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

N. 4/1995 R.G.
UDIENZA:
21/01/2026

AUTORITA' GIUDIZIARIA

Tribunale di Potenza Sezione Civile

Giudice designato: Dott.re Davide VISCONTI

Causa Civile promossa da: [redacted]

Contro: [redacted]

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

Indice degli atti depositati

A. Relazione Tecnica

B. Allegati:

1. Schede Tecniche Riepilogative
2. Planimetrie
3. Documentazione Fotografica
4. Visure Catastali
5. Certificati e Documentazione rilasciata dal Comune di Rionero in Vulture (PZ)
6. Quotazioni Immobiliari
7. Verbali d'Accesso
8. Spese Documentate
9. Parcella Professionale

Pietragalla (PZ), Dicembre 2025

IL CTU
(Arch. Canio ROMANIELLO)

ORDINE DEGLI ARCHITETTI PIANIFICATORI PAESAGGISTI E CONSERVATORI PROVINCIALE DI POTENZA
Canio Romaniello architetto
631 sez. A

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

Relazione Tecnica

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

N. 4/1995 R.G.

Al sig. Giudice dell'Esecuzione
Dott.re Davide VISCONTI
TRIBUNALE DI
P O T E N Z A

OGGETTO: Tribunale di Potenza - Sezione Civile Ufficio Espropriazioni Immobiliari N. 4/1995 R.G. tra [redacted] contro [redacted].

Con provvedimento della **S.V.I.**, il sottoscritto Arch. Canio ROMANIELLO, iscritto all'Albo dei Consulenti Tecnici presso codesto Tribunale, era nominato C.T.U. dal Giudice dell'esecuzione Dott.re Davide VISCONTI, al fine di relazionare in merito ai quesiti formulati all'udienza di giuramento del 12/06/2024.

Esaminata la documentazione depositata agli atti, insieme al Custode Avv. Antonio CALICE, fissavamo per il giorno 24 del mese di Novembre 2025 alle ore 10.00 il primo accesso ai luoghi oggetto del Procedimento, siti nel Comune di Rionero in Vulture (PZ), alla Via Guido Rossa, n. 29, ove si invitavano le parti a presenziare alle attività.

All'ora suddetta del giorno in parola, sui luoghi oggetto di procedimento si presentavano i Sig.ri [redacted], possessori attuali degli immobili in oggetto alla procedura in epigrafe che hanno permesso la verifica dello stato dei luoghi, le misurazioni ed il rilievo fotografico.

Le suddette operazioni peritali terminavano alle ore 11.00.

OSSERVAZIONI PRELIMINARI

Dall'esame della documentazione depositata agli atti, dalle ricerche effettuate presso i vari enti, dai certificati rilasciati dall'ufficio tecnico Pianificazione ed Urbanistica del Comune di Rionero in Vulture (PZ) e dai sopralluoghi effettuati è emerso che:

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

1 – Particella 1179, sub 2: Si è riscontrata la presenza di una botola che permette l'accesso ad un locale interrato destinato a cantina dell'altezza di 1,95 ml, cosi come evidenziato nella pianta dello Stato di Fatto con un riquadro segnato in rosso. Si ribadisce che, il locale in quanto interrato non crea volumetria aggiuntiva, ma dovrà essere oggetto di Sanatoria secondo le modalità previste per legge.

Per Sanare la variazione riscontrata sarà necessario presentare al Comune di Rionero in Vulture richiesta di SCIA Postuma (in Sanatoria).

Il costo necessario per presentare SCIA Postuma ammonta a Euro 3.000,00 (Euro tremila,00).

Si specifica che i costi complessivi necessari per la presentazione della SCIA Postuma al Comune di Rionero in Vulture (PZ) verranno detratti dal valore assegnato al LOTTO.

Inoltre bisognerà effettuare la Variazione Catastale per aggiornare la diversa distribuzione degli spazi interni.

Il costo relativo alla Variazione Catastale è pari ad Euro 750,00 (Euro settecentocinquanta,00).

Si specifica che i costi complessivi necessari per la presentazione relativa variazione Catastale non verranno computati all'interno del valore complessivo da assegnare al suddetto Lotto, gli stessi saranno a carico dell'aggiudicatario.

2 - Ai Box Auto (p.lla 1179) si accede dalla p.lla 1178 di proprietà del Sig. [redacted] per la quota di 1000/1000, la suddetta p.lla consente anche l'accesso al fabbricato a monte (p.lla 896), tutta la p.lla è stata pavimentata tramite un getto in cls.

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

RISPOSTA AI QUESITI:

QUESITO N. 1: Identificare i diritti reali ed i beni oggetto del pignoramento. L'esperto deve precisare quali siano i diritti reali (piena proprietà; nuda proprietà; usufrutto; intera proprietà; quota di ½, ¼; ecc.) ed i beni oggetto del pignoramento. In ordine al primo profilo (diritti reali pignorati), l'esperto deve precisare se il diritto reale indicato nell'atto di pignoramento corrisponda a quello in titolarità dell'esecutato in forza dell'atto d'acquisto trascritto in suo favore. In ordine al secondo profilo (beni pignorati), in risposta al presente quesito l'esperto deve precisare unicamente l'oggetto del pignoramento assumendo come riferimento i dati di identificazione catastale indicati nell'atto di pignoramento (senza procedere alla descrizione materiale del bene, descrizione alla quale dovrà invece procedersi separatamente in risposta al quesito n. 2). In ogni caso, l'esperto deve assumere come dati di riferimento unicamente l'indicazione del comune censuario, foglio, p.lla e sub catastali. I dati di altro tipo (rendita catastale; classamento; ecc.) e le relative modifiche non devono essere presi in considerazione dall'esperto. In particolare, quindi, le variazioni intercorse quanto alla rendita; classamento; ecc. non devono essere riportate nel testo della relazione. In risposta a tale quesito, l'esperto deve poi procedere alla formazione – sulla base delle caratteristiche dei beni pignorati ed in ogni caso in modo da assicurare la maggiore appetibilità sul mercato degli stessi – di uno o più lotti per la vendita, indicando per ciascun immobile compreso nel lotto almeno tre confini ed i dati di identificazione catastale. I confini del bene devono essere menzionati con precisione, preferibilmente mediante l'esatta indicazione dei dati catastali degli immobili confinanti (foglio, p.lla, sub) od altri elementi certi (ad esempio: via; strada; ecc.).

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

Dalla Nota di Trascrizione: atto del 13/01/1995, rep. 9896, emesso dall'UFFICIALE GIUDIZIARIO DELL'EX TRIBUNALE DI MELFI, rinnovato il 19/01/2015 ai nn. 832/728, Atto Esecutivo o Cautelare a favore di [redacted].

Dagli atti della Procedura depositati, risulta che gli immobili oggetto del pignoramento sono cosi costituiti:

- **Box Auto:** cat. C/6 ubicato a Rionero in Vulture (PZ), in Via Guido Rossa, n. 29, identificato in Catasto Fabbricati al Foglio **14**, Particella **1179**, Sub **1**, Piano T, Attuali proprietari: [redacted] nata a Rionero in Vulture (PZ) il [redacted] (Diritti da Verificare); [redacted] nata a Rionero in Vulture (PZ) [redacted] (Diritti da Verificare); [redacted], [redacted], nata a Rionero in Vulture (PZ) il [redacted](Diritti da Verificare); [redacted], nato a Rionero in

Vulture (PZ) il [redacted] (Diritti da Verificare); [redacted] (NA) il [redacted] (Diritti da Verificare); [redacted]

- **Box Auto:** cat. C/6 ubicato a Rionero in Vulture (PZ), in Via Guido Rossa, n. 29, identificato in Catasto Fabbricati al Foglio **14**, Particella **1179**, Sub **2**, Piano T, [redacted];
- **Box Auto:** cat. C/6 ubicato a Rionero in Vulture (PZ), in Via Guido Rossa, n. 29, identificato in Catasto Fabbricati al Foglio **14**, Particella **1179**, Sub **3**, Piano T, [redacted]

[redacted]

- **Box Auto:** cat. C/6 ubicato a Rionero in Vulture (PZ), in Via Guido Rossa, n. 29, identificato in Catasto Fabbricati al Foglio **14**, Particella **1179**, Sub **4**, Piano T, [redacted]

[redacted]

- **Box Auto:** cat. C/6 ubicato a Rionero in Vulture (PZ), in Via Guido Rossa, n. 29, identificato in Catasto Fabbricati al Foglio **14**, Particella **1179**, Sub **5**, Piano T, [redacted]

- **Box Auto:** cat. C/6 ubicato a Rionero in Vulture (PZ), in Via Guido Rossa, n. 29, identificato in Catasto Fabbricati al Foglio **14**, Particella **1179**, Sub **6**, Piano T, [redacted]

- **Cantina:** cat. C/6 ubicato a Rionero in Vulture (PZ), in Via Guido Rossa, n. 29, identificato in Catasto Fabbricati al Foglio **14**, Particella **1180**, Piano T, [redacted]

[redacted]

Considerata la destinazione d'uso, nonché l'ubicazione geografica ed i servizi di comunicazione, l'immobile sopra decritto ed oggetto del pignoramento, lo stesso è stato da me C.T.U accorpati in **SETTE LOTTI**, in modo da rendere più appetibile il bene sul mercato e agevolarne la vendita e soprattutto in modo da attribuire un giusto valore di vendita. I Sette Lotti risultano cosi strutturati:

PRIMO LOTTO:

- **Box Auto ubicato a Rionero in Vulture (PZ), in Via Guido Rossa, n. 29,** in Catasto Fabbricati al Foglio 14, particella 1179, Sub 1, Piano T, cat. C/6, Classe 3, consistenza 37 mq, rendita € 57,33, intestato a: [redacted]

Il box auto fa parte del fabbricato corrispondente alla particella 1179, che confina a nord con la p.lla 374, a sud, est ed ovest con la p.lla 1178.

SECONDO LOTTO:

- **Box Auto ubicato a Rionero in Vulture (PZ), in Via Guido Rossa, n. 29,** in Catasto Fabbricati al Foglio 14, particella 1179, Sub 2, Piano T, cat. C/6, Classe 1, consistenza 15 mq, rendita € 16,27, intestato a: [redacted]

Il box auto fa parte del fabbricato corrispondente alla particella 1179, che confina a nord con la p.lla 374, a sud, est ed ovest con la p.lla 1178.

TERZO LOTTO:

- **Box Auto ubicato a Rionero in Vulture (PZ), in Via Guido Rossa, n. 29,** in Catasto Fabbricati al Foglio 14, particella 1179, Sub 3, Piano T, cat. C/6, Classe 3, consistenza 15 mq, rendita € 23,24, intestato a: [redacted]

Il box auto fa parte del fabbricato corrispondente alla particella 1179, che confina a nord con la p.lla 374, a sud, est ed ovest con la p.lla 1178.

QUARTO LOTTO:

- **Box Auto ubicato a Rionero in Vulture (PZ), in Via Guido Rossa, n. 29,** in Catasto Fabbricati al Foglio 14, particella 1179, Sub 4, Piano T, cat. C/6, Classe 3, consistenza 15 mq, rendita € 23,24, intestato a: [redacted]

[redacted]

Il box auto fa parte del fabbricato corrispondente alla particella 1179, che confina a nord con la p.lla 374, a sud, est ed ovest con la p.lla 1178.

QUINTO LOTTO:

- **Box Auto ubicato a Rionero in Vulture (PZ), in Via Guido Rossa, n. 29,** in Catasto Fabbricati al Foglio 14, particella 1179, Sub 5, Piano T, cat. C/6, Classe 3, consistenza 15 mq, rendita € 23,24, intestato a: [redacted]

Il box auto fa parte del fabbricato corrispondente alla particella 1179, che confina a nord con la p.lla 374, a sud, est ed ovest con la p.lla 1178.

SESTO LOTTO:

- **Box Auto ubicato a Rionero in Vulture (PZ), in Via Guido Rossa, n. 29,** in Catasto Fabbricati al Foglio 14, particella 1179, Sub 6, Piano T, cat. C/6, Classe 3, consistenza 21 mq, rendita € 32,54, intestato a: [redacted]

Il box auto fa parte del fabbricato corrispondente alla particella 1179, che confina a nord con la p.lla 374, a sud, est ed ovest con la p.lla 1178.

SETTIMO LOTTO:

- **Cantina ubicata a Rionero in Vulture (PZ), in Via Guido Rossa, n. 29,** in Catasto Fabbricati al Foglio 14, particella 1180, Piano T, cat. C/6, Classe 2, consistenza 7 mq, rendita € 9,04, intestato a: [redacted]

[redacted]

La particella 1180 confina a nord ed ovest con la p.lla 1178, a sud ed est con la p.lla 896.

QUESITO N. 2: Elencare ed individuare i beni componenti ciascun lotto e procedere alla descrizione materiale di ciascun lotto. L'esperto deve procedere alla descrizione materiale di ciascun lotto, mediante l'esatta indicazione della tipologia di ciascun immobile, della sua ubicazione (città, via, numero civico, piano, eventuale numero d'interno), degli accessi, delle eventuali pertinenze, degli accessori, degli eventuali millesimi di parti comuni, specificando anche il contesto in cui essi si trovano, le caratteristiche e la destinazione della zona e dei servizi da essa offerti nonché le caratteristiche delle zone confinanti. Con riguardo alle pertinenze ed in linea di principio, l'esperto non procederà alla descrizione di beni dotati di autonomo identificativo catastale che non siano stati oggetto di espressa indicazione nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione. Con riferimento al singolo bene, devono essere indicate eventuali dotazioni condominiali (es. posti auto comuni; giardino; ecc.), la tipologia, l'altezza interna utile, la composizione interna, la superficie netta, il coefficiente utilizzato ai fini della determinazione della superficie commerciale, la superficie commerciale medesima, l'esposizione, le condizioni di manutenzione, le caratteristiche strutturali, nonché le caratteristiche interne di ciascun immobile, precisando per ciascun elemento l'attuale stato di manutenzione e – per gli impianti – la loro rispondenza alla vigente normativa e, in caso contrario, i costi necessari al loro adeguamento. In particolare, l'esperto deve verificare se l'immobile sia dotato di attestato di prestazione energetica (acquisendolo se esistente) stimandone – in caso di assenza – i costi per l'acquisizione. Per i terreni pignorati deve essere evidenziata la loro eventuale situazione di fondi interclusi (laddove circondati da fondi altrui e senza uscita sulla via pubblica) da terreni limitrofi appartenenti a terzi o comunque non oggetto della espropriazione in corso, anche se di proprietà dello stesso esecutato. La medesima circostanza deve essere evidenziata in relazione ad esempio a fabbricati per i quali l'accesso con mezzi rotabili sia possibile solamente attraverso il passaggio su cortile di proprietà esclusiva di un terzo o dell'esecutato medesimo e che non sia stato pignorato. Nella descrizione dello stato dei luoghi in risposta al presente quesito, l'esperto deve sempre inserire già nel corpo della relazione un numero sufficiente di fotografie. L'inserimento delle fotografie nel corpo della relazione mira infatti a rendere agevole la comprensione della descrizione fornita. Le fotografie saranno altresì inserite tra gli allegati alla relazione indicando con apposite didascalie a quale immobile di riferiscano, mediante la indicazione della ubicazione (comune, via, numero) e dei dati catastali. In risposta al presente quesito, l'esperto deve procedere altresì alla predisposizione di planimetria dello stato reale dei luoghi. Anche la planimetria deve essere inserita sia in formato ridotto nel testo della relazione, sia in formato ordinario in allegato alla relazione medesima.

PREMESSA:

I Box Auto oggetto della presente relazione peritale sono ubicati nel Comune di Rionero in Vulture (PZ), in Via Guido Rossa, n. 29, fanno parte di un blocco unico in cemento armato, posto su quote differenti (a gradoni), con copertura piana in latro-cemento, realizzato

all'inizio degli anni '90, mediante Concessione per l'esecuzione di Opere Edilizie presentata al Comune di Rionero in Vulture (PZ) nell'Anno 1988, Pratica n. 155, Prot. Generale 13035, e rilasciata in data 05 maggio 1990 ai Sig.ri [redacted].

Ai Box Auto (p.lla 1179) si accede dalla p.lla 1178 di proprietà del Sig. [redacted] per la quota di 1000/1000, la suddetta p.lla consente anche l'accesso al fabbricato a monte (p.lla 896), tutta la p.lla è stata pavimentata tramite un getto in cls.

PRIMO LOTTO:

- Box Auto ubicato a Rionero in Vulture (PZ), in Via Guido Rossa, n. 29, foglio 14, particella 1179, Sub 1, Piano T [redacted]



Figura 1 – Panoramica Ingresso Box Auto Sub. 1 Via Guido Rossa, n. 29, Rionero in Vulture (PZ).

Il Box Auto allo stato attuale è occupato dal Sig. [redacted]. Il locale è un ambiente unico, vi si accede mediante una saracinesca elettrica in ferro, presenta un'altezza interna di 2,85 ml, è dotato di impianto elettrico, i pavimenti sono realizzati in marmette di cemento,

presenta tinteggiatura alle pareti. All'interno del box è stato ricavato un pozzo di ispezione e manutenzione per l'auto, delle misure di 1,15 x 3,35 ml, profondo circa 1,50 ml, chiuso da una grata in metallo. Il box Auto è dotato di una buona esposizione, ben illuminato con una buona visuale panoramica, nella parte interna si trova in discreto stato di manutenzione, lo stesso dicasi per la parte esterna, pertanto non necessita di particolari interventi.

Box Auto ubicato a Rionero in Vulture (PZ), in Via Guido Rossa, n. 29.				
Foglio	**Particella**	**Qualità e classe**	**Intestazione Catastale**	**Rendita**
14	1179	C/6 classe 03 Sub 1 37 mq	[redacted]	€ 57,33

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

Box Auto ubicato a Rionero in Vulture (PZ), in Via Guido Rossa, n. 29.			
Descrizione	**Mq lordi**	**Coef. Abbattimento**	**Mq netti**
Superficie lorda Box Auto Piano terra	39,50	1,00	39,50
		Superficie totale	**39,50**

SECONDO LOTTO:

- Box Auto ubicato a Rionero in Vulture (PZ), in Via Guido Rossa, n. 29, foglio 14, particella 1179, Sub 2, Piano T [redacted]



Figura 2 – Panoramica Ingresso Box Auto Sub. 2 Via Guido Rossa, n. 29, Rionero in Vulture (PZ).

Il Box Auto allo stato attuale è occupato dal Sig. [redacted]. Il locale è un ambiente unico, vi si accede mediante una saracinesca elettrica in ferro, presenta un'altezza interna di 2,45 ml, è dotato di impianto elettrico e impianto idrico, i pavimenti sono realizzati in piastrelle di cotto, presenta tinteggiatura alle pareti. All'interno del box è stata ricavata una botola, delle misure di 1,25 x 1,25 ml, che permette, tramite una scala in ferro, l'accesso ad un locale interrato destinato a cantina dell'altezza di 1,95 ml, chiusa da una grata in metallo. Il box Auto è dotato di una buona esposizione, ben illuminato con una buona visuale panoramica, nella parte interna si trova in discreto stato di manutenzione, lo stesso dicasi per la parte esterna, pertanto non necessita di particolari interventi.

Box Auto ubicato a Rionero in Vulture (PZ), in Via Guido Rossa, n. 29.				
Foglio	**Particella**	**Qualità e classe**	**Intestazione Catastale**	**Rendita**
14	1179	C/6 classe 01 Sub 2 15 mq	[redacted]	€ 16,27

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

Box Auto ubicato a Rionero in Vulture (PZ), in Via Guido Rossa, n. 29.			
Descrizione	**Mq lordi**	**Coef. Abbattimento**	**Mq netti**
Superficie lorda Box Auto Piano terra	19,50	1,00	19,50
Superficie lorda Cantina Piano interrato	19,50	1,00	19,50
		Superficie totale	**39,00**

TERZO LOTTO:

- Box Auto ubicato a Rionero in Vulture (PZ), in Via Guido Rossa, n. 29, foglio 14, particella 1179, Sub 3, Piano T [redacted]



Figura 3 – Panoramica Ingresso Box Auto Sub. 3 Via Guido Rossa, n. 29, Rionero in Vulture (PZ).

Il Box Auto allo stato attuale è occupato dal Sig. [redacted]. Il locale è un ambiente unico, vi si accede mediante una saracinesca elettrica in ferro, presenta un'altezza interna di 3,05 ml, è dotato di impianto elettrico, i pavimenti sono realizzati in piastrelle di gress, presenta tinteggiatura alle pareti. Il box Auto è dotato di una buona esposizione, ben illuminato con una buona visuale panoramica, nella parte interna si trova in discreto stato di manutenzione, lo stesso dicasi per la parte esterna, pertanto non necessita di particolari interventi.

Box Auto ubicato a Rionero in Vulture (PZ), in Via Guido Rossa, n. 29.				
Foglio	**Particella**	**Qualità e classe**	**Intestazione Catastale**	**Rendita**
14	1179	C/6 classe 03 Sub 3 15 mq	[redacted]	€ 23,24

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

Box Auto ubicato a Rionero in Vulture (PZ), in Via Guido Rossa, n. 29.			
Descrizione	**Mq lordi**	**Coef. Abbattimento**	**Mq netti**
Superficie lorda Box Auto Piano terra	19,05	1,00	19,05
		Superficie totale	**19,05**

QUARTO LOTTO:

- Box Auto ubicato a Rionero in Vulture (PZ), in Via Guido Rossa, n. 29, foglio 14, particella 1179, Sub 4, Piano T [redacted]



Figura 4 – Panoramica Ingresso Box Auto Sub. 4 Via Guido Rossa, n. 29, Rionero in Vulture (PZ).

Il Box Auto allo stato attuale è occupato dal Sig. [redacted]. Il locale è un ambiente unico, vi si accede mediante una saracinesca elettrica in ferro, presenta un'altezza interna di 2,65 ml, è dotato di impianto elettrico, i pavimenti sono realizzati in piastrelle di gress, presenta rivestimenti in ceramica fino ad un'altezza di 1,60 ml alle pareti. Il box Auto è dotato di una buona esposizione, ben illuminato con una buona visuale panoramica, nella parte interna si trova in discreto stato di manutenzione, lo stesso dicasi per la parte esterna, pertanto non necessita di particolari interventi.

Box Auto ubicato a Rionero in Vulture (PZ), in Via Guido Rossa, n. 29.				
Foglio	**Particella**	**Qualità e classe**	**Intestazione Catastale**	**Rendita**
14	1179	C/6 classe 03 Sub 4 15 mq	[redacted]	€ 23,24

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

Box Auto ubicato a Rionero in Vulture (PZ), in Via Guido Rossa, n. 29.			
Descrizione	**Mq lordi**	**Coef. Abbattimento**	**Mq netti**
Superficie lorda Box Auto Piano terra	18,35	1,00	18,35
		Superficie totale	**18,35**

QUINTO LOTTO:

- Box Auto ubicato a Rionero in Vulture (PZ), in Via Guido Rossa, n. 29, foglio 14, particella 1179, Sub 5, Piano T [redacted]

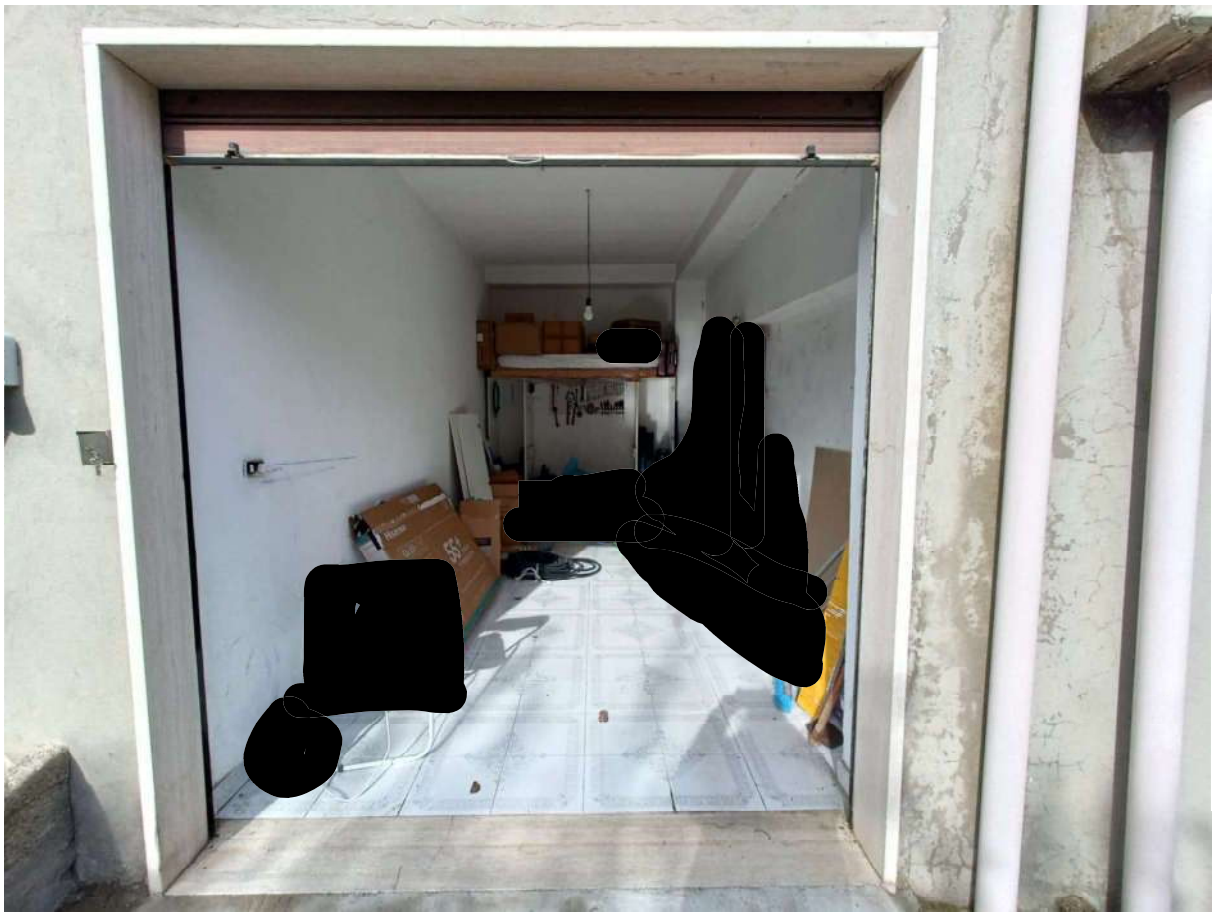


Figura 5 – Panoramica Ingresso Box Auto Sub. 5 Via Guido Rossa, n. 29, Rionero in Vulture (PZ).

Il Box Auto allo stato attuale è occupato dal Sig. [redacted]. Il locale è un ambiente unico, vi si accede mediante una saracinesca elettrica in ferro, presenta un'altezza interna di 3,10 ml, è dotato di impianto elettrico, i pavimenti sono realizzati in piastrelle di gress, presenta tinteggiatura alle pareti. Il box Auto è dotato di una buona esposizione, ben illuminato con una buona visuale panoramica, nella parte interna si trova in discreto stato di manutenzione, lo stesso dicasi per la parte esterna, pertanto non necessita di particolari interventi.

Box Auto ubicato a Rionero in Vulture (PZ), in Via Guido Rossa, n. 29.				
Foglio	**Particella**	**Qualità e classe**	**Intestazione Catastale**	**Rendita**
14	1179	C/6 classe 03 Sub 5 15 mq	[redacted]	€ 23,24

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

Box Auto ubicato a Rionero in Vulture (PZ), in Via Guido Rossa, n. 29.			
Descrizione	**Mq lordi**	**Coef. Abbattimento**	**Mq netti**
Superficie lorda Box Auto Piano terra	18,50	1,00	18,50
		Superficie totale	**18,50**

SESTO LOTTO:

- Box Auto ubicato a Rionero in Vulture (PZ), in Via Guido Rossa, n. 29, foglio 14, particella 1179, Sub 6, Piano T [redacted]



Figura 6 – Panoramica Ingresso Box Auto Sub. 6 Via Guido Rossa, n. 29, Rionero in Vulture (PZ).

Il Box Auto allo stato attuale è occupato [redacted]. Il locale è un ambiente unico, vi si accede mediante una saracinesca elettrica in ferro, presenta un'altezza interna di 3,05 ml, è dotato di impianto elettrico, i pavimenti sono realizzati in piastrelle di gress, presenta tinteggiatura alle pareti. Il box Auto è dotato di una buona esposizione, ben illuminato con una buona visuale panoramica, nella parte interna si trova in discreto stato di manutenzione, lo stesso dicasi per la parte esterna, pertanto non necessita di particolari interventi.

Box Auto ubicato a Rionero in Vulture (PZ), in Via Guido Rossa, n. 29.				
Foglio	**Particella**	**Qualità e classe**	**Intestazione Catastale**	**Rendita**
14	1179	C/6 classe 03 Sub 6 21 mq	[redacted]	€ 32,54

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

Box Auto ubicato a Rionero in Vulture (PZ), in Via Guido Rossa, n. 29.			
Descrizione	**Mq lordi**	**Coef. Abbattimento**	**Mq netti**
Superficie lorda Box Auto Piano terra	26,35	1,00	26,35
		Superficie totale	**26,35**

SETTIMO LOTTO:

- Cantina ubicato a Rionero in Vulture (PZ), in Via Guido Rossa, n. 29, foglio 14, particella 1180, Piano T [redacted]

Il Locale Cantina è stato realizzato mediante Concessione Edilizia n. 198 del 1979 rilasciata alla Sig.ra [redacted] e successivamente Volturata a nome del Sig. [redacted] dal Comune di Rionero in Vulture (PZ). Al piano interrato destinato a Cantina si accede attraversando la proprietà esclusiva (particella 896 non oggetto di pignoramento) del Sig. [redacted] ed è occupata da quest'ultimo. Il locale è un ambiente unico, vi si accede mediante una porta ed una scala in ferro, presenta un'altezza interna di 1,90 ml, è dotato di impianto elettrico, sia le pareti che la pavimentazione sono realizzate in cemento armato. La Cantina nella parte interna si trova in discreto stato di manutenzione, pertanto non necessita di particolari interventi.



Figura 7 – Panoramica Interno Cantina Via Guido Rossa, n. 29, Rionero in Vulture (PZ).

Cantina ubicata a Rionero in Vulture (PZ), in Via Guido Rossa, n. 29.				
Foglio	**Particella**	**Qualità e classe**	**Intestazione Catastale**	**Rendita**
14	1180	C/6 classe 02 Sub 5 7 mq	[redacted]	€ 9,04

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

Cantina ubicato a Rionero in Vulture (PZ), in Via Guido Rossa, n. 29.			
Descrizione	**Mq lordi**	**Coef. Abbattimento**	**Mq netti**
Superficie lorda Cantina Piano Interrato	11,90	1,00	13,30
		Superficie totale	**13,30**

QUESITO N. 3: Procedere alla identificazione catastale del bene pignorato.
L'esperto deve procedere all'identificazione catastale dei beni pignorati per ciascun lotto.
Al riguardo, l'esperto:
- deve acquisire estratto catastale anche storico per ciascun bene aggiornato all'attualità, nonché la planimetria catastale corrispondente; - deve ricostruire la storia catastale del bene, indicando le variazioni intervenute nel tempo e precisando – nel caso di immobili riportati in C.F. – la p.lla del terreno identificato al C.T. sul quale il fabbricato sia stato edificato; - deve precisare l'esatta rispondenza formale dei dati indicati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione, nonché nel negozio di acquisto, con le risultanze catastali, analiticamente indicando le eventuali difformità; - deve indicare le variazioni (riguardanti esclusivamente i dati identificativi essenziali: comune censuario, foglio, p.lla e subalterno) che siano state eventualmente richieste dall'esecutato o da terzi o disposte di ufficio e che siano intervenute in un momento successivo rispetto alla trascrizione dei dati riportati correttamente nel pignoramento, precisando:
- se a tali variazioni corrisponda una modifica nella consistenza materiale dell'immobile, nel qual caso l'esperto informerà il G.E. per le determinazioni sul prosieguo; - se a tali variazioni non corrisponda una modifica nella consistenza materiale dell'immobile. In risposta al presente quesito, l'esperto deve precisare altresì le eventuali difformità tra la situazione reale dei luoghi e la situazione riportata nella planimetria catastale corrispondente.
Al riguardo, l'esperto:
- in primo luogo, deve procedere alla sovrapposizione della planimetria dello stato reale dei luoghi con la planimetria catastale;
- in secondo luogo, nel caso di riscontrate difformità: - deve predisporre apposita planimetria dello stato reale dei luoghi con *opportuna indicazione grafica* delle riscontrate difformità, inserendo la detta planimetria sia in formato ridotto nel testo della relazione in risposta al presente quesito, sia in formato ordinario in allegato alla relazione medesima; - deve quantificare i costi per l'eliminazione delle riscontrate difformità.

PRIMO LOTTO:

Descrizione attuale dei beni (fabbricati).

- Box Auto ubicato a Rionero in Vulture (PZ), in Via Guido Rossa, n. 29, in Catasto Fabbricati al Foglio 14, Particella 1179, Sub 1, Piano T, cat. C/6 intestati a: [redacted]

N.B.: Attualmente sono nel possesso del Sig. [redacted]

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

- Box Auto ubicato a Rionero in Vulture (PZ), in Via Guido Rossa, n. 29, in Catasto Fabbricati al Foglio 14, Particella 1179, Sub 1, Piano T, cat. C/6 intestati a: [redacted]

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

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

SECONDO LOTTO:

Descrizione attuale dei beni (fabbricati).

- Box Auto ubicato a Rionero in Vulture (PZ), in Via Guido Rossa, n. 29, in Catasto Fabbricati al Foglio 14, Particella 1179, Sub 2, Piano T, cat. C/6 intestati a: [redacted]

N.B.: Attualmente sono nel possesso del Sig. [redacted].

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

- Box Auto ubicato a Rionero in Vulture (PZ), in Via Guido Rossa, n. 29, in Catasto Fabbricati al Foglio 14, Particella 1179, Sub 2, Piano T, cat. C/6 intestati a: [redacted]

[redacted]

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

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

TERZO LOTTO:

Descrizione attuale dei beni (fabbricati).

- Box Auto ubicato a Rionero in Vulture (PZ), in Via Guido Rossa, n. 29, in Catasto Fabbricati al Foglio 14, Particella 1179, Sub 3, Piano T, cat. C/6 intestati a: [redacted]

N.B.: Attualmente sono nel possesso del [redacted].

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

- Box Auto ubicato a Rionero in Vulture (PZ), in Via Guido Rossa, n. 29, in Catasto Fabbricati al Foglio 14, Particella 1179, Sub 3, Piano T, cat. C/6 intestati a: [redacted]

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

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

QUARTO LOTTO:

Descrizione attuale dei beni (fabbricati).

- Box Auto ubicato a Rionero in Vulture (PZ), in Via Guido Rossa, n. 29, in Catasto Fabbricati al Foglio 14, Particella 1179, Sub 4, Piano T, cat. C/6 intestati a: [redacted]

N.B.: Attualmente sono nel possesso del [redacted].

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

- Box Auto ubicato a Rionero in Vulture (PZ), in Via Guido Rossa, n. 29, in Catasto Fabbricati al Foglio 14, Particella 1179, Sub 4, Piano T, cat. C/6 intestati a: [redacted]

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

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

QUINTO LOTTO:

Descrizione attuale dei beni (fabbricati).

- Box Auto ubicato a Rionero in Vulture (PZ), in Via Guido Rossa, n. 29, in Catasto Fabbricati al Foglio 14, Particella 1179, Sub 5, Piano T, cat. C/6 intestati a: [redacted]

[redacted]

N.B.: Attualmente sono nel possesso del [redacted]

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

- Box Auto ubicato a Rionero in Vulture (PZ), in Via Guido Rossa, n. 29, in Catasto Fabbricati al Foglio 14, Particella 1179, Sub 5, Piano T, cat. C/6 intestati a: [redacted]

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

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

SESTO LOTTO:

Descrizione attuale dei beni (fabbricati).

- Box Auto ubicato a Rionero in Vulture (PZ), in Via Guido Rossa, n. 29, in Catasto Fabbricati al Foglio 14, Particella 1179, Sub 6, Piano T, cat. C/6 intestati a: [redacted]

N.B.: Attualmente sono nel possesso [redacted]**.**

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

- Box Auto ubicato a Rionero in Vulture (PZ), in Via Guido Rossa, n. 29, in Catasto Fabbricati al Foglio 14, Particella 1179, Sub 6, Piano T, cat. C/6 intestati a: [redacted]

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

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

SETTIMO LOTTO:

Descrizione attuale dei beni (fabbricati).

- Cantina ubicata a Rionero in Vulture (PZ), in Via Guido Rossa, n. 29, in Catasto Fabbricati al Foglio 14, Particella 1180, Piano T, cat. C/6 intestati a: [redacted]

N.B.: Attualmente sono nel possesso del [redacted].

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

- Cantina ubicata a Rionero in Vulture (PZ), in Via Guido Rossa, n. 29, in Catasto Fabbricati al Foglio 14, Particella 1180, Piano T, cat. C/6 intestati a: [redacted]

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

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

PLANIMETRIA CATASTALE FOGLIO 14, P.LLA 1179, SUB 1-2-3-4-5-6

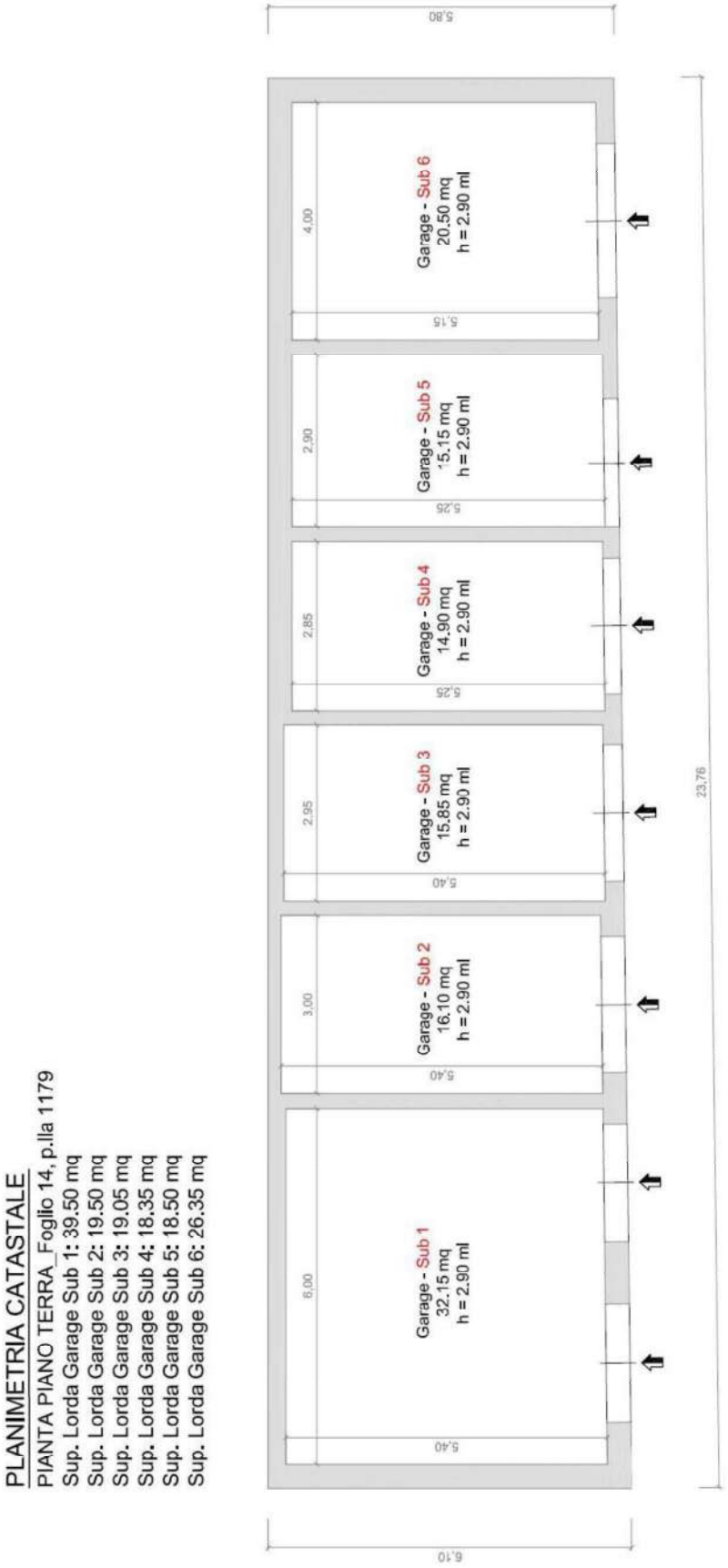


Figura 8 – Planimetria Catastale immobile Foglio 14, p.lla 1179, Sub 1-2-3-4-5-6 (PZ)

PLANIMETRIA STATO DI FATTO FOGLIO 14, P.LLA 1179, SUB 1-2-3-4-5-6

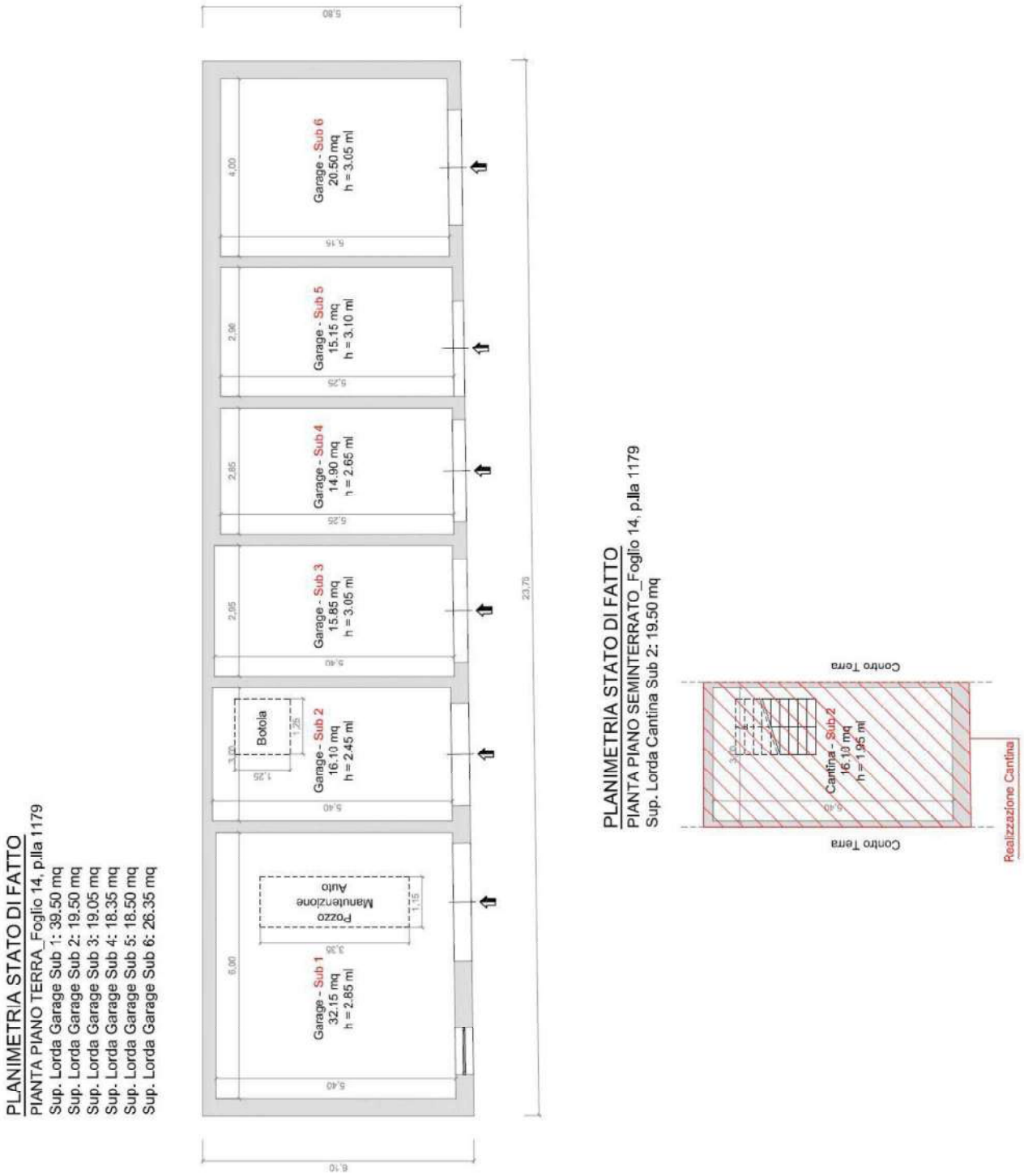


Figura 9 – Planimetria Stato di Fatto immobile Foglio 14, p.lla 1179, Sub 1-2-3-4-5-6 (PZ).

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

1 – Particella 1179, sub 2: Si è riscontrata la presenza di una botola che permette l'accesso ad un locale interrato destinato a cantina dell'altezza di 1,95 ml, cosi come evidenziato nella pianta dello Stato di Fatto con un riquadro segnato in rosso, come da planimetrie allegate precedentemente. Si ribadisce che, il locale in quanto interrato non crea volumetria aggiuntiva, ma dovrà essere Sanato secondo le modalità previste per legge.

Per Sanare la variazione riscontrata sarà necessario presentare al Comune di Rionero in Vulture (PZ) richiesta di SCIA Postuma (in Sanatoria).

Il costo necessario per presentare SCIA Postuma ammonta a Euro 3.000,00 (Euro tremila,00).

Si specifica che i costi complessivi necessari per la presentazione della SCIA Postuma al Comune di Rionero in Vulture (PZ) verranno detratti dal valore assegnato al LOTTO.

Inoltre bisognerà effettuare la Variazione Catastale per aggiornare la diversa distribuzione degli spazi interni.

Il costo relativo alla Variazione Catastale è pari ad Euro 750,00 (Euro settecentocinquanta,00).

Si specifica che i costi complessivi necessari per la presentazione relativa variazione Catastale non verranno computati all'interno del valore complessivo da assegnare al suddetto Lotto, gli stessi saranno a carico dell'aggiudicatario.

PLANIMETRIA CATASTALE FOGLIO 14, P.LLA 1180

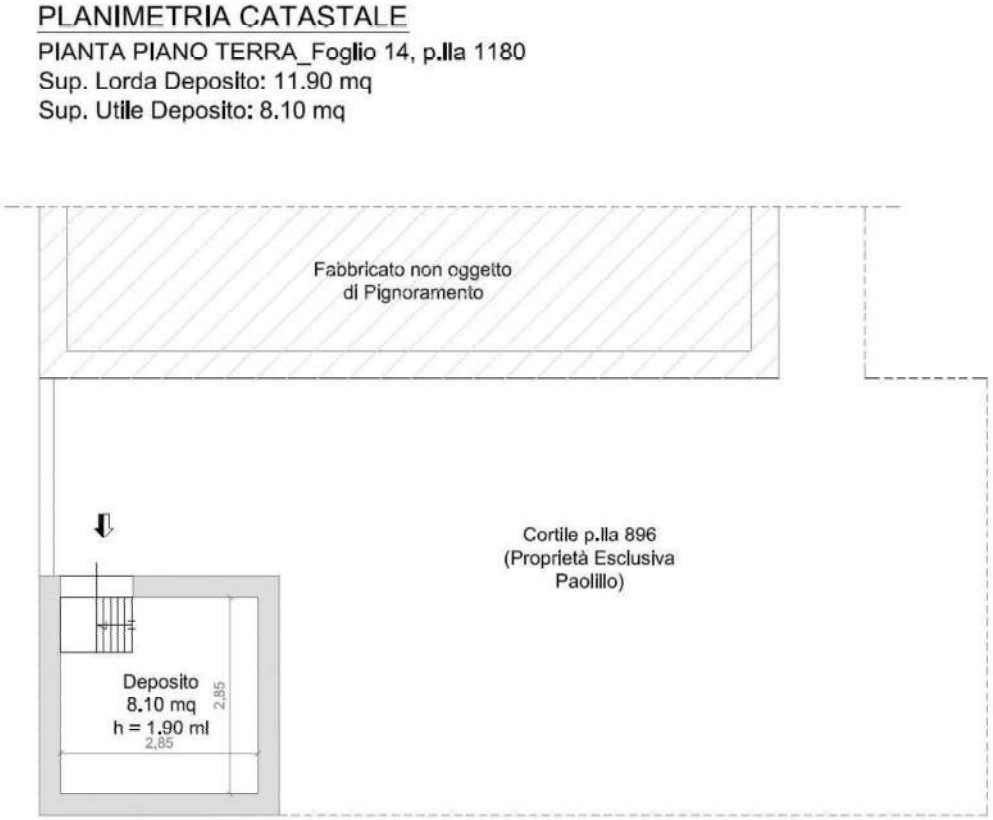


Figura 10 – Planimetria Catastale immobile Foglio 14, p.lla 1180 (PZ).

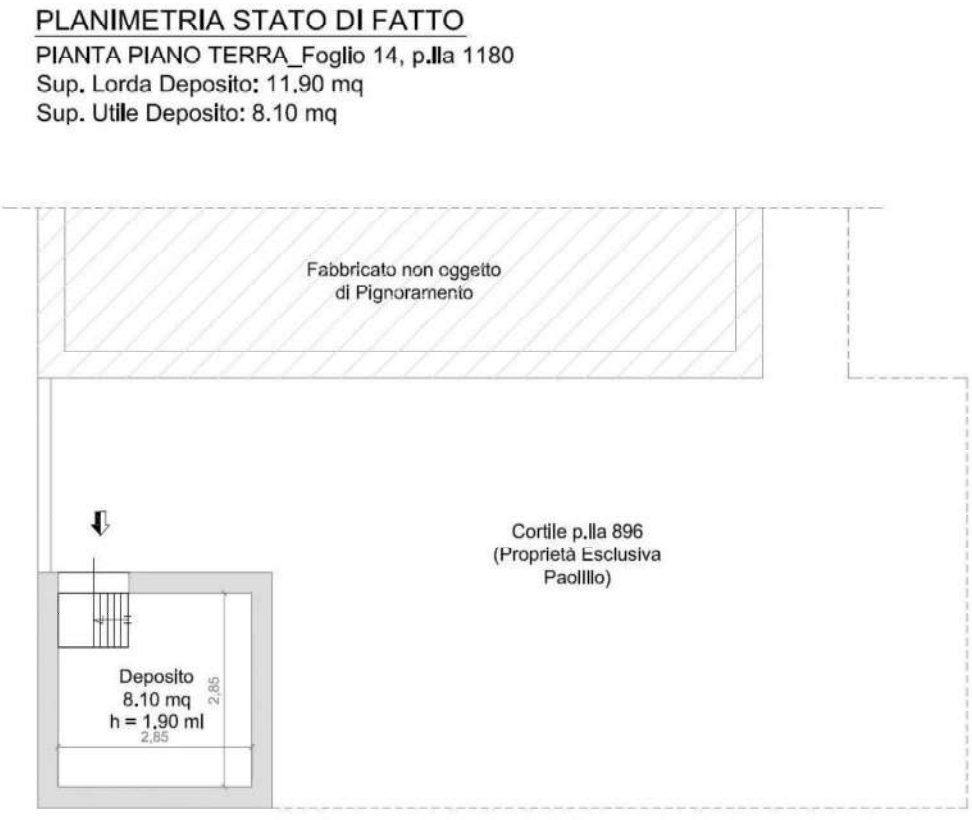


Figura 11 – Planimetria Stato di Fatto immobile Foglio 14, p.lla 1180 (PZ).

Non si sono riscontrate delle variazioni, tra la Planimetria presente in Catasto e la Planimetria dello Stato di Fatto realizzato.

QUESITO N. 4: <u>Procedere alla predisposizione di schema sintetico-descrittivo del lotto.</u> L'esperto stimatore deve procedere alla predisposizione – per ciascun lotto individuato e descritto in risposta ai precedenti quesiti – del seguente prospetto sintetico:

PRIMO LOTTO: – Proprietà di un **Box Auto**, ubicato a Rionero in Vulture (PZ), in Via Guido Rossa, n. 29, Piano T, identificato in Catasto Fabbricati al foglio 14, p.lla 1179, Sub 1. Il box auto fa parte del fabbricato corrispondente alla particella 1179, che confina a nord con la p.lla 374, a sud, est ed ovest con la p.lla 1178. Il Box Auto è stato realizzato all'inizio degli anni '90, mediante Concessione per l'esecuzione di Opere Edilizie presentata al Comune di Rionero in Vulture (PZ) nell'Anno 1988, Pratica n. 155, Prot. Generale 13035, e rilasciata in data 05 maggio 1990 ai Sig.ri [redacted]

Il Foglio n. **14**, particella nn. **1179**, Sub **1** ricade in zona Ambito Periurbano **del Comune di Rionero in Vulture (PZ) – Insediamenti diffusi extraurbani Suoli Urbanizzati.**

<u>PREZZO BASE D'ASTA:</u>

<u>EURO 23.700,00 (Euro ventitremilasettecento,00)</u>

SECONDO LOTTO: – Proprietà di un **Box Auto**, ubicato a Rionero in Vulture (PZ), in Via Guido Rossa, n. 29, Piano T, identificato in Catasto Fabbricati al foglio 14, p.lla 1179, Sub 2. Il box auto fa parte del fabbricato corrispondente alla particella 1179, che confina a nord con la p.lla 374, a sud, est ed ovest con la p.lla 1178. Il Box Auto è stato realizzato all'inizio degli anni '90, mediante Concessione per l'esecuzione di Opere Edilizie presentata al Comune di Rionero in Vulture (PZ) nell'Anno 1988, Pratica n. 155, Prot. Generale 13035, e rilasciata in data 05 maggio 1990 ai Sig.ri [redacted]

Il Foglio n. **14**, particella nn. **1179**, Sub **2** ricade in zona Ambito Periurbano **del Comune di Rionero in Vulture (PZ) – Insediamenti diffusi extraurbani Suoli Urbanizzati.**

<u>PREZZO BASE D'ASTA:</u>

<u>EURO 14.550,00 (Euro quattordicimilacinquecentocinquanta,00)</u>

TERZO LOTTO: – Proprietà di un **Box Auto**, ubicato a Rionero in Vulture (PZ), in Via Guido Rossa, n. 29, Piano T, identificato in Catasto Fabbricati al foglio 14, p.lla 1179, Sub 3.

Il box auto fa parte del fabbricato corrispondente alla particella 1179, che confina a nord con la p.lla 374, a sud, est ed ovest con la p.lla 1178. Il Box Auto è stato realizzato all'inizio degli anni '90, mediante Concessione per l'esecuzione di Opere Edilizie presentata al Comune di Rionero in Vulture (PZ) nell'Anno 1988, Pratica n. 155, Prot. Generale 13035, e rilasciata in data 05 maggio 1990 ai Sig.ri [redacted]

Il Foglio n. **14**, particella nn. **1179**, Sub **3** ricade in zona Ambito Periurbano **del Comune di Rionero in Vulture (PZ) – Insediamenti diffusi extraurbani Suoli Urbanizzati.**

PREZZO BASE D'ASTA:

EURO 11.430,00 (Euro undicimilaquattrocentotrenta,00)

QUARTO LOTTO: – Proprietà di un **Box Auto**, ubicato a Rionero in Vulture (PZ), in Via Guido Rossa, n. 29, Piano T, identificato in Catasto Fabbricati al foglio 14, p.lla 1179, Sub 4. Il box auto fa parte del fabbricato corrispondente alla particella 1179, che confina a nord con la p.lla 374, a sud, est ed ovest con la p.lla 1178. Il Box Auto è stato realizzato all'inizio degli anni '90, mediante Concessione per l'esecuzione di Opere Edilizie presentata al Comune di Rionero in Vulture (PZ) nell'Anno 1988, Pratica n. 155, Prot. Generale 13035, e rilasciata in data 05 maggio 1990 ai [redacted]

Il Foglio n. **14**, particella nn. **1179**, Sub **4** ricade in zona Ambito Periurbano **del Comune di Rionero in Vulture (PZ) – Insediamenti diffusi extraurbani Suoli Urbanizzati.**

PREZZO BASE D'ASTA:

EURO 11.010,00 (Euro undicimiladieci,00)

QUINTO LOTTO: – Proprietà di un **Box Auto**, ubicato a Rionero in Vulture (PZ), in Via Guido Rossa, n. 29, Piano T, identificato in Catasto Fabbricati al foglio 14, p.lla 1179, Sub 5. Il box auto fa parte del fabbricato corrispondente alla particella 1179, che confina a nord con la p.lla 374, a sud, est ed ovest con la p.lla 1178. Il Box Auto è stato realizzato all'inizio degli anni '90, mediante Concessione per l'esecuzione di Opere Edilizie presentata al Comune di Rionero in Vulture (PZ) nell'Anno 1988, Pratica n. 155, Prot. Generale 13035, e rilasciata in data 05 maggio 1990 ai Sig.ri [redacted]

Il Foglio n. **14**, particella nn. **1179**, Sub **5** ricade in zona Ambito Periurbano **del Comune di Rionero in Vulture (PZ) – Insediamenti diffusi extraurbani Suoli Urbanizzati.**

PREZZO BASE D'ASTA:

EURO 11.100,00 (Euroundicimilacento,00)

SESTO LOTTO: – Proprietà di un **Box Auto**, ubicato a Rionero in Vulture (PZ), in Via Guido Rossa, n. 29, Piano T, identificato in Catasto Fabbricati al foglio 14, p.lla 1179, Sub 6. Il box auto fa parte del fabbricato corrispondente alla particella 1179, che confina a nord con la p.lla 374, a sud, est ed ovest con la p.lla 1178. Il Box Auto è stato realizzato all'inizio degli anni '90, mediante Concessione per l'esecuzione di Opere Edilizie presentata al Comune di Rionero in Vulture (PZ) nell'Anno 1988, Pratica n. 155, Prot. Generale 13035, e rilasciata in data 05 maggio 1990 ai Sig.ri [redacted]

Il Foglio n. **14**, particella nn. **1179**, Sub **6** ricade in zona Ambito Periurbano **del Comune di Rionero in Vulture (PZ) – Insediamenti diffusi extraurbani Suoli Urbanizzati.**

PREZZO BASE D'ASTA:

EURO 15.810,00 (Euro quindicimilaottocentodieci,00)

SETTIMO LOTTO: – Proprietà di una **Cantina**, ubicato a Rionero in Vulture (PZ), in Via Guido Rossa, n. 29, Piano T, identificato in Catasto Fabbricati al foglio 14, p.lla 1180. La particella 1180 confina a nord ed ovest con la p.lla 1178, a sud ed est con la p.lla 896. Il Locale Cantina è stato realizzato mediante Concessione Edilizia n. 198 del 1979 rilasciata [redacted] e successivamente Volturata a nome [redacted] dal Comune di Rionero in Vulture (PZ).

Il Foglio n. **14**, particella nn. **1180**, ricade in zona Ambito Periurbano **del Comune di Rionero in Vulture (PZ) – Insediamenti diffusi extraurbani Suoli Urbanizzati.**

PREZZO BASE D'ASTA:

EURO 3.570,00 (Euro tremilacinquecentosettanta,00)

QUESITO N. 5: Procedere alla ricostruzione dei passaggi di proprietà in relazione al bene pignorato.L'esperto stimatore deve procedere alla ricostruzione di tutti i passaggi di proprietà relativi ai beni pignorati intervenuti fra la trascrizione del pignoramento e risalendo, a ritroso, al primo passaggio di proprietà trascritto in data antecedente di venti anni alla trascrizione del pignoramento.A questo riguardo, l'esperto: - deve sempre acquisire in via integrale l'atto o gli atti di acquisto del bene in favore del

soggetto esecutato, atto od atti che devono essere inseriti tra gli allegati alla relazione; - può procedere ad acquisire in via integrale altresì gli atti d'acquisto precedenti laddove ne sussista l'opportunità, procedendo in tal caso all'inserimento degli stessi tra gli allegati alla relazione.

PRIMO LOTTO – SECONDO LOTTO – TERZO LOTTO - QUARTO LOTTO – QUINTO LOTTO – SESTO LOTTO – SETTIMO LOTTO - STORICO VENTENNALE:

[redacted] è diventato titolare degli immobili come si evince dalla seguente cronistoria:

Gli immobili al foglio 14, particella 1179, sub 1-2-3-4-5-6, e particella 1180 sono stati edificati su di un terreno pervenuto al [redacted] per averlo acquistato con atto di compravendita del 15/06/1979, rep. n. 6187/1979, nota di trascrizione dell'atto n. 64.766 del 04/06/1979 per Notar [redacted] e registrato a Melfi il 15/06/1979 al n. 963 Mod. I, il quale ha ricevuto l'intera e piena proprietà, di un fondo rustico di natura seminativo e vigneto, sito il località S. Antonio del Comune di [redacted], identificato in Catasto Terreni al Foglio 14, p.lla 414 e 412 (che hanno successivamente generato le p.lle 1178-1179-1180) [redacted] quale procuratrice del [redacted], nato il 12/02/1948. Il [redacted] dichiarava inoltre di effettuare l'acquisto in regime di separazione dei beni, avendo scelto tale regime con Atto dello stesso [redacted] n. 64.704 del 16/0[redacted], registrato a Melfi il 18/05/1979 [redacted]

QUESITO N. 6: Verificare la regolarità del bene o dei pignorati sotto il profilo edilizio ed urbanistico. L'esperto deve procedere alla verifica della regolarità dei beni sotto il profilo edilizio ed urbanistico, tenuto conto delle modifiche apportate all'art. 172 bis (numeri 7, 8 e 9) dis. Att. c.p.c., Indicherà altresì: - l'epoca di realizzazione dell'immobile; - gli estremi esatti del provvedimento autorizzativo (licenza edilizia n. _____ ; concessione edilizia n. _____ ; eventuali varianti; permesso di costruire n. _____ ; DIA n. _____ ; ecc.); - la rispondenza della costruzione alle previsioni del provvedimento autorizzativo. Nell'ipotesi in cui l'ufficio tecnico comunale comunichi l'assenza di provvedimenti autorizzativi sotto il profilo edilizio-urbanistico per il fabbricato pignorato, l'esperto preciserà anzitutto la presumibile epoca di realizzazione del fabbricato. A questo riguardo ed a mero titolo esemplificativo, l'esperto potrà utilizzare ai fini della datazione dell'epoca di costruzione: i) schede planimetriche catastali; ii) aerofotogrammetrie acquisibili presso gli uffici competenti e società private; iii) informazioni desumibili dagli atti di trasferimento (ad esempio, qualora l'atto contenga l'esatta descrizione del fabbricato); iv) elementi desumibili dalla tipologia costruttiva utilizzata; v) contesto di ubicazione del bene (ad esempio: centro storico della città). In nessun caso l'esperto stimatore potrà fare affidamento esclusivo sulla

dichiarazione di parte contenuta nell'atto di acquisto secondo cui il fabbricato sarebbe stato edificato in data antecedente al 1.9.1967. Indicare la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazione di agibilità. In caso di costruzione realizzata o modificata in violazione della normativa urbanistico – edilizia, l'Esperto dovrà descrivere dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati e dire se l'illecito sia stato sanato o sia sanabile in base combinato disposto dagli artt. 46, comma 5°, del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e 40, comma 6° della L. 28 febbraio 1985, n. 47.

- PRIMO LOTTO, SECONDO LOTTO, TERZO LOTTO, QUARTO LOTTO, QUINTO LOTTO, SESTO LOTTO, SETTIMO LOTTO: Box Auto in Catasto fabbricati al foglio 14, p.lla 1179, Sub 1-2-3-4-5-6 e Cantina p.lla 1180;

Gli Immobili di cui fanno parte i beni ai Lotti descritti precedentemente sono stati realizzati mediante i seguenti Titoli Abilitativi:

I Box Auto sono stati realizzato all'inizio degli anni '90, mediante Concessione per l'esecuzione di Opere Edilizie presentata al Comune di Rionero in Vulture (PZ) nell'Anno 1988, Pratica n. 155, Prot. Generale 13035, e rilasciata in data 05 maggio 1990 ai Sig.ri [redacted]

Il Locale Cantina è stato realizzato mediante Concessione Edilizia n. 198 del 1979 rilasciata alla [redacted] e successivamente Volturata a nome del Sig.[redacted]

PRIMO LOTTO, SECONDO LOTTO, TERZO LOTTO, QUARTO LOTTO, QUINTO LOTTO, SESTO LOTTO, SETTIMO LOTTO:

DESTINAZIONE URBANISTICA DELL'AREA DI SEDIME DEGLI IMMOBILI:

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

- Foglio n. **14**, particella nn. **1179**, Sub **1-2-3-4-5-6** e particella **1180** ricadono in zona Ambito Periurbano **del Comune di Rionero in Vulture (PZ) – Insediamenti diffusi extraurbani Suoli Urbanizzati.**

QUESITO N. 7: indicare lo stato di possesso attuale dell'immobile. L'esperto stimatore deve precisare se l'immobile pignorato sia occupato dal debitore esecutato o da soggetti terzi.
Nel caso di immobile occupato da soggetti terzi, l'esperto deve precisare il titolo in forza del quale abbia luogo l'occupazione (ad esempio: contratto di locazione; affitto;

comodato; provvedimento di assegnazione della casa coniugale; ecc.) oppure – in difetto – indicare che l'occupazione ha luogo in assenza di titolo.
In ogni caso, laddove l'occupazione abbia luogo in forza di uno dei titoli sopra indicati, l'esperto deve sempre acquisire copia dello stesso ed allegarlo alla relazione.
Laddove si tratti di contratto di locazione o di affitto, l'esperto deve verificare la data di registrazione, la data di scadenza, l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio.
Nel caso di immobile occupato da soggetti terzi, l'esperto deve inoltre acquisire certificato storico di residenza dell'occupante.
Nel caso di immobile occupato da soggetti terzi con contratto di locazione opponibile alla procedura (ad esempio, contratto di locazione registrato in data antecedente al pignoramento), l'esperto verificherà se il canone di locazione sia inferiore di un terzo al valore locativo di mercato o a quello risultante da precedenti locazioni al fine di consentire al giudice dell'esecuzione ed all'eventuale aggiudicatario di procedere alle determinazioni di cui all'art. 2923, terzo comma, cod. civ.
Nel caso di immobile occupato da soggetti terzi senza alcun titolo o con titolo non opponibile alla procedura (ad esempio, occupante di fatto; occupante in forza di contratto di comodato; ecc.), l'esperto procederà alle determinazioni di seguito indicate:
in primo luogo, quantificherà il canone di locazione di mercato di un immobile appartenente al segmento di mercato dell'immobile pignorato;
in secondo luogo, indicherà l'ammontare di una eventuale indennità di occupazione da richiedersi al terzo occupante (tenendo conto di tutti i fattori che possano ragionevolmente suggerire la richiesta di una indennità in misura ridotta rispetto al canone di locazione di mercato, quali a titolo di esempio: la durata ridotta e precaria dell'occupazione; l'obbligo di immediato rilascio dell'immobile a richiesta degli organi della procedura; l'esigenza di assicurare la conservazione del bene; ecc.).

Per quanto concerne gli immobili oggetto del pignoramento, questi risultano essere occupati come di seguito descritto:

PRIMO LOTTO:

Box Auto sito in Rionero in Vulture (PZ), in Via Guido Rossa, n. 29, in Catasto al foglio 14, particella 1179, sub 1, l'immobile citato risulta essere occupato dal [redacted], nato a Rionero in Vulture (PZ) [redacted]

SECONDO LOTTO:

Box Auto sito in Rionero in Vulture (PZ), in Via Guido Rossa, n. 29, in Catasto al foglio 14, particella 1179, sub 2, l'immobile citato risulta essere occupato dal [redacted]

TERZO LOTTO:

Box Auto sito in Rionero in Vulture (PZ), in Via Guido Rossa, n. 29, in Catasto al foglio 14, particella 1179, sub 3, l'immobile citato risulta essere occupato dal Sig. [redacted], nato [redacted]

QUARTO LOTTO:

Box Auto sito in Rionero in Vulture (PZ), in Via Guido Rossa, n. 29, in Catasto al foglio 14, particella 1179, sub 4, l'immobile citato risulta essere occupato dal [redacted]

QUINTO LOTTO:

Box Auto sito in Rionero in Vulture (PZ), in Via Guido Rossa, n. 29, in Catasto al foglio 14, particella 1179, sub 5, l'immobile citato risulta essere occupato dal [redacted]

SESTO LOTTO:

Box Auto sito in Rionero in Vulture (PZ), in Via Guido Rossa, n. 29, in Catasto al foglio 14, particella 1179, sub 6, l'immobile citato risulta occupato dagli [redacted]

SETTIMO LOTTO:

Cantina sita in Rionero in Vulture (PZ), in Via Guido Rossa, n. 29, in Catasto al foglio 14, particella 1180, l'immobile citato risulta essere occupato dal [redacted]

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

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

a) **verificare la pendenza di altre procedure esecutive relative ai medesimi beni pignorati, riferendo lo stato delle stesse.**
Nel caso in cui sia ancora pendente precedente procedura espropriativa, l'esperto ne darà immediata segnalazione al giudice dell'esecuzione al fine dell'adozione dei provvedimenti opportuni relativi alla riunione;

b) **verificare la pendenza di procedimenti giudiziali civili relativi ai medesimi beni pignorati, acquisendo copia dell'atto introduttivo e riferendo circa lo stato del detto procedimento, la documentazione così acquisita sarà allegata alla relazione;**
c) **acquisire copia di eventuale provvedimento giudiziale di assegnazione al coniuge della casa coniugale;**
d) **acquisire copia di provvedimenti impositivi di vincoli storico-artistici;**
e) **verificare – per gli immobili per i quali sia esistente un condominio – l'esistenza di regolamento condominiale e la eventuale trascrizione dello stesso;**
f) **acquisire copia degli atti impositivi di servitù sul bene pignorato eventualmente risultanti dai Registri Immobiliari.**
In particolare, nell'ipotesi in cui sul bene risultino essere stati eseguiti provvedimenti di sequestro penale, l'esperto acquisirà la relativa documentazione presso gli uffici competenti, depositando copia del provvedimento e del verbale di esecuzione del sequestro, informandone tempestivamente il G.E. per l'adozione dei provvedimenti circa il prosieguo delle operazioni di stima.
In risposta al presente quesito, l'esperto deve inoltre indicare in sezioni separate gli oneri ed i vincoli che restano a carico dell'acquirente e quelli che sono invece cancellati o comunque regolarizzati nel contesto della procedura.
In particolare, l'esperto indicherà:
SEZIONE A: Oneri e vincoli a carico dell'acquirente.
Tra questi si segnalano in linea di principio:
Domande giudiziali; Atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura; Convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge; Altri pesi o limitazioni d'uso, anche di natura condominiale; Provvedimenti di imposizione di vincoli storico-artistici e di altro tipo.
SEZIONE B: Oneri e vincoli cancellati o comunque regolarizzati nel contesto della procedura.
Tra questi si segnalano:
Iscrizioni ipotecarie; Pignoramenti ed altre trascrizioni pregiudizievoli; Difformità urbanistico-edilizie; Difformità Catastali.

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

- **TRASCRIZIONE DI PIGNORAMENTO** atto del 13/01/1995, rep. 9896, trascritto ai nn. 1232/1096 il 20 febbraio 1995, notificato dall'Ufficiale Giudiziario Corte dell'ex Tribunale di Melfi, atto esecutivo e cautelare a favore di [redacted] – gravante sui beni in oggetto, rinnovato il 19/01/2015 ai nn. 832/728
- Non sono presenti provvedimenti impositivi derivanti da vincoli storico-artistici;
- non sono presenti provvedimenti impositivi derivanti da Piano Regolatore e di qualsiasi natura;

QUESITO n. 9: verificare se i beni pignorati ricadano su suolo demaniale.
L'esperto deve procedere alla verifica se i beni pignorati ricadano su suolo demaniale, precisando se vi sia stato provvedimento di declassamento o se sia in corso la pratica per lo stesso.

Dall'esame della documentazione depositata agli atti, dai dati di trascrizione del pignoramento di cui è procedimento e dalle ricerche effettuate presso i Registri dell'Agenzia del Demanio, non risulta che i beni pignorati, ubicati nel Comune di Rionero in Vulture (PZ), alla Via Guido Rossa, n. 29, in Catasto Fabbricati al foglio 14, Particella 1179, Sub 1-2-3-4-5-6 e foglio 14, Particella 1180, ricadano su un suolo demaniale.

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

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

Dall'esame della documentazione depositata agli atti, dai dati di trascrizione del pignoramento di cui è procedimento, dalle ricerche effettuate presso gli Uffici del Registro dell'Agenzia delle Entrate, e nello specifico presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari, a seguito di Ispezione Ipotecaria e dalla Documentazione in Atti della procedura 4/1995 R.G.E., non risulta che i beni pignorati siano gravati da alcun censo, livello ed alcun tipo di uso civico pertanto risulta che il debitore pignorato, il [redacted] esercita il suo diritto sui beni in quanto proprietario degli stessi.

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

L'esperto deve fornire ogni informazione concernente:
- l'importo annuo delle spese fisse di gestione o manutenzione;
- eventuali spese straordinarie già deliberate ma non ancora scadute;
- eventuali spese condominiali scadute non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia;
- eventuali procedimenti giudiziari in corso relativi al cespite pignorato.

Dall'esame della documentazione depositata agli atti, dalle ricerche effettuate presso gli Uffici del Registro dell'Agenzia delle Entrate e presso la [redacted]

[redacted] amministratore Pro-Tempore del Condominio [redacted] di cui fanno parte i beni immobili al foglio 14, particella 1179, Sub 1-2-3-4-5-6 e foglio 14, particella 1180, gli stessi beni oggetto della procedura 4/1995 R.G.E. sono parte integrante, risulta che:

- La gestione del Condominio di Via Guido Rossa, n. 29, è stata affidata all'amministratore di Condominio Pro-Tempore [redacted];
- Esiste un regolamento condominiale regolarmente approvato dai condomini;
- Non sono presenti spese straordinarie deliberate;
- Alla data odierna gli occupanti degli immobili sono in regola con le con le quote ordinarie;
- non sono presenti procedimenti giudiziali civili relativi al cespite pignorato oltre quelli citati nel **quesito 8**.

A tal fine si allega alla presente, dichiarazione amministratore Pro-Tempore del Condominio [redacted]

QUESITO n. 12: procedere alla valutazione dei beni.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Come valore di partenza per effettuare la stima dei beni, si è preso come riferimento, le quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate oltre ad acquisire le dovute informazioni dai borsini immobiliari e le pubblicazioni delle Agenzie Immobiliari, riferite al Comune di Rionero in Vulture (PZ).

A tal fine si allega alla presente, copia della quotazione immobiliari.

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

VALORE PRIMO LOTTO:

Il valore di mercato attuale del lotto è quindi determinato moltiplicando la superficie di ciascun bene per il rispettivo prezzo unitario, per il Box Auto di Via Guido Rossa al Piano

Terra è stato attribuito il più probabile valore di mercato nella misura di **€/mq 600,00** sulla scorta di indagini di mercato effettuate presso l'agenzia delle entrate per immobili simili a quello oggetto della presente, il tutto come da tabella che segue:

Valore del Box Auto ubicato a Rionero in Vulture (PZ), in Via Guido Rossa, n. 29.						
Foglio	**Particella**	**Sub**	**Descrizione**	**Sup. Commerciale mq**	**Valore al mq**	**Valore totale**
14	1179	1	Box Auto Piano Terra	39,50	€ 600,00	€ 23.700,00
					Totale Valore Immobile	**€ 23.700,00**

Per un totale complessivo del PRIMO LOTTO di:

EURO 23.700,00 (Euro ventitremilasettecento,00)

Da una attenta analisi e ricerca delle quotazioni immobiliari, precedentemente citate, degli immobili aventi le stesse caratteristiche del Box Auto **sito a Rionero in Vulture (PZ), alla Via Guido Rossa, n. 29,** si ritiene equo e giusto stimare come canone locativo mensile, per l'immobile oggetto di pignoramento, tenuto conto della metratura, dell'esposizione e delle rifiniture ad oggi un valore pari a: **€/mq x mese € 1,50** per il Box Auto al Piano Terra il tutto come da tabella che segue:

Valore di Locazione del Box Auto ubicato a Rionero in Vulture (PZ), in Via Guido Rossa, n. 29.						
Foglio	**Particella**	**Sub**	**Descrizione**	**Superficie commerciale mq**	**Valore €/mq x mese**	**Canone mensile**
14	1179	1	Box Auto Piano Terra	39,50	€ 1,50	€ 59,25
					Totale canone mensile di Locazione	**€ 59,25**

VALORE SECONDO LOTTO:

Il valore di mercato attuale del lotto è quindi determinato moltiplicando la superficie di ciascun bene per il rispettivo prezzo unitario, per il Box Auto di Via Guido Rossa al Piano Terra è stato attribuito il più probabile valore di mercato nella misura di **€/mq 600,00**, per il Locale Cantina al piano interrato il valore di **€/mq 300,00**, sulla scorta di indagini di mercato effettuate presso l'agenzia delle entrate per immobili simili a quello oggetto della presente, il tutto come da tabella che segue:

Valore del Box Auto ubicato a Rionero in Vulture (PZ), in Via Guido Rossa, n. 29.						
Foglio	**Particella**	**Sub**	**Descrizione**	**Sup. Commerciale mq**	**Valore al mq**	**Valore totale**
14	1179	2	Box Auto Piano Terra	19,50	€ 600,00	€ 11.700,00
14	1179	2	Locale Cantina Interrato	19,50	€ 300,00	€ 5.850,00
Oneri Sanatoria					A detrarre	€ -3.000,00
					Totale Valore Immobile	**€ 14.550,00**

Per un totale complessivo del SECONDO LOTTO di:

EURO 14.550,00 (Euro quattordicimilacinquecentocinquanta,00)

Da una attenta analisi e ricerca delle quotazioni immobiliari, precedentemente citate, degli immobili aventi le stesse caratteristiche del Box Auto **sito a Rionero in Vulture (PZ), alla Via Guido Rossa, n. 29,** si ritiene equo e giusto stimare come canone locativo mensile, per l'immobile oggetto di pignoramento, tenuto conto della metratura, dell'esposizione e delle rifiniture ad oggi un valore pari a: **€/mq x mese € 1,50** per il Box Auto al Piano Terra il tutto come da tabella che segue:

Valore di Locazione del Box Auto ubicato a Rionero in Vulture (PZ), in Via Guido Rossa, n. 29.						
Foglio	**Particella**	**Sub**	**Descrizione**	**Superficie commerciale mq**	**Valore €/mq x mese**	**Canone mensile**
14	1179	2	Box Auto Piano Terra	19,50	€ 1,50	€ 29,25
					Totale canone mensile di Locazione	**€ 29,25**

VALORE TERZO LOTTO:

Il valore di mercato attuale del lotto è quindi determinato moltiplicando la superficie di ciascun bene per il rispettivo prezzo unitario, per il Box Auto di Via Guido Rossa al Piano Terra è stato attribuito il più probabile valore di mercato nella misura di **€/mq 600,00** sulla scorta di indagini di mercato effettuate presso l'agenzia delle entrate per immobili simili a quello oggetto della presente, il tutto come da tabella che segue:

Valore del Box Auto ubicato a Rionero in Vulture (PZ), in Via Guido Rossa, n. 29.						
Foglio	**Particella**	**Sub**	**Descrizione**	**Sup. Commerciale mq**	**Valore al mq**	**Valore totale**
14	1179	3	Box Auto Piano Terra	19,05	€ 600,00	€ 11.430,00
					Totale Valore Immobile	**€ 11.430,00**

Per un totale complessivo del TERZO LOTTO di:

EURO 11.430,00 (Euro undicimilaquattrocentotrenta,00)

Da una attenta analisi e ricerca delle quotazioni immobiliari, precedentemente citate, degli immobili aventi le stesse caratteristiche del Box Auto **sito a Rionero in Vulture (PZ), alla Via Guido Rossa, n. 29,** si ritiene equo e giusto stimare come canone locativo mensile, per l'immobile oggetto di pignoramento, tenuto conto della metratura, dell'esposizione e delle rifiniture ad oggi un valore pari a: **€/mq x mese € 1,50** per il Box Auto al Piano Terra il tutto come da tabella che segue:

Valore di Locazione del Box Auto ubicato a Rionero in Vulture (PZ), in Via Guido Rossa, n. 29.						
Foglio	**Particella**	**Sub**	**Descrizione**	**Superficie commerciale mq**	**Valore €/mq x mese**	**Canone mensile**
14	1179	3	Box Auto Piano Terra	19,05	€ 1,50	€ 28,55
					Totale canone mensile di Locazione	**€ 28,55**

VALORE QUARTO LOTTO:

Il valore di mercato attuale del lotto è quindi determinato moltiplicando la superficie di ciascun bene per il rispettivo prezzo unitario, per il Box Auto di Via Guido Rossa al Piano Terra è stato attribuito il più probabile valore di mercato nella misura di **€/mq 600,00** sulla scorta di indagini di mercato effettuate presso l'agenzia delle entrate per immobili simili a quello oggetto della presente, il tutto come da tabella che segue:

Valore del Box Auto ubicato a Rionero in Vulture (PZ), in Via Guido Rossa, n. 29.						
Foglio	**Particella**	**Sub**	**Descrizione**	**Sup. Commerciale mq**	**Valore al mq**	**Valore totale**
14	1179	4	Box Auto Piano Terra	18,35	€ 600,00	€ 11.010,00
					Totale Valore Immobile	**€ 11.010,00**

Per un totale complessivo del QUARTO LOTTO di:

EURO 11.010,00 (Euro undicimiladieci,00)

Da una attenta analisi e ricerca delle quotazioni immobiliari, precedentemente citate, degli immobili aventi le stesse caratteristiche del Box Auto **sito a Rionero in Vulture (PZ), alla Via Guido Rossa, n. 29,** si ritiene equo e giusto stimare come canone locativo mensile, per l'immobile oggetto di pignoramento, tenuto conto della metratura, dell'esposizione e delle rifiniture ad oggi un valore pari a: **€/mq x mese € 1,50** per il Box Auto al Piano Terra il tutto come da tabella che segue:

Valore di Locazione del Box Auto ubicato a Rionero in Vulture (PZ), in Via Guido Rossa, n. 29.						
Foglio	**Particella**	**Sub**	**Descrizione**	**Superficie commerciale mq**	**Valore €/mq x mese**	**Canone mensile**
14	1179	4	Box Auto Piano Terra	18,35	€ 1,50	€ 27,50
				Totale canone mensile di Locazione		**€ 27,50**

VALORE QUINTO LOTTO:

Il valore di mercato attuale del lotto è quindi determinato moltiplicando la superficie di ciascun bene per il rispettivo prezzo unitario, per il Box Auto di Via Guido Rossa al Piano Terra è stato attribuito il più probabile valore di mercato nella misura di **€/mq 600,00** sulla scorta di indagini di mercato effettuate presso l'agenzia delle entrate per immobili simili a quello oggetto della presente, il tutto come da tabella che segue:

Valore del Box Auto ubicato a Rionero in Vulture (PZ), in Via Guido Rossa, n. 29.						
Foglio	**Particella**	**Sub**	**Descrizione**	**Sup. Commerciale mq**	**Valore al mq**	**Valore totale**
14	1179	5	Box Auto Piano Terra	18,50	€ 600,00	€ 11.100,00
					Totale Valore Immobile	**€ 11.100,00**

Per un totale complessivo del QUINTO LOTTO di:

EURO 11.100,00 (Euro undicimilacento,00)

Da una attenta analisi e ricerca delle quotazioni immobiliari, precedentemente citate, degli immobili aventi le stesse caratteristiche del Box Auto **sito a Rionero in Vulture (PZ), alla**

Via Guido Rossa, n. 29, si ritiene equo e giusto stimare come canone locativo mensile, per l'immobile oggetto di pignoramento, tenuto conto della metratura, dell'esposizione e delle rifiniture ad oggi un valore pari a: **€/mq x mese € 1,50** per il Box Auto al Piano Terra il tutto come da tabella che segue:

Valore di Locazione del Box Auto ubicato a Rionero in Vulture (PZ), in Via Guido Rossa, n. 29.						
Foglio	**Particella**	**Sub**	**Descrizione**	**Superficie commerciale mq**	**Valore €/mq x mese**	**Canone mensile**
14	1179	5	Box Auto Piano Terra	18,50	€ 1,50	€ 27,75
				Totale canone mensile di Locazione		**€ 27,75**

VALORE SESTO LOTTO:

Il valore di mercato attuale del lotto è quindi determinato moltiplicando la superficie di ciascun bene per il rispettivo prezzo unitario, per il Box Auto di Via Guido Rossa al Piano Terra è stato attribuito il più probabile valore di mercato nella misura di **€/mq 600,00** sulla scorta di indagini di mercato effettuate presso l'agenzia delle entrate per immobili simili a quello oggetto della presente, il tutto come da tabella che segue:

Valore del Box Auto ubicato a Rionero in Vulture (PZ), in Via Guido Rossa, n. 29.						
Foglio	**Particella**	**Sub**	**Descrizione**	**Sup. Commerciale mq**	**Valore al mq**	**Valore totale**
14	1179	6	Box Auto Piano Terra	26,35	€ 600,00	€ 15.810,00
					Totale Valore Immobile	**€ 15.810,00**

Per un totale complessivo del SESTO LOTTO di:

EURO 15.810,00 (Euro quindicimilaottocentodieci,00)

Da una attenta analisi e ricerca delle quotazioni immobiliari, precedentemente citate, degli immobili aventi le stesse caratteristiche del Box Auto **sito a Rionero in Vulture (PZ), alla Via Guido Rossa, n. 29,** si ritiene equo e giusto stimare come canone locativo mensile, per l'immobile oggetto di pignoramento, tenuto conto della metratura, dell'esposizione e delle rifiniture ad oggi un valore pari a: **€/mq x mese € 1,50** per il Box Auto al Piano Terra il tutto come da tabella che segue:

Valore di Locazione del Box Auto ubicato a Rionero in Vulture (PZ), in Via Guido Rossa, n. 29.						
Foglio	**Particella**	**Sub**	**Descrizione**	**Superficie commerciale mq**	**Valore €/mq x mese**	**Canone mensile**
14	1179	6	Box Auto Piano Terra	26,35	€ 1,50	€ 39,50
				Totale canone mensile di Locazione		**€ 39,50**

VALORE SETTIMO LOTTO:

Il valore di mercato attuale del lotto è quindi determinato moltiplicando la superficie di ciascun bene per il rispettivo prezzo unitario, per la Cantina di Via Guido Rossa al Piano Terra è stato attribuito il più probabile valore di mercato nella misura di **€/mq 300,00** sulla scorta di indagini di mercato effettuate presso l'agenzia delle entrate per immobili simili a quello oggetto della presente, il tutto come da tabella che segue:

Valore della Cantina ubicata a Rionero in Vulture (PZ), in Via Guido Rossa, n. 29.						
Foglio	**Particella**	**Sub**	**Descrizione**	**Sup. Commerciale mq**	**Valore al mq**	**Valore totale**
14	1180	//	Cantina Piano Interrato	11,90	€ 300,00	€ 3.570,00
					Totale Valore Immobile	**€ 3.570,00**

Per un totale complessivo del SETTIMO LOTTO di:

EURO 3.570,00 (Euro tremilacinquecentosettanta,00)

Da una attenta analisi e ricerca delle quotazioni immobiliari, precedentemente citate, degli immobili aventi le stesse caratteristiche della Cantina **sita a Rionero in Vulture (PZ), alla Via Guido Rossa, n. 29,** si ritiene equo e giusto stimare come canone locativo mensile, per l'immobile oggetto di pignoramento, tenuto conto della metratura, dell'esposizione e delle rifiniture ad oggi un valore pari a: **€/mq x mese € 0,75** per la Cantina al Piano Terra il tutto come da tabella che segue:

Valore di Locazione del Box Auto ubicato a Rionero in Vulture (PZ), in Via Guido Rossa, n. 29.						
Foglio	**Particella**	**Sub**	**Descrizione**	**Superficie commerciale mq**	**Valore €/mq x mese**	**Canone mensile**
14	1180	//	Cantina Piano Terra	11,90	€ 0,75	€ 8,90
				Totale canone mensile di Locazione		**€ 8,90**

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

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

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

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

I beni pignorati ubicati nel Comune di Rionero in Vulture e di seguito suddivisi:

PRIMO LOTTO:

- foglio 14, particelle 1179, sub 1 [redacted] (Diritti da Verificare); [redacted] (Diritti da Verificare); [redacted] (Diritti da Verificare); [redacted] (Diritti da Verificare); [redacted] (Diritti da Verificare); [redacted] (Diritti da Verificare); [redacted] (Diritti da Verificare); [redacted] (Diritti da Verificare); [redacted] (Diritti da Verificare); [redacted] (Diritti da Verificare);

SECONDO LOTTO:

- foglio 14, particelle 1179, sub 2 [redacted] (Diritti da Verificare); [redacted] (Diritti da Verificare); [redacted] (Diritti da Verificare); [redacted] (Diritti da Verificare); [redacted] (Diritti da Verificare); [redacted] (Diritti da Verificare); [redacted] (Diritti da Verificare); [redacted] (Diritti da Verificare); [redacted] (Diritti da Verificare); [redacted] (Diritti da Verificare);

TERZO LOTTO:

- foglio 14, particelle 1179, sub 3 [redacted] (Diritti da Verificare); [redacted] (Diritti da Verificare); [redacted] (Diritti da Verificare); [redacted] (Diritti da Verificare); [redacted] (Diritti da Verificare); [redacted] (Diritti da Verificare);

[redacted] (Diritti da Verificare); [redacted] (Diritti da Verificare); [redacted] (Diritti da Verificare); [redacted] (Diritti da Verificare);

QUARTO LOTTO:

- foglio 14, particelle 1179, sub 4 [redacted] (Diritti da Verificare); [redacted] (Diritti da Verificare); [redacted] (Diritti da Verificare); [redacted] (Diritti da Verificare); [redacted] (Diritti da Verificare); [redacted] (Diritti da Verificare); [redacted] (Diritti da Verificare); [redacted] (Diritti da Verificare); [redacted] (Diritti da Verificare); [redacted] (Diritti da Verificare);

QUINTO LOTTO:

- foglio 14, particelle 1179, sub 5 [redacted] (Diritti da Verificare); [redacted] (Diritti da Verificare); [redacted] (Diritti da Verificare); [redacted] (Diritti da Verificare); [redacted] (Diritti da Verificare); [redacted] (Diritti da Verificare); [redacted] (Diritti da Verificare); [redacted] (Diritti da Verificare); [redacted] (Diritti da Verificare); [redacted] (Diritti da Verificare);

SESTO LOTTO:

- foglio 14, particelle 1179, sub 6 [redacted] per la Quota di Proprieta 1/3; [redacted] per la Quota di Proprieta 1/3; [redacted] per la [redacted];

SETTIMO LOTTO:

- foglio 14, particelle 1180, [redacted] (Diritti da Verificare); [redacted]; [redacted] (Diritti da Verificare); [redacted] (Diritti da Verificare); [redacted] (Diritti da Verificare); [redacted] (Diritti da Verificare); [redacted] (Diritti da Verificare); [redacted] (Diritti da Verificare); [redacted] (Diritti da Verificare); [redacted] (Diritti da Verificare); [redacted] (Diritti da Verificare); [redacted]

[redacted] [redacted] (Diritti da Verificare); [redacted] [redacted] (Diritti da Verificare);

Gli immobili pignorati cosi come strutturati nei vari lotti non sono divisibili.

QUESITO n. 14: acquisire le certificazioni di stato civile, dell'ufficio anagrafe e della Camera di Commercio e precisare il regime patrimoniale in caso di matrimonio.
In risposta al presente quesito, l'esperto stimatore deve anzitutto indicare la residenza anagrafica del debitore esecutato alla data del pignoramento, nonché alla data attuale, acquisendo e depositando certificato di residenza storico rilasciato dal competente ufficio comunale.

Dalle ricerche effettuate e dall'acquisizione dei Certificati rilasciati dall'Ufficio Anagrafe del Comune di Rionero in Vulture (PZ) risulta che:

- Dal Certificato di Residenza Storico, rilasciato dal competente Ufficio Anagrafe del Comune di Rionero in Vulture (PZ), risulta che l'esecutate Sig. [redacted], **alla data del pignoramento (13/01/1995)**, risiedeva nel Comune di Rionero in Vulture (PZ) in [redacted]
- Dal Certificato di Residenza, rilasciato dal competente Ufficio Anagrafe del Comune di Potenza (PZ), risulta che l'esecutate [redacted], **alla data odierna**, risiede nel Comune di Rionero in Vulture (PZ) [redacted]
- Dal Certificato di Residenza Storico, rilasciato dal competente Ufficio Anagrafe del Comune di Rionero in Vulture (PZ), risulta che l'esecutate Sig. [redacted], è iscritto all'anagrafe della popolazione residente in Rionero in Vulture (PZ) [redacted] **(nascita) ad oggi**;
- Dal Certificato di Matrimonio, rilasciato dal competente Ufficio Anagrafe del Comune di Rionero in Vulture (PZ), risulta che l'esecutate [redacted], il [redacted] ha contratto matrimonio con la [redacted], nata il [redacted] a [redacted] ([redacted]
  Con Atto del Notaio [redacted] ai sensi dell'art. 162 del C.C., hanno scelto il regime di separazione dei beni.

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

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

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

Pietragalla (PZ), Dicembre 2025

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

