022 R.G.E.



Al sig. Giudice dell'Esecuzione

Dott.ssa Angela ALBORINO

TRIBUNALE DI

POTENZA



OGGETTO: Tribunale di Potenza - Sezione Civile Ufficio Espropriazioni Immobiliari

34/2022 R.G.E. tra BANCA MONTE DEI PASCHI DI SIENA contro [REDACTED]

Con provvedimento della S.V.I., il sottoscritto Arch. Canio ROMANELLO, iscritto all'Albo dei Consulenti Tecnici presso codesto Tribunale, era nominato C.T.U. dal Giudice dell'esecuzione dott.ssa Angela ALBORINO, al fine di relazionare in merito ai quesiti formulati all'udienza di giuramento del 02/04/2024.

Esaminata la documentazione depositata agli atti, insieme al Custode Avv. Emilio ANCAROLA, fissavamo per il giorno 28 del mese di Maggio 2024 alle ore 10.30 il primo accesso ai luoghi oggetto del Procedimento, siti nel Comune di Tito (PZ), alla Via G. Gronchi, n. 48, 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 documento identità n. [REDACTED] rilasciata il [REDACTED] dal Ministero dell'Interno. Il Sig. [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 11.30.

Successivamente la S.V.I. in data 16/10/2024 invita il sottoscritto CTU a rendere chiarimenti con riguardo alla accessibilità del sottotetto, nonché all'autonomia catastale dello stesso.

Si fissava per il giorno 12 del mese di Febbraio 2025 alle ore 10.00 il secondo accesso ai luoghi oggetto del Procedimento, siti nel Comune di Tito (PZ), alla Via G. Gronchi, n. 48, 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, che consentiva nuovamente 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 10.30.

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 Tito (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 PRIMO – Foglio 12, p.la 197, Sub 2:

1) La variazione riscontrata riguarda una diversa distribuzione degli spazi interni, così come evidenziato nella pianta dello Stato di Fatto con i muri segnati in rosso, come da planimetrie allegate.

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.

Le modifiche apportate dovranno essere regolarizzate mediante la presentazione al Comune di Tito di una CILA in Sanatoria.

Il costo necessario per presentare la CILA in Sanatoria comprensivo degli oneri da versare ammonta a Euro 1.250,00 (Euro milleduecentocinquanta,00).

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

Il preventivo relativo ai costi della Variazione Catastale è pari ad Euro 750,00 (Euro settecentocinquanta,00).

Si specifica inoltre che gli importi elencati precedentemente non verranno computati all'interno del valore complessivo da assegnare al suddetto Lotto, gli stessi saranno a carico dell'aggiudicatario.

2) All'interno dell'immobile nel solaio di sottotetto è stata aperta una botola (larga 100 cm lunga 220 cm), inoltre è presente una scala in ferro con gradini rivestiti in legno che consente il collegamento tra i due piani, così come evidenziato nella Pianta dello Stato di Fatto con gli elementi segnati in rosso, come da planimetrie allegate.

Per ripristinare lo stato dei luoghi, il costo necessario per rimuovere la scala in ferro e chiudere la botola ammonta a Euro 2.350,00 (Euro duemilatrecentocinquanta,00).

Si specifica inoltre che gli importi elencati precedentemente non verranno computati all'interno del valore complessivo da assegnare al suddetto Lotto, gli stessi saranno a carico dell'aggiudicatario.



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

RISPOSTA AI QUESITI:

QUESITO N. 1:

Identificare i diritti reali ed i beni oggetto del pignoramento. L'esperto deve precisare quali siano i diritti reali (piena proprietà; nuda proprietà; usufrutto; intera proprietà; quota di 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.la e sub catastali. I dati di altro tipo (rendita catastale; classamento; ecc.) e le relative modifiche non devono essere presi in considerazione dall'esperto. In particolare, quindi, le variazioni intercorse quanto alla rendita; classamento; ecc. non devono essere riportate nel testo della relazione. In risposta a tale quesito, l'esperto deve poi procedere alla formazione – sulla base delle caratteristiche dei beni pignorati ed in ogni caso in modo da assicurare la maggiore appetibilità sul mercato degli stessi – di uno o più lotti per la vendita, indicando per ciascun immobile compreso nel lotto almeno tre confini ed i dati di identificazione catastale. I confini del bene devono essere menzionati con precisione, preferibilmente mediante l'esatta indicazione dei dati catastali degli immobili confinanti (foglio, p.la, sub) od altri elementi certi (ad esempio: via; strada; ecc.).

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

Dalla Nota di Trascrizione: atto giudiziario del 24/03/2022, rep. 139, emesso dal TRIBUNALE DI POTENZA, trascritto il 27/04/2022 ai nn. 6290/5315, Atto Esecutivo o Cautelare a favore di BANCA MONTE DEI PASCHI DI SIENA

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

- **Abitazione:** cat. A/2 ubicata a Tito (PZ), in Via Scalo Ferroviario, snc, identificata in Catasto Fabbricati al Foglio 12, Particella 197, Sub 2, Piano 1, Attuali proprietari [REDACTED], C.F.: [REDACTED] nata a [REDACTED] (PZ) il [REDACTED]



per la Quota di Proprietà (1/2), [REDACTED], nato a [REDACTED] il [REDACTED] per la Quota di Proprietà (1/2).

- **Garage:** cat. C/6 ubicata a Tito (PZ), in Via Scalo Ferroviario, snc, identificata in Catasto Fabbricati al Foglio 12, Particella 197, Sub 8, Piano T, Attuali proprietari [REDACTED] [REDACTED] nata a [REDACTED] per la Quota di Proprietà 1/2, [REDACTED] C.F.: [REDACTED] per la Quota di Proprietà (1/2).

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:

- **Abitazione** ubicata a Tito (PZ), in Via G. Gronchi, n. 48, in Catasto al foglio 12, particella 197, Sub 2, Piano 1, cat. A/2, [REDACTED] per la Quota di Proprietà (1/2) e [REDACTED] per la Quota di Proprietà (1/2).
- **Garage** ubicato a Tito (PZ), in Via G. Gronchi, n. 48, in Catasto al foglio 12, particella 197, Sub 8, Piano T, cat. C/6, [REDACTED] per la Quota di Proprietà (1/2) e [REDACTED] per la Quota di Proprietà (1/2).

Le particelle indicate sono all'interno di un edificio condominiale identificato in Catasto Fabbricati del Comune di Potenza al Foglio 12 particella 197. La p.la 197 confina a nord con la Via G. Gronchi, a sud con la ferrovia tratta Potenza-Salerno, ad ovest con la p.la 847, e ad est con la p.la 654.

QUESITO N. 2:

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



manutenzione, le caratteristiche strutturali, nonché le caratteristiche interne di ciascun immobile, precisando per ciascun elemento l'attuale stato di manutenzione e – per gli impianti – la loro rispondenza alla vigente normativa e, in caso contrario, i costi necessari al loro adeguamento. In particolare, l'esperto deve verificare se l'immobile sia dotato di attestato di prestazione energetica (acquisendolo se esistente) stimandone – in caso di assenza – i costi per l'acquisizione. Per i terreni pignorati deve essere evidenziata la loro eventuale situazione di fondi interclusi (laddove circondati da fondi altrui e senza uscita sulla via pubblica) da terreni limitrofi appartenenti a terzi o comunque non oggetto della espropriazione in corso, anche se di proprietà dello stesso esegutato. 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'esegutato 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 riferiscono, 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 Tito (PZ), in Via G. Gronchi, n. 48, foglio 12, particella 197, Sub 2, Piano 1 [REDACTED] per la Quota di Proprietà 1/2 e [REDACTED] per la Quota di Proprietà 1/2).

Il Fabbricato di cui l'abitazione fa parte è ubicato nel Comune di Tito (PZ), in Via G. Gronchi, n. 48, realizzato in cemento armato con copertura a falda in latro-cemento e si sviluppa su tre livelli, realizzato nella seconda parte degli anni '70. All'immobile, si accede tramite un portone di ingresso condominiale e presenta una scala interna in C.A. Antistante al fabbricato è presente un piccolo piazzale che funge da parcheggio per gli inquilini dello stabile. L'appartamento oggetto di pignoramento è ubicato al piano primo, ed è composto da un ingresso, una cucina, un soggiorno, un disimpegno, due bagni e due camere da Letto, l'altezza interna è 3,00 m. Presenta un balconi, uno con affaccio lungo il prospetto Posteriore del fabbricato, al quale vi si accede rispettivamente sia dalle due camere da letto, che dalla cucina e dal soggiorno. Le porte interne sono in legno, gli infissi sono in legno con vetro singolo con doppi infissi in alluminio, ed il sistema di oscuramento avviene tramite avvolgibili in pvc, presenta tinteggiatura interna delle pareti. I pavimenti sono realizzati in piastrelle di gress ad eccezione dei bagni e della cucina dove sono presenti rivestimenti in piastrelle di ceramica.





Figura 1 – Panoramica Condominio Via G. Gronchi, n. 48, Tito (PZ).

L'appartamento è dotato 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, nella parte interna si trova in buono stato di manutenzione, lo stesso dicasì per la parte esterna, pertanto non necessita di particolari interventi.

All'interno dell'appartamento nel solaio di sottotetto è stata aperta una botola (larga 100 cm lunga 220 cm), inoltre è presente una scala in ferro con gradini rivestiti in legno che consente il collegamento tra i due piani. La scala e la botola, erroneamente, non erano state indicate nella Relazione Peritale depositata in data 03 luglio 2024.

La S.V.I. in data 16/10/2024 invita il sottoscritto CTU a rendere chiarimenti con riguardo alla accessibilità del sottotetto, nonché all'autonomia catastale dello stesso.

Il sottoscritto CTU, a seguito di nuovo sopralluogo negli immobili in oggetto, verificava quanto richiesto come descritto di seguito:

- Al Locale Sottotetto si accede dalla scala condominiale mediante un ingresso indipendente;
- Il Locale Sottotetto presenta una sua autonomia catastale, in quanto è identificato al Foglio 12 del Comune di Tito, p.lla 197, Sub 7 (data presentazione 30/11/2007).

A tal fine si allega alla presente la Pianimetria Catastale del Sub 7.

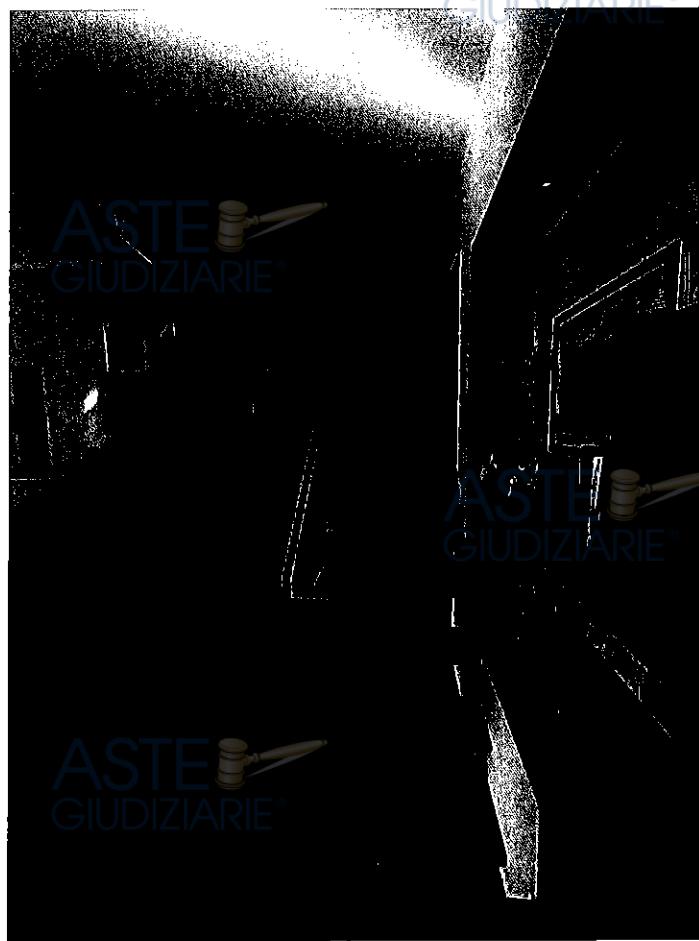


Figura 2 – Botola e scala interna Sub 2 Piano 1.

Garage ubicato a Tito (PZ), in Via G. Gronchi, n. 48, foglio 12, particella 197, Sub 8, Piano T (C [REDACTED] per la Quota di Proprietà 1/2 e P [REDACTED] per la Quota di Proprietà 1/2).

Il Garage è ubicato nel Comune di Tito (PZ), in Via G. Gronchi, n. 48, vi si accede tramite una saracinesca elettrica in ferro, presenta un'altezza interna variabile tra i 3.50 ml nella parte più alta e i 2.50 ml nella parte più bassa. I pavimenti sono realizzati con piastrelle di gres, è dotato di impianto elettrico e di impianto idrico, presenta tinteggiatura delle pareti. ed i pavimenti sono realizzati in piastrelle di cotto, nella parte interna si trova in buono stato di manutenzione, lo stesso dicono non si può dire per la parte esterna, pertanto necessita di alcuni interventi.



Figura 3 – Panoramica Garage Sub. 8 Piano Terra.

Abitazione e Garage ubicati a Potenza (PZ), in Via G. Gronchi, n. 48.					
Foglio	Particella	Qualità e classe	Intestazione Catastale	Rendita	
12	197	A/2 classe 05 Sub 2 4,5 vani	[REDACTED]	€ 325,37	
12	197	C/6 classe 04 Sub 8 22 mq	[REDACTED]	€ 28,41	

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

Abitazione e Garage ubicati a Potenza (PZ), in Via G. Gronchi, n. 48.			
Descrizione	Mq lordi	Coef. Abbattimento	Mq netti
Superficie lorda Appartamento Piano Primo	107,00	1,00	107,00
Superficie lorda Balconi Piano Primo	15,00	1,00	15,00
Superficie Lorda Garage Piano Terra	29,50	1,00	29,50
Superficie totale			136,50

QUESITO N. 3:

Procedere alla identificazione catastale del bene pignorato.

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

Al riguardo, l'esperto:

- deve acquisire estratto catastale anche storico per ciascun bene aggiornato all'attualità, nonché la planimetria catastale corrispondente; - deve ricostruire la storia catastale del bene, indicando le variazioni intervenute nel tempo e precisando – nel caso di immobili riportati in C.F. – la p.la 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.la e subalterno) che siano state eventualmente richieste dall'esecutato o da terzi o disposte di ufficio e che siano intervenute in un momento successivo rispetto alla trascrizione dei dati riportati correttamente nel pignoramento, precisando:

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

Al riguardo, l'esperto:

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

UNICO LOTTO:

Descrizione attuale dei beni (fabbricati).

- Abitazione ubicata a Tito (PZ), in Via G. Gronchi, n. 48, in Catasto Fabbricati al foglio 12, particella 197, Sub 2, Piano 1, ed intestata a [REDACTED] per la Quota di Proprietà (1/2)
[REDACTED] per la Quota di Proprietà (1/2).

- Garage ubicato a Tito (PZ), in Via G. Gronchi, n. 48, in Catasto Fabbricati al foglio 12, particella 197, Sub 8, Piano T, 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 Tito (PZ), in Scalo Ferroviario, snc, in Catasto Fabbricati al foglio 12, particella 197, Sub 2, Piano 1, ed intestata a [REDACTED] per la Quota di Proprietà (1/2) e [REDACTED] per la Quota di Proprietà (1/2).
- Garage ubicato a Tito (PZ), in Scalo Ferroviario, snc, in Catasto Fabbricati al foglio 12, particella 197, Sub 8, Piano T, ed intestata a [REDACTED] per la Quota di Proprietà (1/2) e [REDACTED] per la Quota di Proprietà (1/2).



Non si riscontrano 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, pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno identificato l'immobile rappresentandone la storia catastale del compendio pignorato.



PLANIMETRIA CATASTALE

PLANIMETRIA CATASTALE

PIANTA PIANO PRIMO_Foglio 12, p.lla 197, Sub. 2

Sup. Lorda Abitazione 107,00 mq

Sup. Utile Abitazione: 93,80 mq

Sup. Balcone: 15,00 mq

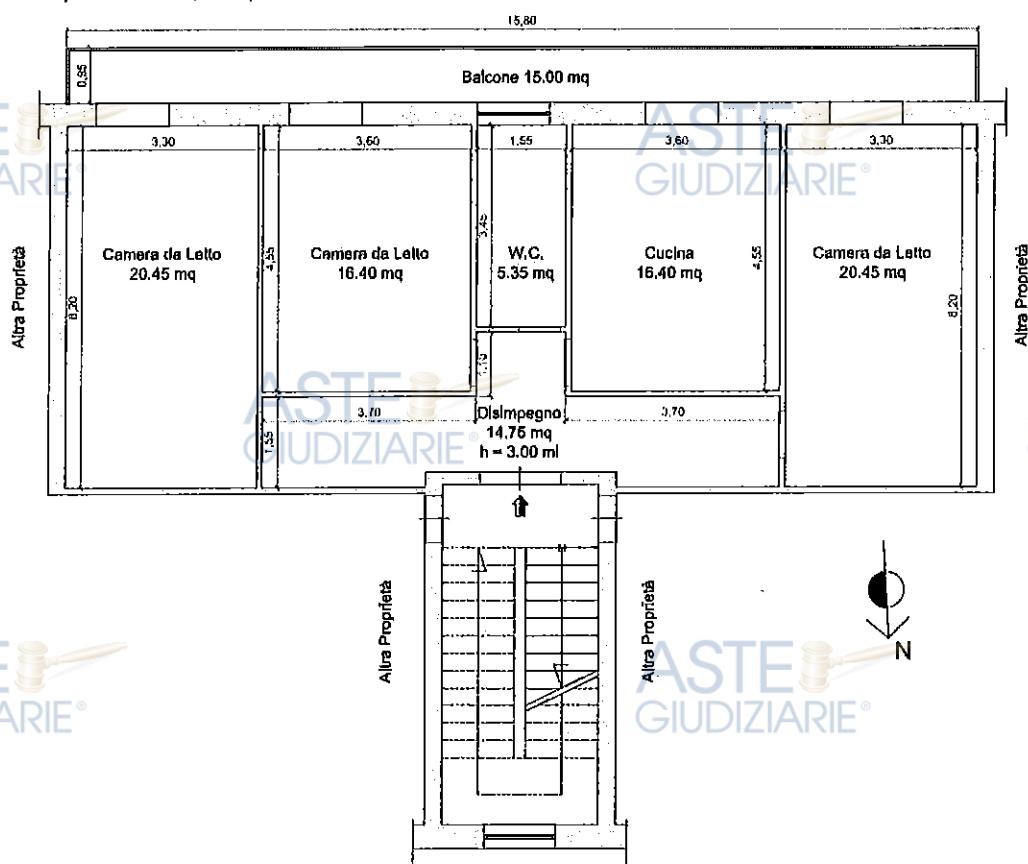


Figura 4 - Planimetria Catastale Abitazione Piano Primo.

PLANIMETRIA CATASTALE

PIANTA PIANO PRIMO Foglio 12, p.lia 197, Sub. 8

Sup. Lorda Garage: 29,50 mq

Sup. Utile Garage: 21,40 mq

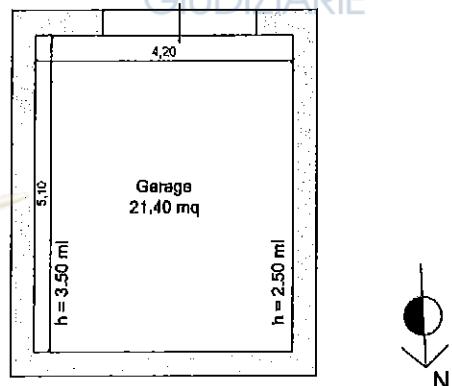


Figura 5 - Planimetria Catastale Garage Piano Terra.

PLANIMETRIA STATO DI FATTO

PLANIMETRIA STATO DI FATTO PIANTA PIANO PRIMO_Foglio 12, p.la 197, Sub. 2

Sup. Lorda Abitazione 107,00 mq
Sup. Utile Abitazione: 92,45 mq
Sup. Balcone: 15,00 mq

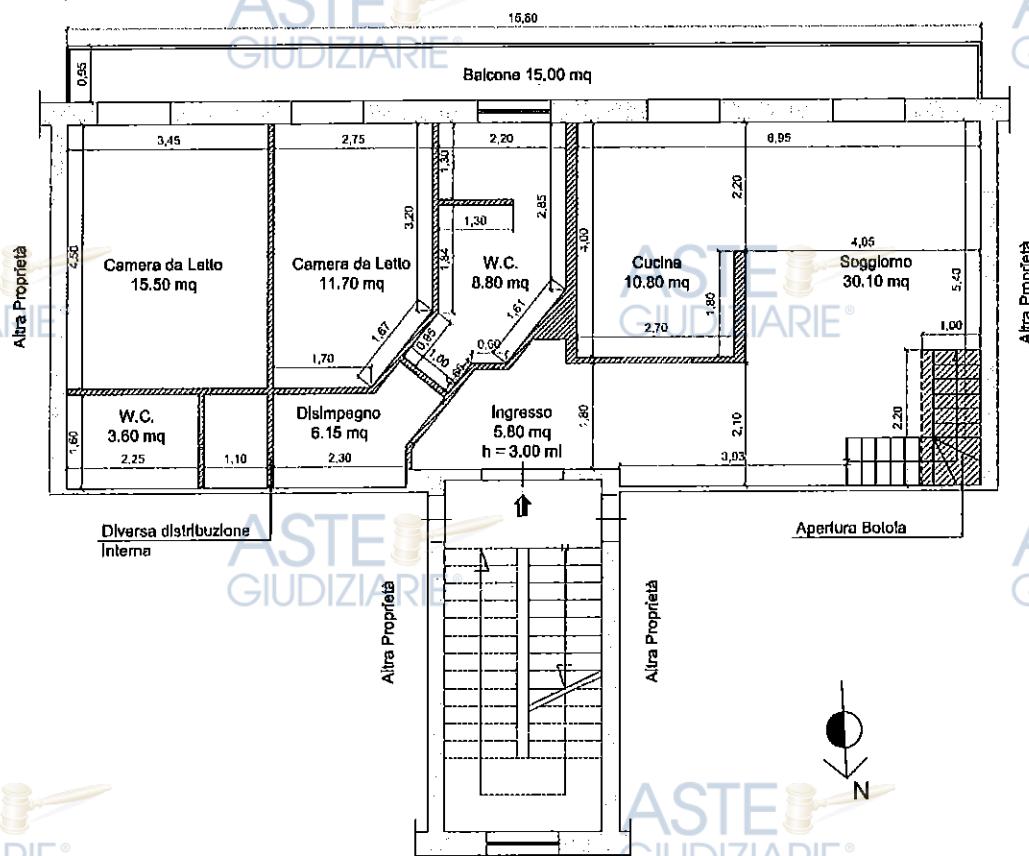


Figura 6 - Planimetria Stato di Fatto Abitazione Piano Primo.

PLANIMETRIA STATO DI FATTO

PIANTA PIANO PRIMO_Foglio 12, p.la 197, Sub. 8

Sup. Lorda Garage: 29.50 mq

Sup. Utile Garage: 21.40 mq

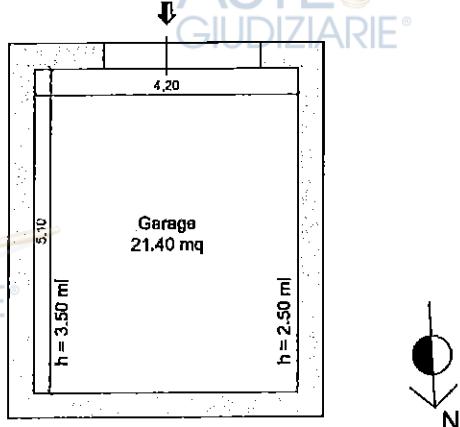


Figura 7 - Planimetria Stato di Fatto Garage Piano Terra.

Si sono riscontrate delle variazioni, tra la Planimetria presente in Catasto e la Planimetria dello Stato di Fatto realizzato, le suddette sono di seguito descritte:

ABITAZIONE PIANO PRIMO – Foglio 12, p.la 197, Sub 2:

1) La variazione riscontrata riguarda una diversa distribuzione degli spazi interni, così come evidenziato nella pianta dello Stato di Fatto con i muri segnati in rosso, come da planimetrie indicate precedentemente.

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

Le modifiche apportate dovranno essere regolarizzate mediante la presentazione al Comune di Tito di una CILA in Sanatoria.

Il costo necessario per presentare la CILA in Sanatoria comprensivo degli oneri da versare ammonta a Euro 1.250,00 (Euro milleduecentocinquanta,00).

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

Il preventivo relativo ai costi della Variazione Catastale è pari ad Euro 750,00 (Euro settecentocinquanta,00).



Si specifica inoltre che gli importi elencati precedentemente non verranno computati all'interno del valore complessivo da assegnare al suddetto Lotto, gli stessi saranno a carico dell'aggiudicatario.

2) All'interno dell'immobile nel solaio di sottotetto è stata aperta una botola (larga 100 cm lunga 220 cm), inoltre è presente una scala in ferro con gradini rivestiti in legno che consente il collegamento tra i due piani, così come evidenziato nella Pianta dello Stato di Fatto con gli elementi segnati in rosso, come da planimetrie indicate precedentemente.

Per ripristinare lo stato dei luoghi, il costo necessario per rimuovere la scala in ferro e chiudere la botola ammonta a Euro 2.350,00 (Euro duemilatrecentocinquanta,00).

Si specifica inoltre che gli importi elencati precedentemente non verranno computati all'interno del valore complessivo da assegnare al suddetto Lotto 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: – piena ed intera proprietà di un **Abitazione**, ubicata a Tito (PZ), in Via G. Gronchi, n. 48, Piano Primo, identificata in Catasto Fabbricati al foglio 12, p.la 197, Sub 2, e **Garage**, ubicato a Tito (PZ), in Via G. Gronchi, n. 48, Piano T, identificato in Catasto fabbricati al foglio 12, p.la 197, Sub 8. Le particelle indicate sono all'interno di un edificio condominiale identificato in Catasto Fabbricati del Comune di Potenza al Foglio 12 particella 197. La p.la 197 confina a nord con la Via G. Gronchi, a sud con la ferrovia tratta Potenza-Salerno, ad ovest con la p.la 847, e ad est con la p.la 654. L'intero Fabbricato è stato edificato nella seconda metà degli Anni '70, mediante Licenza Edilizia N. 26, Prot. N. 1936 del 01/07/1970. Sono stati eseguiti lavori di sistemazione della copertura mediante Concessione Edilizia N. 1569, Prot. N. 6526 del 25/07/1992. Infine è stata presentata una CIL per opere di Manutenzione Ordinaria Richiesta n. SUED-00023-2016-CIL.

L'intero Fabbricato ricade secondo il P.R.G. del Comune di Tito nell'Ambito Urbano in "Area TM - Aree edificate ed edifici compresi in tessuti ubicati ai margini dell'abitato – Aree complesse da riqualificare B4".

PREZZO BASE D'ASTA: EURO 108.725,00 (euro centottomilasettecentoventicinque,00)





QUESITO N. 5:

Procedere alla ricostruzione dei passaggi di proprietà in relazione al bene pignorato.

L'esperto stimatore deve procedere alla ricostruzione di tutti i passaggi di proprietà relativi ai beni pignorati intervenuti fra la trascrizione del pignoramento e risalendo, a ritroso, al primo passaggio di proprietà trascritto in data antecedente di venti anni alla trascrizione del pignoramento.

A questo riguardo, l'esperto: - deve sempre acquisire in via integrale l'atto o gli atti di acquisto del bene in favore del soggetto esecutato, atto od atti che devono essere inseriti tra gli allegati alla relazione; - può procedere ad acquisire in via integrale altresì gli atti d'acquisto precedenti laddove ne sussista l'opportunità, procedendo in tal caso all'inserimento degli stessi tra gli allegati alla relazione.

LOTTO UNICO – STORICO VENTENNALE:

- Abitazione ubicata a Tito (PZ), in Via G. Gronchi, n. 48, Piano 1, in Catasto Fabbricati al Foglio 12, Particella 197, Sub 2 Cat. A/2, e Garage ubicato a Tito (PZ), in Via G. Gronchi, n. 48, Piano T, in Catasto Fabbricati al foglio 12, Particella 197, Sub 8 Cat. C/6, Proprietà dei Sig.ri [REDACTED] per la Quota di Proprietà 1/2 e [REDACTED] per la Quota di Proprietà 1/2.

I Sig.ri [REDACTED] sono diventati titolari degli immobili come si evince dalla seguente cronistoria:

Detti immobili nella loro originaria consistenza ed identificazione catastale foglio 12 particella 197 e 198 sub 3, sono pervenuti ai Sig.ri [REDACTED] a [REDACTED] c.f. [REDACTED] e [REDACTED] nato a [REDACTED] [REDACTED] c.f.: [REDACTED] all'epoca non coniugati, per la quota di 1/2 ciascuno di piena proprietà, giusta atto di compravendita del 08/08/1991 in Notar Beatrice Simone, rep. n. 7288/1678, trascritto il 26/08/1991 ai nn. 9916/8528, da potere dei Sig.ri [REDACTED] nata a [REDACTED] il [REDACTED] c.f.: [REDACTED] [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED] c.f.: [REDACTED].

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 e Garage in Catasto fabbricati rispettivamente al foglio 12, p.Ila 197, Sub 2 e 8; l'intero Fabbricato è stato edificato nella seconda metà degli Anni '70, mediante Licenza Edilizia N. 26, Prot. N. 1936 del 01/07/1970. Sono stati eseguiti lavori di sistemazione della copertura mediante Concessione Edilizia N. 1569, Prot. N. 6526 del 25/07/1992. Infine è stata presentata una CIL per opere di Manutenzione Ordinaria Richiesta n. SUED-00023-2016-CIL.

DESTINAZIONE URBANISTICA DELL'AREA DI SEDIME DELL'IMMOBILE:

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

- Foglio n. 12, particella nn. 197, ricade secondo il P.R.G. del Comune di Tito nell'Ambito Urbano in "Area TM - Aree edificate ed edifici compresi in tessuti ubicati ai margini dell'abitato – Aree complesse da riqualificare B4".

QUESITO N. 7: indicare lo stato di possesso attuale dell'immobile.

L'esperto stimatore deve precisare se l'immobile pignorato sia occupato dal debitore esecutato o da soggetti terzi.

Nel caso di immobile occupato da soggetti terzi, l'esperto deve precisare il titolo in forza del quale abbia luogo l'occupazione (ad esempio: contratto di locazione; affitto; comodato; provvedimento di assegnazione della casa coniugale; ecc.) oppure – in difetto – indicare che l'occupazione ha luogo in assenza di titolo.

In ogni caso, laddove l'occupazione abbia luogo in forza di uno dei titoli sopra indicati, l'esperto deve sempre acquisire copia dello stesso ed allegarlo alla relazione.

Laddove si tratti di contratto di locazione o di affitto, l'esperto deve verificare la data di registrazione, la data di scadenza, l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio.



Nel caso di immobile occupato da soggetti terzi, l'esperto deve inoltre acquisire certificato storico di residenza dell'occupante.

Nel caso di immobile occupato da soggetti terzi con contratto di locazione opponibile alla procedura (ad esempio, contratto di locazione registrato in data antecedente al pignoramento), l'esperto verificherà se il canone di locazione sia inferiore di un terzo al valore locativo di mercato o a quello risultante da precedenti locazioni al fine di consentire al giudice dell'esecuzione ed all'eventuale aggiudicatario di procedere alle determinazioni di cui all'art. 2923, terzo comma, cod. civ.

Nel caso di immobile occupato da soggetti terzi senza alcun titolo o con titolo non opponibile alla procedura (ad esempio, occupante di fatto; occupante in forza di contratto di comodato; ecc.), l'esperto procederà alle determinazioni di seguito indicate: in primo luogo, quantificherà il canone di locazione di mercato di un immobile appartenente al segmento di mercato dell'immobile pignorato;

in secondo luogo, indicherà l'ammontare di una eventuale indennità di occupazione da richiedersi al terzo occupante (tenendo conto di tutti i fattori che possano ragionevolmente suggerire la richiesta di una indennità in misura ridotta rispetto al canone di locazione di mercato, quali a titolo di esempio: la durata ridotta e precaria dell'occupazione; l'obbligo di immediato rilascio dell'immobile a richiesta degli organi della procedura; l'esigenza di assicurare la conservazione del bene; ecc.).

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

LOTTO UNICO:

Abitazione e Garage siti in Tito (PZ), in Via G. Gronchi, n. 48, in Catasto rispettivamente al foglio 12, particella 197, sub 2 e sub 8, sono in possesso dei Sig.r[e] [REDACTED], nata il [REDACTED] per la Quota di Proprietà (1/2) e [REDACTED] per la Quota di Proprietà (1/2). Abitazione e Garage risultano essere occupati attualmente dal Sig. [REDACTED] che vive nell'immobile con il figlio.

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:

- 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;

- verificare la pendenza di procedimenti giudiziari civili relativi ai medesimi beni pignorati, acquisendo copia dell'atto introduttivo e riferendo circa lo stato del detto procedimento, la documentazione così acquisita sarà allegata alla relazione;
- acquisire copia di eventuale provvedimento giudiziale di assegnazione al coniuge della casa coniugale;





- d) acquisire copia di provvedimenti impositivi di vincoli storico-artistici;
- e) verificare – per gli immobili per i quali sia esistente un condominio – l'esistenza di regolamento condominiale e la eventuale trascrizione dello stesso;
- f) acquisire copia degli atti impositivi di servitù sul bene pignorato eventualmente risultanti dai Registri Immobiliari.

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

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

In particolare, l'esperto indicherà:

SEZIONE A: Oneri e vincoli a carico dell'acquirente

Tra questi si segnalano in linea di principio:

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

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

Tra questi si segnalano:

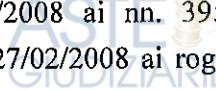
Iserzioni ipotecarie; Pignoramenti ed altre trascrizioni pregiudizievoli; Difformità urbanistico-edilizie; Difformità Catastali.

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

• **ATTO ESECUTICO O CAUTELARE di VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI** trascritto ai nn. 6290/5315 in data 27 aprile 2022, nascente da verbale di pignoramento immobili del 24/03/2022, Tribunale di Potenza, rep. n. 139, a favore della BANCA MONTE DEI PASCHI DI SIENA S.P.A., con sede in Siena – codice fiscale 00884060526 e contro i Sig.r[...], nata a [...] c.f.: [...] e [...] nato a [...] c.f.: [...] avente per oggetto: - beni di [...] per la piena proprietà in regime di comunione legale dei beni; - [...] per la piena proprietà in regime di comunione legale dei beni.

- Abitazione di tipo civile A/2 in Tito foglio 12 p.la 197, Sub 2;
- Stalle. Scuderie, rimesse, autorimesse C/6 in Tito foglio 12 p.la 197, Sub 8.

• **IPOTECA VOLONTARIA**, iscritta il 28/02/2008 ai nn. 3952/1200, nascente da concessione a garanzia di mutuo fondiario del 27/02/2008 ai rogiti del Notaio Simone Beatrice da Potenza, rep. n. 59982/19262, a favore della BANCA MONTE DEI PASCHI DI SIENA S.P.A. con sede in Siena – codice fiscale 00884060526, domicilio ipotecario eletto in Siena piazza Salimbeni, n. 3, e contro i Sig.r[...]





c.f.: [REDACTED] e P. [REDACTED]

[REDACTED], coniugati in regime di separazione dei beni, per un montante ipotecario di Euro 200.000,00 (Euro duecentomila,00) ed un capitale di Euro 100.000,00 (Euro centomila,00), durata 20 anni avente per oggetto piena proprietà di:

- **Abitazione di tipo civile A/2 in Tito foglio 12 p.la 197, Sub 2;**
- **Stalle. Scuderie, rimesse, autorimesse C/6 in Tito foglio 12 p.la 197, Sub 8.**
- **IPOTECA LEGALE**, iscritta il 27/01/2009 ai nn. 1526/123, nascente da ruoli del 19/01/2009, rep. n. 38303, a favore di EQUITALIA BASILICATA SPA, con sede in Potenza – codice fiscale 00489920777 e contro la Sig.ra [REDACTED] nata a [REDACTED] per un montante ipotecario di Euro 23.060,16 (Euro ventitremilasessanta,16) ed un capitale di Euro 11.530,08 (Euro undicimilacinquecentotrenta,08) avente per oggetto:
 - **Abitazione di tipo civile A/2 in Tito foglio 12 p.la 197, Sub 2;**
 - **Stalle. Scuderie, rimesse, autorimesse C/6 in Tito foglio 12 p.la 197, Sub 8.**
- **IPOTECA DELLA RISCOSSIONE**, iscritta il 10/02/2016 ai nn. 2255/179, nascente da ruolo e avviso esecutivo del 10/02/2016, rep. n. 612/9216, a favore di EQUITALIA SUD S.P.A. con sede in Roma – codice fiscale 11210661002, domicilio ipotecario eletto Viale del Basento, n. 128 Potenza e contro la Sig.ra [REDACTED] nata a [REDACTED] f. [REDACTED], c.f.: [REDACTED] per un montante ipotecario di Euro 79.566,06 (Euro settantanovemilacinquecentosessantasei,06) ed un capitale di Euro 39.783,03 (Euro trentanovemilasettecentottantatre,03) avente per oggetto:
 - Quota di 1/9 in piena proprietà di Abitazione Civile A/2 in Potenza foglio 71 p.la 118, Sub 2;
 - Quota di 1/2 in piena proprietà di Abitazione Civile A/2 in Tito foglio 12 p.la 197, Sub 2;
 - Quota di 1/2 in piena proprietà di Autorimesse C/6 in Tito foglio 12 p.la 197, Sub 8;
 - Quota di 1/2 in piena proprietà di Magazzino C/2 in Tito foglio 12 p.la 197, Sub 7;
- **ATTO ESECUTICO O CAUTELARE** trascritto il 29/01/2020 ai nn. 1418/1220, nascente da verbale di pignoramento immobili del 14/01/2020, Ufficiale Giudiziario Tribunale di Potenza, rep. n. 39, a favore della BANCA MONTE DEI PASCHI DI SIENA SPA, con sede in Siena – codice fiscale 00884060526 e contro i Sig.ri [REDACTED]
[REDACTED], avente per

oggetto piena proprietà di:

- **Abitazione di tipo civile A/2 in Tito foglio 12 p.la 198, Sub 3;**
- **Stalle. Scuderie, rimesse, autorimesse C/6 in Tito foglio 12 p.la 197.**
- Non sono presenti provvedimenti impositivi derivanti da vincoli storico-artistici;



- non sono presenti provvedimenti impositivi derivanti da Piano Regolatore e di qualsiasi natura;

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

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

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

Dall'esame della documentazione depositata agli atti, dai dati di trascrizione del pignoramento di cui è procedimento e dalle ricerche effettuate presso i Registri dell'Agenzia del Demanio, non risulta che i beni pignorati, ubicati nel Comune di Tito (PZ), alla Via G. Gronchi, n. 48, in Catasto Fabbricati al foglio 12, Particella 197, Sub 2 e 8 ricadano su un suolo demaniale.

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

L'esperto deve procedere alla verifica se i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero se il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà o di natura concessoria in virtù di alcuno degli istituti richiamati. In particolare, l'esperto verificherà laddove possibile il titolo costitutivo e la natura del soggetto a favore del quale sia costituito il diritto. All'uopo, laddove il diritto sia costituito a favore di soggetto privato l'esperto verificherà se sussistano i presupposti per ritenere che vi sia stato acquisto della piena proprietà per usucapione. Laddove il diritto sia costituito a favore di soggetto pubblico, l'esperto verificherà se il soggetto concedente sia un'amministrazione statale od un'azienda autonoma dello Stato oppure a favore di ente locale in forza di provvedimento di quotizzazione ed assegnazione, eventualmente ai sensi della legge n. 1766 del 1927 acquisendo la relativa documentazione. In tale ultima ipotesi, laddove dovesse risultare l'assenza di atti di affrancazione del bene, l'esperto sosponderà 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 34/2022 R.G.E., a firma del Notaio Maurizio LUNETTA, non risulta che i beni pignorati siano gravati da alcun censo, livello ed alcun tipo di uso civico pertanto risulta che il debitore pignorato, i [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 degli immobili, di cui gli stessi fabbricati oggetto della procedura 34/2022 R.G.E. sono parte integrante, risulta che:

- La gestione del condominio di Via G. Gronchi, n. 48, è stata affidata alla G.I.S. SRL nella figura dell'amministratore di Condominio Sig.ra Morena SILEO;
- Esiste un regolamento condominiale regolarmente approvato dai condomini;
- L'importo annuo per le loro unità immobiliari è pari ad Euro 576,00 (Euro cinquecentosettantasei,00);
- Non sono presenti spese straordinarie deliberate;
- Alla data odierna il Sig. [REDACTED] non risulta in regola con le quote ordinarie da Gennaio a Giugno 2024, per un importo pari ad Euro 288,00 (Euro duecentottantotto,00);
- Si allega alla presente l'attestazione da parte della G.I.S. SRL;
- 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 Tito (PZ), lo scrivente C.T.U., ha tenuto conto e raffrontato i prezzi con i quali mediamente nella zona sono contratti immobili simili, tenendo presente, in particolare quei fattori intrinseci ed estrinseci che fanno lievitare o decrescere gli stessi.



Come valore di partenza per effettuare la stima dei beni, si è preso come riferimento, le quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate, riferite al Comune di Tito (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 Primo è stato attribuito il più probabile valore di mercato nella misura di **€/mq 850,00**, per i balconi al Piano Primo il valore di **€/mq 300,00**, per il Garage al Piano Terra il valore di **€/mq 450,00**, 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'Appartamento e del Garage ubicati a Tito (PZ), in Via G. Gronchi, n. 48.						
Foglio	Particella	Sub	Deserzione	Sup. Commerciale mq	Valore al mq	Valore totale
12	197	2	Abitazione Piano Primo	107,00	€ 850,00	€ 90.950,00
12	197	2	Balconi Piano Primo	15,00	€ 300,00	€ 4.500,00
12	197	8	Garage Piano Seminterrato	29,50	€ 450,00	€ 13.275,00
Totale Valore Immobile						€ 108.725,00

Per un totale complessivo del LOTTO di:

EURO 108.725,00 (euro centottomilasettecentoventicinque,00)

Da una attenta analisi e ricerca delle quotazioni immobiliari, precedentemente citate, degli immobili aventi le stesse caratteristiche dell'**Abitazione e garage siti a Tito (PZ), alla Via G. Gronchi, n. 48**, 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 € 2,4590** per l'Abitazione al Piano Primo, **€/mq x mese € 1,6949** per il Garage al Piano T, il tutto come da tabella che segue:



Valore di Locazione dell'Appartamento e del Garage ubicati a Tito (PZ), in Via G. Gronchi, n. 48.

Foglio	Particella	Sub	Descrizione	Superficie commerciale mq	Valore €/mq x mese	Canone mensile
12	197	2	Appartamento Piano 1	122,00	€ 2,4590	€ 300,00
12	197	8	Garage Piano T	29,50	€ 1,6949	€ 50,00
Totale canone mensile di Locazione						€ 350,00

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 Tito ed individuati catastalmente al:

- foglio 12, particella 197, sub 2 (Proprietà 1/2 [REDACTED]; Proprietà 1/2 [REDACTED]
[REDACTED],
- foglio 12, particella 197, sub 8 (Proprietà 1/2 [REDACTED] Proprietà 1/2 [REDACTED]
[REDACTED],

intestati ai Sig.rri [REDACTED] I e [REDACTED] O, 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 Potenza e del Comune di Tito (PZ) risulta che:

- Dal Certificato di Residenza Storico, rilasciato dal competente Ufficio Anagrafe del Comune di Potenza e del Comune di Tito (PZ), risulta che l'esecutato S. [REDACTED] Donatina, alla data del pignoramento (27/04/2022), risiedeva nel C. [REDACTED]



[REDACTED] che l'esecutate Sig. [REDACTED] alla data del pignoramento (27/04/2022).

- Dal Certificato di Residenza, rilasciato dal competente Ufficio Anagrafe del Comune di Potenza e del Comune di Tito (PZ), risulta che l'esecutate Sig.ra [REDACTED] alla data odierna, [REDACTED] che l'esecutate [REDACTED] [REDACTED]
- Dal Certificato di Residenza Storico, rilasciato dal competente Ufficio Anagrafe del Comune di Potenza e dal Comune di Tito (PZ), risulta che l'esecutate Sig.ra [REDACTED] [REDACTED] è iscritta all'anagrafe della popolazione residente in [REDACTED] dal 17-02-2015 ad oggi, per immigrazione avvenuta dal Comune di [REDACTED], che l'esecutate Sig. [REDACTED] [REDACTED] è iscritta all'anagrafe della popolazione residente [REDACTED] dal 08-08-1991 ad oggi, per immigrazione avvenuta [REDACTED]
- Dal Certificato di Matrimonio, rilasciato dal competente Ufficio Anagrafe del Comune di [REDACTED], risulta che gli esecutate Sig.r [REDACTED] il [REDACTED] hanno contratto matrimonio in regime di separazione dei beni patrimoniali; Con provvedimento del Tribunale di Potenza in data [REDACTED] n. [REDACTED] [REDACTED] è stata pronunciata la separazione giudiziale fra i coniugi.

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)

