

*Consulente Tecnico d'Ufficio - Geom. Antonino LORUSSO*

Via L. Braille, 4 - 85100 Potenza

[ISCRITTO NELL'ALBO DEI CONSULENTI TECNICI DEL TRIBUNALE ORDINARIO DI POTENZA AL N. 1459]



**TRIBUNALE CIVILE DI POTENZA**  
**CANCELLERIA ESECUZIONI IMMOBILIARI**

\*\*\*\*\*

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO NELL'ESECUZIONE DEL  
PROCEDIMENTO DI ESPROPRIAZIONE IMMOBILIARE N. 23/2024

\*\*\*\*\*

**RELAZIONE SULLA CONSULENZA**  
**TECNICA D'UFFICIO**

\*\*\*\*\*

GIUDICE DELL'ESECUZIONE: **DOTT.SSA ANNACHIARA DI PAOLO**

PROCEDIMENTO PROMOSSO DA: **LUZZATTI POP NPLS 2021 S.R.L.**

PROCURATORE: **AVV. GIAMMARIA SALVATORE**

CONTRO: XXXXXXXXXX

POTENZA, 6 NOVEMBRE 2024

Il C.T.U.

**geom. Antonino LORUSSO**



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

**TRIBUNALE DI POTENZA**

**SEZIONE CIVILE**

\*\*\*\*\*

**ESECUZIONE IMMOBILIARE: N. 23/2024 R.G.E.**

**GIUDICE DELL'ESECUZIONE: DOTT.SSA ANNACHIARA DI PAOLO**

**CREDITORE: LUZZANTI POP NPLS 2021 S.R.L.**

**DEBITORE:** [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 07/06/2024, 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 10/07/2024 inoltrava a mezzo P.E.C. il giuramento di rito per l'accettazione dell'incarico di C.T.U. nell'esecuzione immobiliare n. 23/2024 di cui all'epigrafe. **(Allegato 2)**

Al sottoscritto veniva concesso il termine di almeno 30 giorni antecedenti all'udienza fissata per il giorno **20 novembre 2024**, per depositare l'elaborato peritale completo dei relativi allegati e trasmetterlo al debitore e ai creditori procedenti e intervenuti, dando altresì mandato all'espletamento delle indagini, degli accertamenti e dei rilievi tecnici necessari per rispondere ai

quesiti formulati.

Di seguito si descrivono i quesiti formulati:

**Quesito N. 1** «identificare i diritti reali ed i beni oggetto del pignoramento.-

L'esperto deve precisare quali siano i diritti reali (piena proprietà; nuda proprietà; usufrutto; intera proprietà; quota di 1/2, 1/4; ecc.) ed i beni oggetto del pignoramento... omissis ...»;

**Quesito N. 2** «elencare ed individuare i beni componenti ciascun lotto e

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

**Quesito N. 3** «procedere alla identificazione catastale del bene pignorato.

L'esperto deve procedere all'identificazione catastale dei beni pignorati per ciascun lotto. Al riguardo, l'esperto: - deve acquisire estratto catastale anche storico... omissis ... »;

**Quesito N. 4** «procedere alla predisposizione di schema sintetico-descrittivo

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

**Quesito N. 5** «procedere alla ricostruzione dei passaggi di proprietà in

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

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

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

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

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

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

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

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

**Quesito N. 13** «procedere alla valutazione di quota indivisa per gli immobili pignorati per la sola quota. - Nel caso il pignoramento abbia ad oggetto una

quota indivisa, l'esperto deve procedere alla valutazione della sola quota.

omissis ... »;

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

Alla luce di quanto sopra, lo scrivente ha esaminato la documentazione esistente nel fascicolo di ***Pignoramento immobiliare*** depositato presso la Cancelleria del Tribunale di Potenza in data **29/02/2024** e trascritto all'Agenzia Entrate - Ufficio Provinciale di Potenza - Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 27/02/2024 al Reg. Gen. n. 3109 e Reg. Part. n. 2675, dove veniva iscritta Ipoteca Giudiziale derivante da Atto di Pignoramento Immobili a favore della **LUZZATI POP NPLS 2021 S.R.L. CON SEDE IN MILANO (MI) – C.F. 11912920961.** (Allegato 3)

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. SALVATORE GIAMMARIA** in data **29/02/2024**, con certificazione notarile sostitutiva della **DOTT. NICCOLÒ TIECCO**, Notaio in Perugia, iscritto presso il Collegio Notarile del Distretto di Perugia, con cui ha dimostrato nel ventennio antecedente al pignoramento, la provenienza della proprietà dei seguenti beni ubicati nel Comune di **Palazzo San Gervasio (PZ)**, nello specifico:

- ***Appartamento per civile abitazione***, sito in Palazzo San Gervasio (PZ), alla via Antonio Gramsci n. 4 (catastralmente identificato al civico n. 7),

Piano 1, *censito al C.F. del Comune di Palazzo San Gervasio (PZ) al*

*Foglio 31 particella n. 122, sub 3*, categoria A/4, classe 5, vani 5,5,

Rendita €. 242,86 - Superficie Catastale Totale mq. 99,00.

L'appartamento sopra descritto, alla data del pignoramento, era di proprietà, **per i diritti pari a 1/1 dell'intero**, del sig. ██████████

██████████ allo stesso pervenuto con atto di compravendita, redatto dal **NOTAIO ALESSANDRA CORONA** in data 20/09/2005.

Non risulta depositato nella procedura l'estratto catastale storico.

Dagli accertamenti in loco si è verificato che il bene oggetto del compendio pignorato, non corrispondenti totalmente alla planimetria "**U.I.U**" depositata c/o L'agenzia del Territorio Ufficio Catasto di Potenza, ma corrispondono a quanto esistente in loco e si identificano sia nella certificazione ipocatastale che nell'iscrizione ipotecaria in favore della Società **LUZZATI POP NPLS S.r.l.**, quale creditore procedente. **(Allegato 4)**

\*\*\*\*\*

**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, con nota inviata a mezzo PEC in data 11-05-2024 dall'**AVV. GIOVANNI BARONE**, in qualità di Custode Giudiziario veniva fissato il sopralluogo di primo accesso presso gli immobili pignorati per il

**giorno 01/07/2024. (Allegato 5)**

La visita veniva effettuata il giorno stabilito alle **ore 10:30**, presso l'unità immobiliare oggetto di perizia, sita nel Comune di Palazzo San Gervasio (PZ) alla via Antonio Gramsci n. 4.

In tale sopralluogo il sottoscritto CTU, alla presenza dell'esecutato Sig. ██████████ ████████ e del Custode Giudiziario AVV. GIOVANNI BARONE, quest'ultimo coadiuvato dall'AVV. MARIA GILIO, ha potuto esaminare sia l'esterno che l'interno del fabbricato e visionare nel complesso l'appartamento oggetto di perizia.

Alla presenza degli intervenuti, analizzando l'immobile oggetto di perizia, si è proceduto alla verifica della corrispondenza Catastale, delle condizioni d'uso e dello stato di manutenzione di tutti gli ambienti, terminando con un rilievo fotografico.

Le operazioni peritali relative al primo ed unico sopralluogo, venivano **concluse alle ore 11:30 del 01/07/2024** e si procedeva alla redazione del relativo verbale. **(Allegato 6)**

Dalla verifica della documentazione e dai controlli effettuati in loco, lo stato dei luoghi dei beni la proprietà del debitore esecutato, risulta rispondente a quanto riportato in Catasto Fabbricati, nel foglio di mappa n. 31 del Comune di Palazzo San Gervasio (PZ), particella 122, subalterno 3, alla Via Antonio Gramsci n. 4 (catastalmente individuato al civico n. 7), piano 1.

Al fine dell'esatta rispondenza degli immobili riportati nell'atto di pignoramento, si allega la visura catastale e l'estratto della mappa catastale del foglio n. 31 del Comune di Palazzo San Gervasio (PZ), particella 122 riferita al fabbricato dove è collocato il bene in perizia. **(Allegati 7 e 8)**

In data 08/10/2024 si inoltra tramite PEC la richiesta di accesso agli atti c/o l'Ufficio Tecnico del **Comune di Palazzo San Gervasio (PZ)**, per esaminare le pratiche Edilizie riferite alla costruzione del fabbricato di cui fa parte l'unità immobiliare oggetto di pignoramento, in particolare delle autorizzazioni edilizie originarie, delle eventuali varianti o di interventi di ristrutturazione eseguite. **(Allegato 9)**

In data 18/10/2024, non avendo ricevuto riscontro da parte degli uffici comunali, lo scrivente trasmetteva al G.E. istanza di proroga di giorni 20 (Venti) per il deposito degli elaborati peritali, che veniva accordata in pari data. **(Allegato 10)**

La documentazione è stata ricevuta in data 4/11/2024 mediante PEC inoltrata dall'Ufficio Tecnico del Comune di Palazzo San Gervasio (PZ). Dall'esame della stessa si è rilevato che il fabbricato di cui fa parte l'unità immobiliare oggetto di pignoramento, è **stato costruito in epoca remota prima del 1967**, successivamente con Concessione Edilizia n. 6690 del 19/10/1981 rilasciata dal sindaco del Comune di Palazzo San Gervasio (PZ), fu autorizzata la ricostruzione della gradinata all'interno dello stesso a seguito dell'ordinanza n. 145 del 18/06/1981. **(Allegato 11)**

Veniva inoltre concesso, ai sensi della LEGGE 219/81 e succ. modd. ed integ., in data 22/09/1989 con prot. n. 7340/091089, un buono contributo per i lavori di riparazione dello stabile, in cui è collocato il bene di che trattasi, tale autorizzazione ad oggi attesta la conformità edilizia del bene oggetto di stima. **(Allegato 12)**

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.***

La proprietà del beni oggetto di stima risultante dalla visure catastale e trascritte presso la conservatoria immobiliare, viene di seguito indicato:

✚ Per i diritti di **1/1** sulla piena proprietà riportati nell'atto di pignoramento, sono nella titolarità del sig. [REDACTED] e corrispondono a quelli trascritti in suo favore, con atto di compravendita, redatto in data 20/09/2005 dal **NOTAIO ALESSANDRA CORONA.**

L'unità immobiliare riportati nell'atto di pignoramento, è ubicata nel Centro abitato del Comune di Palazzo San Gervasio (PZ), è censita nel Catasto Fabbricato di detto comune al come segue:

- **Appartamento per civile abitazione**, sito in Palazzo San Gervasio (PZ) alla via Antonio Gramsci n. 4 (*in visura catastale n.7*), al foglio 31 particella 122, sub. 3, piano 1 categoria A/4, classe 5, vani 5, 5 - Rendita €. 242,86 – Sup. escluse aree esterne mq. 99,00

Sulla base del sopralluogo effettuato e delle indagini esperite, esaminati gli atti, preso atto base delle caratteristiche e della posizione del bene pignorato di cui procedimento espropriativo n. 23/2024, si procedere nella formazione

di UN UNICO LOTTO, in quanto in tale forma maggiormente proponibile sul mercato immobiliare.

Ai fini dell'esatta individuazione dell'immobile oggetto del pignoramento si allega planimetria dei luoghi. **(Allegati 13 e 14)**

**ORTOFOTO COMUNE DI PALAZZO SAN GERVASIO (PZ) " VIA ANTONIO GRAMSCI N. 4"**



**STRALCIO PLANIMETRIA CATASTALE Foglio 31 Part. 122**



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

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

L'unità immobiliare di cui alla presente perizia, che forma il **LOTTO UNICO** oggetto di valutazione, si trova al civico n. 4 (*catastalmente identificato dal n. 7*) di Via Antonio Gramsci, nel centro abitato nel Comune di Palazzo San Gervasio (PZ) ed è censito in Catasto Fabbricati di detto comune al **foglio 31, particella 122, sub 3** al piano primo.

Lo stato di manutenzione del fabbricato è ottimale e stata costruito con una struttura in muratura e si sviluppa su tre piani oltre al piano terra ed alle u.i si accede attraverso una scala comune, **privo di ascensore**, dal sopralluogo effettuato si è constatato che l'esterno dello stabile è stato oggetto di manutenzione intonacato e tinteggiato per cui non necessita di lavori urgenti.

L'Unità immobiliare (sub. 3) oggetto di stima, situato al primo piano di un edificio ad uso residenziale, gode delle parti comuni quali muri, copertura e scala, composto da un ampio vano destinato a soggiorno, da due camere da letto, due bagni ed un corridoio di collegamento dei vari ambienti ed un ripostiglio.

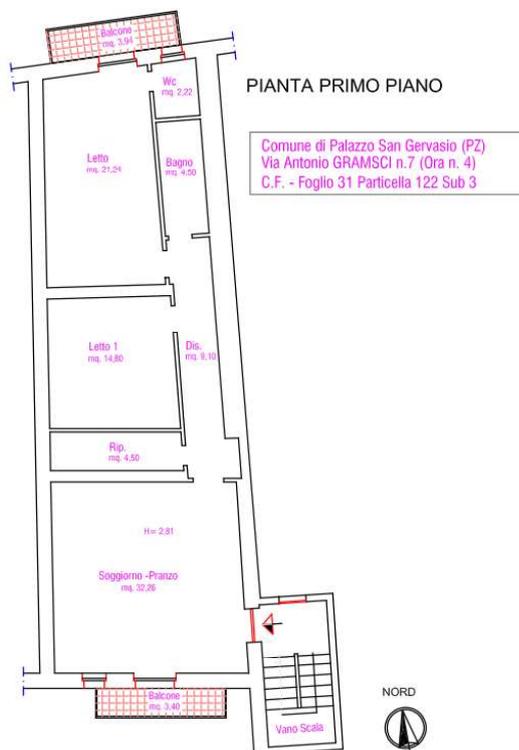
Gli ambienti dell'appartamento oggetto di stima, risultano intonacati e tinteggiati, dotato di pavimento, rivestimenti, sanitari e porte interne, impianti elettrico e termico e degli infissi esterni in pvc con Persiane alla romana, il

tutto risulta in un buono stato di finitura e manutenzione, l'altezza di tutti degli ambienti è di circa mt. 2,80.

Si rappresenta che l'appartamento non risulta dotato dell'Attestazione di Prestazione Energetica; pertanto, il sottoscritto potrà provvedere alla sua stesura oltre che al deposito dello stesso nel fascicolo della presente procedura espropriativa, qualora venga richiesto.

Di seguito si illustra la pianta dello stato di fatto dell'appartamento (**sub. 3**) oggetto dell'espropriazione specificando che la stessa non è perfettamente corrispondente a quanto riportato nella planimetria U.I.U. nel C.F. al **foglio 31 particella 122 sub 3**, si è rilevato una lieve difformità sulla divisione interna è stato realizzato un divisorio nella camera nella per da letto un muro infatti della camera dove è stato ricavato il ripostiglio.

Di seguito si illustra il rilievo planimetrico dell'appartamento.



**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, è ricadente nel comune di Palazzo San Gervasio alla Via Antonio Gramsci n. 4 (catastralmente identificato con il civico 7); per la risposta al quesito formulato si è provveduto all'acquisizione dell'**estratto catastale storico (Allegato 15)** e della **planimetria corrispondente all'U.I.U. (Allegato 16)**, "aggiornati all'attualità" da cui risulta che il sub 3 della particella 122, risulta costituita a seguito di presentazione della pratica catastale 92974 del 03/05/2002 – Procedimento n. 1229.1/2002, correlata al mappale terreni: *Codice Comune G261 - Foglio 31-Part. 122.*

Sino all'attualità ha subito esclusivamente le seguenti variazioni:

- **VARIAZIONE TOPONOMASTICA** del 13/10/2011 – Pratica n. PZ0351591 richiesta dal Comune;
- **VARIAZIONE TOPONOMASTICA** del 10/12/2014 – Pratica n. PZ0185734 derivante da aggiornamento;

Il tutto come riscontrato dalla Visura T366196 del 14/10/2024 allegata alla presente perizia (Allegato 13).

In relazione alla situazione dello stato dei luoghi si conferma la **NON ESATTA RISPONDENZA** indicato nella planimetria catastale, per la diversa distribuzione degli interni, variazione conseguita per la realizzazione del ripostiglio e di un wc, con l'apertura di porte.

In considerazione delle differenze sopra indicate, ai fini della regolarizzazione delle difformità riscontrate, i costi per l'aggiornamento catastale si stimano pari ad € **400,00 omnicomprensivi**, 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 trovasi e come pervenuto dalla compravendita, di un **appartamento per civile abitazione** ubicato in **Palazzo San Gervasio** (PZ), alla Via Antonio Gramsci n. 4, piano primo; è composto da soggiorno, pranzo, due camere da letto, corridoio, ripostiglio, bagno e wc; confinante con detta Via Gramsci, Via Succursale, proprietà ██████, proprietà ██████, vano scala e proprietà ██████, salvo altri; è riportato nel Catasto Fabbricati del **Comune di Palazzo San Gervasio** (PZ) al **foglio 31, part. 122, sub 3**; piano 1 categoria A/4, classe 5, vani 5, 5 - Rendita €. 242,86 – Sup. escluse aree esterne mq. 99,00; il descritto stato dei luoghi non corrisponde esattamente alla consistenza catastale; lo stabile risulta realizzato in anni antecedenti al 1967 e risulta dotato di dichiarazione di Agibilità a seguito dei lavori realizzati ai sensi della legge 219/81.

**PREZZO BASE euro 57'000,00**

«« ... »»

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

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

Gli immobili oggetto di pignoramento sono identificati come segue:

**1)** Catasto Fabbricati del Comune di Palazzo San Gervasio (PZ), Via Antonio Gramsci n. 4 (catastalmente individuato al n. 7) - intestato a

██████████ ██████████ ██████████ ██████████ ██████████ ██████████ ██████████ ██████████ ██████████

██████████ *Proprietà per l'intero*, al **foglio 31 part. 122 sub 3**, cat. A/4, classe 5, vani 5,5, piano primo, superficie catastale mq. 101,00  
Rendita Catastale €. 242,86.

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

L'unità immobiliare di che trattasi è pervenuta all'esecutato con atto di compravendita a rogito del **NOTAIO ALESSANDRA CORONA** del 20.09.2005, Rep. 724/250, trascritto a Potenza il 23.09.2005, al numero di registro generale 17076 e al numero di registro particolare 11421, da potere di ██████████, nato a Palazzo San Gervasio (PZ) il ██████████  
██████████ acquistata per i diritti pari a 1/1 della piena proprietà.

A ██████████, la proprietà era pervenuta in forza di denuncia

di successione registrata all'Ufficio del Registro in data 30/05/2003, Rep. n. 296/6, trascritta a Potenza in data 11/01/2005, al n. 677 di registro generale e al n. 462 di registro particolare, da ██████████ nato a Palazzo San Gervasio (PZ) ██████████ e deceduto in data ██████████ A tal proposito si rileva la trascrizione presso l'Ufficio Provinciale di Pubblicità Immobiliare di Potenza, in data 28/05/2024 al n. 8304 di R.G. e al n. 7064 di R.P. dell'accettazione tacita di eredità, relativa all'u.i. di che trattasi ([Allegato 17](#)).

Negli atti di procedura presentati dal creditore procedente, in allegato all'istanza di vendita vi è la **Certificazione Ipocatastale Notarile**, dove si attesta la provenienza dei beni appartenenti agli esecutati nel ventennio anteriore alla trascrizione del pignoramento. Si allega altresì copia dell'atto notarile di provenienza e della relativa trascrizione. ([Allegato 18](#))

«« ... »»

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

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

Lo scrivente CTU ha effettuato delle verifiche sulla documentazione fornita dall'Ufficio Tecnico del Comune di Palazzo San Gervasio (PZ) a seguito del rilascio di copia delle autorizzazioni edilizie riferite alla realizzazione del fabbricato in cui è allocata l'unità immobiliare oggetto di procedura espropriativa.

Dalla consultazione di detta documentazione, così come ricevuta dal

Comune di Palazzo San Gervasio, risulta che l'immobile sia stato realizzato in data antecedente al 1° settembre 1967, come altresì dichiarato anche nell'atto di compravendita e che successivamente a tale data, le modifiche eseguite sono state effettuate in forza dei seguenti atti rilasciati dal Comune di Palazzo San Gervasio (PZ):

✓ Concessione Edilizia n. 6690 del 19/10/1981 rilasciata dal sindaco del Comune di Palazzo San Gervasio (PZ), con cui autorizzata la ricostruzione della gradinata all'interno dello stabile a seguito dell'ordinanza n. 145 del 18/06/1981;

✓ Autorizzazione edilizia discernente dalla concessione, ai sensi della LEGGE 219/81 e succ. modd. ed integg., in data 22/09/1989 con prot. n. 7340/091089, del buono contributo per lavori di riparazione dello stabile, in cui è collocato il bene di che trattasi.

Per l'u.i. di che trattasi non sono state reperite pratiche edilizie successive a quelle sopra indicate, si riscontrano comunque delle difformità rispetto alla situazione attuale per le quali non risultano essere state mai presentate pratiche edilizie; dette variazioni si evidenziano nella diversa distribuzione degli spazi interni mediante la realizzazione di due divisori, l'apertura di due porte e la realizzazione di un WC in camera.

Per quanto sopra, si può confermare la regolarità urbanistica ed edilizia del fabbricato, mentre per le differenze riguardanti l'unità immobiliare di che trattasi, trova applicazione l'art. 34 bis del D.P.R. 380/2001, così come introdotto dall'art. 10, comma 1, lettera p), della legge n. 120 del 2020 e poi modificato dal decreto legge 69/2024, c.d. tolleranze esecutive che possono essere regolarizzate nella modulistica relativa a nuove istanze, comunicazioni

e segnalazioni edilizie.

Per gli adempimenti sopra descritti (art. 34 bis del D.P.R. 380/2001) i costi di esecuzione sono stati stimati in € **600,00**, onnicomprensivi, detti costi vengono detratti dalla stima totale del bene.

«« ... »»

**RISPOSTA AL QUESITO N. 7: indicare lo stato di possesso attuale dell'immobile.**

*L'esperto stimatore deve precisare se l'immobile pignorato sia occupato dal debitore esecutato o da soggetti terzi.*

Durante il sopralluogo si è accertato che l'appartamento risultava privo di utenze di acqua, luce e gas ed è detenuto dall'esecutato sig. ██████████, che in tale circostanza ha provveduto alla consegna le chiavi dell'appartamento al Custode Giudiziario. (vedi allegato 6).

«« ... »»

**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 14/10/2024, l'immobile sito nel Comune di Palazzo San Gervasio (PZ), alla via Antonio Gramsci n. 4, piano primo, riportato in Catasto al foglio 31 part. 122 sub 3, oggetto di espropriazione immobiliare n. 23/2024, risulta gravato delle seguenti formalità pregiudizievoli (vedi allegato 4):



*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 Palazzo San Gervasio (PZ)**.

«« ... »»

**RISPOSTA AL QUESITO N. 11: fornire ogni informazione utile sulle spese di gestione dell'immobile e su eventuali procedimenti in corso.**

*L'esperto deve fornire ogni informazione concernente: ... omissis ... »*

Lo scrivente in risposta a quanto richiesto, riferisce che per le unità immobiliari oggetto di pignoramento non insistono in un condominio costituito e pertanto non risultano oneri di tipo 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 **Palazzo San Gervasio (PZ)** e precisamente nella zona di collocazione dell'unità immobiliare oggetto d'indagine, 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 19 e 20)**

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 21)**

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. **(All. 22)**

Stante le caratteristiche dell'immobile oggetto di stima, sulla base delle conoscenze personali del mercato immobiliare della zona urbana del Comune di **Palazzo San Gervasio (PZ)**, che comunque registra una modesta seppur apprezzabile domanda di acquisto di immobili, anche considerato l'andamento del mercato immobiliare nell'attuale periodo. **(Allegato 23)**

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

➤ **LOTTO UNICO**

▪ *Appartamento censito nel C.F. del Comune di Palazzo San Gervasio (PZ), alla Via Antonio GRAMSCI civico al Foglio 31:*

🏠 **particella 122 sub 3** - cat. A/4, classe 5, vani 5,5, piano primo, superficie catastale mq. 101, Rendita Catastale €. 242,86

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

La stima viene determinata dal valore di mercato riportato nella banca dati OMI pari ad € 670 (vedi allegato 21).

da cui:  $V_m = \text{mq. } 111,20 \times (\text{€/mq. } 670,00 - 22,10\%) = \text{€ } 58.038,62$

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

❖ **TOTALE VALORE DI STIMA DEL LOTTO UNICO = € 58.000,00**

Alla stima complessiva viene decurtata la somma di **euro 1.000,00**, sia per l'eliminazione della difformità catastali riscontrate che per regolarizzare la difformità urbanistiche-edilizie, sanabili con il ricorso a quanto disposto dall'art. 34bis del D.P.R. 380/2001 e succ. modd. ed integg.,

Lo scrivente ritiene di poter attribuire all'unità immobiliare oggetto di stima del **LOTTO UNICO**, il seguente prezzo base di vendita per l'intero pari a:

**€ 57.000,00 – (diconsi euro cinquantasettemila/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 Unico** anche in considerazione della situazione attuale del mercato immobiliare sul territorio regionale.

«« ... »»

**RISPOSTA AL QUESITO N. 13: procedere alla valutazione di quota**

**indivisa per gli immobili pignorati per la sola quota.**

*L'esperto deve precisare inoltre se la quota in titolarità dell'esecutato sia suscettibile di separazione in natura (attraverso cioè la materiale separazione di una porzione di valore esattamente pari alla quota).*

Il bene pignorato per l'intero, alla data del pignoramento immobiliare depositato presso la Cancelleria del Tribunale di Potenza in data **29/02/2024**, era di esclusiva proprietà del debitore esecutato, si è proceduto pertanto alla **stima del valore per l'intero dell'appartamento costituente il Lotto UNICO**, detraendo le somme determinate dallo scrivente per le attività di *aggiornamento catastale e regolarizzazione urbanistica descritte in precedenza.*

In riferimento inoltre al presente quesito, non si è valutata la circostanza di procedere alla divisione in più unità immobiliari del bene di cui trattasi, considerato che l'immobile è stato pignorato per l'intero e che per la conformazione delle U.I. e per la loro collocazione, non si è considerato attuabile alcuna forma di separazione.

«« ... »»

**RISPOSTA AL QUESITO N. 14: acquisire le certificazioni di stato**

**civile, dell'ufficio anagrafe e della Camera di Commercio e precisare il regime patrimoniale in caso di matrimonio.**

*In risposta al presente quesito, l'esperto stimatore deve anzitutto indicare la residenza anagrafica del debitore esecutato alla data del pignoramento, ... omissis ...*



- |  |                                                                           |  |
|--|---------------------------------------------------------------------------|--|
|  |                                                                           |  |
|  | 6) Verbale di primo accesso del 01/07/2024;                               |  |
|  | 7) Visura Catastale dell'immobile;                                        |  |
|  | 8) Estratto della mappa catastale del foglio 31 del C.T.;                 |  |
|  | 9) Richiesta accesso agli atti comune di Palazzo San Gervasio (Pz);       |  |
|  | 10) Istanza di proroga;                                                   |  |
|  | 11) Concessione edilizia del 19/10/1981;                                  |  |
|  | 12) Autorizzazione Lavori - Buono Contributo Legge 219/81 del 22/09/1989; |  |
|  | 13) Planimetria ortofoto dei luoghi;                                      |  |
|  | 14) Planimetria stralcio catastale;                                       |  |
|  | 15) Visura storica dell'immobile n. T366196 del 14/10/2024;               |  |
|  | 16) Planimetria U.I.U. Foglio 31, part. 122, sub 3;                       |  |
|  | 17) Nota di trascrizione accettazione della denuncia di successione;      |  |
|  | 18) Atto di provenienza dell'immobile;                                    |  |
|  | 19) Tabella di Sintesi - Computo delle Superfici;                         |  |
|  | 20) Pianta Stato di fatto foglio 31 part. 122 sub 3;                      |  |
|  | 21) Quotazione immobiliari OMI;                                           |  |
|  | 22) Tabella di calcolo del coefficiente di merito;                        |  |
|  | 23) Informazione sulla quotazione di vendita;                             |  |
|  | 24) Certificato di residenza storico ██████████                           |  |
|  | 25) Estratto di matrimonio;                                               |  |
|  | 26) Certificazione integrale dello stato di famiglia;                     |  |
|  | 27) Documentazione fotografica.                                           |  |

Il Consulente Tecnico d'Ufficio ritiene, con la presente relazione che si compone di n. **29 pagine dattiloscritte**, n. **27** allegati, di aver completato l'incarico ricevuto e resta a disposizione del Sig. Giudice per ogni ed

eventuale ulteriore chiarimento.

Potenza, li 6 Novembre 2024

**IL C.T.U.**

**Geom. Antonino LORUSSO**



The image shows a handwritten signature in blue ink, which appears to read 'Antonino Lorusso'. To the right of the signature is a circular professional stamp. The stamp contains the text 'LORUSSO ANTONINO', 'METRI PPTI POTENZA', '1857', and 'VZNS'.