

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

ASTE GIUDIZIARIE®
ARCH. CANIO ROMANIELLO
VIA PERUGIA, 14
85016 PIETRAGALLA (PZ)
TEL./FAX 0971/740188 -
E-mail: canioromaniello@tiscali.it

ASTE GIUDIZIARIE®

67/2024 R.G.E.

UDIENZA:
06/05/2026

ASTE GIUDIZIARIE®

AUTORITA' GIUDIZIARIA

Tribunale di Potenza Sezione Civile

Giudice designato: dott.ssa Angela ALBORINO

Causa Civile promossa da:

Contro:

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

ASTE GIUDIZIARIE®

Indice degli atti depositati

ASTE GIUDIZIARIE®

A. Nota Integrativa

B. Allegati:

1. Schede tecniche riepilogative
2. Calcolo Costo Affrancazione
3. Parcella professionale

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

Pietragalla (PZ), Aprile 2026

ASTE GIUDIZIARIE®

IL CTU
(Arch. Canio ROMANIELLO)


Romaniello
architetto
631 sez. A



ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

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

ASTE
GIUDIZIARIE®
ARCH. CANIO ROMANIELLO
VIA PERUGIA, 14
85016 PIETRAGALLA (PZ)
TEL./FAX 0971/740188 -
E-mail: canioromaniello@tiscali.it

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Nota Integrativa

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

OGGETTO: Nota Integrativa – Udienza del 06/05/2026

Tribunale di Potenza - Sezione Civile Ufficio Espropriazioni Immobiliari
67/2024 R.G.E. tra contro .

Con provvedimento della **S.V.I.**, il sottoscritto Arch. Canio ROMANIELLO, iscritto all'Albo dei Consulenti Tecnici presso codesto Tribunale, era nominato C.T.U. dal Giudice dell'esecuzione dott.ssa Angela ALBORINO, al fine di relazionare in merito ai quesiti formulati all'udienza di giuramento del 05/04/2025. In data 25/10/2025 era stata depositata la Relazione Tecnica Peritale con i relativi Allegati, per l'udienza del 19/11/2025.

La S.V.I. mediante provvedimento del 19/11/2025, mi comunicava di rendere chiarimenti sui rilievi di cui alle note scritte depositate dalla parte esegutate in data 18/11/2025.

Ciò premesso, si relaziona alla S.V.I. e si vanno ad integrare i seguenti quesiti:

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:

PRIMO LOTTO: – piena ed intera proprietà di un **Abitazione**, ubicata a Barile (PZ), in Via Acqua del Salice, n. 3, Piano Secondo, identificata in Catasto Fabbricati al foglio 8, p.lla 1628, Sub 31, e due **Depositi**, ubicati a Barile (PZ), in Via Acqua del Salice, n. 3, Piano S1, identificati in Catasto fabbricati al foglio 8, p.lla 1628, Sub 16-18. Le particelle indicate sono all'interno di un edificio condominiale identificato in Catasto Fabbricati del Comune di Barile al Foglio 8 particella 1628. La p.lla 1628 confina a nord, est e sud con la p.lla 1627, ad ovest con le p.lle 1408-1412. L'intero Fabbricato è stato edificato mediante Concessione Edilizia N. 07 del 02/07/1997, successivamente è stata presentata richiesta di Variante n. 31 del 22/10/2001. Nell'anno 2021 sull'intero fabbricato sono stati eseguiti lavori di Efficientamento Energetico Superbonus_110 mediante CILA n. Prot. 3810 del 29/07/2021. Il fabbricato presenta sia il Certificato di Agibilità rilasciato in data 02/09/2002 dal Comune di Barile, che Attestato di Prestazione Energetica (APE).

L'intero Fabbricato ricade secondo il P.R.G. del Comune di Barile nell'Ambito Urbano in “Zona C1 di Espansione”.

PREZZO BASE D'ASTA:

EURO 282.726,25 (euro duecentottantaduemilasettecentoventisei/25)

SECONDO LOTTO: – piena ed intera proprietà di un **Abitazione**, ubicata a Barile (PZ), in C.da Difesa, snc, Piano T-1, identificata in Catasto Fabbricati al foglio 3, p.lla 459, e **Terreno**, ubicato a Barile (PZ), in C.da Difesa, identificato in Catasto Terreni al foglio 3, p.lla 560. Le p.lle 459-560, contigue tra loro confina a nord, est e sud con la p.lla 559, ad ovest con la Strada Comunale del Convento Vecchio. Il fabbricato è stato realizzato all'inizio dell'800 ed ha subito lavori di ristrutturazione edilizia realizzati mediante Permesso di Costruire N. 16 del 06/07/2005 rilasciato dal Comune di Barile (PZ).

Il fabbricato presenta il Certificato di Agibilità rilasciato in data 23/04/2009 dal Comune di Barile, e non presenta alcun Attestato di Prestazione Energetica (APE).

L'intero Fabbricato ed il terreno ricadono secondo il P.R.G. del Comune di Barile nell'Ambito Extraurbano in "Zona E1 Agricola".

PREZZO BASE D'ASTA:

EURO 87.051,00 (Euro ottantasettemilacinquantuno/00)

TERZO LOTTO: – piena ed intera proprietà di **Terreni**, ubicati a Barile (PZ), in C.da Difesa, identificati in Catasto Terreni al foglio 4, p.lla 206, e al foglio 3, p.lle 64-65-66-68-223-224-279-280-287-439-559. Le particella 206 al foglio 4, confina a nord con una strada interpoderale, a sud con le p.lle 221-222-321, ad est con la p.lla 679, ad ovest con la p.lla 205; Le particelle 68-439, contigue tra loro, confinano a nord con una strada interpoderale, a sud con la strada vicinale della difesa, ad est con la p.lla 438, ad ovest con la p.lla 67; Le particelle 64-65-66-223-224-279-280-287-559, contigue tra loro, confinano a nord con una strada interpoderale, a sud con la strada vicinale della difesa, ad est con la p.lla 67, ad ovest con la p.lla 560 e la Strada Comunale del Convento Vecchio.

I terreni ricadono secondo il P.R.G. del Comune di Barile nell'Ambito Extraurbano in "Zona E1 Agricola".

PREZZO BASE D'ASTA:

EURO 101.276,25 (Euro centounomiladuecentosettantasei/25)

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 i beni pignorati sono gravati da Usi Civici e pertanto il suddetto Ente Regionale certifica che gli immobili sono da ritenersi tutti di **"natura allodiale"**, in quanto "antiche quote" del 1812 appartenenti all'ex Demanio Civico Comunale denominato Macarico.

Gli immobili pignorati al foglio n. 4, Particella n. 206, al foglio n. 3, Particelle n. 64-65-66-68-223-224-279-280-287-439-459-559-560 risultano gravati da livello e pertanto si dovrà richiedere al Comune di Barile (PZ) l'Affrancazione.

I Costi di Affrancazione da corrispondere al Comune di Barile per il SECONDO LOTTO sono pari a circa 85,00 Euro (Euro ottantacinque/00), i costi per la stipula dell'Atto di Affrancazione dal Notaio sono pari a 1.500,00 Euro (Euro millecinquecento/00), per un totale complessivo di 1.585,00 Euro (Euro millecinquecentottantacinque,00).

I Costi di Affrancazione da corrispondere al Comune di Barile per il TERZO LOTTO sono pari a circa 2.865,00 Euro (Euro duemilaottocentosessantacinque/00), i costi per la stipula dell'Atto di Affrancazione dal Notaio sono pari a 1.500,00 Euro (Euro millecinquecento/00), per un totale complessivo di 4.365,00 Euro (Euro quattromilatrecentosessantacinque,00).

I costi precedentemente specificati verranno detratti dal valore assegnato ai LOTTI.

Si allega alla presente, copia dell'attestazione rilasciata dalla Regione Basilicata.

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 (rialutazione/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 Barile (PZ), lo scrivente C.T.U., ha tenuto conto e raffrontato i prezzi con i quali mediamente nella zona sono

contratti immobiliari 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 Barile (PZ) e dal VAM (Valore Agricolo Medio) rilasciato dalla Regione Basilicata. A tal fine si allega alla presente, copia della quotazione immobiliari.

Si ribadisce che il VAM (Valore Agricolo Medio) rilasciato dalla Regione Basilicata, è soltanto un valore di riferimento per effettuare la stima dei beni, sono parametri statistici basati su medie provinciali che spesso non riflettono le peculiarità di eccellenza di microzone specifiche, come può essere un'area a forte vocazione vitivinicola come il Vulture.

Il mercato reale nella specifica zona di Barile viaggia su cifre superiori a causa della scarsa offerta di terreni di alta qualità, che presentano caratteristiche da considerarsi come maggiorazioni.

Nel caso specifico per i beni oggetto di stima, sono state considerate come maggiorazioni di tipo oggettivo, la qualità della coltura, la giacitura, l'accessibilità e la dotazione idrica, inoltre si è considerato come diminuzione di tipo oggettivo i Costi di Affrancazione.

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

VALORE PRIMO LOTTO:

Il valore di mercato attuale del lotto è quindi determinato moltiplicando la superficie di ciascun bene per il rispettivo prezzo unitario, per i Depositi al Piano S1 è stato attribuito il più probabile valore di mercato nella misura di **€/mq 475,00**, per l'Abitazione al Piano Secondo il valore di **€/mq 1.050,00**, per i Balconi al Piano Secondo il valore di **€/mq 350,00**, 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 dei Depositi ubicati a Barile (PZ), in Via Acqua del Salice, n. 3.						
Foglio	Particella	Sub	Descrizione	Sup. Commerciale mq	Valore al mq	Valore totale
8	1628	16	Deposito Piano S1	71,75	€ 475,00	€ 34.081,25
8	1628	18	Deposito Piano S1	33,50	€ 475,00	€ 15.912,50
8	1628	31	Abitazione Piano Secondo	204,75	€ 1.050,00	€ 214.987,50
8	1628	31	Balconi Piano Secondo	50,70	€ 350,00	€ 17.745,00
Totale Valore Immobile						€ 282.726,25

Per un totale complessivo del PRIMO LOTTO di:

EURO 282.726,25 (euro duecentottantaduemilasettecentoventisei/25)

Da una attenta analisi e ricerca delle quotazioni immobiliari, precedentemente citate, degli immobili aventi le stesse caratteristiche dell'**Abitazione e Depositi siti a Barile (PZ), alla Via Acqua del Salice, n. 3**, si ritiene equo e giusto stimare come canone locativo mensile, per l'immobile oggetto di pignoramento, tenuto conto della metratura, dell'esposizione e delle rifiniture ad oggi un valore pari a: €/mq x mese € **0,9501** per i Depositi al Piano S1, €/mq x mese € **1,9536** per il l'abitazione al Piano Secondo, il tutto come da tabella che segue:

Valore di Locazione dell'Appartamento e dei Depositi ubicati a Barile (PZ), in Via Acqua del Salice, n. 3.						
Foglio	Particella	Sub	Descrizione	Superficie commerciale mq	Valore €/mq x mese	Canone mensile
8	1628	16	Deposito Piano S1	71,75	€ 0,9501	€ 68,17
8	1628	18	Deposito Piano S1	33,50	€ 0,9501	€ 31,83
8	1628	31	Abitazione Piano Secondo	204,75	€ 1,9536	€ 400,00
Totale canone mensile di Locazione						€ 500,00

VALORE SECONDO 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 Terra è stato attribuito il più probabile valore di mercato nella misura di €/mq **500,00**, per l'Abitazione al Piano Primo il valore di €/mq **500,00**, per il Terrazzo al Piano Primo il valore di €/mq **165,00**, per la Cantina il valore di €/mq **150,00**, per il Terreno il valore di €/mq **2,25**, il tutto come da tabella che segue:

Valore dell'Appartamento e dei Depositi ubicati a Barile (PZ), in Via Acqua del Salice, n. 3.						
Foglio	Particella	Sub	Descrizione	Sup. Commerciale mq	Valore al mq	Valore totale
3	459	//	Abitazione Piano Terra	95,90	€ 500,00	€ 47.950,00
3	459	//	Abitazione Piano Primo	66,65	€ 500,00	€ 33.325,00
3	459	//	Terrazzo Piano Primo	28,80	€ 165,00	€ 4.752,00
3	560	//	Cantina	14,95	€ 150,00	€ 2.242,50
Totale Valore Immobile						€ 88.269,50
Valore dei Terreni ubicati a Barile (PZ), in C.da Difesa, snc.						
3	560	//	Vigneto Classe 1	1.274,00	€ 2,25	€ 2.866,50

Totale Valore Immobile € **2.866,50**

Per un totale complessivo del SECONDO LOTTO di:

EURO 91.136,00 (euro novantunomilacentotrentasei/00)

Si detrae il Costo Complessivo della Rimozione che è pari a:

EURO 2.500,00 (Euro duemilacinquecento/00)

Si detrae il Costo Complessivo dell'Affrancazione che è pari a:

EURO 1.585,00 (Euro millecinquacentottantacinque/00)

Pertanto il totale complessivo del SECONDO LOTTO è pari a:

EURO 87.051,00 (Euro ottantasettemilacinquantuno/00)

Da una attenta analisi e ricerca delle quotazioni immobiliari, precedentemente citate, degli immobili aventi le stesse caratteristiche dell'**Abitazione sita a Barile (PZ), alla C.da Difesa, snc**, 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 € 1,5379** per il l'abitazione al Piano Terra ed al Piano Primo, il tutto come da tabella che segue:

Valore di Locazione dell'Abitazione ubicata a Barile (PZ), in C.da Difesa, snc.						
Foglio	Particella	Sub	Descrizione	Superficie commerciale mq	Valore €/mq x mese	Canone mensile
3	459	//	Abitazione Piano Terra	95,90	€ 1,5379	€ 147,50
3	459	//	Abitazione Piano Primo	66,65	€ 1,5379	€ 102,50
Totale canone mensile di Locazione						€ 250,00

VALORE TERZO LOTTO:

Il valore di mercato attuale del lotto è quindi determinato moltiplicando la superficie di ciascun bene per il rispettivo prezzo unitario, per i Terreni dove è presente il Vigneto più giovane è stato attribuito il più probabile valore di mercato nella misura di **€/mq 2,75**, dove è presente il Vigneto più vecchio il valore di **€/mq 2,25**, dove è presente l'uliveto il valore di **€/mq 1,75**, il tutto come da tabella che segue:

Valore dei Terreni ubicati a Barile (PZ), in C.da Difesa, snc.						
4	206	//	Vigneto Classe 1	6.300,00	€ 2,75	€ 17.325,00

3	64	//	Vigneto Classe 1	728,00	€ 2,25	€ 1.638,00
3	65	//	Vigneto Classe 1	1.088,00	€ 2,75	€ 2.992,00
3	66	//	Vigneto Classe 1	2.008,00	€ 2,75	€ 5.522,00
3	68	//	Vigneto Uliveto Classe 2	10.209,00	€ 2,75	€ 28.074,75
3	223	//	Vigneto Classe 1	1.086,00	€ 2,25	€ 2.443,50
3	224	//	Vigneto Classe 1	968,00	€ 2,75	€ 2.662,00
3	279	//	Vigneto Classe 1	4.099,00	€ 2,25	€ 9.222,75
3	280	//	Vigneto Classe 1	6.172,00	€ 2,25	€ 13.887,00
3	287	//	Vigneto Classe 1	1.086,00	€ 2,25	€ 2.443,50
3	439	//	Vigneto Classe 1	2.093,00	€ 1,75	€ 3.662,75
3	559	//	Vigneto Classe 1	7.008,00	€ 2,25	€ 15.768,00
Totale Valore Immobile						€ 105.641,25

Per un totale complessivo del TERZO LOTTO di:

EURO 105.641,25 (euro centocinquemilaseicentoquarantuno/25)

Si detrae il Costo Complessivo dell'Affrancazione che è pari a:

EURO 4.365,00 (Euro quattromilatrecentosessantacinque/00)

Pertanto il totale complessivo del TERZO LOTTO è pari a:

EURO 101.276,25 (Euro centounomiladuecentosettantasei/25)

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

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

Pietragalla (PZ), Aprile 2026

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


