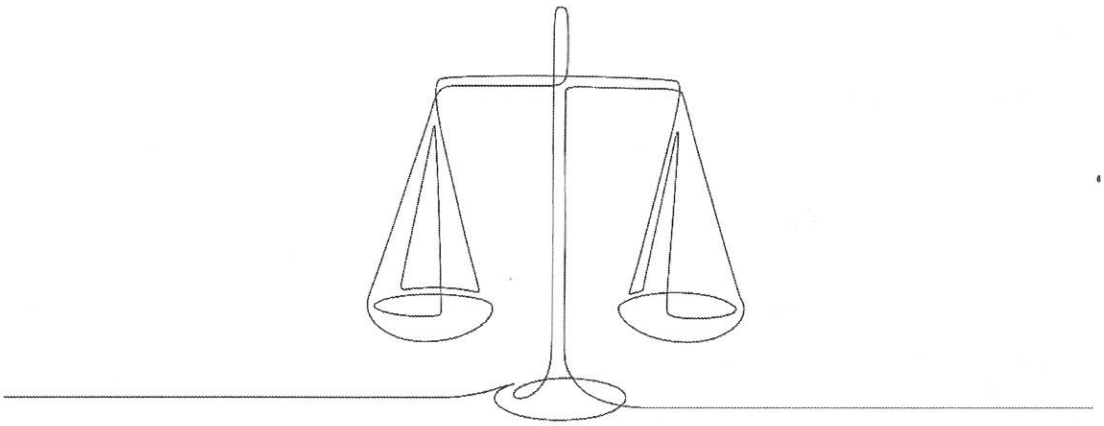


TRIBUNALE CIVILE DI POTENZA

Sezione Esecuzioni Immobiliari

Procedimento n. 41 / 2025 R.G.E.

Giudice: Dott.ssa Annachiara Di Paolo

Creditore:

[redacted]

contro:

[redacted]

Il C.T.U.

Ing. Dario Michele Pontolillo

Firmato Da: DARIO MICHELE PONTOLILLO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 41eb16c025dd93a26813e350083ea050

Indice

Premessa 3

Attività tecniche espletate 3

CONTROLLO PRELIMINARE: verificare la completezza della documentazione depositata ex art. 567 c.p.c. 4

QUESITO n.1: identificare i diritti reali ed i beni oggetto del pignoramento 6

QUESITO n.2: elencare ed individuare i beni componenti ciascun lotto e procedere alla descrizione materiale di ciascun lotto 11

QUESITO n.3: procedere alla identificazione catastale del bene pignorato 35

QUESITO n.4: procedere alla predisposizione di schema sintetico-descrittivo del lotto 40

QUESITO n.5: procedere alla ricostruzione dei passaggi di proprietà in relazione al bene ignorato 43

QUESITO n.6: verificare la regolarità del bene o dei pignorati sotto il profilo edilizio ed urbanistico. 45

QUESITO n.7: indicare lo stato di possesso attuale dell'immobile 53

QUESITO n.8: specificare i vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene. 54

QUESITO n.9: verificare se i beni pignorati ricadano su suolo demaniale. 56

QUESITO n.10: verificare l'esistenza di pesi od oneri di altro tipo. 56

QUESITO n.11: fornire ogni informazione utile sulle spese di gestione dell'immobile e su eventuali procedimenti in corso. 56

QUESITO n.12: procedere alla valutazione dei beni. 57

QUESITO n.13: procedere alla valutazione di quota indivisa per gli immobili pignorati per la sola quota. 63

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 63

ALLEGATI 64

Firmato Da: DARIO MICHELE PONTOLILLO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 41eb16c025dd93a26813e350083ea050

Premessa

Con Provvedimento del 5.7.2025, il Giudice dell'Esecuzione, Dott.ssa Annachiara Di Paolo, ha conferito allo scrivente **Ing. Dario Michele Pontolillo**, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Potenza con il n. [redacted], l'incarico di Consulente Tecnico d'Ufficio nell'ambito del Procedimento di Espropriazione Immobiliare n. 41/2025 R.G.E. promosso da [redacted]

Oggetto del Procedimento R.G.E. n. 41/2025 sono i seguenti immobili, ubicati nel Comune di Rionero in Vulture (PZ), in Via Masaniello:

- abitazione di tipo popolare, in Catasto Fabbricati Foglio **35** Particella **192** Subalterno **11**
- locale deposito, in Catasto Fabbricati Foglio **35** Particella **192** Subalterno **10**

Attività tecniche espletate

A seguito dell'incarico ricevuto, lo scrivente CTU dava inizio alle operazioni peritali mediante l'acquisizione di documentazione e dati (visure – planimetrie – mappe – conformità urbanistica e quant'altro occorrente per l'espletamento dell'incarico) presso l'Agenzia delle Entrate – Servizi Catastali e gli Uffici Comunali di Rionero in Vulture (PZ).

Di concerto con il Custode Giudiziario nominato, Notaio Dott. Francesco CARRETTA, veniva fissata per il giorno 4 ottobre 2025 la data dell'accesso agli immobili pignorati.

Quindi in data 4 ottobre 2025 veniva effettuato l'accesso ai luoghi in presenza della Dott.ssa [redacted], incaricata del succitato Custode Giudiziario, e dell'esecutata [redacted]; contestualmente, il sottoscritto procedeva alla valutazione della consistenza qualitativa e quantitativa dell'immobile.

In tale occasione, procedeva altresì all'acquisizione di tutta la necessaria documentazione fotografica ed al rilievo geometrico dei beni staggiti.

Sono state necessarie ulteriori operazioni di accesso ed acquisizione di Atti presso il Comune di Rionero in Vulture (PZ), in particolare per l'accertamento della regolarità edilizia ed urbanistica del bene, nonché per la verifica di sanabilità delle difformità rilevate.

Firmato Da: DARIO MICHELE PONTOLILLO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 41eb16c025dd93a26813e350083ea050

CONTROLLO PRELIMINARE: verificare la completezza della documentazione depositata ex art. 567 c.p.c.

In particolare, l'esperto deve precisare in primo luogo:
- se il creditore procedente abbia optato per il deposito dei **certificati della Conservatoria dei RR.II. sulle iscrizioni e trascrizioni gravanti sul bene pignorato**;
oppure:
- se il creditore procedente abbia optato per il deposito di **certificazione notarile sostitutiva**.

Nel primo caso (**certificati delle iscrizioni e trascrizioni**), l'esperto deve precisare in riferimento a ciascuno degli immobili pignorati:

- se la certificazione delle iscrizioni si estenda per un periodo pari ad almeno venti anni a ritroso dalla trascrizione del pignoramento e sia stata richiesta in relazione a ciascun soggetto che risulti proprietario (sulla scorta dei pubblici registri immobiliari) per il periodo considerato;
- se la certificazione delle trascrizioni (sia a favore, che contro) risalga sino ad un atto di acquisto derivativo od originario che sia stato trascritto in data antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento e sia stata richiesta in relazione a ciascun soggetto che risulti proprietario (sulla scorta dei pubblici registri immobiliari) per il periodo considerato.

Nel secondo caso (**certificazione notarile sostitutiva**), l'esperto deve precisare in riferimento a ciascuno degli immobili pignorati:

- se la certificazione risalga sino ad un atto di acquisto derivativo od originario che sia stato trascritto in data antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento.

In secondo luogo, l'esperto deve precisare se il creditore procedente abbia depositato l'**estratto catastale attuale** (relativo cioè alla situazione al giorno del rilascio del documento) e l'**estratto catastale storico** (estratto che deve riguardare il medesimo periodo preso in considerazione dalla certificazione delle trascrizioni: il periodo cioè sino alla data dell'atto di acquisto derivativo od originario antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento).
Nel caso di deposito della certificazione notarile sostitutiva, l'esperto deve precisare se i dati catastali attuali e storici degli immobili pignorati siano indicati nella detta certificazione.
In terzo luogo, l'esperto deve precisare se il creditore procedente abbia depositato il **certificato di stato civile** dell'esecutato.
In difetto, l'esperto deve procedere all'immediata acquisizione dello stesso, precisando nel modulo di controllo lo stato civile dell'esecutato come risultante dal certificato.
Nel caso di rapporto di esistenza di rapporto di coniugio, sempre in sede di controllo preliminare (e fermo restando quanto richiesto in risposta al quesito n. 14) l'esperto deve acquisire il **certificato di matrimonio** rilasciato dal Comune del luogo in cui sia stato celebrato, con indicazione delle annotazioni a margine.
Laddove risulti che alla data dell'acquisto l'esecutato fosse coniugato in regime di comunione legale ed il pignoramento non sia stato notificato al coniuge comproprietario, l'esperto indicherà tale circostanza al creditore procedente ed al G.E..

Il creditore procedente ha optato per il deposito della certificazione notarile (dep. in data 16.06.2025).

Nella certificazione notarile sono indicati esattamente i dati catastali attuali e storici degli immobili pignorati.

La certificazione notarile risale ad un atto di acquisto derivativo trascritto in data antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento [redacted], e precisamente:

1) agli esecutati [redacted], il bene pignorato, identificato in Catasto Fabbricati del Comune di Rionero in Vulture (PZ) al NCEU **fg. 35 p.lla 192 sub**

Firmato Da: DARIO MICHELE PONTOLILLO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 41eb16c025dd93a26813e350083ea050

11 (fg. 35 p.lle 168 sub 8 e 168 sub 9) è pervenuto per la piena proprietà di ½ ciascuno in forza di: [redacted], limitatamente al fg. 35 p.lle 168/8; e [redacted]

- A [redacted] la piena proprietà [redacted] del bene fg. 35 p.lle 168/8, è pervenuta per [redacted];
- [redacted], la piena proprietà del bene al fg. 35 p.lla 168 sub 9, è pervenuta per [redacted];

2) [redacted], il bene pignorato al NCEU **fg. 35 p.lla 192 sub 10 (fg. 35 p.lla 168 sub 13)** è pervenuto per la piena proprietà di ½ ciascuno [redacted]

- [redacted], la piena proprietà [redacted] del bene al fg. 35 p.lla 168 sub 13, è pervenuta per [redacted]

Vi è corrispondenza fra il diritto pignorato, come descritto nell'atto di pignoramento – piena proprietà di [redacted] – e i dati riportati nella nota di trascrizione.

Alla presente Relazione sono riportati in allegato (All. 9) il Certificato di Residenza storico e l'Estratto per riassunto del Registro dell'Atto di matrimonio [redacted], dal quale risulta che:

- [redacted]
- [redacted]
- [redacted]

Firmato Da: DARIO MICHELE PONTOLILLO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 41eb16c025dd93a26813e350083ea050

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.
Al riguardo:
- qualora l'atto di pignoramento rechi l'indicazione di un **diritto di contenuto più ampio** rispetto a quello in titolarità dell'esecutato (ad esempio: piena proprietà in luogo della nuda proprietà o dell'usufrutto o della proprietà superficiaria; intera proprietà in luogo della quota di ½; quota di ½ in luogo della minor quota di ¼; ecc.), l'esperto proseguirà nelle operazioni di stima assumendo come oggetto del pignoramento il diritto quale effettivamente in titolarità del soggetto esecutato (anche ai fini della stima);
- qualora l'atto di pignoramento rechi l'indicazione di un **diritto di contenuto meno ampio** rispetto a quello in titolarità dell'esecutato (ad esempio: nuda proprietà in luogo della piena proprietà conseguente al consolidamento dell'usufrutto; quota di ½ in luogo dell'intera proprietà; quota di ¼ in luogo della maggior quota di ½; ecc.), l'esperto sospenderà le operazioni di stima, dandone immediata comunicazione al G.E. per le determinazioni sul prosieguo.

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).
Al riguardo:
- nell'ipotesi di **"difformità formali"** dei dati di identificazione catastale (**dati indicati nell'atto di pignoramento diversi da quelli agli atti del catasto alla data del pignoramento medesimo**), l'esperto dovrà precisare la difformità riscontrata:
  - nel caso in cui l'atto di pignoramento rechi l'indicazione del bene con dati di identificazione catastali completamente errati (indicazione di foglio catastale inesistente o corrispondente ad altra zona; indicazione di p.lla catastale inesistente o corrispondente a bene non in titolarità dell'esecutato; indicazione di sub catastale inesistente o corrispondente a bene non in titolarità dell'esecutato), l'esperto sospenderà le operazioni di stima, dandone immediata comunicazione al G.E. per le determinazioni sul prosieguo (depositando altresì la documentazione acquisita);
  - nel caso in cui l'atto di pignoramento rechi l'indicazione del bene secondo una consistenza catastale non omogenea rispetto a quella esistente alla data del pignoramento (segnatamente: indicazione del bene con i dati del Catasto Terreni laddove sul terreno vi era già stata edificazione di fabbricato oggetto di autonoma individuazione al Catasto Fabbricati), l'esperto sospenderà le operazioni di stima, dandone immediata comunicazione al G.E. per le determinazioni sul prosieguo (depositando altresì la documentazione acquisita);
  - nel caso in cui l'atto di pignoramento rechi l'indicazione del bene secondo una consistenza catastale omogenea ma difforme rispetto a quella esistente alla data del pignoramento (indicazione di p.lla del C.F. o del C.T. già soppressa e sostituita da altra p.lla; indicazione di sub del C.F. già soppresso e sostituito da altro sub), l'esperto preciserà:

- se la variazione catastale intervenuta prima del pignoramento abbia avuto *carattere meramente nominale* (nel senso cioè che non abbia comportato variazione della planimetria catastale corrispondente: ad esempio, variazione per modifica identificativo-allineamento mappe), nel qual caso l'esperto proseguirà nelle operazioni di stima;
- se la variazione catastale intervenuta prima del pignoramento abbia avuto *carattere sostanziale* (nel senso cioè che abbia comportato variazione della planimetria catastale corrispondente: ad esempio, fusione e modifica), l'esperto informerà immediatamente il G.E. per le determinazioni sul prosieguo, producendo tutta la documentazione necessaria per la valutazione del caso;
- nell'ipotesi di **"difformità sostanziali"** dei dati di identificazione catastale (**difformità della situazione di fatto rispetto alla planimetria di cui ai dati di identificazione catastale**: ad esempio, fabbricato interamente non accatastato al C.F.; vani non indicati nella planimetria; diversa distribuzione di fatto dei vani, ecc.), l'esperto proseguirà nelle operazioni di stima assumendo come oggetto del pignoramento il bene quale effettivamente esistente (rinviando alla risposta al quesito n. 3 per l'esatta descrizione delle difformità riscontrate).

Firmato Da: DARIO MICHELE PONTOLILLO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 41eb16c025dd93a26813e350083ea050

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.

Al fine dell'esatta individuazione dei fabbricati e dei terreni oggetto di pignoramento, l'esperto stimatore deve sempre effettuare una **sovrapposizione delle ortofoto o delle foto satellitari**, reperibili anche sul web, con le mappe catastali elaborate dalla SOGEI.
L'esperto deve darne esplicitamente atto nella relazione in risposta al presente quesito ed inserire le sovrapposizioni effettuate sia nel testo della relazione, che negli allegati alla stessa.

Nel caso in cui i beni oggetto di pignoramento siano interessati (in tutto od in parte) da procedure di **espropriazione per pubblica utilità**, l'esperto acquisirà la relativa documentazione presso gli uffici competenti e fornirà adeguata descrizione delle porzioni interessate dalle dette procedure (stralciandole dalla descrizione).

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** (con indicazione in tal caso, unicamente dei dati di identificazione attuali).
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.). L'esperto non deve limitarsi a riportare genericamente la dizione "immobile confinante con fondo agricolo, con proprietà aliena, ecc.".
Nella **formazione dei lotti**, laddove sia indispensabile e comunque previa istanza scritta da rivolgersi al G.E. (in cui siano specificamente indicate e motivate le esigenze di indispensabilità) ed autorizzazione dello stesso, procederà altresì alla realizzazione del frazionamento e dell'accatastamento, allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale.
Nella formazione dei lotti (unico o plurimi) l'esperto deve assicurare la maggiore appetibilità dei beni. In particolare, la suddivisione in lotti deve essere evitata laddove l'individuazione di un unico lotto renda più appetibile il bene sul mercato. In ogni caso, l'esperto deve evitare nei limiti del possibile la costituzione di servitù di passaggio.

I diritti reali pignorati risultano di **Piena ed intera proprietà,** [redacted] degli immobili così identificati:

- Abitazione di tipo popolare, categoria A/4, di vani 9,5, Piano T-1° e 2°, contraddistinto in NCEU del Comune di Rionero in Vulture (PZ), via Masaniello n. 5, al **fg. 35 p.lla 192 sub 11;**

- Locale deposito, cat. C/2, di consistenza catastale mq 26, Piano Terra, contraddistinto in NCEU del Comune di Rionero in Vulture (PZ), via Masaniello n. 7, al **fg. 35 p.lla 192 sub 10**

Non sono state rilevate **difformità formali** nei **dati di identificazione catastale**.

Firmato Da: DARIO MICHELE PONTOLILLO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 41eb16c025dd93a26813e350083ea050

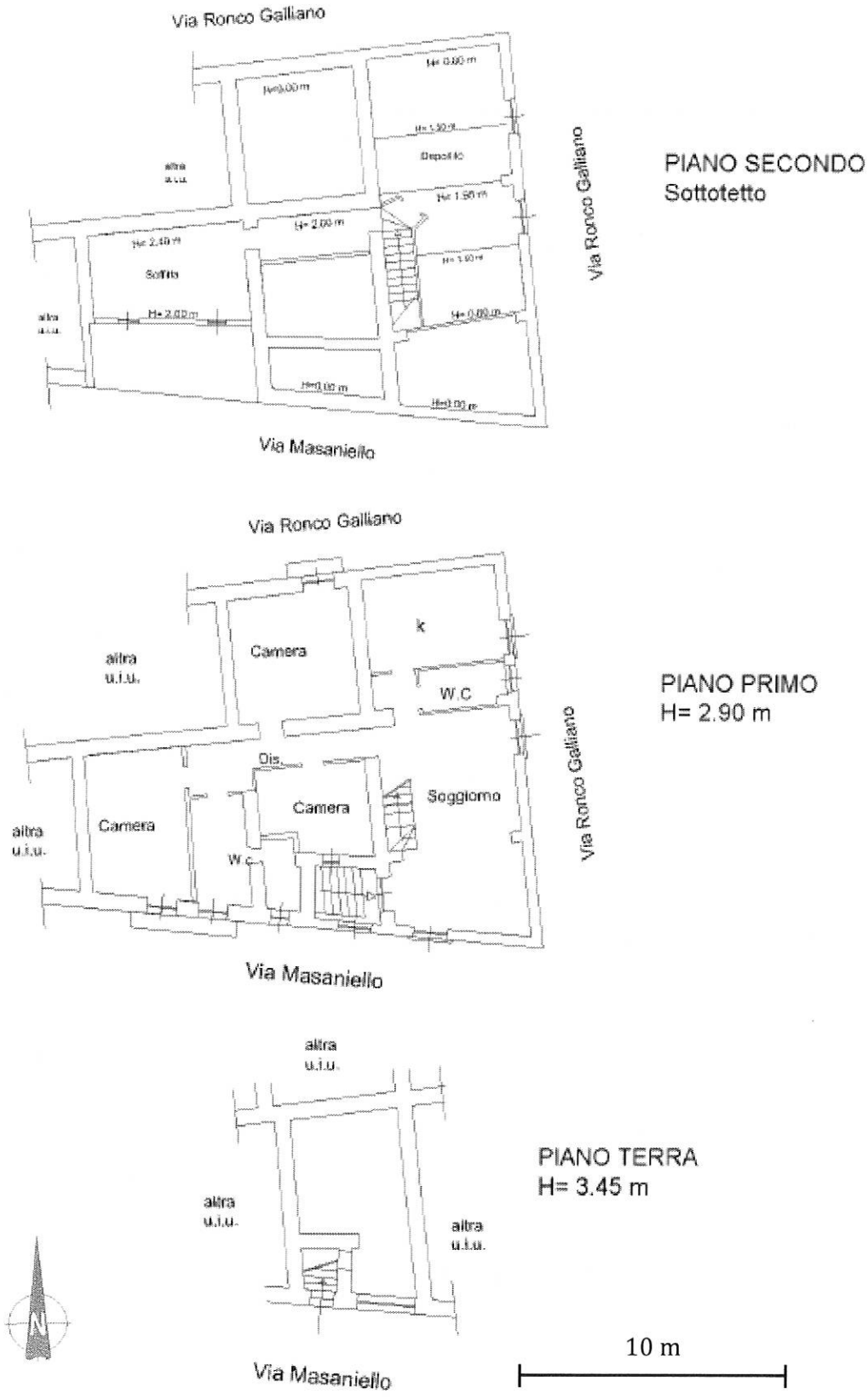


Figura 1 - Estratto Planimetria Catastale – Abitazione popolare Foglio 35, Part. 192, Sub 11

Firmato Da: DARIO MICHELE PONTOLILLO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 41eb16c025dd93a26813e350083ea050

L'appartamento per civile abitazione **foglio 35 particella 192 sub 11** confina ad Ovest con altra U.I. di proprietà di terzi, a Sud con via Masaniello (su cui è posto l'ingresso) e ad Est e a Nord con via Ronco Galliano.

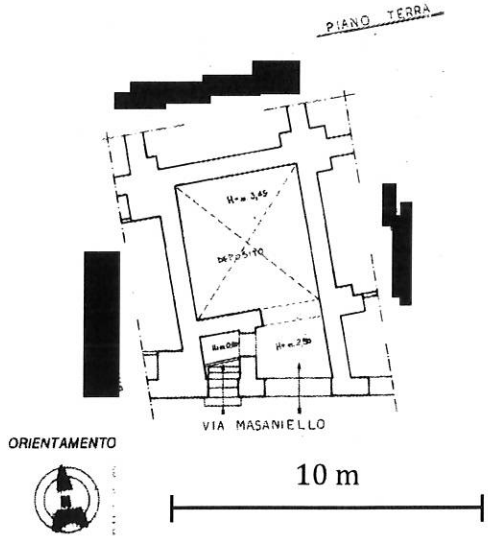


Figura 2 - Estratto Planimetria Catastale – Locale deposito Foglio 35, Part. 192, sub.10

Il locale deposito **foglio 35 particella 192 sub 10** confina a Sud con via Masaniello (su cui è posto l'ingresso), ad Est, Ovest e Nord con altre U.I. di proprietà di terzi.

Nel seguito si riportano l'estratto di mappa catastale, nonché la sovrapposizione con ortofoto relativa all'area interessata.

Firmato Da: DARIO MICHELE PONTOLILLO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 41eb16c025dd93a26813e350083ea050

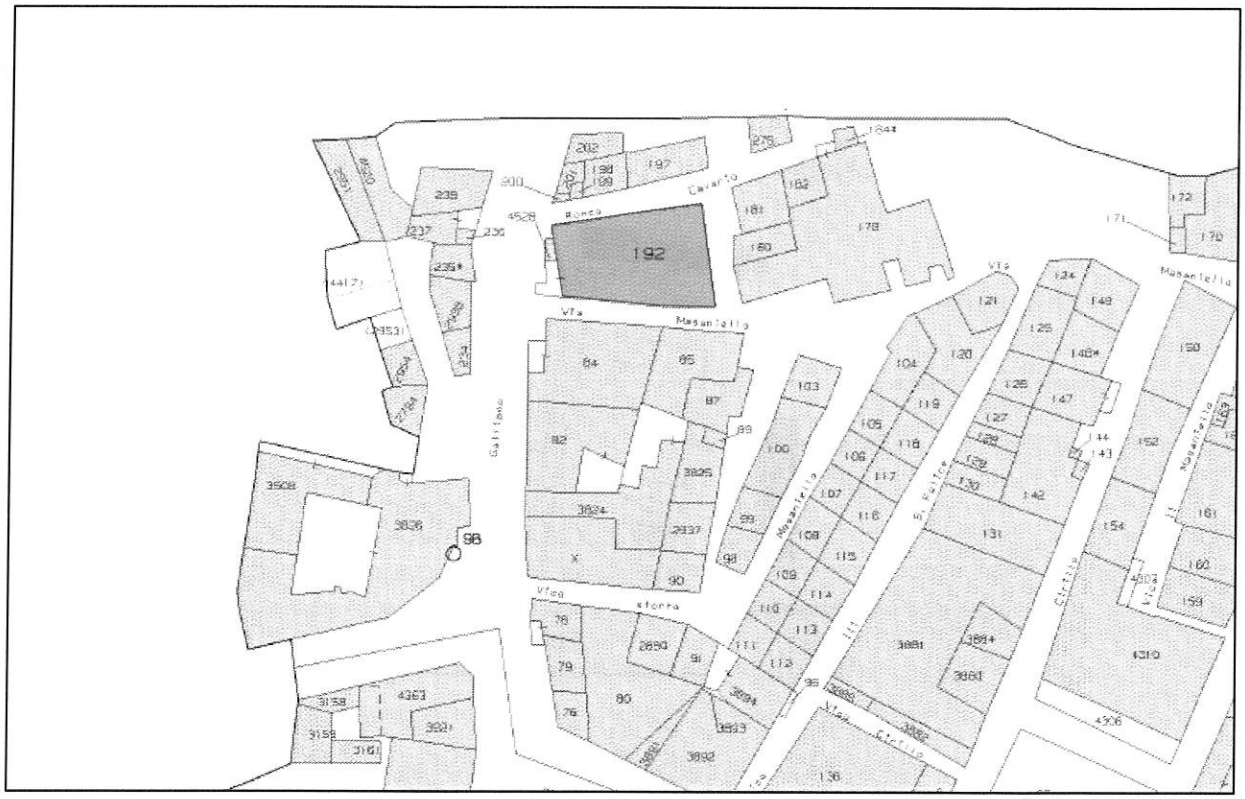


Figura 3 – Estratto di mappa catastale Foglio 35 Particella 192 – Indicazione fabbricato in cui sono ubicati gli immobili oggetto della procedura



Figura 4 - Sovrapposizione ortofoto-mappa catastale – Indicazione del fabbricato (NCEU Foglio 35 Particella 192) in cui sono ubicati gli immobili oggetto della procedura – Fonte: Portale RSDI (nota: data la non perfetta sovrapposizione operata dal portale RSDI tra ortofoto e mappa catastale, la Figura indica la posizione reale del fabbricato su ortofoto)

Firmato Da: DARIO MICHELE PONTOLILLO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 41eb16c025dd93a26813e350083ea050

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** (previo accertamento del vincolo pertinenziale sulla base delle planimetrie allegate alla denuncia di costruzione presentata in catasto, della scheda catastale, delle indicazioni contenute nell'atto di acquisto nonché nella relativa nota di trascrizione e dei criteri oggettivi e soggettivi di cui all'art. 817 c.c.), 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 (salvo che si tratti di beni censiti come "beni comuni non censibili").
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) e – in caso di assenza – provvederà ad acquisirlo. Il compenso per l'acquisizione del certificato, forfettariamente predeterminato, è pari ad euro 250,00.
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 (e non solamente tra gli allegati) 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 (in modo da rendere agevole la comprensione della descrizione fornita), sia in formato ordinario in allegato alla relazione medesima.

In base alla loro ubicazione, conformazione e reciproca utilità funzionale, nonché al fine di consentire una maggiore appetibilità sul mercato, le n. 2 unità immobiliari staggite formano un LOTTO UNICO.

Il **LOTTO** è formato dalla piena proprietà quota **1/1** - (1/2 di ciascuno [redacted]) - in Comune di **RIONERO IN VULTURE (PZ)**, delle seguenti Unità Immobiliari identificate al **Catasto Fabbricati** della provincia di Potenza, e precisamente:

Firmato Da: DARIO MICHELE PONTOLILLO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 41eb16c025dd93a26813e350083ea050

1) **abitazione di tipo popolare**, alla via Masaniello n. 5, **Piano T-1° e 2°** in Catasto Fabbricati al **foglio 35 p.lla 192 sub. 11,** cat. A/4, di vani 9,5, superficie commerciale **mq 224**;

2) **locale Deposito,** alla via Masaniello n. 7, **Piano Terra,** in Catasto Fabbricati al **foglio 35 p.lla 192 sub. 10,** cat. C/2, consistenza catastale mq 26, superficie commerciale **mq 30**;

Gli immobili, entrambi ubicati nel medesimo fabbricato, si trovano sul **perimetro ovest del Centro storico** dell'abitato del Comune di Rionero in Vulture (PZ).

L'**abitazione di tipo popolare** di cui al precedente punto 1) presenta le seguenti caratteristiche:

- **Caratteristiche strutturali:** è ubicata in un fabbricato che si sviluppa su n. 3 livelli (P.T., 1° e 2°); la struttura portante è in muratura di pietrame e malta e solai latero-cementizi, salvo quello del piano terra che è a volta a crociera in muratura; la copertura è a falda inclinata ed un piccolo terrazzo piano;
- l'**accesso** avviene direttamente da via Masaniello;
- **Altezza utile:** a Piano Terra mt 3,45, a Piano 1° mt 2,72 ed al Piano 2° variabile da mt 0,80 a mt 2,50;
- **Composizione interna:**
  - il piano terra è sostanzialmente costituito dall'ingresso da cui si dipanano n. 2 rampe della scala interna che conduce al piano 1°;
  - il piano 1° è costituito da n. 1 ampio soggiorno, n. 1 cucina, n. 3 camere, n. 1 bagno, n. 1 bagno-lavanderia comunicante con n.1 piccolo ripostiglio e n.1 disimpegno/corridoio; sui prospetti Sud e Nord sono presenti anche n. 2 piccoli balconcini;
  - dal piano 1°, mediante una seconda rampa di scala interna, si accede al piano 2° (sottotetto) costituito da n. 2 locali di sgombero comunicanti tramite un corridoio; da uno dei vani si accede ad un terrazzo con affaccio a Sud su via Masaniello;
- **Superficie netta utile complessiva interna:** calpestabili **mq 205,36**;
- **Superficie netta utile esterna (balconcini piano 1° + terrazzo piano 2°):** calpestabili **mq 19,72;**
- **Superficie commerciale** (calcolata in conformità a quanto previsto dal D.P.R. 138/98): **mq 224**;

Firmato Da: DARIO MICHELE PONTOLILLO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 41eb16c025dd93a26813e350083ea050

- **Esposizione:** l'U.I. ha un buon orientamento Est-Ovest, con ottimo soleggiamento per gran parte della giornata;
- **Stato di manutenzione:** l'immobile staggito risulta in buono stato di manutenzione; l'involucro esterno del fabbricato in mediocre stato di manutenzione.
- **Caratteristiche interne:**
  - tramezzature interne in laterizio intonacato;
  - pareti con tinteggiatura ad idropittura;
  - pavimenti in piastrelle di gres;
  - pareti di cucina, parzialmente rivestite con piastrelle di ceramica;
  - infissi esterni in pvc e vetro-camera, provvisti di avvolgibili in plastica;
  - porte interne in legno tamburato;
  - porte d'ingresso: in metallo quella dell'ingresso principale, in legno blindata quella di caposcala;
  - pareti dei bagni rivestite con piastrelle in ceramica;
  - dotazioni del bagno: W.C., bidet, lavandino, doccia e lavandino;
  - dotazioni del bagno-lavanderia: W.C.;
- **Caratteristiche impianti:**
  - Impianto idrico-sanitario;
  - Impianto di riscaldamento autonomo (a gas) a norma con caldaia da 24 kW; radiatori in alluminio; risulta inoltre presente la predisposizione impiantistica per l'installazione di un termocamino nel soggiorno al piano 1°;
  - Impianto elettrico a norma, dotato di interruttore magnetotermico;
  - Video-citofono;
  - Campanello d'ingresso;
  - Impianto telefonico: (n. 1 presa);
  - Impianto TV (n. 2 prese);
  - su parte della falda inclinata del tetto è presente un sistema di pannelli fotovoltaici per la produzione di energia elettrica ad uso esclusivo del bene pignorato, attualmente non funzionante;
- **Utenze attive:**
  - gas, energia elettrica, acqua.

Il **locale Deposito** di cui al precedente punto 2) presenta le seguenti caratteristiche:

- **Caratteristiche strutturali:** è ubicato in un fabbricato che si sviluppa su n. 3 livelli (P.T., 1° e 2°); la struttura portante è in muratura di pietrame e malta e solai latero-cementizi,

Firmato Da: DARIO MICHELE PONTOLILLO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 41eb16c025dd93a26813e350083ea050

salvo quello del piano terra che è a volta a crociera in muratura; la copertura è a falda inclinata ed un piccolo terrazzo piano;

- l'**accesso** avviene direttamente da via Masaniello;
- **Altezza utile:** 3,50 m, in chiave della volta;
- **Composizione interna:** l'unità è costituita da un unico vano;
- **Superficie netta utile interna:** calpestabili mq 23,62
- **Superficie commerciale** (calcolata in conformità a quanto previsto dal D.P.R. 138/98): mq 30;
- **Esposizione:** il locale è seminterrato, senza finestre;
- **Stato di manutenzione:** l'immobile staggito risulta in scarso stato di manutenzione; l'involucro esterno del fabbricato in mediocre stato di manutenzione;
- **Caratteristiche interne:**
  - pareti con tinteggiatura ad idropittura;
  - pavimento in mattonelle di cotto;
  - porta d'ingresso: in metallo, a battente;
- **Caratteristiche impianti:**
  - Impianto elettrico non a norma
- **Utenze attive:**
  - solo energia elettrica

All'atto dell'accesso effettuato in data 4.10.2025 unitamente all'incaricata del Custode nominato, gli immobili sono così risultati:

- l'abitazione è completamente arredata ed è occupata [redacted];
- il locale deposito è utilizzato [redacted], con presenza di modesta quantità di materiale di scarto.

Dalle informazioni acquisite, l'appartamento pignorato **non è dotato di valido Attestato di Prestazione Energetica (APE)**.

In Figg. 5-8 si riportano le planimetrie dello stato reale dei luoghi rilevato. Le planimetrie in formato ordinario sono allegate alla presente.

Firmato Da: DARIO MICHELE PONTOLILLO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 41eb16c025dd93a26813e350083ea050

PIANTA PIANO TERRA - APPARTAMENTO

Stato reale rilevato (Foglio 35, P.lla 192, Sub. 11)

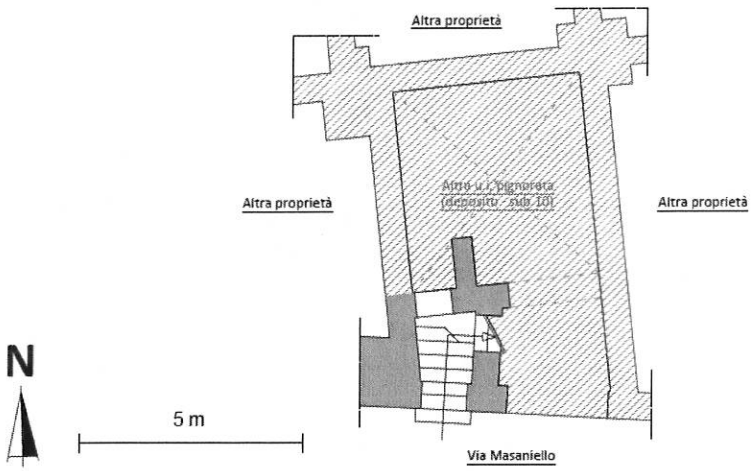


Figura 5 - Planimetria dello stato reale dei luoghi – Abitazione (Piano Terra)

PIANTA PIANO 1° - APPARTAMENTO

Stato reale rilevato (Foglio 35, P.lla 192, Sub. 11)

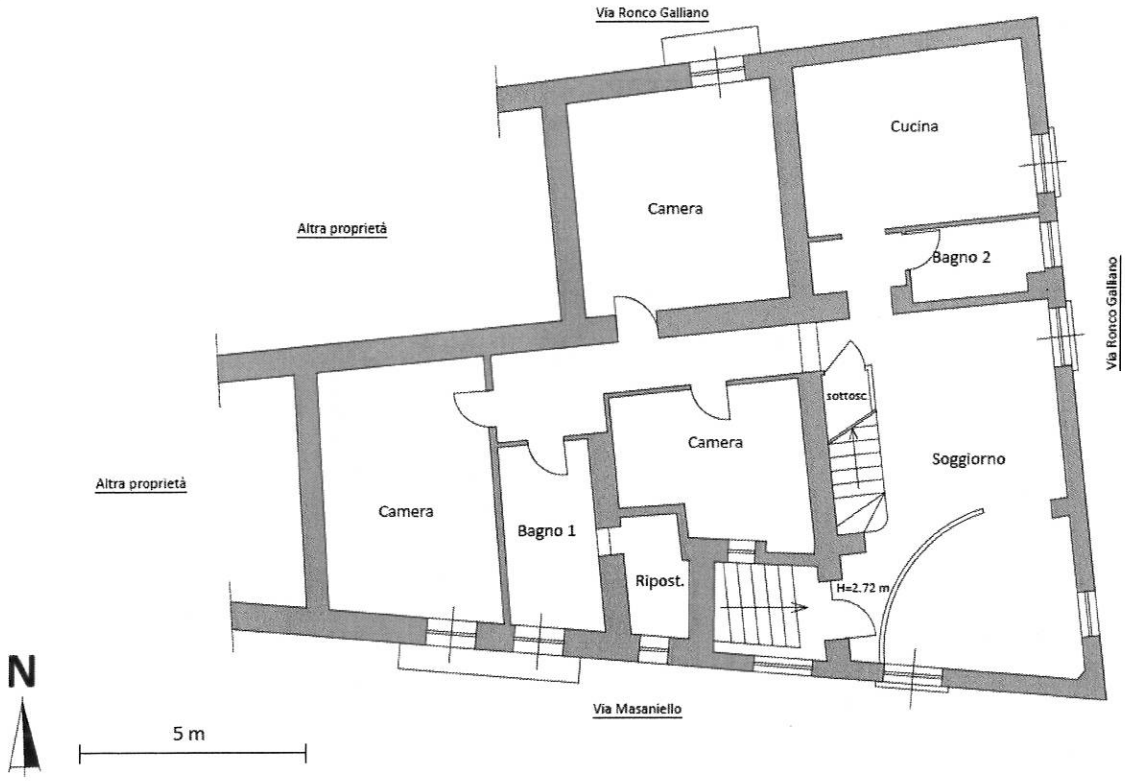


Figura 6 - Planimetria dello stato reale dei luoghi – Abitazione (Piano 1°)

Firmato Da: DARIO MICHELE PONTOLILLO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 41eb16c025dd93a26813e350083ea050

PIANTA PIANO 2° - APPARTAMENTO (sottotetto)

Stato reale rilevato (Foglio 35, P.lla 192, Sub. 11)

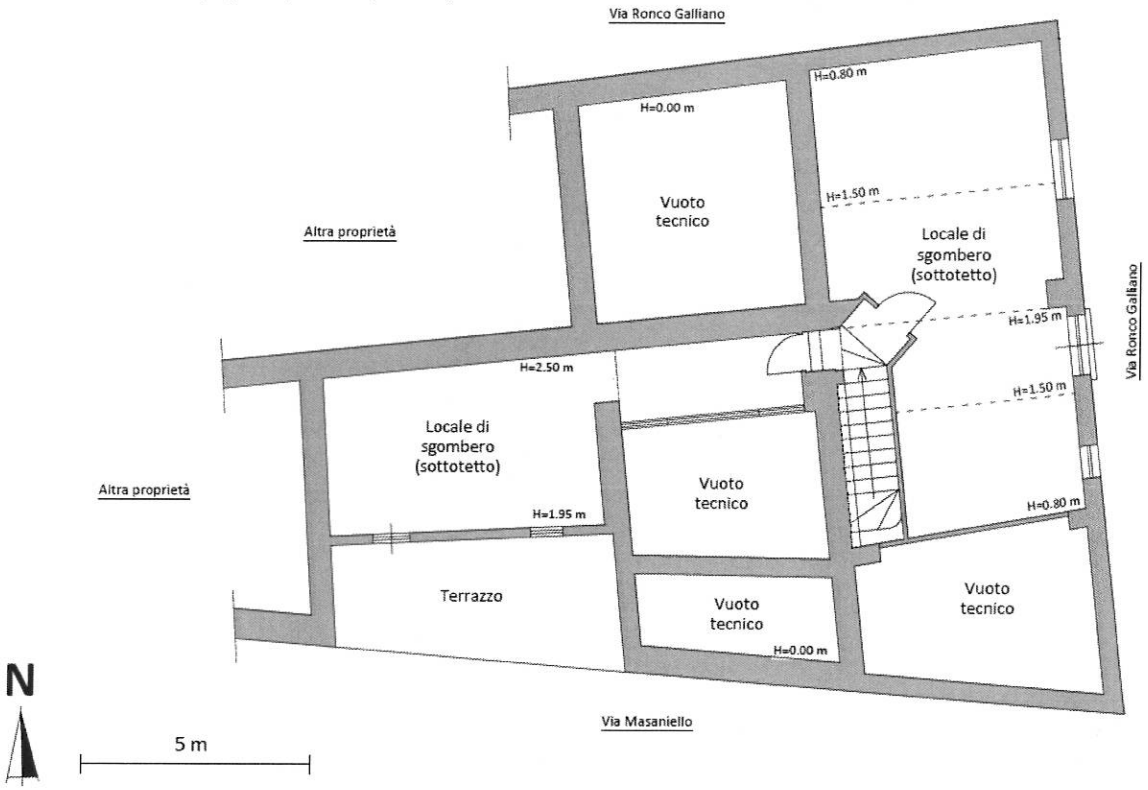


Figura 7 - Planimetria dello stato reale dei luoghi – Abitazione (Piano 2° - sottotetto)

PIANTA PIANO TERRA - DEPOSITO

Stato reale rilevato (Foglio 35, P.lla 192, Sub. 10)

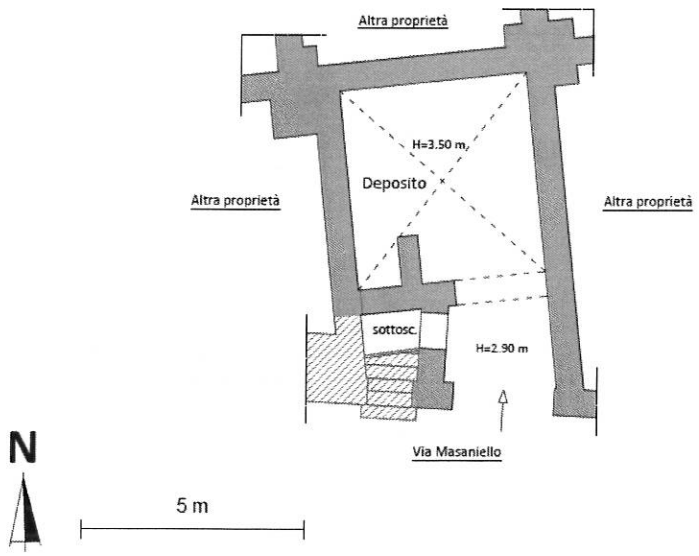


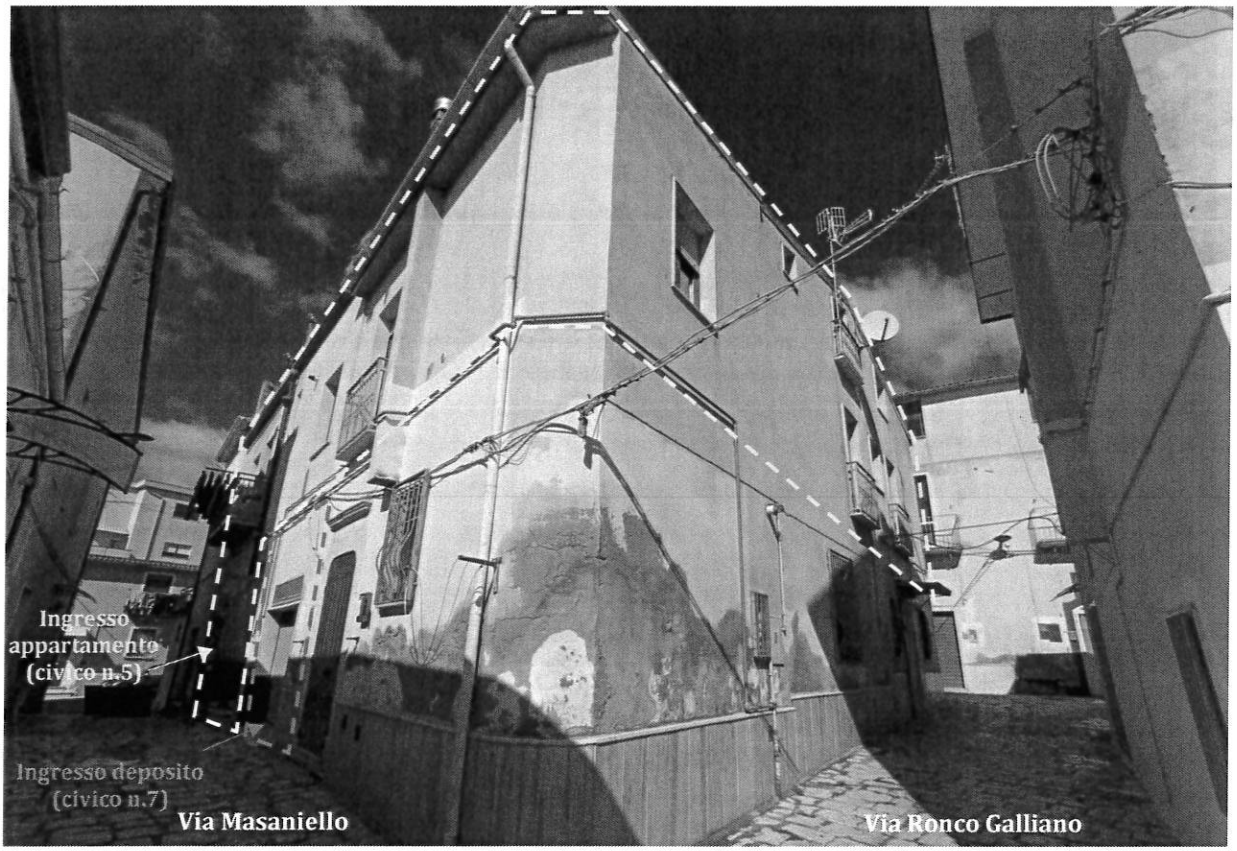
Figura 8 - Planimetria dello stato reale dei luoghi – Locale Deposito (Piano Terra)

Nel seguito si riportano alcune fotografie dello **stato reale** dei luoghi realizzate dallo scrivente in occasione dell'accesso effettuato in data 4.10.2025.

Firmato Da: DARIO MICHELE PONTOLILLO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 41eb16c025dd93a26813e350083ea050

La documentazione fotografica completa è compresa tra gli allegati conformemente a quanto richiesto dal G.E.

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA ESTERNO FABBRICATO



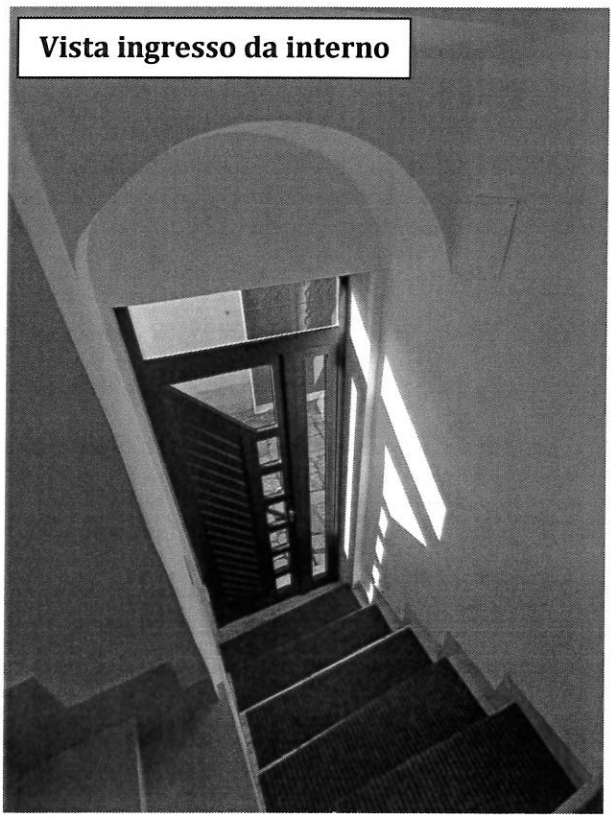


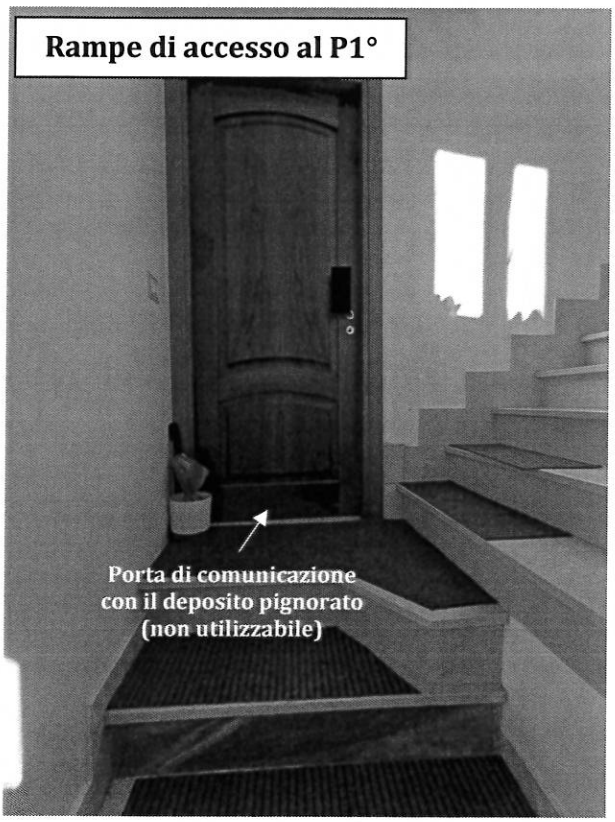
Firmato Da: DARIO MICHELE PONTOLILLO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 41eb16c025dd93a26813e350083ea050



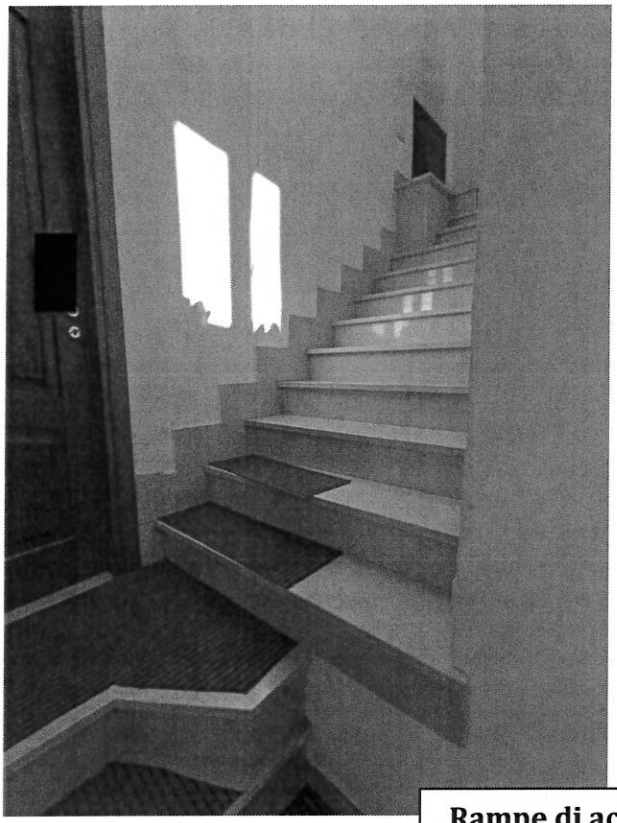


DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA ABITAZIONE -PIANO TERRA-



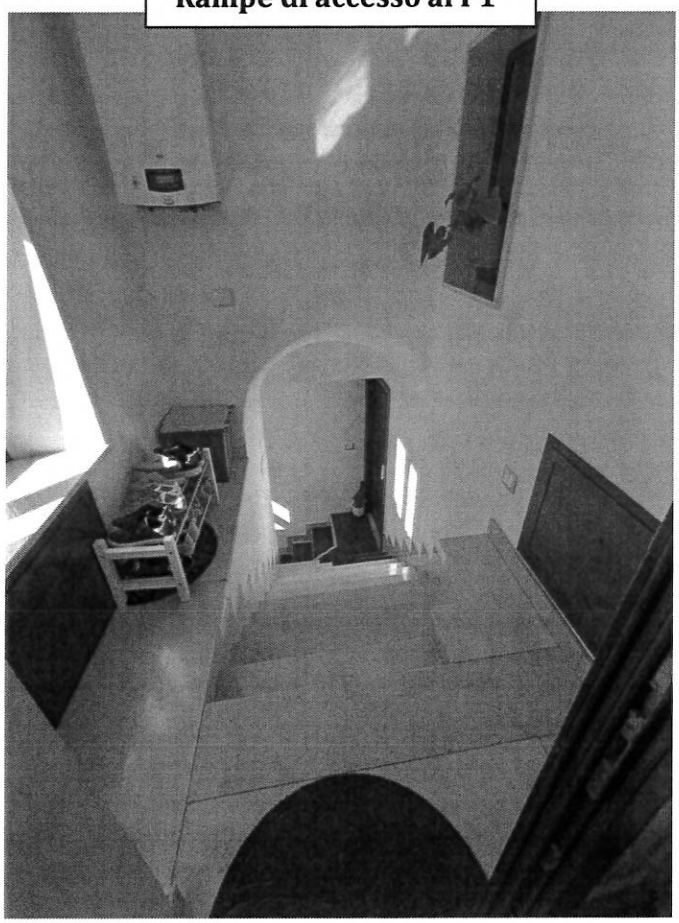


Firmato Da: DARIO MICHELE PONTOLILLO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 41eb16c025dd93a26813e350083ea050





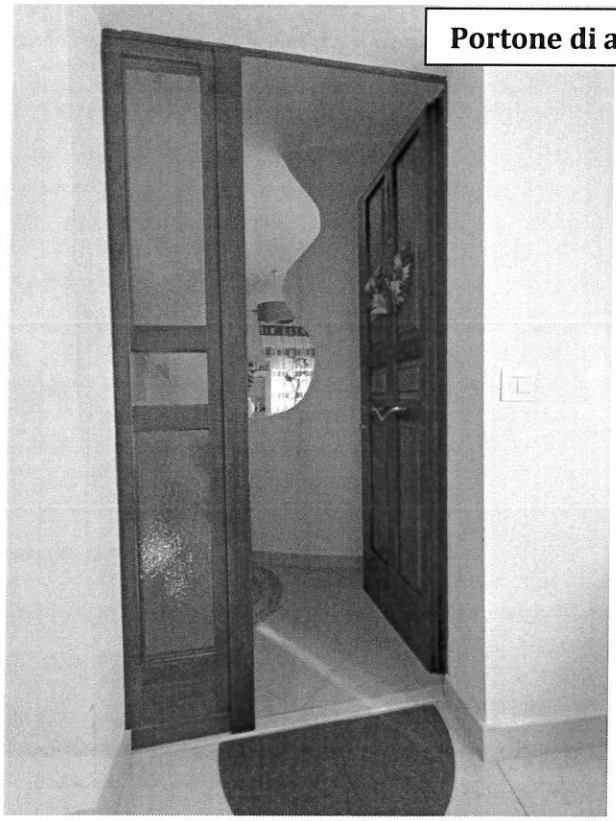
Rampe di accesso al P1°

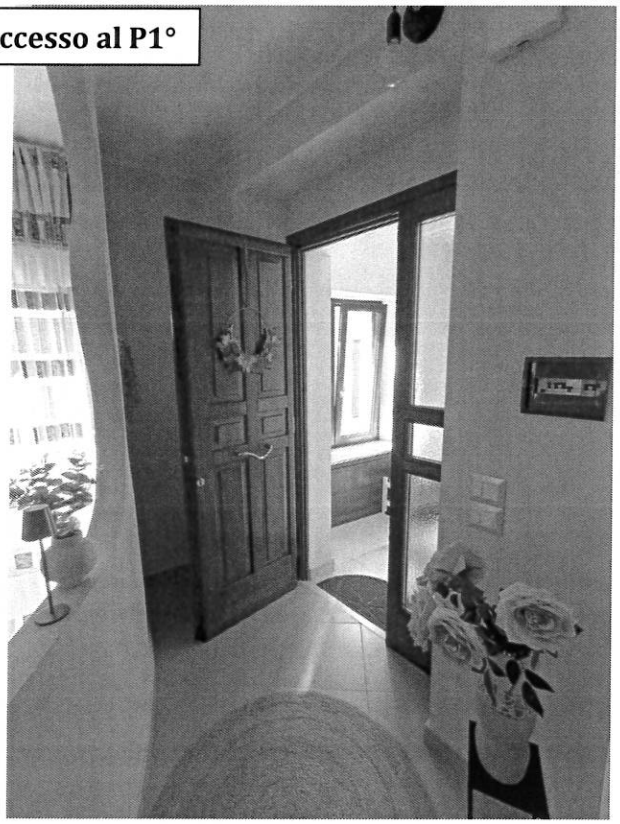


Firmato Da: DARIO MICHELE PONTOLILLO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 41eb16c025dd93a26813e350083ea050

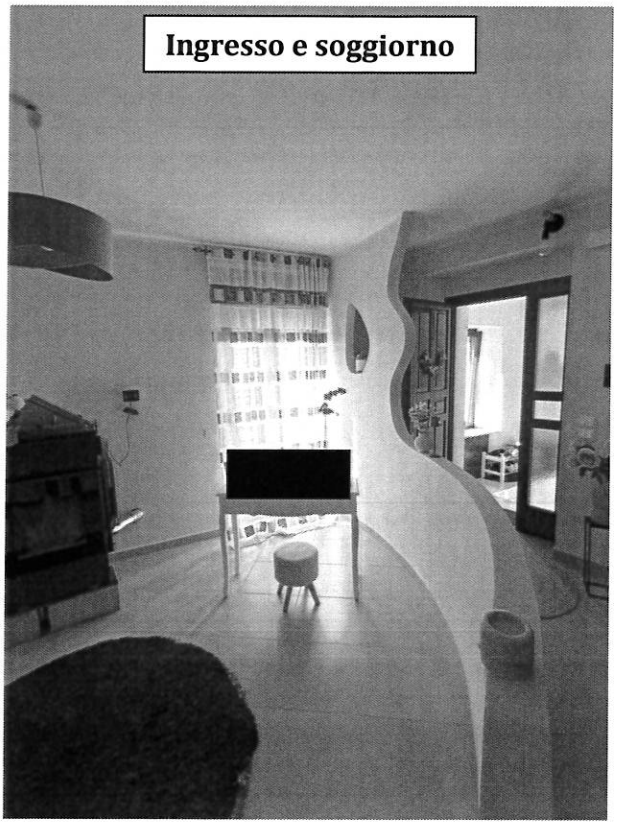
DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA ABITAZIONE -PIANO 1°-

Portone di accesso al P1°

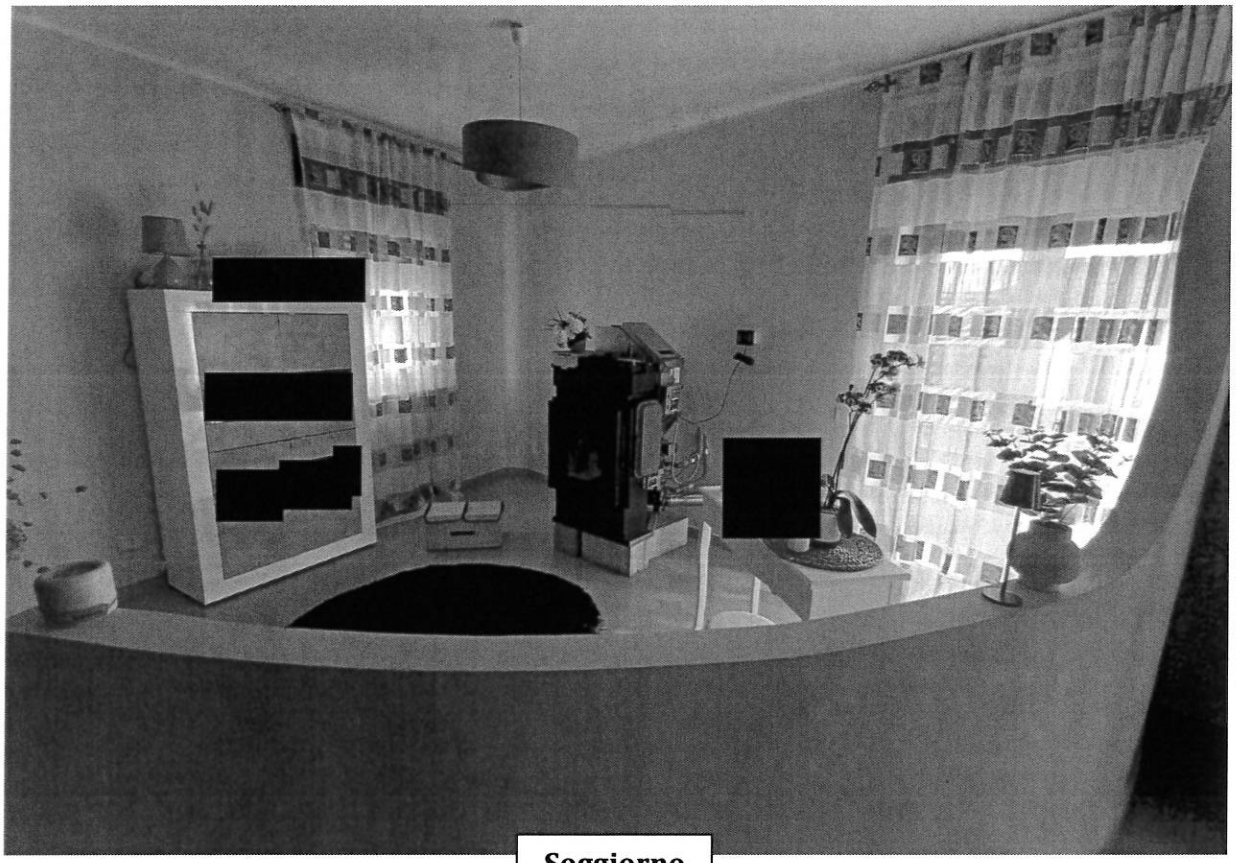




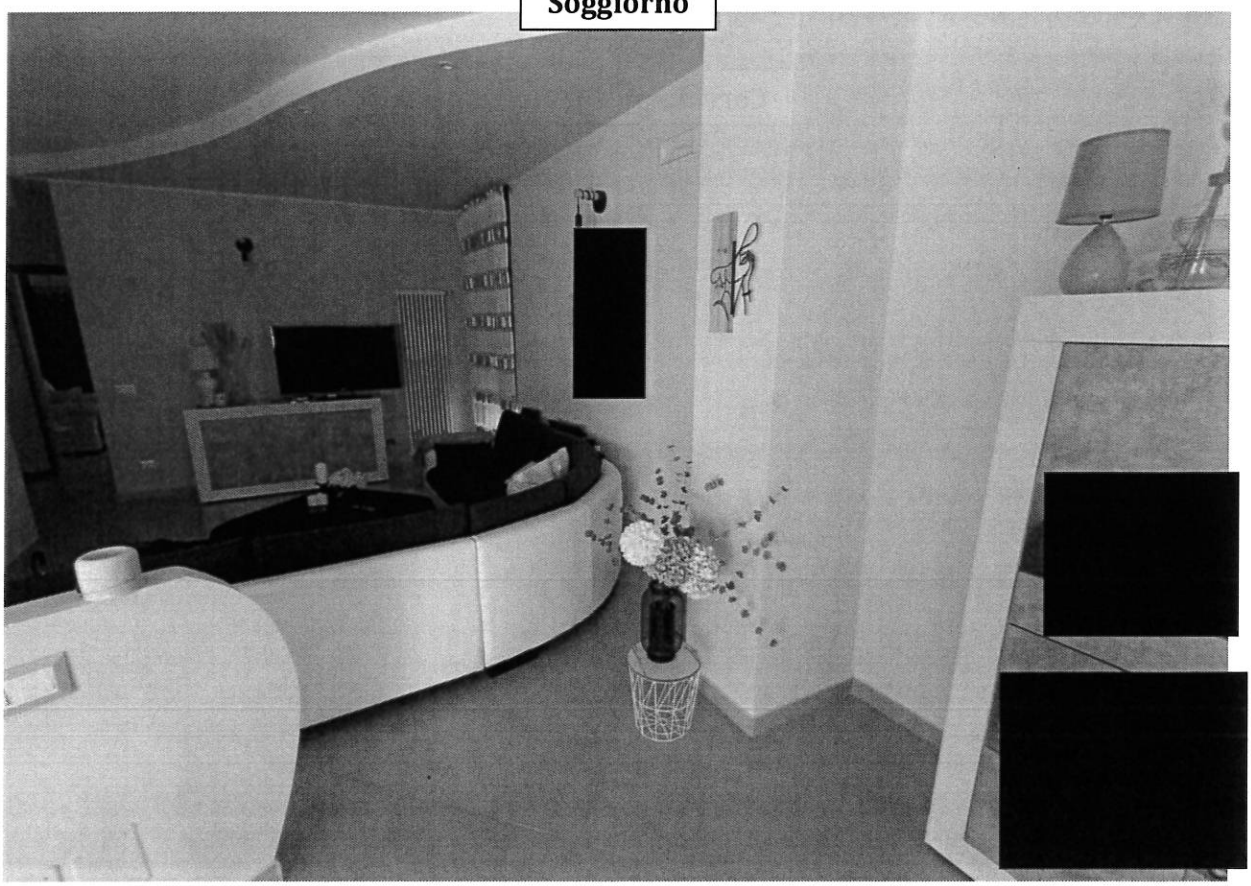
Ingresso e soggiorno



Firmato Da: DARIO MICHELE PONTOLILLO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 41eb16c025dd93a26813e350083ea050

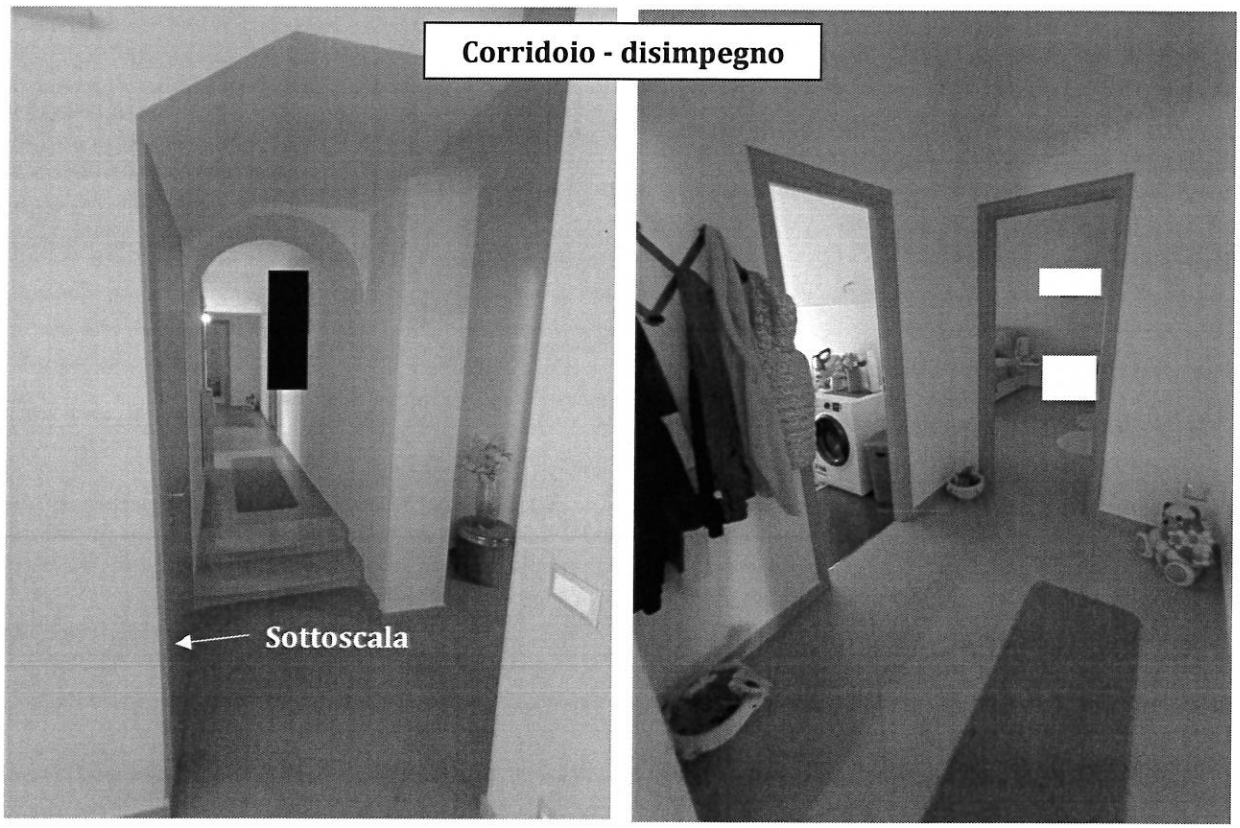


Soggiorno



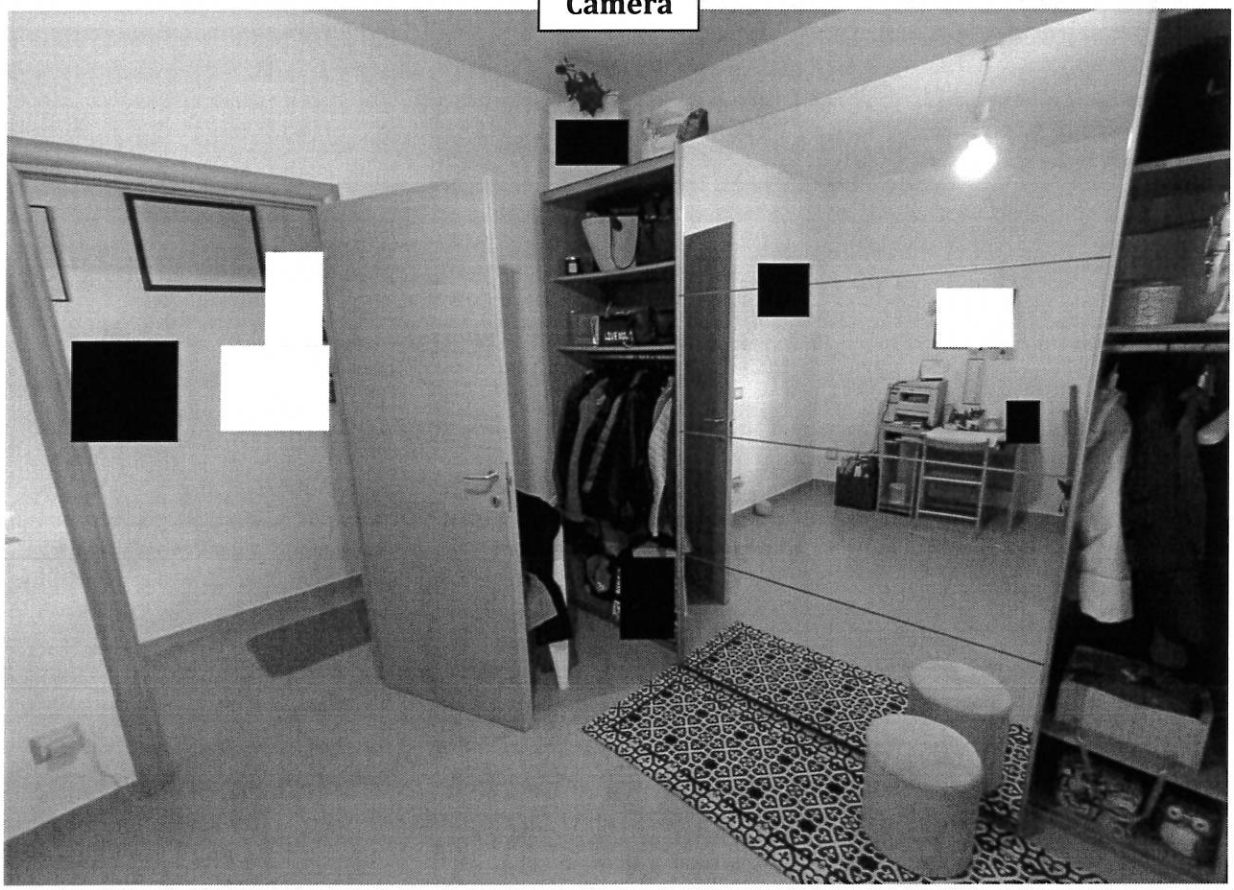
Firmato Da: DARIO MICHELE PONTOLILLO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 41eb16c025dd93a26813e350083ea050





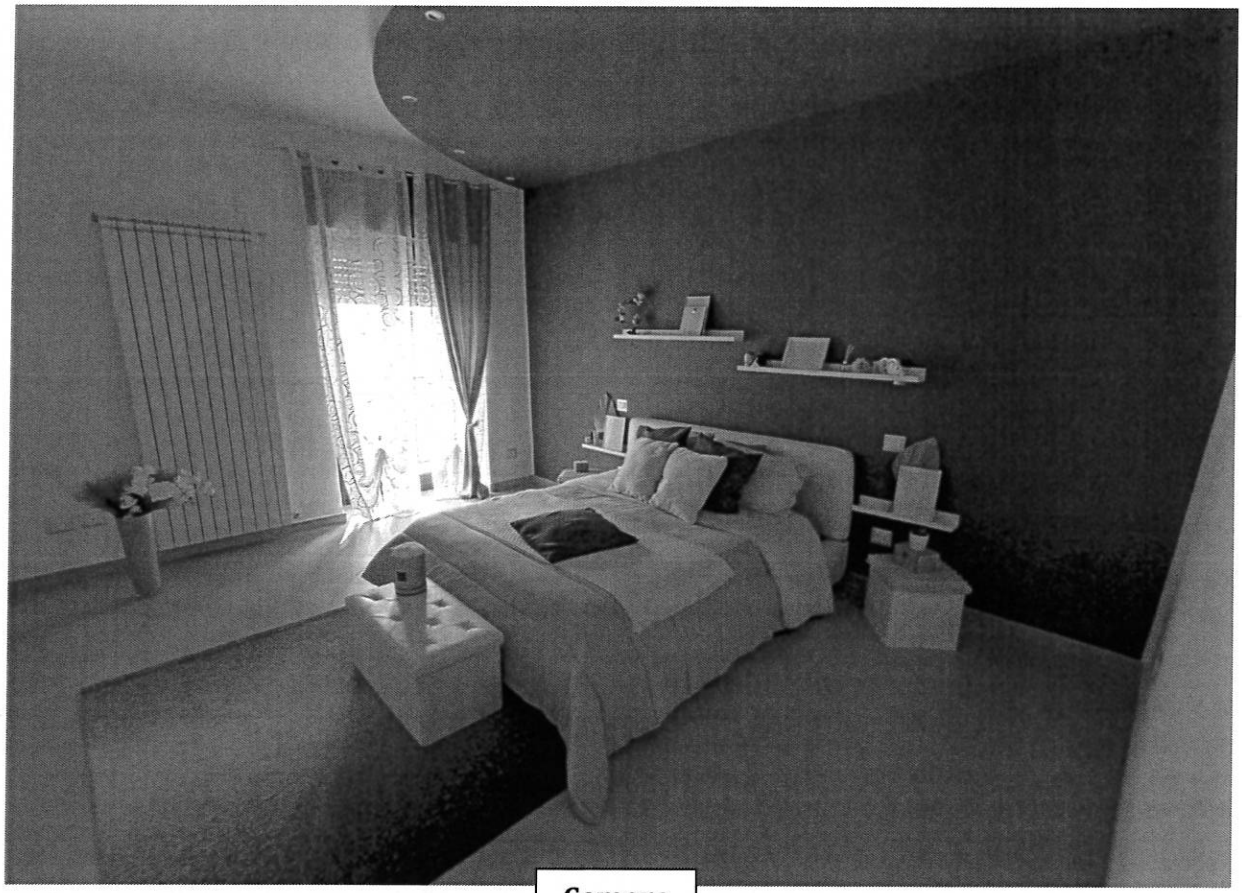
Firmato Da: DARIO MICHELE PONTOLILLO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 41eb16c025dd93a26813e350083ea050

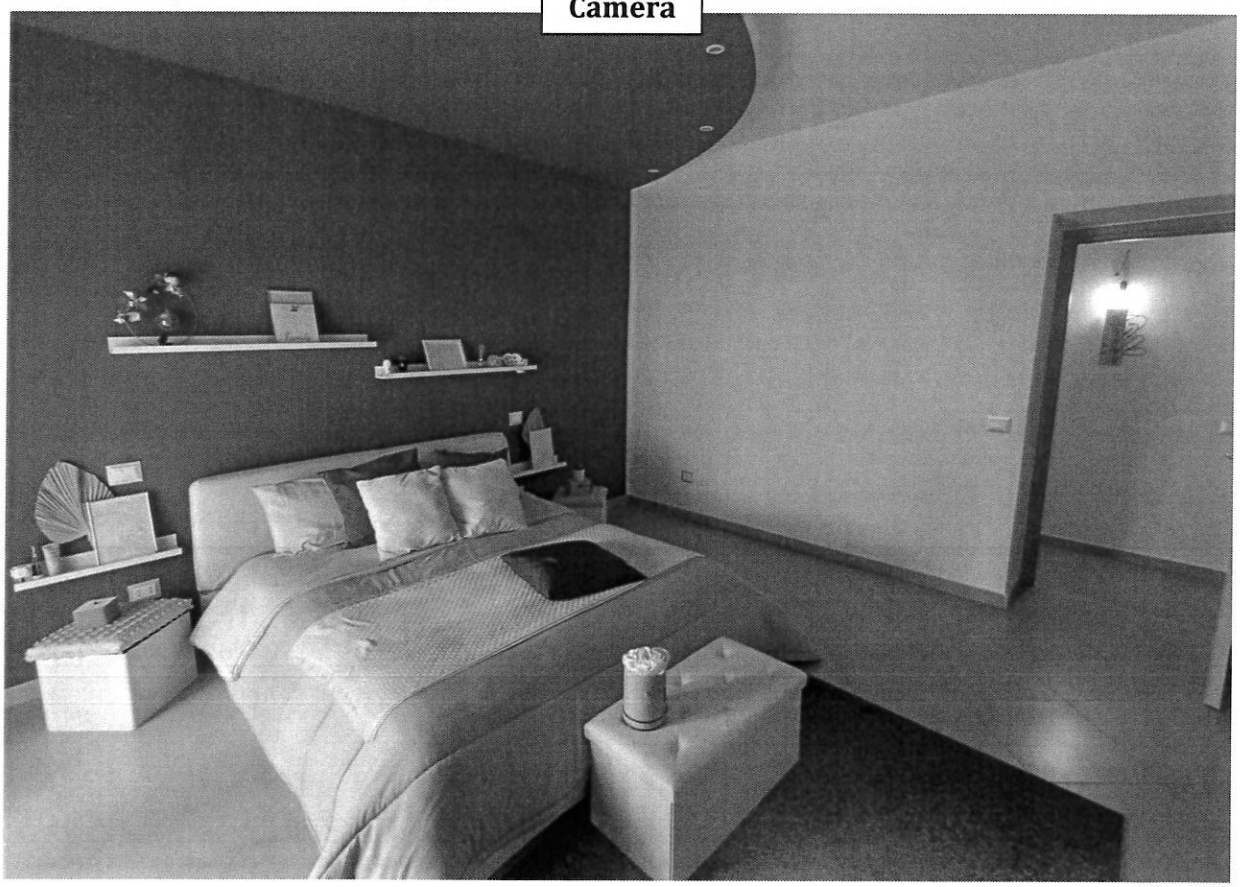




Camera

Firmato Da: DARIO MICHELE PONTOLILLO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 41eb16c025dd93a26813e350083ea050



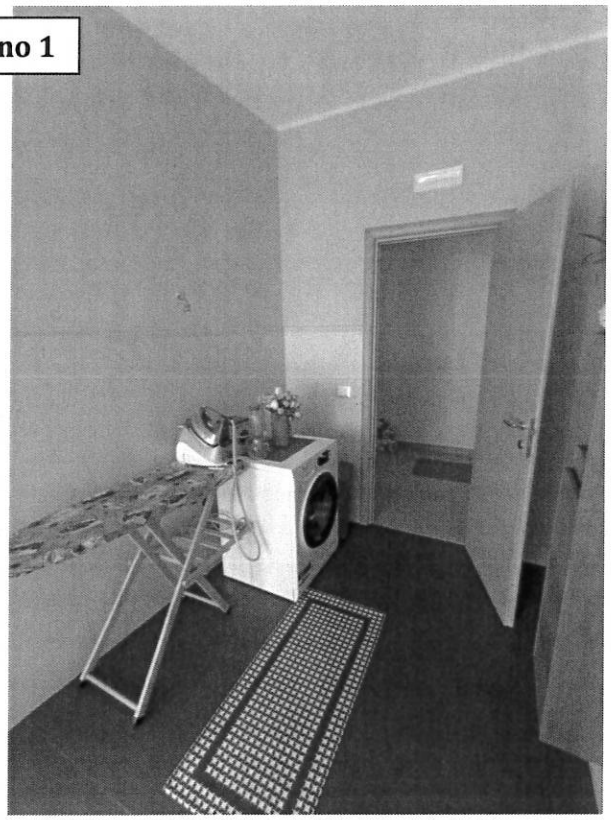


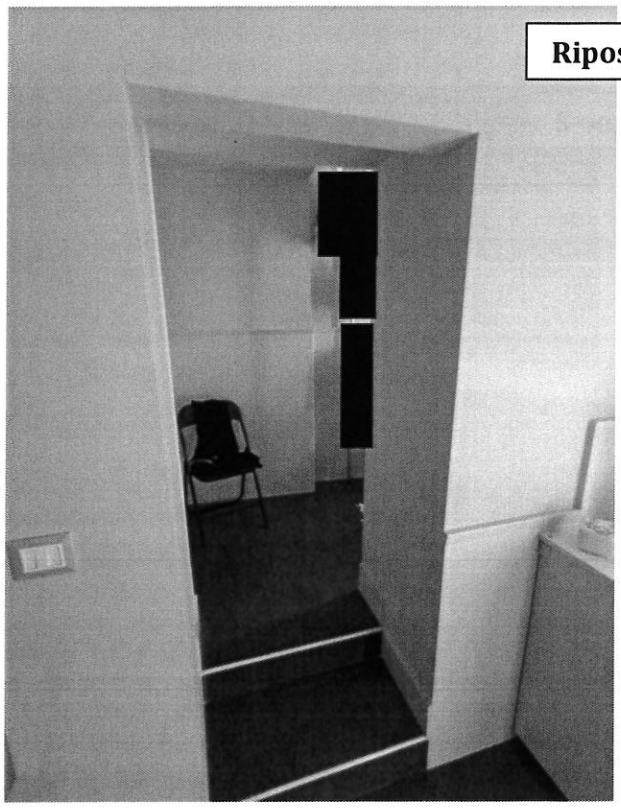
Camera

Firmato Da: DARIO MICHELE PONTOLILLO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 41eb16c025dd93a26813e350083ea050

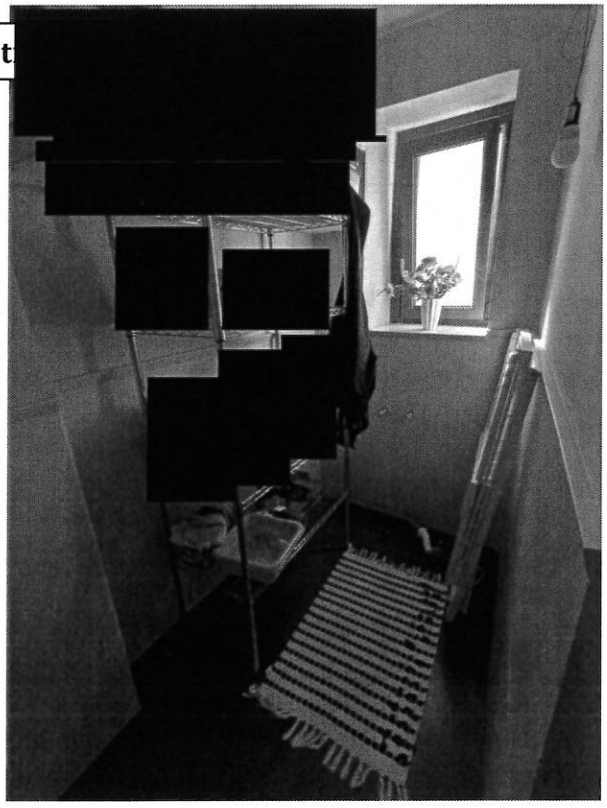


Bagno 1





Ripost

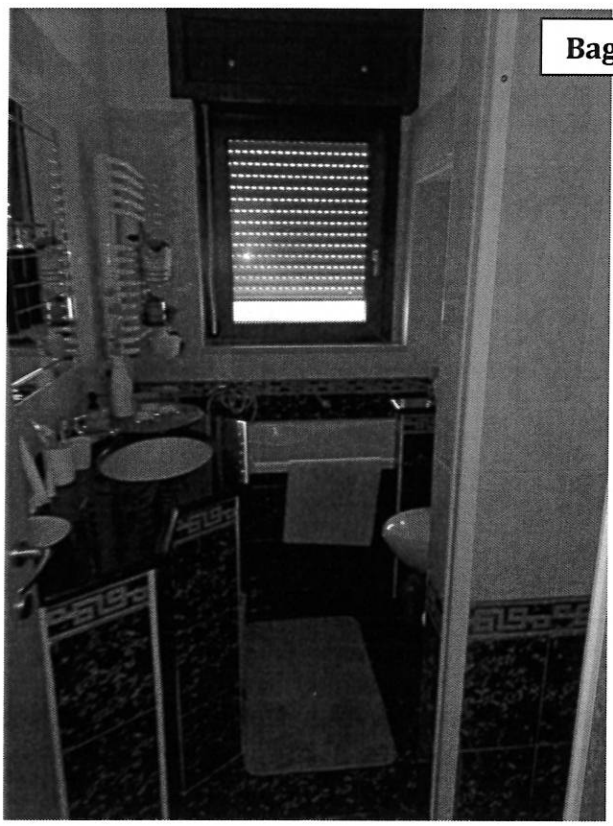


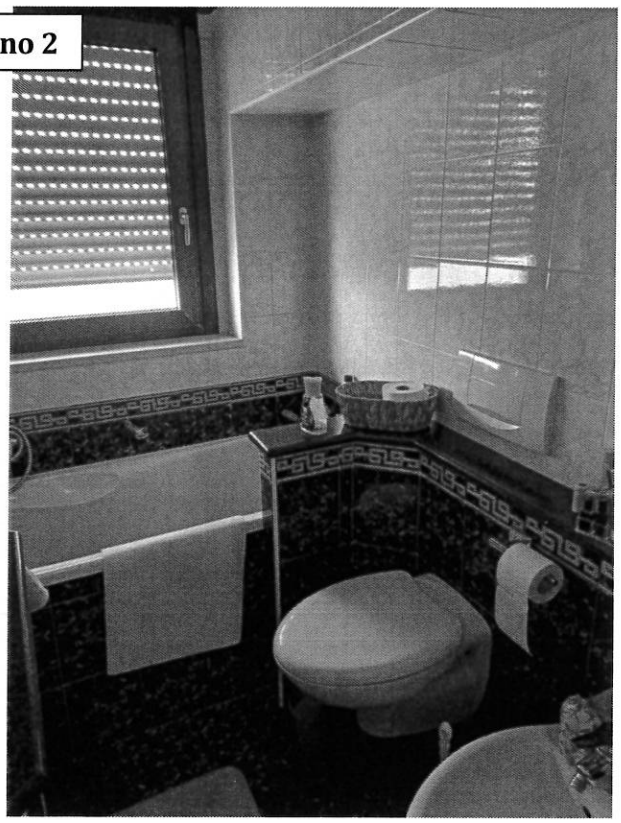
Firmato Da: DARIO MICHELE PONTOLILLO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 41eb16c025dd93a26813e350083ea050

Camera

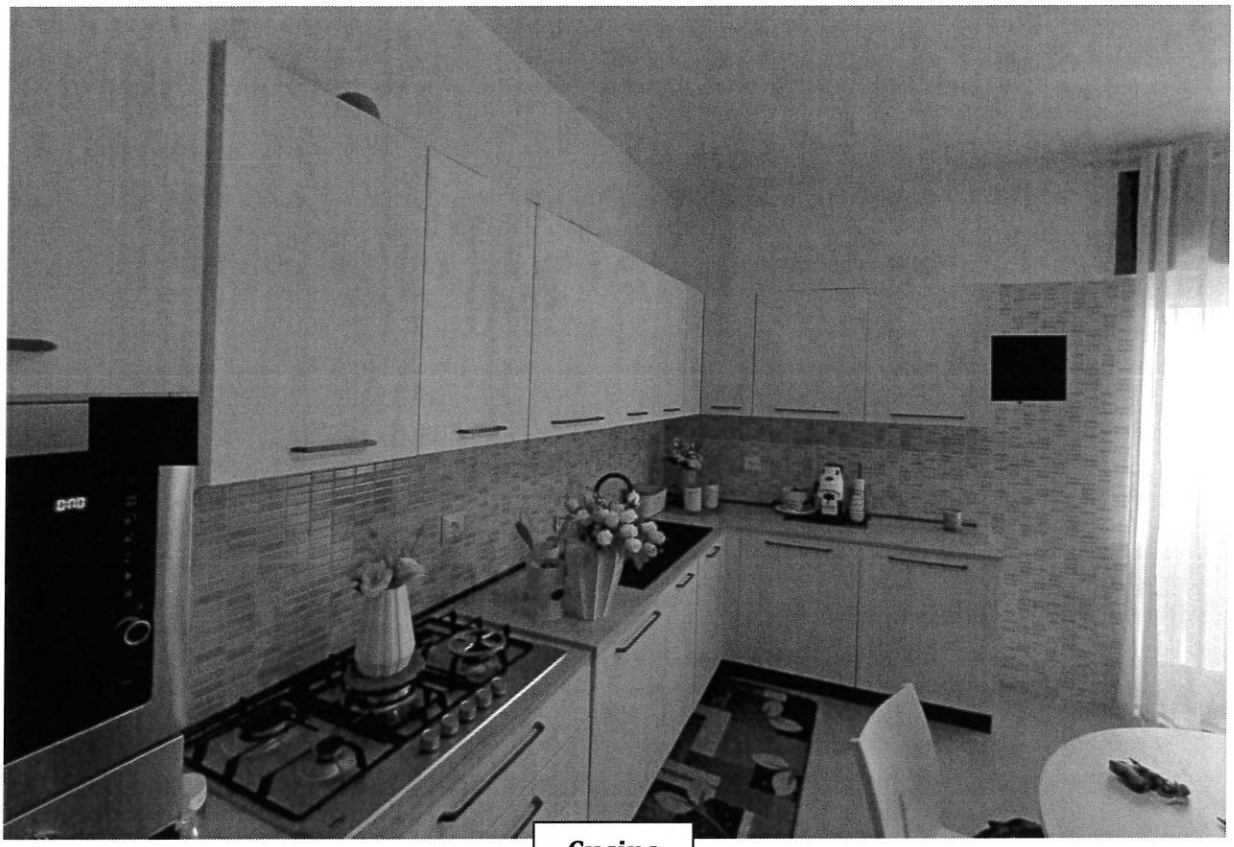


Bagno 2

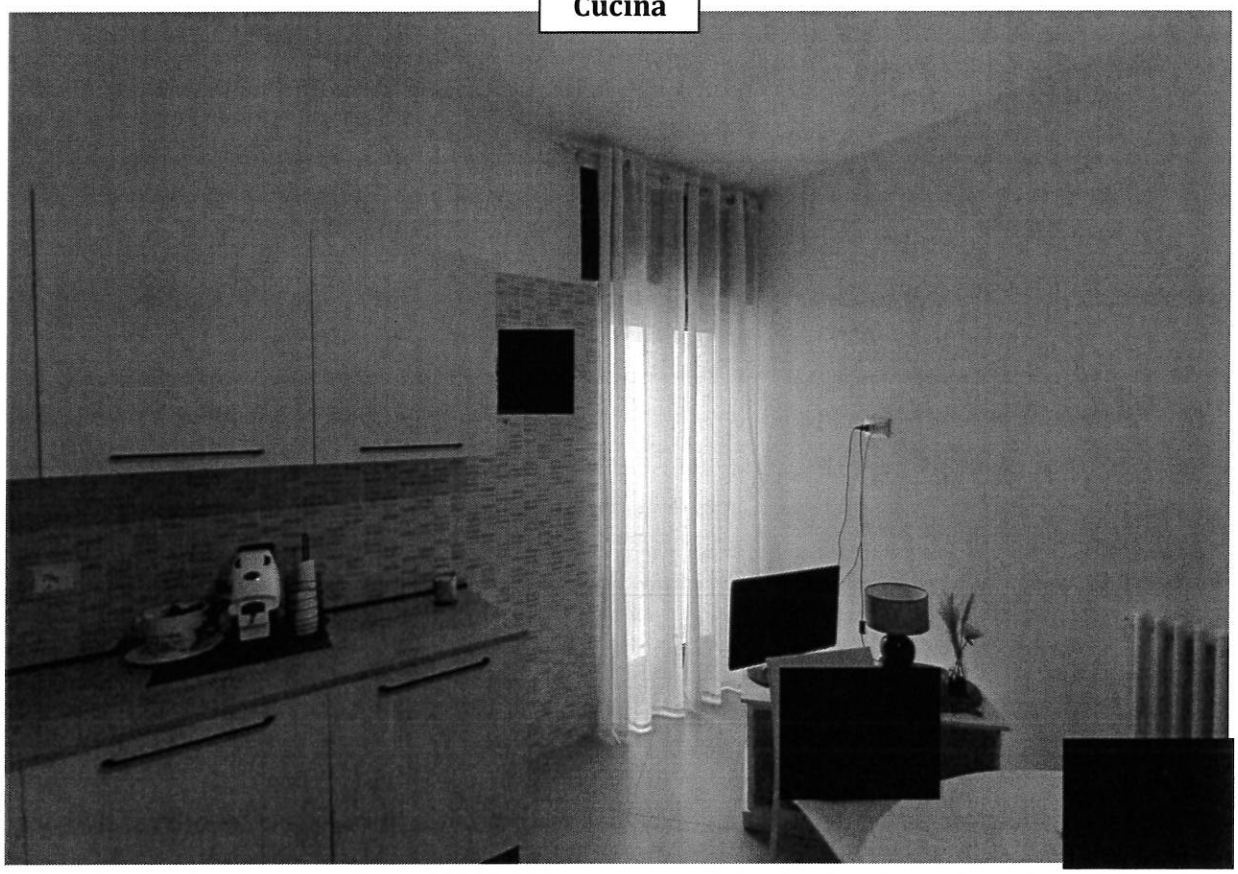




Firmato Da: DARIO MICHELE PONTOLILLO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 41eb16c025dd93a26813e350083ea050



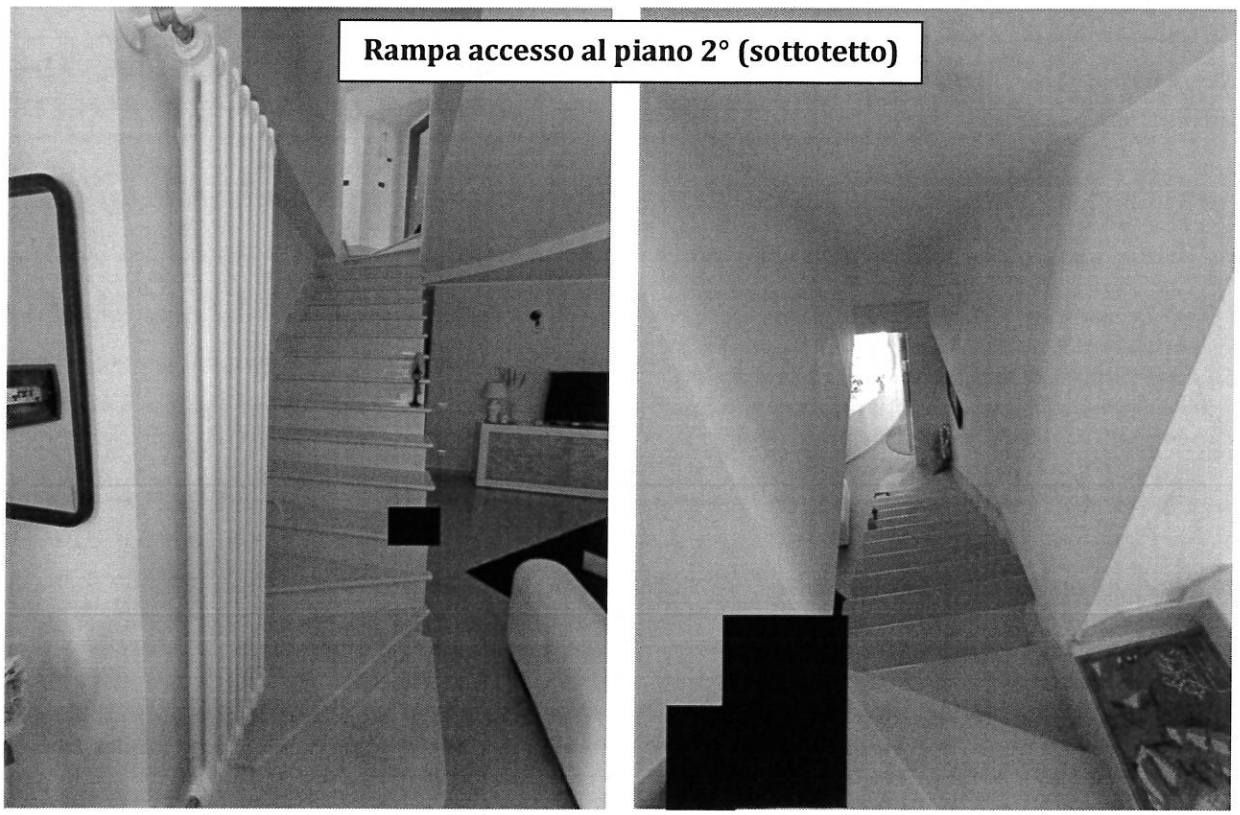
Cucina



Firmato Da: DARIO MICHELE PONTOLILLO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 41eb16c025dd93a26813e350083ea050



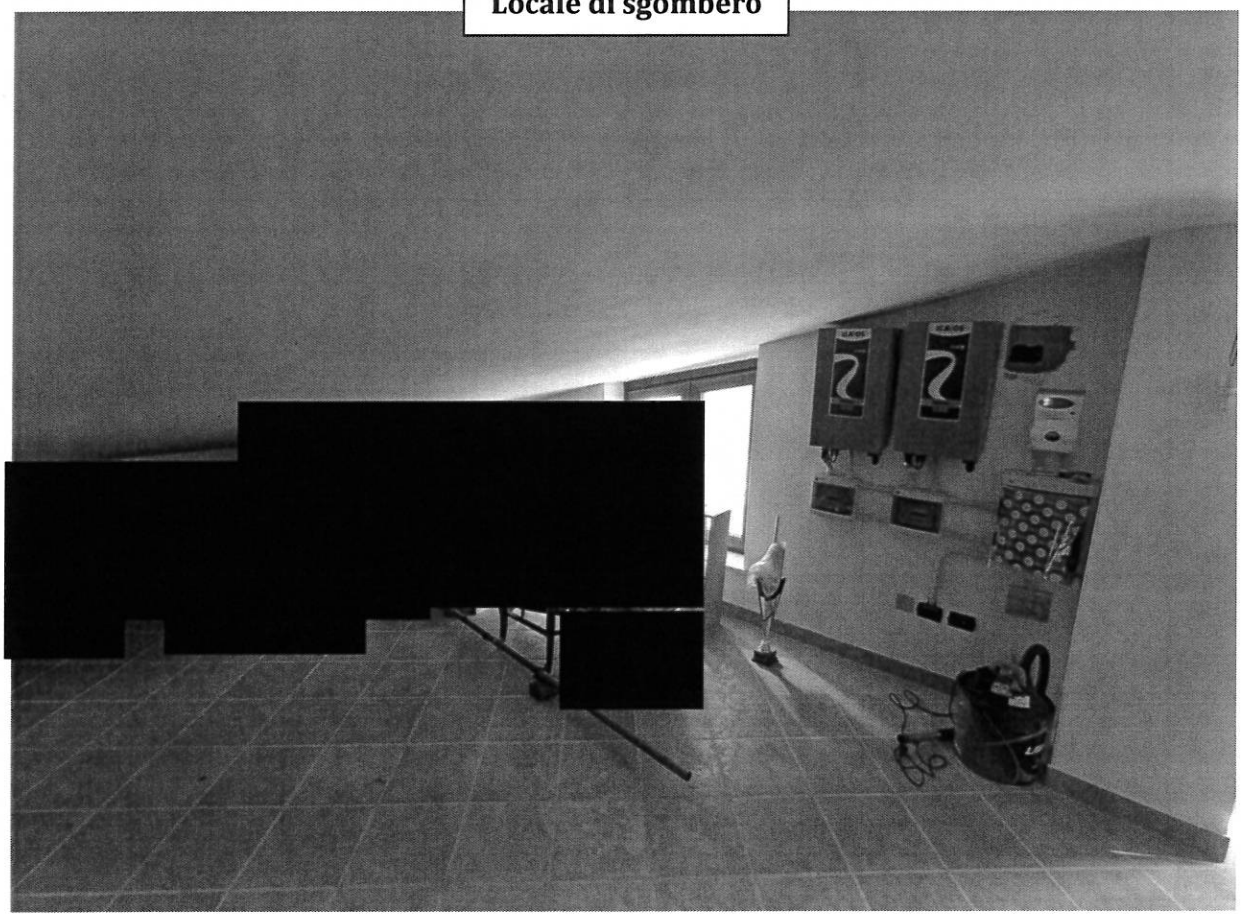
DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA ABITAZIONE -PIANO 2° (sottotetto)-



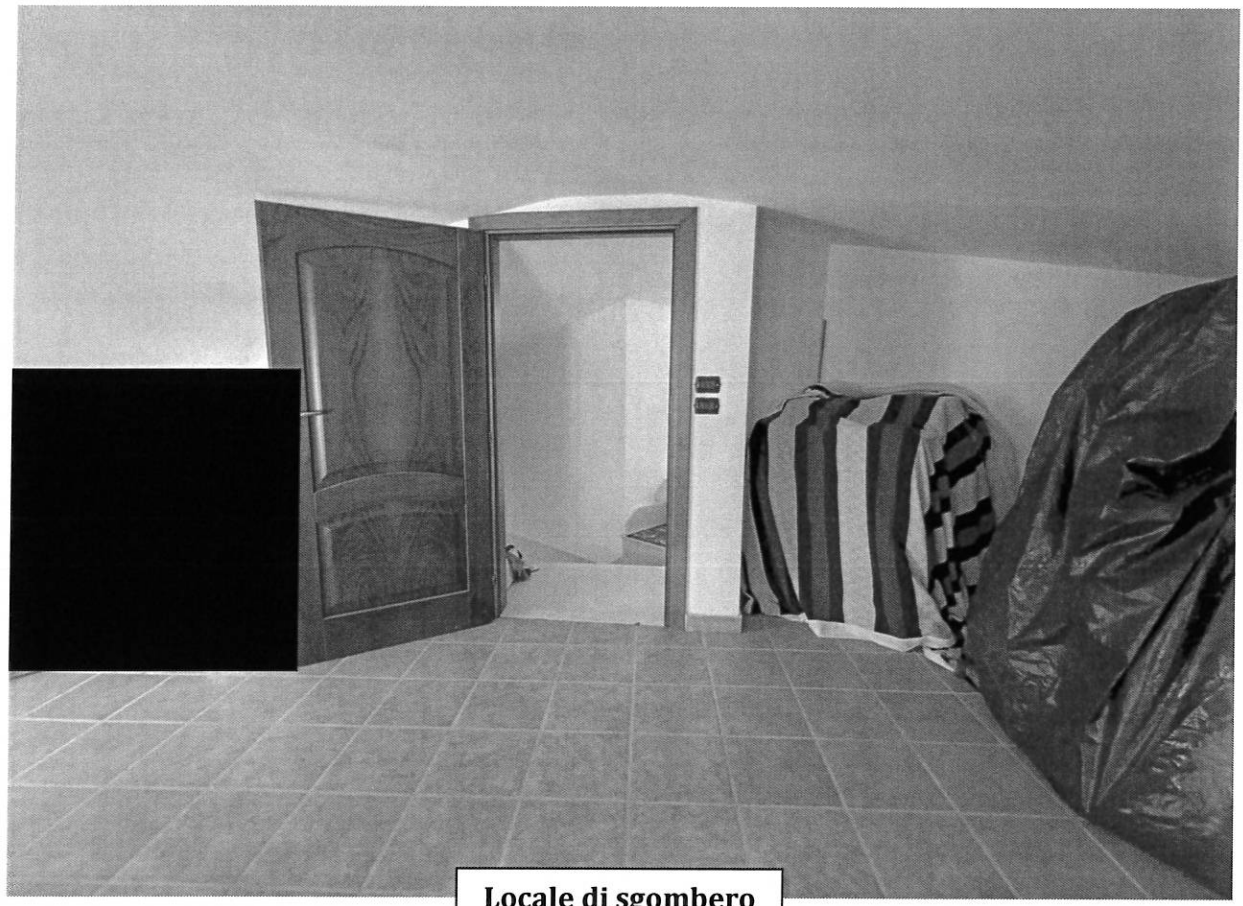
Firmato Da: DARIO MICHELE PONTOLILLO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 41eb16c025dd93a26813e350083ea050



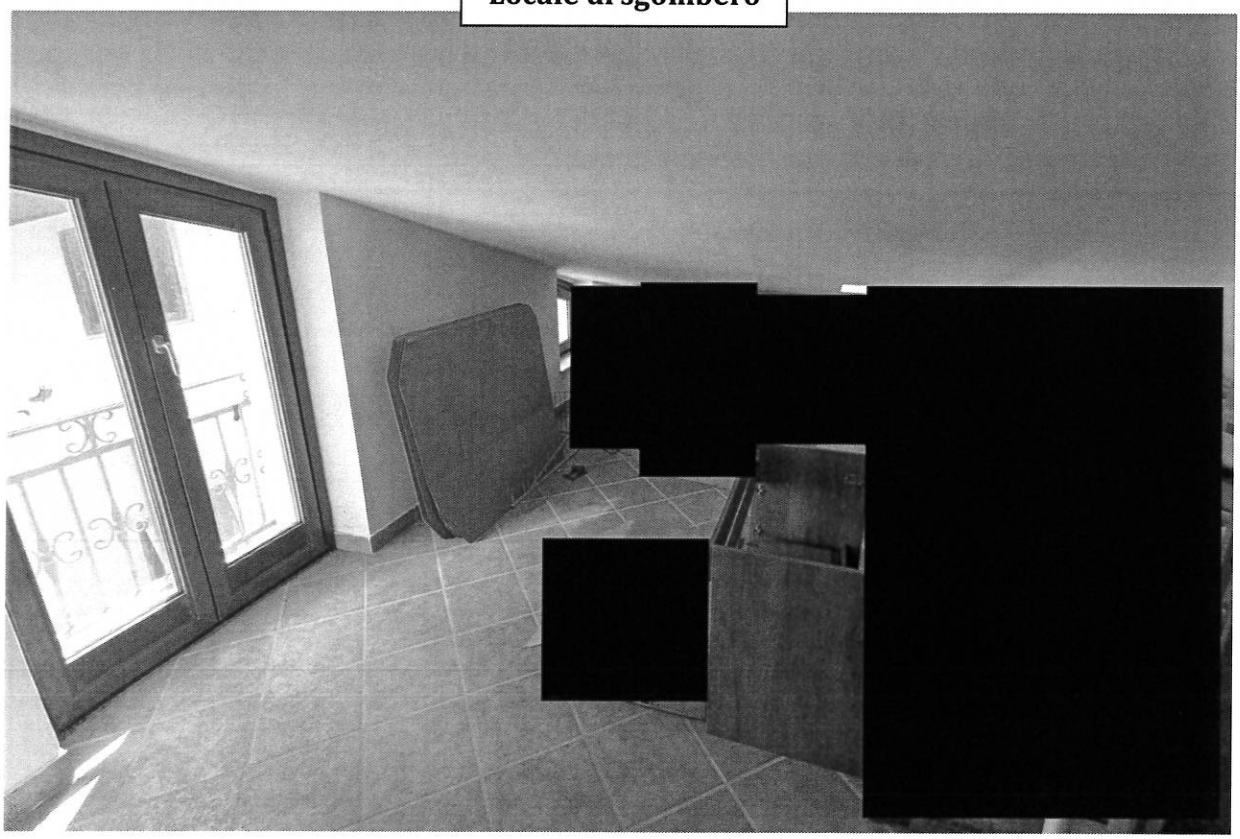
Locale di sgombero



Firmato Da: DARIO MICHELE PONTOLILLO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 41eb16c025dd93a26813e350083ea050

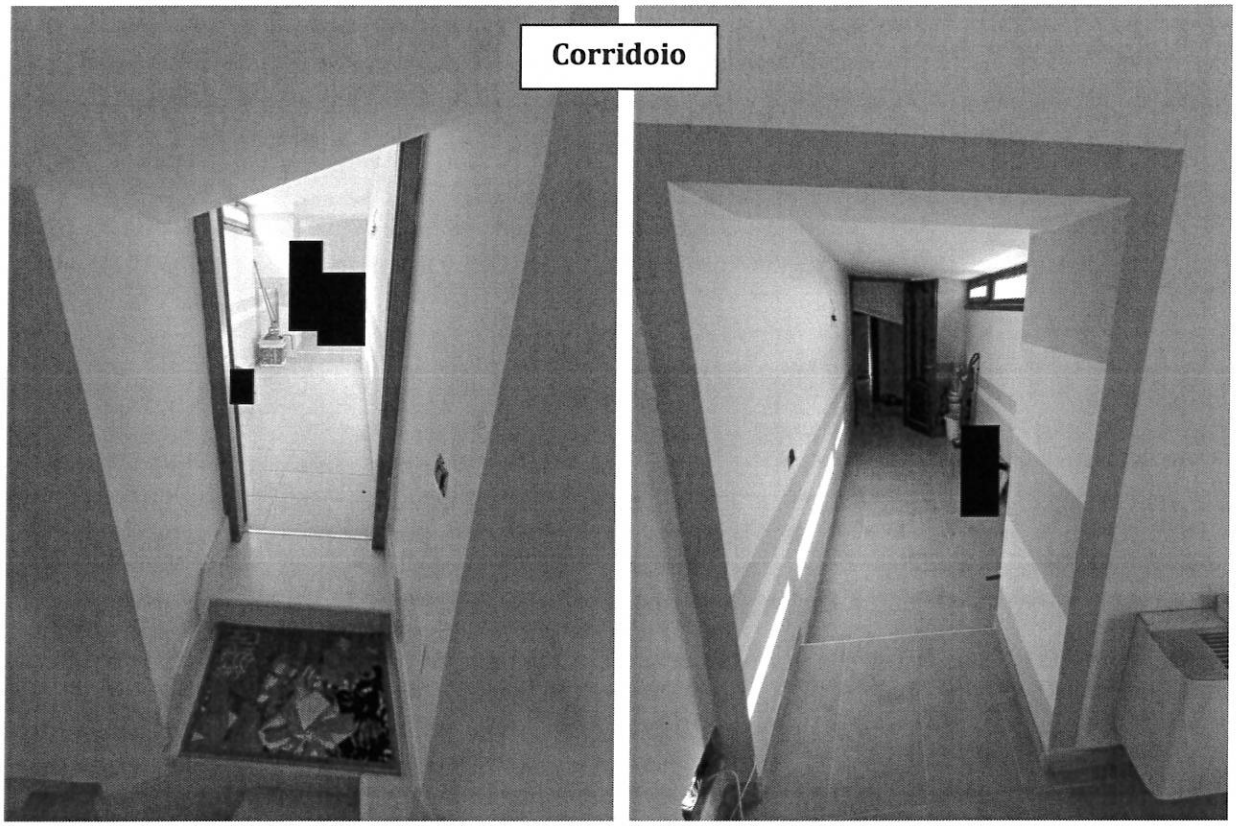


Locale di sgombero

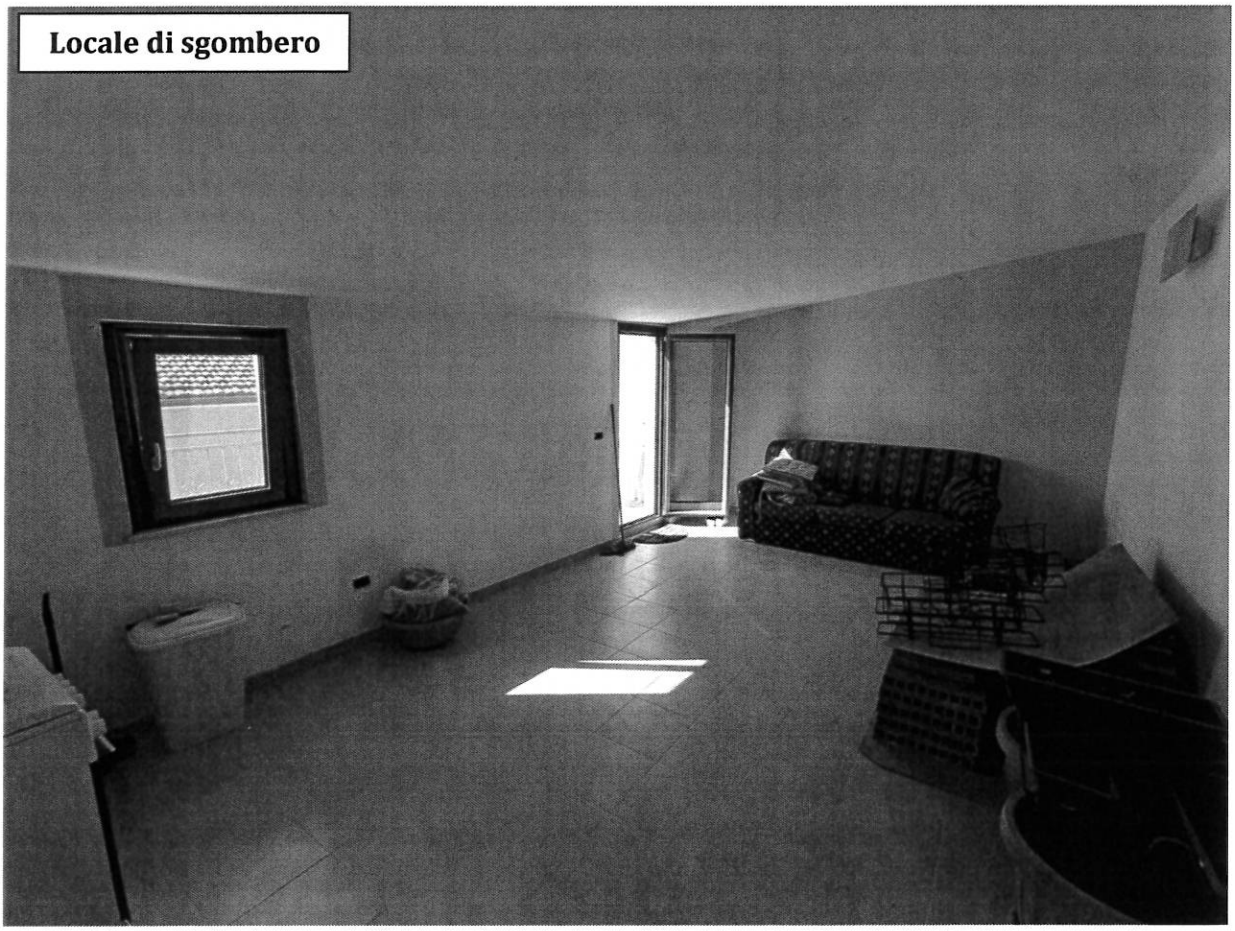


Firmato Da: DARIO MICHELE PONTOLILLO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 41eb16c025dd93a26813e350083ea050

Corridoio

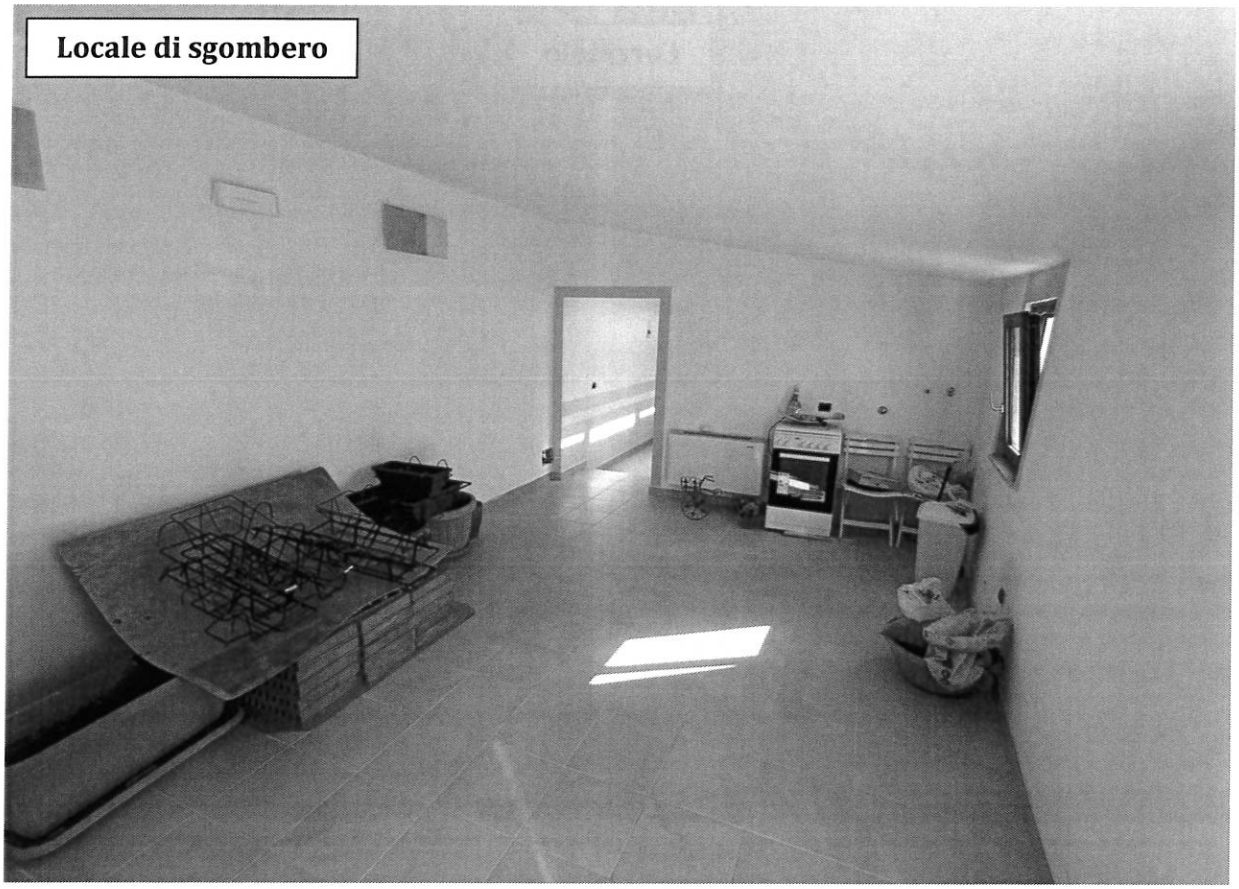


Locale di sgombero



Firmato Da: DARIO MICHELE PONTOLILLO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 41eb16c025dd93a26813e350083ea050

Locale di sgombero



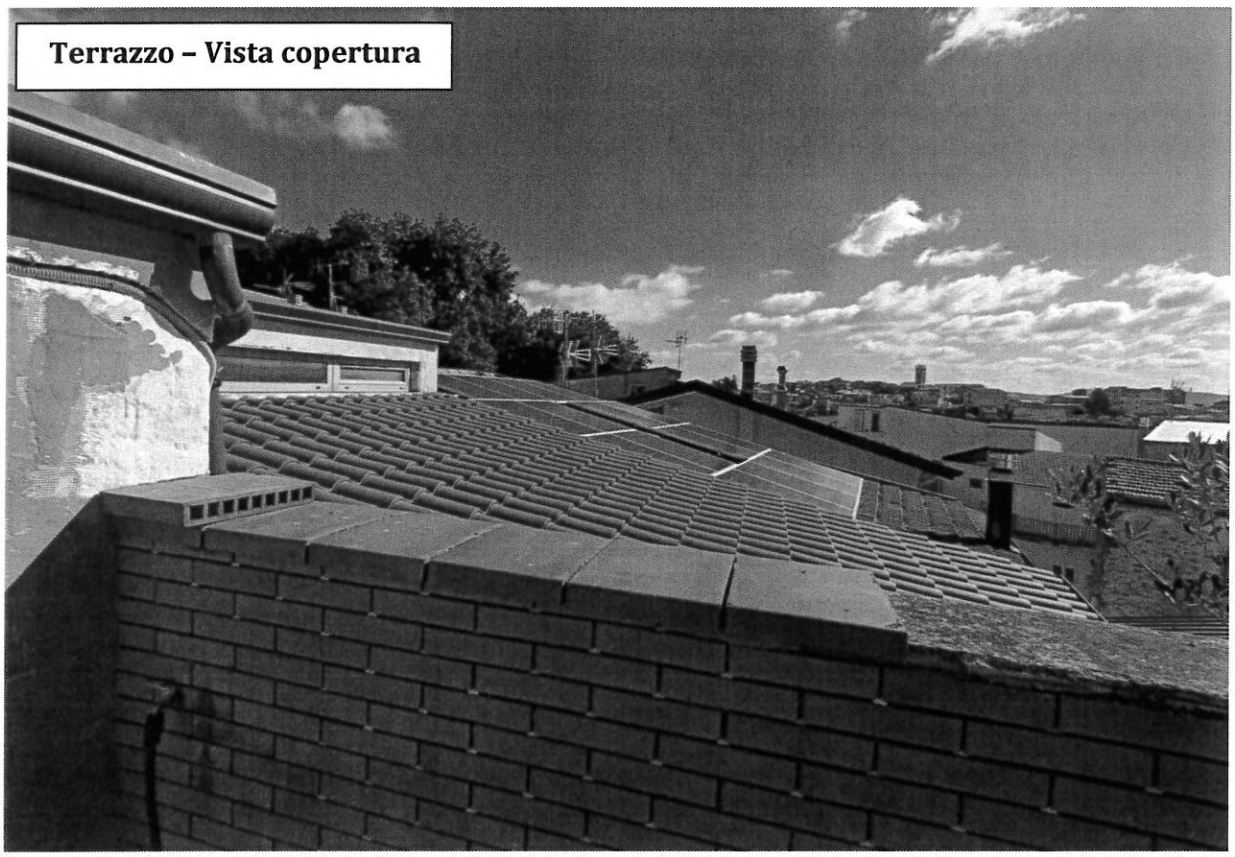
Terrazzo



Firmato Da: DARIO MICHELE PONTOLILLO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 41eb16c025dd93a26813e350083ea050



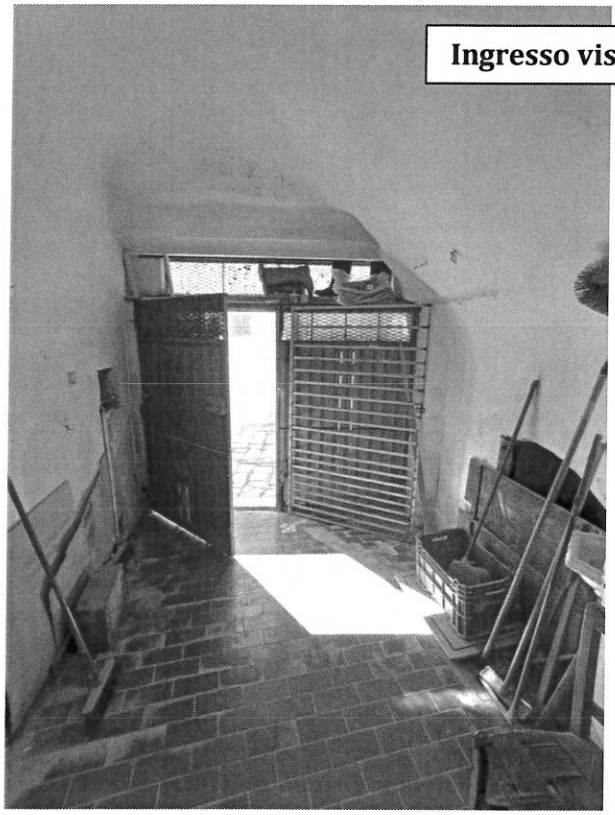
Terrazzo

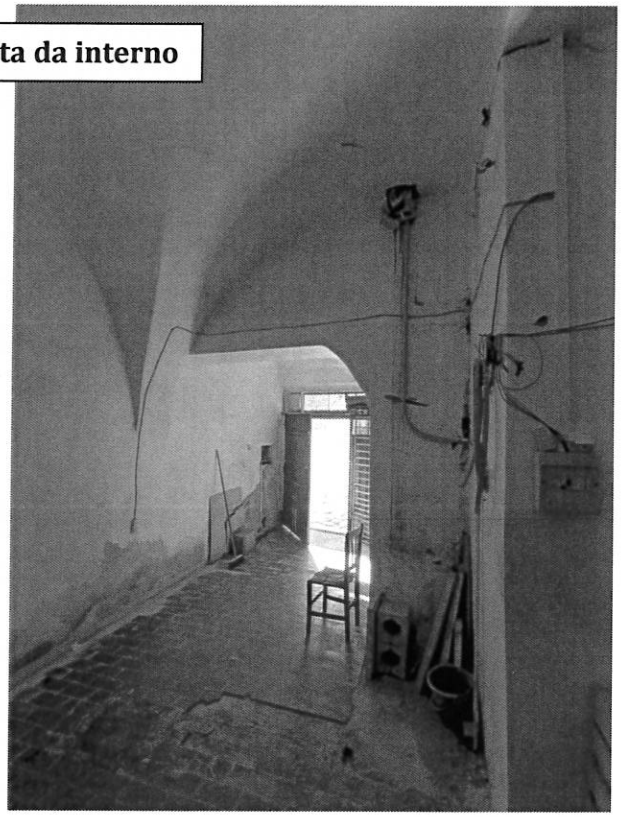


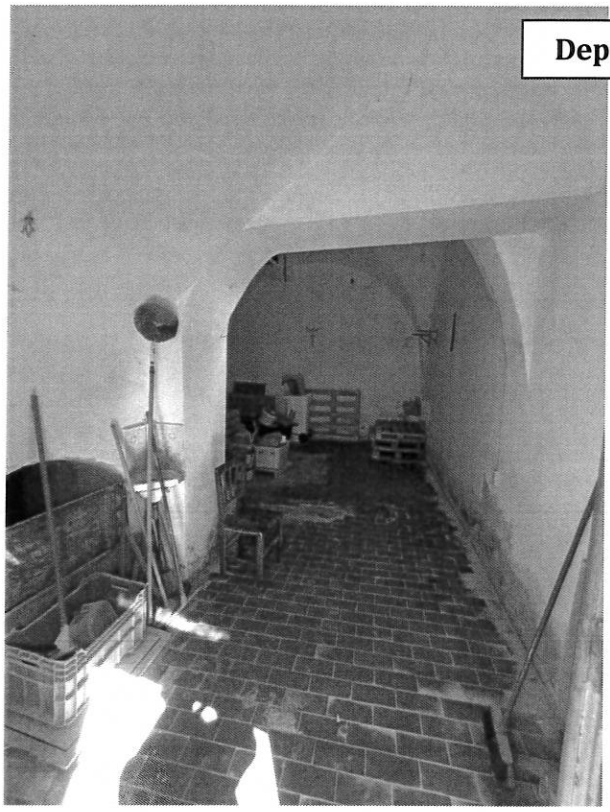
Terrazzo – Vista copertura

Firmato Da: DARIO MICHELE PONTOLILLO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 41eb16c025dd93a26813e350083ea050

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA LOCALE DEPOSITO – PIANO TERRA-

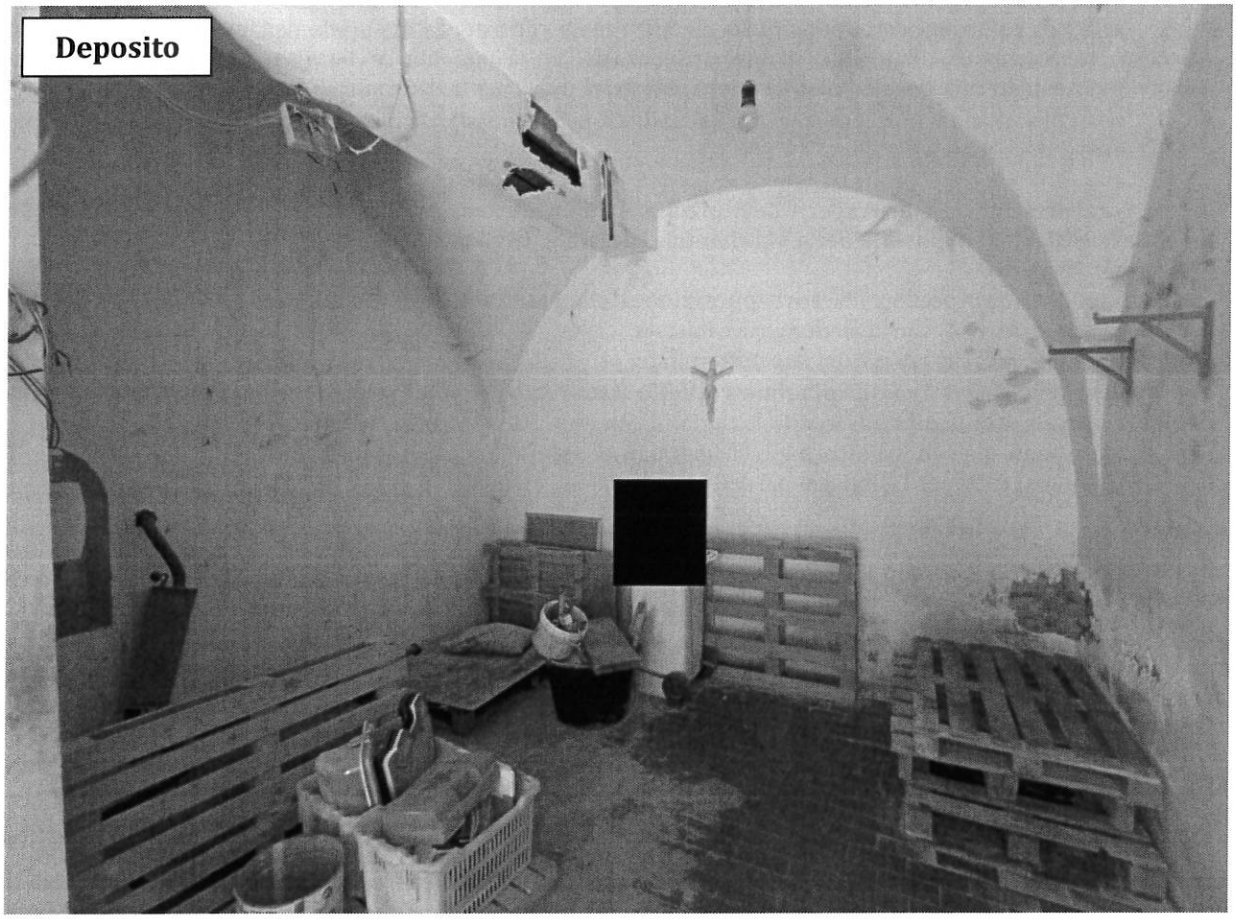








Firmato Da: DARIO MICHELE PONTOLILLO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 41eb16c025dd93a26813e3500083ea050



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** (procedendo SEMPRE al deposito della stessa tra gli allegati alla relazione o precisando eventualmente l'assenza della stessa agli atti del Catasto).
In particolare, nell'ipotesi in cui il primo atto d'acquisto anteriore di venti anni alla trascrizione del pignoramento (come indicato nella certificazione ex art. 567, secondo comma, c.p.c.) dovesse risultare antecedente alla meccanizzazione del Catasto, l'esperto dovrà produrre l'estratto catastale storico anche per il periodo precedente la meccanizzazione;
- 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.
A questo proposito, è sempre necessario che l'esperto precisi tutti i passaggi catastali intervenuti dalla originaria p.lla del C.T. alla p.lla attuale del C.F. (producendo sempre la relativa documentazione di supporto);
- 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 (quanto a foglio, p.lla e subalterno);
- 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:

Firmato Da: DARIO MICHELE PONTOLILLO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 41eb16c025dd93a26813e350083ea050

- se a tali variazioni corrisponda una modifica nella consistenza materiale dell'immobile (ad esempio, scorporo o frazionamento di un vano o di una pertinenza dell'unità immobiliare che vengono accorpati ad un'altra; fusione di più subalterni), 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 (ad esempio, riallineamento delle mappe).

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 (predisposta in risposta al quesito n. 2) 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.

Si è proceduto ad acquisire l'**estratto catastale storico** per i beni oggetto della Procedura. Si allegano pertanto:

- Visure catastali storiche acquisite attraverso il canale informatico dell'Agenzia delle Entrate – Direzione Provinciale di Potenza – Servizi Catastali (Allegato 4);

Si elencano di seguito tutti i passaggi catastali intervenuti sui beni oggetto della procedura, precisando che **sussiste esatta corrispondenza formale tra quanto indicato nell'atto di pignoramento e le risultanze catastali**.

STORIA CATASTALE – APPARTAMENTO

Catasto Fabbricati, Comune di Rionero in Vulture (PZ)

Foglio n. 35, Particella n. 192, Sub. 11

Dati della richiesta	**Comune di RIONERO IN VULTURE (Codice:H307)**
	Provincia di POTENZA
Catasto Fabbricati	**Foglio: 35 Particella: 192 Sub.: 11**

Unità immobiliare dal 23/01/2018

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		35	192	11			A/4	5	9,5 vani	Totale: 225 m² Totale: escluse aree scoperte**: 219 m²	Euro 564,23	VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 23/01/2018 Pratica n. PZ0008657 in atti dal 23/01/2018 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 889.1/2018)
Indirizzo		VIA MASANIELLO n. 5 Piano T-1 - 2										
Notifica					Partita				Mod.58			
Annotazioni	-classamento e rendita non rettificati entro dodici mesi dalla data di iscrizione in atti della dichiarazione (d.m. 701/94)											

Mappali Terreni Correlati
Codice Comune H307 - Foglio 35 - Particella 192

Situazione dell'unità immobiliare dal 23/01/2017

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		35	192	11			A/4	5	9,5 vani	Totale: 225 m² Totale: escluse aree scoperte**: 219 m²	Euro 564,23	VARIAZIONE del 21/01/2017 Pratica n. PZ0004928 in atti dal 23/01/2017 FUSIONE-AMPLIAMENTO-DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI-RISTRUTTURAZIONE (n. 726.1/2017)
Indirizzo		VIA MASANIELLO n. 5 Piano T-1 - 2										
Notifica					Partita				Mod.58			
Annotazioni	-classamento e rendita proposti (d.m. 701/94)											

Firmato Da: DARIO MICHELE PONTOLILLO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 41eb16c025dd93a26813e350083ea050

SITUAZIONE DEGLI INTESTATARI

Catasto Fabbricati, Comune di Rionero in Vulture (PZ)

Foglio n. 35, Particella n. 192, Sub. 11

INTESTATI

1	[redacted]
2	

L'intestazione alla data della richiesta deriva dai seguenti atti:

Situazione degli intestati dal 21/01/2017

[redacted]	
DATI DERIVANTI DA	VARIAZIONE del 21/01/2017 Pratica n. PZ0004928 in atti dal 23/01/2017 FUSIONE-AMPLIAMENTO-DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI-RISTRUTTURAZIONE (n. 726.1/2017)

Si è proceduto alla sovrapposizione della **planimetria dello stato reale dei luoghi** (predisposta in risposta al quesito n. 2) con la planimetria catastale.

Da tale sovrapposizione, sono state riscontrate difformità planimetriche, consistenti:

- al 1° piano: apertura di una finestra nella parete del soggiorno posta ad Est e una modifica della posizione delle tramezzature per l'ampliamento del bagno;
- al 2° piano (sottotetto): apertura di una piccola finestra della parete del vano posto ad Est e di una finestra nella parete del corridoio di comunicazione dei vani;

Nel seguito si riporta la sovrapposizione grafica in formato ridotto, rimandando all'allegato 6 per il formato ordinario della stessa:

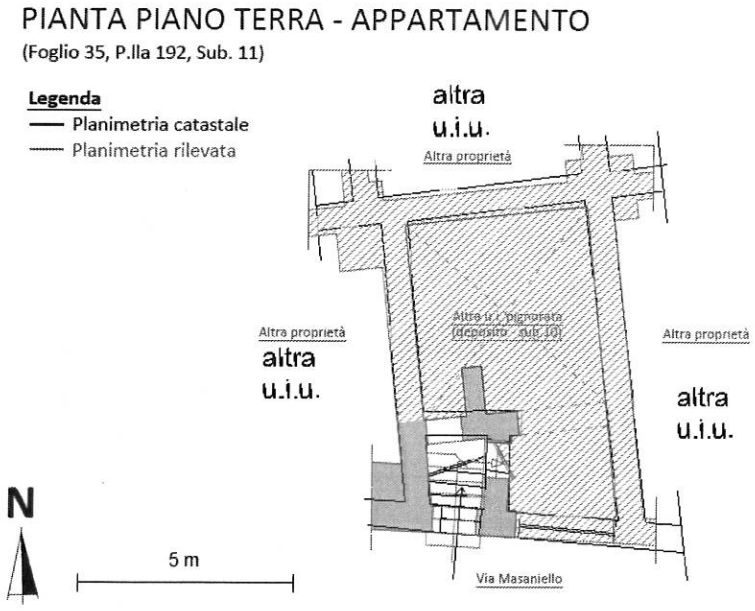


Figura 9 - Sovrapposizione planimetria dello stato reale dei luoghi con la planimetria catastale – Abitazione Piano Terra

Firmato Da: DARIO MICHELE PONTOLILLO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 41eb16c025dd93a26813e350083ea050

PIANTA PIANO 1° - APPARTAMENTO

(Foglio 35, P.lla 192, Sub. 11)

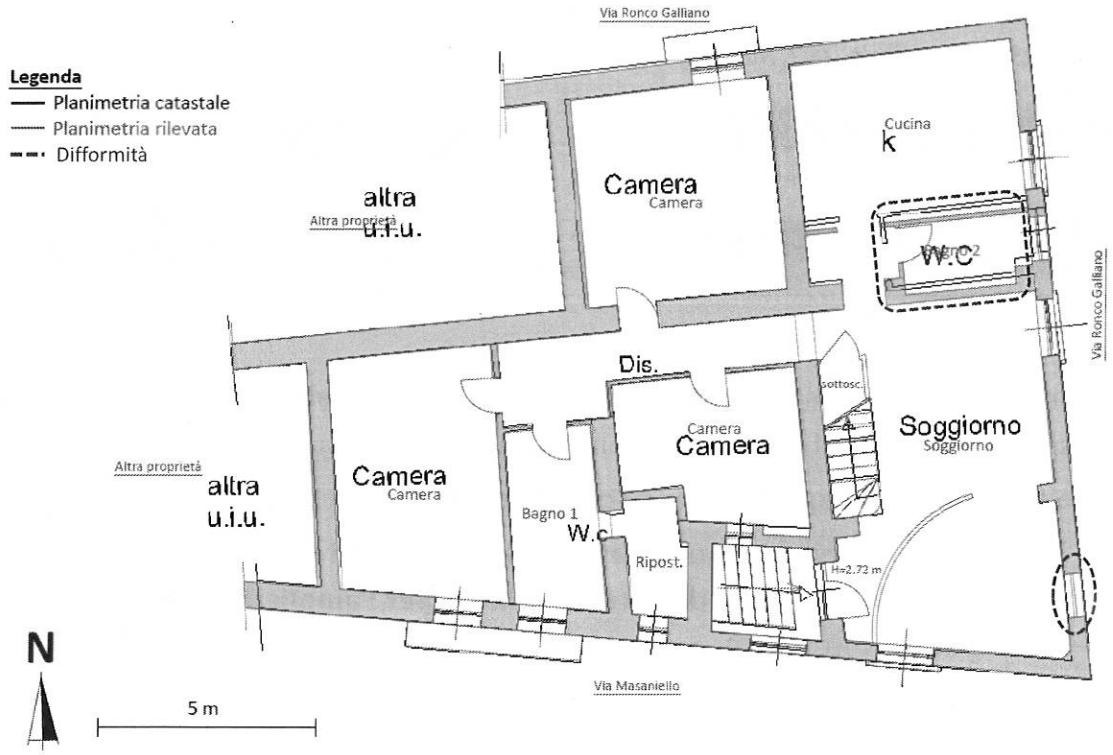


Figura 10 - Sovrapposizione planimetria dello stato reale dei luoghi con la planimetria catastale – Abitazione Piano 1°

PIANTA PIANO 2° - APPARTAMENTO (sottotetto)

(Foglio 35, P.lla 192, Sub. 11)

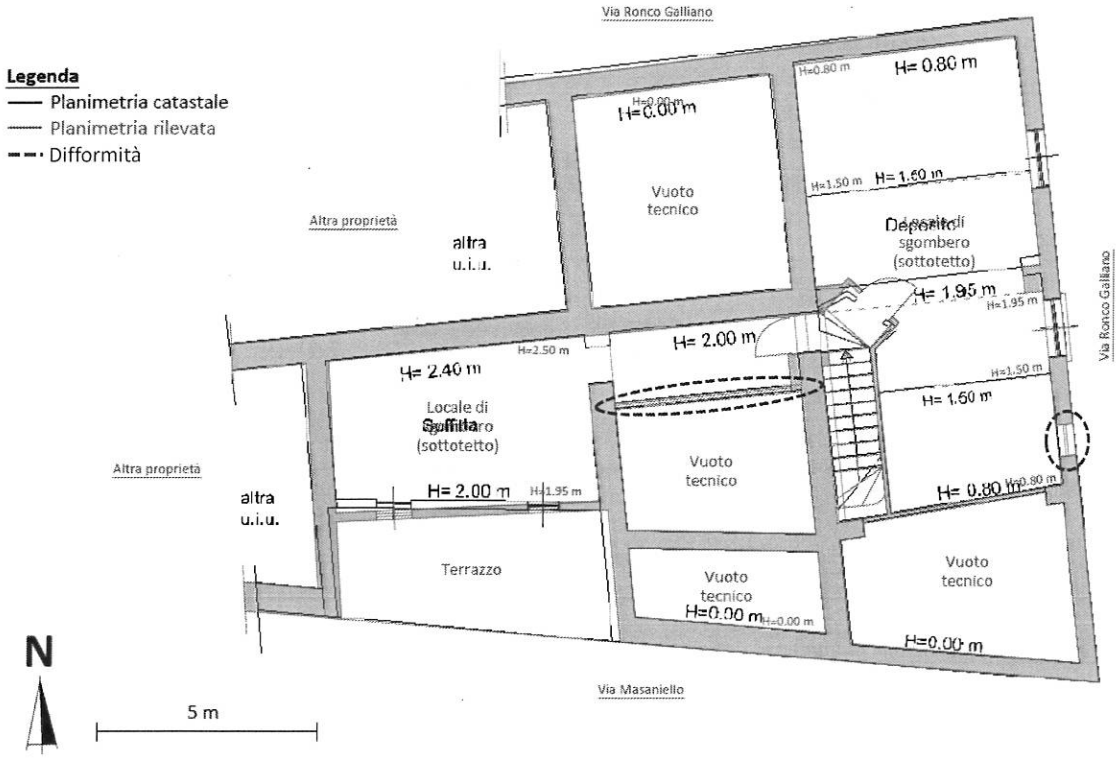


Figura 11 - Sovrapposizione planimetria dello stato reale dei luoghi con la planimetria catastale – Abitazione Piano 2° (sottotetto)

Firmato Da: DARIO MICHELE PONTOLILLO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 41eb16c025dd93a26813e350083ea050

In risposta al presente quesito sono nel seguito quantificati i costi necessari stimati per la pratica di **variazione** catastale (presentazione di planimetria per diversa distribuzione degli spazi interni):

Quantificazione Costi per Variazione Catastale	
Onorario tecnico per pratica DOC.FA. per variazione catastale nel Catasto Fabbricati di n° 1 unità immobiliare (n. 1 abitazione) per diversa distribuzione degli spazi interni	€ 500,00
Inarcassa 4% su € 500,00 = € 20,00 IVA 22 % su € (500,00 + 20,00) = € 114,40	€ 134,40
Versamento agli uffici dell'Agenzia della Entrate dei diritti per n. 1 planimetria =	€ 70,00
TOTALE € 704,40 **ed in c.t.**	**€ 700,00**

STORIA CATASTALE – LOCALE DEPOSITO

Catasto Fabbricati, Comune di Rionero in Vulture (PZ)

Foglio n. 35, Particella n. 192, Sub. 10

Dati della richiesta	**Comune di RIONERO IN VULTURE (Codice:H307)** **Provincia di POTENZA**
Catasto Fabbricati	**Foglio: 35 Particella: 192 Sub.: 10**

Unità immobiliare dal 09/11/2015

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		35	192	10			C/2	6	26 m²	Totale: 30 m²	Euro 60,43	Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.

Indirizzo	VIA MASANIELLO n. 7 Piano T				
Notifica		Partita		Mod.58	
Annotazioni	-classamento e rendita validati				

Mappali Terreni Correlati
Codice Comune H307 - Foglio 35 - Particella 192

Situazione dell'unità immobiliare dal 31/01/2013

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		35	192	10			C/2	6	26 m²		Euro 60,43	VARIAZIONE MODIFICA IDENTIFICATIVO del 31/01/2013 Pratica n. PZ0018426 in atti dal 31/01/2013 VARIAZIONE PER MODIFICA IDENTIFICATIVO (n. 2968.1/2013)

Indirizzo	VIA MASANIELLO n. 7 Piano T				
Notifica		Partita		Mod.58	
Annotazioni	-classamento e rendita validati				

Mappali Terreni Correlati
Codice Comune H307 - Foglio 35 - Particella 192

SITUAZIONE DEGLI INTESTATARI

Catasto Fabbricati, Comune di Rionero in Vulture (PZ)

Foglio n. 35, Particella n. 192, Sub. 10

INTESTATI

1	[redacted]
2	

Firmato Da: DARIO MICHELE PONTOLILLO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 41eb16c025dd93a26813e350083ea050

L'intestazione alla data della richiesta deriva dai seguenti atti:

Situazione degli intestati dal 31/01/2013

N.	[redacted]
1	
2	
DATI DERIVANTI DA	[redacted]

Si è proceduto alla sovrapposizione della **planimetria dello stato reale dei luoghi** (predisposta in risposta al quesito n. 2) con la planimetria catastale.

Da tale sovrapposizione, non sono state riscontrate significative difformità planimetriche.

Nel seguito si riporta la sovrapposizione grafica in formato ridotto, rimandando all'allegato 6 per il formato ordinario della stessa:

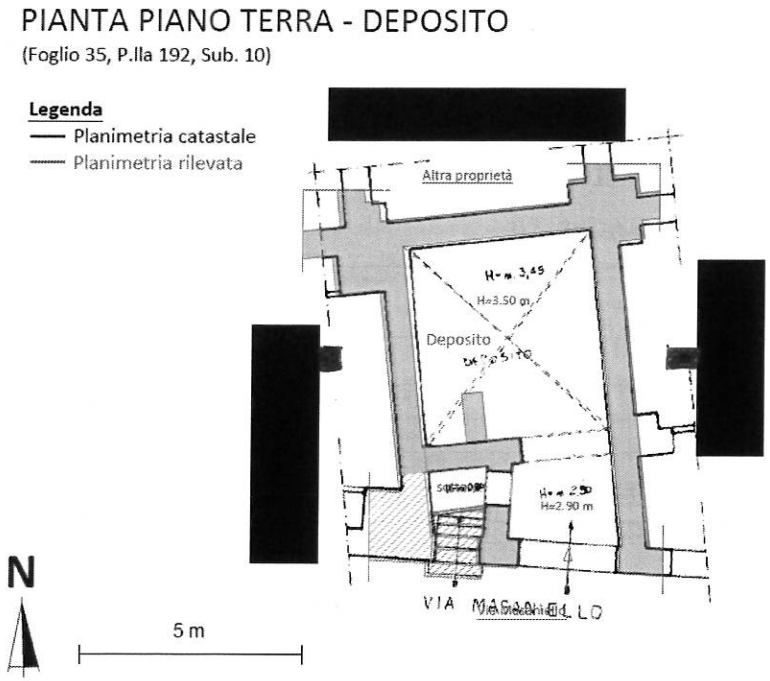


Figura 12 - Sovrapposizione planimetria dello stato reale dei luoghi con la planimetria catastale – Locale Deposito Piano Terra

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 n. 1 (oppure LOTTO UNICO): – piena ed intera (oppure **quota di 1/2, di 1/3**, ecc.) proprietà (o altro diritto reale) di **appartamento** (o **terreno**) ubicato in _____ alla via _____ n. __ , piano ____ int. ____ ; è composto da _____ , confina con _____ a sud, con ____ a nord, con ___ ad ovest, con ___ ad est; è riportato nel **C.F.** (o **C.T.**) del **Comune di** _____ al **foglio** _____ , **p.lla** __ (*ex* p.lla ____ o già scheda _____) , **sub** _____; il descritto stato dei luoghi corrisponde alla consistenza catastale (oppure, non corrisponde in ordine a _____);

Firmato Da: DARIO MICHELE PONTOLILLO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 41eb16c025dd93a26813e350083ea050

vi è concessione edilizia (o in sanatoria) n. __ del ____ , cui è conforme lo stato dei luoghi (oppure, non è conforme in ordine a _____); oppure, lo stato dei luoghi è conforme (o difforme _____) rispetto alla istanza di condono n. ____ presentata il _____ , oppure , l'immobile è abusivo e a parere dell'esperto stimatore può (o non può) ottenersi sanatoria *ex* artt. ____ (per il fabbricato); risulta (oppure non risulta) ordine di demolizione del bene; ricade in zona _____ (per il terreno);
PREZZO BASE euro _____ ;
LOTTO n. 2 : ecc.

Nella predisposizione del prospetto, l'esperto deve fornire le informazioni sopra indicate in via di estrema sintesi e secondo i criteri della pubblicità commerciale, atteso che il prospetto è destinato ad essere inserito nell'ordinanza di autorizzazione alla vendita ed a costituire lo schema per la pubblicazione di avviso per estratto sulla testata giornalistica.
L'esperto deve quindi evitare descrizioni di carattere discorsivo od eccessivamente lunghe.
Inoltre l'esperto riporterà la risposta di cui al presente quesito, oltre che all'interno della relazione di stima secondo l'ordine dei quesiti, anche in apposito separato allegato, separatamente dalle risposte altri quesiti.

LOTTO UNICO:

Piena proprietà quota **1/1** delle seguenti Unità Immobiliari:

1) **Abitazione di tipo popolare**, superficie commerciale mq 224, ubicato al **Piano Terra-1° e 2°**; sito sul perimetro Ovest del Centro Storico dell'abitato del Comune di **RIONERO IN VULTURE (PZ)**, alla **Via Masaniello** n. **5**, identificato in Catasto Fabbricati al **foglio 35 p.lla 192 sub. 11,** cat. A/4, consistenza vani 9,5.

- L'U.I. confina ad Ovest con altra U.I. di terzi, a Sud con via Masaniello (su cui è posto l'ingresso) e ad Est e a Nord con via Ronco Galliano.
- l'**accesso** avviene direttamente dalla strada pubblica (via Masaniello);
- Il descritto stato dei luoghi **corrisponde** alla consistenza catastale.
- Risultano i seguenti titoli edilizi autorizzativi:
  - Concessione per l'Esecuzione di Opere Edilizie ai sensi della Legge n. 219/1981 per i *"lavori di ristrutturazione sull'immobile in via Masaniello-Ronco Galliano"* - Pratica n. 571/1996 prot. n. 20754 del 25.10.1996, rilasciata [redacted];
  - Concessione per l'Esecuzione di Opere Edilizie ai sensi della Legge n. 219/1981 per i *"lavori di ristrutturazione – variante in corso d'opera sull'immobile in via Masaniello-Ronco Galliano"* - Pratica n. 571/1997 prot. n. 4426 del 14.3.1997, [redacted];
  - Concessione per l'Esecuzione di Opere Edilizie ai sensi della Legge n. 219/1981 per i *"lavori di ristrutturazione – variante in corso d'opera sull'immobile in via Masaniello-Ronco Galliano"* - Pratica n. 571/1998 prot. n. 13666 del 27.10.1998, rilasciata [redacted]

Firmato Da: DARIO MICHELE PONTOLILLO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 41eb16c025dd93a26813e350083ea050

- Lo stato dei luoghi **non è conforme** ai succitati titoli autorizzativi in ordine alla **planimetria**, per diversa distribuzione degli spazi interni ed apertura di n. 3 vani-porta nella muratura portante. Le difformità riscontrate risultano **sanabili.**

2) **Locale deposito**, superficie commerciale mq 30, ubicato al **Piano Terra** sito sul perimetro Ovest del Centro Storico dell'abitato del Comune di **RIONERO IN VULTURE (PZ)**, alla **Via Masaniello** n. 7, identificato in Catasto Fabbricati al **foglio 35 p.lla 192 sub. 10**, cat. C/2, consistenza 26 mq.

- L'U.I. confina a Sud con via Masaniello (su cui è posto l'ingresso), ad Est, Ovest e Nord con altre U.I. di terzi.
- l'**accesso** avviene direttamente dalla strada pubblica (via Masaniello);
- Il descritto stato dei luoghi **corrisponde** alla consistenza catastale.
- Risultano i seguenti titoli edilizi autorizzativi:
  - Concessione per l'Esecuzione di Opere Edilizie ai sensi della Legge n. 219/1981 per i *"lavori di ristrutturazione sull'immobile in via Masaniello-Ronco Galliano"* - Pratica n. 571/1996 prot. n. 20754 del 25.10.1996, rilasciata [redacted];
  - Concessione per l'Esecuzione di Opere Edilizie ai sensi della Legge n. 219/1981 per i *"lavori di ristrutturazione – variante in corso d'opera sull'immobile in via Masaniello-Ronco Galliano"* - Pratica n. 571/1997 prot. n. 4426 del 14.3.1997, rilasciata [redacted]
  - Concessione per l'Esecuzione di Opere Edilizie ai sensi della Legge n. 219/1981 per i *"lavori di ristrutturazione – variante in corso d'opera sull'immobile in via Masaniello-Ronco Galliano"* - Pratica n. 571/1998 prot. n. 13666 del 27.10.1998, rilasciata [redacted];
- Lo stato dei luoghi **non è conforme** ai succitati titoli autorizzativi in ordine alla **planimetria**, per diversa distribuzione degli spazi interni ed apertura di n. 1 vano-porta nella muratura portante. Le difformità riscontrate risultano **sanabili.**

LOTTO UNICO
PIENA E INTERA PROPRIETÀ PREZZO BASE € 92.400,00
(euro novantaduemilaquattrocento/00)

Firmato Da: DARIO MICHELE PONTOLILLO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 41eb16c025d93a26813e350083ea050

QUESITO n.5: procedere alla ricostruzione dei passaggi di proprietà in relazione al bene ignorato.

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** (ad esempio: compravendita; donazione; permuta; cessione di diritti reali; assegnazione a socio di cooperativa; ecc.), 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 (ad esempio: laddove sia dubbio se determinate porzioni del bene siano state oggetto di trasferimento; laddove sia opportuno verificare – specie ai fini della regolarità urbanistica – la consistenza del bene al momento di un determinato passaggio di proprietà; ecc.), procedendo in tal caso all'inserimento degli stessi tra gli allegati alla relazione.

Qualora nella ricostruzione dei passaggi di proprietà dovesse risultare che la consistenza catastale del bene sia diversa da quella attuale (ad esempio: indicazione di una p.lla o sub diversi da quelli attuali), l'esperto segnalerà anche **i frazionamenti e le variazioni catastali via via eseguiti,** incrociando i dati risultanti dagli atti di alienazione con le risultanze dei registri catastali.
A questo riguardo, la ricostruzione dell'esperto dovrà consentire di comprendere se il bene pignorato corrisponda ai beni oggetto dei passaggi di proprietà.
In ogni caso, poi, nell'ipotesi di pignoramento di fabbricati, l'esperto deve specificare in termini esatti su quale originaria p.lla di terreno insistano i detti fabbricati, allegando altresì foglio di mappa catastale (con evidenziazione della p.lla interessata).
Nella ricostruzione dei trasferimenti, l'esperto non deve limitarsi ad indicazioni di carattere generico ed in particolare riferire che l'atto riguarderebbe "i beni sui quali è stato edificato il fabbricato" senza ulteriori specificazioni, occorrendo al contrario documentare i passaggi catastali intervenuti.

Nell'ipotesi di beni pignorati in danno del debitore esecutato ma appartenenti allo stesso in regime di **comunione legale con il coniuge**, l'esperto stimatore eseguirà visura ipotecaria anche sul nominativo del coniuge non debitore dalla data dell'atto di acquisto.
L'esperto segnalerà tempestivamente al G.E. l'esistenza di atti di disposizione compiuti dal coniuge non debitore e/o l'esistenza di iscrizioni ipotecarie od altre formalità pregiudizievoli (ad esempio, trascrizione di sequestro conservativo; trascrizione di sentenza dichiarativa di fallimento; ecc.), producendo copia della nota di iscrizione e/o di trascrizione.

Ipotesi particolari:
1) Atto anteriore al ventennio avente natura di **atto *mortis causa*.**
Nel caso in cui il primo atto antecedente di venti anni la trascrizione del pignoramento abbia natura di **atto *mortis causa*** (trascrizione di denunzia di successione; trascrizione di verbale di pubblicazione di testamento), l'esperto dovrà eseguire autonoma ispezione presso i registri immobiliari sul nominativo del dante causa, individuando l'atto d'acquisto in favore dello stesso e risalendo ad un atto *inter vivos* a carattere traslativo (ad esempio: compravendita; donazione; permuta; cessione di diritti reali; ecc.).
Qualora l'atto individuato abbia parimenti natura di atto *mortis causa* oppure si tratti di atto *inter vivos* ma a carattere non traslativo (ad esempio: divisione), l'esperto dovrà procedere ulteriormente a ritroso sino ad individuare un atto *inter vivos* a carattere traslativo nei termini sopra precisati.
Qualora l'ispezione non sia in grado di condurre all'individuazione di un atto *inter vivos* a carattere traslativo sebbene condotta a ritroso per un considerevole lasso di tempo, l'esperto darà conto di tale circostanza nella relazione.
In tal caso, l'esperto preciserà comunque se quantomeno l'intestazione nei registri del Catasto corrisponda al nominativo del soggetto indicato dai Registri Immobiliari.
2) Atto anteriore al ventennio avente natura di **atto *inter vivos* a carattere non traslativo.**
Nel caso in cui il primo atto antecedente di venti anni la trascrizione del pignoramento abbia natura di **atto *inter vivos* a carattere non traslativo** (ad esempio: divisione), l'esperto dovrà parimenti eseguire ispezione presso i registri immobiliari sui nominativi dei danti causa, individuando l'atto d'acquisto in favore degli stessi e risalendo

Firmato Da: DARIO MICHELE PONTOLILLO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 41eb16c025dd93a26813e350083ea050

ad un atto *inter vivos* a carattere traslativo nei termini anzidetti (ad esempio: compravendita; donazione; permuta; cessione di diritti reali; ecc.).

3) Terreni acquisiti con **procedura di espropriazione di pubblica utilità.**

Nel caso di fabbricati edificati su terreni acquisiti con **procedura di espropriazione di pubblica utilità** (ad esempio, nel caso di convenzioni per l'edilizia economica e popolare), l'esperto acquisirà presso la P.A. competente la documentazione relativa all'emissione dei decreti di occupazione d'urgenza e/o di esproprio, precisando – in difetto dell'adozione di formale provvedimento di esproprio – se sia intervenuta irreversibile trasformazione dei suoli e comunque fornendo ogni informazione utile al riguardo (anche con riguardo ad eventuali contenziosi in atto).

4) Beni già in titolarità di **istituzioni ecclesiastiche.**

Nel caso di beni in origine in titolarità di istituzioni ecclesiastiche (Istituti diocesani per il sostentamento del clero; mense vescovili; ecc.), l'esperto preciserà se l'intestazione nei registri del Catasto corrisponda al nominativo del soggetto indicato dai Registri Immobiliari.

5) **Situazioni di comproprietà.**

L'esperto avrà sempre cura di riscontrare la eventuale **situazione di comproprietà** dei beni pignorati, anche con riferimento al dante causa del debitore esecutato, con la specificazione della sua natura (comunione legale tra coniugi oppure ordinaria) e della misura delle quote di ciascuno dei partecipanti.

6) Esistenza di **diritto di usufrutto** sui beni pignorati.

Laddove poi l'atto di acquisto del bene in capo all'esecutato contenga una **riserva di usufrutto** in favore del dante causa o di un terzo, l'esperto dovrà avere cura di verificare sempre e se tale riserva sia stata trascritta e se l'usufruttuario sia ancora in vita. A tale scopo acquisirà il **certificato di esistenza in vita ed eventualmente di morte** di quest'ultimo.

Il creditore procedente ha optato per il deposito della certificazione notarile (dep. in data 16.06.2025).

Nella certificazione notarile sono indicati esattamente i dati catastali attuali e storici degli immobili pignorati.

La certificazione notarile risale ad un atto di acquisto derivativo trascritto in data antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento [redacted]

1) [redacted], il bene pignorato, identificato in Catasto Fabbricati del Comune di Rionero in Vulture (Pz) al NCEU **fg. 35 p.lla 192 sub 11 (fg. 35 p.lle 168 sub 8 e 168 sub 9)** è pervenuto per la piena proprietà [redacted] limitatamente al fg. 35 p.lle 168/8; e [redacted] limitatamente al fg. 35 p.lle 168/9;

- [redacted], la piena proprietà in regime [redacted] del bene fg. 35 p.lla 168 sub 8, è pervenuta per [redacted]
- [redacted], la piena proprietà del bene al fg. 35 p.lla 168 sub 9, è pervenuta per [redacted];

Firmato Da: DARIO MICHELE PONTOLILLO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 41eb16c025dd93a26813e350083ea050

2) [redacted], il bene pignorato al NCEU **fg. 35 p.lla 192 sub 10 (fg. 35 p.lla 168 sub 13)** è pervenuto per la piena proprietà [redacted]

- [redacted], la piena proprietà [redacted] del bene al fg. 35 p.lla 168 sub 13, è pervenuta per [redacted]

Vi è corrispondenza fra il diritto pignorato, come descritto nell'atto di pignoramento – piena proprietà di ½ per [redacted] – e i dati riportati nella nota di trascrizione.

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., che di seguito si riportano: *"7) in caso di opere abusive, il controllo della possibilità di sanatoria ai sensi dell'articolo 36 del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n.380 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, la verifica sull'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, la verifica, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'articolo 40, comma sesto , della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'art. 46, comma quinto del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria; 8) la verifica che i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero che il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli;9) l'informazione sull'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, su eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, su eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato*[1]*."*
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.**

Al riguardo, l'esperto deve procedere all'acquisizione presso il competente ufficio tecnico comunale di copia del provvedimento autorizzativo, nonché dei grafici di progetto allegati.
Tale documentazione deve essere sempre allegata alla relazione di stima.
Si sottolinea al riguardo come, in risposta al presente quesito, l'esperto NON DEVE MAI limitarsi a ripetere pedissequamente quanto riferito dagli uffici tecnici comunali, dovendo procedere autonomamente agli opportuni accertamenti di seguito indicati (specie con riguardo alla verifica della rispondenza della costruzione alle previsioni del provvedimento autorizzativo).

[1] Numeri aggiunti dall'art. 14 co. 1, lett. e) n. 1 d.l. 83/15.

Firmato Da: DARIO MICHELE PONTOLILLO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 41eb16c025dd93a26813e350083ea050

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.
Laddove l'esperto concluda – sulla base dell'accertamento sopra compiuto – per l'edificazione del bene **in data antecedente al 1.9.1967**, il cespite sarà considerato regolare (salvo che per le eventuali accertate modifiche dello stato dei luoghi che siano intervenute in data successiva, in relazione alle quali l'esperto procederà ad un'autonoma verifica della legittimità urbanistica delle stesse e – in difetto – all'accertamento della sanabilità/condonabilità di cui in prosieguo).
Laddove l'esperto concluda – sulla base dell'accertamento sopra compiuto – per l'edificazione del bene **in data successiva al 1.9.1967**, in difetto di provvedimenti autorizzativi il cespite sarà considerato abusivo e l'esperto procederà agli accertamenti della sanabilità/condonabilità di cui in prosieguo.

Nell'ipotesi in cui l'ufficio tecnico comunale comunichi **l'esistenza di provvedimenti autorizzativi** sotto il profilo edilizio-urbanistico per il fabbricato pignorato ma non sia in grado di consegnare all'esperto copia del detto provvedimento od anche delle sole planimetrie di progetto (ad esempio: per smarrimento; inagibilità dell'archivio; sequestro penale; ecc.), l'esperto deve richiedere al relativo dirigente certificazione in tal senso (contenente altresì l'indicazione delle ragioni della mancata consegna), certificazione che sarà inserita tra gli allegati alla relazione.

Nell'ipotesi di **difformità e/o modifiche** del fabbricato rispetto al provvedimento autorizzativo, in risposta al presente quesito l'esperto deve precisare analiticamente le **difformità** tra la **situazione reale dei luoghi e la situazione riportata nella planimetria di progetto**.
Al riguardo, ai fini dell'opportuna comprensione l'esperto:
- deve procedere alla **sovrapposizione della planimetria** dello stato reale dei luoghi (predisposta in risposta al quesito n. 2) con la planimetria di progetto;
- 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 poi precisare l'eventuale possibilità di sanatoria delle difformità riscontrate ed i costi della medesima secondo quanto di seguito precisato.

In caso di **opere abusive** l'esperto procederà come segue:
anzitutto, verificherà la possibilità di **sanatoria c.d. ordinaria ai sensi dell'art. 36 del D.P.R. n. 380 del 2001** e gli eventuali costi della stessa;
in secondo luogo ed in via subordinata, verificherà l'eventuale avvenuta presentazione di **istanze di condono (sanatoria c.d. speciale)**, precisando:

- il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza di condono sia stata presentata (segnatamente, indicando se si tratti di istanza ai sensi degli artt. 31 e seguenti della legge n. 47 del 1985; oppure ai sensi dell'art. 39 della legge n. 724 del 1994; oppure ai sensi dell'art. 32 del D.L. n. 269 del 2003 convertito in legge n. 326 del 2003);
- lo stato della procedura presso gli uffici tecnici competenti (pareri; deliberazioni; ecc.);
- i costi della sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte e/o ancora da corrispondersi;
- la conformità del fabbricato ai grafici di progetto depositati a corredo dell'istanza (segnalando, anche in tal caso graficamente, le eventuali difformità);

in terzo luogo ed in via ulteriormente subordinata, verificherà inoltre – ai fini della domanda in sanatoria che l'aggiudicatario potrà eventualmente presentare – se gli immobili pignorati si trovino o meno nelle condizioni previste dall'**art. 40, comma 6, della legge n. 47 del 1985 o dall'art. 46, comma 5 del D.P.R. n. 380 del 2001** (già art. 17, comma 5, della legge n. 47 del 1985).
A quest'ultimo riguardo, l'esperto deve:

- determinare la data di edificazione dell'immobile secondo le modalità sopra indicate;

Firmato Da: DARIO MICHELE PONTOLILLO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 41eb16c025dd93a26813e350083ea050

- chiarire se – in ragione della data di edificazione come sopra determinata o comunque delle caratteristiche delle opere abusive – l'immobile avrebbe potuto beneficiare di una delle sanatorie di cui alle disposizioni di seguito indicate:
  i. **artt. 31 e seguenti della legge n. 47 del 1985** (in linea di principio, immobili ed opere abusivi ultimati entro la data del 1.10.1983 ed alle condizioni ivi indicate);
  ii. **art. 39 della legge n. 724 del 1994** (in linea di principio, opere abusive ultimate entro la data del 31.12.1993 ed alle condizioni ivi indicate);
  iii. **art. 32 del D.L. n. 269 del 2003 convertito in legge n. 326 del 2003** (in linea di principio, opere abusive ultimate entro la data del 31.3.2003 ed alle condizioni ivi indicate);
- verificare la data delle ragioni del credito per le quali sia stato eseguito il pignoramento o intervento nella procedura espropriativa.

Al riguardo, l'esperto deve far riferimento al credito temporalmente più antico che sia stato fatto valere nella procedura espropriativa (sia dal creditore pignorante, sia da uno dei creditori intervenuti), quale risultante dagli atti della procedura;

- concludere infine – attraverso il combinato disposto delle verifiche sopra indicate – se ed eventualmente in base a quali delle disposizioni di legge sopra indicate l'aggiudicatario possa depositare domanda di sanatoria.

In tutte le ipotesi di sanatoria di immobili od opere abusive, l'esperto deve indicare – previa assunzione delle opportune informazioni presso gli uffici comunali competenti – **i relativi costi**.

Ove l'abuso non sia in alcun modo sanabile, l'esperto deve precisare se sia stato emesso **ordine di demolizione dell'immobile**, assumendo le opportune informazioni presso i competenti uffici comunali e quantificare gli oneri economici necessari per l'eliminazione dello stesso.

Infine, l'esperto deve verificare l'esistenza della **dichiarazione di agibilità** ed acquisire **certificato aggiornato di destinazione urbanistica**.

Nel caso di mancata risposta da parte degli uffici tecnici competenti entro un tempo ragionevole dalla richiesta inoltrata o comunque di risposta incompleta, l'esperto stimatore depositerà istanza al giudice dell'esecuzione per l'emissione del provvedimento di cui all'art. 213 c.p.c.

Si è proceduto dapprima al rilievo dettagliato delle 2 u.i. oggetto di pignoramento mediante idonea strumentazione, sia dei muri interni che di quelli perimetrali, al fine di poter confrontare lo stato di fatto rilevato rispetto agli elaborati planimetrici di progetto.

Si sono predisposte pertanto le planimetrie dello stato reale dei luoghi.

- Dalla ricerca effettuata presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Rionero in Vulture (PZ) è emerso che per il fabbricato in cui sono ubicati i beni oggetto del pignoramento sono presenti i seguenti titoli autorizzativi:

- Concessione per l'Esecuzione di Opere Edilizie ai sensi della Legge n. 219/1981 per i *"lavori di ristrutturazione sull'immobile in via Masaniello-Ronco Galliano"* - Pratica n. 571/1996 prot. n. 20754 del 25.10.1996, rilasciata [redacted];
- Concessione per l'Esecuzione di Opere Edilizie ai sensi della Legge n. 219/1981 per i *"lavori di ristrutturazione – variante in corso d'opera sull'immobile in via Masaniello-Ronco Galliano"* - Pratica n. 571/1997 prot. n. 4426 del 14.3.1997, rilasciata [redacted]
- Concessione per l'Esecuzione di Opere Edilizie ai sensi della Legge n. 219/1981 per i *"lavori di ristrutturazione – variante in corso d'opera sull'immobile in via Masaniello-*

Firmato Da: DARIO MICHELE PONTOLILLO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 41eb16c025dd93a26813e350083ea050

Ronco Galliano" - Pratica n. 571/1998 prot. n. 13666 del 27.10.1998, rilasciata [redacted];

- **L'epoca di realizzazione del fabbricato** in cui sono ubicati i beni staggiti risale ad **epoca precedente al 1942** (dato desunto dagli atti di accatastamento depositati presso l'Agenzia delle Entrate-Servizi Catastali) ed è stato **ristrutturato nel 1998** (dato desunto dai titoli edilizi succitati).

- Per l'immobile esecutato, dalle verifiche effettuate presso il Comune di Rionero in Vulture (PZ), risulta sussistere il **Certificato di Agibilità ed Abitabilità** (All. 5).

- Per l'immobile staggito è stato acquisito il **Certificato di Destinazione Urbanistica** (All. 8), dal quale risulta che esso ricade in *"zona A/5-C9-U1 (CENTRO STORICO)"* dello Strumento Urbanistico Comunale.

Si riportano di seguito le planimetrie del progetto depositato presso gli uffici comunali ed allegata alla -Concessione per l'Esecuzione di Opere Edilizie ai sensi della Legge n. 219/1981 per i *"lavori di ristrutturazione – variante in corso d'opera sull'immobile in via Masaniello-Ronco Galliano"* - Pratica n. 571/1998 prot. n. 13666 del 27.10.1998 – <u>che costituisce lo stato legittimo del fabbricato</u>:

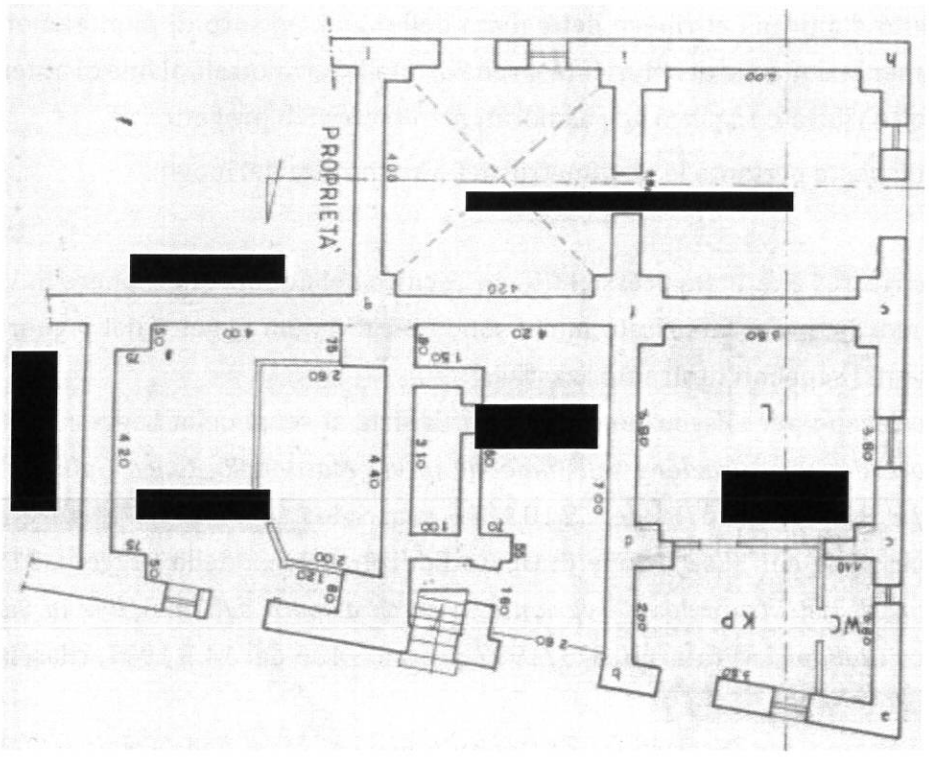


Figura 13 - Pianta Piano Terra allegata alla "Concessione per l'Esecuzione di Opere Edilizie n. 571/1998 prot. n. 13666 del 27.10.1998

Firmato Da: DARIO MICHELE PONTOLILLO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 41eb16c025dd93a26813e350083ea050

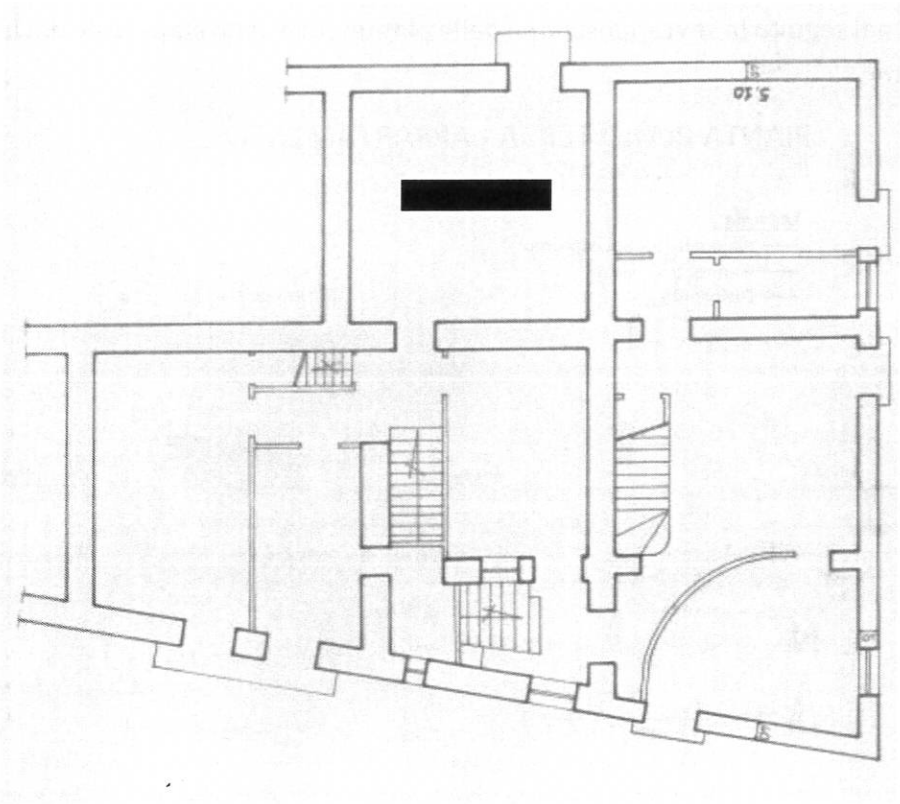


Figura 14 - Pianta Piano 1° allegata alla "Concessione per l'Esecuzione di Opere Edilizie n. 571/1998 prot. n. 13666 del 27.10.1998

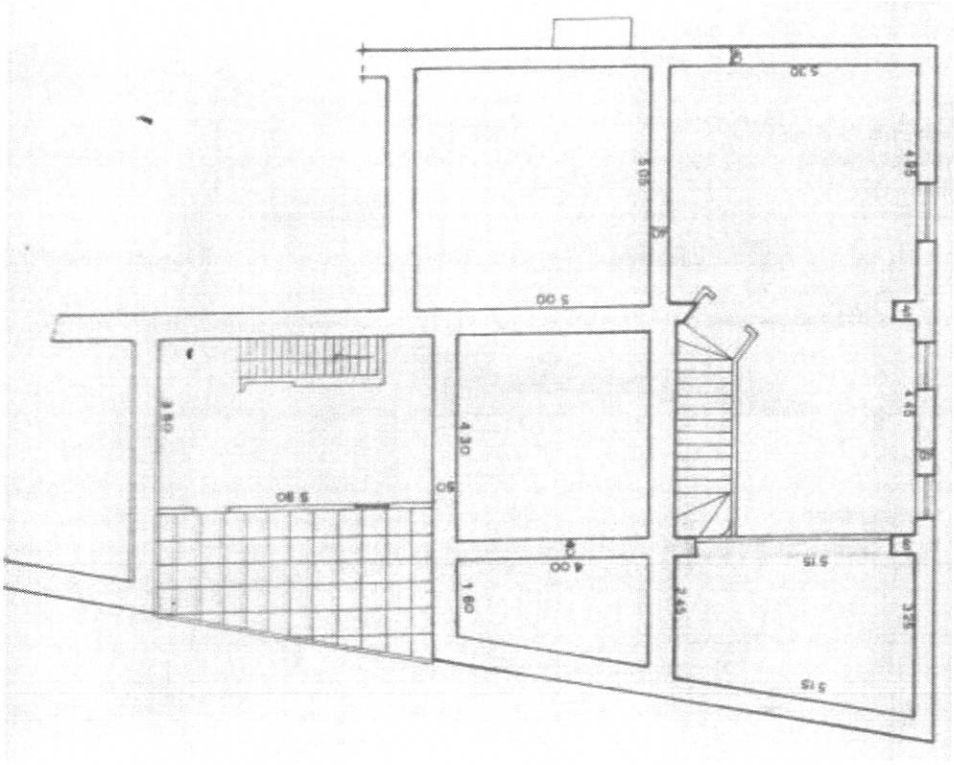


Figura 15 - Pianta Piano 2° (sottotetto) allegata alla "Concessione per l'Esecuzione di Opere Edilizie n. 571/1998 prot. n.13666 del 27.10.1998

Firmato Da: DARIO MICHELE PONTOLILLO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 41eb16c025dd93a26813e350083ea050

Si riporta nel seguito la sovrapposizione delle planimetrie dello stato reale dei luoghi con quelle di progetto:

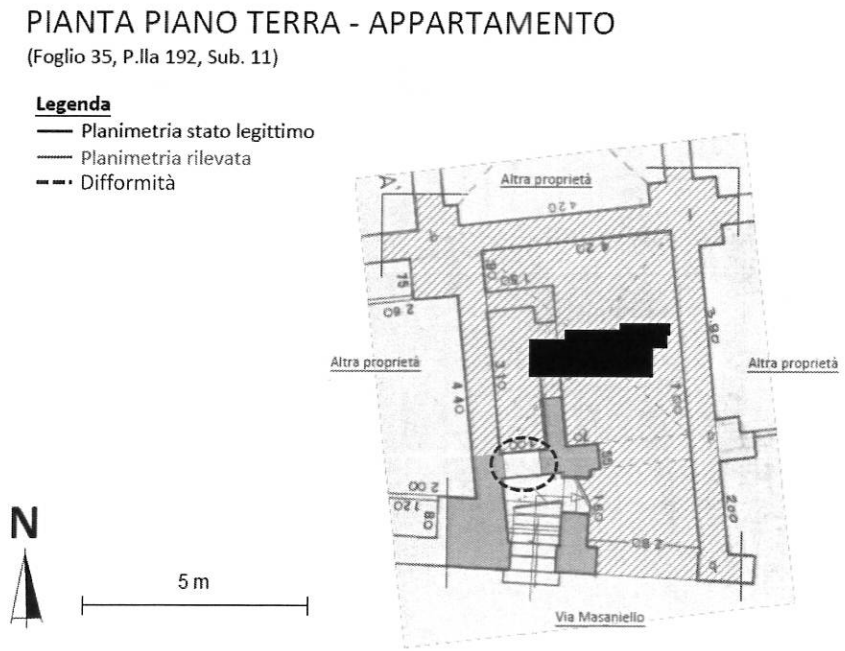


Figura 16 - Sovrapposizione stato reale dei luoghi e progetto autorizzato – Planimetria abitazione - piano terra

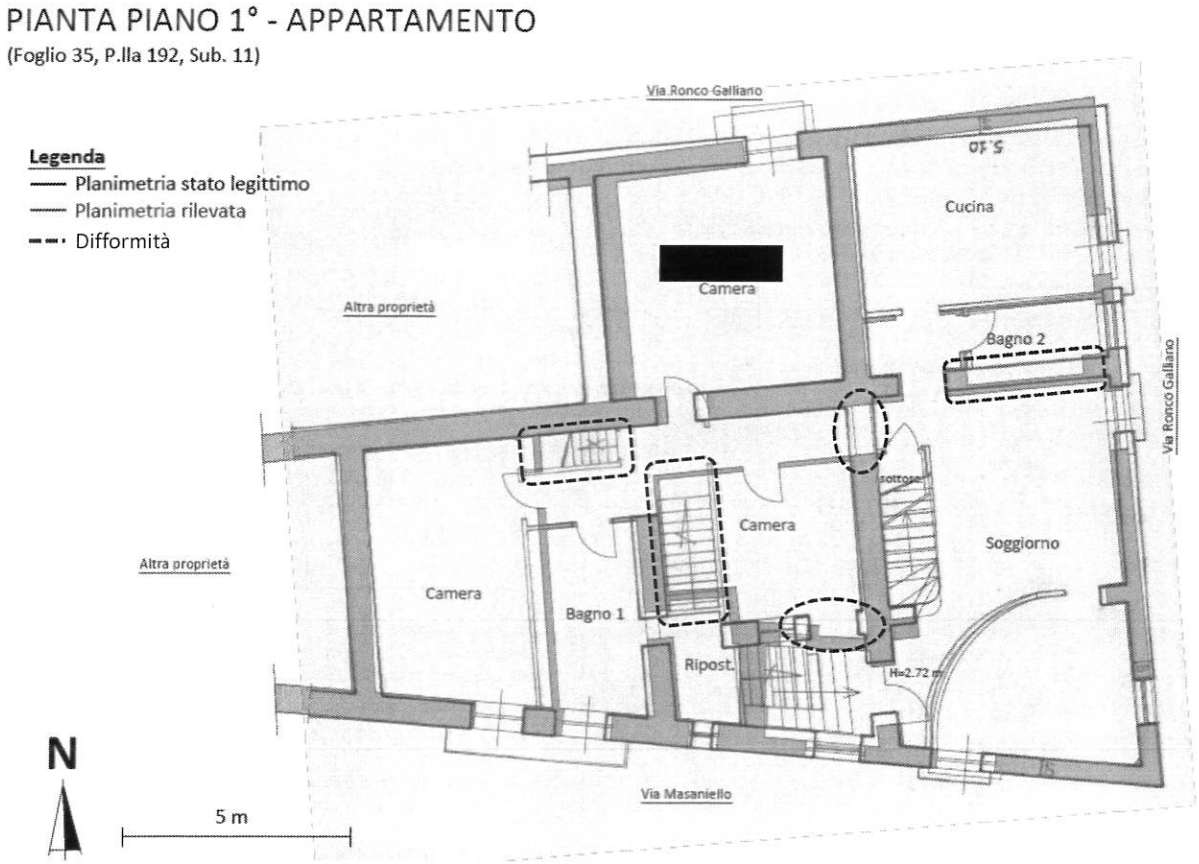


Figura 17 - Sovrapposizione stato reale dei luoghi e progetto autorizzato – Planimetria abitazione - piano 1°

Firmato Da: DARIO MICHELE PONTOLILLO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 41eb16c025dd93a26813e350083ea050

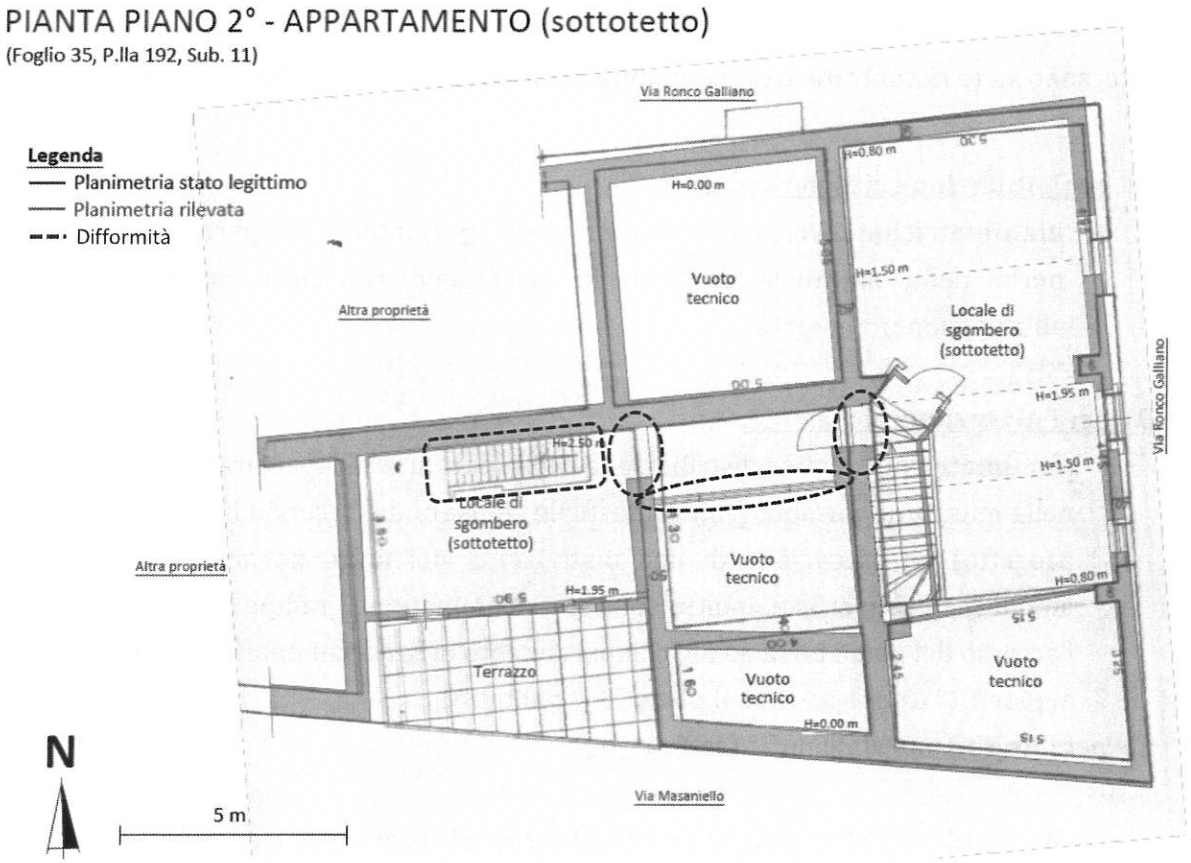


Figura 18 - Sovrapposizione stato reale dei luoghi e progetto autorizzato – Planimetria abitazione - piano 2° (sottotetto)

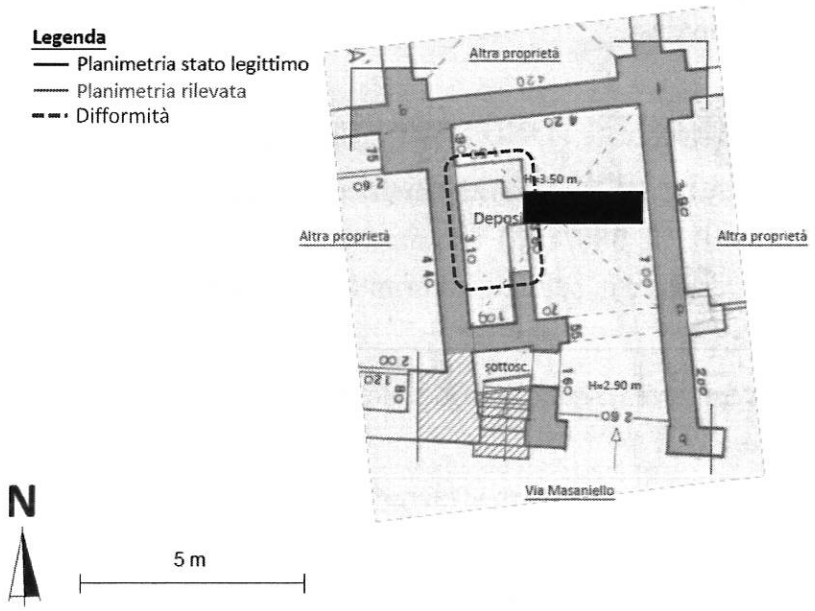


Figura 19 - Sovrapposizione stato reale dei luoghi e progetto autorizzato – Planimetria deposito Piano Terra

Firmato Da: DARIO MICHELE PONTOLILLO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 41eb16c025dd93a26813e350083ea050

Lo stato di fatto **NON è conforme** al succitato documento assunto quale stato legittimo più recente; sono state riscontrate le seguenti difformità sotto il profilo edilizio ed urbanistico:

A) per l'**Abitazione** al Piano Terra:
- **planimetriche:** diversa distribuzione degli spazi interni ed apertura di n. 1 vano-porta nella muratura portante in corrispondenza della rampa di accesso all'abitazione;

B) per l'**Abitazione** al Piano 1°:
- **planimetriche:** diversa distribuzione degli spazi interni, apertura di n. 1 vano-porta nella muratura portante (con contestuale chiusura del secondo ingresso previsto in progetto) ed esecuzione di una piattabanda nel muro portante del bagno per ampliarne la superficie; inoltre sono state eliminate n. 2 rampe di scale interne per l'accesso dal piano terra ad altro appartamento originariamente previsto in progetto al piano 1° e per l'accesso al piano 2° (sottotetto);

C) per l'**Abitazione** al Piano 2° (sottotetto):
- **planimetriche:** diversa distribuzione degli spazi interni, apertura di n. 2 vani-porta nella muratura portante;

D) per il **Locale Deposito** al Piano Terra:
- **planimetriche:** diversa distribuzione degli spazi interni e sostituzione di una porzione di muratura portante con piattabanda composta da travi in acciaio e travetti in c.a.p.;

Le difformità edilizie riscontrate **SONO SANABILI**, mediante:

1) presentazione di **"SCIA" (Segnalazione Certificata di Inizio Attività) in sanatoria**, ai sensi dell'art. 36-bis del D.P.R. 380/2001 e ss.mm.ii., in quanto classificabili quali interventi di "ristrutturazione" eseguiti in parziale difformità del titolo edilizio autorizzativo.

La sanabilità è stata confermata dalle interlocuzioni con l'Ufficio Tecnico del Comune di Rionero in Vulture (PZ).

Dalle informazioni assunte presso il medesimo Ufficio Tecnico sono stati altresì quantificati i **costi della sanatoria**, dettagliati come nel seguito:

Firmato Da: DARIO MICHELE PONTOLILLO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 41eb16c025dd93a26813e350083ea050

Quantificazione Costi per Sanatoria	
Sanzione Amministrativa	€ 1.000,00
Diritti di Segreteria	€ 200,00
Onorario tecnico per presentazione pratica	€ 1500,00
Inarcassa 4% su € 1.500,00 = € 60,00 IVA 22 % su € (1.500,00 + 60,00) = € 343.20	€ 403,20
TOTALE € 3.103,20 **ed in C.T.**	**€ 3.100,00**

2) ricadendo l'edificio in zona sismica, ai sensi del DPR 380/2001 (Testo Unico Edilizia) e ss.mm.ii. e del DM 17.01.2018 (Norme Tecniche per le Costruzioni), redazione delle **Verifiche strutturali e Collaudo Statico** del fabbricato in quanto sono stati aperti complessivamente n. 4 vani/porta nella muratura portante, sono state eliminate porzioni di muratura portante, oltre che realizzate n. 2 piattabande di cui la prima nel muro portante del bagno al Piano 1° per ampliarne la superficie e la seconda nel muro portante del deposito al Piano Terra, i cui costi sono così determinati:

Quantificazione Costi per Verifiche Strutturali e Collaudo Statico a firma di professionista abilitato	
Onorario tecnico	€ 6.000,00
Inarcassa 4% su € 6.000,00 = € 240,00 IVA 22 % su € (6.000,00 + 140,00) = € 1.372,80	€ 1.612,80
TOTALE € 7.612,80 **ed in C.T.**	**€ 7.600,00**

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.

Firmato Da: DARIO MICHELE PONTOLILLO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 41eb16c025dd93a26813e350083ea050

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.).

All'atto dell'accesso effettuato in data 4.10.2025 unitamente all'incaricata del Custode nominato, gli immobili sono così risultati:

- l'abitazione è completamente arredata ed è occupata [redacted];
- il locale deposito è utilizzato [redacted], con presenza di modesta quantità di materiale di scarto.

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 – in presenza di trascrizioni di pignoramenti diversi da quello originante la presente procedura espropriativa – la pendenza di **altre procedure esecutive** relative ai medesimi beni pignorati, riferendo lo stato delle stesse (assumendo le opportune informazioni presso la cancelleria del Tribunale).
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 – in presenza di trascrizioni di domande giudiziali sugli immobili pignorati – la pendenza di **procedimenti giudiziali civili** relativi ai medesimi beni pignorati, acquisendo copia dell'atto introduttivo e riferendo circa lo stato del detto procedimento (assumendo le opportune informazioni presso la cancelleria del Tribunale).

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** (anche in data successiva alla trascrizione del pignoramento), l'esperto acquisirà – con l'ausilio del custode giudiziario – la relativa documentazione presso gli uffici competenti, depositando copia del provvedimento e del verbale di esecuzione del sequestro (nonché, eventualmente, copia della nota di trascrizione del provvedimento di 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:

Firmato Da: DARIO MICHELE PONTOLILLO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 41eb16c025dd93a26813e350083ea050

SEZIONE A: Oneri e vincoli a carico dell'acquirente.
Tra questi si segnalano in linea di principio:
1) Domande giudiziali;
2) Atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura;
3) Convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge;
4) Altri pesi o limitazioni d'uso (es. oneri reali, obbligazioni *propter rem*, servitù, uso, abitazione, ecc.), anche di natura condominiale;
5) 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:
1) Iscrizioni ipotecarie;
2) Pignoramenti ed altre trascrizioni pregiudizievoli (sequestri conservativi; ecc.);
3) Difformità urbanistico-edilizie (con indicazione del costo della regolarizzazione come determinato in risposta al quesito n. 6 e la precisazione che tale costo è stato detratto nella determinazione del prezzo base d'asta laddove non si sia proceduto alla regolarizzazione in corso di procedura);
4) Difformità Catastali (con indicazione del costo della regolarizzazione come determinato in risposta al quesito n. 3 e la precisazione che tale costo è stato detratto nella determinazione del prezzo base d'asta laddove non si sia proceduto alla regolarizzazione in corso di procedura).

Si riportano di seguito i vincoli ed oneri giuridici gravanti sui beni:

1) **pignoramento immobiliare** [redacted]

2) **ipoteca volontaria** [redacted]

Inoltre sussistono:

- **difformità Catastali** il cui costo per la regolarizzazione, come determinato in risposta al Quesito n. 3, è pari ad **€ 700,00**; si precisa che esso è stato detratto nella determinazione del prezzo a base d'asta del lotto;
- **difformità Urbanistico-Edilizie sanabili** il cui costo per la regolarizzazione, come determinato in risposta al Quesito n. 6, è pari a complessivi **€ 10.700,00** di cui € 3.100,00 per la pratica di regolarizzazione al Comune ed € 7.600,00 per le Verifiche strutturali ed il Collaudo Statico redatto da professionista abilitato; si precisa che esso è stato detratto nella determinazione del prezzo a base d'asta del lotto;

Da verifiche effettuate, alla data del deposito della presente relazione **NON risultano** trascrizioni di domande giudiziali sugli immobili pignorati.

Non risulta costituito alcun condominio e pertanto **non sussiste** alcun Regolamento Condominiale.

Firmato Da: DARIO MICHELE PONTOLILLO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 41eb16c025dd93a26813e350083ea050

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

I beni oggetto di pignoramento **NON ricadono** su 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 – per il tramite di opportune indagini catastali – il titolo costitutivo e la natura del soggetto a favore del quale sia costituito il diritto (se pubblico o privato).

All'uopo, laddove il diritto sia costituito a favore di **soggetto privato** (es. persone fisiche; istituti religiosi privati quali mense vescovili e relativi successori) l'esperto verificherà – acquisendo la relativa documentazione – se sussistano i presupposi per ritenere che vi sia stato acquisto della piena proprietà per usucapione (ad es., laddove l'originario enfiteuta o livellario, od un suo successore, abbia ceduto ad altri per atto tra vivi la piena proprietà del fondo senza fare alcuna menzione degli oneri su di esso gravanti o comunque garantendo l'immobile come libero da qualunque gravame e siano decorsi almeno venti anni dall'atto di acquisto).
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 (nel qual caso verificherà se sussistano i presupposti per considerare il diritto estinto ai sensi degli artt. 1 della legge n. 16 del 1974 o 60 della legge n. 222 del 1985) 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.

Per i beni oggetto di pignoramento **NON risulta** la presenza di censi, livelli o usi civici.

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**:

1) l'importo annuo delle spese fisse di gestione o manutenzione (es. spese condominiali ordinarie);
2) eventuali spese straordinarie già deliberate ma non ancora scadute;
3) eventuali spese condominiali scadute non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia;
4) eventuali procedimenti giudiziari in corso relativi al cespite pignorato.

Non risulta costituito alcun condominio e pertanto:

1. L'importo annuo delle spese condominiali non è determinabile;
2. Non risultano spese straordinarie afferenti all'ultimo biennio;

Firmato Da: DARIO MICHELE PONTOLILLO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 41eb16c025d93a26813e350083ea050

3. Non risultano spese arretrate per gli ultimi due anni anteriori alla data della perizia;
4. Non risultano in corso procedimenti giudiziari di carattere condominiale relativi al cespite pignorato.

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, il cui testo novellato qui si riporta: (Determinazione del valore dell'immobile). *"Agli effetti dell'espropriazione il valore dell'immobile è determinato dal giudice avuto riguardo al valore di mercato sulla base degli elementi forniti dalle parti e dall' esperto nominato ai sensi dell'articolo 569, primo comma. Nella determinazione del valore di mercato l'esperto procede al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, del valore per metro quadro e del valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici"*

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 (ad esempio: contratti di alienazione di altri immobili riconducibili al medesimo segmento di mercato del cespite pignorato; decreti di trasferimento emessi dal Tribunale ed aventi ad oggetto immobili riconducibili al medesimo segmento di mercato del cespite pignorato; dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate; ecc.).

Nel caso di dati acquisiti presso operatori professionali (agenzie immobiliari; studi professionali; mediatori; ecc.), 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.).

L'esperto potrà inoltre acquisire informazioni ai fini della stima 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 (segnatamente, i decreti di trasferimento rilevanti ai fini della stima), 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 (segnatamente: iscrizioni ipotecarie; trascrizioni di pignoramenti; trascrizioni di sequestri conservativi).

Nella determinazione del valore di mercato di immobili che – alla luce delle considerazioni svolte in risposta al quesito n. 6 – 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;

Firmato Da: DARIO MICHELE PONTOLILLO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 41eb16c025dd93a26813e350083ea050

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 (misura in ogni caso compresa tra il 10% ed il 20% del valore di mercato) 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.

La determinazione del più probabile **valore di mercato** è stata eseguita nel rispetto dei criteri previsti dall'art. 568 c.p.c. come modificato per effetto del DL 83/2015 convertito nella legge 132/2015.

La metodologia di stima applicata prevede anche la comparazione degli immobili oggetto di stima ad altri immobili simili per ubicazione e tipologia, di cui sono noti i prezzi unitari di mercato.

Calcolo delle superfici

La determinazione delle superfici commerciali delle u.i. è stata effettuata tenendo conto di quanto stabilito dal D.P.R. 138/98 - All.C *"Norme tecniche per la determinazione della superficie catastale delle unità immobiliari a destinazione ordinaria (Gruppi R, P, T)"* applicando per il caso in specie i seguenti coefficienti:

- 100% delle superfici calpestabili;
- 100% delle superfici pareti divisorie interne (non portanti);
- 100% delle superfici pareti perimetrali fino ad uno spessore massimo di 50 cm;
- 50% delle superfici pareti in comunione fino ad uno spessore massimo di 25 cm;
- 50% delle superfici dei vani accessori comunicanti con i vani principali (quali soffitte, cantine e simili);
- 30% dei balconi, terrazze e simili scoperti fino a mq 25, e 10% per la parte eccedente;
- le superfici con altezza utile inferiore a 1,50 m non sono computate.

Firmato Da: DARIO MICHELE PONTOLILLO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 41eb16c025dd93a26813e350083ea050

LOTTO UNICO

A seguito dei rilievi geometrici effettuati, le **superfici commerciali** calcolate risultano:

1) Abitazione di tipo popolare	
Elemento	**Superficie commerciale (mq)**
Interno Piano Terra e 1°	186,13
Balconi piano 1°	1,07
Interno Piano 2° (sottotetto) - quota parte H>1,50 m-	32,39
Terrazzo piano 2°	4,84
TOTALE	**224,43**

2) Locale Deposito	
Elemento	**Superficie commerciale (mq)**
Piano Terra	30,05
TOTALE	**30,05**

Determinazione del prezzo di mercato

La ricerca del **prezzo di mercato** è stata effettuata con il metodo della stima parametrica considerando sia i dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) dell'Agenzia delle Entrate, sia lo stato di fatto e di conservazione dei beni oggetto di pignoramento.

Inoltre, sono stati applicati i coefficienti di merito relativi a:

- Stato locativo;
- Piano;
- Stato di conservazione;
- Luminosità;
- Esposizione e vista;
- Vetustà;
- Tipo di riscaldamento.

Si riportano nel seguito, per la zona di riferimento, le quotazioni immobiliari aggiornate per tipologia "residenziale" e "commerciale":

Firmato Da: DARIO MICHELE PONTOLILLO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 41eb16c025dd93a26813e350083ea050

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2025 - Semestre 1

Provincia: POTENZA

Comune: RIONERO IN VULTURE

Fascia/zona: Centrale/CENTRO STORICO - VIA N.SAURO - VIA GARIBALDI - VIA FIERAMOSCA - VIA A. DI SAVOIA - VIA ROMA -

Codice di zona: B1

Microzona catastale n.: 1

Tipologia prevalente: Abitazioni di tipo economico

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	NORMALE	640	760	L	2,2	2,8	L
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	280	410	L	1,3	1,9	L
Autorimesse	NORMALE	390	530	L	1,2	1,8	L
Box	NORMALE	400	540	L	1,3	1,9	L

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2025 - Semestre 1

Provincia: POTENZA

Comune: RIONERO IN VULTURE

Fascia/zona: Centrale/CENTRO STORICO - VIA N.SAURO - VIA GARIBALDI - VIA FIERAMOSCA - VIA A. DI SAVOIA - VIA ROMA -

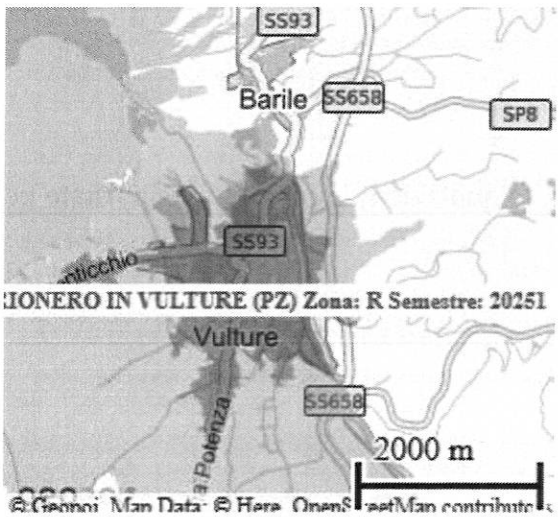
Codice di zona: B1

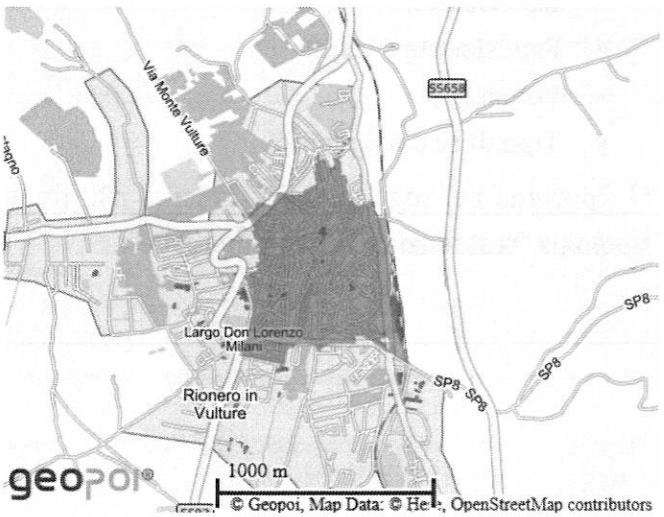
Microzona catastale n.: 1

Tipologia prevalente: Abitazioni di tipo economico

Destinazione: Commerciale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Magazzini	NORMALE	230	340	L	0,7	1,1	L
Negozi	NORMALE	750	990	L	2,5	3,8	L





Firmato Da: DARIO MICHELE PONTOLILLO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 41eb16c025dd93a26813e350083ea050

Per i valori di vendita per mq lordo commerciale, dalle quotazioni O.M.I. Osservatorio del Mercato Immobiliare – Agenzia delle Entrate della zona "B1/centrale" del Comune di Rionero in Vulture (PZ), aggiornato al primo semestre 2025, si assumono:

$$\mathbf{V_{m\text{-}appart.} = €/mq\ 410{,}00}$$

$$\mathbf{V_{m\text{-}deposito} = €/mq\ 230{,}00}$$

compresi nel range di valori indicati rispettivamente per **abitazioni di tipo economico** e **magazzini in stato conservativo normale**.

Il più probabile valore di mercato con stima parametrica si ottiene dalla formula:

$$V = C \times V_m \times K$$

dove:

- V è il più probabile valore di mercato del bene
- C è la consistenza del bene espressa in mq ragguagliati (**superficie commerciale**)
- V_m è il valore medio di mercato
- K è il coefficiente unico di merito

Per i **coefficienti di merito**, operando le opportune correzioni/interpolazioni per caratteristiche valutate intermedie, con riferimento all'appartamento si assume:

1- Stato locativo: abitazione libera.....0% → $K_1 = 1{,}00$
2- Piano: piano 1° e 2°.....- 3% → $K_2 = 0{,}97$
3- Stato di conservazione: ristrutturato.....+5%→ $K_3 = 1{,}05$
4- Luminosità: luminoso.....+5%→ $K_4 = 1{,}05$
5- Esposizione e vista: esterna..... +5% → $K_5 = 1{,}05$
6- Edificio: oltre 40 anni, normale.....0% → $K_6 = 1{,}00$
7- Riscaldamento: autonomo.....+5% → $K_7 = 1{,}05$

Il Coefficiente di merito complessivo **K** è dato dal prodotto dei singoli coefficienti Ki migliorativi o peggiorativi:

$$K_{appart.} = 1{,}00 \times 0{,}97 \times 1{,}05 \times 1{,}05 \times 1{,}05 \times 1{,}00 \times 1{,}05 = 1{,}179$$

Con riferimento al locale garage, non sono stati considerati coefficienti di merito, e pertanto:

$$K_{garage} = 1{,}00$$

Si ottiene quindi:

Firmato Da: DARIO MICHELE PONTOLILLO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 41eb16c025dd93a26813e350083ea050

$$V_{app.} = C \times V_{m-appart.} \times K_{appart.} = mq\ 224{,}43 \times \frac{€}{mq} 410{,}00 \times 1{,}179 = €\ \ 108.487{,}22$$

$$V_{deposito} = C \times V_{m-deposito} \times K_{deposito} = mq\ 30{,}05 \times \frac{€}{mq} 230{,}00 \times 1{,}00 = €\ \ 6.911{,}50$$

$$V_{Lotto} = V_{appart.} + V_{deposito} = €\ \ 115{,}398{,}72$$

Come richiesto nel suddetto quesito dal G.E: al **prezzo a base d'asta** del cespite così calcolato viene applicata una riduzione pari al 10% in ordine alle differenze esistenti al momento della stima tra la vendita al libero mercato e la vendita forzata dell'immobile, al fine di rendere comparabile e competitivo l'acquisto in sede di espropriazione forzata.

Sono stati inoltre detratti i costi stimati (Quesiti n.3 e n.6) relativi a:

Variazione Catastale (diversa distribuzione degli spazi interni abitazione)	€ 700,00
Sanatoria difformità edilizie (planimetriche)	€ 3.100,00
Verifiche strutturali e Collaudo Statico (per apertura vani/porta, piattabande nella muratura portante)	€ 7.600,00
TOTALE COSTI A DETRARRE	€ 11.400,00

Si ottiene pertanto:

Prezzo con detrazione 10%: € 115,398,72 – 10% = € 103.858,85

Prezzo a base d'asta: € 103.858,85– € 11.400,00 = **€ 92.458,85**

PREZZO A BASE D'ASTA in cifra tonda = € 92.400,00

Si è proceduto infine al calcolo del CANONE DI OCCUPAZIONE, adottando un valore di locazione V_l pari a **1,90 €/(mq · mese) per l'appartamento e pari a 0,70 €/(mq · mese) per il deposito** ed applicando la seguente formula:

$$CANONE\ DI\ OCCUPAZIONE = C \times V_l$$

Si ottiene:

$$CANONE\ DI\ OCCUPAZIONE\ (Appart.) = mq\ 224{,}43 \times \frac{€}{mq \cdot mese} 1{,}90 = \frac{€}{mese}\ \ 426{,}42$$

$$CANONE\ DI\ OCCUPAZIONE\ (Deposito) = mq\ 30{,}05 \times \frac{€}{mq \cdot mese} 0{,}70 = \frac{€}{mese}\ \ 21{,}04$$

In cifra tonda:

$$CANONE\ DI\ OCCUPAZIONE\ (Appart.)\ in\ cifra\ tonda = \frac{€}{\boldsymbol{mese}}\ \ \mathbf{420{,}00}$$

Firmato Da: DARIO MICHELE PONTOLILLO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 41eb16c025dd93a26813e350083ea050

$$CANONE\ DI\ OCCUPAZIONE\ (Deposito)\ in\ cifra\ tonda = \frac{€}{\boldsymbol{mese}}\ \mathbf{20,00}$$

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

Nel caso il pignoramento abbia ad oggetto una **quota indivisa**, l'esperto deve procedere alla valutazione della sola quota.
L'esperto deve precisare inoltre se la quota in titolarità dell'esecutato sia suscettibile di separazione in natura (attraverso cioè la materiale separazione di una porzione di valore esattamente pari alla quota).
L'esperto deve infine chiarire già in tale sede se l'immobile risulti comodamente divisibile in porzioni di valore similare per ciascun comproprietario, predisponendo se del caso una bozza di PROGETTO DI DIVISIONE o altrimenti esprimendo compiutamente il giudizio di indivisibilità.

Il pignoramento **non ha ad oggetto una quota indivisa**.

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.

L'esperto deve inoltre acquisire SEMPRE **certificato di stato civile** dell'esecutato.
In particolare, in caso di esistenza di rapporto di coniugio, l'esperto deve acquisire **certificato di matrimonio per estratto** presso il Comune del luogo in cui è stato celebrato il matrimonio, verificando l'esistenza di annotazioni a margine in ordine al regime patrimoniale prescelto.
Il regime patrimoniale dell'esecutato deve essere SEMPRE verificato alla luce di tali certificazioni.
L'esperto non può invece fare riferimento ad elementi quali la dichiarazione di parte contenuta nell'atto d'acquisto del cespite.
In ogni caso, in ordine al regime patrimoniale dell'esecutato, qualora dagli elementi complessivamente in atti risulti essere intervenuta sentenza di annullamento del matrimonio oppure di scioglimento o cessazione degli effetti civili oppure di separazione personale e tale sentenza non risulti essere stata annotata a margine dell'atto di matrimonio, l'esperto procederà – laddove possibile – ad acquisire tale sentenza e a verificarne il passaggio in giudicato.

Infine, laddove il debitore esecutato sia una società, l'esperto acquisirà altresì **certificato della Camera di Commercio**.

In merito [redacted]

[redacted]

Firmato Da: DARIO MICHELE PONTOLILLO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 41eb16c025dd93a26813e350083ea050

In riferimento [redacted]

Si allegano:

- [redacted]

Copia della presente Perizia è stata inviata alle Parti nei termini disposti dal G.E.

Potenza, lì 14.11.2025

Il C.T.U.

Ing. Dario Michele Pontolillo

ALLEGATI

1. Nomina C.T.U.;
2. Verbale di accesso e sopralluogo;
3. Documentazione fotografica;
4. Visure, planimetrie catastali e ortofoto;
5. Titoli Edilizi e Certificato di Agibilità ed Abitabilità
6. Planimetrie dello stato reale dei luoghi e sovrapposizione a planimetrie catastali;
7. Confronto tra stato reale dei luoghi e progetto autorizzato;
8. Certificato di Destinazione Urbanistica;
9. [redacted];
10. Scheda sintetica del Lotto;
11. Ricevute di invio Perizia alle Parti.

Firmato Da: DARIO MICHELE PONTOLILLO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 41eb16c025dd93a26813e350083ea050