

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

60/2025 R.G.E.

UDIENZA:

01/07/2026

AUTORITA' GIUDIZIARIA

Tribunale di Potenza Sezione Civile

Giudice designato: Dott. Davide VISCONTI

Causa Civile promossa da: AMCO – ASSET MANAGEMENT COMPANY S.P.A.

Contro: [REDACTED]

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

Indice degli atti depositati

A. Relazione Tecnica

B. Allegati:

1. Schede tecniche riepilogative
2. Planimetrie
3. Documentazione Fotografica
4. Visure Catastali
5. Certificati e Documentazione rilasciata dal Comune di Melfi (PZ)
6. Quotazioni Immobiliari
7. Verbali d'accesso
8. Spese Documentate
9. Parcella professionale
10. Invio alle parti

Pietragalla (PZ), Maggio 2026

IL CTU
(Arch. Canio ROMANIELLO)




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

OGGETTO: Tribunale di Potenza - Sezione Civile Ufficio Espropriazioni Immobiliari
60/2025 R.G.E. tra AMCO – ASSET MANAGEMENT COMPANY S.P.A. contro

██████████

Con provvedimento della **S.V.I.**, il sottoscritto Arch. Canio ROMANIELLO, iscritto all'Albo dei Consulenti Tecnici presso codesto Tribunale, era nominato C.T.U. dal Giudice dell'esecuzione Dott. Davide Visconti, al fine di relazionare in merito ai quesiti formulati all'udienza di giuramento del 27/10/2025.

Esaminata la documentazione depositata agli atti, insieme al Custode Avv. Carmela NOLE, fissavamo per il giorno 19 del mese di Dicembre 2025 alle ore 10.30 il primo accesso ai luoghi oggetto del Procedimento, siti nel Comune di Melfi (PZ), alla Via Floriano Del Zio, n. 71-73-75, 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. ██████████, coniuge della Sig.ra ██████████ debitrice esecutata, identificato a mezzo documento identità n. ██████████ rilasciata dal Comune di Melfi, che consentiva l'accesso agli immobili oggetto di pignoramento, permettendo al Custode la verifica dello stato dei luoghi. Le suddette operazioni peritali terminavano alle ore 11.00.

Si fissava per il giorno 09 del mese di Febbraio 2026 alle ore 10.30 il secondo accesso ai luoghi oggetto del Procedimento, siti nel Comune di Melfi (PZ), alla Via Floriano Del Zio, n. 71-73-75, 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. ██████████, coniuge della ██████████ debitrice esecutata, identificato a mezzo documento identità n. ██████████ rilasciata dal Comune di Melfi, che consentiva 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.

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 Melfi (PZ) e dai sopralluoghi effettuati è emerso che:

Non si sono riscontrate delle variazioni, tra la Planimetria presente in Catasto e la Planimetria dello Stato di Fatto realizzato. Si ribadisce che catastalmente l'immobile è classificato come Abitazione di tipo economico, nello stato di fatto è utilizzato come Deposito.

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

RISPOSTA AI QUESITI:

QUESITO N. 1:

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

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

Dalla Nota di Trascrizione: atto giudiziario del 03/06/2025, rep. 1485, emesso dal UFFICIO GIUDIZIARIO CORTE DI APPELLO DI POTENZA, trascritto il 03/07/2025 ai nn. 10603/8893, Atto Esecutivo o Cautelare a favore di AMCO – ASSET MANAGEMENT COMPANY S.P.A.

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

- **Magazzino e Locale di Deposito:** ubicato a Melfi (PZ), in Via Floriano Del Zio, n. 75, identificato in Catasto Fabbricati al Foglio **105**, Particella **3191**, Sub **24**, Attuale proprietario [REDACTED] per la Quota di Proprietà (1/1);
- **Abitazione:** ubicata a Melfi (PZ), in Via Floriano Del Zio, n. 71-73, identificato in Catasto Fabbricati al Foglio **105**, Particella **3191**, Sub **27**, Attuale proprietario [REDACTED] per la Quota di Proprietà (1/1);

Considerata la destinazione d'uso, nonché l'ubicazione geografica ed i servizi di comunicazione, l'immobile sopra descritto ed oggetto del pignoramento, lo stesso è stato da me C.T.U accorpato in un **UNICO LOTTO**, in modo da rendere più appetibile il bene sul mercato e agevolarne la vendita e soprattutto in modo da attribuire un giusto valore di vendita.

L'UNICO LOTTO risulta così strutturato:

- **Magazzino e Locale di Deposito ubicato a Melfi (PZ), in Via Floriano Del Zio, n. 75, in** Catasto al foglio 105, particella 3191, Sub 24, Piano S1, cat. C/2, classe 1, consistenza 26 mq, Rendita € 37,60, intestato a [REDACTED] **per la Quota di Proprietà (1/1);**
- **Abitazione ubicato a Melfi (PZ), in Via Floriano Del Zio, n. 71-73, in** Catasto al foglio 105, particella 3191, Sub 27, Piano ST, cat. A/3, classe 8, consistenza 4,5 vani, Rendita € 290,51, intestato a [REDACTED] **per la Quota di Proprietà (1/1);**

I Sub indicati sono all'interno di un edificio condominiale identificato in Catasto Fabbricati del Comune di Melfi al Foglio 105 particella 3191. La p.lla 3191 confina a nord con la p.lla 2960, a sud con Via Floriano Del Zio, ad est con Piazza Garibaldi e ad ovest con la p.lla 827.

QUESITO N. 2:

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

fotografie nel corpo della relazione mira infatti a rendere agevole la comprensione della descrizione fornita.

Le fotografie saranno altresì inserite tra gli allegati alla relazione indicando con apposite didascalie a quale immobile di riferiscano, mediante la indicazione della ubicazione (comune, via, numero) e dei dati catastali. In risposta al presente quesito, l'esperto deve procedere altresì alla predisposizione di planimetria dello stato reale dei luoghi.

Anche la planimetria deve essere inserita sia in formato ridotto nel testo della relazione, sia in formato ordinario in allegato alla relazione medesima.

UNICO LOTTO:

- **Magazzino e Locale di deposito ubicato a Melfi (PZ), in Via Floriano Del Zio, n. 75, foglio 105, particella 3191, Sub 24, Piano S1 (██████████ per la Quota di Proprietà 1/1).**

Il Deposito è ubicato nel Comune di Melfi (PZ), in Via Floriano Del Zio, n. 75, e ricade all'interno del centro storico di Melfi. Il fabbricato di cui l'immobile fa parte è stato realizzato durante il XVII secolo, in muratura portante con copertura a doppia falda il laterizio, si sviluppa su tre livelli, di cui uno interrato.



Figura 1 – Cancelli ingresso in Via Floriano Del Zio, n. 75.

Al deposito posto al piano interrato si accede tramite un cancello in ferro con affaccio lungo via Floriano del Zio, n. 75, che immette sul cortile interno, e mediante una scala in pietra si raggiunge la porta di ingresso in ferro. Il locale veniva usato come cantina per la fermentazione delle uve, e

buona parte di esso è scavato nella roccia. È composto da un ambiente unico, sulle parti laterali presenta due tini, il pavimento irregolare è realizzato in battuto di cemento, presenta un'altezza variabile che va da un minimo di 2,00 ml ad un massimo di 4,30 ml. Il locale verte in stato di abbandono, presenta muffa ed umidità alle pareti ed al soffitto, si trova in cattivo stato di manutenzione, pertanto necessita di alcuni interventi.



Figura 2 – Interno locale Deposito, Via Floriano Del Zio, n. 75.

- Abitazione ubicata a Melfi (PZ), in Via Floriano Del Zio, n. 71-73, foglio 105, particella 3191, Sub 27, Piano T (██████████ per la Quota di Proprietà 1/1).

L'Abitazione è ubicata nel Comune di Melfi (PZ), in Via Floriano Del Zio, n. 71-73, e ricade all'interno del centro storico di Melfi. Il fabbricato di cui l'immobile fa parte è stato realizzato durante il XVII secolo, in muratura portante con copertura a doppia falda il laterizio, si sviluppa su tre livelli, di cui uno interrato.



Figura 3 – Porte ingresso in Via Floriano Del Zio, n. 71-73.

All'Abitazione si accede tramite due ingressi posti lungo Via Floriano del Zio, chiusi da dei portoni in ferro, si sviluppa interamente al Piano Terra del fabbricato ed è composto da tre locali attualmente adibiti a deposito, un ripostiglio ed un bagno, i locali descritti presentano altezze variabili da un minimo di 2.80 ml ad un massimo di 3.15 ml.

Le porte interne sono in legno, gli infissi esterni sono in ferro con vetro singolo, presenta tinteggiatura interna, i pavimenti sono realizzati in mattonelle in graniglia di marmo, mentre i rivestimenti del bagno sono realizzati con piastrelle di ceramica. I locali sono dotati di impianto elettrico, di impianto idrico-sanitario, ed è presente uno split per il riscaldamento ed il raffrescamento. Nel complesso i locali sono dotati di una buona esposizione, ben illuminati, nella parte interna si trovano in buono stato di manutenzione, pertanto non necessitano di particolari interventi.

Inoltre è presente un Deposito posto esternamente ai locali descritti, con accesso dal cortile interno del fabbricato, con altezza di 2.00 ml.

N.B.: Attualmente i locali sono occupati [REDACTED], che li utilizza come Depositi per la sua attività.



Figura 4 – Interno locale Via Floriano Del Zio, n. 71-73.



Figura 5 – Interno locale Via Floriano Del Zio, n. 71-73.

Deposito ed Abitazione ubicati a Melfi (PZ), in Via Floriano Del Zio, n. 71-73-75.				
Foglio	Particella	Qualità e classe	Intestazione Catastale	Rendita
105	3191	C/2 classe 01 26 mq	██████████ (1/1 Proprietà)	€ 37,60
105	3191	A/3 classe 08 4,5 vani	██████████ (1/1 Proprietà)	€ 290,51

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

Deposito ed Abitazione ubicati a Melfi (PZ), in Via Floriano Del Zio, n. 71-73-75.			
Descrizione	Mq lordi	Coef. Abbattimento	Mq netti
Superficie lorda Deposito Piano Interrato	49,75	1,00	49,75
Superficie lorda Abitazione Piano Terra	103,10	1,00	103,10
Superficie lorda Deposito Piano Terra	5,75	1,00	5,75
Superficie totale			158,60

QUESITO N. 3:

Procedere alla identificazione catastale del bene pignorato.

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

Al riguardo, l'esperto:

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

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

Al riguardo, l'esperto:

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

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

UNICO LOTTO:

Descrizione attuale dei beni (fabbricati).

- Magazzino e Locale di Deposito ubicato a Melfi (PZ), in Via Floriano Del Zio, n. 75, in Catasto al foglio 105, particella 3191, Sub 24, Piano S1, cat. C/2, classe 1, intestata a [REDACTED] per la Quota di Proprietà (1/1);
- Abitazione ubicata a Melfi (PZ), in Via Floriano Del Zio, n. 71-73, in Catasto al foglio 105, particella 3191, Sub 27, Piano T, cat. A/3, classe 8, intestata a [REDACTED] per la Quota di Proprietà (1/1);

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

- Magazzino e Locale di Deposito ubicato a Melfi (PZ), in Via Floriano Del Zio, n. 75, in Catasto al foglio 105, particella 3191, Sub 24, Piano S1, cat. C/2, classe 1, intestata a [REDACTED] per la Quota di Proprietà (1/1);
- Abitazione ubicata a Melfi (PZ), in Via Floriano Del Zio, n. 71-73, in Catasto al foglio 105, particella 3191, Sub 27, Piano T, cat. A/3, classe 8, intestata a [REDACTED] per la Quota di Proprietà (1/1);

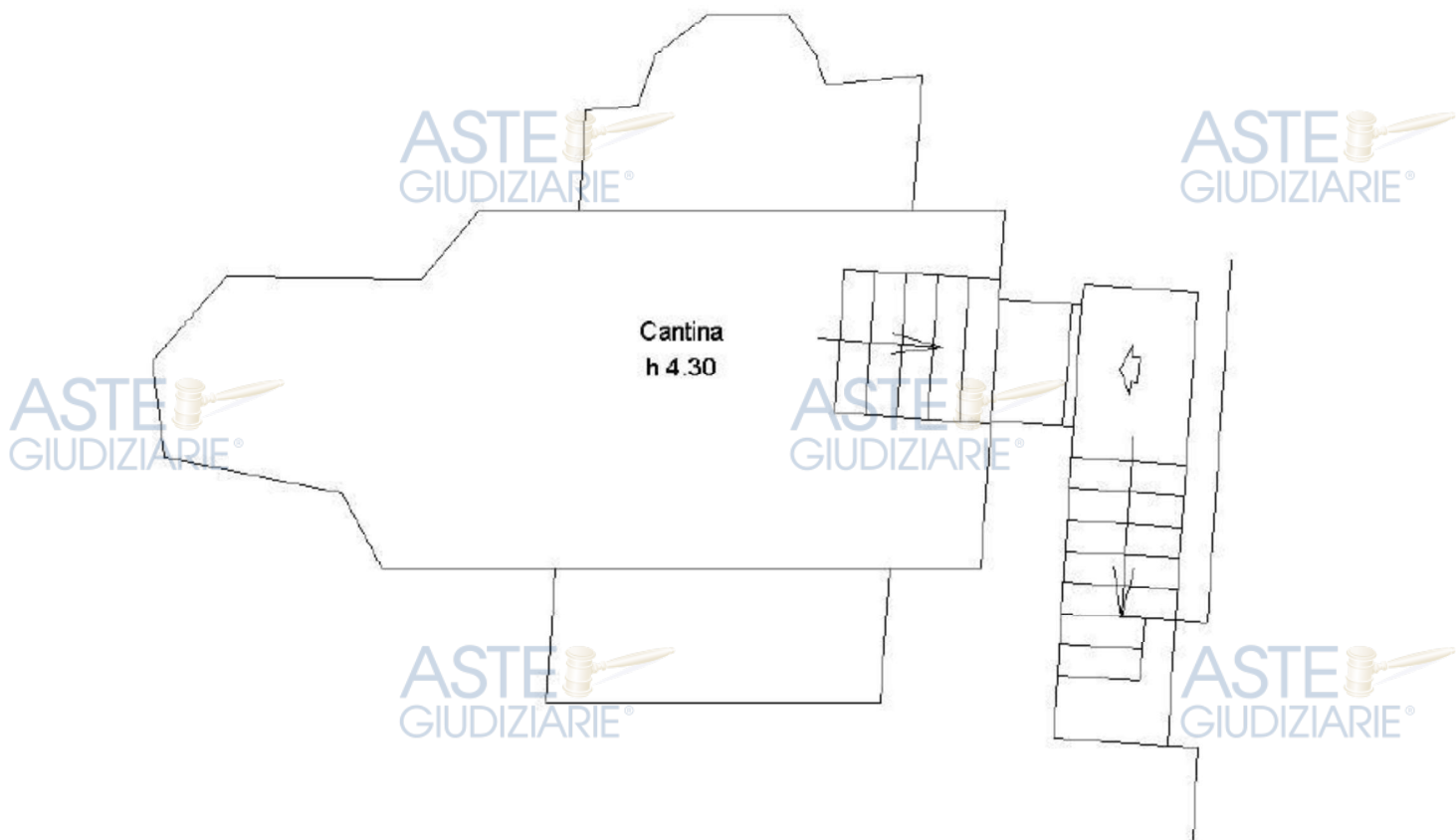
Non si riscontrano variazioni riguardanti i dati identificativi essenziali quali il Comune Censuario, Foglio, Particella e subalterno eventualmente richieste dall'esecutato dal momento in cui l'immobile è stato trascritto nell'atto di pignoramento.

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

ASTE
GIUDIZIARIE®

PLANIMETRIA CATASTALE

ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®

Figura 6 - Planimetria Catastale Deposito Piano Interrato.

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

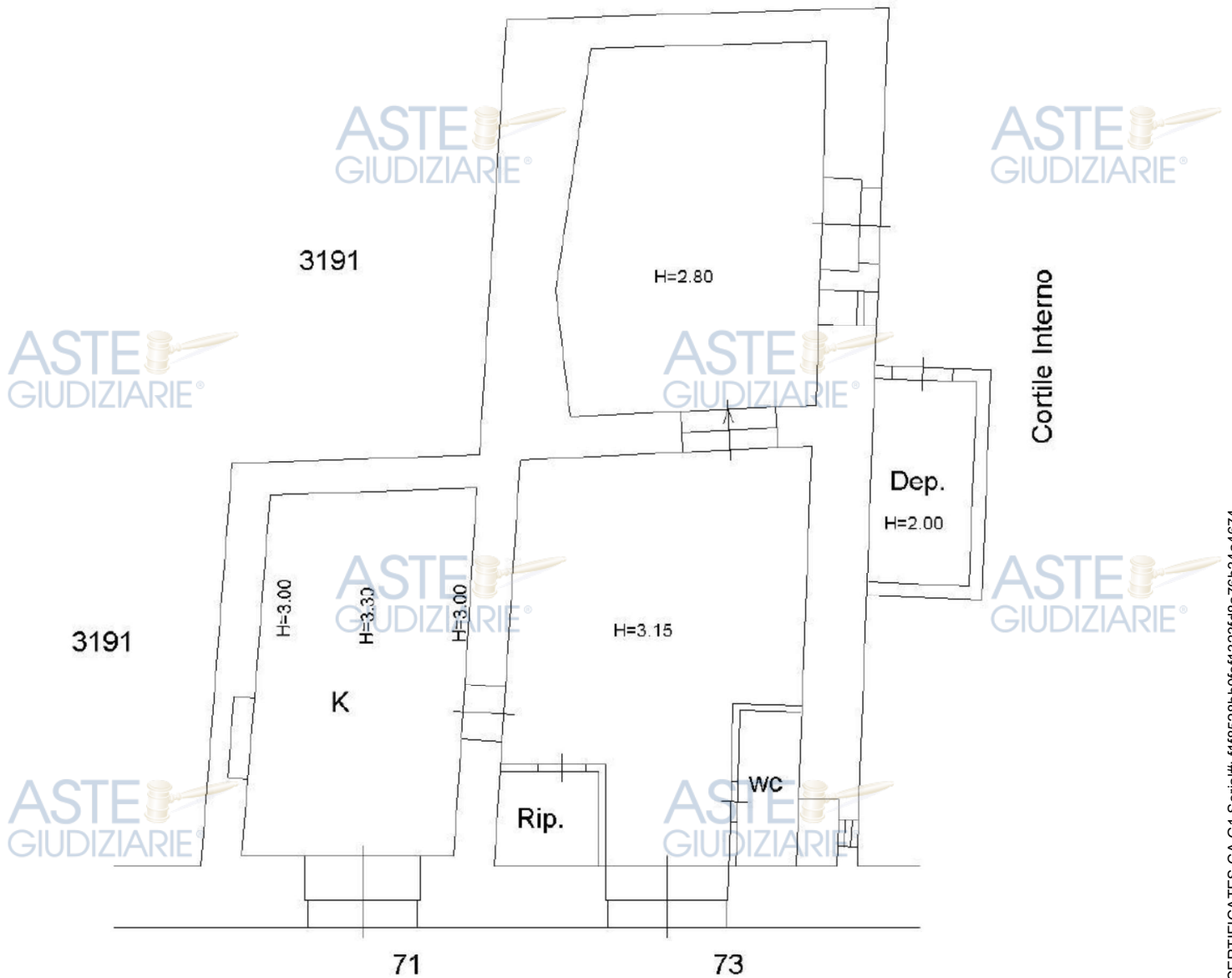
ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®
3191



VIA FLORIANO DEL ZIO

Figura 7 - Planimetria Catastale Abitazione Piano Terra.

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®
14

PLANIMETRIA STATO DI FATTO

PLANIMETRIA STATO DI FATTO SCALA 1:100

PIANTA PIANO INTERRATO_Foglio 105, p.lla 3191, Sub 24

Sup. Lorda: 49.75 mq

Sup. Utile: 32.55 mq

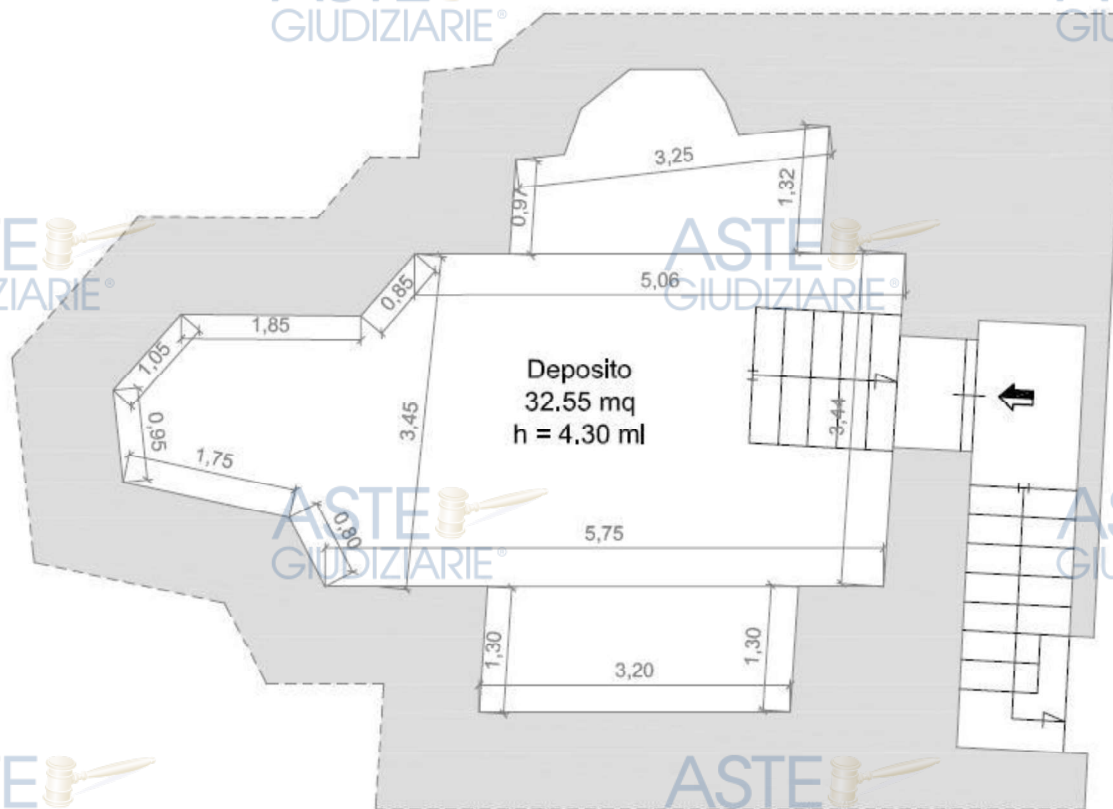


Figura 8 - Planimetria Stato di Fatto Deposito Piano Interrato.

PLANIMETRIA STATO DI FATTO SCALA 1:100

PIANTA PIANO TERRA_Foglio 105, p.lla 3191, Sub 27

Sup. Lorda Abitazione: 103.10 mq

Sup. Utile Abitazione: 63.55 mq

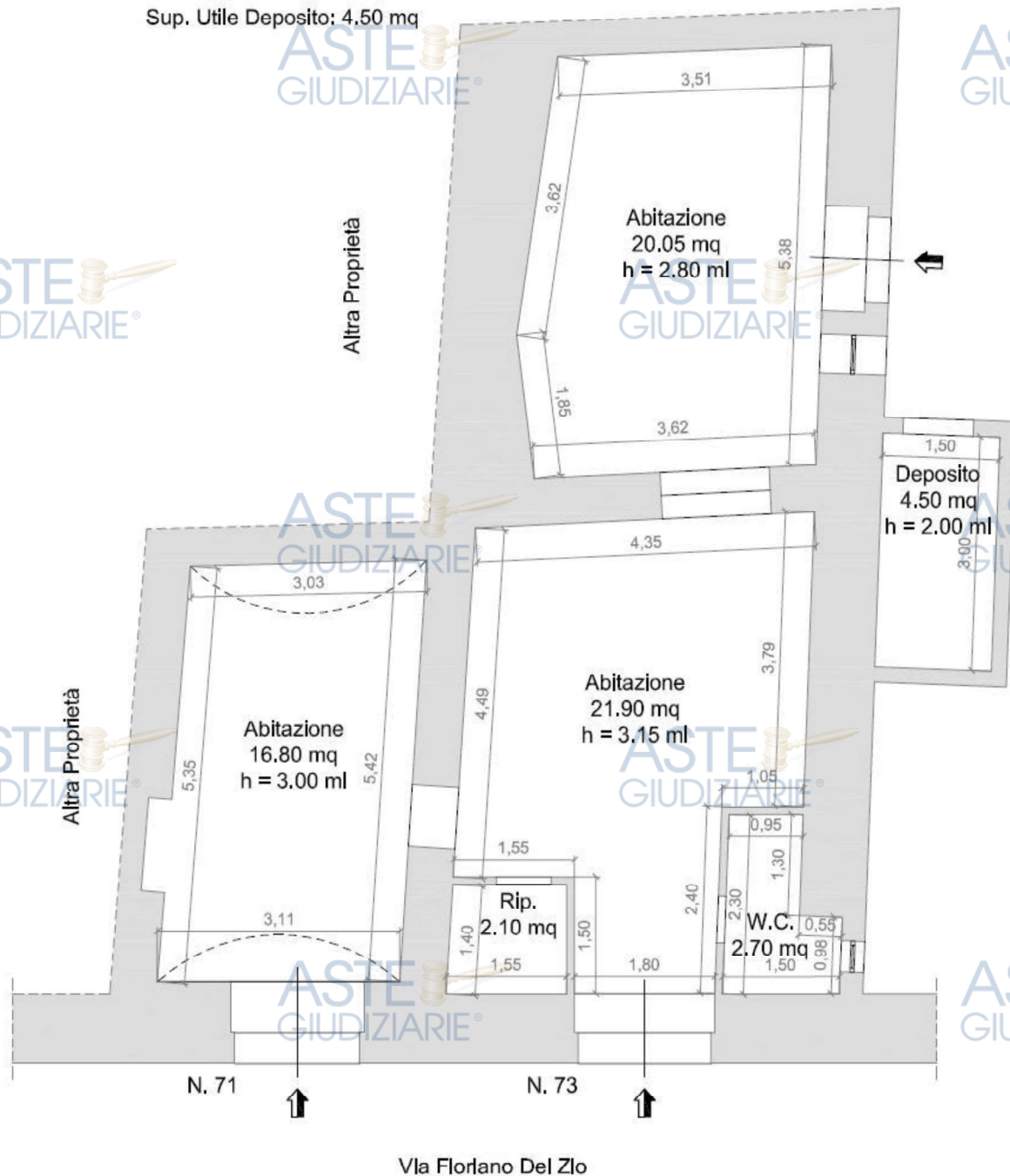
Sup. Lorda Deposito: 5.75 mq

Sup. Utile Deposito: 4.50 mq

Altra Proprietà

Altra Proprietà

Cortile interno



N. 71

N. 73

Via Floriano Del Zio

Figura 9 - Planimetria Stato di Fatto Abitazione Piano Terra.

Non si sono riscontrate delle variazioni, tra la Planimetria presente in Catasto e la Planimetria dello Stato di Fatto realizzato. Si ribadisce che catastalmente l'immobile è classificato come Abitazione di tipo economico, nello stato di fatto è utilizzato come Deposito.

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:

UNICO LOTTO: – piena ed intera proprietà di un **Deposito**, ubicato a Melfi (PZ), in Via Floriano Del Zio, n. 75, Piano S1, identificato in Catasto Fabbricati al foglio 105, p.lla 3191, Sub 24 e **Abitazione**, ubicata a Melfi (PZ), in Via Floriano Del Zio, n. 71-73, Piano T, identificata in Catasto Fabbricati al foglio 105, p.lla 3191, Sub 27. I Sub indicati sono all'interno di un Fabbricato identificato in Catasto Fabbricati del Comune di Melfi al Foglio 105 particella 3191. La p.lla 3191 confina a nord con la p.lla 2960, a sud con Via Floriano Del Zio, ad est con Piazza Garibaldi e ad ovest con la p.lla 827.

Il Fabbricato di cui gli immobili fanno parte è stato realizzato antecedentemente il 1 settembre 1967, in quanto posizionato nel centro storico del comune di Melfi, e facente parte di un comparto costruito intorno al XVII secolo.

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

L'intero Fabbricato ricade secondo il P.R.G. del Comune di Melfi nell'Ambito Urbano "Comparto A7 – Zona A Centro Antico".

PREZZO BASE D'ASTA:

EURO 57.962,50 (euro cinquantasettemilanovecentosessantadue/50)

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.

UNICO LOTTO – STORICO VENTENNALE IMMOBILI PIGNORATI:

- **Magazzino e Locale di Deposito ubicato a Melfi (PZ), in Via Floriano Del Zio, n. 75**, in Catasto al foglio 105, particella 3191, Sub 24, intestato a [REDACTED] per la Quota di Proprietà (1/1); **Abitazione ubicata a Melfi (PZ), in Via Floriano Del Zio, n. 71-73** in Catasto al foglio 105, particella 3191, Sub 27, intestato a [REDACTED] per la Quota di Proprietà (1/1);

La Sig.ra [REDACTED] è diventata titolare degli immobili come si evince dalla seguente cronistoria:

Detti immobili a [REDACTED]
[REDACTED] per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà in regime di separazione dei beni gli immobili riportati in NCEU al Foglio 105 particella 3191, Sub 24-27, sono pervenuti per Atto Pubblico notarile di Compravendita del Notaio AUGELLETTA Daniela del 11 settembre 2015, n. repertorio 31/18 e trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Pubblicità Immobiliare di Potenza in data 15 settembre 2015 al numero di registro generale 15866 e numero di registro particolare 13852 da

[REDACTED] per i diritti pari ad 1/1 di piena proprietà.

[REDACTED] per i diritti pari ad 1/1 di piena proprietà l'originaria consistenza degli immobili in oggetto è pervenuta in virtù di certificato di denunciata successione trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Pubblicità Immobiliare di Potenza in data 15 novembre 1960 al numero di registro generale 20451 e numero di registro particolare 221275 dal marito [REDACTED]

[REDACTED] regolato da testamento olografico pubblicato con verbale a rogito del Notaio DORSA di Melfi (PZ), reg.to a Melfi (PZ) il 15 giugno 1960 al n. 1605, trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Pubblicità Immobiliare di Potenza in data 2 luglio 1960 al numero di registro generale 12303 e numero di registro particolare 213987. Per la suddetta denuncia di successione si rileva:

atto pubblico notarile di Accettazione Tacita di Eredità del Notaio AUGELLETTA Daniela di Lavello (PZ) del 11 settembre 2015 repertorio n. 31/18 e trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Pubblicità Immobiliare di Potenza in data 14 ottobre 2025 al numero di registro generale 15987 e numero di registro particolare 13400 a favore di [REDACTED]

[REDACTED] i diritti pari a 1/1 di piena proprietà degli immobili NCEU Foglio 105 Particella 3191 Subalterno 27, NCEU Foglio 105 Particella 3191 Subalterno 24 e contro [REDACTED]

[REDACTED] per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà e deceduto in data 30 maggio 1960 degli immobili siti nel Comune di Melfi (PZ).

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:

Il Fabbricato di cui gli immobili fanno parte è stato realizzato antecedentemente il 1 settembre 1967, in quanto posizionato nel centro storico del comune di Melfi, e facente parte di un comparto costruito intorno al XVII secolo.

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

DESTINAZIONE URBANISTICA DELL'AREA DI SEDIME DEGLI IMMOBILI:

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

- Foglio n. **105**, particella n. **3191**, ricadono secondo il P.R.G. del Comune di Melfi nell'Ambito Urbano "Comparto A7 – Zona A Centro Antico".

Si allega alla presente, estratto del P.R.G. del Comune di Melfi (PZ).

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:

UNICO LOTTO:

Magazzino e Locale di Deposito sito in Melfi (PZ), in Via Floriano Del Zio, n. 75, in Catasto al foglio 105, particella 3191, Sub 24, l'immobile citato risulta essere nel possesso dall'esecutata Sig.ra [REDACTED] per i diritti di proprietà pari a 1/1, ed attualmente è occupato dal [REDACTED] a titolo gratuito.

Abitazione sita in Melfi (PZ), in Via Floriano Del Zio, n. 71-73, in Catasto al foglio 105, particella 3191, Sub 27, l'immobile citato risulta essere nel possesso dall'esecutata Sig.ra [REDACTED] per i diritti di proprietà pari a 1/1, ed attualmente è occupato dal Sig. [REDACTED] a titolo gratuito.

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

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

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

Nel caso in cui sia ancora pendente precedente procedura espropriativa, l'esperto ne darà immediata segnalazione al giudice dell'esecuzione al fine dell'adozione dei provvedimenti opportuni relativi alla riunione;

- b) verificare la pendenza di procedimenti giudiziari civili relativi ai medesimi beni pignorati, acquisendo copia dell'atto introduttivo e riferendo circa lo stato del detto procedimento, la documentazione così acquisita sarà allegata alla relazione;
- c) acquisire copia di eventuale provvedimento giudiziale di assegnazione al coniuge della casa coniugale;
- d) acquisire copia di provvedimenti impositivi di vincoli storico-artistici;
- e) verificare – per gli immobili per i quali sia esistente un condominio – l'esistenza di regolamento condominiale e la eventuale trascrizione dello stesso;
- f) acquisire copia degli atti impositivi di servitù sul bene pignorato eventualmente risultanti dai Registri Immobiliari.

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

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

In particolare, l'esperto indicherà:

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

Tra questi si segnalano in linea di principio:

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

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

Tra questi si segnalano:

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

Sui beni pignorati sussistono nel ventennio preso in esame le seguenti formalità pregiudizievoli:

- **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**, atto Uff. Giud. Corte Di Appello Potenza del 3 giugno 2025 repertorio n. 1485 e trascritto presso gli Uffici di Pubblicità Immobiliare di Potenza in data 3 luglio 2025 al numero generale 10603 e al numero particolare 8893 a favore di AMCO-ASSET MANAGEMENT COMPANY S.P.A. con sede in Milano C.F. 05828330638, domicilio ipotecario eletto in SOVIME SRL per AMCO S.P.A. Piazza G. Bovio, 22 80133 Napoli, a carico di [REDACTED] per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà su NCEU Foglio 105 Particella 3191 Subalterno 27, NCEU Foglio 105 Particella 3191 Subalterno 24 siti nel comune di Melfi (PZ).
- **IPOTECA DELLA RISCOSSIONE RUOLO**, avviso di accertamento atto Agenzia Delle Entrate Riscossione di Roma del 16 gennaio 2019 repertorio n. 2024/9219 ed iscritta presso gli Uffici di Pubblicità Immobiliare di Potenza in data 16 gennaio 2019 al numero generale 731 e al

numero particolare 146 a favore di Agenzia Delle Entrate-Riscossione con sede in Roma C.F. 13756881002, domicilio ipotecario eletto in Viale Del Basento, 128 Potenza, per capitale di EURO 40.101,89 (EURO quarantamilacentouno/89) oltre ad interessi e spese per una somma complessiva di EURO 80.203,78 (EURO ottantamiladuecentotre/78), a carico di [REDACTED]

[REDACTED] per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà in regime di separazione dei beni su NCEU Foglio 105 Particella 3381 Subalterno 17 graffato con Foglio 105 Particella 3381 Subalterno 18, NCEU Foglio 105 Particella 3191 Subalterno 27, NCEU Foglio 105 Particella 3191 Subalterno 24 siti nel comune di Melfi (PZ).

- **IPOTECA VOLONTARIA**, concessione a garanzia di mutuo atto Notaio AUGELLETTA Daniela del 11 settembre 2015 repertorio n. 32/19 ed iscritta presso gli Uffici di Pubblicità Immobiliare di Potenza in data 15 settembre 2015 al numero generale 15872 e al numero particolare 1040 a favore di BANCAPULIA S.P.A. con sede in San Severo (FG) C.F. 00148520711, domicilio ipotecario eletto in San Severo, per capitale di EURO 55.000,00 (EURO cinquantacinquemila/00) oltre ad interessi e spese per una somma complessiva di EURO 99.000,00 (EURO novantanovemila/00), durata 15 anni, a carico di [REDACTED]

[REDACTED] per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà in regime di separazione dei beni su NCEU Foglio 105 Particella 3191 Subalterno 27, NCEU Foglio 105 Particella 3191 Subalterno 24 siti nel comune di Melfi (PZ).

- 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 Melfi (PZ), alla Via Floriano Del Zio, n. 71-73-75, in Catasto Fabbricati al foglio n. 105, particella n. 3191, Sub 24-27, ricadano su un suolo demaniale.

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

L'esperto deve procedere alla verifica se i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero se il diritto sul bene del debitore

pignorato sia di proprietà o di natura concessoria in virtù di alcuno degli istituti richiamati. In particolare, l'esperto verificherà laddove possibile il titolo costitutivo e la natura del soggetto a favore del quale sia costituito il diritto. All'uopo, laddove il diritto sia costituito a favore di soggetto privato l'esperto verificherà se sussistano i presupposti per ritenere che vi sia stato acquisto della piena proprietà per usucapione. Laddove il diritto sia costituito a favore di soggetto pubblico, l'esperto verificherà se il soggetto concedente sia un'amministrazione statale od un'azienda autonoma dello Stato oppure a favore di ente locale in forza di provvedimento di quotizzazione ed assegnazione, eventualmente ai sensi della legge n. 1766 del 1927 acquisendo la relativa documentazione. In tale ultima ipotesi, laddove dovesse risultare l'assenza di atti di affrancazione del bene, l'esperto sospenderà le operazioni di stima e depositerà nota al G.E. corredata della relativa documentazione.

Dall'esame della documentazione depositata agli atti, dai dati di trascrizione del pignoramento di cui è procedimento, dalle ricerche effettuate presso gli Uffici del Registro dell'Agenzia delle Entrate, e nello specifico presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari, a seguito di Ispezione Ipotecaria e dall'Attestazione della Direzione Generale per le Politiche Agricole, Alimentari e Forestali risulta che:

Gli immobili pignorati al foglio n. 105, Particella n. 3191, Sub 24-27, non sono gravati da livello in quanto estranei al Demanio Civico Comunale di Melfi (PZ).

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]

[REDACTED] occupante degli immobili di cui lo stesso è oggetto della procedura 60/2025 R.G.E., risulta che:

- Non sono presenti spese di tipo condominiale in quanto non sussiste Condominio;
- non sono presenti procedimenti giudiziari civili relativi al cespite pignorato oltre quelli citati nel quesito 8.

QUESITO n. 12: procedere alla valutazione dei beni.

L'esperto deve indicare il valore di mercato dell'immobile nel rispetto dei criteri previsti dall'art. 568 c.p.c., come modificato per effetto del DL 83/2015 convertito nella legge 132/2015. L'esperto potrà inoltre acquisire informazioni ai fini della stima. A questo riguardo, l'esperto deve OBBLIGATORIAMENTE procedere alla esplicita specificazione dei dati utilizzati per

la stima e delle fonti di acquisizione di tali dati, depositando in allegato alla perizia copia dei documenti utilizzati.

Nel caso di dati acquisiti presso operatori professionali l'esperto deve:

- indicare il nominativo di ciascun operatore interpellato (ad esempio: agenzia immobiliare _____ con sede in _____);
- precisare i dati forniti da ciascun operatore (con indicazione dei valori minimo e massimo comunicati da ciascuno di essi);
- **precisare in maniera sufficientemente dettagliata le modalità di determinazione dei dati forniti dall'operatore** (attraverso il riferimento ad atti di compravendita; alla data degli stessi; alla tipologia degli immobili oggetto di tali atti; ecc.), ma anche presso soggetti che abbiano svolto attività di custode giudiziario e/o professionista delegato alle vendite forzate. In tal caso, l'esperto procederà a reperire i documenti di riferimento, che saranno allegati alla relazione di stima.

IN NESSUN CASO L'ESPERTO PUO' LIMITARSI A FARE RICORSO A MERE FORMULE DI STILE QUALI "IN BASE ALLA 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 Melfi (PZ), lo scrivente C.T.U., ha tenuto conto e raffrontato i prezzi con i quali mediamente nella zona sono contratti immobili simili, tenendo presente, in particolare quei fattori intrinseci ed estrinseci che fanno lievitare o decrescere gli stessi.

Come valore di partenza per effettuare la stima dei beni, si è preso come riferimento, le quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate oltre ad acquisire le dovute informazioni dai borsini immobiliari e le pubblicazioni delle Agenzie Immobiliari, riferite al Comune di Melfi (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 il Deposito al Piano Interrato è stato attribuito il più probabile valore di mercato nella misura di **€/mq 100,00**, per l'Abitazione al Piano Terra il valore di **€/mq 500,00**, per il Deposito al Piano Terra il valore di **€/mq 250,00**, il tutto come da tabella che segue:

Valore dei Deposito ed Abitazione ubicati a Melfi (PZ), in Via Floriano Del Zio, n. 71-73-75.						
Foglio	Particella	Sub	Descrizione	Sup. Commerciale mq	Valore al mq	Valore totale
105	3191	24	Deposito Piano Interrato	49,75	€ 100,00	€ 4.975,00
105	3191	27	Abitazione Piano Terra	103,10	€ 500,00	€ 51.550,00
105	3191	27	Deposito Piano Terra	5,75	€ 250,00	€ 1.437,50
Totale Valore Immobile						€ 57.962,50

Per un totale complessivo dell'UNICO LOTTO di:

EURO 57.962,50 (euro cinquantasettemilanovecentosessantadue/50)

Da una attenta analisi e ricerca delle quotazioni immobiliari, precedentemente citate, degli immobili aventi le stesse caratteristiche del **Deposito** e dell'**Abitazione siti a Melfi (PZ), in Via Floriano Del Zio, n. 71-73-75**, si ritiene equo e giusto stimare come canone locativo mensile, per l'immobile oggetto di pignoramento, tenuto conto della metratura, dell'esposizione e delle rifiniture ad oggi un valore pari a: **€/mq x mese € 1,4064** per l'Abitazione, **€/mq x mese € 0,8695** per il Deposito al Piano Terra, il tutto come da tabella che segue:

Valore di Locazione del Deposito ed Abitazione ubicati a Melfi (PZ), in Via Floriano Del Zio, n. 71-73-75.						
Foglio	Particella	Sub	Descrizione	Superficie commerciale mq	Valore €/mq x mese	Canone mensile
105	3191	24	Deposito Piano Terra	49,75	€ 0,00	€ 0,00
105	3191	27	Abitazione Piano Terra	103,10	€ 1,4064	€ 145,00
105	3191	27	Deposito Piano Terra	5,75	€ 0,8695	€ 5,00
Totale canone mensile di Locazione						€ 150,00

QUESITO n. 13: procedere alla valutazione di quota indivisa per gli immobili pignorati per la sola quota.

Nel caso il pignoramento abbia ad oggetto una quota indivisa, l'esperto deve procedere alla valutazione della sola quota.

L'esperto deve precisare inoltre se la quota in titolarità dell'esecutato sia suscettibile di separazione in natura (attraverso cioè la materiale separazione di una porzione di valore esattamente pari alla quota).

L'esperto deve infine chiarire già in tale sede se l'immobile risulti comodamente divisibile in porzioni di valore simile per ciascun comproprietario, predisponendo se del caso una bozza di PROGETTO DI DIVISIONE o altrimenti esprimendo compiutamente il giudizio di indivisibilità.

I beni pignorati ubicati nel Comune di Melfi (PZ) e di seguito suddivisi:

UNICO LOTTO:

- foglio 105, particella 3191, Sub 24 (Proprietà 1/1 [REDACTED]);

- foglio 105, particella 3191, Sub 27 (Proprietà 1/1 [REDACTED]).

intestati alla Sig.ra [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 Melfi (PZ) risulta che:

- Dal Certificato di Residenza, rilasciato dal competente Ufficio Anagrafe del Comune di Melfi (PZ), risulta che l'esecutata Sig.ra [REDACTED], alla data odierna, risiede [REDACTED];

- Dal Certificato di Residenza Storico, rilasciato dal competente Ufficio Anagrafe del Comune di Melfi (PZ), risulta che [REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED];

- Dal Certificato di Matrimonio, rilasciato dal competente Ufficio Anagrafe del Comune di Melfi (PZ), risulta che l'esecutata [REDACTED]

[REDACTED] in

regime di separazione dei beni.

A tal fine si allega alla presente, copia dei Certificati rilasciati dal Comune di Melfi (PZ).

Tanto si relaziona alla S.V.I., ai fini dell'adozione dei provvedimenti che si riterranno opportuni.

Si resta, come sempre, a disposizione della S.V.I. per eventuali chiarimenti o integrazioni in merito.

Pietragalla (PZ), Maggio 2026

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


[Red rectangular stamp: ORDINE DEGLI ARCHITETTI, PAESAGGISTI E CONSERVATORI, PROVINCIA DI POTENZA, Canio Romaniello, architetto, 631 sez. A]