

ARCH. CANIO ROMANIELLO

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

STUDIO DI PROGETTAZIONE
ARCH. CANIO ROMANIELLO

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

ASTE
GIUDIZIARIE®

N. 38/2022 R.G.
UDIENZA:
24/01/2024

ASTE
GIUDIZIARIE®

AUTORITA' GIUDIZIARIA

ASTE
GIUDIZIARIE®

Tribunale di Potenza Sezione Civile

ASTE
GIUDIZIARIE®

Giudice designato: dott.ssa Annachiara DI PAOLO

Causa Civile promossa da:

[REDACTED]

Contro:

[REDACTED]

ASTE
GIUDIZIARIE®

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

ASTE
GIUDIZIARIE®

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 Lavello (PZ)
6. Attestazioni e Quotazioni Immobiliari
7. Verbali d'accesso
8. Spese Documentate
9. Fondo Spese Iniziale
10. Parcella Professionale

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Pietragalla (PZ), Gennaio 2024

ASTE
GIUDIZIARIE®

IL CTU
Arch. Canio ROMANIELLO
[Signature]
Romaniello
architetto
sez. [REDACTED]

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ARCH. CANIO ROMANIELLO



**STUDIO DI PROGETTAZIONE
ARCH. CANIO ROMANIELLO**



Relazione Tecnica



Firmato Da: ROMANIELLO CANIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: be2daef177634a4eb470075b090e15



OGGETTO: Tribunale di Potenza - Sezione Civile Ufficio Espropriazioni Immobiliari

Numero di Ruolo Generale 32//2022 Tra

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 Annachiara DI PAOLO, al fine di relazionare in merito ai quesiti formulati all'udienza di giuramento del 01/07/2023.

Esaminata la documentazione depositata agli atti, insieme alla Dott.ssa [REDACTED] [REDACTED] delegato dal Notaio Francesco CARRETTA, nominato custode giudiziario, del compendio immobiliare pignorato nella procedura esecutiva in oggetto, fissavamo per il giorno 10 del mese di Luglio 2023 alle ore 10.30 il primo accesso ai luoghi oggetto del Procedimento, immobili ubicati nel Comune di Lavello (PZ), in Via Francesco Domenico Guerrazzi, n. 21-23-25, ove si invitavano le parti a presenziare alle attività.

All'ora suddetta del giorno in parola, sui luoghi oggetto di procedimento si è presentata la

[REDACTED], residente a [REDACTED]

[REDACTED], identificata a mezzo documento d'identità rilasciato dal [REDACTED]

[REDACTED], la quale risulta nella materiale disponibilità dell'immobile ed ha consentito l'accesso all'immobili oggetto di pignoramento, permettendo la verifica dello stato dei luoghi, le misurazioni ed il rilievo fotografico.

Le suddette operazioni peritali terminavano alle ore 11.30.



OSSERVAZIONI PRELIMINARI:

1 – Particella 1393, sub 1: Il sub 1 identificato catastalmente come A/4 di 1 vano, nello stato di fatto presenta una superficie utile di mq 28,35 ed è utilizzato come garage. Pertanto bisogna effettuare una variazione catastale per aggiornare la sua destinazione d'uso.

2 – Particella 1393, sub 6: Il sub 6 identificato catastalmente come A/4 di 1,5 vani su due livelli, nello stato di fatto presenta una diversa distribuzione degli spazi interni e risulta essere utilizzato come ingresso all'abitazione posta al Piano Primo. Al suo interno è presente una scala che serve i vari livelli del fabbricato (Piano Primo e Piano Sottotetto non oggetto di pignoramento). Al piano primo, catastalmente era presente un piccolo terrazzo che attualmente è stato inglobato all'interno del sub 9.

Pertanto bisogna effettuare una variazione catastale per aggiornare la diversa distribuzione degli spazi interni e trasformare catastalmente l'attuale vano scale in un bene comune non censibile.

3 – Particella 1393, sub 9 e particella 1394, sub 12: le due particelle con i relativi sub sono identificate catastalmente come due magazzini e locali di deposito, ma allo stato attuale sono stati accorpati andando di fatto a realizzare l'abitazione dove risiede l'esecutante con il suo nucleo familiare. Risulta pertanto una diversa distribuzione degli spazi interni. Inoltre all'interno del sub 9 è stato accorpati parte del sub 6 (dove risultava esserci il terrazzo, andando a realizzare un piccolo cucinino). Le modifiche apportate sono state autorizzate mediante il rilascio della Concessione Edilizia n. 03/2003 e successiva Variante in Corso d'opera Permesso di Costruire n. 103/2004, hanno comportano un cambio di destinazione d'uso dei due sub, una diversa distribuzione degli spazi interni ed un aumento della volumetria.

Pertanto bisogna effettuare una variazione catastale per fondere le unità immobiliari e aggiornare la diversa distribuzione degli spazi interni.

Il preventivo relativo ai costi di accatastamento delle unità immobiliari sopra descritte (sub 01 - sub 06 - sub 09 - sub 12) è pari ad Euro 3.000,00.

Si specifica inoltre che gli importi elencati precedentemente non verranno computati all'interno del valore complessivo da assegnare al suddetto Lotto.

4 – A seguito di sopralluogo eseguito si è riscontrata la presenza di un locale sottotetto, realizzato mediante sopraelevazione del fabbricato, autorizzato mediante il rilascio della

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

RISPOSTA AI QUESITI:

QUESITO N. 1:

Identificare i diritti reali ed i beni oggetto del pignoramento. L'esperto deve precisare quali siano i diritti reali (piena proprietà; nuda proprietà; usufrutto; intera proprietà; quota di ½, ¼; ecc.) ed i beni oggetto del pignoramento. In ordine al primo profilo (diritti reali pignorati), l'esperto deve precisare se il diritto reale indicato nell'atto di pignoramento corrisponda a quello in titolarità dell'esecutato in forza dell'atto d'acquisto trascritto in suo favore. In ordine al secondo profilo (beni pignorati), in risposta al presente quesito l'esperto deve precisare unicamente l'oggetto del pignoramento assumendo come riferimento i dati di identificazione catastale indicati nell'atto di pignoramento (senza procedere alla descrizione materiale del bene, descrizione alla quale dovrà invece procedersi separatamente in risposta al quesito n. 2). In ogni caso, l'esperto deve assumere come dati di riferimento unicamente l'indicazione del comune censuario, foglio, p.lla e sub catastali. I dati di altro tipo (rendita catastale; classamento; ecc.) e le relative modifiche non devono essere presi in considerazione dall'esperto. In particolare, quindi, le variazioni intercorse quanto alla rendita; classamento; ecc. non devono essere riportate nel testo della relazione. In risposta a tale quesito, l'esperto deve poi procedere alla formazione – sulla base delle caratteristiche dei beni pignorati ed in ogni caso in modo da assicurare la maggiore appetibilità sul mercato degli stessi – di uno o più lotti per la vendita, indicando per ciascun immobile compreso nel lotto almeno tre confini ed i dati di identificazione catastale. I confini del bene devono essere menzionati con precisione, preferibilmente mediante l'esatta indicazione dei dati catastali degli immobili confinanti (foglio, p.lla, sub) od altri elementi certi (ad esempio: via; strada; ecc.).

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

Dalla Nota di Trascrizione Reg. Gen. N. [REDACTED] Reg. Part. N. [REDACTED], Presentazione N. [REDACTED] del [REDACTED], depositata in atti, risulta un Atto Giudiziario del [REDACTED] N. [REDACTED] emesso dal [REDACTED], Atto Esecutivo o Cautelare a favore di [REDACTED]

Dalla Certificazione Notarile depositata in atti, risulta che gli immobili oggetto del pignoramento sono così costituiti:

- **ABITAZIONE:** cat. A/4 ubicata a Lavello (PZ), in Via Francesco Domenico Guerrazzi, n. 23, identificato in Catasto Fabbricati al Foglio 47, Particella 1393 subalterno 1, Attuale



proprietario [REDACTED] per la Piena proprietà (1/1);

- **ABITAZIONE:** cat. A/4 ubicata a Lavello (PZ), in Via Francesco Domenico Guerrazzi, n. 21, identificato in Catasto Fabbricati al Foglio 47, Particella 1393 subalterno 6, Attuale proprietario [REDACTED] per la Piena proprietà (1/1);
- **MAGAZZINI E LOCALI DI DEPOSITO:** cat. C/2 ubicata a Lavello (PZ), in Via Francesco Domenico Guerrazzi, n. 23, identificato in Catasto Fabbricati al Foglio 47, Particella 1393 subalterno 9, Attuale proprietario [REDACTED] (1/1);
- **MAGAZZINI E LOCALI DI DEPOSITO:** cat. C/2 ubicata a Lavello (PZ), in Via Francesco Domenico Guerrazzi, n. 25, identificato in Catasto Fabbricati al Foglio 47, Particella 1394 subalterno 12, Attuale proprietario [REDACTED] per la Piena proprietà (1/1);

Considerata la destinazione d'uso, nonché l'ubicazione geografica ed i servizi di comunicazione degli immobili sopra descritti ed oggetto del pignoramento, gli stessi sono stati da me C.T.U accorpatis in un **UNICO LOTTO**, in modo da rendere più appetibili i beni sul mercato e agevolarne la vendita e soprattutto in modo da attribuire un giusto valore di vendita.

I quattro Lotti composti dai soli immobili risultano così strutturati:

UNICO LOTTO:

- **Abitazione ubicata a Lavello (PZ), in Via Francesco Domenico Guerrazzi, n. 23,** in Catasto al foglio 47, particella 1393, Sub 1, Piano T, A/4, classe 06, Consistenza 1 vano, rendita € 44,42, intestato a [REDACTED] **per la Piena proprietà (1/1);**
- **Abitazione ubicata a Lavello (PZ), in Via Francesco Domenico Guerrazzi, n. 21,** in Catasto al foglio 47, particella 1393, Sub 6, Piano T-1, A/4, classe 07, Consistenza 1,5 vani, rendita € 77,47, intestato a [REDACTED] **per la Piena proprietà (1/1);**
- **Magazzini e Locali di Deposito ubicati a Lavello (PZ), in Via Francesco Domenico Guerrazzi, n. 23,** in Catasto al foglio 47, particella 1393, Sub 9, Piano 1, C/2, classe 06, Consistenza 25 mq, rendita € 56,81, intestato a [REDACTED] **per la Piena proprietà (1/1);**
- **Magazzini e Locali di Deposito ubicati a Lavello (PZ), in Via Francesco Domenico Guerrazzi, n. 25,** in Catasto al foglio 47, particella 1394, Sub 12, Piano 1,

C/2, classe 06, Consistenza 35 mq, rendita € 79,53, intestato a [REDACTED]

per la Piena proprietà (1/1);

Il Fabbricato al foglio 47, particella 1393, confina a nord con la p.lla 1392, a sud con Via Francesco Domenico Guerrazzi, ed est con la p.lla 1394, ad ovest con la p.lla 1390; Il Fabbricato al foglio 47, particella 1394, confina a nord con la Via Niccolò Machiavelli, a sud con Via Francesco Domenico Guerrazzi, ed est con la p.lla 1396, ad ovest con le p.lle 1392-1393.

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.

LOTTO UNICO:

- Garage ubicato a Lavello (PZ), in Via Domenico Francesco Guerrazzi, n. 23, identificata catastalmente al foglio 47, particella 1393, sub 1 (ex A/4) [REDACTED] [REDACTED] per la Piena proprietà 1/1).

L'immobile è ubicato nel Comune di Lavello (PZ), in Via Domenico Francesco Guerrazzi, n. 23. L'immobile oggetto del pignoramento è individuato catastalmente come segue: Particella 1393 sub 1 (Abitazione), ma nello stato di fatto il locale in oggetto è adibito a garage. Il locale è di proprietà [REDACTED]. È collocato al Piano Terra del fabbricato e si accede mediante una saracinesca in metallo, che è posta lungo Via Guerrazzi. Internamente il garage presenta un'altezza di 3,30 m. Il locale è dotato di energia elettrica, il pavimento è realizzato in battuto di cemento e non presenta intonaco interno alle pareti. Il Garage, nella parte interna si trova in discreto stato di manutenzione, necessita pertanto di interventi di completamento ed attualmente risulta occupato dall'esecutate.



Figura 1 – Garage Via Francesco Domenico Guerrazzi, n. 23



- Abitazione (vano scala) ubicata a Lavello (PZ), in Via Domenico Francesco Guerrazzi, n. 21, identificata catastalmente al foglio 47, particella 1393, sub 6 [REDACTED] per la Piena proprietà 1/1).

L'immobile è ubicato nel Comune di Lavello (PZ), in Via Domenico Francesco Guerrazzi, n. 21, ed è individuato catastalmente come segue: Particella 1393 sub 6 (Abitazione), allo stato attuale funge da vano scala a servizio dell'appartamento posto al Piano Primo e Piano Sottotetto. All'interno del locale è presente una scala in c.a. che serve tutti i livelli del fabbricato ed è collegato al Garage al Piano Terra mediante una porta in pvc posta sul lato destro. L'ambiente è pavimentato mediante mattonelle in cotto e la scala è rivestita in marmo, è dotato di impianto elettrico e nella parte interna si trova in buono stato di manutenzione.



Figura 2 – Vano Scala di Accesso all'Abitazione, Via Francesco Domenico Guerrazzi, n. 21

- Abitazione ubicata a Lavello (PZ), in Via Domenico Francesco Guerrazzi, n. 25, identificata catastalmente al foglio 47, particella 1393, sub 9 (ex C/2) e particella 1394, sub 12 (ex C/2) [REDACTED]

L'immobile è ubicato nel Comune di Lavello (PZ), in Via Domenico Francesco Guerrazzi, n. 25, ed è individuato catastalmente come segue: Particella 1393 sub 9 (Magazzini e Locali di

Deposito), particella 1394, Sub 12 (Magazzini e Locali di Deposito). Nello stato di fatto questi due sub descritti compongono l'abitazione dove risiede l'esecutata

L'intero fabbricato è realizzato in muratura portante e si sviluppa su tre livelli, presenta una copertura a falda. All'abitazione posta al Piano Primo si accede tramite un portone che affaccia lungo Via Domenico Francesco Guerrazzi ed una scala interna in c.a individuata catastalmente come la p.lla 1393 sub 6 (descritta precedentemente). L'appartamento è composto da un soggiorno/pranzo, un piccolo cucinino, un locale ripostiglio, due bagni e due camere da letto, di cui quella patronale presenta un piccolo balcone con affaccio su Via Guerrazzi. L'appartamento è dotata di impianto elettrico, di impianto di riscaldamento con caldaia a gas e radiatori in ghisa, l'altezza interna è 2,80 m. Le porte interne sono in legno, gli infissi sono in pvc con vetro singolo, il sistema di oscuramento avviene tramite avvolgibili in pvc, presenta tinteggiatura interna delle pareti. I pavimenti sono realizzati in mattonelle di gres, mentre nei bagni sono presenti rivestimenti in piastrelle di ceramica. L'appartamento è dotato di una buona esposizione, ben illuminato con una buona visuale panoramica, nella parte interna si trova in buono stato di manutenzione, lo stesso dicasi per la parte esterna.



Figura 3 - Fabbricato Via Francesco Domenico Guerrazzi, n. 21-23-25

Il Fabbricato presenta anche un piano sottotetto, sopraelevazione realizzata mediante Concessione Edilizia n. 03/2003 e successiva variante in corso d'opera Permesso di Costruire n. 103/2004, rilasciata dal Comune di Lavello [REDACTED].

Il locale posto al piano sottotetto non è oggetto di pignoramento ed è di proprietà [REDACTED]. È composto da due locali ed un bagno di servizio ha una Superficie Lorda di mq 63,10. Il locale è dotato di impianto elettrico e di impianto di riscaldamento con radiatori in ghisa, l'altezza interna è variabile, da un massimo di 2,55 m fino ad un minimo di 0,75 m. I pavimenti sono realizzati in mattonelle di gres, mentre nel bagno sono presenti rivestimenti in piastrelle di ceramica. Il locale è dotato di una buona esposizione, ben illuminato grazie alla presenza di un lucernario ed un abbaino, con una buona visuale panoramica, nella parte interna si trova in un discreto stato di manutenzione, lo stesso dicasi per la parte esterna.

Abitazione e Locali di deposito ubicati a Lavello (PZ), in Via Francesco Domenico Guerrazzi, n. 21-23-25.				
Foglio	Particella	Qualità e classe	Intestazione Catastale	Rendita
47	1393	A/4 classe 06 Sub 1 1 vani	[REDACTED] (1/1 proprietà)	€ 44,42
47	1393	A/4 classe 07 Sub 6 1,5 vani	[REDACTED] (1/1 proprietà)	€ 77,47
47	1393	C/2 classe 06 Sub 9 25 mq	[REDACTED] (1/1 proprietà)	€ 56,81
47	1394	C/2 classe 06 Sub 12 35 mq	[REDACTED] (1/1 proprietà)	€ 79,53

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

Abitazione e Garage ubicati a Lavello (PZ), in Via Francesco Domenico Guerrazzi, n. 21-23-25.			
Descrizione	Mq netti	Coef. Abbattimento	Mq netti
Superficie Lorda Garage Piano Terra	33,10	1,00	33,10
Superficie Lorda Abitazione (vano scala) Piano Terra	15,85	1,00	15,85
Superficie Lorda Abitazione Piano Primo	86,35	1,00	86,35
Superficie Lorda Balcone Piano Primo	1,95	1,00	1,95
Superficie Totale			137,25

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.

LOTTO UNICO:*Descrizione attuale dei beni (fabbricati).*

Garage ubicato a Lavello (PZ), in Via Francesco Domenico Guerrazzi, n. 23, indicato in Catasto Fabbricati al foglio 47, particella 1393, Sub 1, Piano T, A/4, ma attualmente risulta un garage ed è intestato a [REDACTED] per la proprietà (1/1);

Vano Scala interna di accesso all'abitazione posta al piano primo ubicata a Lavello (PZ), in Via Francesco Domenico Guerrazzi, n. 21, indicata in Catasto Fabbricati al foglio 47, particella 1393, Sub 6, Piano T-1, A/4, ma attualmente risulta una scala interna che serve tutti i livelli del fabbricato e permette l'accesso all'appartamento pignorato, intestata a [REDACTED] per la proprietà (1/1);

Abitazione ubicata a Lavello (PZ), in Via Francesco Domenico Guerrazzi, n. 25, indicata in Catasto Fabbricati al foglio 47, particella 1393, Sub 9, Piano 1, C/2, ma attualmente risulta un

appartamento dove risiede l'esecutata ed intestato a [REDACTED] per la proprietà (1/1);

Abitazione ubicata a Lavello (PZ), in Via Francesco Domenico Guerrazzi, n. 25, indicata in Catasto Fabbricati al foglio 47, particella 1394, Sub 12, Piano 1, C/2, ma attualmente risulta un appartamento dove risiede l'esecutata ed intestato a [REDACTED] per la proprietà (1/1);

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

Abitazione ubicata a Lavello (PZ), in Via Francesco Domenico Guerrazzi, n. 23, in Catasto Fabbricati al foglio 47, particella 1393, Sub 1, Piano T, A/4, adibito ad abitazione ed intestato a [REDACTED] per la proprietà (1/1);

Abitazione ubicata a Lavello (PZ), in Via Francesco Domenico Guerrazzi, n. 21, in Catasto Fabbricati al foglio 47, particella 1393, Sub 6, Piano T-1, A/4, adibito ad abitazione ed intestato a [REDACTED] per la proprietà (1/1);

Magazzini e Locali di Deposito ubicati a Lavello (PZ), in Via Francesco Domenico Guerrazzi, n. 23, in Catasto Fabbricati al foglio 47, particella 1393, Sub 9, Piano 1, C/2, adibito a deposito ed intestato a [REDACTED] per la proprietà (1/1);

Magazzini e Locali di Deposito ubicati a Lavello (PZ), in Via Francesco Domenico Guerrazzi, n. 25, in Catasto Fabbricati al foglio 47, particella 1394, Sub 12, Piano 1, C/2, adibito a deposito ed intestato a [REDACTED] per la proprietà (1/1);

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

I dati indicati nell'atto del pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali hanno individuato gli immobili, rappresentandone la storia catastale del compendio pignorato.

PLANIMETRIE CATASTALI

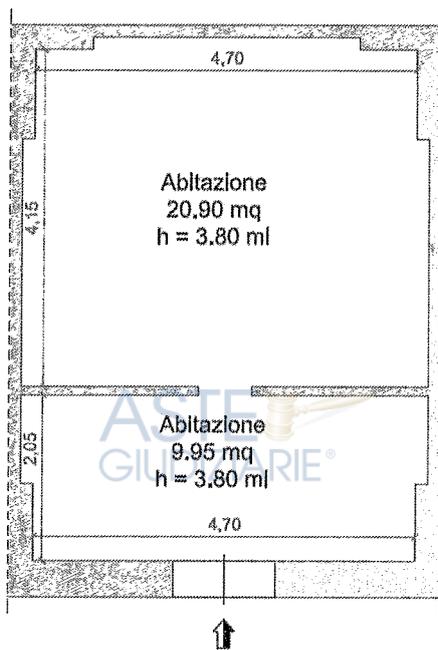
PIANTA PIANO TERRA_Foglio 47, p.lla 1393, Sub. 1

Sup. Lorda Abitazione: 37.35 mq

Sup. Utile Abitazione: 30.85 mq

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Figura 4 - Planimetria Catastale Foglio 47, p.lla 1393, sub 1 – Piano Terra

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

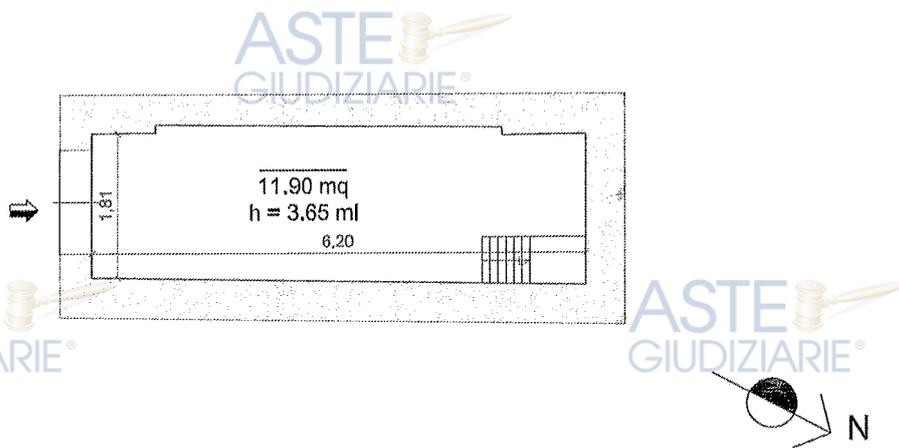
ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

PIANTA PIANO TERRA_Foglio 47, p.IIa 1393, Sub. 6

Sup. Lorda Abitazione: 20.25 mq

Sup. Utile Abitazione: 11.90 mq



PIANTA PIANO PRIMO_Foglio 47, p.IIa 1393, Sub. 6

Sup. Lorda Abitazione: 14.80 mq

Sup. Utile Abitazione: 8.75 mq

Sup. Terrazzo: 3.55 mq

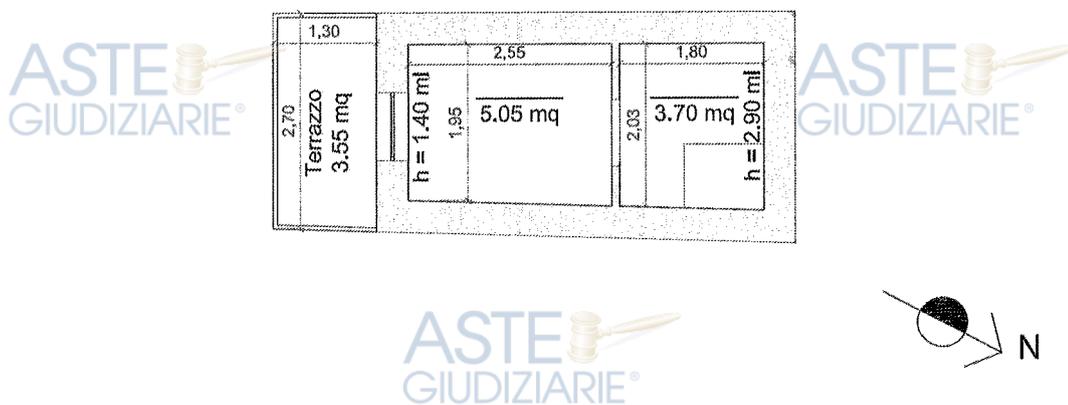


Figura 5 - Planimetria Catastale Foglio 47, p.IIa 1393, sub 6 – Piano T-1

PIANTA PIANO PRIMO_Foglio 47, p.Ila 1393, Sub. 9

Sup. Lorda Deposito: 36.85 mq

Sup. Utile Deposito: 22.95 mq

Sup. Terrazzo: 7.10 mq

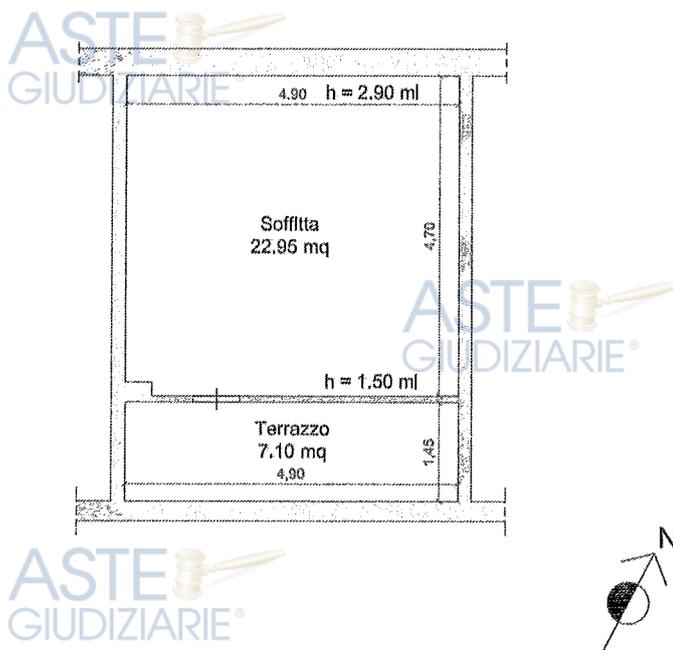


Figura 6 - Planimetria Catastale Foglio 47, p.Ila 1393, sub 9 – Piano 1

PIANTA PIANO PRIMO_Foglio 47, p.Ila 1394, Sub. 12

Sup. Lorda Deposito: 50.40 mq

Sup. Utile Deposito: 34.50 mq

Sup. Terrazzo: 6.30 mq

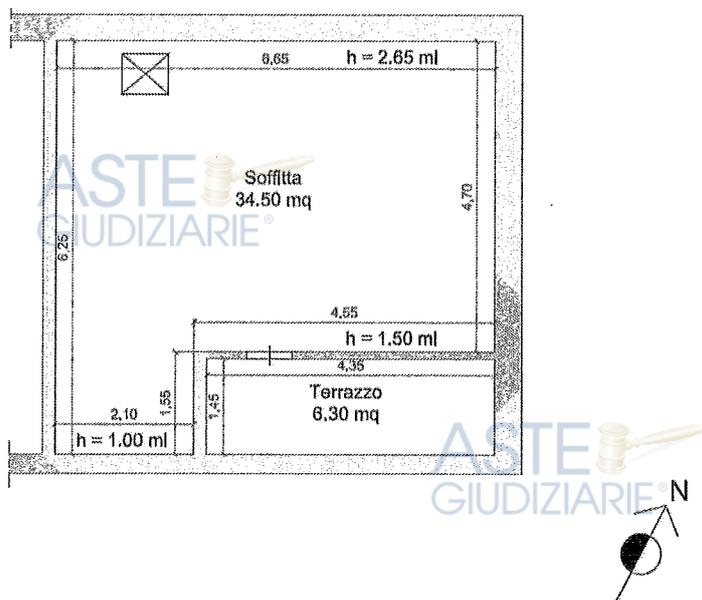


Figura 7 - Planimetria Catastale Foglio 47, p.Ila 1394, sub 12 – Piano 1

PLANIMETRIE STATO DI FATTO

PIANTA PIANO TERRA

Sup. Utile Garage: 28.35 mq

Sup. Utile Ing. Abitazione: 9.60 mq

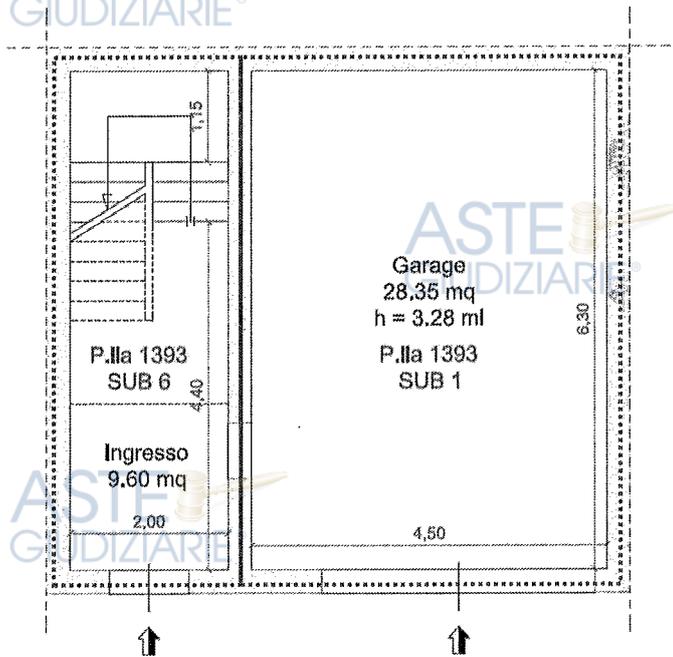


Figura 8 - Planimetria Stato di Fatto Foglio 47, p.Illa 1393, sub 1-6 - Piano Terra



PIANTA PIANO PRIMO

Sup. Utile Abitazione: 72.10 mq

Sup. Utile Balcone: 1.95 mq

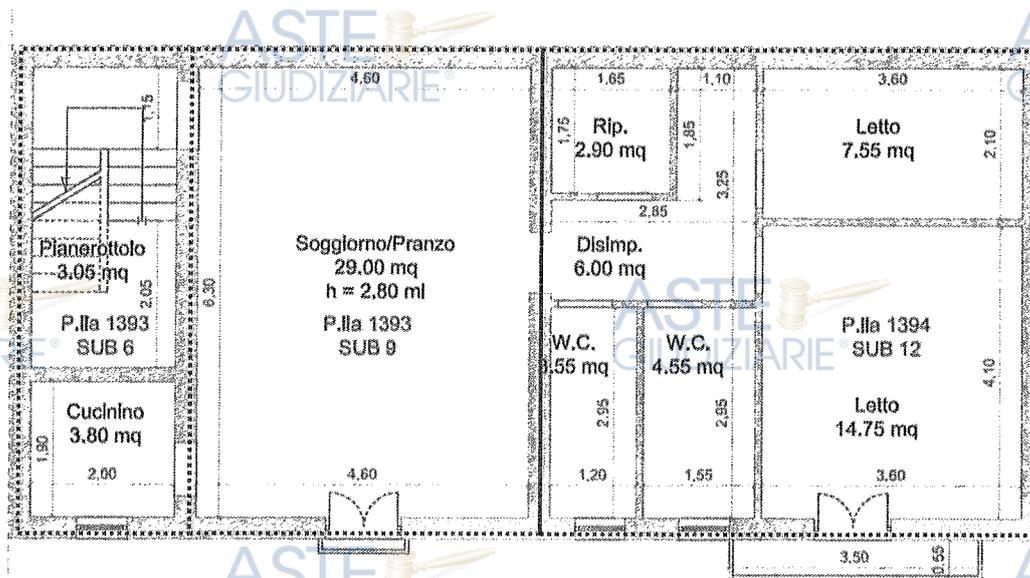


Figura 9 - Planimetria Stato di Fatto Foglio 47, p.Ila 1393, sub 6-9, p.Ila 1394, sub 12 – Piano 1

PIANTA PIANO SOTTOTETTO

Sup. Utile Sottotetto: 53.50 mq

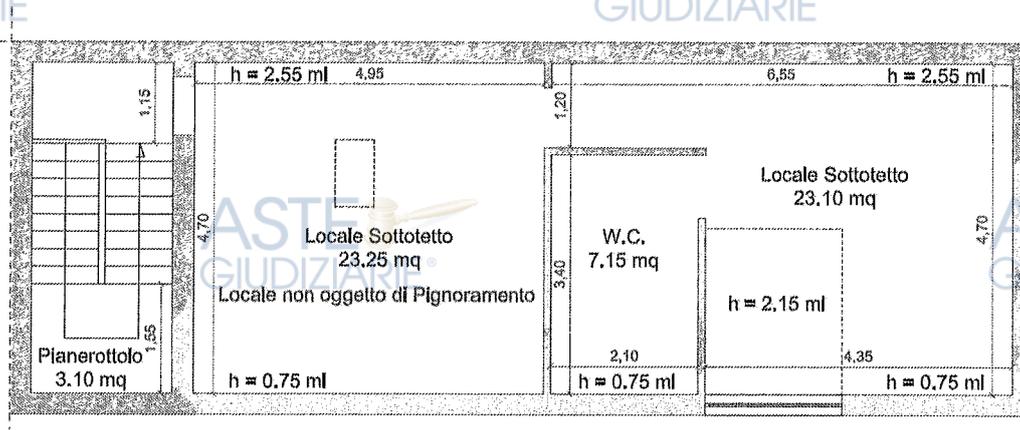


Figura 10 - Planimetria Stato di Fatto– Piano Sottotetto non oggetto di pignoramento

Si sono riscontrate delle variazioni tra la Planimetria dello Stato Reale dei luoghi e la Planimetria Catastale, le suddette sono di seguito descritte:

1 – Particella 1393, sub 1: Il sub 1 identificato catastalmente come A/4 di 1 vano, nello stato di fatto presenta una superficie utile di mq 28,35 ed è utilizzato come garage. Pertanto bisogna effettuare una variazione catastale per aggiornare la sua destinazione d'uso.

2 – Particella 1393, sub 6: Il sub 6 identificato catastalmente come A/4 di 1,5 vani su due livelli, nello stato di fatto presenta una diversa distribuzione degli spazi interni e risulta essere utilizzato come ingresso all'abitazione posta al Piano Primo. Al suo interno è presente una scala che serve i vari livelli del fabbricato (Piano Primo e Piano Sottotetto non oggetto di pignoramento). Al piano primo, catastalmente era presente un piccolo terrazzo che attualmente è stato inglobato all'interno del sub 9.

Pertanto bisogna effettuare una variazione catastale per aggiornare la diversa distribuzione degli spazi interni e trasformare catastalmente l'attuale vano scale in un bene comune non censibile.

3 – Particella 1393, sub 9 e particella 1394, sub 12: le due particelle con i relativi sub sono identificate catastalmente come due magazzini e locali di deposito, ma allo stato attuale sono stati accorpati andando di fatto a realizzare l'abitazione dove risiede l'esecutate con il suo nucleo familiare. Risulta pertanto una diversa distribuzione degli spazi interni. Inoltre all'interno del sub 9 è stato accorposto parte del sub 6 (dove risultava esserci il terrazzo, andando a realizzare un piccolo cucinino). Le modifiche apportate sono state autorizzate mediante il rilascio della Concessione Edilizia n. 03/2003 e successiva Variante in Corso d'opera Permesso di Costruire n. 103/2004 ed hanno comportano un cambio di destinazione d'uso dei due sub, una diversa distribuzione degli spazi interni ed un aumento della volumetria.

Pertanto bisogna effettuare una variazione catastale per fondere le unità immobiliari e aggiornare la diversa distribuzione degli spazi interni.

Il preventivo relativo ai costi di accatastamento delle unità immobiliari sopra descritte (sub 01 - sub 06 - sub 09 - sub 12) è pari ad Euro 3.000,00.

Si specifica inoltre che gli importi elencati precedentemente non verranno computati all'interno del valore complessivo da assegnare al suddetto Lotto.

4 – A seguito di sopralluogo eseguito si è riscontrata la presenza di un locale sottotetto, realizzato mediante sopraelevazione del fabbricato, autorizzato mediante il rilascio della Concessione Edilizia n. 03/2003 e successiva Variante in Corso d'opera Permesso di Costruire n. 103/2004 da parte del Comune di Lavello (PZ).

Al locale sottotetto si accede mediante la scala in comune, ed il bene non risulta oggetto di pignoramento e non risulta in mappa.

QUESITO N. 4:

Procedere alla predisposizione di schema sintetico-descrittivo del lotto.

L'esperto stimatore deve procedere alla predisposizione – per ciascun lotto individuato e descritto in risposta ai precedenti quesiti – del seguente prospetto sintetico:

LOTTO UNICO: – piena ed intera proprietà di un' **Abitazione e Garage**, ubicati a Lavello (PZ), in Via Francesco Domenico Guerrazzi, n. 21-23-25, T-1-Sotto Tetto. Riportati in Catasto Fabbricati del Comune di Lavello (PZ), rispettivamente al foglio 47, p.lla 1393, sub 1-6-9 e p.lla 1394, sub 12. Il Fabbricato al foglio 47, particella 1393, confina a nord con la p.lla 1392, a sud con Via Francesco Domenico Guerrazzi, ed est con la p.lla 1394, ad ovest con la p.lla 1390; Il Fabbricato al foglio 47, particella 1394, confina a nord con la Via Niccolò Machiavelli, a sud con Via Francesco Domenico Guerrazzi, ed est con la p.lla 1396, ad ovest con le p.lle 1392-1393.

I suddetti immobili sono stati realizzati antecedentemente il 1967, successivamente sono stati interessati dalla sopraelevazione e da variazione della distribuzione interna, le modifiche apportate sono state autorizzate mediante il rilascio della Concessione Edilizi n. 03/2003 e successiva Variante in Corso d'opera Permesso di Costruire n. 103/2004.

I titoli abilitativi citati sono allegati alla presente relazione peritale.

PREZZO BASE D'ASTA:

€ 104.360,00 (euro centoquattromilatrecentosessanta/00)

QUESITO N. 5:

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

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

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

LOTTO UNICO – STORICO VENTENNALE:

- Abitazione di tipo popolare ubicata a Lavello (PZ), in Via Francesco Domenico Guerrazzi, n. 23, di vani 1 riportato nel NCEU al Foglio 47 Particella 1393 Sub 1, proprietà [REDACTED] per la Piena proprietà (1/1);
- Abitazione di tipo popolare ubicata a Lavello (PZ), in Via Francesco Domenico Guerrazzi, n. 21, di vani 1,5 riportato nel NCEU al Foglio 47 Particella 1393 Sub 6, proprietà [REDACTED] per la Piena proprietà (1/1);
- Magazzini e Locali di Deposito ubicati a Lavello (PZ), in Via Francesco Domenico Guerrazzi, n. 23, di mq 25 riportato nel NCEU al Foglio 47 Particella 1393 Sub 9, proprietà [REDACTED] per la Piena proprietà (1/1);

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

- Per i diritti pari a 31/36 di piena proprietà bene personale gli immobili di cui alla procedura sono pervenuti per atto pubblico notarile di donazione accettata dal [REDACTED] del [REDACTED], repertorio n. [REDACTED] e trascritto [REDACTED] in data [REDACTED] al numero di registro generale [REDACTED] e numero di registro particolare [REDACTED] da [REDACTED], C.F.: [REDACTED] per i diritti pari a 26/36 di piena proprietà, [REDACTED] per i diritti pari a 5/36 di piena proprietà bene personale degli immobili siti nel Comune di Lavello (PZ) di cui alla procedura. A [REDACTED] per i diritti pari a 2/36 di piena proprietà, [REDACTED] per i diritti pari a 2/72 di piena proprietà, [REDACTED] per i diritti pari a 2/72 di piena proprietà gli immobili di cui alla procedura sono pervenuti per [REDACTED] del [REDACTED] repertorio n. [REDACTED] e trascritto presso [REDACTED] in data [REDACTED] al numero di registro generale [REDACTED] e numero di registro particolare [REDACTED] da [REDACTED] per i diritti



pari a 2/18 di piena proprietà e deceduto in data [REDACTED] degli immobili siti nel Comune di Lavello (PZ) di cui alla procedura. Per la [REDACTED]

[REDACTED]. A [REDACTED] [REDACTED] per i diritti pari a 100/900 di piena proprietà, [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] per i diritti pari a 100/900 di piena proprietà, [REDACTED] [REDACTED] per i diritti pari a 100/900 di piena proprietà, [REDACTED]

[REDACTED] per i diritti pari a 50/300 di piena proprietà gli immobili di cui alla procedura sono pervenuti [REDACTED]

[REDACTED] del [REDACTED] repertorio n. [REDACTED] e trascritto presso [REDACTED] in data [REDACTED] da [REDACTED]

[REDACTED] per i diritti pari a 50/100 di piena proprietà e [REDACTED] degli immobili siti nel Comune di Lavello (PZ) di cui alla procedura. Per la suddetta [REDACTED]. A [REDACTED]

[REDACTED] nato [REDACTED] per i diritti pari a 1/2 di piena proprietà in regine di comunione legale dei beni, [REDACTED]

[REDACTED] per i diritti pari a 1/2 di piena proprietà in regine di comunione legale dei beni gli immobili di cui alla procedura sono pervenuti per atto di compravendita del Notaio [REDACTED] del [REDACTED]

[REDACTED] repertorio n. [REDACTED] e trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Pubblicità Immobiliare di [REDACTED] in data [REDACTED] al numero di registro generale [REDACTED] e numero di registro particolare [REDACTED] da [REDACTED] nato [REDACTED] in data [REDACTED]

[REDACTED] nato a [REDACTED] in data [REDACTED], [REDACTED] nato a [REDACTED] in data [REDACTED], [REDACTED] nata a [REDACTED]

[REDACTED] in data [REDACTED], [REDACTED] nata a [REDACTED] in data [REDACTED]

[REDACTED] nata a [REDACTED] in data [REDACTED], [REDACTED] nata a [REDACTED] in data [REDACTED]

[REDACTED] nata a [REDACTED] in data [REDACTED], [REDACTED] nata a [REDACTED] in data [REDACTED] ciascuno per i propri diritti e congiuntamente per i diritti pari

a 1/1 di piena proprietà degli immobili siti nel Comune di Lavello (PZ) di cui alla procedura.

- Magazzini e Locali di Deposito ubicati a Lavello (PZ), in Via Francesco Domenico Guerrazzi, n. 23, di mq 35 riportato nel NCEU al Foglio 47 Particella 1394 Sub 12, proprietà [REDACTED] per la Piena proprietà (1/1);

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

- Per i diritti pari a 13/18 di piena proprietà bene personale l'immobile di cui alla procedura è pervenuto per atto pubblico notarile di donazione accettata dal Notaio [REDACTED] del [REDACTED], repertorio n. [REDACTED] e trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Pubblicità Immobiliare di [REDACTED] in data [REDACTED] al numero di registro generale [REDACTED] e numero di registro particolare [REDACTED] da [REDACTED] per i diritti pari a 5/18 di piena proprietà bene personale, [REDACTED] per i diritti pari a 8/18 di piena proprietà bene personale dell'immobile sito nel Comune di Lavello (PZ) di cui alla procedura. A [REDACTED] per i diritti pari a 2/18 di piena proprietà, [REDACTED] per i diritti pari a 2/36 di piena proprietà, [REDACTED] per i diritti pari a 2/36 di piena proprietà gli immobili di cui alla procedura sono pervenuti per [REDACTED] trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Pubblicità Immobiliare di [REDACTED] in data [REDACTED] al numero di registro generale [REDACTED] e numero di registro particolare [REDACTED] da [REDACTED] per i diritti pari a 2/18 di piena proprietà e [REDACTED] dell'immobile sito nel Comune di Lavello (PZ) di cui alla procedura. Per la suddetta [REDACTED] per i diritti pari a 100/300 di piena proprietà, [REDACTED]

██████████ per i diritti pari a 200/900 di piena proprietà,

██████████ ██████████ ██████████ ██████████ ██████████ ██████████ ██████████ ██████████ ██████████ ██████████

██████████ per i diritti pari a 200/900 di piena proprietà, ██████████

██████████ per i diritti pari a 200/900 di piena proprietà l'immobile di cui alla procedura è pervenuto per ██████████ amministrativo di ██████████ del

██████████ repertorio n. ██████████ e trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Pubblicità

██████████ al numero di registro generale ██████████ e

numero di registro particolare ██████████ da ██████████

██████████ per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà e

██████████ dell'immobile sito nel Comune di Lavello (PZ9 di cui alla procedura. A ██████████

██████████ per i diritti pari ad 1/1 di piena proprietà l'immobile di cui alla

procedura è pervenuto per atto di compravendita del Notaio ██████████ del ██████████

██████████ e trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Pubblicità Immobiliare di ██████████ in data ██████████

██████████ al numero di registro generale ██████████ e numero di registro particolare ██████████ da

██████████ nata a ██████████ in data ██████████, ██████████

██████████ nata a ██████████ in data ██████████ ciascuno per i propri diritti e

congiuntamente per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà dell'immobile sito nel Comune di Lavello (PZ) di cui alla procedura.

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.

- **LOTTO UNICO: Immobili in Catasto fabbricati al foglio 47, part. 1393, sub 1-6-9 e part. 1394, sub 12:** I fabbricati indicati sono stati realizzati antecedentemente il 1967, successivamente gli immobili sono stati interessati da delle modifiche legittimate mediante i seguenti titoli abilitativi: **Concessione Edilizia n. 03/2003** e successiva **Variante in Corso d'opera Permesso di Costruire n. 103/2004** dal Comune di Lavello alla [REDACTED] [REDACTED]. I titoli abilitativi citati precedentemente sono allegati alla presente relazione peritale.

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. 47, particella n. 1393, sub 1-6-9, e particella n. 1394, sub 12 ricadono in zona Perimetro Ambito Urbano del Comune di Lavello (PZ) – interamente in Zona B2 - Tessuti formati su maglie ortogonali - Sub_Zona 5 Rione Sant'Anna Calvario.

Il Certificato di Destinazione Urbanistica è allegato alla presente relazione peritale.

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 descritto di seguito:

LOTTO UNICO: Gli immobili al foglio 47, p.lla 1393, sub. 1 - 6 - 9, e p.lla 1394, sub. 12 sono nella disponibilità [REDACTED], attuale proprietario, e risultano occupati dal [REDACTED]

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

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

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

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

- b) verificare la pendenza di procedimenti 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.

Sul bene pignorato sussistono le seguenti formalità pregiudizievoli:

- **IPOTECA VOLONTARIA CONCESSIONE A GARANZIA MUTUO FONDIARIO** atto Notaio [REDACTED] del [REDACTED] repertorio n. [REDACTED] ed iscritta presso gli Uffici di Pubblicità Immobiliare di [REDACTED] in data [REDACTED] al numero generale e [REDACTED] e al numero particolare [REDACTED] a favore di [REDACTED] [REDACTED], domicilio ipotecario eletto in [REDACTED], per capitale di [REDACTED] oltre ad interessi e spese per una somma complessiva di Euro [REDACTED] a carico su [REDACTED] per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà degli immobili riportati in NCEU al Foglio 47, p.lla 1393, sub 1-6-9 e p.lla 1394, sub 12, siti nel Comune di Lavello (PZ) di cui alla procedura. Debitore non datore di ipoteca [REDACTED] [REDACTED]
- **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI** atto Unep Corte di Appello [REDACTED] del [REDACTED] repertorio n. [REDACTED] e trascritto presso gli Uffici di Pubblicità Immobiliare di [REDACTED] in data [REDACTED] al numero generale [REDACTED] e al numero particolare [REDACTED] a favore di [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] a carico di [REDACTED] [REDACTED] per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà degli immobili riportati in NCEU al Foglio 47, p.lla 1393, sub 1-6-9 e p.lla 1394, sub 12 siti nel Comune di Lavello (PZ) di cui alla procedura.

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 Lavello (PZ), alla Via Francesco Domenico Guerrazzi, n. 21-23-25, in Catasto Fabbricati al foglio 47, p.lla 1393, Sub 1-6-9, e p.lla 1394, Sub 12, 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, e dalla Certificazione Notarile, depositata agli atti della procedura 38/2022 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, [REDACTED], esercita il suo diritto sui beni in quanto proprietaria degli stessi.

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

L'esperto deve fornire ogni informazione concernente:

- l'importo annuo delle spese fisse di gestione o manutenzione;
- eventuali spese straordinarie già deliberate ma non ancora scadute;
- eventuali spese condominiali scadute non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia;

- eventuali procedimenti giudiziari in corso relativi al cespite pignorato.

Dall'esame della documentazione depositata agli atti, dalle ricerche effettuate presso gli Uffici del Registro dell'Agenzia delle Entrate e dagli occupanti degli immobili oggetto della presente relazione peritale non è stato attualmente possibile reperire informazioni sulle spese fisse di gestione, su spese straordinarie già deliberate. Inoltre risulta che:

- non sono presenti procedimenti giudiziari civili relativi al cespite pignorato oltre quelli citati nel **quesito 8**.

QUESITO n. 12: procedere alla valutazione dei beni.

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

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

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

IN NESSUN CASO L'ESPERTO PUO' LIMITARSI A FARE RICORSO A MERE FORMULE DI STILE QUALI "IN BASE ALLE PERSONALE ESPERIENZA, ALLA DOCUMENTAZIONE ACQUISITA, ECC."

Nella determinazione del valore di mercato l'esperto deve procedere al calcolo delle superfici per ciascun immobile, con indicazione della superficie commerciale, del valore al mq e del valore totale, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima.

A questo riguardo, l'esperto deve precisare tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli ed oneri giuridici non eliminabili dalla procedura, nonché per eventuali spese condominiali insolute.

L'esperto NON DEVE MAI detrarre dal valore di mercato il costo delle cancellazioni delle iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli a carico della procedura.

Nella determinazione del valore di mercato di immobili che siano totalmente abusivi ed in alcun modo sanabili, l'esperto procederà ex art. 173 bis disp. att. c.p.c. e come segue:

nell'ipotesi in cui risulti essere stato emesso ordine di demolizione del bene, l'esperto quantificherà il valore del suolo e dei costi di demolizione delle opere abusive;

nell'ipotesi in cui non risulti essere stato emesso ordine di demolizione del bene,
l'esperto determinerà il valore d'uso del bene.

Sulla scorta del valore di mercato determinato come sopra, l'esperto proporrà al giudice dell'esecuzione un prezzo base d'asta del cespite che tenga conto delle differenze esistenti al momento della stima tra la vendita al libero mercato e la vendita forzata dell'immobile, applicando a questo riguardo una riduzione rispetto al valore di mercato come sopra individuato nella misura ritenuta opportuna in ragione delle circostanze del caso di specie al fine di rendere comparabile e competitivo l'acquisto in sede di espropriazione forzata rispetto all'acquisto nel libero mercato.

In particolare, si osserva all'attenzione dell'esperto come tali differenze possano concretizzarsi:

- nella eventuale mancata immediata disponibilità dell'immobile alla data di aggiudicazione;
 - nelle eventuali diverse modalità fiscali tra gli acquisiti a libero mercato e gli acquisti in sede di vendita forzata;
 - nella mancata operatività della garanzia per vizi e mancanza di qualità in relazione alla vendita forzata;
 - nelle differenze indotte sia dalle fasi cicliche del segmento di mercato (rivalutazione/svalutazione), sia dalle caratteristiche e dalle condizioni dell'immobile (deperimento fisico, obsolescenze funzionali ed obsolescenze esterne) che possano intervenire tra la data della stima e la data di aggiudicazione;
- nella possibilità che la vendita abbia luogo mediante rilanci in sede di gara.

Per determinare il valore reale ed attuale degli immobili ubicati nel Comune di Lavello (PZ), lo scrivente C.T.U., ha tenuto conto e raffrontato i prezzi con i quali mediamente nella zona sono contratti immobili simili, tenendo presente, in particolare quei fattori intrinseci ed estrinseci che fanno lievitare o decrescere gli stessi.

Come valore di partenza per effettuare la stima dei beni, si è preso come riferimento, le quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate, riferite al Comune di Lavello (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 LOTTO UNICO:

Il valore di mercato attuale del lotto è quindi determinato moltiplicando la superficie di ciascun bene per il rispettivo prezzo unitario, per il garage al Piano Terra è stato attribuito il più probabile valore di mercato nella misura di €/mq 500,00, per il vano scala un valore di mercato di €/mq 600,00, per l'abitazione al Piano Terra e Primo un valore di mercato di €/mq 900,00, per il balcone al Piano Primo un valore di mercato di €/mq 300,00, sulla scorta di indagini di mercato effettuate presso l'agenzia delle entrate per immobili simili a quello oggetto della presente e tenuto conto dei costi relativi alla Sanatoria Edilizia, il tutto come da tabella che segue:

Valore dell'Abitazione e Garage ubicati a Lavello (PZ), in Via Francesco Domenico Guerrazzi, n. 21-23-25.						
Foglio	Particella	Sub	Descrizione	Sup. Commerciale mq	Valore al mq	Valore totale
47	1393	1	Garage Piano T (ex Abitazione)	33,10	€ 500,00	€ 16.550,00
47	1393	6	Ingresso Abitazione e Vano Scala (ex Abitazione)	15,85	€ 600,00	€ 9.510,00
47	1393 - 1394	6-9-12	Abitazione Piano 1 (ex magazzini)	86,35	€ 900,00	€ 77.715,00
47	1393 - 1394	6-9-12	Balcone Piano 1	1,95	€ 300,00	€ 585,00
Totale Valore Immobile						€ 104.360,00

Il valore della quota spettante all'esecutate per il LOTTO UNICO è di:

€ 104.360,00 (euro centoquattromilatrecentosessanta/00)

Da una attenta analisi e ricerca delle quotazioni immobiliari, precedentemente citate, degli immobili aventi le stesse caratteristiche del Garage, Abitazione e Locale sottotetto siti a Lavello (PZ), alla Via Francesco Domenico Guerrazzi, n. 21-23-25, 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 € 1,5105 per il Garage al Piano Terra, €/mq x mese € 2,8951 per l'Abitazione al Piano Primo, tutto come da tabella che segue:

Valore di Locazione del Garage, Appartamento ubicati a Lavello (PZ), in Via Francesco Domenico Guerrazzi, n. 21-23-25.						
Foglio	Particella	Sub	Descrizione	Superficie commerciale mq	Valore €/mq x mese	Canone mensile
47	1393	1	Garage Piano Terra	33,10	€ 1,5105	€ 50,00
47	1393-1394	9-12	Appartamento Piano 1	86,35	€ 2,8951	€ 250,00
Totale canone mensile di Locazione						€ 300,00

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 Lavello ed individuati catastalmente al:

- foglio 47, particelle 1393, sub 1; (proprietà 1/1)
- foglio 47, particelle 1393, sub 6; (proprietà 1/1)
- foglio 47, particelle 1393, sub 9; (proprietà 1/1)
- foglio 47, particelle 1394, sub 12; (proprietà 1/1)

intestati alla [REDACTED], sono stati pignorati per i diritti di proprietà indicati precedentemente della [REDACTED]

Gli immobili pignorati non sono divisibili.

QUESITO n. 14: acquisire le certificazioni di stato civile, dell'ufficio anagrafe e della Camera di Commercio e precisare il regime patrimoniale in caso di matrimonio.

In risposta al presente quesito, l'esperto stimatore deve anzitutto indicare la residenza anagrafica del debitore esecutato alla data del pignoramento, nonché alla data attuale, acquisendo e depositando certificato di residenza storico rilasciato dal competente ufficio comunale.

Dalle ricerche effettuate e dall'acquisizione dei Certificati rilasciati dall'Ufficio Anagrafe del Comune di [REDACTED] risulta che:

- Dal Certificato di Residenza Storico, rilasciato dal competente Ufficio Anagrafe del [REDACTED] risulta che l'esecutate [REDACTED], alla data del pignoramento (29/04/2022), risultava iscritta nella popolazione residente nel Comune di [REDACTED] dal [REDACTED] per immigrazione da [REDACTED], con abitazione in [REDACTED]
- Dal Certificato di Residenza, rilasciato dal competente Ufficio Anagrafe del Comune di [REDACTED] risulta che l'esecutate [REDACTED], alla data odierna, risiede nel Comune di [REDACTED] in [REDACTED]
- Dal Certificato di Matrimonio, rilasciato dal competente Ufficio Anagrafe del Comune di [REDACTED] risulta che l'esecutate Sig.ra [REDACTED] si è sposata con il Sig. [REDACTED]



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

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



Pietragalla (PZ), Gennaio 2024

Il C.T.U.

Arch. Canio ROMANIELLO

