



N. 28/2021

AUTORITA' GIUDIZIARIA

udienza 11/10/2023

TRIBUNALE DI POTENZA

SEZIONE CIVILE

UFFICIO ESECUZIONE IMMOBILIARE

Giudice designato: Dott.ssa ALBORINO Angela

Debitore: [REDACTED]

Creditore proc: [REDACTED]

Difensore cred. proc: [REDACTED]

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

Indice degli atti depositati:

- Relazione Tecnica d'Ufficio;
- Allegato 1 Stampe fotografiche;
- Allegato 2 Mappe e Planimetrie catastali;
- Allegato 3 Ortofotocarta + rilievi metrici con stato di fatto;
- Allegato 4 Ispezioni;
- Allegato 5 Visure storiche;
- Allegato 6 Documentazione Atti di Provenienza;
- Allegato 7 Documentazione Ufficio Anagrafe;
- Allegato 8 Documentazione Ufficio Tecnico;
- Allegato 9 Documentazione Usi Civici + APE;
- Allegato 10 Elementi di riscontro;
- Allegato 11 Verbali di sopralluogo;
- Allegato 12 nomina e quesiti del G.E.;
- Allegato 13 Spese Documentate;
- Allegato 14 Parcella Professionale.

IL Perito Estimatore
- Geom. MURO Liliana -

Geom. Muro Liliana

Via Giovanni Falcone, 9 - 85016 Pietragalla (PZ)

Tel.: 0971 946658 – Cell: 3404040766 – E- mail: liliana_muro@libero.it- PEC: liliana.muro@geopec.it



CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

Geom. Muro Liliana

Via Giovanni Falcone, 9 - 85016 Pietragalla (PZ)

Tel.: 0971 946658 – Cell: 3404040766 – E- mail: liliana_muro@libero.it- PEC: liliana.muro@geopec.it



28/2021 R.G.E.

Al Sig. Giudice dell'Esecuzione
Dott.ssa Angela Alborino
TRIBUNALE DI POTENZA

OGGETTO: TRIBUNALE DI POTENZA - UFFICIO ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 28/2021 R.G.E.
[REDACTED] CONTRO [REDACTED]
[REDACTED]

Con provvedimento del 11/02/2023, la sottoscritta geom. MURO Liliana, iscritta all'Albo dei Consulenti Tecnici presso Tribunale di Potenza al n.1110, è stata nominata esperto stimatore al fine di svolgere una relazione in merito ai quesiti formulati con verbale di accettazione incarico e giuramento del 14/02/2023.

Con atto notificato il **10/03/2021**, da cui è scaturita la procedura esecutiva **N. 28/2021**, trascritta il 16/04/2021 Registro Generale n.5713 Registro Particolare n.4954, promossa dal creditore procedente [REDACTED] C.F. 05828330638 contro

- [REDACTED];
- [REDACTED]

veniva pignorato il seguente cespite:

La piena proprietà dell'abitazione in **Lavello (PZ) Largo Generale Francesco Fininguerra n. 6 Piano 2** riportata al NCEU foglio **47** particella **762 sub 19**, cat. A/4, cl.8, consistenza 4,5 vani, Superficie catastale 110 m² escluse aree scoperte 105 m², Rendita € 278,89.

Acquisita la documentazione ipo-catastale depositata agli atti del procedimento, in esecuzione dell'incarico ricevuto, in data **17/04/2023** è stato fissato un sopralluogo, al fine di eseguire una ricognizione generale dei cespiti indicati nell'atto di pignoramento.

All'incontro fissato intervenivano:

- 1) L'avv. SABILO Anna, custode giudiziario;
- 2) [REDACTED];
- 3) [REDACTED]

Dall'accesso eseguito è stato, altresì, effettuato un accurato rilievo metrico e fotografico dei cespiti ubicati in Lavello (PZ) Largo Generale Francesco Fininguerra n. 6 Piano 2 riportata al NCEU foglio 47 particella 762 sub 19.

Così pure, al fine di un corretto espletamento dell'incarico, la scrivente ha effettuato la verifica della documentazione ipo-catastale depositata, quella catastale e ipotecaria presso l'Agenzia delle Entrate di Potenza Sezione Territorio (Catasto) e anche presso la Conservatoria dei Registri Immobiliare di Potenza, della documentazione tecnico-amministrativa presso l'ufficio anagrafe e l'uffici tecnico del Comune in Lavello (PZ), nonché presso il preposto ufficio della Regione Basilicata Dipartimento Politiche Agricole e Forestali, Ufficio Sostegno alle Imprese Agricole, Infrastrutture Rurali e allo Sviluppo della Proprietà.

Geom. Muro Liliana

Via Giovanni Falcone, 9 - 85016 Pietragalla (PZ)

Tel.: 0971 946658 – Cell: 3404040766 – e-mail: liliana_muro@libero.it- liliana.muro@geopec.it



Detta documentazione è stata consultata, acquisita in copia ed allegata alla presente relazione.

Tutto ciò premesso, si espone e si determina quanto appresso.

Per comodità di esposizione la presente relazione è stata suddivisa in 14 capitolo come meglio specificati da seguente schema:

Quesiti	Descrizione	da pag.	a pag.
Verifiche al controllo preliminare	Verificare la completezza della documentazione depositata ex art. 567 c.p.c.	3	3
Quesito n. 1	Identificazione dei diritti reali dei beni oggetto di stima e formazione dei lotti di vendita	4	4
Quesito n. 2	Elencare ed individuare i beni componenti ciascun lotto e procedere alla descrizione materiale di ciascun lotto	5	6
Quesito n. 3	Identificazione catastale dei beni pignorati	7	7
Quesito n. 4	Predisposizione di schema sintetico-descrittivo del lotto	8	8
Quesito n. 5	Ricostruzione dei passaggi di proprietà in relazione al bene pignorato.	9	9
Quesito n. 6	Verifica della regolarità dei pignorati sotto il profilo edilizio ed urbanistico.	9	9
Quesito n. 7	Indicazione dello stato di possesso attuale degli immobili	9	9
Quesito n. 8	Specificare i vincoli ed oneri giuridici gravanti sui beni	10	11
Quesito n. 9	Verificare se i beni pignorati ricadano su suolo demaniale	11	11
Quesito n. 10	Verificare l'esistenza di pesi od oneri di altro tipo	11	11
Quesito n. 11	Informazioni utile sulle spese di gestione dei cespiti e su eventuali procedimenti in corso	11	11
Quesito n. 12	Valutazione dei beni	12	13
Quesito n. 13	Valutazione di quota indivisa per gli immobili pignorati per la sola quota		
Quesito n. 14	Acquisizione delle certificazioni di stato civile dell'ufficio anagrafe con precisazione del regime patrimoniale.	14	14



VERIFICHE AL CONTROLLO PRELIMINARE:

Verificare la **completezza** della documentazione depositata ex art. 567 c.p.c.

Dalla verifica della documentazione in atti, è emerso che nella proc. Esec. N. 28/2021, il creditore procedente ha optato per il deposito della **certificazione notarile sostitutiva** del notaio [redacted] iscritto nel Ruolo dei Distretti Notarili di Santa Maria Capua Venere (CE).

Dalla certificazione notarile sostitutiva del notaio [redacted] depositata in data 18/06/2021 emerge che il cespite pignorato in Lavello (PZ) Largo Generale Francesco Finiguerra n. 6 Piano 2 riportata al NCEU foglio 47 particella 762 sub 19, risulta pervenuto ai debitori coniugati in regime di separazione dei beni:

- per il diritto della quota di $\frac{1}{2}$ al [redacted]
- per il diritto della quota di $\frac{1}{2}$ [redacted]

in virtù **atto di compravendita** per Notaio [redacted] del 09/09/2005 Rep. 48250/19243 **trascritto a Potenza (PZ) il 15/09/2005 NN 16552/11021** contro

- [redacted] per il diritto della nuda proprietà della quota di 1/1;
- [redacted] per il diritto di usufrutto della quota di 1/1.

In precedenza i sigg. [redacted] venivano proprietari per i diritti spettanti per **atto di compravendita** del Notaio [redacted] Rep. 5223 **trascritto il 23/03/1989 NN 4007/3420** contro

- [redacted] per il diritto proprietaria della quota 1/1.

In conclusione, si precisa che dalla documentazione acquisita, è stato possibile eseguire le verifiche richieste ovvero si è potuto dedurre quanto segue:

- Dall'esame della certificazione **si risale ad un titolo trascritto anteriore al ventennio** rispetto alla trascrizione del pignoramento per tutti gli immobili oggetto di esecuzione.
- In secondo luogo, si precisa che i dati catastali attuali e storici degli immobili pignorati **sono indicati** nella certificazione del notaio [redacted].
- In terzo luogo, il creditore procedente **non ha depositato il certificato dello stato civile** dell'esecutato, precisando che la scrivente ha proceduto nell'acquisire tutta la documentazione mancante e allegata alla presente relazione.



QUESITO n. 1:

identificare i diritti reali ed i beni oggetto del pignoramento.

I diritti reali indicati nell'atto di pignoramento corrispondono a quello in titolarità degli esecutati

- Per il diritto della quota di 1/2 al sig. [REDACTED],
- Per il diritto della quota di 1/2 alla sig.ra [REDACTED]

ovvero:

La piena proprietà dell'abitazione in Lavello (PZ) Largo Generale Francesco Finiguerra n. 6 Piano 2 riportata al NCEU foglio 47 particella 762 sub 19; per **atto di compravendita** per Notaio [REDACTED]

[REDACTED] del **09/09/2005 Rep. 48250/19243 trascritto a Potenza (PZ) il 15/09/2005 NN 16552/11021** contro [REDACTED] per il

diritto della nuda proprietà della quota di 1/1 e [REDACTED] per il diritto di usufrutto della quota di 1/1.

A riguardo, si riporta l'esatta individuazione del bene oggetto di pignoramento con la **sovrapposizione delle orto-foto** con la mappa catastale elaborata dalla SOGEI di Rionero in Lavello (PZ) Largo Generale Francesco Finiguerra n. 6 Piano 2 riportata al NCEU foglio 47 particella 762 sub 19.



Riguardo al quesito formulato (sub 1) al fine di procedere alla formazione dei lotti di vendita, considerata la destinazione d'uso, non che l'ubicazione geografica e dei servizi di comunicazione, dei cespiti sopra descritti, gli stessi sono stati da me C.T.U. determinati in UNICO LOTTO di vendita, in modo rendere agevole la stessa vendita e soprattutto in modo da attribuire un giusto valore.

LOTTO UNICO:

La piena proprietà (quota 1/1) dell'abitazione in Lavello (PZ) Largo Generale Francesco Finiguerra n. 6 Piano 2 riportata al NCEU foglio 47 particella 762 sub 19, cat. A/4, cl.8, consistenza 4,5 vani, Superficie catastale 110 m² escluse aree scoperte 105 m², Rendita € 278,89, confinante con vano scala, [REDACTED]

Geom. Muro Liliana

Via Giovanni Falcone, 9 - 85016 Pietragalla (PZ)

Tel.: 0971 946658 – Cell: 3404040766 – e-mail: liliana_muro@libero.it- liliana.muro@geopec.it



QUESITO n. 2:

elencare ed individuare i beni componenti del lotto e procedere alla descrizione materiale.

LOTTO UNICO: La piena proprietà (quota 1/1) dell'abitazione in Lavello (PZ) Largo Generale Francesco Finiguerra n. 6 Piano 2 riportata al NCEU foglio 47 particella 762 sub 19, cat. A/4, cl.8, consistenza 4,5 vani, Superficie catastale 110 m² escluse aree scoperte 105 m², Rendita € 278,89.

L'alloggio al secondo piano è posto nel centro urbano della cittadina nelle vicinanze di uffici pubblici, studi professionali, scuole, ristoranti e negozi, servita da servizi di quartiere e extra quartiere.

La struttura portante del fabbricato è del tipo in muratura portante con solai in latero-cementizi e copertura in legno con sovrastante manto di tegole completa di canali di gronda e discendenti.

L'appartamento fa parte di un fabbricato distribuito su n.3 livelli, ad uso residenziale.

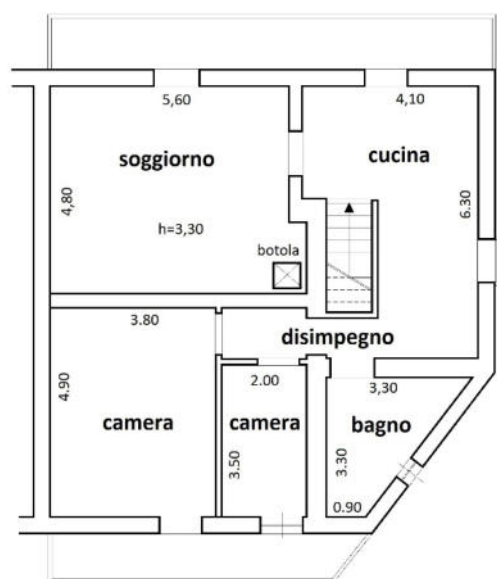


L'alloggio è accessibile da una scala interna ad uso condominiale priva di ascensore che immette ad un pianerottolo con balconcino e porta interna che immette ad una scala interna ad uso esclusivo.

Esso si sviluppa su unico livello composto da n.1 cucina con balcone che accede a un soggiorno con balcone, n.1 disimpegno che accede a n.1 camera con balcone, n.1 camera con finestra e n.1 bagno.

Esso è completo di tutte le rifiniture interne ed esterne in **mediocre stato di conservazione e manutenzione**, dotato dell'impianto idrico, elettrico, gas e fognario collegati alla rete pubblica, mentre il riscaldamento viene assicurata da caldaia a gas non utilizzata da diversi anni.

PIANO SECONDO



PIANO PRIMO

scala interna ad uso esclusivo



Geom. Muro Liliana

Via Giovanni Falcone, 9 - 85016 Pietragalla (PZ)

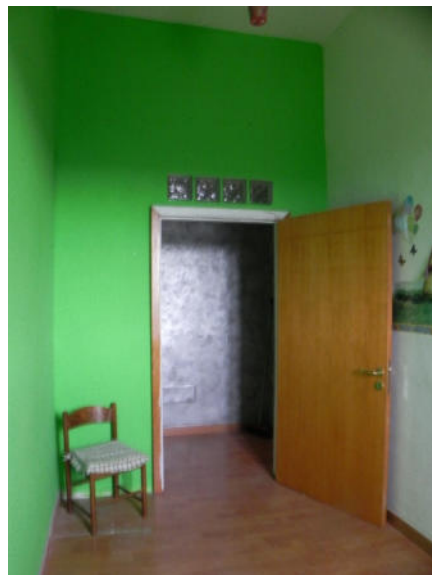
Tel.: 0971 946658 – Cell: 3404040766 – e-mail: liliana_muro@libero.it- liliana.muro@geopec.it



La pavimentazione dell'appartamento è in parquet lamellare, le pareti sono tutte intonacate e imbiancate, mentre le pareti del bagno e dell'angolo cucina sono rivestite con piastrelle di ceramica, le porte interne sono in legno, mentre gli infissi esterni sono in alluminio e tapparelle in PVC.

Una botola posta nel soggiorno permette di accedere, a mezzo di una scala a pioli, al sottotetto utilizzato come deposito.

(vedasi allegato stampe fotografiche)



L'appartamento, non era dotato dell'Attestato di Prestazione Energetica, ma è stato prodotto secondo le modalità previste e acquisito dai competenti uffici regionali codice identificativo: 20230615-076043-05331 valido fino al 15/06/2033 (*allegato 10 – Attestato di prestazione Energetico*).

Geom. Muro Liliana

Via Giovanni Falcone, 9 - 85016 Pietragalla (PZ)

Tel.: 0971 946658 – Cell: 3404040766 – e-mail: liliana_muro@libero.it - liliana.muro@geopec.it



QUESITO n. 3:

procedere alla identificazione catastale del bene pignorato.

I dati **catastali** del bene pignorato sono i seguenti:

LOTTO UNICO:

La piena proprietà (quota 1/1) dell'abitazione in Lavello (PZ) Largo Generale Francesco Finiguerra n. 6 Piano 2 riportata al NCEU foglio 47 particella 762 sub 19, cat. A/4, cl.8, consistenza 4,5 vani, Superficie catastale 110 m² escluse aree scoperte 105 m², Rendita € 278,89.

Si evidenzia, altresì, l'**esatta rispondenza formale** dei dati indicati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione del 16/04/2021 Registro Generale n.5713 Registro Particolare n.4954, promossa dal creditore procedente [redacted] con sede a Napoli C.F. 05828330638.

In merito alla storia catastale dell'unità immobiliare in Lavello (PZ) Largo Generale Francesco Finiguerra n. 6 riportata al NCEU foglio 74 particella 1108 sub 4, viene costituita con FRAZIONAMENTO E FUSIONE del 23/02/1989 in atti dal 03/02/1994 (n. 23.1/1989) con la particella 762.

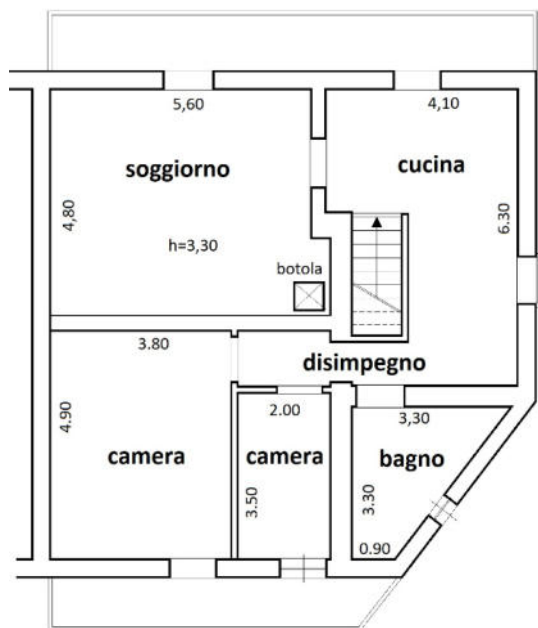
L'Ente Urbano della particella 762, viene iscritta in data antecedente all'impianto meccanografico del 13/06/1979.

Si evidenzia che lo stato dei luoghi del predetto cespite **non è conforme** rispetto alla planimetria catastale acquisita presso l'Agenzia delle Entrate di Potenza per lievi difformità.

Sostanzialmente manca la porta interna del soggiorno che collega la camera da letto, è stata realizzata una parete divisoria tra il disimpegno e la cameretta che era destinata a ripostiglio.

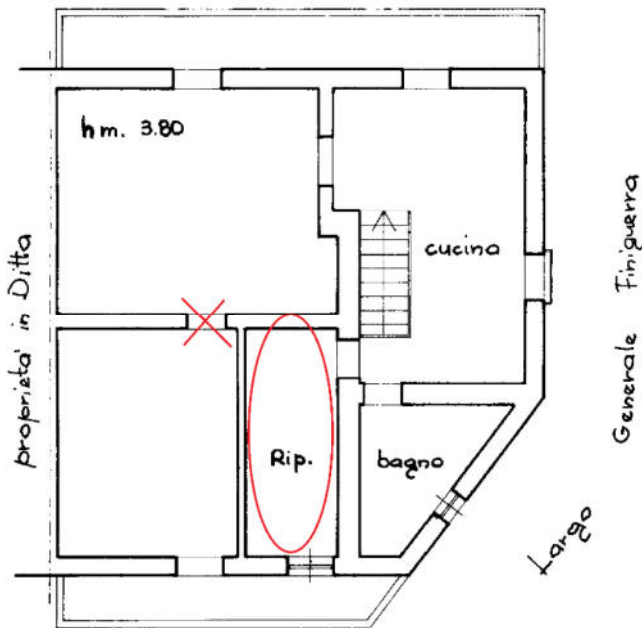
Di seguito si riportano in formato ridotto la planimetria catastale con lo stato di fatto con evidenziato in rosso le difformità.

PIANO SECONDO



Planimetria stato di fatto

C.so Generale Finiguerra



Via Dante Alighieri

Planimetria catastale

Geom. Muro Liliana

Via Giovanni Falcone, 9 - 85016 Pietragalla (PZ)

Tel.: 0971 946658 - Cell: 3404040766 - e-mail: liliana_muro@libero.it- liliana.muro@geopec.it



QUESITO n. 4:

procedere alla predisposizione di schema sintetico-descrittivo del lotto.

Del lotto individuato e descritto in precedenza viene riportato il seguente **prospetto sintetico**:

LOTTO UNICO:

La piena proprietà (quota 1/1) dell'abitazione in Lavello (PZ) Largo Generale Francesco Fininguerra n. 6 Piano 2 riportata al NCEU foglio 47 particella 762 sub 19, cat. A/4, cl.8, consistenza 4,5 vani, Superficie catastale 110 m² escluse aree scoperte 105 m², Rendita € 278,89.

L'alloggio al secondo è posto nel centro urbano della cittadina nelle vicinanze di uffici pubblici, studi professionali, scuole, ristoranti e negozi, servita sia dai servizi di quartiere che i servizi extra.

La struttura portante del fabbricato è del tipo in muratura portante con solai in latero-cementizi e copertura in legno con sovrastante manto di tegole completa di canali di gronda e discendenti.

L'appartamento fa parte di un fabbricato distribuito su n.3 livelli, ad uso residenziale.

L'alloggio confinante con [redacted] proprietà [redacted], accessibile da una scala interna ad uso condominiale priva di ascensore che immette ad un pianerottolo con balconcino e porta interna che immette ad una scala interna ad uso esclusivo.

Esso si sviluppa su unico livello composto da n.1 cucina con balcone che accede a un soggiorno con balcone, n.1 disimpegno che accede a n.1 camera con balcone, n.1 camera con finestra e n.1 bagno.

L'alloggio è completo di tutte le rifiniture interne ed esterne in **mediocre stato di conservazione e manutenzione**, dotato dell'impianto idrico, elettrico, gas e fognario collegati alla rete pubblica, mentre il riscaldamento viene assicurata da caldaia a gas non utilizzata da diversi anni.

La pavimentazione dell'appartamento è in parquet lamellare, le pareti sono tutte intonacate e imbiancate, mentre le pareti del bagno e dell'angolo cucina sono rivestite con piastrelle di ceramica, le porte interne sono in legno, mentre gli infissi esterni sono in alluminio e tapparelle in plastica bianca.

Una botola posta nel soggiorno permette di accedere, a mezzo di una scala a pioli, al sottotetto utilizzato come deposito.

Lo stato dei luoghi dell'appartamento **non è conforme** rispetto alla planimetria catastale acquisita presso l'Agenzia delle Entrate di Potenza per lievi difformità riguardanti la disposizione degli spazi interni. Sostanzialmente manca la porta interna del soggiorno che collega la camera da letto, è stata realizzata una parete divisoria tra il disimpegno e la cameretta che era destinata a ripostiglio.

La costruzione ove insiste l'alloggio pignorato è stato realizzato in data antecedente al 1967, ma nel 2002 è stata oggetto di manutenzione straordinaria con DIA n.75 del 07/08/2002 rilasciata a nome di [redacted] i lavori hanno interessato la revisione del manto di copertura senza pregiudicare la struttura portante del fabbricato.

Per la medesima [redacted] anche se richiesto, non è stato rilasciato dal competente ufficio Tecnico gli elaborati grafici e il certificato di collaudopertanto non è stato possibile confrontare lo stato dei luoghi con l'ultimo titolo abilitativo.

Piena proprietà (quota 1/1)

PREZZO BASE € 76.388

Geom. Muro Liliana

Via Giovanni Falcone, 9 - 85016 Pietragalla (PZ)

Tel.: 0971 946658 – Cell: 3404040766 – e-mail: liliana_muro@libero.it- liliana.muro@geopec.it



QUESITO n. 5:

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

Riguardo alla ricostruzione di **tutti i passaggi di proprietà**, intervenuti dalla trascrizione del pignoramento e risalendo, a ritroso, **al primo passaggio di proprietà trascritto in data antecedente di venti anni alla trascrizione del pignoramento**, si precisa che il cespite pignorato in Lavello (PZ) Largo Generale Francesco Fininguerra n. 6 Piano 2 riportata al NCEU foglio 47 particella 762 sub 19, risulta pervenuto ai debitori coniugati in regime di separazione dei beni:

– per il diritto della quota di $\frac{1}{2}$ al [redacted]

– per il diritto della quota di $\frac{1}{2}$ alla [redacted]

in virtù **atto di compravendita** per Notaio [redacted] del 09/09/2005 Rep. 48250/19243 **trascritto a Potenza (PZ) il 15/09/2005 NN 16552/11021** contro

– [redacted] per il diritto della nuda proprietà della quota di 1/1;

– [redacted] per il diritto di usufrutto della quota di 1/1.

In precedenza i sigg. [redacted] divenivano proprietari per i diritti spettanti per **atto di compravendita** del Notaio [redacted] Rep. 5223 **trascritto il 23/03/1989 NN 4007/3420** contro

– [redacted] per il diritto proprietaria della quota 1/1.

QUESITO n. 6:

verificare la regolarità del bene o dei pignorati sotto il profilo edilizio ed urbanistico.

La costruzione ove insiste l'alloggio pignorato in Lavello (PZ) Largo Generale Francesco Fininguerra n. 6 Piano 2 riportata al NCEU foglio 47 particella 762 sub 19, è stato realizzato in data antecedente al 1967, ma nel 2002 è stata oggetto di manutenzione straordinaria con DIA n.75 del 07/08/2002 rilasciata a nome di [redacted]

I lavori hanno interessato la revisione del manto di copertura senza pregiudicare la struttura portante del fabbricato.

Per la medesima DIA n.75 del 07/08/2002 non è stato rilasciato dal competente ufficio Tecnico gli elaborati grafici e il certificato di collaudo anche se richiesto pertanto non è stato possibile confrontare lo stato dei luoghi con l'ultimo titolo abilitativo.

(Vedasi allegato – Documentazione Ufficio tecnico)

QUESITO N. 7:

indicare lo stato di possesso attuale dell'immobile.

Riguardo a quanto richiesto si precisa che in fase di sopralluogo è stato accertato che il cespite pignorato in pignorato in Lavello (PZ) Largo Generale Francesco Fininguerra n. 6 Piano 2 riportata al NCEU foglio 47 particella 762 sub 19 è libero.



QUESITO n. 8:

specificare i vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene.

Riguardo ai **vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene** è stato accertato quanto segue:

- 1) Sui cespiti pignorati e stimati insiste la procedura n.28/221 R.G.E specificando che non insistono trascrizioni di pignoramenti diversi da quell'originato dalle precedenti – ovvero non vi sono pendenze di **altre procedure esecutive** relative al medesimo bene.
- 2) Non insiste **provvedimento giudiziale di assegnazione al coniuge**.
- 3) Dalla consultazione della documentazione acquisita presso i pubblici uffici comunali e regionali, emerge che non insistono sui cespiti pignorati provvedimenti impositivi di **vincoli storico, artistici**;
- 4) In particolare, non risultano che sui beni siano stati eseguiti provvedimenti di **sequestro penale** (anche in data successiva alla trascrizione del pignoramento).

In particolare:

SEZIONE A: Oneri e vincoli a carico dell'acquirente.

Non si segnalano in linea di principio Oneri e vincoli a carico dell'acquirente

SEZIONE B: Oneri e vincoli cancellati o comunque regolarizzati nel contesto della procedura.

Tra questi si segnalano:

Trascrizioni / Iscrizioni pregiudizievoli a carico del debitore esecutato:

- [REDACTED]
- [REDACTED]

Dall'elenco si evincono le seguenti note:

- 1) Iscrizione Ipoteca Volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario del [REDACTED]
- 2) Trascrizione Atto Esecutivo Cautelare - Verbale Di Pignoramento Immobili Tribunale di Potenza Rep. 375/2021 del 22/03/2021, trascritto il 16/04/2021 - Registro Particolare 4954 Registro Generale 5713.

Pignoramenti ed altre trascrizioni pregiudizievoli (sequestri conservativi; ecc.):

Sul cespite pignorato non insistono sequestri conservativi; ecc.

Difformità urbanistico-edilizie:

La costruzione ove insiste l'alloggio pignorato in Lavello (PZ) Largo Generale Francesco Fininguerra n. 6 Piano 2 riportata al NCEU foglio 47 particella 762 sub 19, è stato realizzato in data antecedente al 1967, ma nel 2002 è stata oggetto di manutenzione straordinaria con DIA n.75 del 07/08/2002 rilasciata a nome di [REDACTED]

I lavori hanno interessato la revisione del manto di copertura senza pregiudicare la struttura portante del fabbricato.

Per la medesima DIA n.75 del 07/08/2002 non è stato rilasciato dal competente ufficio Tecnico gli elaborati grafici e il certificato di collaudo anche se richiesto pertanto non è stato possibile confrontare lo stato dei luoghi con l'ultimo titolo abilitativo.



Difformità Catastali:

Si evidenzia che lo stato dei luoghi del cespite in Lavello (PZ) Largo Generale Francesco Fininguerra n. 6 Piano 2 riportata al NCEU foglio 47 particella 762 sub 19 **non è conforme** rispetto alla planimetria catastale acquisita presso l'Agencia delle Entrate di Potenza per lievi difformità riguardanti la disposizione degli spazi interni.

Sostanzialmente manca la porta interna del soggiorno che collega la camera da letto, è stata realizzata una parete divisoria tra il disimpegno e la cameretta che era destinata a ripostiglio.

QUESITO n. 9:

verificare se i beni pignorati ricadano su suolo demaniale.

Dalla verifica della documentazione acquisita dagli uffici competenti della Regione Basilicata in data 19/05/2023 prot. 108645, si precisa che il suolo dei beni pignorati che ricadono nel comune in Lavello (PZ) Largo Generale Francesco Fininguerra n. 6 Piano 2 riportata al NCEU foglio 47 particella 762 sub 19, sono da ritenersi estranei al demanio civico comunale.

QUESITO n. 10:

verificare l'esistenza di pesi od oneri di altro tipo.

Dagli accertamenti eseguiti presso gli uffici competenti regionali e comunali è emerso che il bene pignorato NON è gravato da censo, livello o uso civico (estranei al demanio civico comunale).

Si evidenzia inoltre che i diritti sui beni dei debitori pignorati non è di natura concessoria.

– i titoli costitutivi e la natura dei soggetti a favore del quale è stato costituito il diritto sono **sogetti privati** ovvero persone fisiche.

RISPOSTA AL QUESITO n. 11:

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

In riferimento a quanto richiesto si precisa:

1) non sussiste amministratore di condominio le spese fisse di gestione o manutenzione condominiali ordinarie sono ripartite proporzionalmente agli occupanti.

Le spese riguardano l'illuminazione delle parti comuni, pulizia scale e acqua.

2) non insistono spese condominiali scadute non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia;

3) non insistono procedimenti giudiziari in corso relativi ai cespiti pignorati.



RISPOSTA AL QUESITO n. 12:
procedere alla valutazione dei beni

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

Ai fini di individuare il valore di mercato dei cespiti pignorati; nel rispetto dei criteri previsti dall'art. 568 c.p.c., come modificato per effetto del DL 83/2015 convertito nella legge 132/2015 si è proceduto in prima analisi nel calcolare la superficie commerciale di tutte le unità immobiliari.

Calcolo superficie commerciale:

Determinata dalle misurazioni effettuate in fase di sopralluogo al lordo delle murature interne ed esterne -perimetrali- (queste ultime considerate fino alla mezzeria nei tratti confinanti con le parti di uso Comune o con altre unità immobiliare).

I muri interni e quelli perimetrali esterni che sono stati computati per intero, fino ad uno spessore massimo di 50 cm, mentre i muri in comunione sono stati computati nella misura massima del 50% e pertanto fino ad uno spessore massimo di cm. 25.

La superficie è arrotondata al metro quadrato per difetto o per eccesso (D.P.R. 138/98).

Detta superficie è stata ragguagliata a dei coefficienti di ponderazione che tengono conto delle caratteristiche e della destinazione del bene, considerando il sistema di calcolo della "superficie commerciale", in base alla definizione dettata dall'art. 4, comma 1, punto 76) del Regolamento (UE) 575/2013 (Codice delle Valutazioni Immobiliari edito da Tecno borsa ed Agenzia delle Entrate), nonché meglio individuata dalla seguente tabella:

Detta superficie determinata come sopra esposto, corrisponde alla superficie commerciale ovvero pari a **112 mq** più adeguatamente rappresentato come da seguente tabella di calcolo:

Alloggio in Lavello (PZ) Largo Generale Francesco Fininguerra n. 6 Piano 2 riportata al NCEU foglio 47 particella 762 sub 19	Superficie lorda	Coefficiente di ponderazione	Superficie commerciale
	mq	%	mq
Alloggio piano secondo	112	100%	112
balcone/terrazzo/scala	37	25%	9
Sommano:	149	Sommano:	122

Si precisa, inoltre, che si è tenuto conto, dopo alcuni anni di una sostanziale decrescita del mercato immobiliare, dell'attuale tendenza, anche per l'effetto spopolamento ha prodotto una diminuzione delle valutazioni immobiliari rispetto ai valori degli anni precedenti.

Rispetto a quanto sopra stabilito, si precisa che esaminati i beni da stimare sono stati confrontati con altri beni simili ubicati nella stessa zona considerando lo stato di vetustà, lo stato di manutenzione e di tutti quei fattori intrinseci ed estrinseci che fanno lievitare o decrescere il valore, prendendo come riferimento i prezzi con i quali mediamente sono contratti immobili simili.

Le caratteristiche estrinseche riguardano l'ubicazione degli immobili, l'inserimento nel tessuto urbanistico, la destinazione, le caratteristiche della zona, le normative urbanistiche, il collegamento alle principali vie di comunicazione, la presenza del servizio pubblico, l'attività commerciali ecc..

Le caratteristiche intrinseche riguardano le finiture, la distribuzione planimetrica, il numero dei vani e dei piani, la loro ampiezza e luminosità, la consistenza, il grado di conservazione e manutenzione, la vetustà, lo stato di locazione, ecc..



I valori determinati, sono stati, raffrontati con i valori contenuti nella Banca Dati delle Quotazioni Immobiliari dell'Osservatorio del mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio, che viene determinato con sondaggio trimestrale, realizzato in collaborazione con Banca d'Italia e Tecnoborsa, mentre nonché dalle pubblicazioni delle agenzie di vendite immobiliari della zona. (vedasi allegato elementi di riscontro)

Fatte queste doverose premesse, sono stati fissati i valori unitari dei beni, legati alle molteplici e varie componenti che consentono di assicurare con la minore approssimazione possibile il valore di un bene.

A conclusione di tutte le indagini e ricerche si ritiene equo e giusto considerare per l'immobile oggetto della perizia estimativa ubicato in Lavello (PZ) il più probabile valore unitario di mercato individuato per un importo di **€ 700,00**.

Di conseguenza moltiplicando la superficie commerciale del bene per il prezzo unitario corrispondente si ottiene che il suo giusto valore di mercato, come segue:

$$\text{VALORE DI MERCATO DEL BENE} = \text{superficie commerciale (mq)} \times \text{prezzo unitario (€/mq)}$$
$$122 \text{ mq} \times \text{€ } 700 = \text{€ } 84.875$$

Sulla scorta del valore di mercato di **€ 84.875** determinato come sopra, è stato altresì determinato un prezzo base d'asta dei cespiti, considerando le differenze esistenti al momento della stima, la vendita al libero mercato e la vendita forzata dell'immobile, applicando a questo riguardo una riduzione del 10% rispetto al valore di mercato come sopra individuato, ciò al fine di rendere comparabile e competitivo l'acquisto in sede di espropriazione forzata rispetto all'acquisto nel libero mercato.

valore base d'asta DEL BENE STAGGITO =

$$\text{Valore di mercato del bene staggito} - (\text{valore di mercato del bene staggito} \times 10\%) =$$
$$\text{€ } 84.875 - (10\%) = \text{€ } 84.875 - \text{€ } 8.487 = \text{€ } 76.388$$

In conclusione, il Valore Base d'Asta complessivo dei cespiti è di **€ 76.388**.



QUESITO n. 13:

procedere alla valutazione di quota indivisa per gli immobili pignorati per la sola quota.

In riferimento a quanto richiesto si precisa che il pignoramento ha interessato l'intera quota dei cespiti pignorati.

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.

Dalla certificazione dello stato civile del Comune di Lavello (PZ) emerge quanto segue:

- [REDACTED]
- [REDACTED]

Il giorno [REDACTED] hanno contratto matrimonio in Lavello (PZ) e che in gli sposi hanno scelto il regime di separazione dei beni.

Attualmente [REDACTED] risiedono in Lavello in Via Lamarmora n.46.

Tanto relaziona la sottoscritta alla S.V.I., con evasione all'incarico ricevuto ed al solo fine di far conoscere la verità.

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

Pietragalla (PZ), 15/06/2023

Il C.T.U.

- Liliana Muro -

