



**N. 35/1987+34/1992**  
**AUTORITA' GIUDIZIARIA**  
UDIENZA 15/11/2023

**TRIBUNALE DI POTENZA SEZIONE CIVILE**  
**UFFICIO ESECUZIONE IMMOBILIARE**

Giudice designato: Dott.ssa Angela Alborino



Custode Giudiziario: avv. De Luca Monica Dea

**CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO**

Indice degli atti depositati:

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

IL Perito Estimatore  
- Geom. MURO Liliana -

---

**Geom. Muro Liliana**

Via Giovanni Falcone n.9

85016 Pietragalla (PZ)

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

# PERIZIA ESTIMATIVA CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

---

**Geom. Muro Liliana**

Via Giovanni Falcone n.9

85016 Pietragalla (PZ)

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

**OGGETTO:** Tribunale di Potenza - Ufficio Esecuzione Immobiliare n.35/1987 + 34/1992 R.G.E

\*\*\*\*\*

Con provvedimento del 11/04/2023, la sottoscritta geom. MURO Liliana, iscritta all'Albo dei Consulenti Tecnici presso Tribunale di Potenza al n.1110, è stata nominata esperto stimatore al fine di svolgere una relazione in merito ai quesiti formulati con verbale di accettazione incarico e giuramento del 13/04/2023.

Con atto di pignoramento trascritto il 05/03/1987 ai numeri 3103/2714 RP rinnovato in data 15/03/1987 per

dove venivano pignorati i seguenti cespiti:

- piena proprietà del terreno in agro di Potenza alla C/da "Dragonara" esteso 50are 00ca con entrostante fabbricato rurale in corso di costruzione composto allo stato attuale da un piano interrato, da un piano terra e da un piano primo, per complessivi 10 vani riportato al C.T. di Potenza foglio 45 particelle 308, 310 e 312.
- Piena proprietà dell'appartamento in Potenza in via Torraca n.24 e 26 posto al secondo piano composto di quattro vani ed accessori riportato nel C.F. al foglio 48 particella 773 sub. 3

Inseguito con atto di pignoramento trascritto il 25/03/1992 ai NN 4685/4192 promosso da Rocco veniva scaturita la procedura esecutiva n. 34/1992 RGE riunita alla procedura 35/1987 i medesimi eseguiti venivano pignorati i seguenti cespiti:

- piena proprietà del terreno in agro di Potenza alla C/da "Dragonara" esteso 50are 00ca con entrostante fabbricato rurale in corso di costruzione composto allo stato attuale da un piano interrato, da un piano terra e da un piano primo, per complessivi 10 vani riportato al C.T. di Potenza foglio 45 particelle 308, 310 e 312.

Successivamente in data 11/05/2010 veniva aggiudicato l'appartamento in Potenza C.F. al foglio 48 particella 773 sub. 3 perfezionato con Decreto Trasferimento Immobili del 26/10/2010 registrato il 12/11/2010 al n. 1937.

Acquisita la documentazione ipo-catastale depositata agli atti del procedimento, in esecuzione dell'incarico ricevuto, in data **22/06/2023** è stato fissato un sopralluogo al fine di eseguire una ricognizione generale dei beni indicati nell'atto di pignoramento.

All'incontro fissato con raccomandata AR e con PEC del 03/05/2023 e successivi intese telefoniche, intervenivano:

- 1) sig.ra
- 2) sig.ra
- 3) avv.

---

**Geom. Muro Liliana**

Via Giovanni Falcone, 9 - 85016 Pietragalla (PZ)

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

Dall'accesso eseguito è stato, altresì, effettuato un accurato rilievo metrico e fotografico dei cespiti pignorati per la quota di 1000/1000 in agro di Potenza alla C/da "Dragonara" esteso 50are 00ca riportato al C.T. di Potenza foglio 45 particelle 308, 310 e 312 con entrostante dei fabbricati.

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

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

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

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

<b>Quesiti</b>	<b>Descrizione</b>	<b>da pag.</b>	<b>a pag.</b>
Verifiche al controllo preliminare	Verificare la completezza della documentazione depositata ex art. 567 c.p.c.	3	3
Quesito n. 1	Identificazione dei diritti reali dei beni oggetto di stima e formazione dei lotti di vendita	4	4
Quesito n. 2	Elencare ed individuare i beni componenti ciascun lotto e procedere alla descrizione materiale di ciascun lotto	5	13
Quesito n. 3	Identificazione catastale dei beni pignorati	14	15
Quesito n. 4	Predisposizione di schema sintetico-descrittivo del lotto	16	18
Quesito n. 5	Ricostruzione dei passaggi di proprietà in relazione al bene pignorato.	19	19
Quesito n. 6	Verifica della regolarità dei pignorati sotto il profilo edilizio ed urbanistico.	19	19
Quesito n. 7	Indicazione dello stato di possesso attuale degli immobili	20	20
Quesito n. 8	Specificare i vincoli ed oneri giuridici gravanti sui beni	20	21
Quesito n. 9	Verificare se i beni pignorati ricadano su suolo demaniale	22	22
Quesito n. 10	Verificare l'esistenza di pesi od oneri di altro tipo	22	22
Quesito n. 11	Informazioni utile sulle spese di gestione dei cespiti e su eventuali procedimenti in corso	22	22
Quesito n. 12	Valutazione dei beni	22	24
Quesito n. 13	Valutazione di quota indivisa per gli immobili pignorati per la sola quota		
Quesito n. 14	Acquisizione delle certificazioni di stato civile dell'ufficio anagrafe con precisazione del regime patrimoniale.	24	24

**VERIFICHE AL CONTROLLO PRELIMINARE:**

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

Dalla verifica della documentazione in atti, è emerso che nella proc. Esec. N. 35/1987+34/1992 RGE, il creditore procedente ha optato per il deposito dei certificati della Conservatoria dei RR.II. sulle iscrizioni e trascrizioni gravanti sui beni pignorati constatando che

- la certificazione delle iscrizioni si estenda per un periodo pari ad almeno venti anni a ritroso dalla trascrizione del pignoramento per la procedura 35/1987RGE e che è stata richiesta in relazione a ciascun soggetto che risulti proprietario (sulla scorta dei pubblici registri immobiliari) per il periodo considerato;
- la certificazione delle trascrizioni (sia a favore, che contro) risale sino ad un atto di acquisto derivativo od originario che trascritto in data antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento e che è stata richiesta in relazione a ciascun soggetto che risulti proprietario (sulla scorta dei pubblici registri immobiliari) per il periodo considerato.

Dalla certificazione dei certificati della Conservatoria dei RR.II. sulle iscrizioni e trascrizioni gravanti sui beni pignorati emerge che i cespiti pignorati e per i diritti evidenziati, pervennero ai debitori

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

- Dall'esame della certificazione dei cespiti pignorati emerge che per la procedura 35/1987 RGE la documentazione **si risale ad un titolo trascritto anteriore al ventennio** rispetto alla trascrizione del pignoramento.
- In secondo luogo, si precisa che i dati catastali attuali e storici degli immobili pignorati **sono indicati** nella certificazione della Conservatoria dei RR.II. sulle iscrizioni e trascrizioni gravanti sui beni pignorati.
- In terzo luogo, il creditore procedente **ha depositato il certificato dello stato civile** degli esecutati.

**QUESITO n. 1:** identificare i diritti reali ed i beni oggetto del pignoramento.

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

La piena proprietà del "terreno in agro di Potenza alla C/da "Dragonara" esteso 50are 00ca con entrostante fabbricato rurale in corso di costruzione composto allo stato attuale da un piano interrato, da un piano terra e da un piano primo, per complessivi 10 vani riportato al C.T. di Potenza foglio 45 particelle 308, 310 e 312": è pervenuto in virtù di atto di compravendita per Notaio

comunione legale dei beni.

A tale scopo si riporta l'esatta individuazione dei bei oggetto di pignoramento con la **sovrapposizione delle orto-foto** con la mappa catastale elaborata dalla SOGEI di **Potenza foglio 45 particelle 308, 310 e 312.**



Riguardo al quesito formulato (sub 1) al fine di procedere alla formazione dei lotti di vendita, considerata la destinazione d'uso, nonché l'ubicazione geografica e dei servizi di comunicazione del cespite sopra descritto, lo stesso viene da me Perito Estimatore individuato in UNICO LOTTO di vendita, in modo rendere agevole la stessa vendita e soprattutto in modo da attribuire un giusto valore.

**LOTTO UNICO:**

La piena proprietà (1000/1000) terreno in agro di Potenza alla C/da "Dragonara" esteso 50 are 00 ca Catasto Terreni di Potenza foglio 45 particelle 308, 310 e 312 con entrostante n.6 fabbricati ad uso residenziale con relativi annessi e pertinenze, censiti con la rendita presunta attribuita d'ufficio e inseriti in atti al Catasto Fabbricati con numero di particelle 1030 sub 1, 1030 sub 2, 1030 sub3, 1030 sub 4, 1030 sub 5 e 1030 sub 6; confinante con strada pubblica, con proprietà Gallo

**QUESITO n. 2:** elencare ed individuare i beni componenti del lotto e procedere alla descrizione materiale.

**LOTTO UNICO:**

**La piena proprietà (1000/1000) terreno in agro di Potenza alla C/da "Dragonara" esteso 50 are 00 ca Catasto Terreni di Potenza foglio 45 particelle 308, 310 e 312 con entrostante n.6 fabbricati ad uso residenziale, pertinenze e relativi annessi, censiti con la rendita presunta attribuita d'ufficio e inseriti in atti al Catasto Fabbricati foglio 45 particelle 1030 sub 1, 1030 sub 2, 1030 sub3, 1030 sub 4, 1030 sub 5 e 1030 sub 6.**

Le unità immobiliari oggetto di perizia ubicati alla contrada Dragonara del Comune di Potenza distano circa 6 chilometri dal centro storico del medesimo comune di cui essa fa parte, distanti circa 3 km da uffici pubblici, studi professionali, scuole, ristoranti, distributori di carburanti, negozi ecc. La località contrada Dragonara è priva di servizi di quartiere che di servizi extra.



**Il fondo pignorato con entrostanti n.6 fabbricati ad uso residenziale, pertinenze e relativi annessi è accessibile da una stradina interpodereale percorribile con mezzi meccanici che si diparte a circa 650 ml dalla strada pubblica.**

L'ingresso all'interno della citata area avviene dal lato sud ed è dotato di un ampio cancello in metallico motorizzato.

L'area su cui insistono i fabbricati è completamente recintata con muretti in c.a. con sovrastante recinzione metallica, la pavimentazione delle aree veicolari e le aree pedonali, i marciapiedi ed i piazzali antistanti ai fabbricati è in pietra naturale.

Il parcheggio e i vialetti sono coronati da aiuole, siepi e alberi di vario tipo sia da frutta che ornamentali ove insistono i sottoservizi idrici, elettrici e fognari a servizio dei fabbricati.

La rete fognaria, elettrica e gas metano è collegata alla rete pubblica, l'approvvigionamento idrico viene consentito da un pozzo artesiano collegato a una pompa ad immersione elettrica.

Si precisa ancora che il piazzale e la parte perimetrale dei fabbricati viene illuminato da pali collegati all'impianto elettrico del fabbricato principale (corpo A).

La superficie complessiva dell'area corti, cortili, giardini, piazzali ecc. è pari a circa 4.432 mq ottenuto dalla differenza della superficie del fondo (5.000 mq) con la sommatoria della superficie dell'area di sedime che occupano i fabbricati che ivi insistono (568 mq).



## IL FABBRICATO PIGNORATO CORPO A)

fa parte di un'unica costruzione che si sviluppa su tre livelli, piano seminterrato, terra e primo in mediocre stato di manutenzione e conservazione.

Esso presenta struttura principale in pilastri e travi in c.a. con tamponatura in laterizio.

Le pareti esterne della villa sono state completamente intonacate ed imbiancate.

**Il piano seminterrato corpo a)** dalla superficie calpestabile di 153 mq è confinante con il corpo "b". L'ingresso all'interno del citato piano seminterrato avviene dal lato sud antistante piazzale alla villa a mezzo di un portico ricoperto da n. 1 tettoia, nonché da una porta interna comunicante con il deposito corpo "b".

Il piano seminterrato è composto di un'ampia tavernetta con camino che accede al locale caldaia/lavanderia con bagno, da un disimpegno che accede ad un deposito e al vano scala che conduce al piano superiore. Le opere di finitura e di completamento del piano seminterrato sono di tipo civile, in mediocri condizioni manutentive, in particolare i pavimenti sono in ceramica, mentre li bagno e l'angolo cucina sono rivestiti con piastrelle, gli infissi sono in alluminio a taglio termico e legno con vetri riflettenti e vetro camera, le porte interne sono in legno tamburato. Il bagno è dotato di sanitari in porcellana di colore bianco, mentre il contiguo locale caldaia e lavanderia presenta aloni e macchie di umidità provenienti dal sovrastante terrazzo a copertura del deposito corpo "b".



Geom. Muro Liliana

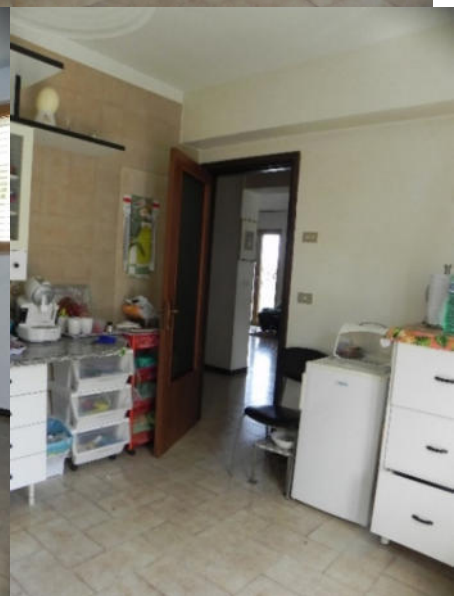
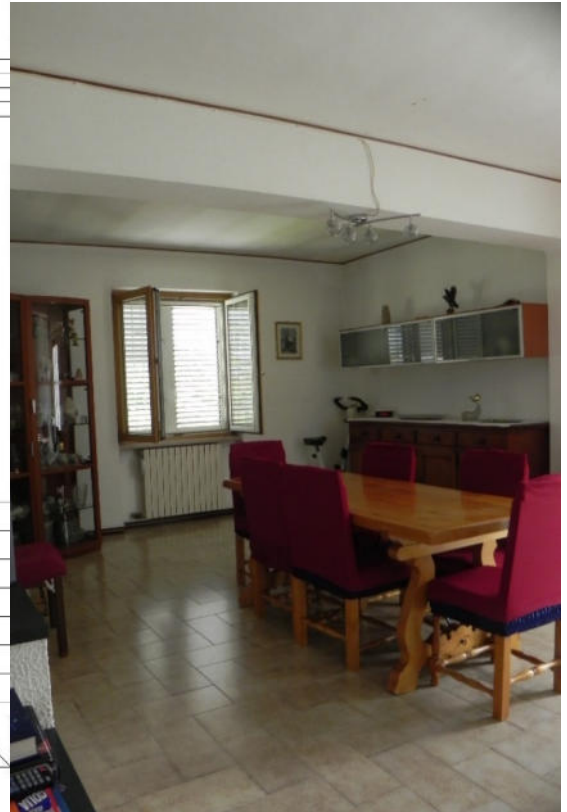
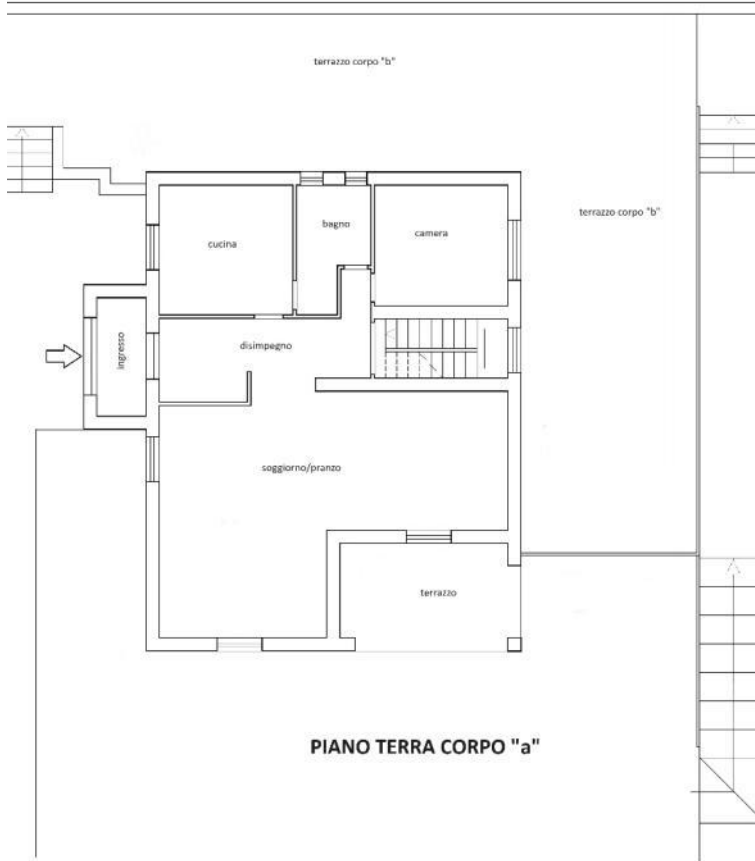
Via Giovanni Falcone, 9 - 85016 Pietragalla (PZ)

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



**Il piano terra corpo a)** dalla superficie calpestabile di 112 mq è confinante e comunicante con il terrazzo di copertura del corpo "b". L'ingresso all'interno dell'appartamento avviene dal lato ovest antistante piazzale alla villa a mezzo di un portico chiuso ricoperto da n. 1 tettoia

Il piano terra è composto un ingresso che accede a un disimpegno che conduce a una cucina, un soggiorno cucina con terrazzo, un bagno, una camera e la scala interna che porta al piano superiore e al piano sottostante. Le opere di finitura e di completamento del piano terra sono tipo civile, in buone condizioni manutentive, in particolare i pavimenti sono in ceramica, mentre li bagno e l'angolo cucina sono rivestiti con piastrelle, gli infissi sono in alluminio a taglio termico e legno con vetri riflettenti e vetro camera, le porte interne sono in legno tamburato.



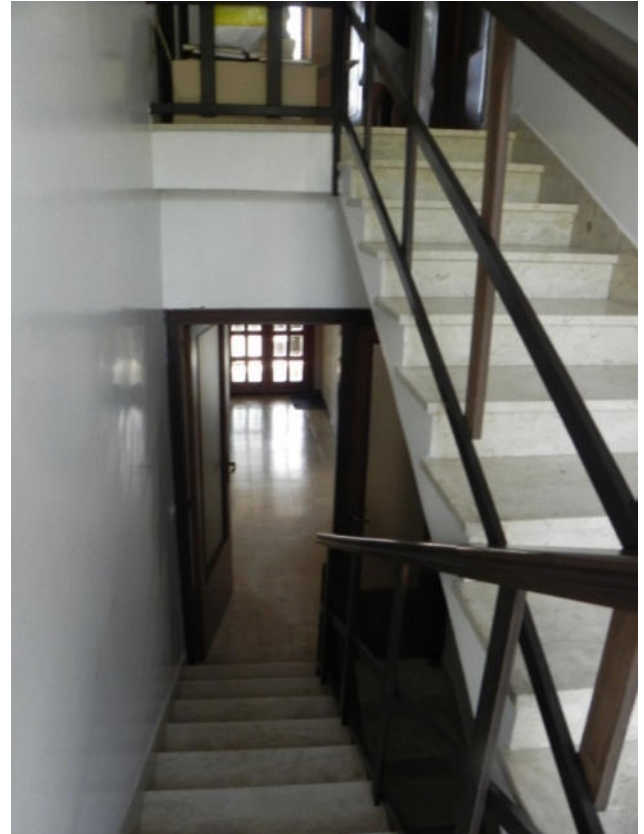
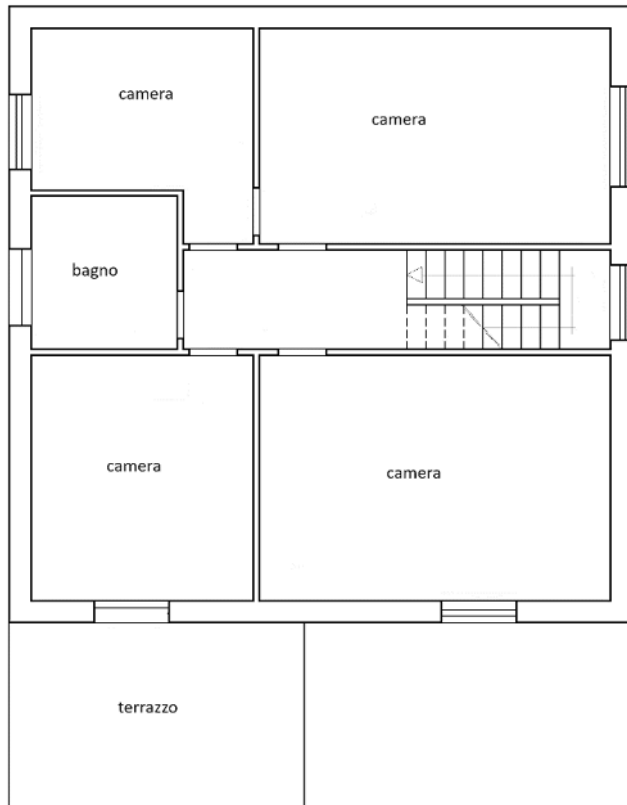
Geom. Muro Liliana

Via Giovanni Falcone, 9 - 85016 Pietragalla (PZ)

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

**Il piano primo corpo a)** dalla superficie calpestabile di 98 mq è accessibile dalla scala interna che conduce al piano terra, è composto un ingresso che accede tre camere con finestra e una camera con terrazzo sovrastante al soggiorno del piano terra e un bagno.

Le opere di finitura e di completamento del piano primo sono tipo civile, in buone condizioni manutentive, in particolare i pavimenti sono in ceramica, mentre li bagno è rivestito con piastrelle, gli infissi sono in alluminio a taglio termico e legno con vetri riflettenti e vetro camera, le porte interne sono in legno tamburato.



Riguardo all'Attestato di prestazione energetico del fabbricato corpo "A" si precisa che non è stato possibile redigerlo poiché il cespite non è identificabile con dati catastali con rendita definitiva.

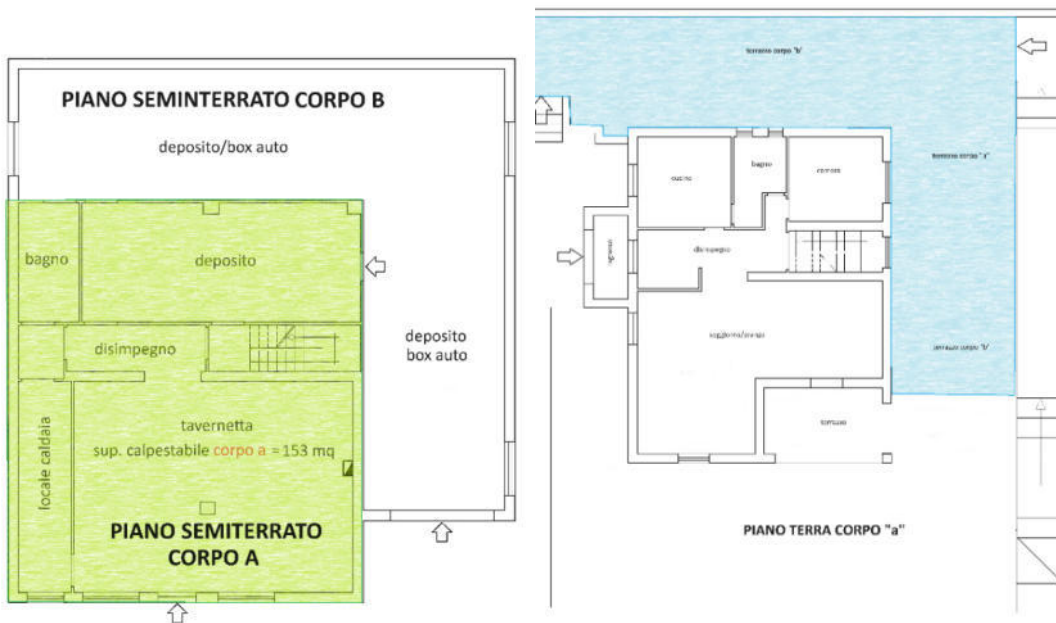
Geom. Muro Liliana

Via Giovanni Falcone, 9 - 85016 Pietragalla (PZ)

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

## IL FABBRICATO PIGNORATO CORPO B)

Fa parte di un'unica costruzione che si sviluppa su unico livello posto al piano seminterrato, contiguo e comunicante con il fabbricato corpo "A", utilizzato come deposito e box auto in mediocre stato di manutenzione e conservazione, dalla superficie calpestabile di 153 mq con struttura principale in pilastri, travi e pareti perimetrali in c. a. L'accesso al deposito e box auto corpo "B" avviene dal lato sud antistante piazzale a mezzo una porta con serranda avvolgibile metallica motorizzata. La copertura del deposito corpo "B" dalla superficie calpestabile di 173 mq è terrazzata ricoperta di guaina impermeabilizzata e piastrelle in pessimo stato di manutenzione e conservazione.



Geom. Muro Liliana

Via Giovanni Falcone, 9 - 85016 Pietragalla (PZ)

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

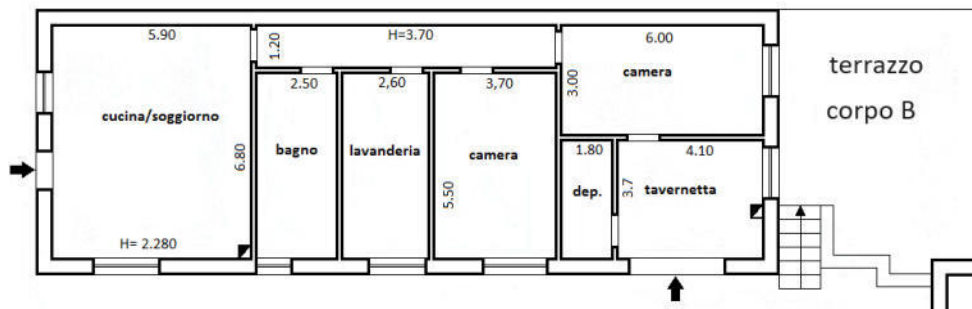


### IL FABBRICATO PIGNORATO CORPO C)

Fa parte di un'unica costruzione ad uso residenziale che si sviluppa su unico livello posto al piano terra in buono stato di manutenzione e conservazione, dalla superficie calpestabile di 136 mq, contiguo con il fabbricato corpo "B".

L'ingresso all'interno dell'appartamento avviene dal lato ovest antistante piazzale alla villa a mezzo di un portico aperto ricoperto da n. 1 tettoia. Esso è composto un soggiorno cucina che accede a un disimpegno che conduce a un bagno, una lavanderia, una camera e una stanza che immette in una tavernetta con camino e un piccolo deposito. Le opere di finitura e di completamento del piano terra sono tipo civile, in buone condizioni manutentive, in particolare i pavimenti sono in ceramica, mentre il bagno e l'angolo cucina sono rivestiti con piastrelle, gli infissi sono in alluminio a taglio termico con vetri riflettenti e vetro camera, le porte interne sono in legno tamburato.

Riguardo all'Attestato di prestazione energetico si precisa che non è possibile redigerlo poiché il cespite non è identificabile con dati catastali con rendita definitiva.



Geom. Muro Liliana

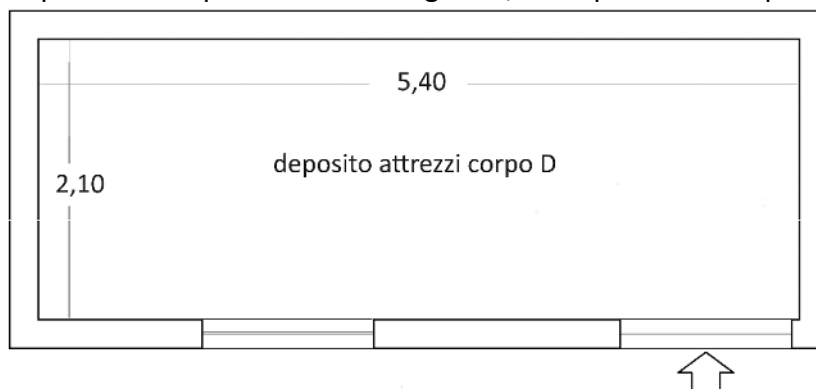
Via Giovanni Falcone, 9 - 85016 Pietragalla (PZ)

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

### IL FABBRICATO PIGNORATO CORPO D)

Fa parte di una costruzione ad uso deposito di attrezzature in mediocre stato di manutenzione e conservazione, dalla superficie calpestabile di 11 mq che si sviluppa su unico livello.

L'ingresso all'interno del deposito avviene dal lato ovest da un a stradina che si diparte dal piazzale antistanti ai fabbricati A, B e C. Esso è composto da un unico ambiente con struttura portante in blocchi in CLS, con travi in ferro e copertura in legno. La pavimentazione è in mattoni con scaglie di marmo, le pareti sono intonacate e imbiaccate, mentre gli infissi esterni sono in alluminio a taglio termico. Il deposito è privo dell'impianto idrico e fognario, ma è presente l'impianto elettrico.



Geom. Muro Liliana

Via Giovanni Falcone, 9 - 85016 Pietragalla (PZ)

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

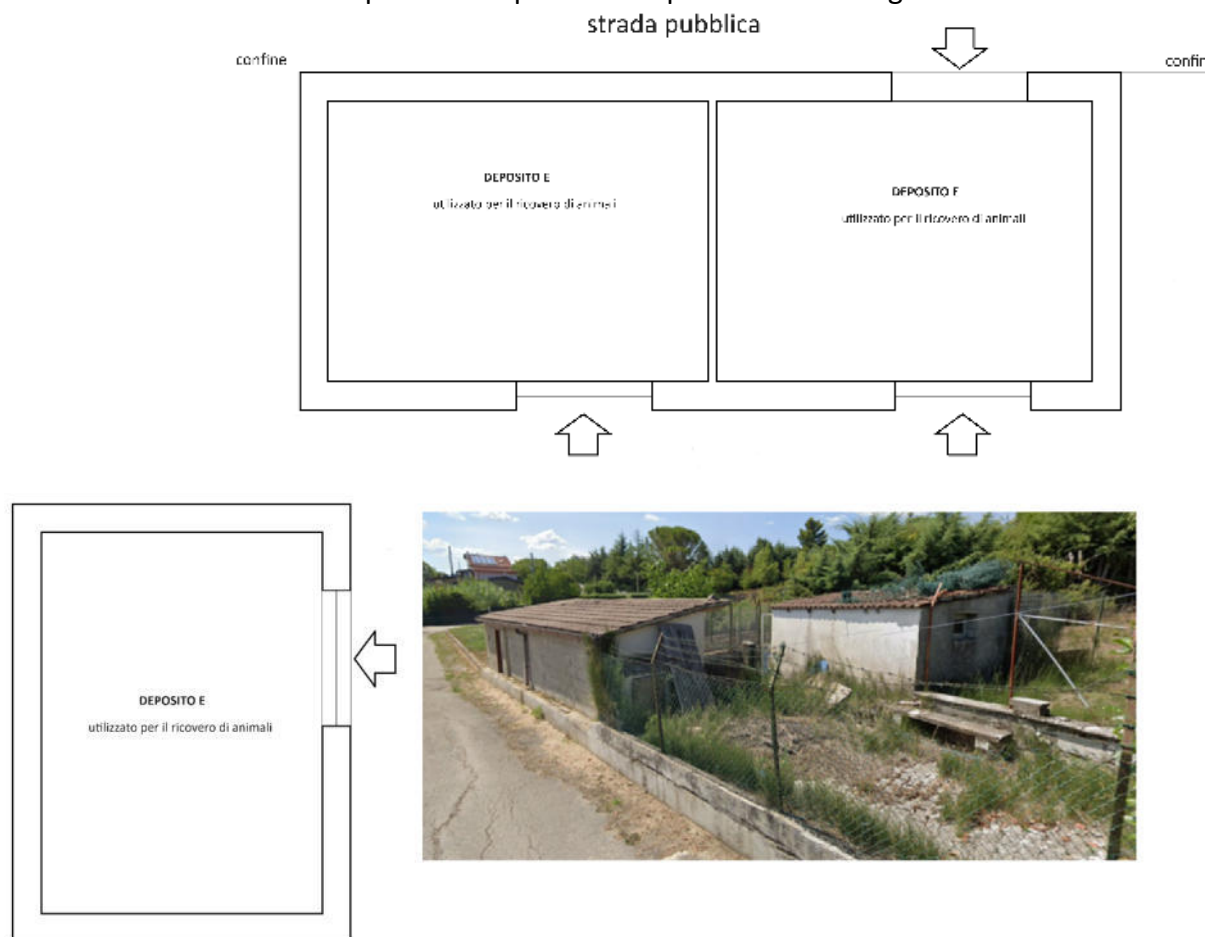


## FABBRICATI PIGNORATO CORPO E)

Fanno parte due costruzioni che venivano utilizzati per il ricovero di animali e per il deposito di attrezzature in mediocre stato di manutenzione e conservazione, dalla superficie complessiva calpestabile di 18 mq che si sviluppano su unico livello.

L'ingresso all'interno del 1° deposito avviene sia dalla strada pubblica che dalla stradina che si diparte dal piazzale antistanti ai fabbricati A, B e C, l'ingresso all'interno del 2° deposito avviene dal lato ovest della stradina stessa stradina che immette sul piazzale principale.

Essi sono composti da n.3 ambienti con struttura portante in blocchi in CLS e copertura in legno ricoperta da tegole. La pavimentazione è in cemento, le pareti sono prive d'intonaco, mentre gli infissi esterni sono in ferro. I depositi sono privi dell'impianto idrico e fognario.



Geom. Muro Liliana

Via Giovanni Falcone, 9 - 85016 Pietragalla (PZ)

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

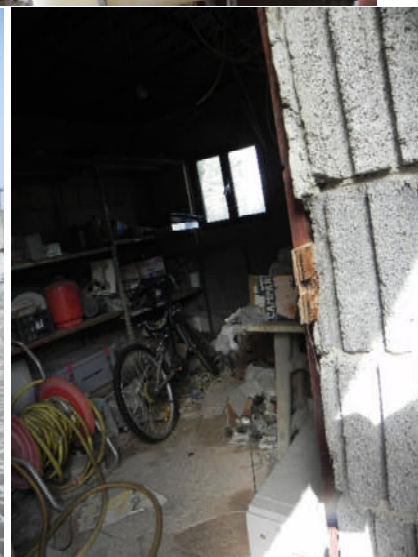
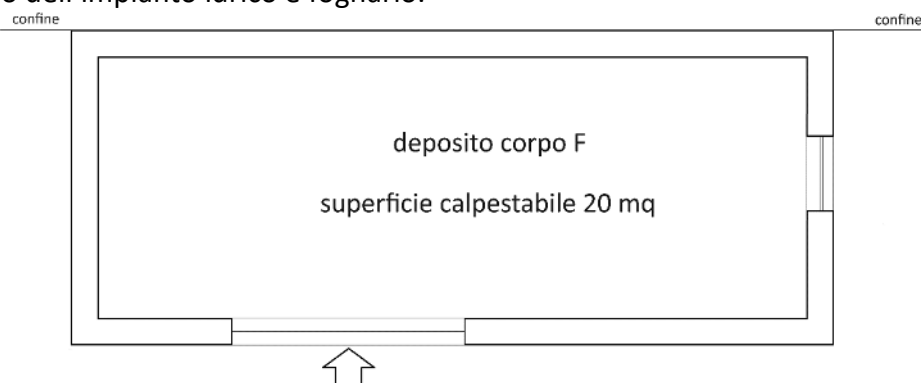


### FABBRICATI PIGNORATI CORPO F)

Fa parte una costruzione che viene utilizzata per il deposito di attrezzature varie in mediocre stato di manutenzione e conservazione, con la superficie complessiva calpestabile è di 20 mq e si sviluppano su unico livello.

L'ingresso all'interno del deposito avviene direttamente dal piazzale antistante al cancello d'ingresso.

Esso è composto da unico ambiente con struttura portante in blocchi in CLS e copertura in lamiera grecata. La pavimentazione è in cemento, le pareti sono prive d'intonaco, mentre gli infissi esterni sono in ferro. Il deposito è privo dell'impianto idrico e fognario.



Geom. Muro Liliana

Via Giovanni Falcone, 9 - 85016 Pietragalla (PZ)

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

**QUESITO n. 3:**

procedere alla identificazione catastale del bene pignorato.

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

**LOTTO UNICO: La piena proprietà (1000/1000) terreno in agro di Potenza alla C/da "Dragonara" esteso 50 are 00 ca Catasto Terreni di Potenza foglio 45 particelle 308, 310 e 312 con entrostanti n.6 fabbricati ad uso residenziale, pertinenze e relativi annessi, censiti con la rendita presunta attribuita d'ufficio e inseriti in atti al Catasto Fabbricati foglio 45 particelle 1030 sub 1, 1030 sub 2, 1030 sub3, 1030 sub 4, 1030 sub 5 e 1030 sub 6.**

Si evidenzia, altresì, l'**esatta rispondenza formale** dei dati indicati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione il trascritta il 05/03/1987 ai numeri 3103/2714 RP rinnovato in data 15/06/2010 ai numeri 10602/7808 RG promosso da Banca di Lucania SPA.

In merito alla storia catastale dell'unità immobiliari Potenza alla C/da "Dragonara" esteso 50are 00ca riportato al C.T. di Potenza foglio 45 particelle 308, 310 e 312 venivano censite al Catasto Terreni con Frazionamento in atti dal 22/11/1994 (n. 3813.F01/1980).

Attualmente detti cespiti in Potenza sono interessati da immobili urbani non ancora regolarizzati ai sensi del DL 78/2010 - al momento della presentazione del TM dovranno assumere l'identificativo già utilizzato al CEU foglio 45 particelle 1030 dal sub 1 al sub 6.

In considerazione le unità immobiliari censite al Catasto Fabbricati foglio 45 particelle 1030 dal sub 1, al sub 6, ricadenti sui terreni particelle 308, 309 e 312, da un accertamento dell'Agenzia delle Entrate venivano in data 25/04/2012 identificati e inseriti in atti con Pratica n. PZ0090656 in atti con costituzione e attribuzione d'ufficio della rendita presunta.

Nel seguente schema riepilogativo viene riportato l'identificazione dei dati catastali di tutte le unità immobiliari oggetto di perizia:


Catasto	Ubicazione	Foglio	Particella	Sub	Classamento	Classe	Consistenza	Rendita	
T	Potenza (PZ)	45	308		SEMINATIVO	4	3110	R.D. €3,21	R.A. €4,02
T	Potenza (PZ)	45	310		SEMINATIVO	4	1540	R.D. €1,59	R.A. €1,99
T	Potenza (PZ)	45	312		PASCOLO	2	350	R.D. €0,20	R.A. €0,16
F	Potenza (PZ) Via dei Dragonari n. SNC Piano T	45	1350	1	Cat.A/7	3	3,5 vani	€ 424,79	
F	POTENZA(PZ) Via dei Dragonari n. SNC Piano T	45	1350	2	Cat.A/7	3	5,5 vani	€ 667,52	
F	POTENZA(PZ) Via dei Dragonari n. SNC Piano 1	45	1350	3	Cat.A/7	3	5,5 vani	€ 667,52	
F	POTENZA(PZ) Via dei Dragonari n. SNC Piano 2	45	1350	4	Cat.A/7	3	5,5 vani	€ 667,52	
F	POTENZA(PZ) Via dei Dragonari n. SNC Piano T	45	1350	5	Cat.C/2	6	20 m2	€ 66,11	
F	POTENZA(PZ) Via dei Dragonari n. SNC Piano T	45	1350	6	Cat.C/2	6	17 m2	€ 56,19	

In merito si rappresenta che con PEC del 26/06/2023 protocollo PZ0064706/2022 veniva richiesto al competente ufficio dell'Agenzia delle Entrate di Potenza la motivazione della mancata convalida/attuazione del tipo mappale proposto dal CTU della stessa procedura geom. CAMMAROTA Faustino redatto e allegato nella perizia tecnica d'ufficio del 1992/993; rappresentato da un elaborato planimetrico del catasto fabbricati con indicate le particelle 753, 754, 755, 756, 757 e 758 del foglio 45 di Potenza.

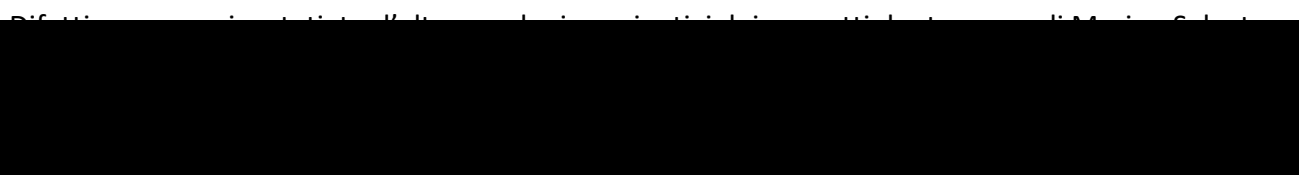
Successivamente con PEC 26/07/2023 del funzionario dell'Agenzia delle Entrate di Potenza, ing. PATERNA Paola, dava risposta alla nota trasmessa.

Difatti l'ing. PATERNA Paola rappresentava che l'istanza a firma del geom. CAMMAROTA Faustino redatto nel 1992/993 con rappresentato elaborato planimetrico del catasto fabbricati foglio 45 di Potenza con le particelle dalla 753 al 758, non risulta riportato nella banca dati catastale, né dalla ricerca nell'archivio cartaceo; né le stesse particelle risultano impegnate nei MOD. 50; veniva altresì precisato che la rendita presunta attribuita d'ufficio e inserita in atti al catasto fabbricati con numero di particella 1030, subalterni da 1 a 6, è stata notificata ai titolari di diritti reali mediante affissione all'albo pretorio del comune di Potenza con prot. PZ0235072 del 30/11/2012.  
(vedasi allegato – Visure storiche + documentazione Agenzia delle Entrate)

I costi per la regolarizzazione catastale delle unità immobiliari costituite d'ufficio con numero di particella 1030, subalterni da 1 a 6 foglio 45 di Potenza, con attribuzione della rendita definitiva e il conseguente adeguamento e aggiornamento delle mappe e planimetrie catastali sono quantificabili per un importo di circa **€ 12.000**.

- 
- Unità immobiliare in Potenza riportato al **NCT foglio 45 particella 308**, qualità seminativo, classe 4, superficie 31 are 10 ca, reddito domenicale €3,21, reddito agrario €4,02;
  - Unità immobiliare in Potenza riportato al **NCT foglio 45 particella 310**, qualità seminativo, classe 4, superficie 15 are 40 ca, reddito domenicale €1,59, reddito agrario €1,99;
  - Unità immobiliare in Potenza riportato al **NCT foglio 45 particella 312**, qualità pascolo, classe 2, superficie 03 are 50 ca, reddito domenicale €0,20, reddito agrario €0,16;
  - Unità immobiliare in Potenza riportato al **NEU foglio 45 particella 1350 sub 1**, Categoria A/7, classe 3, consistenza 3,5 vani, rendita €421,79;
  - Unità immobiliare in Potenza riportato al **NEU foglio 45 particella 1350 sub 2**, Categoria A/7, consistenza 5,5 vani, rendita €667,52;
  - Unità immobiliare in Potenza riportato al **NEU foglio 45 particella 1350 sub 3**, Categoria A/7, classe 3, consistenza 5,5 vani, rendita €667,52;
  - Unità immobiliare in Potenza riportato al **NEU foglio 45 particella 1350 sub 4**, Categoria A/7, classe 3, consistenza 5,5 vani, rendita €667,52;
  - Unità immobiliare in Potenza riportato al **NEU foglio 45 particella 1350 sub 5**, Categoria C/2, classe 6, consistenza 20 mq, rendita €66,11;
  - Unità immobiliare in Potenza riportato al **NEU foglio 45 particella 1350 sub 6**, Categoria C/2, classe 6, consistenza 17 mq, rendita €56,19.

Si evidenzia, infine che tutte le visure catastali storiche per immobile acquisite dal portale SISTER dell'Agenzia delle Entrate, riportano un errata intestazione catastale.

Difatti  nato a POTENZA (PZ) il 29/01/1955.

**QUESITO n. 4:**

procedere alla predisposizione di schema sintetico-descrittivo del lotto.

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

**LOTTO UNICO:**

La piena proprietà (1000/1000) terreno in agro di Potenza alla C/da "Dragonara" esteso 50 are 00 ca Catasto Terreni di Potenza foglio 45 particelle 308, 310 e 312 con entrostanti n.6 fabbricati ad uso residenziale, pertinenze e relativi annessi, censiti con la rendita presunta attribuita d'ufficio e inseriti in atti al Catasto Fabbricati foglio 45 particelle 1030 sub 1, 1030 sub 2, 1030 sub3, 1030 sub 4, 1030 sub 5 e 1030 sub 6.

**IL FONDO PIGNORATO** con entrostanti n.6 fabbricati ad uso residenziale, pertinenze e relativi annessi è accessibile da una stradina interpodereale percorribile con mezzi meccanici che si diparte a circa 650 ml dalla strada pubblica. L'ingresso avviene dal lato sud ed è dotato di un ampio cancello in metallico motorizzato. L'area su cui insistono i fabbricati è completamente recintata con muretti in c.a. con sovrastante recinzione metallica, la pavimentazione delle aree veicolari e le aree pedonali, i marciapiedi ed i piazzali antistanti ai fabbricati è in pietra naturali. Il piazzale e i vialetti sono coronati da aiuole, siepi e alberi di vario tipo sia da frutta che ornamentali.

**IL FABBRICATO PIGNORATO CORPO A)** fa parte di un'unica costruzione che si sviluppa su tre livelli, piano seminterrato, terra e primo in mediocre stato di manutenzione e conservazione. Esso presenta struttura principale in pilastri e travi in c.a. con tamponatura in laterizio. Le pareti esterne della villa sono intonacate ed imbiancate.

Il piano seminterrato corpo a) dalla superficie calpestabile di 153 mq è confinante con il corpo "b". L'ingresso all'interno del citato piano seminterrato avviene dal lato sud antistante piazzale alla villa a mezzo di un portico ricoperto da n. 1 tettoia, nonché da una porta interna comunicante con il deposito corpo "b". Esso è composto di un'ampia tavernetta con camino che accede al locale caldaia/ lavanderia con bagno, da un disimpegno che accede ad un deposito e al vano scala che conduce al piano superiore. Le opere di finitura e di completamento del piano seminterrato sono di tipo civile, in mediocre stato di manutenzione, in particolare i pavimenti sono in ceramica, mentre li bagno e l'angolo cucina sono rivestiti con piastrelle, gli infissi sono in alluminio a taglio termico, le porte interne sono in legno tamburato. Il bagno è dotato di sanitari in porcellana di colore bianco, mentre il contiguo locala caldaia e lavanderia presenta aloni e macchie di umidità provenienti dal sovrastante terrazzo a copertura del deposito corpo "b".

Il piano terra corpo a) dalla superficie calpestabile di 112 mq è confinante e comunicante con il terrazzo di copertura del corpo "b". L'ingresso all'interno dell'appartamento avviene dal lato ovest antistante piazzale alla villa a mezzo di un portico chiuso ricoperto da n. 1 tettoia Il piano terra è composto un ingresso che accede a un disimpegno che conduce a una cucina, un soggiorno cucina con terrazzo, un bagno, una camera e la scala interna che porta al piano superiore e al piano sottostante. Le opere di finitura e di completamento del piano terra sono tipo civile, in buone condizioni manutentive, in particolare i pavimenti sono in ceramica, mentre li bagno e l'angolo cucina sono rivestiti con piastrelle, gli infissi sono in alluminio a taglio termico e legno con vetri riflettenti e vetro camera, le porte interne sono in legno tamburato.

Il piano primo corpo a) dalla superficie calpestabile di 98 mq è accessibile dalla scala interna che conduce al piano terra, è composto un ingresso che accede tre camere con finestra e una camera con terrazzo sovrastante al soggiorno del piano terra e un bagno. Le opere di finitura e di completamento del piano primo sono tipo civile, in buone condizioni manutentive, in particolare i pavimenti sono in ceramica, mentre li bagno è rivestito con piastrelle, gli infissi sono in alluminio a taglio termico e legno con vetri riflettenti e vetro camera, le porte interne sono in legno tamburato.

**IL FABBRICATO CORPO B)** Fa parte di un'unica costruzione che si sviluppa su unico livello posto al piano seminterrato, in mediocre stato di manutenzione e conservazione, contiguo e comunicante con il fabbricato corpo "a", utilizzato come deposito e box auto dalla superficie calpestabile di 135 mq con struttura principale in pilastri, travi e pareti perimetrali in c. a. L'accesso al deposito e box auto corpo "B" avviene dal lato sud antistante piazzale a mezzo una porta con serranda avvolgibile metallica motorizzata. La copertura del deposito corpo "B" dalla superficie calpestabile di 173 mq è terrazzata ricoperta di guaina impermeabilizzata e piastrelle in pessimo stato di manutenzione e conservazione.

**IL FABBRICATO PIGNORATO CORPO C)** Fa parte di un'unica costruzione ad uso residenziale in buono stato di manutenzione e conservazione che si sviluppa su unico livello posto al piano terra, dalla superficie calpestabile di 136 mq, contiguo con il fabbricato corpo "B". L'ingresso all'interno dell'appartamento avviene dal lato ovest antistante piazzale alla villa a mezzo di un portico aperto ricoperto da n. 1 tettoia. Esso è composto un soggiorno cucina che accede a un disimpegno che conduce a un bagno, una lavanderia, una camera e una stanza che immette in una tavernetta con camino e un piccolo deposito. Le opere di finitura e di completamento del piano terra sono tipo civile, in buone condizioni manutentive, in particolare i pavimenti sono in ceramica, mentre il bagno e l'angolo cucina sono rivestiti con piastrelle, gli infissi sono in alluminio a taglio termico con vetri riflettenti e vetro camera, le porte interne sono in legno tamburato.

**IL FABBRICATO PIGNORATO CORPO D)** Fa parte di una costruzione ad uso deposito di attrezzature in mediocre stato di manutenzione e conservazione dalla superficie calpestabile di 11 mq che si sviluppa su unico livello. L'ingresso all'interno del deposito avviene dal lato ovest da un a stradina che si diparte dal piazzale antistanti ai fabbricati A, B e C. Esso è composto da un unico ambiente con struttura portante in blocchi in CLS, con travi in ferro e copertura in legno. La pavimentazione è in mattoni con scaglie di marmo, le pareti sono intonacate e imbiaccate, mentre gli infissi esterni sono in alluminio a taglio termico. Il deposito è privo dell'impianto idrico e fognario, ma è presente l'impianto elettrico.

**FABBRICATI PIGNORATO CORPO E)** Fanno parte due costruzioni in mediocre stato di manutenzione e conservazione che venivano utilizzati per il ricovero di animali e per il deposito di attrezzature dalla superficie complessiva calpestabile di 18 mq che si sviluppano su unico livello. L'ingresso all'interno del 1° deposito avviene sia dalla strada pubblica che dalla stradina che si diparte dal piazzale antistanti ai fabbricati A, B e C, l'ingresso all'interno del 2° deposito avviene dal lato ovest della stradina stessa stradina che immette sul piazzale principale. Essi sono composti da n.3 ambienti con struttura portante in blocchi in CLS e copertura in legno ricoperta da tegole. La pavimentazione è in cemento, le pareti sono prive d'intonaco, mentre gli infissi esterni sono in ferro. I depositi sono privi dell'impianto idrico e fognario.

**FABBRICATI PIGNORATI CORPO F)** Fa parte una costruzione in mediocre stato di manutenzione e conservazione che viene utilizzata per il deposito di attrezzature varie, la superficie complessiva calpestabile è di 20 mq e si sviluppano su unico livello.

L'ingresso all'interno del deposito avviene direttamente dal piazzale antistante al cancello d'ingresso. Esso è composto da unico ambiente con struttura portante in blocchi in CLS e copertura in lamiera grecata. La pavimentazione è in cemento, le pareti sono prive d'intonaco, mentre gli infissi esterni sono in ferro. Il deposito è privo dell'impianto idrico e fognario.

Urbanisticamente il terreno in Potenza foglio 45 part 308 dalla superficie di 3.110 mq ricade per una superficie di 1.887 nell'Ambito Periurbano Aree a trasformabilità limitata, per la restante parte una superficie di 1.223, Ambito Periurbano Aree a trasformabilità controllata.

Il terreno in Potenza foglio 45 part 310 dalla superficie di 1540 mq ricade nell'Ambito Periurbano Aree a trasformabilità limitata.

Il terreno in Potenza foglio 45 part 312 dalla superficie di 350 mq ricade nell'Ambito Periurbano Aree a trasformabilità limitata. (Vedasi allegato Documentazione Comune di Potenza)

La costruzione ove insiste il **FABBRICATO A** che ricade sui terreni foglio 45 part. 308, 310, 312 di Potenza, si sviluppa su tre livelli, è stata realizzata Licenza Edilizia n.10770/1982 in data 24/05/1982 rilasciata per la costruzione di un fabbricato rurale e di una recinzione.

In merito si specifica che lo stato dei luoghi è difforme rispetto al titolo abilitativo per la destinazione ed uso, ovvero utilizzato per la civile abitazione anziché rurale, per una diversa disposizione degli spazi interni, nonché dei volumi realizzati.

La costruzione ove insistono le costruzioni dei **FABBRICATO B-C-D-E-F** che si sviluppano su un unico livello, sono stati realizzati senza titolo abilitativo; pertanto, per la regolarizzazione urbanistica occorre tener conto dell'attuali disposizioni normative nazionali, regionali e comunali.

I costi per la regolarizzazione urbanistica dei fabbricati che ricadono sui cespiti pignorati sono stimabili per un costo di **€35.000**.

I fabbricati che ricadono sui cespiti pignorati C.T. di Potenza foglio 45 particelle 308, 310 e 312, ovvero i fabbricati "A", "B", "C", "D", "E" e "F" venivano identificati dal competente ufficio dell'Agenzia delle Entrate di Potenza e inseriti in atti con Pratica n. PZ0090656 del 25/04/2012 al Catasto Fabbricati foglio 45 particelle 1030 sub 1, 1030 sub 2, 1030 sub3, 1030 sub 4, 1030 sub 5 e 1030 sub 6 con costituzione e attribuzione della rendita presunta.

I costi per la regolarizzazione catastale delle unità immobiliari costituite d'ufficio con numero di particella 1030, subalterni da 1 a 6 foglio 45 di Potenza, ai sensi del DL 78/2010 con attribuzione della rendita definitiva e il conseguente adeguamento e aggiornamento delle mappe e planimetrie catastali, sono quantificabili per un importo di circa **€ 12.000**.

**Piena proprietà della quota 1/1**

**VALORE PREZZO BASE € 477.387**



**QUESITO n. 5:**

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

Riguardo alla ricostruzione di **tutti i passaggi di proprietà**, intervenuti dalla trascrizione del pignoramento e risalendo, a ritroso, **al primo passaggio di proprietà trascritto in data antecedente di venti anni alla trascrizione del pignoramento**, si precisa che i cespiti pignorati e per i diritti evidenziati.

Si evidenzia, infine che tutte le visure catastali storiche per immobile acquisite dal portale SISTER dell'Agencia delle Entrate, riportano un errata intestazione catastale.

**QUESITO n. 6:**

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

**LOTTO UNICO:** La piena proprietà (1000/1000) terreno in agro di Potenza alla C/da "Dragonara" esteso 50 are 00 ca Catasto Terreni di Potenza foglio 45 particelle 308, 310 e 312 con entrostante n.6 fabbricati ad uso residenziale, pertinenze e relativi annessi, censiti con la rendita presunta attribuita d'ufficio e inseriti in atti al Catasto Fabbricati foglio 45 particelle 1030 sub 1, 1030 sub 2, 1030 sub3, 1030 sub 4, 1030 sub 5 e 1030 sub 6.

Urbanisticamente il terreno in Potenza foglio 45 part 308 dalla superficie di 3.110 mq ricade per una superficie di 1.887 nell'Ambito Periurbano Aree a trasformabilità limitata, per la restante parte una superficie di 1.223, Ambito Periurbano Aree a trasformabilità controllata.

Il terreno in Potenza foglio 45 part 310 dalla superficie di 1540 mq ricade nell'Ambito Periurbano Aree a trasformabilità limitata.

Il terreno in Potenza foglio 45 part 312 dalla superficie di 350 mq ricade nell'Ambito Periurbano Aree a trasformabilità limitata. (Vedasi allegato Documentazione Comune di Potenza)

La costruzione ove insiste il **FABBRICATO A** che ricade sui terreni foglio 45 part. 308, 310, 312 di Potenza, si sviluppa su tre livelli, è stata realizzata Licenzia Edilizia n.10770/1982 in data 24/05/1982 rilasciata per la costruzione di un fabbricato rurale e di una recinzione.

In merito si specifica che lo stato dei luoghi è difforme rispetto al titolo abilitativo per la destinazione ed uso, ovvero utilizzato per la civile abitazione anziché rurale, per una diversa disposizione degli spazi interni, nonché dei volumi realizzati.

La costruzione ove insistono le costruzioni dei **FABBRICATO B-C-D-E-F** che si sviluppano su un unico livello, sono stati realizzati senza titolo abilitativo; pertanto, per la regolarizzazione urbanistica occorre tener conto dell'attuali disposizioni normative nazionali, regionali e comunali.

I costi per la regolarizzazione urbanistica dei fabbricati che ricadono sui cespiti pignorati sono stimabili per un costo di **€35.000**.

---

Geom. Muro Liliana

Via Giovanni Falcone, 9 - 85016 Pietragalla (PZ)

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

**QUESITO N. 7:**

indicare lo stato di possesso attuale dell'immobile.

Riguardo a quanto richiesto si precisa che in fase di sopralluogo è stato accertato che i cespiti pignorato sono occupati dall'esecutata [REDACTED]

**QUESITO n. 8:**

specificare i vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene.

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

- 1) Sui cespiti pignorati e stimati insistono le procedure n.35/1987+ 34/1992 R.G.E riunite specificando che non insistono trascrizioni di pignoramenti diversi da quell'originato dalle precedenti – ovvero non vi sono pendenze di **altre procedure esecutive** relative ai medesimi beni.
- 2) Non insiste **provvedimento giudiziale di assegnazione al coniuge**.
- 3) Dalla consultazione della documentazione acquisita presso i pubblici uffici comunali e regionali, emerge che non insistono sui cespiti pignorati provvedimenti impositivi di **vincoli storico, artistici**;
- 4) In particolare, non risultano che sui beni siano stati eseguiti provvedimenti di **sequestro penale**, anche in data successiva alla trascrizione del pignoramento.

**In particolare:**

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

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

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

Tra questi si segnalano:

**Trascrizioni / Iscrizioni pregiudizievoli a carico dei debitori esecutati:**

Da

1.	[REDACTED]
2.	[REDACTED]
3.	[REDACTED]
4.	[REDACTED]

5.  
6.  
7.  
8.  
9.  
10

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

Sul cespite pignorato non insistono sequestri conservativi; ecc.

2) Difformità urbanistico-edilizie:

La costruzione ove insiste il FABBRICATO A che ricade sui terreni foglio 45 part. 308, 310, 312 di Potenza, si sviluppa su tre livelli, è stata realizzata Licenzia Edilizia n.10770/1982 in data 24/05/1982 rilasciata per la costruzione di un fabbricato rurale e di una recinzione.

In merito si specifica che lo stato dei luoghi è difforme rispetto al titolo abilitativo per la destinazione ed uso, ovvero utilizzato per la civile abitazione anziché rurale, per una diversa disposizione degli spazi interni, nonché dei volumi realizzati.

La costruzione ove insistono le costruzioni dei FABBRICATO B-C-D-E-F che si sviluppano su un unico livello, sono stati realizzati senza titolo abilitativo; pertanto, per la regolarizzazione urbanistica occorre tener conto dell'attuali disposizioni normative nazionali, regionali e comunali.

I costi per la regolarizzazione urbanistica dei fabbricati che ricadono sui cespiti pignorati sono stimabili per un costo di €35.000.

3) Difformità Catastali:

I fabbricati che ricadono sui cespiti pignorati C.T. di Potenza foglio 45 particelle 308, 310 e 312, ovvero i fabbricati "A", "B", "C", "D", "E" e "F" venivano identificati dal competente ufficio dell'Agenzia delle Entrate di Potenza e inseriti in atti con Pratica n. PZ0090656 del 25/04/2012 al Catasto Fabbricati foglio 45 particelle 1030 sub 1, 1030 sub 2, 1030 sub3, 1030 sub 4, 1030 sub 5 e 1030 sub 6 con costituzione e attribuzione della rendita presunta.

I costi per la regolarizzazione catastale delle unità immobiliari costituite d'ufficio con numero di particella 1030, subalterni da 1 a 6 foglio 45 di Potenza, con attribuzione della rendita definitiva e il conseguente adeguamento e aggiornamento delle mappe e planimetrie catastali, sono quantificabili per un importo di circa € 12.000.

**QUESITO n. 9:**

verificare se i beni pignorati ricadano su suolo demaniale.

Dalla verifica della documentazione acquisita dagli uffici competenti della Regione Basilicata, si precisa che il suolo del bene pignorato che ricade nel comune **Potenza foglio 45 particelle 308, 310 e 312 sono da ritenersi estranei al Demanio Civico Comunale** (Vedasi allegato Documentazione Regione Basilicata del 06/06/2023 pro0121951)

**QUESITO n. 10:**

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

Si evidenzia inoltre che i diritti sui beni dei debitori pignorati non è di natura concessoria. – i titoli costitutivi e la natura dei soggetti a favore del quale è stato costituito il diritto sono **soggetti privati** ovvero persone fisiche.

**RISPOSTA AL QUESITO n. 11:**

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

In riferimento a quanto richiesto si precisa:

- 1) non sussiste amministratore di condominio,
- 2) non insistono spese condominiali scadute non pagate;
- 3) non insistono procedimenti giudiziari in corso relativi ai cespiti pignorati.

**RISPOSTA AL QUESITO n. 12:**

procedere alla valutazione dei beni

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

**Calcolo superficie commerciale:**

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

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

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

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

Detta superficie determinata come sopra esposto, corrisponde alla superficie commerciale a **683 mq** più adeguatamente rappresentato come da seguente tabella di calcolo:

		superficie area di sedime	superficie calpestabile	superficie lorda	Coefficienti di ponderazione	superficie commerciale
Corti, cortili, giardini, piazzali ecc.		4432	4432	4432	10% Applicabile fino a 25mq, l'eccedenza va calcolata al 2%	91
alloggio fabbricato " a "	piano seminterrato	175	153	169	35%	59
	piano terra		112	143	100%	143
	terrazzo		16	16	25%	4
	piano primo		98	119	100%	119
	terrazzo		16	16	25%	4
fabbricato " b "	locale	173	135	173	35%	61
	terrazzo		173	173	35% Applicabile fino a 25mq, l'eccedenza va calcolata al 10%	24
alloggio fabbricato " c "		169	136	169	100%	169
fabbricato " d "		15	11	15	20%	3
fabbricato " e "		15	18	15	20%	3
fabbricato " f "		21	20	21	20%	4
<b>totale superficie</b>		<b>5000</b>				<b>683</b>

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

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

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

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

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

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

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

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

**VALORE DI MERCATO DEL BENE** = superficie commerciale (mq) X prezzo unitario (€/mq)  
683 mq X € 700 = **€ 478.344**

Sulla scorta del valore di mercato di **€ 478.344** determinato come sopra, è stato altresì determinato un prezzo base d'asta dei cespiti, considerando le differenze esistenti al momento della stima, la vendita al libero mercato e la vendita forzata dell'immobile, applicando a questo riguardo una riduzione del 10% rispetto al valore di mercato come sopra individuato, ciò al fine di rendere comparabile e competitivo l'acquisto in sede di espropriazione forzata rispetto all'acquisto nel libero mercato.

**valore base d'asta DEL BENE STAGGITO =**

Valore di mercato del bene staggito - (valore di mercato del bene staggito x 10%) =  
€ 478.344 - (20%) = € 478.344 - € 957 = **€ 477.387**

In conclusione, il Valore Base d'Asta complessivo dei cespiti è di **€ 477.387**.

**QUESITO n. 13:**

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

In riferimento a quanto richiesto si precisa che il pignoramento ha interessato la quota di 1000/1000 dei cespiti pignorati pertanto il corrispondente Valore base d'asta della quota spettante del bene staggito è pari a **€ 477.387**.

**Valore base d'asta della quota spettante del bene staggito = € 477.387.26.313 x (1000/1000) = € 477.387.**

**QUESITO n. 14:**

acquisire le certificazioni di stato civile, dell'ufficio anagrafe e della Camera di Commercio e precisare il regime patrimoniale in caso di matrimonio.

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

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

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

Pietragalla (PZ), 14/10/2023

Il C.T.U.

- Liliana Muro -

---

Geom. Muro Liliana

Via Giovanni Falcone, 9 - 85016 Pietragalla (PZ)

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



**35/1987 + 34/1992 R.G.E.**

**Al Sig. Giudice dell'Esecuzione  
Dott.ssa ALBORINO ANGELA  
TRIBUNALE DI POTENZA**

**OGGETTO: Tribunale di Potenza - Ufficio Esecuzione Immobiliare n.35/1987 + 34/1992 R.G.E**

\*\*\*\*\*

La scrivente geom. MURO Liliana nominata CTU nella procedura esecutive a margine indicata, facendo seguito la relazione depositata in data 14/10/2023 si rappresenta che mero errore di battitura veniva riportato la particella 1030 anziché particella 1350 così come indicato nelle visure storiche, mappe catastali, comunicazioni Agenzia Entrate, ecc, le stesse allegate correttamente nella stessa perizia depositata il 14/10/2023.

A riguardo si riporta la riformulazione del lotto con i dati corretti:

**LOTTO UNICO**

Quota 1/1 della piena ed intera proprietà nel comune di Potenza alla c.da Dragonara, terreno con entrostanti n. 6 fabbricati ad uso residenziale riportati nel catasto fabbricati al foglio 45

- p.lla 1350 sub. 1 categ. A/7 cl. 3 vani 3,5;
- p.lla 1350 sub. 2 categ. A/7 cl. 3 vani 5,5;
- p.lla 1350 sub. 3, categ. A/7 cl.3 vani 5,5;
- p.lla 1350 sub. 4, categ. A/7 cl. 3 vani 5,5;
- p.lla 1350 sub. 5, categ. C/2 cl. 6 mq. 20;
- p.lla 1350 sub. 6, categ. C/2 cl. 6 ma. 17.

catasto terreni foglio 45 p.lle:

- 308 seminativo cl.4 are 31.10;
- 310 seminativo cl. 4 are 15.40;
- 312 pascolo cl. 2 are 3.50.

**prezzo base: € 477.387,00**

Scusandomi del disagio, si resta, come sempre, a disposizione della S.V.I. per eventuali chiarimenti o integrazioni in merito.

Pietragalla (PZ), 04/12/2023

Il Perito Estimatore

- Liliana Muro -

---

**Geom. Muro Liliana**

Via Giovanni Falcone, 9 - 85016 Pietragalla (PZ)

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



# Allegato 1

## Stampe fotografiche

---

**Geom. Muro Liliana**

Via Giovanni Falcone n.9

85016 Pietragalla (PZ)

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



**LOTTO UNICO:**

La piena proprietà (1000/1000) terreno in agro di Potenza alla C/da "Dragonara" esteso 50 are 00 ca Catasto Terreni di Potenza foglio 45 particelle 308, 310 e 312 con entrostante n.6 fabbricati ad uso residenziale con relativi annessi e pertinenze censiti con la rendita presunta attribuita d'ufficio e inseriti in atti al Catasto Fabbricati con numero di



Geom. Muro Liliana

Via Giovanni Falcone, 9 - 85016 Pietragalla (PZ)

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





**LOTTO UNICO:**

La piena proprietà (1000/1000) terreno in agro di Potenza alla C/da "Dragonara" esteso 50 are 00 ca Catasto Terreni di Potenza foglio 45 particelle 308, 310 e 312 con entrostante n.6 fabbricati ad uso residenziale con relativi annessi e



Geom. Muro Liliana

Via Giovanni Falcone, 9 - 85016 Pietragalla (PZ)

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



area corti, cortili, giardini, piazzali ecc.

**FABBRICATO PIGNORATO CORPO A)**

area corti, cortili, giardini, piazzali ecc.







area corti, cortili, giardini, piazzali ecc.

**FABBRICATO PIGNORATO CORPO A)**



**IL FABBRICATO PIGNORATO TERRAZZO CORPO B)**



TAVERNETTA

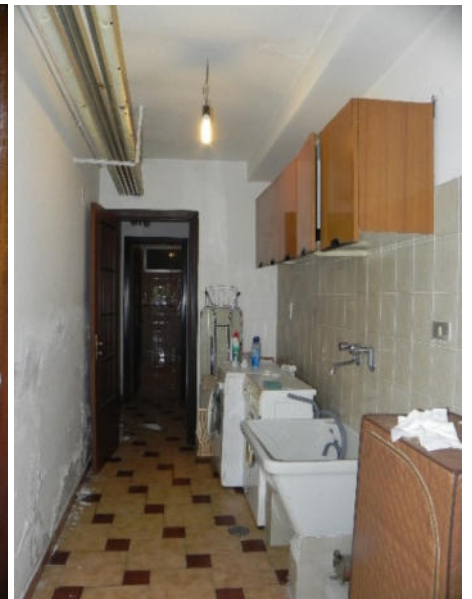
**IL FABBRICATO PIGNORATO CORPO A)  
PIANO SEMINTERRATO**



DEPOSITO



BAGNO



LOCALE CALDAIA





SOGGIORNO PRANZO

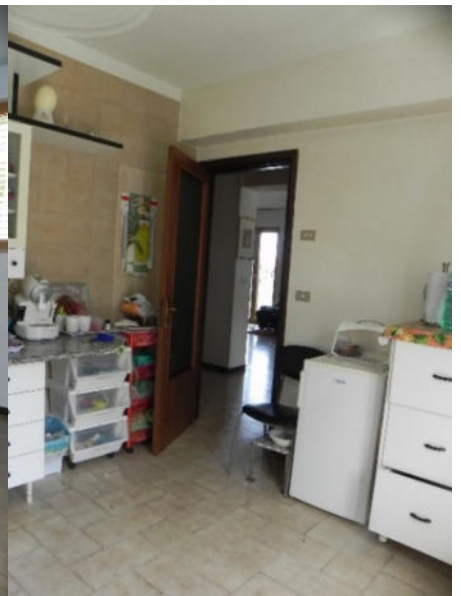
**IL FABBRICATO PIGNORATO CORPO A)  
PIANO TERRA**



BAGNO



CAMERA



CUCINA



SCALA INTERAN CHE ACCEDE AL PIANO PRIMO-TERRA -SEM TERRATO

**IL FABBRICATO PIGNORATO CORPO A)**  
PIANO PRIMO



CAMERA



CAMERA



BAGNO





area corti, cortili, giardini, piazzali ecc.  
**IL FABBRICATO PIGNORATO CORPO B)**  
Deposito/ Box Auto





deposito/ box auto  
**IL FABBRICATO PIGNORATO CORPO B)**  
terrazzo







IL FABBRICATO PIGNORATO CORPO C)



camera



soggiorno/cucina



lavanderia



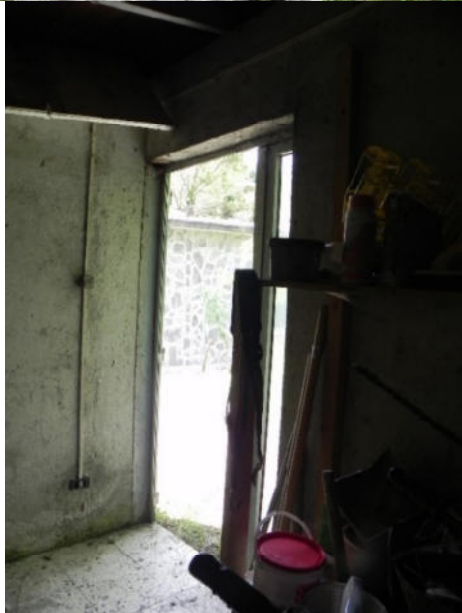
bagno



corridoio



**FABBRICATO PIGNORATO CORPO D)**  
deposito



Geom. Muro Liliana

Via Giovanni Falcone, 9 - 85016 Pietragalla (PZ)

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



**FABBRICATI PIGNORATO CORPO E)**  
deposito



**FABBRICATI PIGNORATI CORPO F)**  
deposito



Geom. Muro Liliana

Via Giovanni Falcone, 9 - 85016 Pietragalla (PZ)

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

# Allegato 2

## Mappe e Planimetrie catastali

---

**Geom. Muro Liliana**

Via Giovanni Falcone n.9

85016 Pietragalla (PZ)

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



**Planimetria assente — attribuzione di RC presunta**

Ultima planimetria in atti



**Planimetria assente — attribuzione di RC presunta**

Ultima planimetria in atti

Data: 14/04/2023 - n. T101833 - Richiedente: MRULLN69M70G942J

Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

**Planimetria assente — attribuzione di RC presunta**

Ultima planimetria in atti

**Planimetria assente — attribuzione di RC presunta**

Ultima planimetria in atti

**Planimetria assente — attribuzione di RC presunta**

Ultima planimetria in atti

**Planimetria assente — attribuzione di RC presunta**

Ultima planimetria in atti



# Allegato 3

## Ortofotocarta + rilievi metrici con stato di fatto

---

---

**Geom. Muro Liliana**

Via Giovanni Falcone n.9

85016 Pietragalla (PZ)

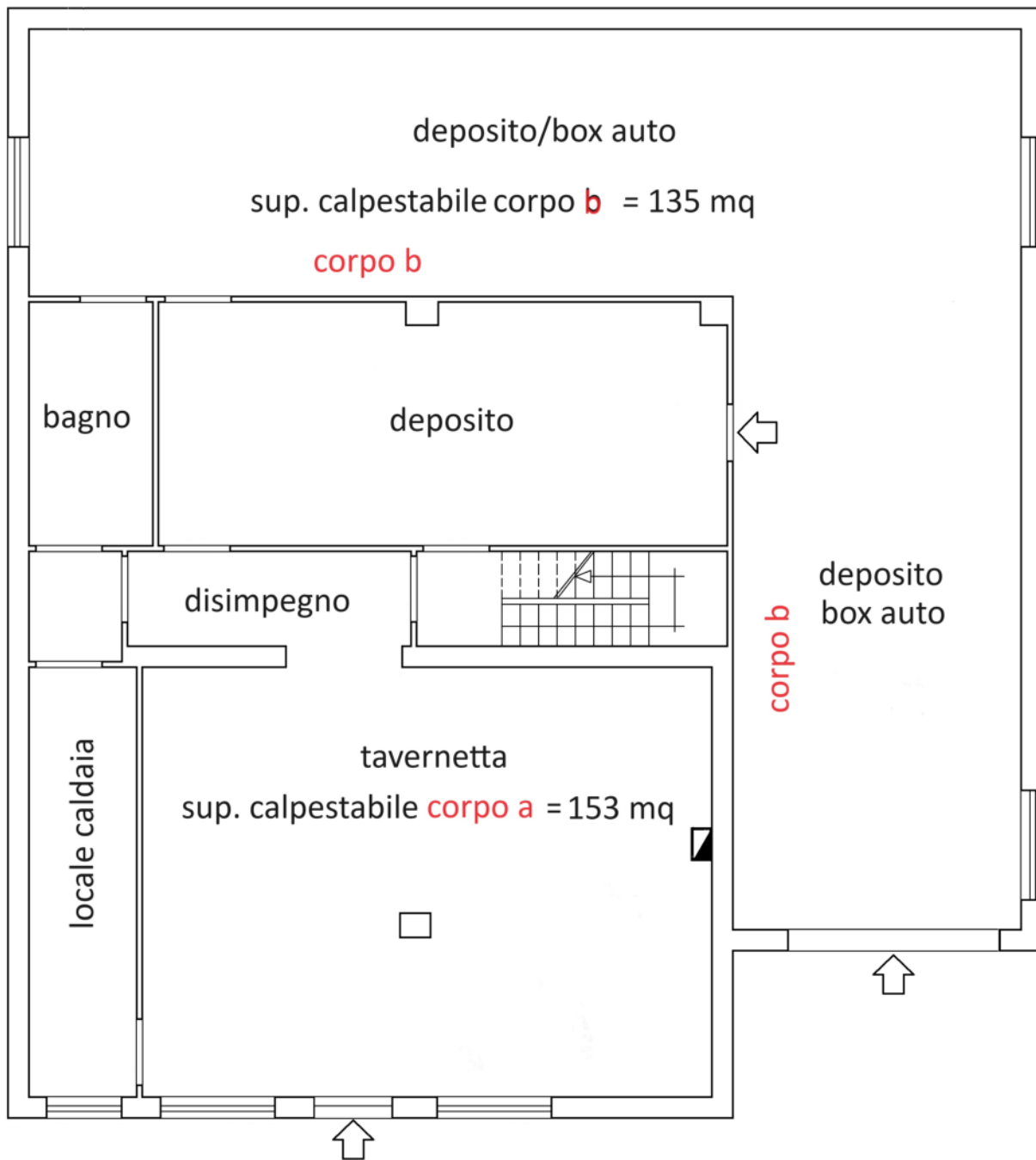
Tel.: 0971 946658 – Cell: 3404040766 – e- mail:liliana\_muro@libero.it- liliana.muro@geopec.it

**COMUNE DI POTENZA FOGLIO  
45 PART. 308-310-312**

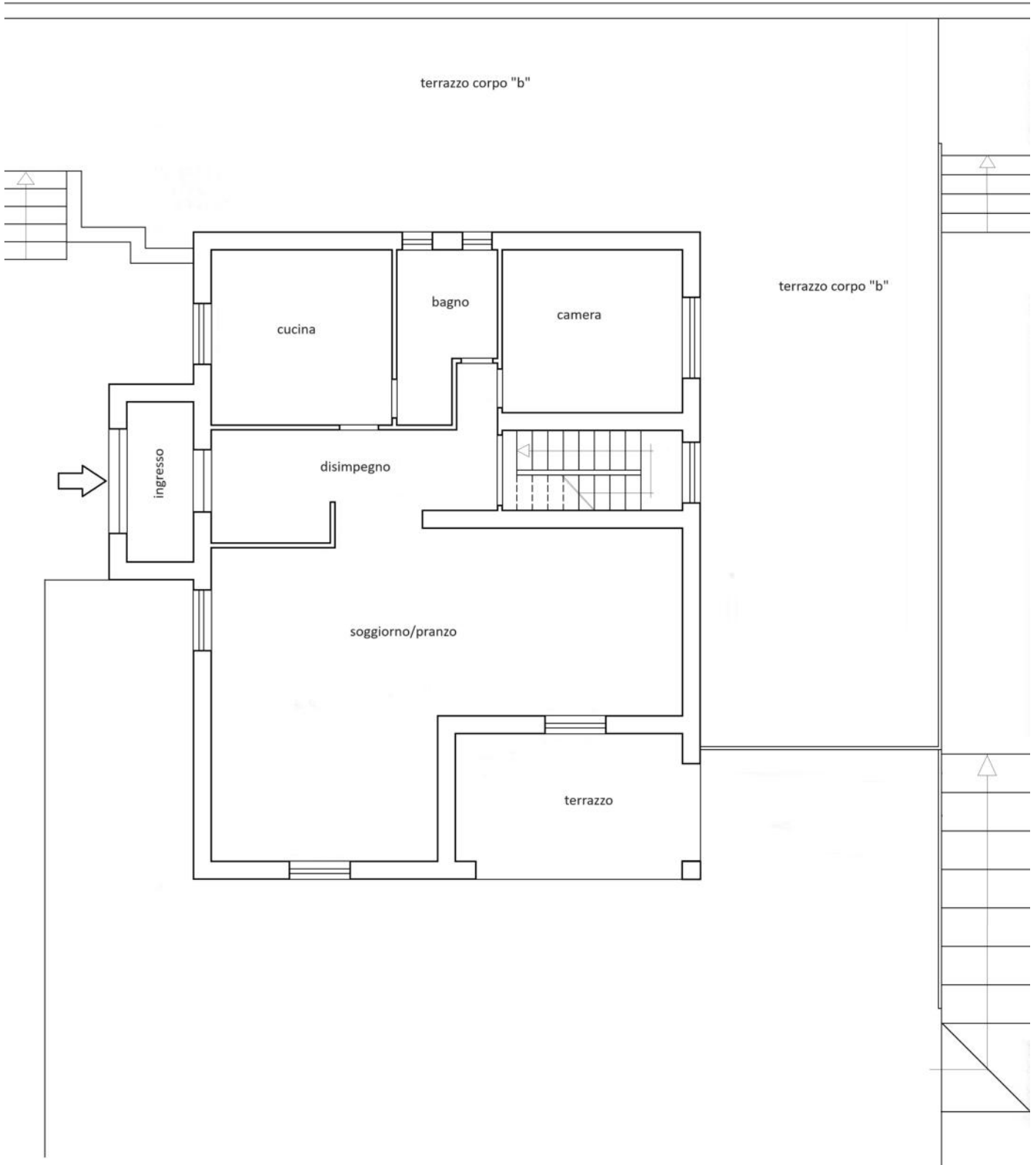


Perimetro: 305,78 m  
Area: 5000,00 m<sup>2</sup> (0,5 ettari)

# PIANO SEMITERRATO CORPO "A" E "B"



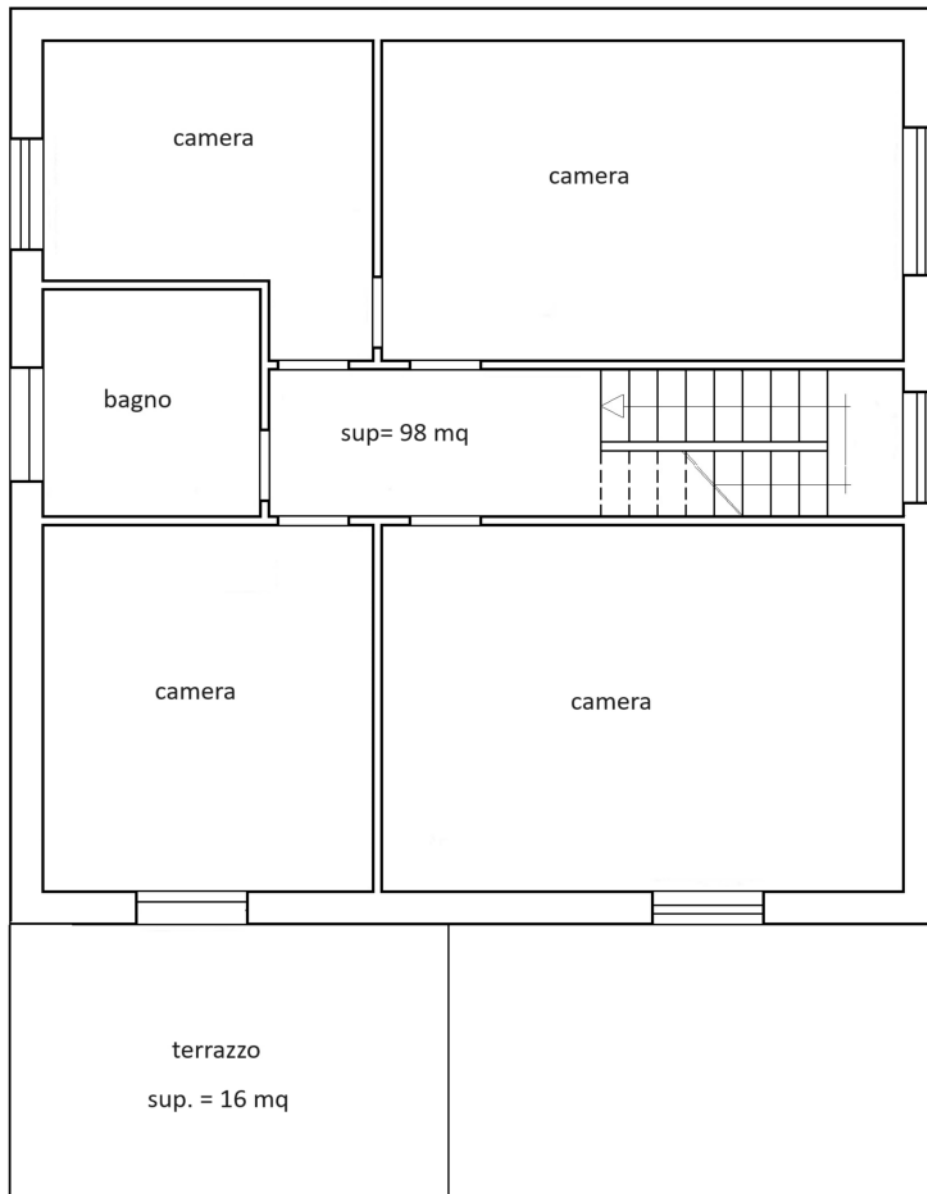
# PIANO TERRA CORPO "A" E "B"





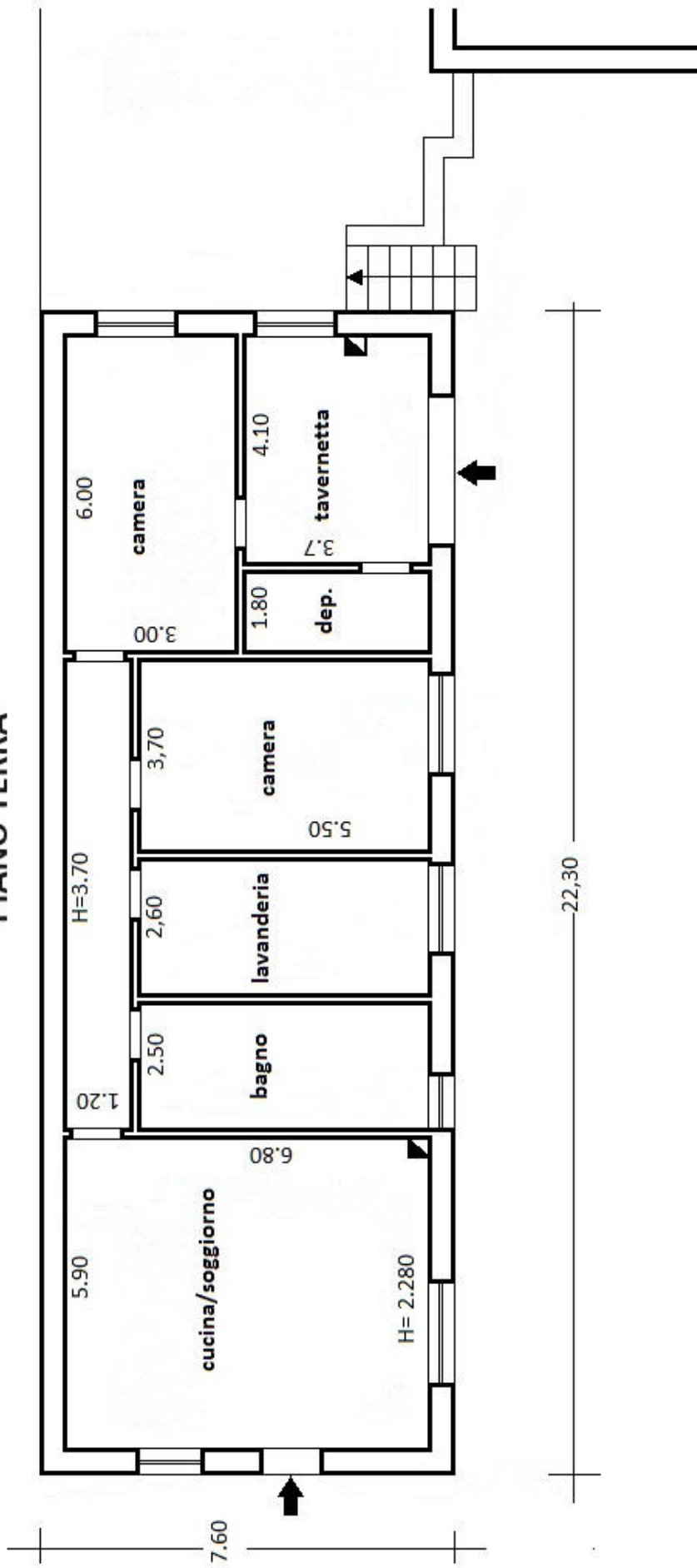
# FABBRICATO PIGNORATO CORPO A

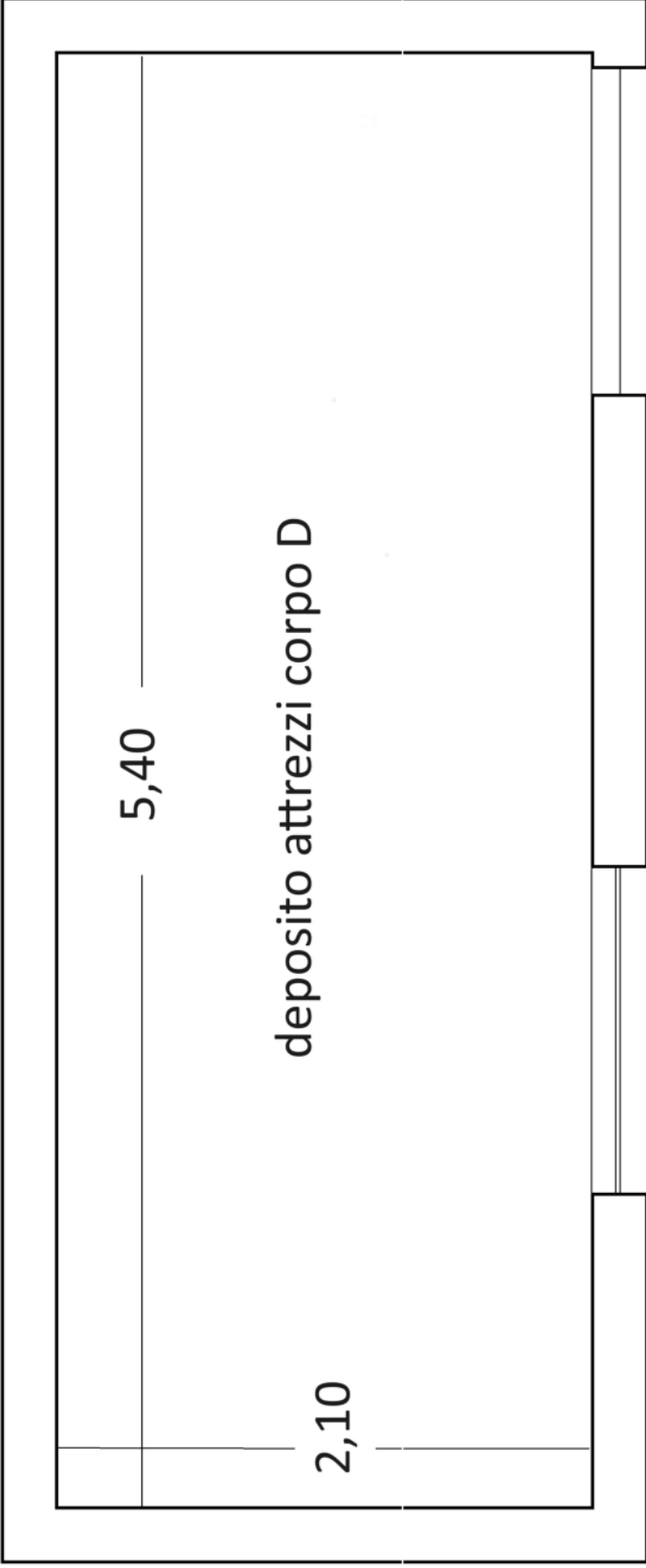
## PIANO PRIMO



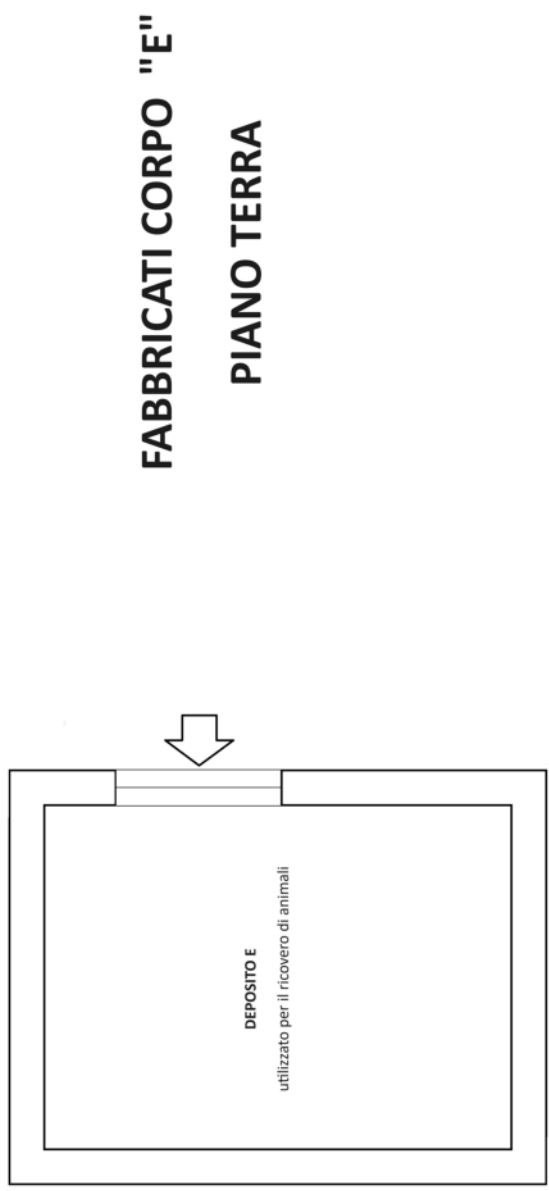
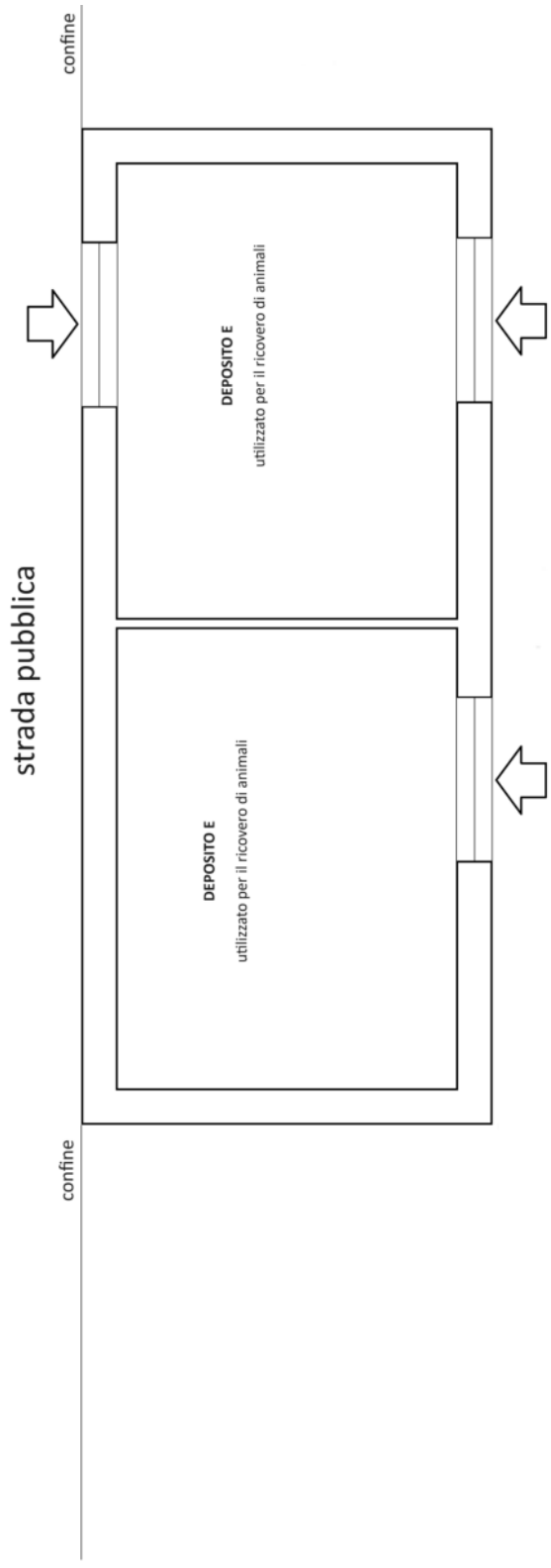
# FABBRICATO PIGNORATO CORPO "C"

## PIANO TERRA





FABBRICATO CORPO " D "  
PIANO TERRA

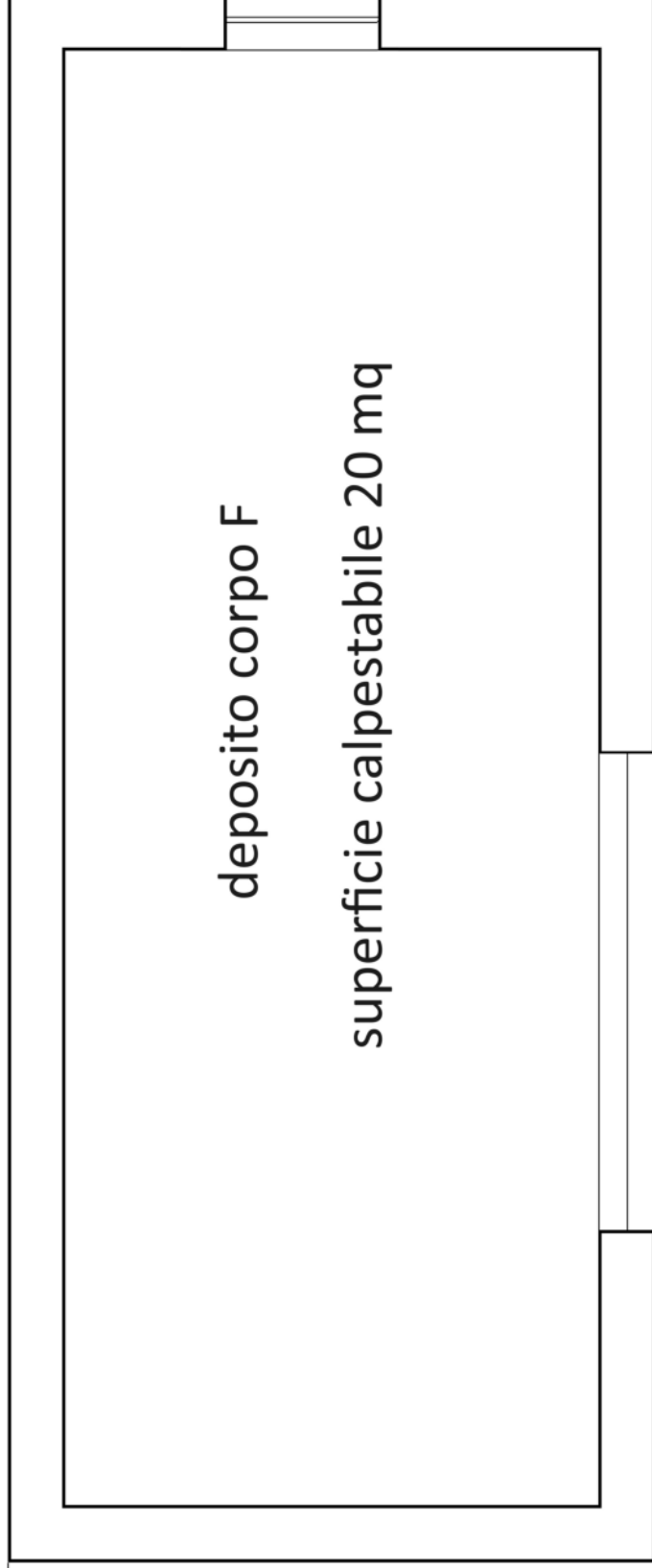




# FABBRICATO CORPO "F"

## PIANO TERRA

confine



confine