

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. 28/2022 R.G.E.

GIUDICE DELL'ESECUZIONE: DOTT.SSA ANGELA ALBORINO

PROCEDIMENTO PROMOSSO DA: CERVED CREDIT MANAGEMENT S.P.A.

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

DEBITORI: [REDACTED]

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 07/06/2023, dalla S.V. Ill.ma, quale Consulente Tecnico d'Ufficio nella vertenza sopra indicata. **(Allegato 1)**

Procedendo all'accettazione dell'incarico nei termini di giorni dieci dall'invio della nomina, in data 15/06/2023 inoltrava a mezzo P.E.C. il giuramento di rito per l'accettazione dell'incarico di **C.T.U.** nell'esecuzione immobiliare n. 28/2022 di cui all'epigrafe. **(Allegato 2)**

Al sottoscritto veniva concesso il termine di almeno 30 giorni antecedenti all'udienza fissata per il giorno **10 Gennaio 2024**, per depositare l'elaborato peritale completo dei relativi allegati e trasmetterlo al debitore ai creditori



precedenti e intervenuti, dando altresì mandato all'espletamento delle indagini, degli accertamenti e dei rilievi tecnici necessari per rispondere ai quesiti formulati.

In data 11/12/2023, considerato che a seguito di indisponibilità da parte degli uffici comunali non era stato possibile procedere alla verifica urbanistica dell'immobile oggetto di pignoramento, lo scrivente trasmetteva al G.E. istanza di proroga di giorni 15 (quindici) per il deposito degli elaborati peritali. **(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



segunte prospetto sintetico: ... omissis ... »;

Quesito N. 5 «procedere alla ricostruzione dei passaggi di proprietà in relazione al bene pignorato.- L'esperto stimatore deve procedere alla ricostruzione di tutti i passaggi di proprietà relativi ai beni pignorati pignoramento e risalendo, a ritroso, al primo passaggio di proprietà trascritto in data antecedente di venti anni alla trascrizione del pignoramento... omissis ... »

Quesito N. 6 «verificare la regolarità del bene o dei pignorati sotto il profilo edilizio ed urbanistico. - L'esperto deve procedere alla verifica della regolarità dei beni sotto il profilo edilizio ed urbanistico, ... omissis ... »

Quesito N. 7 «indicare lo stato di possesso attuale dell'immobile. - L'esperto stimatore deve precisare se l'immobile pignorato sia occupato dal debitore esecutato o da soggetti terzi, ...omissis ... »;

Quesito N. 8 « specificare i vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene. L'esperto deve procedere alla specificazione dei vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene. In particolare ed a titolo esemplificativo, ... omissis ... »;

Quesito N. 9 « verificare se i beni pignorati ricadano su suolo demaniale. L'esperto deve procedere alla verifica se i beni pignorati ricadano su suolo demaniale, precisando ... omissis ... »;

Quesito N. 10 «verificare l'esistenza di pesi od oneri di altro tipo. L'esperto deve procedere alla verifica se i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero se il diritto sul bene del debitore pignorato ... omissis ... »;

Quesito N. 11 «fornire ogni informazione utile sulle spese di gestione dell'immobile e su eventuali procedimenti in corso. - L'esperto deve fornire



ogni informazione concernente: ... omissis ... »;

Quesito N. 12 «procedere alla valutazione dei beni. L'esperto deve indicare il valore di mercato dell'immobile nel rispetto dei criteri previsti dall'art. 568 c.p.c., come modificato per effetto del DL 83/2015 convertito nella legge 132/2015, il cui testo ... omissis ... »;

Quesito N. 13 «procedere alla valutazione di quota indivisa per gli immobili pignorati per la sola quota. - Nel caso il pignoramento abbia ad oggetto una quota indivisa, l'esperto deve procedere alla valutazione della sola quota. omissis ... »;

Quesito N. 14 «acquisire le certificazioni di stato civile, dell'ufficio anagrafe e della Camera di Commercio e precisare il regime patrimoniale in caso di matrimonio. In risposta al presente quesito, l'esperto stimatore deve anzitutto indicare la residenza anagrafica del debitore esecutato alla data del pignoramento, ... omissis ... »;

Alla luce di quanto sopra, lo scrivente ha esaminato la documentazione esistente nel fascicolo di ***Pignoramento immobiliare*** depositato presso la Cancelleria del Tribunale di Potenza in data **29/03/2022** e trascritto all'Agenzia Entrate - Ufficio Provinciale di Potenza - Servizio di Pubblicità Immobiliare in data **08/04/2022 al Reg. Gen. n. 5337 e Reg. Part. n. 4488**, dove veniva iscritta Ipoteca Giudiziale derivante da Atto di Pignoramento Immobili a favore della **AMCO – ASSET MANAGEMENT COMPANY S.P.A. CON SEDE IN NAPOLI (NA) – C.F. 05828330638.** (Allegato 4)

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. MAURO MANZO MARGIOTTA** in



data **16/05/2022**, con certificazione Notarile sostitutiva del **DR. NICCOLÒ**

TIECCO, Notaio in Perugia, iscritto presso il Collegio Notarile del distretto

della Provincia di Perugia, con cui ha dimostrato nel ventennio antecedente al

pignoramento, la provenienza della proprietà del seguente bene ubicato nel

Comune di **VENOSA (PZ)**:

▪ **Abitazione di tipo popolare**, sita in Venosa (PZ), al Vico Piazzetta civico

nn. 20 e 22, Piano T. e Piano S1, costituita da due vani ed un accessorio al

Piano terra, con sottostante deposito al piano S1(ex stalla), censito nel

N.C.E.U. del Comune di Venosa (PZ) al Foglio 78 particella n.121, sub

6, graffata con la **particella 515 sub 4** categoria A/4, classe 3, vani 3,

Rendita €. 130,15 - Superficie Catastale mq. 57,00.

L'unità immobiliare sopra descritta, alla data del pignoramento, era di

proprietà, **di ciascuno per i diritti di 1/2**, dei sig.ri [REDACTED] nato a

[REDACTED] il [REDACTED] (Codice Fiscale [REDACTED]) e

[REDACTED], nata a [REDACTED] il [REDACTED] (C.F.

[REDACTED]), agli stessi pervenuta con atto di compravendita,

redatto dal **Notaio CONSALVO GIURATRABOCCHETTI** in data

07/04/1998.

Con l'atto di cui sopra i suddetti sig.ri [REDACTED] e [REDACTED],

avevano acquistato la **nuda proprietà** dell'immobile oggetto della procedura

espropriativa, censita in Catasto Fabbricati del Comune di Venosa (PZ) in

Vico Piazzetta civico 20 e 22, **al foglio 78, part. 121, Sub. 6.** graffato con

l'immobile censito al foglio **78, part. 188, (ora p.lla 515 - Sub. 4)**, con

riserva di usufrutto in favore della sig.ra [REDACTED], nata a

[REDACTED] il [REDACTED] ed ivi deceduta in data 04/05/2005.



Risulta depositato nella procedura l'estratto catastale storico.

Il bene sopra riportato, che fa parte del pignoramento immobiliare, corrisponde a quello esistente in loco e si identifica sia nella certificazione ipocatastale che nell'iscrizione ipotecaria in favore della Società AMCO ASSET MANAGEMENT COMPANI S.p.A., quale creditore procedente.

(Allegati 5 e 6)

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. GABRIELE MESSINA**, in qualità di Custode Giudiziario il sopralluogo di primo accesso presso gli immobili pignorati per il **giorno 03/10/2023**. (Allegato 7)

La visita veniva effettuata il giorno stabilito alle **ore 10:00**, presso gli immobili oggetto di perizia, siti nel Comune di Venosa (PZ) in Vico Piazzetta ai nn. 20 e 22.

In tale sopralluogo il sottoscritto CTU, alla presenza dell'esecutata Sig.ra [REDACTED] e congiuntamente al Custode Giudiziario **AVV. GABRIELE MESSINA**, ha potuto esaminato sia l'esterno che l'interno del fabbricato, visionando nel complesso l'immobile oggetto di perizia e procedendo altresì alla verifica della corrispondenza Catastale, delle condizioni d'uso e dello stato di manutenzione di tutti gli ambienti costituenti l'edificio composto da



più unità immobiliari e situato nel Centro Storico di Venosa (PZ), terminando poi le attività ricognizione con un rilievo fotografico dei luoghi.

Le operazioni peritali relative al primo ed unico sopralluogo, venivano **concluse alle ore 11:30 del 3/10/2023.**

Dalla verifica della documentazione e dai controlli effettuati in loco, lo stato dei luoghi del bene di proprietà dei debitori, **non risulta** rispondente a quanto riportato nella planimetria Catastale nel foglio di mappa n. 78 del Comune di Venosa (PZ), **particella 121 Sub 6** graffato con la particella **515 - Sub. 4 (ex part. 188)**, Situata al Piano Terra e S1

Al fine dell'esatta rispondenza degli immobili riportati nell'atto di pignoramento, si allegano la visura e la mappa catastale dell'immobile oggetto d'indagine. **(Allegati 8 e 9)**

Si è proceduto poi alla verifica presso gli archivi dei competenti Uffici Comunali, dell'esistenza di autorizzazioni edilizie rilasciate per la costruzione del fabbricato.

In data 05/12/2023 si inoltrava infatti, tramite PEC, la richiesta di accesso agli atti c/o l'Ufficio Tecnico del **Comune di Venosa (PZ)** al fine di poter esaminare le pratiche Edilizie riferite alla costruzione del fabbricato di cui fa parte l'unità immobiliare oggetto di pignoramento, in particolare delle autorizzazioni edilizie originarie e delle successive variante rilasciate. **(Allegato 10)**

Lo scrivente alla data odierna dopo una breve telefonata intercorsa con il responsabile del comune di Venosa, il quale mi riferiva che l'ufficio era carichi di lavori e non vi era personale disponibile per reperire il fascicolo dall'archivio, pertanto si riserva di procedere all'integrazione delle relative



informazioni in caso di reperimento delle stesse.

A tale scopo in data 18/12/2023 ha provveduto ad inoltrare una PEC di sollecito. (**Allegato 11**)

Al termine delle indagini eseguite, dei sopralluoghi, degli accertamenti e delle ispezioni esperite, si è proceduto alla redazione della seguente perizia, dando risposta a tutti i quesiti posti, così come di seguito 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 dei beni riportati nell'atto di pignoramento di proprietà degli esecutati Sig.ri ██████████, nato a ██████████ il ██████████ (Codice Fiscale ██████████) e ██████████ A nata a ██████████ ██████████ il ██████████ (C.F. ██████████), a ciascuno per il diritto di 1/2, corrispondono a quelli trascritti in loro favore con atto di compravendita redatto in data 07/04/1998 dal **Notaio CONSALVO GIURATRA-BOCCHETTI.**

L'unità immobiliare riportata nell'atto di pignoramento è ubicata nel Comune di Venosa (PZ), è censita nel Catasto Fabbricati di detto comune al **foglio 78, particella 121, sub 6**, graffata con la **particella 515, sub 4 (ex part. 188)**, è situata al piano Terra e al piano S1 ed è di proprietà degli esecutati.



Dalla visura delle risultanze catastali, sull'immobile oggetto di pignoramento alla data odierna, *risulta ancora inserito il diritto di usufrutto in favore della sig.ra [REDACTED] nata a [REDACTED] il [REDACTED] ed ivi deceduta in data 04/05/2005*, tale diritto risulta ormai estinto con la morte della beneficiaria ma non è stata attivata alcuna procedura di cancellazione.

Dai sopralluoghi effettuati, esaminati gli atti e sulla base delle caratteristiche e posizione del bene pignorato, si è valutata l'opportunità e la convenienza di procedere nella formazione di un unico Lotto, in modo da rendere maggiormente proponibile l'immobile sul mercato immobiliare.

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

ORTOFOTO COMUNE DI VENOSA (PZ) "VICO PIAZZETTA NN. 20-22"



STRALCIO PLANIMETRIA CATASTALE Foglio 78 Part. 121 e 515



Il bene oggetto del presente procedimento espropriativo, rubricato al n. 28/2022, è ubicato in *Vico Piazzetta nn. 20-22* del Comune di Venosa (PZ) e sulla base delle sue caratteristiche costruttive, edilizie e di ubicazione, costituirà un **UNICO LOTTO**, in quanto risultante in tale forma proponibile sul mercato immobiliare.

~

RISPOSTA AL QUESITO N. 2: elencare ed individuare i beni componenti ciascun lotto e procedere alla descrizione materiale di ciascun lotto.

L'esperto deve procedere alla descrizione materiale di ciascun lotto, mediante l'esatta indicazione della tipologia di ciascun immobile, della sua ubicazione (città, via, numero civico, piano, eventuale numero d'interno) ... omissis ...»;

L'unità immobiliare di cui alla presente perizia, che forma il **LOTTO UNICO** oggetto di valutazione, si trova in Vico Piazzetta del centro abitato del Comune di Venosa (PZ), ai civici nn. 20 e 22 ed è censito in Catasto Fabbricati di detto Comune al **foglio 78, particella 121, sub 6**, Piano Terra e



S1, graffato con la **particella 515 sub 4.**

Trattasi di una unità immobiliare costituita da più ambienti distribuita su due livelli, con accessi distinti ma facenti parti del medesimo corpo del fabbricato, il tutto come di seguito indicato:

➤ dal civico n. 20 si accede alla parte dell'u.i. avente destinazione abitativa e situata al piano Terra, essa risulta costituita da due vani principali e un piccolo vano accessorio adibito a bagno; dal sopralluogo effettuato lo stesso non risulta abitato ed è altresì sprovvisto di allacciamenti e servizi adeguati;

➤ dal civico n. 22 si accede invece alla parte dell'u.i. avente destinazione deposito, essa è situata al piano S1 ma con accesso dal piano Strada ed è collocata al di sotto dell'unità immobiliare precedentemente descritta.

Lo stato di manutenzione del fabbricato è scadente ma non necessita di lavori urgenti di manutenzione, lo stesso è costituito da una struttura in muratura e gode delle parti comuni quali muri e copertura.

La parte "residenziale" dell'unità immobiliare, situata al piano terra, per essere funzionale e produttiva alla destinazione d'uso di civile abitazione, necessita di interventi di straordinaria manutenzione comprendenti l'adeguamento impiantistico.

Gli ambienti risultano intonacati e tinteggiati, sono dotati di pavimento, ma sono privi di un adeguato impianto elettrico oltre che di quello termico, gli infissi esterni devono essere sostituiti e il tutto risulta in uno stato di manutenzione scadente; l'altezza interna degli ambienti è di circa mt. 3,40.

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 ai lavori di ristrutturazione.

Di seguito si illustra le pianta dello stato di fatto dei locali situati al Piano terra e al Piano S1 (**particella 121, sub 6 - piano Terra e piano S1 graffato con la particella 515 subalterno 4.**) oggetto dell'espropriazione specificando che lo stato dei luoghi **non è corrispondente** a quanto riportato nella planimetria U.I.U. rilasciata dall'Agenzia dell'Entrata in quanto non risulta essere presente in Catasto e quindi non depositata la planimetria del piano S1.

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 1940 (Legge 1150/42).

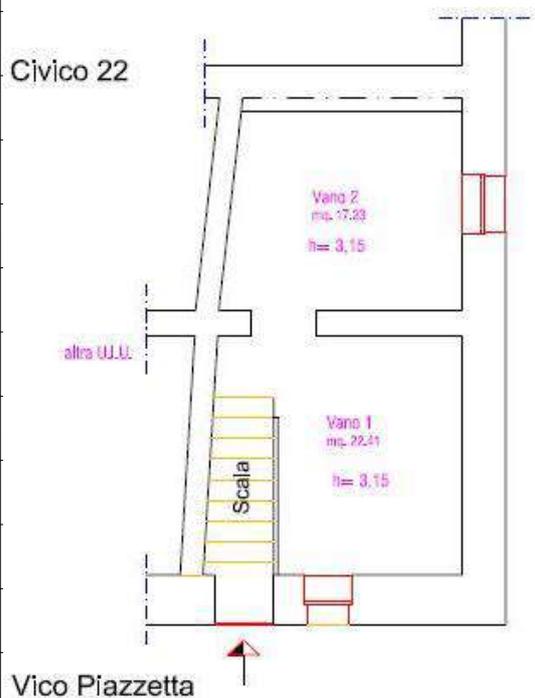
Di seguito le piante degli ambienti.

IMMOBILI OGGETTO DI PIGNORAMENTO - LOTTO UNICO

(Vedasi allegati 21 e 22)

Piano terra (rialzato)

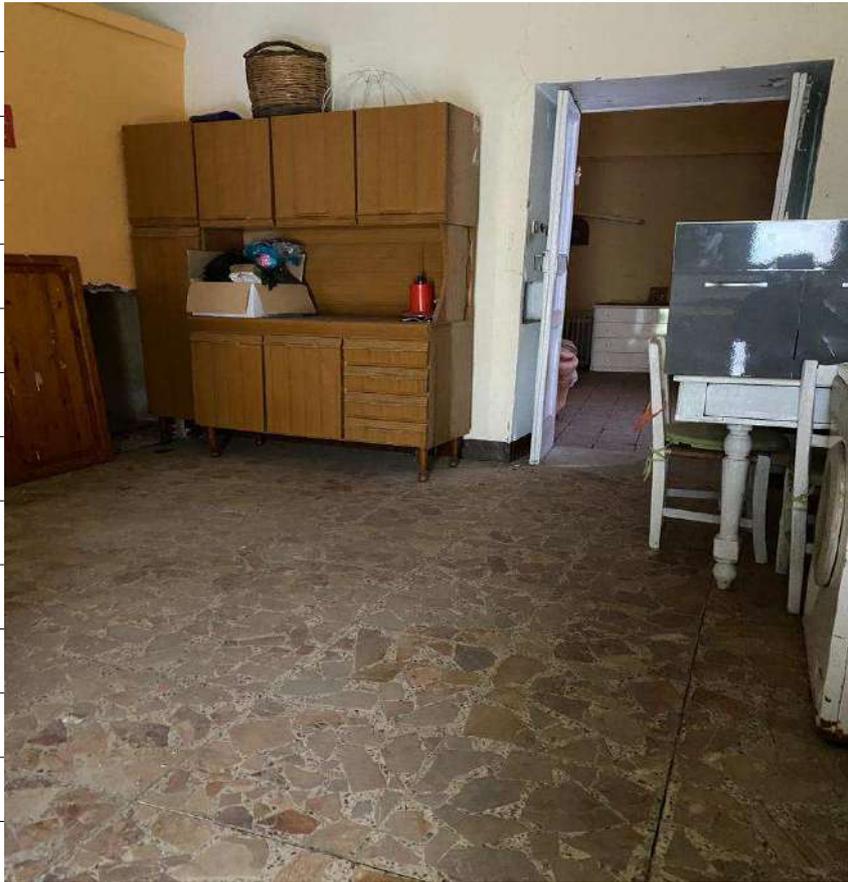




Piano S1

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA







RISPOSTA AL QUESITO N. 3: procedere alla identificazione catastale

del bene pignorato.

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

Il bene oggetto della presente perizia che forma il **LOTTO UNICO** costituente la procedura espropriativa, ricade nel centro abitato del Comune di Venosa (PZ) in Vico Piazzetta nn. 20 e 22; per la risposta al quesito formulato, si è provveduto all'acquisizione dell'**estratto catastale storico (Allegato 14)** e della **planimetria corrispondente all'U.I.U. (Allegato 15)**, "aggiornati all'attualità".

L'U.I. identificata con il sub 6 della particella 121 del foglio 78, graffata con il sub 4 della particella 515, risulta così costituita nell'originario "impianto meccanografico del 30/06/1987" ed è correlata alla scheda n. 169923812 presentata in data 16/12/1939 del seguente mappale terreni:
Codice Comune L738 - Foglio 78 - Particelle 121 sub 6 graffata con la particella 188.

Sino all'attualità ha subito esclusivamente le seguenti variazioni:

- **VARIAZIONE MODIFICA IDENTIFICATIVO** (n. 19330.1/2007) del 04/12/2007 Pratica n. PZ0460031 in atti dal 04/12/2007, con cui l'identificativo della particella 188 è stato modificato con la particella 515 sub 4;
- **VARIAZIONE** del 26/03/2014 Pratica n. PZ 0037435 in atti dal 26/03/2014 G.A.F. (n. 9168.1/2014) per modifica **PIANO INCOERENTE**;
- **Variazione** del 09/11/2015 per inserimento in visura dei dati di sup..



Il tutto come riscontrato dalla Visura “storica per immobile” allegata alla presente perizia (vedi allegato).

In relazione alla situazione dello stato dei luoghi si precisa la mancata rispondenza degli stessi a quanto indicato nella planimetria catastale, da cui si evidenzia sia la mancata indicazione di alcuni parti accessorie degli ambienti di cui alla part. Foglio 78 - Particelle 121 sub 6 graffata con la particella 515 sub 4 che la completa assenza della planimetria catastale della parte dell’unità immobiliare ubicata al piano S1, il tutto come invece riportato nelle planimetrie dello stato dei luoghi redatte dallo scrivente ed 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 € **800,00 omnicomprensivi** anche degli oneri occorrenti alla cancellazione dell’usufrutto ancora presente sulle visure catastali, 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 UNICO – piena ed intera proprietà con ogni accessorio, accessione e dipendenza, con tutte le servitù attive e passive, il tutto come trovati e come pervenuto dalla compravendita, di **abitazione di tipo popolare** ubicata in



Venosa (PZ), al Vico Piazzetta nn. 20 e 22l, piano terra e S1; 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 Venosa (PZ)** al **foglio 78, part. 121, sub 6**, graffata con la particella 515 sub 4; **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 Venosa e che comunque risulta realizzato in epoca antecedente al 1942.

PREZZO BASE euro 32'000,00

~

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

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

L'immobile oggetto di pignoramento è identificato come segue:

🇪🇺 Comune di Venosa (PZ), Vico Piazzetta nn. 20 e 22 - intestato [REDACTED]
[REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED] e [REDACTED] nata a [REDACTED]
[REDACTED] il [REDACTED] per 1/2 ciascuno di piena proprietà - censito in Catasto Fabbricati di detto comune al **Foglio 78 particella 121 sub 6 graffato con particella 515 sub 4** (ex part. 121 sub 6 graffato con part. 188) cat. A/4 di vani 3.

Ai fini della ricostruzione dei passaggi di proprietà intervenuti sugli immobili oggetto della procedura espropriativa, a seguito delle indagini



esperite, si esplicita quanto segue:

✚ Ante ventennio, già di proprietà della parte esecutata, pervenuto agli stessi con Atto notarile pubblico di compravendita a rogito Dott. CONSALVO GIURATRABOCCHETTI del 07/04/1998 rep.94567, trascritto presso l'Agenzia del Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Potenza in data 16/04/1998 al n. 4312 di formalità.

Negli atti di procedura presentati dal creditore procedente, in allegato all'istanza di vendita vi è la **Certificazione Ipotecaria Notarile**, dove si attesta la provenienza dei beni appartenenti agli esecutati nel ventennio anteriore alla trascrizione del pignoramento. Si allega altresì copia dell'atto notarile di provenienza (**Allegato 16**) e copia della sentenza di separazione consensuale dei coniugi [REDACTED] (**Allegato 17**)

~

RISPOSTA AL QUESITO N. 6: verificare la regolarità del bene o dei pignorati sotto il profilo edilizio ed urbanistico.

L'esperto deve procedere alla verifica della regolarità dei beni sotto il profilo edilizio ed urbanistico, tenuto conto delle modifiche apportate all'art. 172 bis (numeri 7, 8 e 9) dis. Att. c.p.c., che di seguito si riportano:

Il CTU ha richiesto all'Ufficio Tecnico del Comune di Venosa (PZ) in data 05/12/2023, il rilascio di copia delle autorizzazioni edilizie riferite alla realizzazione del fabbricato in cui è allocata l'unità immobiliare oggetto di procedura espropriativa. Tale richiesta nonostante i ripetuti solleciti è rimasta, alla data odierna, inevasa.

Si precisa comunque che stante la condizione dell'immobile e le informazioni assunte tramite le visure catastale lo stesso, censito in Catasto



Fabbricati al **Foglio 78 particella 121 sub 6 graffato con particella 515**

sub 4 (ex part. 121 sub 6 graffato con part. 188), risulta realizzato in epoca precedente al 1942 (Legge 1150/42), non è stato possibile accertare l'esistenza di comunicazioni o titoli di adeguamento e/o modifiche eseguiti in epoca recente. Lo scrivente si riserva comunque di procedere ad un aggiornamento delle informazioni riferite al presente quesito nel caso in cui riesca ad acquisirle per il tramite del Comune di Venosa.

~

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, anche sulla base delle dichiarazioni acquisite, che l'unità immobiliare ubicata in Vico Piazzetta nn. 20 e 22 del Comune di Venosa (PZ), risulta occupata ed utilizzata dall'esecutata Sig.ra [REDACTED] che risulta altresì ivi residente.

~

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 06/12/2023, l'immobile sito nel Comune di Venosa (PZ), al Vico Piazzetta nn. 20 e 22, piano terra e S1,



riportato in Catasto Fabbricati di detto comune al **Foglio 78 particella 121 sub 6 graffato con particella 515 sub 4** (*ex p.lla 121 sub 6 graffato con p.lla 188*), oggetto di espropriazione immobiliare n. 28/2022, risulta gravato delle seguenti formalità pregiudizievoli (vedi allegati 5 e 6):

✓ **Ipoteca Volontaria** n. 1834 del 25/05/2006 favore: BANCA POPOLARE DI BARI - SOCIETA' COOPERATIVA PER AZIONI con sede in Bari, (domicilio ipotecario eletto: Bari Corso Cavour 19) e contro: ██████████ nato a ██████████ il ██████████, ██████████ nata a ██████████ il ██████████ per Euro 90.000,00 di cui Euro 45.000,00 per capitale, derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario della durata 13 anni, come da atto notarile pubblico a rogito del Dr. FRANCESCO CARRETTA, Notaio in Lavello, in data 23/05/2006 rep. 30758/13065;

✓ **Ipoteca derivate da RUOLO e AVVISO DI ADDEBITO ESECUTIVO** n. 1623 del 04/11/2016, a favore di EQUITALIA SERVIZI DI RISCOSSIONE S.p.A. con sede in Roma, (domicilio ipotecario eletto: Viale Del Basento, 128 Potenza) e contro: ██████████ nata a ██████████ il ██████████, per Euro 45.834,84 di cui Euro 22.917,42 per capitale; Pubblico Ufficiale: Equitalia Servizi Di Riscossione Spa di Roma, in data 04/11/2016 rep.848/9216;

✓ **Ipoteca Giudiziale** n. 623 del 28/03/2019 a favore di BANCA NAZIONALE DEL LAVORO SPA con sede In Roma, (domicilio ipotecario eletto: presso la propria sede) e **contro:** ██████████ nato a ██████████ il ██████████ e ██████████ nato a ██████████ il ██████████; per Euro 35.000,00 di cui Euro 19.344,38 per



capitale, derivante da decreto ingiuntivo, Pubblico Ufficiale: Tribunale Civile Di Potenza, in data 18/04/2018 rep.472;

✓ **Pignoramento Immobiliare n. 14455 del 29/10/2019**, a favore di BANCA NAZIONALE DEL LAVORO SPA con sede in Roma e contro: [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED] [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED]; Pubblico Ufficiale: Corte D'appello Potenza Unep, in data 07/10/2019 rep.1785;

✓ **Pignoramento Immobiliare n. 4488 del 08/04/2022**, a favore di AMCO - ASSET MANAGEMENT COMPANY S.P.A. con sede In Napoli, (domicilio ipotecario eletto: SOVIME SRL PER AMCO SPA VIA PIGNA N. 104 80128 NAPOLI) e contro: [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED], [REDACTED] nata a [REDACTED] il [REDACTED]; Pubblico Ufficiale: Uff. Giud. Unep Presso Corte D'appello di Potenza, in data 17/03/2022 rep.486.

Per un puntuale riscontro alle indicazioni sopra elencate, si allega alla presente relazione l'ispezione ipotecaria effettuata in data 06/12/2023 presso il Servizio di Pubblicità Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate, con l'identificativo n. T421181. **(Allegato 18)**

In risposta al presente quesito, l'esperto fa inoltre rilevare che sulla visura catastale dell'immobile oggetto della presente procedura esecutiva, alla data odierna, *risulta ancora inserito il diritto di usufrutto in favore della sig.ra [REDACTED], nata a [REDACTED] il [REDACTED] ed ivi deceduta in data 04/05/2005*, tale diritto risulta ormai estinto con la morte della beneficiaria ma non è stata attivata alcuna procedura di cancellazione che dovrà comunque essere effettuata per la definizione del procedimento di



vendita. Si allega certificato di morte dell'usufruttuaria. **(Allegato 19)**

Per quanto sopra si conferma che l'immobile in oggetto non è soggetto ad alcun vincolo ed oneri oltre alle formalità già citate e che gli oneri per la cancellazione del pignoramento sulla procedura immobiliare in questione restano a carico dell'acquirente.

~

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

~



**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 l'unità immobiliare oggetto di pignoramento non ci sono oneri per la gestione condominiale.

~

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 Venosa e precisamente al Vico Piazzetta 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 20, 21 e 22)**

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 23)**

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 24)**

Stante le caratteristiche dell'immobile oggetto di stima, sulla base delle conoscenze personali del mercato immobiliare della zona extraurbano del **Comune di Venosa (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 25)**

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

➤ **LOTTO UNICO**

1. Appartamento di tipo popolare, ubicato al Vico Piazzetta n. 20-22, nel **Comune di Venosa (PZ)**, censita nel N.C.E.U. al **Foglio 78 particella 121 sub 6** (graffata con la particella 515, sub 4) - **Cat. A/4, classe 3, 3 vani - Piano T (Civico 20) – Sup. commerciale mq. 58,00**

La stima viene determinata dal valore di mercato riportato nella banca dati OMI pari ad **€ 670,00 (vedi allegato 23)**

da cui

Piano terra - $V_m = \text{mq. } 58,00 \times (\text{€/mq. } 670,00 - 38,60\%) = \text{€ } 23.860,04$

2. Locale adibito a magazzino/deposito ubicato al **piano S1** (civico 22), del **Foglio 78 particella 121 sub 6** (graffata con la particella 515, sub 4) - **Sup. commerciale mq. 27,00**

La stima viene determinata dal valore di mercato riportato nella banca dati OMI pari ad un valore di cui :

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

Piano S1 - $V_m = \text{mq. } 27,00 \times (\text{€/mq. } 540,00 - 38,60\%) = \text{€ } 8.9520,12$

TOTALE STIMA = € 32.812,16



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 **Abitazione** piano T = € **23.860,04**

Valore di stima **Locale deposito** Piano S1 = € **8.952,12**

TOTALE DI STIMA DEL LOTTO UNICO = € **32.812,16**

Alla stima complessiva viene decurtata la somma *di euro 800,00*, corrispondente all'importo quantificato per l'eliminazione della difformità catastali riscontrate e la cancellazione dell'usufrutto, lo scrivente ritiene di poter attribuire alle unità immobiliari oggetto di stima del **LOTTO UNICO**, il seguente prezzo base di vendita per l'intero pari ad un:

TOTALE VALORE DI STIMA DEL LOTTO UNICO = € . 32.000,00

(DICONSIEURO TRENTADUEMILA/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).

Il bene pignorato per l'intero, alla data del pignoramento immobiliare depositato presso la Cancelleria del Tribunale di Potenza in data 29/03/2022, era di esclusiva proprietà ciascuno per i diritti di 1/2, dei debitori esecutati, si è proceduto pertanto alla **stima del valore per l'intero dell'UIU costituente il Lotto UNICO**, non essendo per lo stesso attuabile alcuna forma di separazione.

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 l'immobile è stato pignorato pari l'intero e 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 Venosa (PZ) in data 05/12/2023, si è rilevato la seguente situazione riferita ai debitori esecutati:

- il sig. [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED] alla data del pignoramento, era residente alla c/da Marziana snc del Comune di Venosa dal 07/12/2018 è dove attualmente risiede con il proprio nucleo familiare.



(Allegato 26)

- la sig.ra ██████████ nata a ██████████ il ██████████, alla data del pignoramento era residente in Vico Piazzetta n. 20 del Comune di Venosa c/o l'immobile oggetto di stima, dove tutt'ora risulta residente. **(Allegato 27)**

- dall'estratto di matrimonio e dalla certificazione di famiglia **(Allegati 28)**, risulta che i debitori eseguiti ex coniugi ██████████, sono separati come risultante dalla sentenza emessa dal Tribunale Ordinario di Potenza in data 06/06/2019 n. 2933/2018 del R.G. *(vedi allegato17)*

~

La presente relazione unitamente ai suoi allegati, corredata dalla documentazione fotografica **(Allegato 29)**, 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 del 11/12/2023;
- 4) Nota di trascrizione nn. R.G. 5537 e R.P. 4488 del 08/04/2022;
- 5) Ispezione Ipotecaria n. T419377 del 06/12/2023;
- 6) Ispezione Ipotecaria n. T420104 del 06/12/2023;
- 7) Verbale di primo accesso del 03/10/2023;
- 8) Visura Catastale dell'immobile;
- 9) Foglio di mappa n. 78 particella 121 e 515; ;
- 10) Richiesta di accesso agli atti – Comune di Venosa;
- 11) PEC di sollecito per riscontro accesso agli atti al Comune di Venosa
- 12) Planimetria ortofoto dei luoghi;



- 13) Planimetria stralcio catastale;
- 14) Visura storica dell'immobile n. T71547 del 06/12/2023;
- 15) Planimetria U.I.U. graffata del 16/12/1939 scheda n. 16926812 - Foglio 78, part. 121, sub 6;
- 16) Atto di provenienza dell'immobile;
- 17) Decreto di sentenza di separazione consensuale del 06/06/2019;
- 18) Ispezione ipotecaria T 421181 del 06/12/2023;
- 19) Certificato di morte Usufruttuaria Sig.ra ██████████
- 20) TABELLA DI SINTESI - COMPUTO DELLE SUPERFICI;
- 21) Pianta Stato di fatto foglio 78 p.lla 121 sub 6;
- 22) Pianta Stato di fatto foglio 78 p.lla 515 sub 4;
- 23) Quotazione immobiliari OMI;
- 24) Tabella di calcolo del coefficiente di merito;
- 25) Informazione sulla quotazione di vendita;
- 26) Comunicazione di residenza storico sig. ██████████;
- 27) Comunicazione di residenza storico sig.ra ██████████;
- 28) Estratto di matrimonio;
- 29) Documentazione fotografica.

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

Potenza, li 18 Dicembre 2023

IL C.T.U.
Geom. Antonin^o