

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. 138/1997 R.G.E.

GIUDICE DELL'ESECUZIONE: DOTT.SSA ANGELA ALBORINO

CREDITORE INTERVENUTO: F.G. FINANZIARIA GENERALE S.P.A. + 1

CREDITORE SUBENTRATO: INTRUM ITALY S.P.A.

DEBITORE:

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 09/11/2022, 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 14/11/2022 inoltrava a mezzo P.E.C. il giuramento di rito per l'accettazione dell'incarico di **C.T.U.** nell'esecuzione immobiliare n. 138/1997 di cui all'epigrafe. **(Allegato 2)**

Al sottoscritto veniva concesso il termine di almeno 30 giorni antecedenti all'udienza fissata per il giorno **21 giugno 2023**, per depositare l'elaborato peritale completo dei relativi allegati e trasmetterlo al debitore ai creditori procedenti e intervenuti, dando altresì mandato all'espletamento delle

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

In data 20/05/2023, considerato che a seguito di ispezione su uno degli immobili oggetto di stima, si accertava che sullo stesso erano in corso dei lavori di ristrutturazione che di fatto non consentivano l'esecuzione di rilievi e/o accertamenti, lo scrivente trasmetteva al G.E. istanza di proroga di giorni 90 (novanta) per il deposito degli elaborati peritali, detta proroga veniva accordata e contestualmente si procedeva al rinvio della data di udienza fissata per la data del **20 dicembre 2023. (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, a seguito di rinnovazione, in data **20/07/2017** e trascritto all'Agenzia Entrate - Ufficio Provinciale di Potenza - Servizio di Pubblicità Immobiliare in data **20/07/2017 al Reg. Gen. n. 13202 e Reg. Part. n. 11275**, dove veniva rinnovata l'iscrizione dell'Ipoteca Giudiziale derivante da Atto di Pignoramento Immobili Rep. 11209 del 09/07/1997 a favore del creditore intervenuto **F.G. FINANZIARIA GENERALE S.P.A. NELLA QUALITA' DI MANDATARIA DELLA BANCA MEDITERRANEA S.P.A.** (**Allegato 4**) a cui è successivamente

SUBENTRATA LA INTRUM ITALY S.P.A., QUALE MANDATARIA DELLA CREDITRICE ORA PROCEDENTE RUBIDIO SPV S.R.L.

Esaminata la documentazione ex art. 567 c.p.c. si è verificato che i beni pignorati sono quelli riportati nella documentazione ipocatastale depositata nel fascicolo dell'esecuzione dall'Avv. **MASSIMILIANO MUNI** in data 10.01.2022, con certificazione Notarile integrativa del notaio **DR. SERGIO CAPPELLI**, Notaio in Bisignano (CS), iscritto presso il Collegio Notarile dei distretti riuniti di Cosenza, Rossano, Castrovillari e Paola, con cui ha dimostrato nel ventennio antecedente al pignoramento, la provenienza della proprietà dei seguenti beni ubicati nel Comune di **Avigliano (PZ)**:

- ***Rimessa privata***, sita in Vico Giustino Fortunato n. 60, Piano Terra, ***consito al N.C.E.U. del Comune di Avigliano (PZ) al Foglio 80 particella n. 105, sub 32***, categoria C/6, classe 4, Consistenza mq. 64, Rendita €. 109,08;
- ***Locale commerciale***, sita in Vico Giustino Fortunato n. 56, Piano Terra, ***consito al N.C.E.U. del Comune di Avigliano (PZ) al Foglio 80 particella n. 105, sub 34***, categoria C/6, classe 4, Consistenza mq. 65, Rendita €. 110,78;
- ***Abitazione di tipo popolare***, sita alla Salita Marco Visconti n. 9, Piano Terra, ***consito al N.C.E.U. del Comune di Avigliano (PZ) al Foglio 87 particella n. 1699, sub 3 (graffata alla particella 1702 sub 1)***, categoria A/4, classe 4, Consistenza 2,5 vani, Rendita €. 98,13, Superficie 68 mq.;
- ***Locale deposito***, sito alla via Salita Marco Visconti n. 7, Piano Terra, ***consito al N.C.E.U. del Comune di Avigliano (PZ) al Foglio 87 particella n. 1702, sub 2***, categoria C/2, classe 4, Consistenza mq. 43,

Rendita €. 31,09;

Le unità immobiliari sopra descritte, alla data del pignoramento, erano di proprietà, **per l'intero**, del sig. [redacted]

[redacted] allo stesso pervenuti in forza dei

seguenti atti:

- quanto all'immobile distinto in Catasto al foglio 80, particella 105, subalterno 32, con atto di compravendita rogato dal **Notaio LUIGI GATTI** il 16 ottobre 1989, Rep.8099/5113, trascritto presso l'Agenzia delle Entrate di Potenza – Ufficio del Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 18 ottobre 1989 ai nn. 12685/10889 di formalità;
- quanto all'immobile distinto in Catasto al foglio 80, part.IIa 105, sub. 34, con atto di compravendita rogato dal **Notaio LEONARDO LUIGI CLAPS** il 09 dicembre 1985, Rep. 20308, trascritto presso l'Agenzia delle Entrate di Potenza – Ufficio del Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 13 dicembre 1985 ai nn. 13793/12076 di formalità;
- quanto agli immobili distinti in Catasto al foglio 87 particella 1699 subalterno 3, graffato con la particella 1702 subalterno 1 e foglio 87 particella 1702, subalterno 2, con atto di compravendita rogato dal Notaio LEONARDO LUIGI CLAPS il 30 ottobre 1985, Rep. 20272, trascritto presso l'Agenzia delle Entrate di Potenza – Ufficio del Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 11 novembre 1985 ai nn. 12272/10846 di formalità.

Risultano depositate nella procedura gli estratti catastali storici.

I beni sopra descritti, che fanno parte del pignoramento immobiliare, corrispondono a quanto esistente in loco e si identificano sia nella

certificazione catastale che nell'iscrizione ipotecaria in favore della Società F.G. FINANZIARIA GENERALE S.p.A. nella qualità di mandataria della BANCA MEDITERRANEA S.p.A., a cui è successivamente subentrata la INTRUM ITALY S.p.A., quale mandataria della creditrice ora procedente RUBIDIO SPV S.r.l. **(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, ecc.) necessarie al compimento dell'incarico affidatomi.

Successivamente veniva concordato, con l'**AVV. ENZO FAGELLA**, in qualità di Custode Giudiziario il sopralluogo di primo accesso presso gli immobili pignorati per il **giorno 5 maggio 2023. (Allegato 6)**

La visita veniva effettuata il giorno stabilito alle **ore 15:30**, presso gli immobili oggetto di perizia, siti nel Comune di Avigliano (PZ) in Vico Giustino Fortunato nn. 56 e 60 e alla Salita Marco Visconti nn. 7 e 9.

In tale sopralluogo il sottoscritto CTU, alla presenza dell'esecutato Sig. e del Custode Giudiziario **Avv. ENZO FAGGELLA**, ha potuto esaminato sia l'esterno che l'interno degli immobili siti in Vico Giustino Fortunato nn. 56 e 60, mentre per l'immobile sito alla Salita Marco Visconti nn. 7 e 9, tale verifica non è stata possibile a causa della presenza di materiali proveniente dalla demolizione, depositati all'interno dei locali oggetto di pignoramento.

Per tale ragione, anche al fine di esaminare preliminarmente la documentazione presente in Comune, il sopralluogo su detti locali è stato rinviato a nuova data.

Le operazioni peritali relative al primo sopralluogo venivano **concluse alle ore 16:20 del 05/05/2023.**

Il nuovo sopralluogo sugli immobili siti alla Salita Marco Visconti nn. 7 e 9, è stato poi concordato e fissato per la data 07/11/2023, con inizio alle **ore 8:30**, in tale sopralluogo alla presenza dell'esecutato Sig.

si è proceduto all'ispezione dell'immobile sito alla Salita Marco Visconti nn. 7 e 9 con il rilievo dello stato dei luoghi.

Le operazioni peritali relative al secondo sopralluogo venivano **concluse alle ore 10:30 del 07/11/2023** con la redazione e la sottoscrizione del relativo verbale. **(Allegato 7)**

Nelle operazioni di sopralluogo, alla presenza degli intervenuti, esaminando gli immobili 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.

Dalla verifica della documentazione e dai controlli effettuati in loco, lo stato dei luoghi dei beni di proprietà del debitore, risultano corrispondenti a quanto riportato in Catasto Fabbricati, nel foglio di mappa n. 80 del Comune di Avigliano (PZ), particella 105, subalterni 32 e 34, in Vico Giustino Fortunato n. 56 e 60 e nel foglio di mappa n. 87 di detto Comune alla particella 1699 sub. 3 (graffata con la particella 1702 sub 1) e alla particella 1702, sub. 2, alla Salita Marco Visconti nn. 7 e 9.

Al fine dell'esatta rispondenza degli immobili riportati nell'atto di

pignoramento, si allegano la visura catastale e le planimetrie delle unità immobiliari. **(Allegati 8, 9 e 10)**

Si è proceduto di conseguenza alla verifica c/o gli archivi dei competenti Uffici Comunali, sull'esistenza delle autorizzazioni edilizie rilasciate per la costruzione del fabbricato.

In data 23/05/2023 si inoltrava tramite PEC la richiesta di accesso agli atti c/o l'Ufficio Tecnico del **Comune di Avigliano (PZ)**, per esaminare le pratiche Edilizie riferite sia alla costruzione del fabbricato di cui fanno parte le unità immobiliari site alla Via Giustino Fortunato nn. 56 e 60, oggetto di pignoramento, in particolare delle autorizzazioni edilizie originarie e delle successive varianti rilasciate, sia dell'esistenza di autorizzazioni edilizie riferite degli immobile siti alla Salita Marco Visconti nn. 7 e 9 anch'essi oggetto di pignoramento. **(Allegato 11)**

Lo scrivente in data **07/11/2023** riceveva dall'ufficio Tecnico del Comune di Avigliano (PZ) la nota PEC con prot. 0019458 del 07/11/2023, contenente la copia delle pratiche edilizie riferite agli immobile ubicati in Vico Giustino Fortunato e contenente altresì i grafici di progetto e la Certificazione di Agibilità dell'intero edificio. **(Allegato 12)**

Per l'immobile sito invece alla Salita Marco Visconti non è stata fornita alcuna documentazione in merito alla presenza di autorizzazioni o pratiche edilizie.

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 indicato.

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.***

I diritti reali di godimento, in favore dell'esecutato

, dei beni

riportati nell'atto di pignoramento sono stati accertati come segue:

- quanto all'immobile distinto in Catasto al foglio 80, particella 105, subalterno 32, **I DIRITTI DI PIENA ED ESCLUSIVA PROPRIETÀ** così come pervenuti con atto di compravendita rogato dal Notaio LUIGI GATTI in data 16 ottobre 1989, Rep.8099/5113, trascritto presso l'Agenzia delle Entrate di Potenza – Ufficio del Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 18 ottobre 1989 ai nn. 12685/10889 di formalità;
- quanto all'immobile distinto in Catasto al foglio 80, particella 105, subalterno 34, **I DIRITTI DI PIENA ED ESCLUSIVA PROPRIETÀ** così come pervenuti con atto di compravendita rogato dal Notaio LEONARDO LUIGI CLAPS in data 09/12/1985, Rep. 20308, trascritto presso l'Agenzia delle Entrate di Potenza – Ufficio del Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 13 dicembre 1985 ai nn. 13793/12076 di formalità;
- quanto agli immobili distinti in Catasto al foglio 87 particella 1699 subalterno 3, graffato con la particella 1702 subalterno 1 e foglio 87 particella 1702, subalterno 2, **I DIRITTI DI PIENA ED ESCLUSIVA PROPRIETÀ** così come pervenuti con atto di compravendita rogato dal

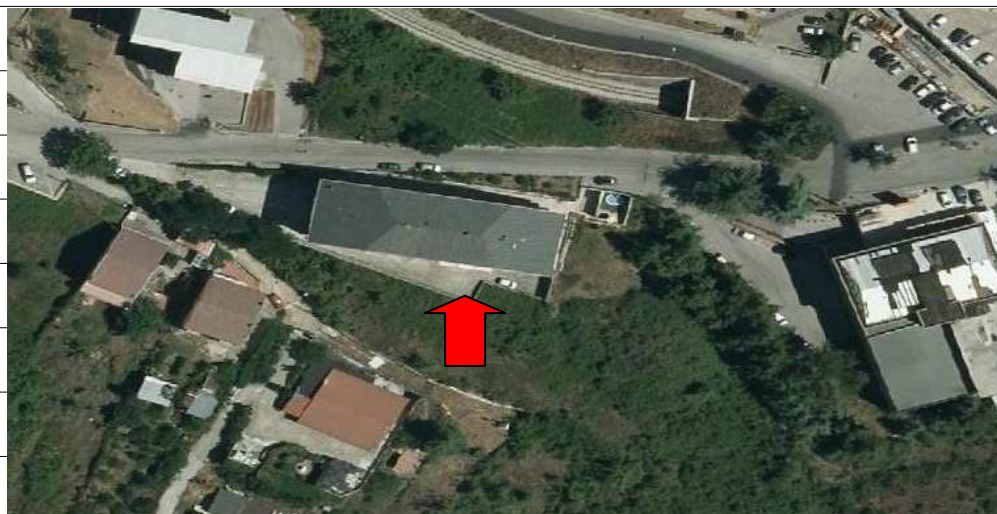
Notaio LEONARDO LUIGI CLAPS in data 30 ottobre 1985, Rep. 20272, trascritto presso l’Agenzia delle Entrate di Potenza – Ufficio del Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 11 novembre 1985 ai nn. 12272/10846 di formalità.

Le unità immobiliari riportate nell’atto di pignoramento ed ubicate nel Comune di Avigliano (PZ), rispettivamente in Vico G. Fortunato nn. 56 e 60 ed alla Salita Marco Visconti nn. 7 e 9, censite in Catasto Fabbricati di detto comune al foglio n. 80, part. 105, sub 32 e 34 e al foglio n. 87, part. 1699 sub. 3 (graffata con la part. 1702 sub 1) e alla part. 1702, sub. 2, alla data del pignoramento, erano di proprietà dell’esecutato.

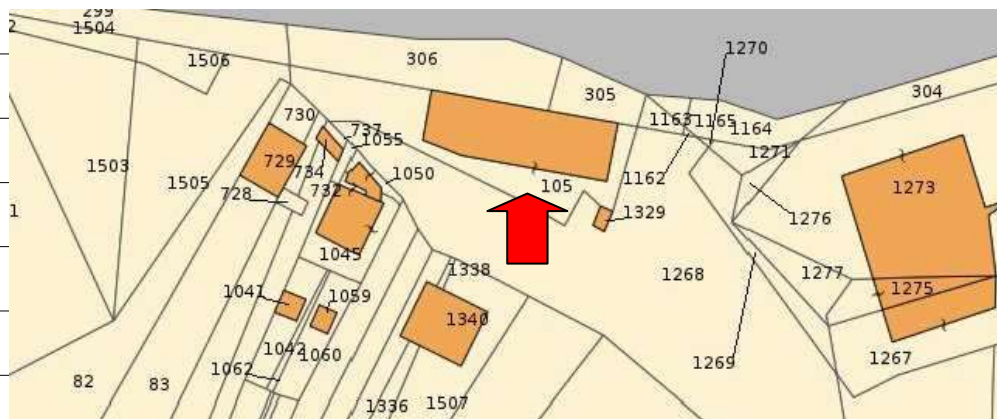
Dai sopralluoghi effettuati, esaminati gli atti e sulla base delle caratteristiche e posizione dei beni pignorati, si è valutata l’opportunità di procedere nella formazione di tre lotti, in modo da rendere maggiormente proponibili gli immobili sul mercato immobiliare.

Ai fini dell’esatta individuazione degli immobili oggetto del pignoramento si allegano le planimetrie dei luoghi. **(Allegati 13, 14, 15 e 16)**

ORTOFOTO COMUNE DI AVIGLIANO (PZ) “ VIA GIUSTINO FORTUNATO NN.56 E 60”



STRALCIO DELLA PLANIMETRIA CATASTALE Foglio 80 Part. 105



ORTOFOTO COMUNE DI AVIGLIANO (PZ) " SALITA MARCO VISCONTI NN.7 E 9"



STRALCIO DELLA PLANIMETRIA CATASTALE Foglio 87 Part. 1699 e 1702



I beni oggetto del presente procedimento espropriativo al n. 138/1997 del R.G.E., sono ubicati rispettivamente alla Vico Giustino Fortunato nn. 56 e 60 e alla Salita Marco Visconti nn. 7 e 9 del Comune di Avigliano (PZ). Sulla base delle loro caratteristiche costruttive, edilizie e di ubicazione, costituiranno **TRE LOTTI**, in quanto risultanti in tale forma risultanti proponibili 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 ...»;

Gli immobili oggetto del procedimento espropriativo **n. 138/1997**, sono tutti ubicati nel **Comune di Avigliano (PZ)**; lo scrivente esaminati gli atti, sulla base delle caratteristiche e della posizione dei beni di proprietà dell'esecutato, ha ritenuto opportuno procedere alla formazione di numero **TRE (3) LOTTI**, in modo da renderli maggiormente appetibili sul mercato immobiliare.

L'unità immobiliare, costituente il **LOTTO N. 1** oggetto di valutazione, si trova al civico n. 60 in Vico Giustino Fortunato, nel centro abitato nel Comune di Avigliano (PZ) ed è censita in Catasto Fabbricati di detto comune **al foglio 80, particella 105, sub 32.**

Il locale è situato al piano terra di un fabbricato condominiale con accesso

diretto dal piazzale di detto compendio immobiliare, si compone di un unico ambiente con destinazione d'uso a rimessa/deposito.

Lo stato di manutenzione del complesso immobiliare è buono 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.

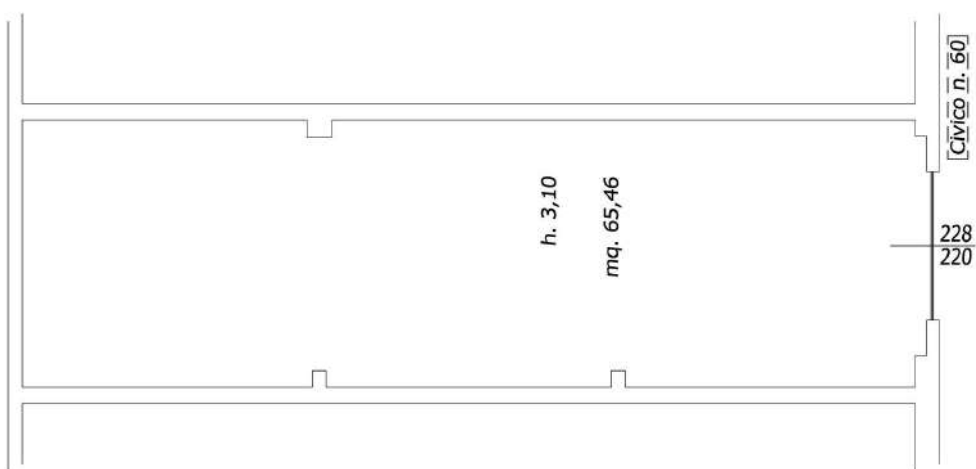
Il locale gode delle parti comuni quali muri, copertura e accesso tramite l'area condominiale che circonda l'edificio.

Gli ambienti del locale risultano intonacati e tinteggiati, sono dotati di pavimento, impianti elettrico e degli infissi esterni, il tutto risulta in buono stato di manutenzione, l'altezza di tutti degli ambienti è di circa mt. 3,10.

Di seguito si illustra la pianta dello stato di fatto del locale (**sub. 32**) oggetto dell'espropriazione specificando che la stessa è corrispondente a quanto riportato nella planimetria U.I.U. nel N.C.E.U. al **foglio 80 particella 105 sub 32**.

Di seguito la pianta degli ambienti.

IMMOBILE OGGETTO DI PIGNORAMENTO - LOTTO 1



DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA



L'unità immobiliare, costituente il **LOTTO N. 2** oggetto di valutazione, si trova al civico n. 56 in Vico Giustino Fortunato, nel centro abitato nel Comune di Avigliano (PZ) ed è censito in Catasto Fabbricati di detto comune al **foglio 80, particella 105, subalterno 34.**

Il locale è situato al piano terra di un fabbricato condominiale con accesso diretto dal cortile di detto compendio immobiliare, si compone di un unico ambiente con destinazione d'uso "*locale commerciale*" all'interno del quale è

stato ricavato un piccolo vano utilizzato quale WC.

Lo stato di manutenzione del complesso immobiliare è buono 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.

Il locale gode delle parti comuni quali muri, copertura ed accesso tramite l'area condominiale che circonda l'edificio.

Gli ambienti del locale risultano intonacati e tinteggiati, sono dotati di pavimento, impianti elettrico e degli infissi esterni, il tutto risulta in buono stato di manutenzione, l'altezza di tutti degli ambienti è di circa mt. 3,10.

Allo stato attuale gli ambienti, pur avendo destinazione d'uso commerciale (*giusta Concessione Edilizia n. 17/1989*) sono utilizzati quale rimessa/deposito e necessitano di lavori di adeguamento per la riconversione alla destinazione d'uso assentita. Di seguito si illustra la pianta dello stato di fatto del locale (**sub. 34**) oggetto dell'espropriazione specificando che la stessa non è corrispondente a quanto riportato nella planimetria U.I.U. nel N.C.E.U. al **foglio 80 particella 105 subalterno 34**, sia per la presenza del piccolo vano WC che per l'errata attribuzione della classe d'uso (C/6).



DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA





Le unità immobiliari, costituenti il **LOTTO N. 3** oggetto di valutazione, si trovano rispettivamente al civico n. 7 e n. 9 alla Salita Marco Visconti, nel centro storico nel Comune di Avigliano (PZ), sono censite in Catasto Fabbricati di detto comune al **foglio 87 particella 1699 subalterno 3**, graffato con la particella 1702 subalterno 1 e al **foglio 87 particella 1702, subalterno 2.**

Trattasi di due unità immobiliare con accessi distinti ma facenti parti del

medesimo fabbricato, Dal civico n. 9 si accede all'u.i. avente destinazione abitativa, dal civico n. 7 si accede all'u.i. destinata a deposito.

L'unità immobiliare di cui al civico 9 (Part. 1699 sub 3) è costituita da tre ambienti in fase di ristrutturazione.

L'unità immobiliare di cui al civico 7 (Part. 1702 sub 2) è costituita da più ambienti distribuiti su due livelli, anch'essi in fase di ristrutturazione, collegati da una scala interna e posti rispettivamente al piano terra e al piano sotto strada. Detti ambienti si trovano al di sotto dell'unità immobiliare censita con l'identificativo di cui alla già richiamata Part. 1699 sub 3.

Il fabbricato comprendente le u.i. oggetto di valutazione, versa in un pessimo stato di manutenzione, lo stesso dicasi per gli interni delle già richiamate unità immobiliari che necessitano di interventi di straordinaria manutenzione anche di tipo strutturale

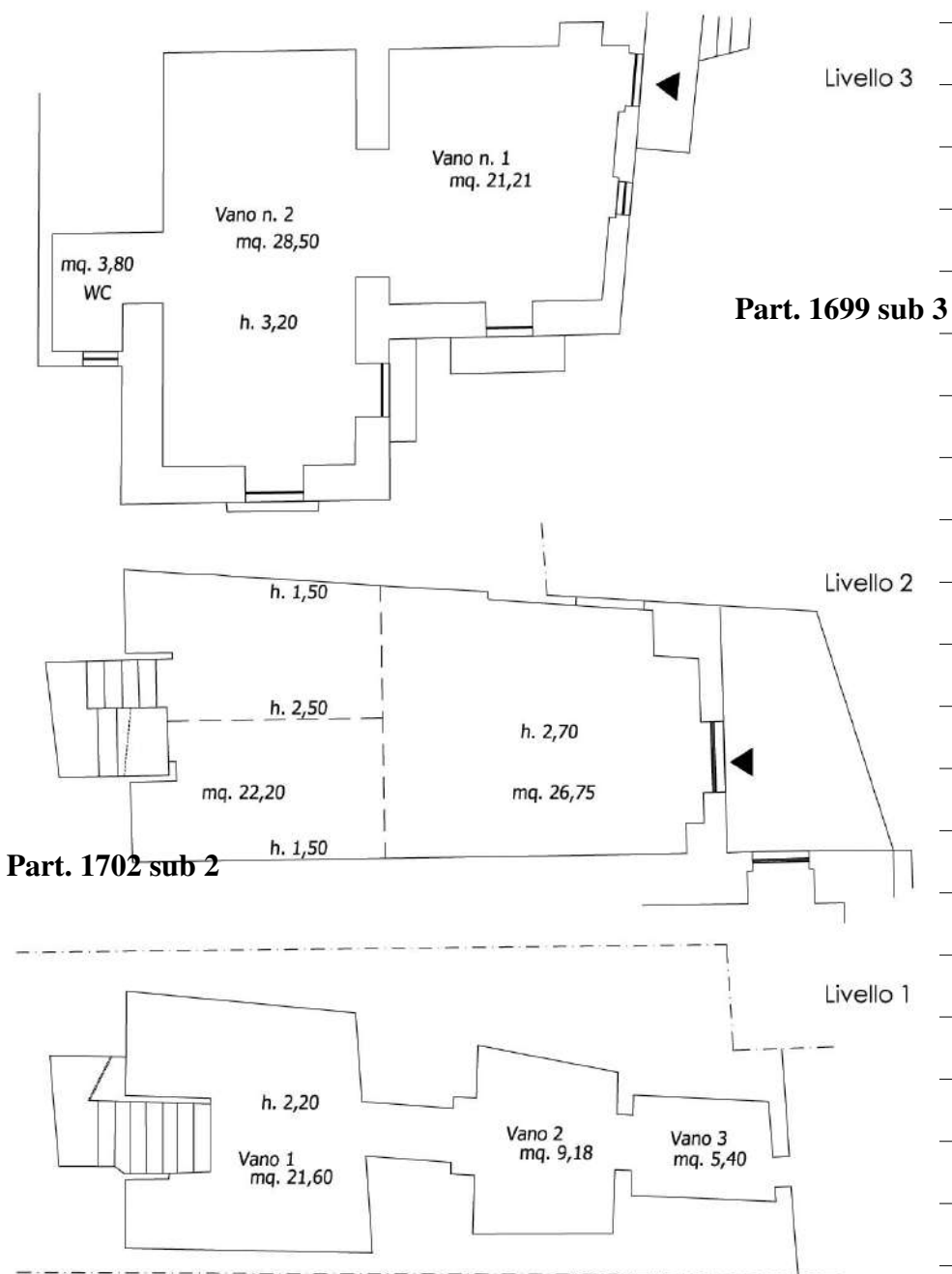
Si rappresenta che l'u.i. non risulta dotata dell'Attestazione di **Prestazione Energetica** che allo stato attuale non può essere prodotta sia per la mancanza della documentazione occorrente ma anche perché l'immobile non è utilizzabile se non in seguito al completamento dei lavori di ristrutturazione.

Di seguito si illustra la pianta dello stato di fatto dei locali (**Part. 1699 sub 3 e Part. 1702 sub 2**) oggetto dell'espropriazione specificando che la stessa non è corrispondente a quanto riportato nella planimetria U.I.U. nel N.C.E.U. al **foglio 80 particella 1699 sub 3** mentre la planimetria U.I.U. nel N.C.E.U. al **foglio 80 particella 1702 sub 2** non risulta essere presente in Catasto.

Si rappresenta infine sulla base degli accertamenti effettuati, che le unità immobiliari oggetto di stima risulta collocate in un compendio immobiliare realizzato in epoca precedente al 1942 (Legge 1150/42).

Di seguito la pianta degli ambienti.

IMMOBILI OGGETTO DI PIGNORAMENTO - LOTTO 3



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.

I beni oggetto della presente perizia che formano i **TRE LOTTI** costituenti la procedura espropriativa, sono tutti ricadenti nel Comune di Avigliano (PZ, per la risposta al quesito formulato si è provveduto all'acquisizione degli **estratti catastali storici** e delle **planimetrie corrispondente alle U.I.U.** per ciascun lotto dei beni pignorati, "*aggiornati all'attualità*" presso gli uffici dell'Agenzia dell'Entrata Ufficio Provinciale di Potenza Servizi Catastali che dalle verifiche effettuate è risultato che la Proprietà per l'intero di 1/1 è attribuita al sig. da cui risulta quanto appresso indicato.

Si elencano di seguito i passaggi catastali intervenuti sui beni oggetto della procedura.

LOTTO 1 - Foglio 80, Part. 105, Sub 32

L'U.I. identificata con il sub 32 della particella 105 del foglio 80, risulta così costituita nell'originario "*impianto meccanografico del 30/06/1987*" ed è correlata al seguente mappale terreni: *Codice Comune H519 - Foglio 80 - Particella 105.*

Sino all'attualità ha subito esclusivamente le seguenti variazioni:

- **VARIAZIONE TOPONOMASTICA D'UFFICIO** (n. 29065.1/2018) del el 05/12/2018 Pratica n. PZ0117733 in atti dal 05/12/2018;

Il tutto come riscontrato dalla Visura e Planimetria allegata alla presente perizia (**Allegato 17 - 18**)

In relazione alla situazione dello stato dei luoghi si conferma la rispondenza degli stessi a quanto indicato nella planimetria catastale

LOTTO 2 - Foglio 80, Part. 105, Sub 34

L'U.I. identificata con il sub 34 della p.lla 105 del foglio 80, risulta così costituita nell'originario "impianto meccanografico del 30/06/1987" ed è correlata al seguente mappale terreni: *Fogli. 80 Particella 105.*

Sino all'attualità ha subito esclusivamente le seguenti variazioni:

- VARIAZIONE TOPONOMASTICA D'UFFICIO (n. 29066.1/2018) del 05/12/2018 Pratica n. PZ0117734 in atti dal 05/12/2018;

Il tutto come riscontrato dalla Visura e Planimetria allegata alla presente perizia (vedi allegato 17 -18)

In relazione alla situazione dello stato dei luoghi si precisa la mancata rispondenza degli stessi a quanto indicato nella planimetria catastale, da cui si rileva la mancata indicazione del piccolo vano adibito a WC sul fondo del locale, il tutto come riportato nella planimetria dello stato dei luoghi allegata alla presente perizia. Si evidenzia inoltre l'errata attribuzione del classamento dell'u.i. (*oggi C/6*) in relazione alla destinazione d'uso assentita con la Concessione Edilizia n. 178/1989 (*locale per il commercio all'ingrosso di generi vari*).

In considerazione delle differenze sopra indicate, ai fini della regolarizzazione della difformità riscontrata, i costi per l'aggiornamento catastale si stimano pari ad € **350,00 omnicomprensivi**, che dovranno essere posti a carico dell'acquirente e quindi detratti dalla stima totale del bene.

LOTTO 3 - Foglio 87, Part. 1699, Sub 3 e Part. 1702, sub 2

L'U.I. identificata con il sub 3 della particella 1699 del foglio 87, graffata

con il sub 1 della particella 1702, risulta così costituita nell'originario
"impianto meccanografico del 30/06/1987" ed è correlata al seguente
mappale terreni: *Codice Comune A519 - Foglio 87 - Particelle 1699 e 1702.*

Sino all'attualità ha subito esclusivamente le seguenti variazioni:

- VARIAZIONE TOPONOMASTICA D'UFFICIO (n. 11164.1/2016)
del 20/06/2016 Pratica n. PZ0054876 in atti dal 20/06/2016;

Il tutto come riscontrato dalla Visura e Planimetria allegata alla presente
perizia (vedi allegato 17- 18).

L'U.I. identificata con il sub 2 della particella 1702, risulta così costituita
nell'originario "impianto meccanografico del 30/06/1987" ed è correlata al
seguente mappale terreni: *Codice Comune A519 - Foglio 87 – Particella
1702.*

Sino all'attualità ha subito esclusivamente le seguenti variazioni:

- VARIAZIONE TOPONOMASTICA D'UFFICIO (n. 11164.1/2016)
del 20/06/2016 Pratica n. PZ0054876 in atti dal 20/06/2016;

Il tutto come riscontrato dalla Visura e Planimetria "non presente" allegata
alla presente perizia (vedi allegato 17 -18).

In relazione alla situazione dello stato dei luoghi si precisa la mancata
rispondenza degli stessi a quanto indicato nella planimetria catastale, da cui si
rileva sia la mancata indicazione di alcuni parti accessorie degli ambienti di
cui alla part. 1699 sub 3 (graffata con la particella 1702, sub 1), che la
completa assenza delle planimetrie catastali dell'unità immobiliare di cui alla
particella 1702 sub 2, il tutto come riportato nella planimetria dello stato dei
luoghi allegata alla presente perizia.

In considerazione delle differenze sopra indicate, ai fini della

regolarizzazione della difformità riscontrata, i costi per l'aggiornamento catastale si stimano pari ad € **1.300,00 omnnicomprensivi**, che dovranno essere posti a carico dell'acquirente e quindi detratti dalla stima del bene.

~

RISPOSTA AL QUESITO N. 4: procedere alla predisposizione di schema sintetico-descrittivo del lotto.

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

LOTTO N. 1 – piena ed intera proprietà con ogni accessorio, accessione e dipendenza, con tutte le servitù attive e passive, compresi i proporzionali diritti condominiali spettanti ai sensi dell'art. 1117 c.c., il tutto come trovasi e come pervenuto dalla compravendita, di **rimessa** ubicata in **Avigliano** (PZ), in Vico Giustino Fortunato n. 60, piano terra, è composta da unico ambiente con accesso diretto dal piazzale condominiale; confina con proprietà

riportato nel Catasto

Fabbricati del **Comune di Avigliano** (PZ) al **foglio 80, part. 105, sub 32.**

Il descritto stato dei luoghi corrisponde alla consistenza catastale; vi è stata rilasciata la Concessione Edilizia n. 59/1978 e succ. varianti di cui alla C.E. n. 261/1980 e C.E. 296/1985; le unità immobiliari dell'intero dello stabile condominiale sono dotate di certificato di Agibilità rilasciato in data 19.09.1982 – Pratica edilizia n. 261/80.

PREZZO BASE euro 30.800,00

LOTTO N. 2 – piena ed intera proprietà con ogni accessorio, accessione e dipendenza, con tutte le servitù attive e passive, compresi i proporzionali

diritti condominiali spettanti ai sensi dell'art. 1117 c.c., il tutto come trovasi nello stato di fatto e come pervenuto dalla compravendita, di **locale commerciale** ubicato in **Avigliano (PZ)**, in Vico Giustino Fortunato n. 56, piano terra è composta da unico ambiente con annesso vano WC e accesso diretto dal piazzale condominiale; piazzale condominiale; è riportato nel **Catasto Fabbricati del Comune di Avigliano (PZ)** al **foglio 80, part. 105, sub 34**; il descritto stato dei luoghi non corrisponde alla consistenza catastale, vi è stata rilasciata Concessione Edilizia n. 59/1978 e succ. varianti di cui alla C.E. n.261/1980 e C.E. 296/1985, in relazione allo stato dei luoghi vi è inoltre una Concessione Edilizia n. 17/1989 con cui si è richiesto il cambio di destinazione d'uso del locale per il commercio all'ingrosso di generi vari. Tutte le unità immobiliari dell'intero stabile condominiale sono dotate di certificato di Agibilità rilasciato in data 19.09.1982 – Pratica edilizia n. 261/80.

PREZZO BASE euro 29.200,00

LOTTO N. 3 - piena ed intera proprietà con ogni accessorio, accessione e dipendenza, con tutte le servitù attive e passive, il tutto come trovasi e come pervenuto dalla compravendita, di **abitazione di tipo popolare** ubicata in **Avigliano (PZ)**, alla Salita Marco Visconti n. 9, piano terra; è composta da due vani oltre accessori, aventi accesso diretto dalla viabilità pubblica; confina con viabilità pubblica per due lati e altrui proprietà per i restanti lati; è riportato nel **Catasto Fabbricati del Comune di Avigliano (PZ)** al **foglio 87, part. 1699, sub 3**, graffata con la particella 1702 sub 1; **il descritto stato dei luoghi non corrisponde alla consistenza catastale**; non vi sono autorizzazioni edilizie riferite all'immobile che è ubicato nel centro storico

del Comune di Avigliano e che comunque risulta realizzato in epoca antecedente al 1942; piena ed intera proprietà con ogni accessorio, accessione e dipendenza, con tutte le servitù attive e passive, il tutto come trovasi e come pervenuto dalla compravendita, di **magazzino e locali di deposito** ubicati in **Avigliano** (PZ), alla Salita Marco Visconti n. 7, piano terra e sotto strada, composto da un unico ambiente al piano terra, avente accesso diretto dalla viabilità pubblica e ulteriori tre vani ubicati al piano sotto strada ed aventi accesso tramite scala interna dal succitato ambiente del piano terra; confina con viabilità pubblica per due lati e altrui proprietà per i restanti lati; è riportato nel Catasto **Fabbricati del Comune di Avigliano** (PZ) al **foglio 87, part. 1702, sub 2**; il descritto stato dei luoghi non corrisponde alla consistenza catastale; non vi sono autorizzazioni edilizie riferite all'immobile che è ubicato nel centro storico del Comune di Avigliano (PZ) e che comunque risulta realizzato in epoca antecedente al 1942.

PREZZO BASE euro 37'000,00

~

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...*

Gli immobili oggetto di pignoramento sono identificati come segue:

1) N.C.E.U. del Comune di Avigliano (PZ), Vico Giustino Fortunato n. 60 -

intestato a

Proprietà per l'intero, al foglio 80

particella 105 sub 32, cat. C/6, classe 4, consistenza 64 mq., Piano Terra,

Rendita Catastale €. 109,08;

2) N.C.E.U. del Comune di Avigliano (PZ), Vico Giustino Fortunato n. 56 -

intestato a

Proprietà per l'intero, al **foglio 80 part.**

105 sub 34, cat. C/6, classe 4, consistenza 65 mq., Piano Terra, Rendita

Catastale €. 110,78;

3) N.C.E.U. del Comune di Avigliano (PZ), Salita Marco Visconti n. 9 -

intestato a

Proprietà per l'intero, al **foglio 87**

particella 1699 sub 3 (graffato con la part. 1702 sub. 1), cat. A/4, classe

4, consistenza 2,5 vani, piano terra, Rendita Catastale €. 98,13;

4) N.C.E.U. del Comune di Avigliano (PZ), Salita Marco Visconti n. 9 -

Proprietà per l'intero, al **foglio 87 part.**

1702 sub 2, cat. C/2, classe 4, consistenza 43 mq., piano terra, Rendita

Catastale €. 31,09.

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

- ✓ Quanto all'immobile distinto in Catasto al **foglio 80, particella 105 subalterno 32**, lo stesso è pervenuto all'esecutato con atto di compravendita a rogito del Notaio LUIGI GATTI in data 16 ottobre 1989, Repertorio 8099/5113, trascritto presso l'Agenzia delle Entrate di Potenza - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 18

ottobre 1989 ai NN.12685/10889 di formalità, dal signor [redacted]

[redacted] a cui era pervenuto

con atto di compravendita rogato dal Notaio LEONARDO LUIGI CLAPS in data 12 dicembre 1982, Repertorio 19202, trascritto presso l'Agenzia delle Entrate di Potenza - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 14 dicembre 1982 ai NN. 14278/12373 di formalità, dal signor

[redacted] Al

signor [redacted] (che nel all'atto di seguito descritto è stato indicato con il nome [redacted] quanto alienato, era pervenuto con atto di

compravendita rogato dal Notaio LEONARDO LUIGI CLAPS in data 12 marzo 1978 Repertorio 17341 trascritto presso l'Agenzia delle Entrate di Potenza - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 23 marzo 1978 ai NN.2827/2534 di formalità, dai signori [redacted]

[redacted] e [redacted]

[redacted]. Ai signori sopra meglio generalizzati quanto d'interesse, era pervenuto con atto di compravendita rogato dal Notaio LEONARDO LUIGI CLAPS in data 19 maggio 1968, Repertorio 9673, trascritto presso l'Agenzia delle Entrate di Potenza - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 12 giugno 1968 ai NN.37071/10553 di formalità, dal signor [redacted] nato ad

✓ Quanto all'immobile distinto in Catasto al **foglio 80 particella 105 subalterno 34**, lo stesso è pervenuto all'esecutato in forza dell'atto di compravendita rogato dal Notaio LEONARDO LUIGI CLAPS il 09 dicembre 1985, Repertorio 20308, trascritto presso l'Agenzia delle

Entrate di Potenza - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare il 13

dicembre 1985 ai NN. 13793/12076 di formalità,

quanto alienato, a cui era pervenuto così come già indicato per

l'immobile sopra descritto (*Sub 32 particella 105 del Foglio 80*)

✓ Quanto agli immobili distinti in Catasto al foglio **87 particella 1699**

subalterno 3, graffato con la particella 1702 e foglio 87 particella

1702 subalterno 2, gli stessi sono pervenuti all'esecutato in virtù

dell'atto di compravendita rogato dal Notaio LEONARDO LUIGI CLAPS in

data 30 ottobre 1985, Repertorio 20272, trascritto presso l'Agenzia delle

Entrate di Potenza – Territorio Servizio di pubblicità immobiliare in data

11 novembre 1985 ai NN. 12272/10846 di formalità, dal signor

al

quale era pervenuto per i diritti pari ad 1/7 di proprietà per successione di

cui alla denuncia n. 46 vol. 4, registrata ad Avigliano (PZ) in data 02

maggio 1963 e per i diritti di 6/7 di proprietà con atto di compravendita

rogato dal Notaio LEONARDO LUIGI CLAPS in data 27 settembre 1964,

Repertorio 6546, trascritto presso l'Agenzia delle Entrate di Potenza –

Territorio Servizio di Pubblicità immobiliare in data 30 ottobre 1964 ai

NN. 2019/310488 di formalità.

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 agli esecutati nel ventennio

anteriore alla trascrizione del pignoramento. Si allegano altresì copia degli

atti notarili di provenienza (**Allegato 19**)

~

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:

Lo scrivente CTU ha richiesto all'Ufficio Tecnico del Comune di Avigliano (PZ) il rilascio di copia delle autorizzazioni edilizie riferite alla realizzazione dei fabbricati in cui sono allocate le unità immobiliari oggetto di procedura espropriativa.

Il comune con nota PEC del 07/11/2023 trasmetteva allo scrivente copia delle suddette autorizzazioni da cui si rileva che il fabbricato condominiale posto alla Via Giustino Fortunato, in cui sono allocate le unità immobiliari costituenti i Lotti N. 1 e N. 2 e censite rispettivamente in Catasto Fabbricati al Foglio 80, particella 105, sub 32 e 34, è stato realizzato in virtù della Concessione Edilizia n. 55/1978 e delle successive varianti di cui alla C.E. n. 261/1980 e alla C.E. 296/1985; in relazione allo stato dei luoghi inoltre, per il sub 34, è stata rilasciata la Concessione Edilizia n. 17/1989 con cui si è richiesto il cambio di destinazione d'uso del locale da adibire al commercio all'ingrosso di generi vari. Le unità immobiliari dell'intero stabile condominiale sono dotate di certificato di Agibilità rilasciato in data 19.09.1982 – Pratica edilizia n. 261/80.

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, relativamente alle unità immobiliari costituenti i Lotti N. 1 e N. 2 e censite rispettivamente in Catasto Fabbricati al Foglio 80, particella

105, sub 32 e 34, corrisponde per dimensioni e destinazioni d'uso, alle autorizzazioni edilizie rilasciate dal Comune di Avigliano (vedi Allegato 12).

Quanto all'immobile censito in Catasto Fabbricati al foglio 87, part. 1699, sub 3, graffata con la particella 1702 sub 1 e alla particella 1702 sub 2, costituenti il Lotto n. 3, per lo stesso non sono state reperite autorizzazioni edilizie, come rilevabile dalla documentazione catastale gli stessi risultano realizzati in epoca precedente al 1942 (Legge 1150/42), allo stesso modo non sono state fornite dal Comune di Avigliano, comunicazioni o titoli di adeguamenti e/o modifiche eseguiti in epoca recente.

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 si è accertato che le unità immobiliari ubicate rispettivamente in Vico Giustino Fortunato nn. 56 e 60 ed alla Salita Marco Visconti nn. 7 e 9 del Comune di Avigliano (PZ), risultano occupate ed utilizzate da

~

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 02/11/2023, gli immobili siti

nel Comune di Avigliano (PZ), rispettivamente in Vico Giustino Fortunato nn. 56 e 60 ed alla Salita Marco Visconti nn. 7 e 9, riportato in Catasto di detto comune al foglio n. 80, particella 105, subalterni 32 e 34, al foglio n. 87 particella 1699 sub. 3 (graffata con la particella 1702 sub 1) e particella 1702, sub. 2, oggetto di espropriazione immobiliare n. 138/1997, risulta gravato delle seguenti formalità pregiudizievoli: **(Allegato 20)**

✓ **Pignoramento in rinnovazione** (riferito a quello trascritto in data 25 luglio 1997 al n. 9501 R.P.) notificato dal Tribunale di Potenza in data 09/07/1997, Repertorio n. 11209, trascritto presso l'Agenzia delle Entrate di Potenza - Ufficio del Territorio - Servizio di Pubblicità immobiliare in data 20 luglio 2017 ai NN. 13202/11275 di formalità, in favore di F.G. FINANZIARIA - GENERALE S.p.A. nella qualità di mandataria della BANCA MEDITERRANEA S.P.A. con sede in Milano (MI), C.F.04888681006 e contro il [redacted]

[redacted] per i diritti pari ad 1/1 di proprietà);

✓ **Pignoramento immobiliare** notificato dal Tribunale di Potenza in data 26 agosto 1998, Repertorio n. 11905, trascritto presso l'Agenzia delle Entrate di Potenza - Ufficio del Territorio - Servizio di Pubblicità immobiliare in data 02/09/1998, ai NN. 11308/9565 di formalità, in favore di Banca Nazionale del Lavoro - S.P.A. con sede in Roma (RM) - C.F. 00651990582 e contro il signor [redacted]

[redacted] (per i diritti pari ad 1/1 di proprietà

relativamente l'immobile distinto in Catasto al fg. 80 p.lla 105 sub. 32);

✓ **Domanda Giudiziale** derivante da revoca atti soggetti a trascrizione, notificata dal Tribunale di Potenza in data 23/02/1999, Rep. n. 0/4,

trascritta presso l'Agenzia delle Entrate di Potenza - Ufficio del Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare, in data 26/03/1999 ai NN. 4006/3184 di formalità, in favore di *MASSA DEI CREDITORI FALLIMENTO*

C.F.00097470769 e

contro il
 (per i diritti pari ad 1/1 di proprietà relativamente l'immobile distinto in catasto al foglio 80 p.lla 105 sub. 32);

✓ **Rettifica al titolo di pignoramento Immobiliare** (riferito a quello trascritto in data 18.02.2003 al n. 3324 R.P.) notificato da S.E.M. S.p.A. con sede in Potenza in data 24 febbraio 2004, Repertorio 14231/2004, trascritto presso l'Agenzia delle Entrate di Potenza - Ufficio del Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 08 marzo 2004, ai NN. 5143/3144 di formalità, in favore S.E.M. S.p.A. con sede in Potenza (PZ) - C.F. 00105190763 e contro il signor

(per i diritti pari ad 1/1 di proprietà relativamente a tutti gli immobili descritti nella presente relazione ed oggetto del procedimento di espropriazione);

✓ **Ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo** rogata dal Notaio GIOVANNI GIULIANI in data 08 maggio 1987, Repertorio n. 9374, iscritta presso l'Agenzia delle Entrate di Potenza - Ufficio del Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare, in data 25 novembre 2009 ai NN. 20367/2746 di formalità, in favore di Banca Nazionale del Lavoro S.p.A. con sede in Roma (RM) - C.F. 09339391006 (domicilio ipotecario eletto in Roma alla Via Vittorio Veneto n. 119) e



er i diritti proprietà relativamente l'immobile distinto in Catasto

al foglio 80 particella 105 subalterno 32), per la complessiva somma di euro 116.202,80 (capitale di euro 46.481,12).

In risposta al presente quesito, l'esperto fa rilevare che sugli immobili descritti nella presente procedura esecutiva, non sono presenti ulteriori vincoli ed oneri se non quelli derivanti dalle formalità già citate nell'elenco che precede, gli oneri per la cancellazione del pignoramento sulla procedura immobiliare, in questione restano a carico dell'acquirente.

~

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 vi sono altri provvedimenti tranne l'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, gli immobili oggetto di espropriazione non sono gravati da nessun titolo a favore di terzi ne vincoli

né diritti, tranne il rispetto degli Standard urbanistici riportato nelle norme tecniche di attuazione del piano Regolatore adottato dal Comune di Avigliano

~

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 le unità immobiliari site alla Via Giustino Fortunato, oggetto di pignoramento immobiliare e censite in Catasto al Foglio 80 particella 105, sub 32 e 34, entrambe insistenti in

l'amministratore dello stabile, con nota trasmessa in data 10/11/2023, ha comunicato che la situazione debitoria condominiale riferita alle suddette unità immobiliari, in totale ammonta ad **Euro 1.653,53** (DinconsiEuromilleseicentocinquantatre/53). **(Allegato 21)**

~

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 Avigliano (PZ) siti in Via G. Fortunato, alla salita M. Visconti 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 del fabbricato. [\(Allegati 22 e 23, 24 e 25, 26 e 27\)](#)

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 28)**

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 29 e 30)**

Stante le caratteristiche dell'immobile oggetto di stima, sulla base delle conoscenze personali del mercato immobiliare della zona urbana del **Comune di Avigliano (PZ)**, che comunque registra una discreta domanda di acquisto che contribuisce di diminuire i valori delle vendite, considerato l'andamento del mercato immobiliare nell'attuale periodo. **(Allegato 31)**

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

➤ **LOTTO N. 1**

- Locale rimessa/deposito ubicato in Vico Giustino Fortunato n. 60 **nel Comune di Avigliano (PZ)**, censito nel **N.C.E.U. al Foglio 80 particella 105 sub 32** - categoria C/6, classe 4, cons. 64 mq., rendita catastale € 109,08, **piano T - Superficie commerciale 74,00**

La stima viene determinata dal valore di mercato riportato nella banca dati OMI pari ad **€ 445,00** (vedi allegato 28)

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

da cui

$$V_m = m_q. 74,00 \times (\text{€/mq. } 445,00 - 6,30\%) = \text{€ } 30.855,41$$

Nella valutazione dell'unità immobiliare, si è tenuto conto della posizione del fabbricato, della destinazione d'uso del locale oggetto di perizia, paragonato a beni situati nella medesima zona aventi le identiche caratteristiche e sulla base delle conoscenze personali del mercato immobiliare della zona, il valore di stima che ne deriva è il seguente:

Valore di stima del **sub 32** della **particella 105 del Fg. 80** = € 30.855,41

Lo scrivente ritiene di poter attribuire all'unità immobiliare oggetto di stima del **LOTTO N. 1**, il seguente prezzo base di vendita per l'intero pari ad un:

TOTALE VALORE DI STIMA DEL LOTTO N. 1 = € 30.800,00

(diconsiuroTrentamilaottocento/00)

Sulla scorta del valore di mercato determinato come sopra, lo scrivente ritiene di non dover proporre **alcuna una riduzione sul prezzo a base d'asta del lotto** anche in considerazione della situazione attuale del mercato immobiliare sul territorio Comunale, non tenendo conto della differenza esistente al momento della stima, tra la vendita al libero mercato e la vendita forzata dell'immobile.

~

➤ **LOTTO N. 2**

- Locale commerciale ubicato in Vico Giustino Fortunato n. 56 **nel Comune di Avigliano (PZ)**, censito nel **N.C.E.U. al Foglio 80 part.lla 105 sub 34**
 - categoria C/6, classe 4, cons. 65 mq., rendita catastale € 110,78, **piano T**
 - **Superficie commerciale mq. 71,00**

La stima viene determinata dal valore di mercato riportato nella banca dati OMI pari ad € 445,00 (vedi allegato 28)

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

da cui

$$V_m = \text{mq. } 71,00 \times (\text{€/mq. } 445,00 - 6,30\%) = \text{€ } 29.604,52$$

Nella valutazione per l'unità immobiliare, si è tenuto conto della posizione del fabbricato, della destinazione d'uso del locale oggetto di perizia, paragonato a beni situati nella medesima zona aventi le identiche caratteristiche e sulla base delle conoscenze personali del mercato immobiliare della zona, il valore di stima che ne deriva è il seguente:

Valore di stima del **sub 34** della **particella 105 del Fg. 80** = **€ 29.604,52**

Alla stima complessiva viene decurtata la somma di **euro 350,00**, corrispondente all'importo quantificato per l'eliminazione della difformità catastali riscontrate.

Lo scrivente ritiene di poter attribuire all'unità immobiliare oggetto di stima del **LOTTO N. 2**, il seguente prezzo base di vendita per l'intero pari ad un:

TOTALE VALORE DI STIMA DEL LOTTO N. 2 = € 29.200,00

(diconsi euro Ventinovemilaoduecentotto/00)

Sulla scorta del valore di mercato determinato come sopra, lo scrivente ritiene di non dover proporre **alcuna una riduzione sul prezzo a base d'asta del lotto** anche in considerazione della situazione attuale del mercato immobiliare sul territorio regionale, non tenendo conto della differenza esistente al momento della stima, tra la vendita al libero mercato e la vendita forzata dell'immobile.

~

➤ **LOTTO N. 3**

1. Locale adibito a magazzino/deposito ubicato alla Salita Marco Visconti

n. 7, nel Comune di Avigliano (PZ), censito nel N.C.E.U. di detto comune al Foglio 87 particella 1702 Sub 2- Piano T. - categoria C/2, classe 4, Consistenza 43 mq. - **Superficie commerciale mq. 73.02**

La stima viene determinata dal valore di mercato riportato nella banca dati

OMI pari ad un valore di cui :

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

Piano Terra - $Vm = \text{mq. } 34,62 \times (\text{€/mq. } 315,00 - 37,30\%) = \text{€ } 6.837,62$

Piano S1 - $Vm = \text{mq. } 30,35 \times (\text{€/mq. } 150,00 - 37,30\%) = \text{€ } \underline{2.854,42}$

Totale stima P.Illa 1702 sub 2 = € 9.692,04

2. Appartamento di tipo popolare, ubicato alla Salita Marco Visconti n. 9, nel Comune di Avigliano (PZ), censita nel N.C.E.U. al Foglio 87 particella 1699 sub 3 (graffata con la particella 1702, sub 1) - Cat. A/4, classe 4, consistenza 2,5 vani - Piano T – Sup. commerciale mq. 73.02

La stima viene determinata dal valore di mercato riportato nella banca dati

OMI pari ad € 625 (vedi allegato 28)

da cui

$$Vm = \text{mq. } 73,02 \times (\text{€/mq. } 625,00 - 37,30\%) = \text{€ } 28.614,71$$

La valutazione del lotto è stata diversificata sia per la destinazione d'uso delle unità immobiliari 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:

Valore di stima **particella 1702 sub 2** piano T = € 9.692,04

Valore di stima **particella 1699 sub 3** piano T = € 28.614,71

TOTALE DI STIMA DEL LOTTO N. 3 = € 38.306,75

Alla stima complessiva viene decurtata la somma **di euro 1.300,00**,

corrispondente all'importo quantificato per l'eliminazione della difformità catastali riscontrate, lo scrivente ritiene di poter attribuire alle unità immobiliari oggetto di stima del **LOTTO N. 3**, il seguente prezzo base di vendita per l'intero pari ad un:

TOTALE VALORE DI STIMA DEL LOTTO N. 3 = € 37.000,00

(diconsi euro Trentasettemila/00)

Sulla scorta del valore di mercato determinato come sopra, lo scrivente ritiene di non dover proporre **alcuna una riduzione sul prezzo a base d'asta del lotto** anche in considerazione della situazione attuale del mercato immobiliare sul territorio Comunale, non tenendo conto della differenza esistente al momento della stima, tra la vendita al libero mercato e la vendita forzata dell'immobile.

~

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).

I beni pignorati per l'intero, alla data del pignoramento immobiliare depositato presso la Cancelleria del Tribunale di Potenza a seguito di rinnovazione, in data **20/07/2017**, erano di esclusiva proprietà del debitore esecutato, si è proceduto pertanto alla **stima del valore per la piena proprietà delle u.i., detraendo le somme determinate dallo scrivente per le attività di aggiornamento catastale descritte in precedenza.**

In riferimento inoltre al presente quesito, non si è valutata la circostanza di

procedere alla divisione in più unità immobiliari dei beni di cui trattasi, considerato che gli immobili sono stati pignorato per l'intero di 1/1e che per la conformazione delle U.I. e per la loro collocazione, la vendita in maniera separata ne abbasserebbe il valore e le potenzialità di vendita.

~

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 Avigliano (PZ), si è rilevato la seguente situazione riferita al debitore esecutato:

- il sig. era residente alla data del pignoramento del Comune di Avigliano (**Allegato 32**);

- dall'estratto di matrimonio e dalla certificazione di famiglia (**Allegati 33 e 34**), risulta che il debitore esecutato è coniugato, in regime di separazione dei beni, con la sig.ra n. , a

~

La presente relazione unitamente ai suoi allegati, corredata dalla documentazione fotografica (**Allegato 35**), 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) Istanza di proroga e fissazione dell'udienza; | |
| | 4) Nota di trascrizione RG 13202 – RP 11275 del 20/07/2017; | |
| | 5) Ispezioni Ipotecarie n. T336768 del 02/11/2023; | |
| | 6) Verbale di primo accesso del 05/05/2023; | |
| | 7) Verbale di secondo sopralluogo del 07/11/2023; | |
| | 8) Visura Catastale degli immobili proprietà [] | |
| | 9) Stralcio planimetrico catastale del foglio 80 particella 105; | |
| | 10) Stralcio planimetrico catastale del foglio 87 particelle 1699 e 1702; | |
| | 11) Richiesta di accesso agli atti – Comune di Avigliano; | |
| | 12) Nota PEC prot. 0019458 del 07/11/2023 del comune di Avigliano e relativi allegati (pratiche edilizie); | |
| | 13) Planimetria ortofoto dei luoghi – Via Giustino Fortunato; | |
| | 14) Mappa stralcio catastale – Foglio 80; | |
| | 15) Planimetria ortofoto dei luoghi – Salita Marco Visconti; | |
| | 16) Mappa stralcio catastale – Foglio 87; | |
| | 17) Visura storica degli immobili di P [] | |
| | 18) Planimetria u.i.u. oggetto di pignoramento P [] | |
| | 19) Copia degli atti notarili di provenienza degli immobili; | |
| | 20) Ispezione Ipotecaria P.Ila 105 Sub 32-34, P.Ila 1702 Sub 1-2; | |
| | 21) Richiesta situazione oneri condominiali e nota di risposta dell'amministratore; | |
| | 22) Tabella di Sintesi - Computo delle Superfici (Foglio 80 part. 105 - sub. 32); | |
| | 23) Pianta Stato di fatto foglio 80 part. 105 sub 32; | |

- 24) Tabella di Sintesi - Computo delle Superfici (Foglio 80 part. 105, sub. 34);
- 25) Pianta Stato di fatto foglio 80 part. 105 sub 34;
- 26) Tabella di Sintesi - Computo delle Superfici (Foglio 87 part. 1699, sub. 3 e part. 1702, sub 2);
- 27) Pianta Stato di fatto foglio 87 part. 1699 sub 3 e part. 1702, sub 2;
- 28) Quotazione immobiliari OMI;
- 29) Tabella di calcolo del coefficiente di merito u.i. Via G. Fortunato;
- 30) Tabella di calcolo del coefficiente di merito u.i. Via Salita M. Visconti;
- 31) Informazione sulla quotazione di vendita;
- 32) Comunicazione di residenza storico sig. T
- 33) Comunicazione integrale dello stato di famiglia;
- 34) Estratto di matrimonio;
- 35) Documentazione fotografica.

Il Consulente Tecnico d'Ufficio ritiene, con la presente relazione che si compone di n. **46 pagine dattiloscritte**, n. **35** allegati, di aver completato l'incarico ricevuto e resta a disposizione del Sig. Giudice per qualsiasi chiarimento necessario.

Potenza, lì 20 novembre 2023

IL C.T.U.

Geom. Antonino Lorusso

