

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

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

AUTORITA' GIUDIZIARIA

Tribunale di Potenza Sezione Civile

Giudice designato: dott.ssa Annachiara DI PAOLO

LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE N. 12/2023 R.G.E.

DELLA DITTA INDIVIDUALE EDILC OST DI 

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

Indice degli atti depositati

A. Relazione Tecnica

B. Allegati:

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

Pietragalla (PZ), Febbraio 2024

IL CTU
(Arch. Canio ROMANIELLO)




Publicazione
ripubblicazione o ripro

ARCH. CARLO ROMANELLO
VIA PERUSIA, 143/016 - PIETRAGALLA (PZ)
TEL. 0971/740100 - 340/0199390

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:

- Non si sono riscontrate delle variazioni, tra la Planimetria Catastale e la Planimetria dello Stato di Fatto del Deposito in catasto al foglio 6, p.lla 572 sub 1. Lo stesso è stato autorizzato mediante Permesso di Costruire in Sanatoria n. 708/2008 e successiva Variante autorizzata con Permesso di Costruire n. 859/2009.
- Gli immobili identificati in Catasto al foglio 5, p.lle 331-492-507-541-577 ed al foglio 6, p.lle 271-371-448-571, non sono stati inseriti nei Lotti individuati in quanto si tratta di strade utilizzate dai proprietari per accedere alle loro abitazioni, poste all'interno di due parchi residenziali.

Si allega alla presente la Documentazione Fotografica dello stato dei luoghi.

ASTE
GIUDIZIARIE



Publicazione
ripubblicazione o riproduzione

ARCH. CANIO ROMANIELLO
VIA PERUCIA, 141/016 - PIETRAGALLA (PZ)
TEL. 0971/740100 - 340/019930

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.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.: Atto di Pignoramento Immobiliare, Nota di Trascrizione, Istanza di Vendita.

Dalla Nota di Trascrizione Reg. Gen. N. 12674, Reg. Part. N. 10555, Presentazione N. 6 del 27/07/2023, depositata in atti, risulta un Atto Giudiziaro del 03/07/2023 N. 27 emesso dal TRIBUNALE DI POTENZA, Atto Esecutivo o Cautelare a favore di CREDITORI LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE DELLA DITTA INDIVIDUALE [REDACTED]

Dalla Liquidazione Giudiziale depositata in atti, risulta che gli immobili oggetto del procedimento sono così costituiti:

- **FABBRICATO:** cat. C/2 ubicato a Tito (PZ), in C.da Fontana Camillo, snc, identificata in Catasto Fabbricati al Foglio 6, Particella 572, Sub 1, Atti [REDACTED]

Publicazione
ripubblicazione o ripro

ARCH. CARLO ROMANIELLO
 VIA PERUSIA, 141/1016 - PIETRAGALLA (PZ)
 TEL. 0971/740185 - 340/0199390

- [REDACTED], nato a Potenza [REDACTED] a
 Quota di Proprietà (1/1);
- **FABBRICATO:** cat. F/5 ubicato a Tito (PZ), in C.da Fontana Camillo, snc, identificata in Catasto Fabbricati al Foglio 6, Particella 572, Sub 2, Attuale [REDACTED] per la Quota di Proprietà (1/1);
 - **TERRENO:** seminativo, classe 2, ubicato a Tito (PZ), in C.da Fontana Camillo, snc, identificata in Catasto Fabbricati al Foglio 6, Particella 371, Attuale [REDACTED] per la Quota di Proprietà (1/1);
 - **TERRENO:** seminativo, classe U, ubicato a Tito (PZ), in C.da Fontana Camillo, snc, identificata in Catasto Fabbricati al Foglio 6, Particella 571, Attuale [REDACTED] per la Quota di Proprietà (1/1);
 - **TERRENO:** seminativo, classe 2, ubicato a Tito (PZ), in C.da Fontana Camillo, snc, identificata in Catasto Fabbricati al Foglio 6, Particella 448, Attuale [REDACTED] per la Quota di Proprietà (1/1);
 - **TERRENO:** seminativo, classe 2, ubicato a Tito (PZ), in C.da Fontana Camillo, snc, identificata in Catasto Fabbricati al Foglio 6, Particella 419, Attuale [REDACTED] per la Quota di Proprietà (1/1);
 - **TERRENO:** seminativo, classe 2, ubicato a Tito (PZ), in C.da Fontana Camillo, snc, identificata in Catasto Fabbricati al Foglio 6, Particella 271, Attuale [REDACTED] per la Quota di Proprietà (1/6/25);
 - **TERRENO:** seminativo, classe 3, ubicato a Tito (PZ), in Via Macchia, snc, identificata in Catasto Fabbricati al Foglio 5, Particella 577, Attuale [REDACTED] per la Quota di Proprietà (1/1);
 - **TERRENO:** seminativo, classe 3, ubicato a Tito (PZ), in Via Macchia, snc, identificata in Catasto Fabbricati al Foglio 5, Particella 541, Attuale [REDACTED]

Publicazione
 ripubblicazione o riproduzione

ARCH. CANIO ROMANIELLO
 VIA PERUSIA, 143/5016 - PIETRAGALLA (PZ)
 TEL. 0971/740185 - 340/0199390

[REDACTED] per la
 Quota di Proprietà (1/1);

- **TERRENO:** seminativo, classe 3, ubicato a Tito (PZ), in Via Macchia, snc, identificata in Catasto Fabbricati al Foglio 5, Particella 492, Attuale [REDACTED]

[REDACTED] per la
 Quota di Proprietà (1/1);

- **TERRENO:** seminativo, classe 3, ubicato a Tito (PZ), in Via Macchia, snc, identificata in Catasto Fabbricati al Foglio 5, Particella 507, Attuale [REDACTED]

[REDACTED] per la
 Quota di Proprietà (1/1);

- **TERRENO:** seminativo, classe 3, ubicato a Tito (PZ), in Via Macchia, snc, identificata in Catasto Fabbricati al Foglio 5, Particella 579, Attuale [REDACTED]

[REDACTED] per la
 Quota di Proprietà (1/1);

- **TERRENO:** seminativo, classe 3, ubicato a Tito (PZ), in Via Macchia, snc, identificata in Catasto Fabbricati al Foglio 5, Particella 331, Attuale [REDACTED]

[REDACTED] per la
 Quota di Proprietà (1/1);

Considerata la destinazione d'uso, nonché l'ubicazione geografica ed i servizi di comunicazione, gli immobili sono stati da me C.T.U accorpati in un **QUATTRO LOTTI**, in modo da rendere più appetibile i beni sul mercato e agevolare la vendita e soprattutto in modo da attribuire un giusto valore di vendita. I Quattro Lotti risultano così strutturati:

PRIMO LOTTO:

- **Fabbricato ubicato a Tito (PZ), in Via Fontana Camillo, snc, in Catasto al foglio 6, particelle 572, Sub 1, Piano S1, cat. C/2, Classe 3, Consistenza 112 mq, intestato a [REDACTED].**
Quota di Proprietà (1/1);
- **Terreno ubicato a Tito (PZ), in Via Fontana Camillo, snc, in Catasto al foglio 6, particella 571, Classe U, ha 00.01.65, intestato a [REDACTED].**
per la Quota di Proprietà (1/1).

confina a nord con la p.lla 352, a sud con la p.lla 382, ad est con Via Fontana Camillo, ad ovest con la p.lla 353.

Publicazione
 ripubblicazione o riproduzione

ARCH. CANIO ROMANIELLO
VIA PERUGIA, 143/016 - PIETRAGALLA (PZ)
TEL. 0971/740100 - 340/069930

SECONDO LOTTO:

- **Fabbricato ubicato a Tito (PZ), in Via Fontana Camillo, snc, in Catasto al foglio 6, particelle 572, Sub 2, Piano T, cat. F/5, consistenza 127 mq intestato a [REDACTED] [REDACTED] Quota di Proprietà (1/1).**

confina a nord con la p.lla 352, a sud ed est con la p.lla 571, ad ovest con la p.lla 353.

TERZO LOTTO:

- **Terreno ubicato a Tito (PZ), in Via Fontana Camillo, snc, in Catasto al foglio 6, particella 419, Classe 2, ha 00.02.42, intestato a [REDACTED] [REDACTED] per la Quota di Proprietà (1/1).**

confina a nord con la Via Fontana Camillo, a sud con la p.lla 416, ad est con la p.lla 370, ad ovest con la p.lla 418.

QUARTO LOTTO:

- **Terreno ubicato a Tito (PZ), in Via Macchia, snc, in Catasto al foglio 5, particella 579, Classe 3, ha 00.02.53, intestato a [REDACTED] [REDACTED] per la Quota di Proprietà (1/1).**

confina a nord ed ovest con la Via Macchia, a sud ed est con la p.lla 741.

N.B.: I restanti immobili identificati in Catasto al foglio 5, p.lle 331-492-507-541-577 ed al foglio 6, p.lle 271-371-448-571, non sono stati inseriti nei Lotti individuati in quanto si tratta di strade utilizzate dai proprietari per accedere alle loro abitazioni, poste all'interno di due parchi residenziali. Si allega alla presente la Documentazione Fotografica dello stato dei luoghi.

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 in

Publicazione
ripubblicazione o ripro

ARCH. CANIO ROMANIELLO
 VIA PERUCIA, 141/5016 - PIETRAGALLA (PZ)
 TEL. 0971/740188 - 340/069980

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.

PRIMO LOTTO:

- Deposito ubicato a Tito (PZ), in Via Fontana Camillo, snc, foglio 6, particella 572, Sub 1, Piano S1 ([REDACTED] per la Quota di proprietà 1/1).

Il deposito è ubicata nel Comune di Tito (PZ), in Via Fontana Camillo, snc, realizzato in cemento armato con copertura piana disposto su di un unico livello. All'immobile si accede tramite un cancello scorrevole in ferro che da su via Fontana Camillo. All'interno del deposito si accede tramite un portone con apertura verso l'esterno realizzato in materiale coibentato, ed un portone con apertura verso l'interno realizzato in alluminio con vetro camera. All'interno è composto da tre ambienti ed un piccolo bagno di servizio, presenta un'altezza interna di 2,30 m. Il deposito è dotato di impianto elettrico, le porte interne sono in legno, i pavimenti interni sono realizzati con mattonelle in gress e presenta tinteggiatura interna delle pareti. Il deposito non si trova in buono stato di manutenzione, pertanto necessita di una serie di interventi di manutenzione. Il deposito allo stato attuale è utilizzato ([REDACTED] come deposito attrezzi e materiali a servizio della sua attività, in quanto risulta creatore dell'esecutate Sig. ([REDACTED]

- Terreno ubicato a Tito (PZ), in Via Fontana Camillo, snc, foglio 6, particella 571, Incolto Produttivo Classe U, ha 00.01.65 ([REDACTED] per la Quota di proprietà 1/1).

Il terreno è ubicato nel Comune di Tito (PZ), in Via Fontana Camillo, snc, in una zona residenziale. Al terreno si accede tramite un cancello scorrevole in ferro che da su via Fontana

Publicazione
 ripubblicazione o ripro

ARCH. CANO ROMANELLO
VIA PERUGIA, 14 85016 - PIETRAGALLA (PZ)
TEL. 0971/740188 - 347/769989

Camillo, ed è ad uso esclusivo del deposito identificato in catasto al foglio 6, p.la 572, posto al suo interno. Il terreno è recintato lungo i lati sud ed est mediante un muretto in c.a. sormontato da una ringhiera in ferro, mentre lungo il lato nord ed il lato ovest è presente un muro in c.a che lo divide dai lotti adiacenti. Il terreno risulta essere pianeggiante, con una buona struttura e tessitura, ed un andamento pressoché regolare.



Figura 1 - Ingresso Deposito

Deposito ubicato a Tito (PZ), in Via Fontana Camillo, snc.						
Foglio	Particella	Qualità e classe	Intestazione Catastale		Rendita	
6	572	C/2 Classe 3, Piano Terra Sub 1 Consistenza 112 mq	[REDACTED] (proprietà)		€	104,12
Terreno ubicato a Tito (PZ), in Via Fontana Camillo, snc.						
Foglio	Particella	Qualità e classe	Superficie	Intestazione Catastale	Rendita domenicale	Rendita agrario
6	571	Incolto Produttivo Classe U	Ha 00.01.65	[REDACTED] (proprietà)	€ 0,03	€ 0,02

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

Publicazione
ripubblicazione o riproduzione

ARCH. CANIO ROMANIELLO
VIA PERUGIA, 14 85016 - PIETRAGALLA (PZ)
TEL. 0971/340188 - 3477699890

Deposito ubicato a Tito (PZ), in Fontana Camillo, snc.			
Descrizione	Mq lordi	Coef. Abbattimento	Mq netti
Superficie lorda Deposito Piano Terra	125,20	1,00	125,20
Superficie totale			125,20

SECONDO LOTTO:

- **Lastrico Solare ubicato a Tito (PZ), in Via Fontana Camillo, snc, foglio 6, particella 572, Sub 2, Piano Terra** () per la Quota di proprietà 1/1).

Il Lastrico Solare è ubicato nel Comune di Tito (PZ), in Via Fontana Camillo, snc, nello stato di fatto è la copertura piana del deposito indicato in catasto al foglio 6, particella 572, sub. 1 (primo lotto). Al Lastrico Solare si accede tramite un cancello scorrevole in ferro che da su via Fontana Camillo, ed è al servizio dell'abitazione indicata in catasto al foglio 6 p.lle 351-352. Sul Lastrico Solare è stata realizzato un giardino, e lungo il perimetro è recintato da un muretto in c.a. sormontato da una ringhiera metallica. Il Lastrico Solare allo stato attuale è utilizzato dalla Sig.ra () in quanto risulta creditrice dell'esecutate Sig. ()



Figura 2 - Lastrico Solare.

Publicazione
ripubblicazione o ripro

ARCH. CANO ROMANELLO
VIA PERUGIA, 14 85016 - PIETRAGALLA (PZ)
TEL. 0976/740188 - 347/7699890

Lastrico Solare ubicato a Tito (PZ), in Via Fontana Camillo, snc.				
Foglio	Particella	Qualità e classe	Intestazione Catastale	Rendita
6	572	F5, Piano I Sub 2 Consistenza 127 mq	[REDACTED] (spinta)	€ /l

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

Lastrico Solare ubicato a Tito (PZ), in Fontana Camillo, snc.			
Descrizione	Mq lordi	Coef. Abbattimento	Mq netti
Superficie lorda Lastrico Solare Piano Primo	125,20	1,00	125,20
		Superficie totale	125,20

TERZO LOTTO:

- Terreno ubicato a Tito (PZ), in Via Fontana Camillo, snc, in Catasto al foglio 6, particella 419, intestato a [REDACTED] Quota di Proprietà (1/1).

Il terreno è ubicato nel Comune di Tito (PZ), alla Fontana Camillo, all'interno del parco residenziale, è facilmente raggiungibile da via Fontana Camillo. Il terreno presenta una pendenza verso sud-est, con una buona struttura e tessitura.



Figura 3 - Terreno edificabile.

Publicazione
ripubblicazione o riproduzione

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

Allo stato attuale il terreno nel suo complesso non presenta manufatti e/o colture varie, e ricade, secondo l'attuale P.R.G. del Comune di Tito in area destinata a **Zona Extraurbana a normativa differenziata a prevalenza agricola** risultando a tutti gli effetti un terreno edificabile, così come descritto in maniera più specifica al quesito n. 6.

Terreno ubicato a Tito (PZ), in Via Fontana Camillo, SNC.						
Foglio	Particella	Qualità e classe	Superficie	Intestazione Catastale	Reddito deminuzionale	Reddito agrario
6	419	Seminativo Classe 2	Ha 00,0242	[REDACTED] (prid4)	€ 0,37	€ 0,25

QUARTO LOTTO:

- Terreno ubicato a Tito (PZ), in Via Fontana Camillo, SNC, in Catasto al foglio 5, particella 579, intestato a [REDACTED] per la Quota di Proprietà (1/1).

Il terreno è ubicato nel Comune di Tito (PZ), alla Via Macchia, posta lungo la strada di accesso privata, in una zona di tipo residenziale. Il terreno presenta una pendenza verso sud-est, con una buona struttura e tessitura. Il terreno risulta un'area relitta e pertanto non edificabile in quanto lo stesso terreno è stato asservito (La volumetria disponibile è stata utilizzata totalmente) precedentemente.



Figura 4 - Terreno (Area Relitta).

Publicazione
ripubblicazione o ripro

ARCH. CANIO ROMANIELLO
VIA PERUGIA, 143/5016 - PIETRAGALLA (PZ)
TEL. 0971/740188 - 340/069989

Allo stato attuale il terreno nel suo complesso non presenta manufatti e/o colture varie, e ricade, secondo l'attuale P.R.G. del Comune di Tito in area destinata a **Zona Extraurbana a normativa differenziata a prevalenza agricola (Area DUP C1)** risultando a tutti gli effetti un terreno edificabile, così come descritto in maniera più specifica al quesito n. 6.

Terreno ubicato a Tito (PZ), in Via Fontana Camillo, snc.						
Foglio	Particella	Qualità e classe	Superficie	Intervento Catastale	Reddito dominiale	Reddito agrario
5	579	Semiotivo Classe 3	Ha 00.02.53	[REDACTED] metri	€ 0,25	€ 0,24

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.l.a 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.l.a 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.

Publicazione
ripubblicazione o ripro

ARCH. CANIO ROMANIELLO
VIA PERUZZIA, 143/5016 - PIETRAGALLA (PZ)
TEL. 0971/740188 - 340/0699390

PRIMO LOTTO:

Descrizione attuale dei beni (fabbricati).

- Deposito ubicato a Tito (PZ), in Via Fontana Camillo, snc, in Catasto al foglio 6, particelle 572, Sub 1, Piano T, ed intestato a [REDACTED] per la Quota di Proprietà (1/1);
- Terreno ubicato a Tito (PZ), in Via Fontana Camillo, snc, in Catasto al foglio 6, particella 571, ed intestato a [REDACTED] per la Quota di Proprietà (1/1).

SECONDO LOTTO:

Descrizione attuale dei beni (fabbricati).

- Lastrico Solare ubicato a Tito (PZ), in Via Fontana Camillo, snc, in Catasto al foglio 6, particelle 572, Sub 2, Piano T, ed intestato a [REDACTED] per la Quota di Proprietà (1/1).

TERZO LOTTO:

Descrizione attuale dei beni (fabbricati).

- Terreno ubicato a Tito (PZ), in Via Fontana Camillo, snc, in Catasto al foglio 6, particella 419, ed intestato a [REDACTED] per la Quota di Proprietà (1/1).

QUARTO LOTTO:

Descrizione attuale dei beni (fabbricati).

- Terreno ubicato a Tito (PZ), in Via Macchia, snc, in Catasto al foglio 5, particella 579, ed intestato a [REDACTED] per la Quota di Proprietà (1/1).

PRIMO LOTTO:

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

- Deposito ubicato a Tito (PZ), in Via Fontana Camillo, snc, in Catasto al foglio 6, particelle 572, Sub 1, Piano T, ed intestato a [REDACTED] per la Quota di Proprietà (1/1);
- Terreno ubicato a Tito (PZ), in Via Fontana Camillo, snc, in Catasto al foglio 6, particella 571, ed intestato a [REDACTED] per la Quota di Proprietà (1/1).

SECONDO LOTTO:

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

- Lastrico Solare ubicato a Tito (PZ), in Via Fontana Camillo, snc, in Catasto al foglio 6, particelle 572, Sub 2, Piano T, ed intestato a [REDACTED] per la Quota di Proprietà (1/1).

TERZO LOTTO:

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

- Terreno ubicato a Tito (PZ), in Via Fontana Camillo, snc, in Catasto al foglio 6, particella 419, ed intestato a [REDACTED] per la Quota di Proprietà (1/1).

Publicazione
ripubblicazione o riproduzione



ARCH. CANIO ROMANIELLO
VIA PERUSIA, 143/5016 - PIETRAGALLA (FZ)
TEL. 0971/740188 - 340/669980

QUARTO LOTTO:

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

- Terreno ubicato a TITO (BZ) in Via Macchia, snc, in Catasto al foglio 5, particella 579, ed intestato 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



Publicazione
ripubblicazione o riproduzione

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

PLANIMETRIA CATASTALE

PIANTA PIANO TERRA

Sup. Lorda: 125,20 mq

Sup. Utile: 110,15 mq



Figura 5 - Planimetria Catastale Deposito, Foglio 6, p.la 572, Sub 1.

Publicazione
ripubblicazione o ripro

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

PLANIMETRIA STATO DI FATTO

PIANTA PIANO TERRA

Sup. Lorda: 125,20 mq

Sup. Utile: 110,15 mq

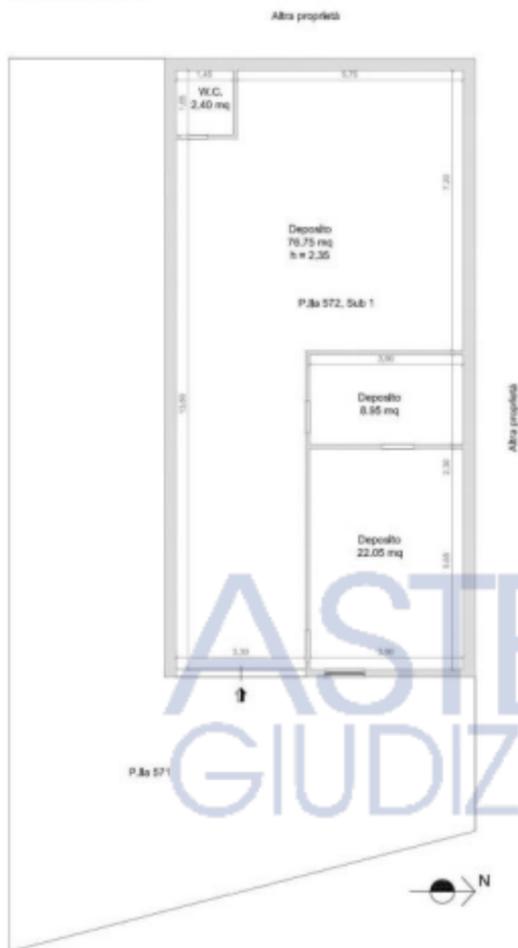


Figura 6 - Planimetria Stato di Fatto Deposito, Foglio 6, p.la 572, Sub 1.

Publicazione
ripubblicazione o ripro

ARCH. CANIO ROMANIELLO
 VIA PERUGIA, 143/5016 - PIETRAGALLA (PZ)
 TEL. 0971/740188 - 340/069980

Non si sono riscontrate delle variazioni, tra la Planimetria Catastale e la Planimetria dello Stato di Fatto del Deposito in catasto al foglio 6, p.lla 572 sub 1. Lo stesso è stato autorizzato mediante Permesso di Costruire in Sanatoria n. 708/2008 e successiva Variante autorizzata con Permesso di Costruire n. 859/2009.

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 **Deposito e Terreno**, ubicata a Tito (PZ), in Via Fontana Camillo, snc, Piano T, identificati in catasto al foglio 6, p.lle 571 e 572 (Sub 1), confinano a nord con la p.lla 352, a sud con la p.lla 382, ad est con Via Fontana Camillo, ad ovest con la p.lla 353.

Il Deposito è stato edificato mediante Permesso di Costruire in Sanatoria n. 708/2008 e successiva Variante autorizzata con Permesso di Costruire n. 859/2009 rilasciate dal Comune di Tito.

Il Deposito ed il Terreno ricade secondo il P.R.G. del Comune di Tito in area destinata a **Zona Extraurbana a normativa differenziata a prevalenza agricola** (Area Distretto DUP C1).

PREZZO BASE D'ASTA EURO 50.905,00 (Euro cinquantamilanovecentocinque/00);

SECONDO LOTTO: – piena ed intera proprietà di un **Lastrico Solare**, ubicata a Tito (PZ), in Via Fontana Camillo, snc, Piano 1, identificati in catasto al foglio 6, p.lle 572 (Sub 2), confina a nord con la p.lla 352, a sud ed est con la p.lla 571, ad ovest con la p.lla 353.

Il Lastrico è stato edificato mediante Permesso di Costruire in Sanatoria n. 708/2008 e successiva Variante autorizzata con Permesso di Costruire n. 859/2009 rilasciate dal Comune di Tito.

Il Lastrico Solare ricade secondo il P.R.G. del Comune di Tito in area destinata a **Zona Extraurbana a normativa differenziata a prevalenza agricola** (Area Distretto DUP C1).

PREZZO BASE D'ASTA EURO 25.040,00 (Euro venticinquemilaquaranta/00);

TERZO LOTTO: – piena ed intera proprietà di un **Terreno Edificabile**, ubicato a Tito (PZ), in Via Fontana Camillo, snc, identificati in catasto al foglio 6, p.lla 419, confina a nord con la Via Fontana Camillo, a sud con la p.lla 416, ad est con la p.lla 370, ad ovest con la p.lla 415.

Publicazione
 ripubblicazione o ripro

ARCH. CANIO ROMANIELLO
VIA PERUCCIA, 143/5016 - PIETRAGALLA (PZ)
TEL. 0971/740188 - 340/069980

Il Terreno ricade secondo il P.R.G. del Comune di Tito in area destinata a **Zona Extraurbana a normativa differenziata a prevalenza agricola** (Area Distretto DUP C1).

PREZZO BASE D'ASTA EURO 4.840,00 (Euro quattromilaottocentoquaranta/00);

QUARTO LOTTO: – piena ed intera proprietà di un **Terreno**, ubicato a Tito (PZ), in Via Macchia, snc, identificati in catasto al foglio 5, p.lla 579, confina a nord ed ovest con la Via Macchia, a sud ed est con la p.lla 741. Il terreno risulta essere un'area relitta e pertanto non edificabile

Il Terreno ricade secondo il P.R.G. del Comune di Tito in area destinata a **Zona Extraurbana a normativa differenziata a prevalenza agricola** (Area Distretto DUP C1).

PREZZO BASE D'ASTA EURO 1.265,00 (Euro milleduecentosessantacinque/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 eseguito, 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.

QUATTRO LOTTI – STORICO VENTENNALE

Il Sig. C. [REDACTED] diventato titolare degli immobili come si evince dalla seguente cronistoria:

1 – Nel ventennio, il terreno censito al foglio 6, p.lla 26 (che ha originato il mappale 122, poi 268, divenuto 310 per frazionamento del 12/01/2004, sul quale è stato edificato il fabbricato urbano oggetto della presente relazione peritale), figura di S. [REDACTED] a Tito il

04/11/1968, trascritto il 20/12/1968 ai numeri 26476/51466, in data 10/12/1968, trascritto il 20/12/1968 ai numeri 26476/51466, riservandosi l'usufrutto pari ad 1/2

Ciascuno, con diritto reciproco di accrescimento, hanno donato il terreno censito al foglio 6, p.lla 122, alla figlia [REDACTED] codice fiscale [REDACTED]

[REDACTED] ID, per la nuda proprietà per atto di donazione a rogito [REDACTED] [REDACTED]

Publicazione
ripubblicazione o ripro

ARCH. CANIO ROMANIELLO
 VIA PERUSIA, 143/016 - PIETRAGALLA (PZ)
 TEL. 0971/740188 - 340/069980

data 18/09/1990, Repertorio numero 8798, trascritto il 05/10/1990 ai numeri 12395/10748. In morte di [REDACTED] i diritti pari ad 1/2 dell'usufrutto lui spettanti si sono accresciuti all'usufrutto del coniuge [REDACTED] la piena proprietà del terreno censito al foglio 6, p.lia 268 è pervenuta a [REDACTED], nato a Potenza [REDACTED] coniugato in regime di separazione dei beni, per atto di compravendita a rogito Notaio Incoronata COVIELLO, in data 21/12/2006, Repertorio numero 27476, trascritto il 10/01/2007 ai numeri 807/612.

2 - Atto di Compravendita per Notaio Vittoria Clara di Picerno (PZ) in data 19/11/2010, ai numeri 19337/14469; le Sig.re [REDACTED], rispettivamente la prima per il diritto di nuda proprietà e la seconda per il diritto di usufrutto vitalizio e solidalmente per l'intero, con ogni garanzia di legge, vendono e trasferiscono ai Sig.ri [REDACTED], che, nella predetta sua qualità di titolare della ditta individuale "edil [REDACTED] in Tito (PZ) alla via San Vito, civico numero 152, codice fiscale e numero di iscrizione al registro delle imprese di potenza [REDACTED] numero r.e.a. 117051, partita [REDACTED] che in buona fede, accettano ed acquistano, il primo per la quota di 4/5 (quattro quinti) ed i secondi, quali coniugi in regime di comunione legale dei beni, per la quota di 1/5 (un quinto) la piena proprietà della seguente consistenza immobiliare ubicata nel Comune di Tito (PZ) alla contrada Fontana Camillo le consistenze immobiliari di cui all'oggetto si intendono trasferite alla parte acquirente a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trovano, con tutte le accessioni, gli accessori, le azioni, le dipendenze, le pertinenze, le ragioni e le servitù derivanti dallo stato dei luoghi e dai titoli di provenienza ai quali si fa espresso rinvio. In particolare, con l'esistente servitù di passaggio esercitabile con ogni mezzo: meccanico e/o a piedi, oltre che di tubazioni in genere atte a garantire e fornire servizi utili e necessari ai realizzandi manufatti, a carico dei terreni riportati in catasto al foglio 6 particelle 312, 313, 330 e 329 (fondo servente) ed a favore dei terreni riportati in catasto al foglio 6 particelle 306, 327, 397, 399, 401, 403, 405 e 409 (fondo dominante).

3 - Atto Unilaterale d'Obbligo Edilizio per Notaio Vittoria Clara di Picerno in data 19/11/2010, ai numeri 19338/14470; le Sig.re A [REDACTED] rispettivamente la prima per il diritto di nuda proprietà e la seconda per il diritto di usufrutto vitalizio e solidalmente per l'intero, con ogni garanzia di legge, vendono, in favore della particella numero 306 del foglio 6 di proprietà del Sig.ri [REDACTED] nella predetta sua qualità della ditta individuale denominata "edil [REDACTED] servente in Tito

Publicazione
 ripubblicazione o ripro

ARCH. CANIO ROMANIELLO
VIA PERUSIA, 143/016 - PIETRAGALLA (PZ)
TEL. 0971/740100 - 340/0699390

(PZ) alla via San Vito civico numero 152, codice fiscale e numero di iscrizione al registro delle imprese di Potenza [REDACTED] partita iva [REDACTED] la quota di 4/5 (quattro quinti) e dei signori [REDACTED] e [REDACTED] per la quota di un quinto (1/5), i quali, ciascuno per quanto di rispettiva spettanza accettano, la seguente zona di terreno ubicata nel Comune di Tito alla contrada Fontana Camillo, della consistenza catastale di metri quadrati millecinquecentotré (1.503), confinante con beni della parte alienante per più lati, salvo altri, riportata nel catasto dei terreni del comune di Tito al foglio 6, particella 314, seminativo, classe 2, are 15,03 R.D. Euro 2,33, R.A. Euro 1,55, in ditta conforme alle risultanze dei pubblici registri immobiliari come accertato dal notaio. La parte disponente, dichiara che la situazione di fatto della consistenza immobiliare in oggetto e' perfettamente conforme ai dati catastali della stessa sopra menzionati e a quanto risulta dal foglio di mappa depositato in catasto che in copia trovasi allegato al presente atto sotto la lettera "a". La detta disponibilità ai fini urbanistici viene concessa fino alla concorrenza di metri quadrati 1.503 (millecinquecentotré). le signore [REDACTED] dichiarano di asservire, come con il presente atto asservono, la detta zona di terreno al fine di permettere la realizzazione di una maggiore volumetria sulla particella numero 306 del foglio 6 di proprietà dei [REDACTED] Citta' di Tito, Rosa. Pertanto, le stesse cedenti Sig.re ANTONIA [REDACTED] possono richiedere successivi permessi di costruire sulla detta zona asservita sfruttando la capacità volumetrica relativa alla particella medesima e sempre che, alla luce dei vigenti strumenti urbanistici o quelli che in avvenire il Comune di Tito dovesse applicare, risultasse esaurita l'utilizzazione del relativo indice di fabbricabilità fondiaria, con salvezza in caso di ricostruzione ed indipendentemente da qualsiasi successivo frazionamento e passaggio di proprietà.

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.

Publicazione
ripubblicazione o ripro

ARCH. CANIO ROMANIELLO
 VIA PERUGIA, 141/5016 - PIETRAGALLA (FZ)
 TEL. 0971/740188 - 340/069989

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.

- **PRIMO LOTTO:** Deposito in Catasto al foglio 6, part. 572, Sub 1, e Terreno in Catasto al foglio 6, p.lla 571. Il Deposito è stato edificato mediante Permesso di Costruire in Sanatoria n. 708/2008 e successiva Variante autorizzata con Permesso di Costruire n. 859/2009 rilasciate dal Comune di Tito.

DESTINAZIONE URBANISTICA DELL'AREA DI SEDIME DELL'IMMOBILE:

L'area di seguito descritta ricade, in base al vigente R.U., nelle Seguenti Ambito di riferimento:

- Foglio n. 6, particelle nn. 571-572, ricadono secondo il P.R.G. del Comune di Tito in area destinata a **Zona Extraurbana a normativa differenziata a prevalenza agricola** (Area Distretto DUP C1).

- **SECONDO LOTTO:** Lastrico Solare in Catasto al foglio 6, part. 572, Sub 2. Il Lastrico Solare è stato edificato mediante Permesso di Costruire in Sanatoria n. 708/2008 e successiva Variante autorizzata con Permesso di Costruire n. 859/2009 rilasciate dal Comune di Tito.

DESTINAZIONE URBANISTICA DELL'AREA DI SEDIME DELL'IMMOBILE:

L'area di seguito descritta ricade, in base al vigente R.U., nelle Seguenti Ambito di riferimento:

- Foglio n. 6, particelle nn. 572, ricadono secondo il P.R.G. del Comune di Tito in area destinata a **Zona Extraurbana a normativa differenziata a prevalenza agricola** (Area Distretto DUP C1).

Publicazione
 ripubblicazione o ripro

ARCH. CANIO ROMANIELLO
VIA PERUGIA, 143/5016 - PIETRAGALLA (FZ)
TEL. 0971/740188 - 340/669980

- **TERZO LOTTO: Terreno in Catasto al foglio 6, part. 419.** Il terreno risulta essere un lotto edificabile.

DESTINAZIONE URBANISTICA DELL'AREA DI SEDIME DELL'IMMOBILE:

L'area di seguito descritta ricade, in base al vigente R.U., nelle Seguenti Ambito di riferimento:

- Foglio n. 6, particelle nn. 419, ricadono secondo il P.R.G. del Comune di Tito in area destinata a **Zona Extraurbana a normativa differenziata a prevalenza agricola** (Area Distretto DUP C1).

- **QUARTO LOTTO: Terreno in Catasto al foglio 5, part. 579.** Il terreno risulta essere un'area relitta e pertanto non edificabile.

DESTINAZIONE URBANISTICA DELL'AREA DI SEDIME DELL'IMMOBILE:

L'area di seguito descritta ricade, in base al vigente R.U., nelle Seguenti Ambito di riferimento:

- Foglio n. 5, particelle nn. 579, ricadono secondo il P.R.G. del Comune di Tito in area destinata a **Zona Extraurbana a normativa differenziata a prevalenza agricola** (Area Distretto DUP C1).

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.

Publicazione
ripubblicazione o riproduzione

- 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 risultano le seguenti formalità pregiudizievoli:

- **IPOTECA VOLONTARIA** iscritta il 27/09/2007 ai numeri 21070/5849 per Euro 1.800.000,00 (Euro unmilioneottocentomila,00) a garanzia di mutuo edilizio per Euro 900.000,00 (Euro novecentomila), concesso da [REDACTED] con sede in Roma, codice fiscale 06978161005 con atto a rogito Notaio ANTONIO SGOBBO in data 26/09/2007. Registro numero 41467, concesso ad [REDACTED] titolare della [REDACTED] annotato di frazionamento in quota in data 27/12/2010 ai numeri 21361/2201 con il quale il fabbricato censito al foglio 6, p.lla 374 è stata assegnata la quota mutuo di Euro 80.000,00 (Euro ottantamila,00) e quota ipoteca di Euro 160.000,00 (Euro centosessantamila,00) contro [REDACTED] nato a Potenza (PZ) [REDACTED]
- **NOTA DI TRASCRIZIONE N. 4159/430** del 25/03/2011 derivante da Decreto Ingiuntivo, Pubblico Ufficiale Tribunale sede Potenza (PZ) rep. n. 2502 del 09/09/2009 a favore di [REDACTED] (domicilio ipotecario eletto a Potenza - Via N. Sauro 52 C/o [REDACTED] codice [REDACTED] 42 Y, [REDACTED] relativamente all'unità negoziale n. 1 per diritto di proprietà per la quota di 1/1 - Capitale

Publicazione
ripubblicazione o ripro

- di Euro 10.764,18 (Euro diecimilasettecentosessantaquattro,18) Ipoteca di Euro 20.000,00 (Euro ventimila,00);
- **NOTA DI ISCRIZIONE N. 4208/291** del 01/04/2014 derivata da Decreto Ingiuntivo, Pubblico Ufficiale Tribunale sede Potenza (PZ), rep. n. 1791 del 14/02/2014 a favore di [REDACTED] (Cecario eletto) contro [REDACTED] (comarca [REDACTED] numero di [REDACTED] codice fiscale S [REDACTED]), relativamente all'unità negoziale n. 1 per diritto di proprietà per la quota di 1/1 - Capitale di Euro 80.000,00 (Euro ottantamila,00) Ipoteca di Euro 87.500,00 (Euro ottantasettemilacinquecento,00);
 - **NOTA DI TRASCRIZIONE N. 12063/10249** del 12/07/2016 derivante da Azione di Rivendicazione, a rogito Notaio Tribunale sede Potenza (PZ), rep. n. 1 del 21/06/2016 a favore di [REDACTED] contro [REDACTED] relativamente all'unità negoziale n. 1 per diritto di proprietà per la quota di 1/1;
 - **IPOTECA LEGALE** iscritta il 13/07/2018 ai numeri 11437/1293 a [REDACTED] per Euro 164.988,42 (Euro centosessantamilaquattrocentoottantaotto,42) (Euro [REDACTED]) nato a Potenza (PZ) [REDACTED] relativamente all'unità negoziale n. 1 per diritto di proprietà per la quota di 1/1;
 - **NOTA DI TRASCRIZIONE N. 17148/13079** del 05/10/2009, pignoramento immobiliare [REDACTED] (PZ) il 09/08/2009 [REDACTED] in catasto al foglio 6, p.lle 372-369 per diritto di proprietà per la quota di 1/1;
 - **NOTA DI TRASCRIZIONE N. 2928/2465** del 27/02/2020, pignoramento immobiliare a favore di [REDACTED] contro [REDACTED] (comarca [REDACTED] numero di [REDACTED] codice fiscale S [REDACTED]), relativamente agli immobili in catasto al foglio 6, p.lle 374 per diritto di proprietà per la quota di 1/1;
 - **NOTA DI TRASCRIZIONE N. 13191/11153** del 24/08/2022, decreto trasferimento immobili a favore di [REDACTED] relativamente agli immobili in catasto al foglio 6, p.lle 369 per diritto di proprietà per la quota di 1/1;
 - **IPOTECA GIUDIZIALE** iscritta il 07/06/2023 ai numeri 9516/697 a favore di [REDACTED] di Euro 64.000,00 (Euro sessantaquattromila,00) e Capitale Totale di Euro 120.000,00 (Euro centoventottomila,00) [REDACTED] relativamente agli immobili in catasto al foglio 6, p.lle 369 per diritto di proprietà per la quota di 1/1;

Publicazione
ripubblicazione o riproduzione



- **NOTA DI TRASCRIZIONE N. 12674/10555** iscritta il 27/07/2023 Sentenza Dichiarativa della Liquidazione Giudiziale a favore di **CREDITORI LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE DELLA DITTA INDIVIDUALE** [REDACTED]
[REDACTED]
iscritta al foglio 6, p.lle 572 (Sub 1-2)-371-571-448-419-374-271 per diritto di proprietà per la quota di 1/1;
- Non sono presenti provvedimenti impositivi derivanti da vincoli storico-artistici;
- non sono presenti provvedimenti impositivi derivanti da Piano Regolatore e di qualsiasi natura;

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

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

Dall'esame della documentazione depositata agli atti, dai dati di trascrizione del pignoramento di cui è procedimento e dalle ricerche effettuate presso i Registri dell'Agenzia del Demanio, non risulta che i beni pignorati, ubicati nel Comune di Tito (PZ), alla Via Fontana Camillo, n. 126, in Catasto al foglio 6, Particella 571 - 572 (Sub 1-2) - 419 ed alla Via Macchia, snc, in Catasto al foglio 5, Particella 579, 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,

Publicazione
ripubblicazione o riproduzione

ARCH. CARLO ROMANELLO
VIA PERUSIA, 143/016 - PIETRAGALLA (FZ)
TEL. 0971/740185 - 347/0199390

a seguito di Ispezione Ipotecaria, depositato agli atti della procedura 12/2023 R.G.E., non risulta che i beni pignorati siano gravati da alcun censo, livello ed alcun tipo di uso civico pertanto risulta che il debitore pignorato, il Sig. [REDACTED] esercita il suo diritto sul bene in quanto proprietari dello stesso.

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 e dalle ricerche effettuate presso gli Uffici del Registro dell'Agenzia delle Entrate di cui gli immobili oggetto della procedura 12/2023 R.G.E. sono parte integrante, risulta che:

- Non sono presenti ulteriori procedimenti giudiziari civili relativi al cespite pignorato oltre quelli descritti al Quesito n. 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

Publicazione
ripubblicazione o ripro

ARCH. CANIO ROMANIELLO
 VIA PERUCIA, 143/016 - PIETRAGALLA (PZ)
 TEL. 0971/740100 - 340/069990

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 scelta 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 confrontato 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:

Publicazione
 ripubblicazione o ripro

ARCH. CANIO ROMANIELLO
VIA PERUGIA, 143/016 - PIETRAGALLA (PZ)
TEL. 0971/740100 - 340/069980

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 il Deposito al Piano Terra è stato attribuito il più probabile valore di mercato nella misura di €/mq 400,00, per il terreno il valore di €/mq 5,00 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 del Deposito ubicato a Tito (PZ), in Via Fontana Camillo, snc.						
Foglio	Particella	Sub	Descrizione	Sup. Commerciale mq	Valore al mq	Valore totale
6	572	1	Deposito Piano Terra	125,20	€ 400,00	€ 50.080,00
Valore del Terreno ubicato a Tito (PZ), in Via Fontana Camillo, snc.						
6	571		incanto Produttivo Classe U	165,00	€ 5,00	€ 825,00
Totale Valore Immobile						€ 50.905,00

Per un totale complessivo del PRIMO LOTTO di:

€ 50.905,00 (euro cinquantamilanovecentocinque/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 il Lastrico Solare al Piano Primo è stato attribuito il più probabile valore di mercato nella misura di €/mq 200,00, 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 del Lastrico Solare ubicato a Tito (PZ), in Via Fontana Camillo, snc.						
Foglio	Particella	Sub	Descrizione	Sup. Commerciale mq	Valore al mq	Valore totale
6	572	1	Lastrico Solare Piano Primo	125,20	€ 200,00	€ 25.040,00
Totale Valore Immobile						€ 25.040,00

Per un totale complessivo del SECONDO LOTTO di:

€ 25.040,00 (euro venticinquemilaquaranta/00)

Publicazione
ripubblicazione o ripro

ARCH. CANIO ROMANIELLO
VIA PERUGIA, 143/5016 - PIETRAGALLA (PZ)
TEL. 0971/740188 - 340/069989

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 il Terreno è stato attribuito il più probabile valore di mercato nella misura di €/mq 20,00, 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 del Terreno Edificabile ubicato a Tito (PZ), in Via Fontana Camillo, snc.						
Foglio	Particella	Sub	Descrizione	Sup. Commerciale mq	Valore al mq	Valore totale
6	419	#	Seminativo Classe 2 (Lotto edificabile)	242,00	€ 20,00	€ 4.840,00
Totale Valore Immobiliare						€ 4.840,00

Per un totale complessivo del TERZO LOTTO di:

€ 4.840,00 (euro quattromilaottocentoquaranta,00)

VALORE QUARTO LOTTO:

Il valore di mercato attuale del lotto è quindi determinato moltiplicando la superficie di ciascun bene per il rispettivo prezzo unitario, per il Terreno è stato attribuito il più probabile valore di mercato nella misura di €/mq 5,00, 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 del Terreno (Area Relitto) ubicato a Tito (PZ), in Via Macchia, snc.						
Foglio	Particella	Sub	Descrizione	Sup. Commerciale mq	Valore al mq	Valore totale
5	579	#	Seminativo Classe 2 (Area Relitto)	233,00	€ 5,00	€ 1.265,00
Totale Valore Immobiliare						€ 1.265,00

Per un totale complessivo del QUARTO LOTTO di:

€ 1.265,00 (euro milleduecentosessantacinque,00)

Publicazione
ripubblicazione o riproduzione

ARCH. CANIO ROMANIELLO
VIA PERUSIA, 143/5016 - PIETRAGALLA (PZ)
TEL. 0971/740188 - 340/669939

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 6, p.lla 572, Sub 1 e P.lla 571; (proprietà 1/1)
- foglio 6, p.lla 572, Sub 2; (proprietà 1/1)
- foglio 6, p.lla 419; (proprietà 1/1)
- foglio 5, particelle 579; (proprietà 1/1)

intestati al Sig. [REDACTED] stati pignorati per i diritti di proprietà indicati precedentemente del [REDACTED] Paolo.

Gli immobili pignorati ed oggetto della liquidazione giudiziale 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 Picerno (PZ) risulta che:

- Dal Certificato di Residenza Storico, rilasciato dal competente Ufficio Anagrafe del Comune di Picerno (PZ), risulta che l'esecutate Sig. [REDACTED] alla data della Liquidazione Giudiziale (27/07/2023), risiedeva nel Comune di Picerno (PZ) in Strada Fossa di Serralta, n. 1/A;
- Dal Certificato di Residenza, rilasciato dal competente Ufficio Anagrafe del Comune di Tito (PZ), risulta che l'esecutate Sig. [REDACTED], alla data odierna, risiede nel Comune di Picerno (PZ) in Strada Fossa di Serralta, n. 1/A;
- Dal Certificato di Residenza Storico, rilasciato dal competente Ufficio Anagrafe del Comune di Picerno (PZ), risulta che l'esecutate Sig. [REDACTED] è iscritto

Publicazione
ripubblicazione o ripro

ARCH. CANO ROMANIELLO
VIA PERUGIA, 14 85016 - PIETRAGALLA (PZ)
TEL. 0971/740188 - 347/769880

all'anagrafe della popolazione residente in Picerno (PZ) **dalla 20-06-2008 ad oggi**, per
immigrazione avvenuta dal Comune di Tito (Prat. N. 28/2008);

- Dal Certificato di Matrimonio, rilasciato dal competente Ufficio Anagrafe del Comune di Picerno (PZ), risulta che l'esecutata Sig. [REDACTED] ha contratto matrimonio con la Sig. [REDACTED] in **regime di Separazione dei Beni**.

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 2024

Il C.T.U.

(Arch. Canio ROMANIELLO)


[Red rectangular stamp: ROMANIELLO ARCHITETTO, Romanello ARCHITETTO, 631 sez. A]

ASTE
GIUDIZIARIE



Publicazione
ripubblicazione o riproduzione