

Geom. Antonino LORUSSO
Via L. Braille, 4 – 85100 Potenza
Tel/Fax: 0971.47.02.56 - Cell. 335.72.56.146
antoninolorusso@yahoo.it
antonino.lorusso@geopec.it

TRIBUNALE DI POTENZA

SEZIONE CIVILE

ESECUZIONE IMMOBILIARE: N. 75/2022 R.G.E.

GIUDICE DELL'ESECUZIONE: DOTT.SSA ANNACHIARA DI PAOLO

CREDITORE: AMCO S.P.A. "AMCO – ASSET MANAGEMENT COMPANY"

PER ESSA LA MANDATARIA FIRE S.P.A.

DEBITORE: Omissis

C.T.U.: GEOM. ANTONINO LORUSSO

RELAZIONE DI STIMA DEL C.T.U.

Il sottoscritto GEOM. ANTONINO LORUSSO iscritto al Collegio dei Geometri della Provincia di Potenza con il n. 1857 e all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Potenza al n.1459, con studio in Potenza Via Louis Braille n. 4, veniva nominato con lettera d'incarico inoltrata a mezzo P.E.C in data 21/07/2023, dalla S.V. Ill.ma, quale Consulente Tecnico d'Ufficio nella vertenza sopra indicata. **(Allegato 1)**

Procedendo all'accettazione dell'incarico nei termini di giorni dieci dall'invio della nomina, in data 27/07/2023 inoltrava a mezzo P.E.C. il giuramento di rito per l'accettazione dell'incarico di **C.T.U.** nell'esecuzione immobiliare n. 75/2022 di cui all'epigrafe. **(Allegato 2)**

Al sottoscritto veniva concesso il termine di almeno 30 giorni antecedenti all'udienza fissata per il giorno **07 febbraio 2024**, per depositare l'elaborato peritale completo dei relativi allegati e trasmetterlo al debitore ai creditori procedenti e intervenuti, dando altresì mandato all'espletamento delle

Pagina 1 di 28

PROCEDIMENTO DI ESPROPRIAZIONE IMMOBILIARE N. 75/2022



indagini, degli accertamenti e dei rilievi tecnici necessari per rispondere ai quesiti formulati.

In data 06/01/2024, considerato che in fase di redazione della perizia di stima si era reso necessario verificare ulteriore documentazione sulla regolarità edilizia dell'immobile oggetto di pignoramento, lo scrivente trasmetteva al G.E. istanza di proroga di giorni 60 (sessanta) per il deposito degli elaborati peritali, che veniva accordata in data 08/01/2024. **(Allegato 3)**

Di seguito si descrivono i quesiti formulati:

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 1/2, 1/4; ecc.) ed i beni oggetto del pignoramento... omissis ...»;

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) ... omissis ...»;

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... omissis ... »;

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: ... omissis ... »;



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 pignoramento e risalendo, a ritroso, al primo passaggio di proprietà trascritto in data antecedente di venti anni alla trascrizione del pignoramento... omissis ... »

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, ... omissis ... »

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, ...omissis ... »;

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, ... omissis ... »;

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 ... omissis ... »;

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 ... omissis ... »;

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: ... omissis ... »;



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 ... omissis ... »;

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. omissis ... »;

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, ... omissis ... »;

«« ... »»

Alla luce di quanto sopra, lo scrivente ha esaminato la documentazione esistente nel fascicolo di **Pignoramento immobiliare** depositato presso la Cancelleria del Tribunale di Potenza in data **13/09/2022** e trascritto all'Agenzia Entrate - Ufficio Provinciale di Potenza - Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 26/09/2022 al Reg. Gen. n. 14610 e Reg. Part. n. 12366, dove veniva iscritta Ipoteca Giudiziale derivante da Atto di Pignoramento Immobili a favore di **AMCO S.P.A. "AMCO – ASSET MANAGEMENT COMPANY"**, CON SEDE A NAPOLI **COD. FISC. 05828330638**. **(Allegato 4)**

Esaminata la documentazione ex art. 567 c.p.c. si è verificato che il bene pignorati è quello riportato nella documentazione ipocatastale depositata nel fascicolo dell'esecuzione dallo Studio Legale **Avv. ANGELO ALBERTO**



MARTORANO data **21/10/2022**, con certificazione Notarile sostitutiva dalla **DOTT.SSA GIULIA BARBAGALLO** Notaio in Palermo, iscritto presso il Collegio Notarile dei Distretti Riuniti di Palermo e Termini Imerese, con cui ha dimostrato nel ventennio antecedente al pignoramento, la provenienza della proprietà del seguente bene ubicato nel Comune di **Potenza (PZ)**:

- **Locale Commerciale**, sito in Potenza (PZ), alla via Sabbioneta, n. 45-46 Piano T., *consito al N.C.E.U. del Comune di Potenza (PZ) al Foglio 46 particella n. 970, sub 15*, categoria C/1, classe 3, consistenza mq 70, Superficie Catastale. mq. 78,00 - Rendita €. 520,59.

L'immobile sopra descritto, alla data del pignoramento era di proprietà, per i diritti di **1/1 sulla piena proprietà della Omissis**

, *omissis*

omissis .

Il bene oggetto di stima sopra riportato, che fa parte di un fabbricato condominiale, è pervenuto all'esecutata per la **quota di 1/2**, sull'acquisto della piena proprietà effettuata unitamente al marito sig. **Omissis**

Omissis "in regime di comunione legale" con atto di compravendita a rogito del **Notaio GIOVANNI GIULIANI** in data 01/07/1985 dalla società **Omissis** ;

poi successivamente, l'ulteriore **quota di 1/2**, a seguito di donazione accetta da parte del marito sig. **Omissis** a rogito del

Notaio ANTONIO POLOSA in data 26/10/2000 – Rep. n. 51560.

Non risulta depositato nella procedura l'estratto catastale storico.

Il bene sopra riportato, che fa parte del pignoramento immobiliare, corrisponde a quello esistente in loco e si identifica sia nella certificazione



ipocatastale che nell'iscrizione ipotecaria in favore AMCO S.P.A. "AMCO - ASSET MANAGEMENT COMPANY", CON SEDE A NAPOLI Codice Fiscale 05828330638, quale creditore procedente. (Allegato 5)

Tutto quanto sopra premesso si è redatta la sotto estesa perizia.

VERBALE DI VISITA E SOPRALLUOGO

Al fine di espletare nel migliore dei modi il mandato, ho provveduto preliminarmente all'esecuzione di tutte quelle operazioni e attività tecnico/amministrative (accesso al Catasto, alla Conservatoria dei Registri Immobiliari, al Comune, ecc.) necessarie al compimento dell'incarico affidatomi.

Successivamente veniva concordato, con l'AVV. ALESSANDRA MAZZOLA, in qualità di Custode Giudiziario il sopralluogo di primo accesso presso gli immobili pignorati, fissato poi per il **giorno 23/08/2023**.

La visita veniva effettuata il giorno stabilito alle **ore 10:10**, presso l'unità immobiliare oggetto di perizia, sita nel Comune di Potenza (PZ) alla via Sabbioneta al civico 45-46 ed ubicata al Piano terra dell'edificio condominiale di cui fa parte.

In tale sopralluogo il sottoscritto CTU, alla presenza *Omissis* *Omissis*, che occupa l'immobile oggetto del pignoramento, dell'*Omissis*, intervenuto per l'esecutata, e del Custode Giudiziario l'AVV. ALESSANDRA MAZZOLA, ha potuto esaminare sia l'esterno del fabbricato che l'interno dell'U.I., visionando nel complesso il locale. Alla presenza degli intervenuti, esaminando l'immobile oggetto di perizia, si è proceduto alla verifica della corrispondenza Catastale, delle



condizioni d'uso e dello stato di manutenzione di tutti gli ambienti, terminando con un rilievo fotografico.

Le operazioni peritali relative al primo ed unico sopralluogo, venivano **concluse alle ore 11:35 del 23/08/2023**, a seguito delle quali si è redatto il relativo verbale. **(Allegato 6)**

Dalla verifica della documentazione e dai controlli effettuati in loco, lo stato dei luoghi dei beni di proprietà del debitore, risulta rispondente a quanto riportato in Catasto Fabbricati, nel foglio di mappa n. 46 del Comune di Potenza (PZ), particella 970, subalterno 15, in Via Sabbioneta al civico 45 e 46, Piano Terra.

Al fine dell'esatta rispondenza degli immobili riportati nell'atto di pignoramento, si allegano la visura catastale e l'estratto della mappa catastale dell'immobile in cui è allocata l'u.i. oggetto di stima. **(Allegati 7 e 8)**

Si è proceduto di conseguenza alla verifica presso gli archivi dei competenti Uffici Comunali, dell'esistenza delle autorizzazioni edilizie rilasciate per la costruzione del fabbricato condominiale e per l'attuale conformazione dell'unità immobiliare oggetto di valutazione.

In data 27/01/2024 si inoltra tramite PEC la richiesta di accesso agli atti c/o l'Ufficio Tecnico del **Comune di Potenza (PZ)**, per esaminare le pratiche Edilizie riferite alla costruzione del fabbricato di cui fa parte l'unità immobiliare oggetto di pignoramento, in particolare delle autorizzazioni edilizie originarie e delle successive varianti rilasciate. **(Allegato 9)**

Lo scrivente in data **22/02/2024** riceveva dall'ufficio Tecnico del Comune di Potenza, copia della pratica edilizia originariamente rilasciata per la costruzione del fabbricato di cui fa parte l'immobile di che trattasi e dei



grafici di progetto, oltre che delle successive varianti susseguitesi alla concessione originaria. **(Allegati 10 e 11)**

Al termine delle indagini eseguite, dei sopralluoghi, degli accertamenti e delle ispezioni esperite, si è proceduto alla redazione della seguente perizia, dando risposta a tutti i quesiti posti, così come di seguito indicati.

RISPOSTE AI QUESITI

RISPOSTA AL 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 1/2, 1/4; ecc.) ed i **beni oggetto del pignoramento.***

Il bene riportato nell'atto di pignoramento è di proprietà della esecutata, ed è ubicato nel Comune di Potenza (PZ) alla Via Sabbioneta nn. 45 e 46, e censita in Catasto Fabbricati di detto comune al foglio 46 particella 970, subalterno 15, Piano Terra.

Il bene oggetto di perizia, per l'intero è di proprietà della *Omissis* avente Cod. Fisc. *Omissis*, la piena proprietà corrisponde infatti a quanto trascritto in suo favore, per la **quota di 1/2** con atto di compravendita redatto **dal Notaio GIOVANNI GIULIANI** in data 01/07/1985 e per la **quota di 1/2** con atto di donazione accetta redatto dal **Notaio ANTONIO POLOSA** in data 26/10/2000.

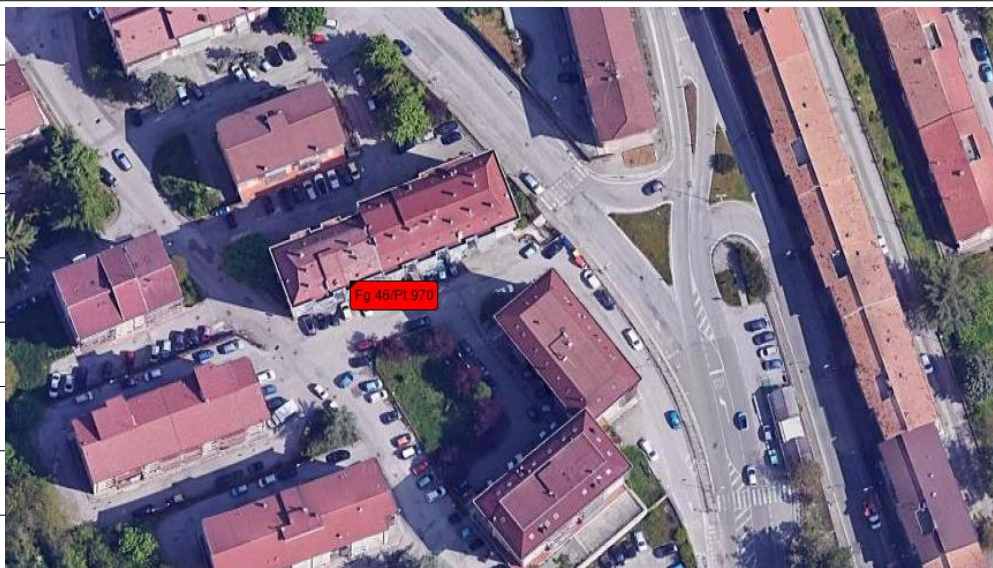
Dal sopralluogo effettuato, esaminati gli atti e sulla base delle caratteristiche e posizione del bene pignorato, si è valutata l'opportunità e la



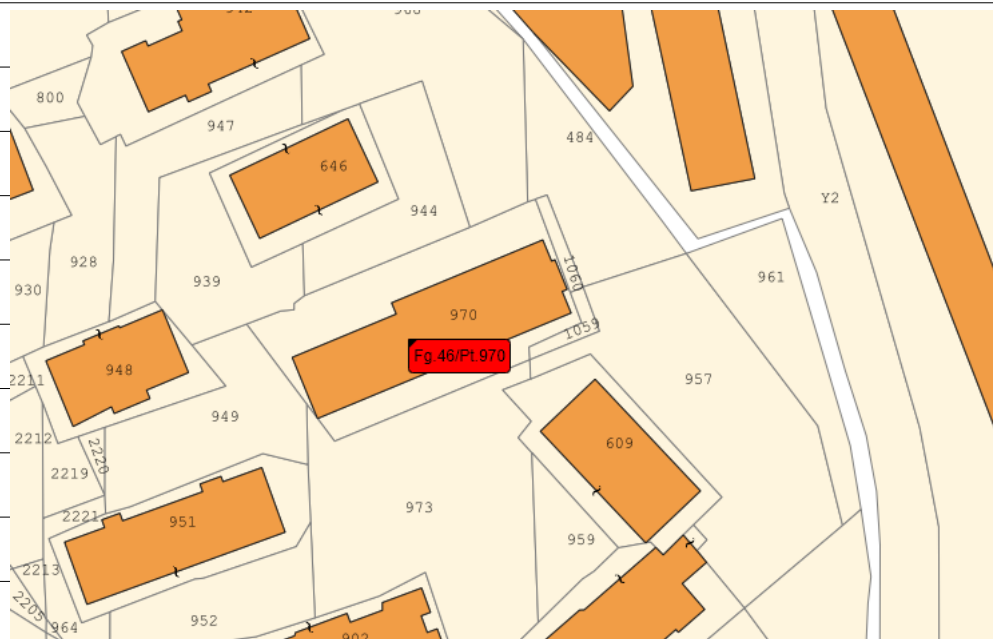
convenienza di procedere nella formazione di un **Unico Lotto**, in modo da rendere maggiormente proponibile l'immobile sul mercato immobiliare.

Ai fini dell'esatta individuazione dell'immobile oggetto del pignoramento si allega planimetria dei luoghi. (**Allegati 12 e 13**)

ORTOFOTO COMUNE DI POTENZA (PZ) " VIA SABBIONETA N. 45-46"



STRALCIO PLANIMETRIA CATASTALE Foglio 46 Part. 970



Il bene oggetto del presente procedimento espropriativo n. 75/2022 del R.G.E, pendente presso il Tribunale di Potenza, ubicato nel Comune di Potenza (PZ) alla *Via Sabbioneta ai nn. 45-46*, sulla base delle caratteristiche edilizie ed ubicazione, costituirà un **UNICO LOTTO**, in quanto risultante in tale forma proponibile sul mercato immobiliare.

«« ... »»

RISPOSTA AL 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) ... omissis ...»;

L'unità immobiliare di cui alla presente perizia, che forma il **LOTTO UNICO** oggetto di valutazione, si trova al civico n. 45-46 di Via Sabbioneta, nella zona espansiva nel Comune di Potenza (PZ) ed è censito in Catasto Fabbricati di detto Comune al **foglio 46, particella 970, sub 15 - Piano T.**

L'unità Immobiliare è situata al piano terra di un fabbricato condominiale, l'accesso avviene direttamente dall'esterno non usufruendo della scala condominiale, si compone di un unico locale oltre agli accessori con destinazione d'uso a Commerciale.

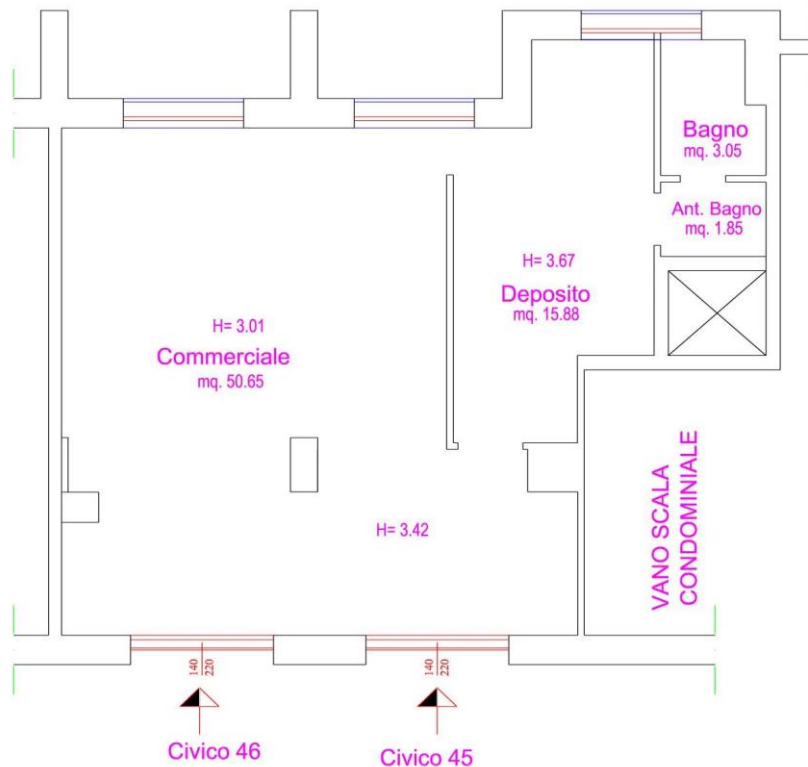
Lo stato di manutenzione del fabbricato è ottimo per cui non necessita di lavori urgenti, lo stesso è costituito da una struttura in c.a. avente tamponature e tramezzi in laterizio intonacati e tinteggiati.

L'U.I. gode delle parti comuni quali muri, copertura, e porticato, gli



ambienti all'interno risultano intonacati e tinteggiati, sono dotati di pavimenti, rivestimenti, sanitari e porte interne, impianti elettrico e termico e degli infissi esterni corredati di avvolgibili, il tutto risulta in buono stato di manutenzione, l'altezza del locale all'interno è pari a mt. 3,40.

Si rappresenta che l'unità immobiliare non risulta dotato dell'Attestazione di Prestazione Energetica, il sottoscritto provvederà a redigere detta attestazione ed a depositarla nel fascicolo della presente procedura espropriativa qualora venga richiesto. Di seguito si illustra la pianta dello stato di fatto dell'appartamento oggetto dell'espropriazione specificando che la stessa non è perfettamente corrispondente a quanto riportato nella planimetria U.I. nel N.C.E.U. al foglio 46 particella 970 sub 15, per l'avvenuta realizzazione di un muro divisorio in cartongesso, di seguito la pianta del locale:



DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA





«« ... »»

RISPOSTA AL QUESITO N. 3: procedere alla identificazione catastale del bene pignorato.

L'esperto deve procedere all'identificazione catastale dei beni pignorati per ciascun lotto.

Il bene oggetto della presente perizia che forma il **LOTTO UNICO** costituente la procedura espropriativa, ricade nel Comune di Potenza alla Via Sabbioneta n. 45-46, per la risposta al quesito formulato, si è provveduto all'acquisizione dell'**estratto catastale storico (Allegato 14)** e della **planimetria corrispondente all'U.I.U. (Allegato 15)**, "aggiornati all'attualità" da cui risulta che la particella risulta costituita in data

Pagina 13 di 28

PROCEDIMENTO DI ESPROPRIAZIONE IMMOBILIARE N. 75/2022



30/06/1987 a seguito di iscrizione derivate da impianto meccanografico, correlata al mappale terreni: - Foglio 46 - Particella 970 - sub 15, accatastato con la categoria C1 (Negozzi e Botteghe), successivamente a seguito di variazione del 01/01/1992, d'ufficio, ha subito variazione tariffaria ed infine, con variazione del 09/11/2015 sono stati inseriti in visura i dati di superficie per complessivi mq. 78,00. Il tutto come riscontrato dalla Visura T53970 del 21/08/2023 allegata alla presente perizia (Allegato 14).

In relazione alla situazione dello stato dei luoghi si conferma la **NON ESATTA RISPONDENZA** degli stessi a quanto indicato nella planimetria catastale da cui si evidenzia una diversa distribuzione degli spazi interni con la realizzazione di un muro in cartongesso.

In considerazione delle differenze sopra indicate, costituite essenzialmente dalla realizzazione di un muro divisorio in cartongesso di delimitazione fra la zona destinata a negozio e la zona destinata a magazzino deposito, tenuto conto che la regolarizzazione delle difformità sopra riportate comporterebbe un esborso oneroso in termini sia di sanzioni (vedi comma 5 dell'art. 6bis del D.P.R. 380/2001) che di oneri tecnici e di istruttoria oltre che di aggiornamento catastale, si ritiene più utile proporre la rimozione del descritto muro in cartongesso per riportare allo stato originario l'unità immobiliare, stimando in € **400,00 omnicomprensivi**, i costi che dovranno essere sostenuti per la rimozione della difformità edilizia e catastale sopra indicata, tale importo viene posto a carico dell'acquirente e detratto quindi dall'importo di stima del bene.

«**« ... »**»

RISPOSTA AL QUESITO N. 4: procedere alla predisposizione di

Pagina 14 di 28

PROCEDIMENTO DI ESPROPRIAZIONE IMMOBILIARE N. 75/2022



schema sintetico-descrittivo del lotto.

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

LOTTO UNICO - piena ed intera proprietà comprensiva di ogni accessorio, accessione, pertinenze, dipendenze, con tutte le servitù attive e passive, il tutto come trovasi e come pervenuto dalla compravendita, ivi compresi il diritto proporzionale sulle parti comune del fabbricato ai sensi dell'art- 1117 del c.c.; del quale fa parte la unità immobiliare ad uso commerciale, ubicato in **Potenza (PZ)**, alla Via Sabbioneta civico 45 e 46, al piano terra; composto da ambiente ad uso commerciale con annesso bagno e anti Bagno, confina con vano scala, vano ascensore, androne di accesso, giunto di dilatazione e porticato, è riportato nel Catasto **Fabbricati del Comune di Potenza (PZ)** al **foglio 46, part. 970, sub 15**; il descritto stato dei luoghi non è perfettamente corrispondente alla planimetria catastale; vi è Concessione Edilizia di cui alla pratica n. 515 del 1980 e succ. varianti, cui sono conformi lo stato dei luoghi ad eccezione della presenza di una divisione interna da rimuovere; per l'unità immobiliare non è stato reperito il certificato di Agibilità ma risulta comunque dotata della certificazione di collaudo statico/strutturale.

PREZZO BASE euro 94'000,00

«**« ... »**»

RISPOSTA AL QUESITO N. 5: procedere alla ricostruzione dei passaggi di proprietà in relazione al bene pignorato.

L'esperto stimatore Esaminata e verificata la completezza della documentazione depositata, *deve procedere alla ricostruzione di tutti i*



passaggi di proprietà, ecc...

L'immobile oggetto di pignoramento viene identificato come segue:

➤ N.C.E.U. del Comune di Potenza (PZ), Via Sabbioneta n. 45 e 46 - intestato alla **Omissis**

Omissis di Proprietà per

l'intero, dell'U.I. riportato al **foglio 46 part. 970 sub 15**, cat. C/1, classe 3, consistenza mq 70, Superficie Catastale. mq. 78,00 - Rendita €. 520,59.

Ai fini della ricostruzione dei passaggi di proprietà intervenuti sugli immobili oggetto della procedura espropriativa, anche a seguito delle indagini esperite, si esplicita quanto segue:

✓ il fabbricato in cui insiste l'unità immobiliare oggetto di pignoramento, è stato realizzato in virtù di regolare autorizzazioni edilizie ed iscritto in catasto fabbricati in data 01/06/1983;

✓ con compravendita per atto a rogito Notar **GIOVANNI GIULIANI** del 01/07/1985, Rep. 948, trascritto a Potenza il 23/07/1985 al n. 7853 del registro particolare e al n. 6560 del R.G., l'unità immobiliare oggetto della procedura espropriativa, distinta in C.F. al foglio. 46 part. 970 sub 15, è stata venduta dalla società **Omissis**

Omissis al sig.

Omissis

Omissis coniugato in regime

di comunione legale dei beni con Omissis

✓ Successivamente a seguito della separazione dei beni, con atto del Notaio **ANTONIO POLOSA**, Rep. n. 51650 del 26/10/2000, trascritto a Potenza il 02/11/2000 al n. 14707 del registro particolare e al n. 11447

Pagina 16 di 28

PROCEDIMENTO DI ESPROPRIAZIONE IMMOBILIARE N. 75/2022



del R.G., la quota di un mezzo di detta proprietà veniva donata dal coniuge *Omissis all'Omissis*

Omissis che diviene di fatto, la proprietaria dell'intera unità immobiliare.

Negli atti di procedura presentati dal creditore procedente, in allegato all'istanza di vendita vi è la **Certificazione Ipocatastale Notarile**, dove si attesta la provenienza dei beni appartenenti all'esecutata nel ventennio anteriore alla trascrizione del pignoramento. Si allegano altresì copia degli atti notarili di provenienza oltre che dell'atto dichiarativo della separazione dei beni (**Allegati 16, 17 e 18**)

«« ... »»

RISPOSTA AL 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:

Il CTU ha richiesto all'Ufficio Tecnico del Comune di Potenza (PZ) il rilascio di copia delle autorizzazioni edilizie riferite alla realizzazione del fabbricato in cui è allocata l'unità immobiliare oggetto di procedura espropriativa.

Lo scrivente in data **22/02/2024** riceveva dall'ufficio Tecnico del Comune di Potenza (PZ), copia delle pratiche edilizie riferite all'immobile di cui trattasi e i grafici di progetto.

Il fabbricato in cui è allocata l'unità immobiliare oggetto di stima, risulta realizzato con Concessione Edilizia di cui alla pratica n. 515/1980 e succ.



variante.

In considerazione di quanto sopra riportato e visti gli elaborati tecnici dei su richiamati titoli edilizi, si conferma che lo stato dei luoghi rilevati in sede di sopralluogo, corrisponde per dimensioni e destinazioni d'uso, alle autorizzazioni edilizie rilasciate dal Comune di Potenza (vedi All. 10 e 11), eccezion fatta per la presenza di un piccolo divisorio in cartongesso di cui si è già accennato nella risposta al QUESITO N. 3, che dovrà essere rimosso a cura e spese dell'acquirente ed i cui oneri sono detratti dall'importo di stima del bene come dinnanzi descritto.

«« ... »»

RISPOSTA AL 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.

Durante il sopralluogo così come altresì rilevabile dal relativo verbale, si è preso atto che l'unità immobiliare risulta detenuta ed utilizzata dall'esecutata come deposito. A tale scopo su specifica richiesta del custode giudiziario **AVV. ALESSANDRA MAZZOLA**, si è provveduto ad esprimere parere di congruità (**Allegato 18.1**) sulla somma mensile di €. 150,00 proposta dalla Omissis, debitrice esecutata, per il versamento di una indennità a titolo di occupazione, per continuare a detenere l'immobile oggetto di stima fino alla vendita.

Lo scrivente ha ritenuto la proposta della Omissis congrua, sulla base del presupposto che l'utilizzo pur se saltuario dell'immobile con la destinazione d'uso a deposito, consente di preservare lo



stesso da fenomeni di ammaloramento oltre che garantire l'introito di una seppur contenuta indennità a beneficio della procedura espropriativa in corso, nell'attesa di una vendita definitiva.

L'unità immobiliare all'atto del sopralluogo risultava comunque priva delle utenze di luce e gas.

«« ... »»

RISPOSTA AL 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.

Per quanto riscontrato nella certificazione allegata, che dalle visure ipocatastali presso l'Agenzia dell'Entrata Ufficio Provinciale di Potenza - Servizio di Pubblicità Immobiliare, alla data del 04/05/2024, l'immobile sito nel Comune di Potenza (PZ), alla via Sabbioneta n. 45/46, piano terra, riportato in Catasto al foglio 46 part. 970 sub 15, oggetto di espropriazione immobiliare n. 75/2022, risulta gravato delle seguenti formalità pregiudizievoli (vedi allegato 5):

✓ **ISCRIZIONE n. 18071/1065 del 31/10/2013 IPOTEZA VOLONTARIA**, derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDARIO del 29/10/2013, a favore **Banca Apulia S.p.a.** con sede in San Severo (FG) c.f. 00148520711 e contro Omissis , per euro 149.400,00 di cui euro 83.000,00 per sorte capitale, durata 15 anni e 1 mese;

✓ **TRASCRIZIONE NN. 14610/12366 del 26/09/2022 derivante da Pignoramento Immobiliare Rep. n. 1362 del 02.08.2022** emesso da



UFF. GIUD. UNEP presso la Corte d'Appello di Potenza **in favore**
AMCO-ASSET MANAGEMENT COMPANY S.p.A. con sede in
Napoli c.f. 05828330638, **contro** Omissis

Omissis;

In risposta al presente quesito, l'esperto fa rilevare che il bene interessato dalla procedura esecutiva, non è soggetto ad alcun altro vincolo od oneri oltre alle formalità già citate e che gli oneri per la cancellazione del pignoramento sulla procedura immobiliare in questione restano a carico dell'acquirente.

Sezione A: Oneri a carico dell'acquirente:

Rimangono a carico dell'acquirente gli oneri per la cancellazione del pignoramento sulla procedura immobiliare.

Sezione B: Oneri e vincoli:

In considerazione delle indicazioni contenute nella risposta al QUESITO N. 3 e nella risposta al QUESITO N. 6, come già descritte nella presente relazione, occorre provvedere alla rimozione del muro in cartongesso con cui è stata realizzata una diversa, seppur parziale, ripartizione interna dell'unità immobiliare, i costi per l'esecuzione di detti interventi, sono stati stimati in €. **400,00**, omnicomprensivi. Tali costi sono stati detratti nella determinazione del prezzo a base d'Asta.

«« ... »»

RISPOSTA AL 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 ... omissis ... »;

Gli immobili pignorati oggetto della presente perizia, non ricadono su



suolo demaniale e non risulta la presenza di altri provvedimenti tranne quello riferito all'espropriazione in corso.

«« ... »»

RISPOSTA AL 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.

Per quanto riscontrato nelle varie certificazioni, l'immobili oggetto di espropriazione non sono gravati da nessun titolo a favore di terzi né vincoli né diritti, tranne il rispetto degli Standard urbanistici riportato nelle norme tecniche di attuazione del piano Regolatore adottato dal Comune di Potenza.

«« ... »»

RISPOSTA AL 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: ... omissis ... »

Lo scrivente in risposta a quanto richiesto, riferisce che per U.I. oggetto di pignoramento insistente nel **Condominio "Via Sabbioneta 44"**, gestito dallo **STUDIO 77** del **dr. Francesco CARRETTA**, con nota trasmessa il 30/01/2024, ha comunicato che la situazione debitoria condominiale riferita alla suddetta unità immobiliare, in totale ammonta ad **euro 280,77 (di cui € 198,51** quale dovuto a consuntivo ordinario 2022 e **€ 82,26** quale preventivo esercizio ordinario 2023).

Non vi sono allo stato attuale deliberati spese straordinarie in scadenza.



L'importo annuale delle spese relativa alla gestione ordinarie ammonta a circa €. 80,00. (**Allegato 19**)

«« ... »»

RISPOSTA AL 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).*

A questo riguardo, lo scrivente ha proceduto dapprima all'acquisizione dei dati da utilizzare nella determinazione del valore di stima, (*sono allegati alla perizia copia dei documenti utilizzati per l'alienazione di altri immobili riconducibili al medesimo segmento di mercato, dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate; Agenzie immobiliari ecc.*), per poi successivamente procedere alla determinazione del valore di mercato mediante il calcolo delle superfici dell'immobile, con indicazione di quelle commerciali, il calcolo del valore al mq ed infine del valore totale, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima.

Per la valutazione si è applicato il metodo di stima sintetico comparativo effettuata sulla base dei prezzi di mercato noti e relativi alla località, afferenti cespiti assimilabili per caratteristiche e consistenza a quello in argomento, oggetto di recenti contrattazioni di cui si ha notizia.

La stima del valore di mercato ha inoltre tenuto conto del grado della commerciabilità degli immobili siti nel Comune di Potenza e precisamente nella via Sabbioneta e dintorni, dell'esposizione, dell'orientamento, del piano e del grado di finitura, nonché dello stato di conservazione e manutenzione e



della data di costruzione del fabbricato.

L'analisi dei valori di mercato in zona, riferiti al metro quadro di superficie commerciale calcolata secondo quanto disposto dalla norma UNI 15733, ha costituito infine la base per la determinazione del valore venale dell'unità immobiliare. **(Allegati 20 e 21)**

Il conseguente valore di commercializzazione degli immobili urbani, sulla base delle considerazioni in precedenza esposte, è il risultato del prodotto di tre elementi noti;

valore unitario determinato sulla base delle quotazioni immobiliari dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI);

superficie commerciale calcolata secondo le disposizioni di cui alla norma UNI 15733;

coefficiente di merito relativi alle caratteristiche dell'immobile.

Con riferimento a quanto premesso, si è dapprima proceduto all'acquisizione dei dati e dei valori di mercato espressi dall'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia del Territorio, riferiti alla zona di ubicazione degli immobili oggetto di perizia. **(Allegato 22)**

Al fine della valutazione degli immobili si è tenuto conto dei seguenti fattori, l'anno di costruzione del fabbricato, la sua conformazione e collocazione urbanistica, le finiture interne, l'impiantistica installata, la destinazione d'uso e di tutte le altre variabili dettagliatamente descritte nella tabella di calcolo dei coefficienti di merito, e la sua conservazione. **(Allegato 23)**

Stante le caratteristiche dell'immobile oggetto di stima, sulla base delle conoscenze personali del mercato immobiliare della zona urbana del **Comune di Potenza (PZ)**, si è provveduto altresì a reperire informazioni



sulle quotazioni di vendita per l'area dove è allocata l'u.i. in esame, evidenziando che nell'area si registra comunque una discreta domanda di acquisto, che contribuisce alla determinazione dei valori delle vendite anche in considerazione dell'andamento del mercato immobiliare nell'attuale periodo. **(Allegato 24)**

Dai dati acquisiti, considerato i fattori sopra riportati, sono stati desunti i seguenti valori:

➤ **LOTTO UNICO**

- Locale commerciale censito nel **N.C.E.U. sito nel Comune di Potenza (PZ)**, al **Foglio 46 part. 970 sub 15** - categoria C/1, classe 3, mq. 70, rendita catastale € 520,59; piano T

$$Vm = \text{Sup.} \times (\text{V. unitario} \pm \text{Coeff. di merito})$$

La stima viene determinata dalla media dei valori di mercato riportati nella banca dati OMI pari ad **€ 1'1425,00** (vedi allegato 22) da cui

$$Vm = \text{mq. } 87,86 \times (\text{€/mq. } 1'4250,00 - 24,60\%) = \text{€ } 94'401,18$$

La valutazione del fabbricato è stata diversificata sia per la destinazione d'uso delle unità immobiliare che dalle finiture dello stato di fatto, paragonate a beni situati nella medesima zona aventi le identiche caratteristiche per la vendita della piena proprietà dell'immobile:

$$\text{Valore di stima foglio 46 particella 970 sub 15} = \text{€ } 94'400,00$$

Alla stima complessiva viene decurtata la somma di **euro 400,00**, corrispondente all'importo quantificato per l'eliminazione della difformità catastali ed urbanistiche riscontrate mediante la demolizione del piccolo tramezzo in cartongesso realizzato nell'U.I.; per quanto sopra lo scrivente ritiene di poter attribuire all'unità immobiliare oggetto di stima del **LOTTO**



UNICO, il seguente prezzo base di vendita per l'intero pari a:

€. 94.000,00 - (diconsi euro novantaquattromila/00)

Sulla scorta del valore di mercato determinato come sopra, lo scrivente ritiene di non dover proporre **alcuna riduzione sul prezzo a base d'asta del lotto** anche in considerazione della situazione attuale del mercato immobiliare sul territorio regionale.

«« ... »»

RISPOSTA AL QUESITO N. 13: procedere alla valutazione di quota indivisa per gli immobili pignorati per la 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).

Il bene pignorato per l'intero, alla data del pignoramento immobiliare depositato presso la Cancelleria del Tribunale di Potenza in data **13/09/2022**, era di esclusiva proprietà per i diritti di 1/1 del debitore esecutato, si è proceduto pertanto alla **stima del valore per l'intero del locale costituente il Lotto UNICO**, non essendo per lo stesso attuabile alcuna forma di separazione.

«« ... »»

RISPOSTA AL 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, ... omissis ...



Dalle certificazioni acquisite c/o l'ufficio anagrafe del Comune di Potenza (PZ) in data 07/05/2024, si è rilevato la seguente situazione riferita alla debitrice esecutata:

✚ la Omissis

Omissis

in Via Omissis e dalla certificazione di famiglia, dove tutt'ora risiede. (Allegati 25 e 26)

✚ dall'estratto di matrimonio, (Allegato 27), risulta che la Omissis

Omissis era coniugata con il de cuius Omissis

Omissis (vedasi allegato certificato di morte); in

ordine al regime patrimoniale prescelto **“risulta che gli sposi avevano prescelto la comunione legale dei beni”**, in seguito poi all'Atto redatto dal notaio Antonio POLOSA in data 7/08/1998 registrato a Potenza in data 11/08/1998 al n. 2694 i coniugi Omissis _____

Omissis chiesero la Separazione Consensuale dei beni (vedi allegato 17).

«« ... »»

La presente relazione unitamente ai suoi allegati, corredata dalla documentazione fotografica (Allegato 28), delle planimetrie e delle visure catastali dei beni pignorati, viene depositata nel fascicolo dell'esecuzione.

«« ... »»

ELENCO DEGLI ALLEGATI:

- 1) Nomina C.T.U.;
- 2) Deposito Giuramento;
- 3) Richiesta di Proroga;



- | | | |
|-------|--|--|
| | | |
| 4) | Nota di trascrizione RG 14610 – RP 12336 - Pres. n. 27 del 26/09/2022; | |
| 5) | Ispezione Ipotecaria n. T45171 e T 44776 del 04/05/2024; | |
| 6) | Verbale di primo accesso del 23/08/2023; | |
| 7) | Visura Catastale dell'immobile Foglio 46 part. 970 sub 15; | |
| 8) | Foglio di mappa catastale Foglio 46 part. 970; | |
| 9) | Richiesta di accesso agli atti - Comune di Potenza; | |
| 10) | Concessione edilizia Rilasciata dal Comune di Potenza; | |
| 11) | Elaborati grafici riferiti alla Concessione edilizia; | |
| 12) | Planimetria ortofoto dei luoghi; | |
| 13) | Planimetria stralcio catastale; | |
| 14) | Visura storica dell'immobile n. T53970 del 21/08/2023; | |
| 15) | Planimetria U.I.U. di cui alla dichiarazione prot. T267439 del
04/08/2023 - Foglio 46, part. 970, sub 15; | |
| 16) | Atto di provenienza dell'immobile; | |
| 17) | Atto dichiarativo della separazione dei beni; | |
| 18) | Atto di donazione dell'immobile; | |
| 18.1) | Parere congruità indennità di occupazione; | |
| 19) | Nota amministratore situazione oneri Condominiali; | |
| 20) | Tabella di Sintesi - Computo delle Superfici; | |
| 21) | Pianta Stato di fatto foglio 46 part. 970 sub 15; | |
| 22) | Quotazione immobiliari OMI; | |
| 23) | Tabella di calcolo del coefficiente di merito; | |
| 24) | Informazione sulla quotazione di vendita; | |
| 25) | Certificato di residenza storico <i>Omissis</i> ; | |
| 26) | Certificato dello stato di famiglia; | |



27) Estratto di matrimonio e certificato di morte del coniuge;

28) Documentazione fotografica.

Il Consulente Tecnico d'Ufficio ritiene, con la presente relazione che si compone di **n. 28 pagine dattiloscritte e n. 29 allegati**, di aver completato l'incarico ricevuto e resta a disposizione del Sig. Giudice per ogni ed eventuale ulteriore chiarimento.

Potenza, li 9 maggio 2024

IL C.T.U.

GEOM. ANTONINO LORUSSO

