



N. 20/2020
AUTORITA' GIUDIZIARIA
UDIENZA 27/11/2024

TRIBUNALE DI POTENZA SEZIONE CIVILE
UFFICIO ESECUZIONE IMMOBILIARE

Giudice designato: Dott. Davide VISCONTI

Debitore: XXXXXXXXXX

Creditore procedente: BANCA POPOLARE DI PUGLIA E BASILICATA SCPA

Difensore creditore procedente: AVV. Stefano DININNO

Custode Giudiziario: Avv. FARINA Maria

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

Indice degli atti depositati:

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

IL Perito Estimatore
- Geom. MURO Liliana -

Geom. Muro Liliana

Via Giovanni Falcone 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. 20/2020 RGE promossa da P&G SGR SPA quale mandataria della BANCA POPOLARE DI PUGLIA E BASILICATA SCPA, contro *omissis*

* * *

Con provvedimento del 06/09/2023, la sottoscritta geom. MURO Liliana, iscritta all'Albo dei Consulenti Tecnici presso Tribunale di Potenza al n.1110, è stata nominata esperto stimatore con disposizione del 06/12/2023 al fine di svolgere una relazione in merito ai quesiti formulati con verbale di accettazione incarico e giuramento del 10/12/2023.

Con atto notificato il **05/02/2020**, da cui è scaturita la procedura esecutiva **N. 20/2020**, trascritta il **06/03/2020** RG 3491 **RP 2928** promossa dal creditore procedente Banca Popolare di Puglia e Basilicata SOC. COOP.P.A. con sede ad Altamura (BA) (00604840777), sono stati pignorati i seguenti beni immobili di proprietà

- *OMISSIS*

- 1) Piena Proprietà (quota 1/1) appartamento in **Atella NCEU foglio 23 part. 399 sub 1, part.476 sub 6 part. 477 sub 3 graffate Cat A/2.**
- 2) Piena Proprietà (quota 1/1) del locale in **Atella NCEU foglio 23 part.476 sub 7 e part. 477 sub 4 graffate Cat C/6;**
- 3) Piena Proprietà (quota 1/6) terreno in **Barile NCT foglio 9 particelle 321, 323 e foglio 11 part.53.**

Acquisita la documentazione ipo-catastale depositata agli atti del procedimento considerato che

- in data 04/10/2023 il creditore procedente depositava atto di rinuncia parziale limitatamente ai beni appartenenti per la quota 1/6 alla sig.ra *OMISSIS* censiti in Barile riportati al NCT foglio 9 particelle 321, 323 e foglio 11 part.53;
- in data 06/12/2023 veniva ordinato dal Giudice dell'Esecuzione di procedere alla cancellazione della trascrizione del pignoramento eseguita in data 06/03/2020 ai NN 3491/2928 limitatamente dei beni sopra indicati;

in esecuzione dell'incarico ricevuto, in data **19/01/2024** è stato fissato un sopralluogo, al fine di eseguire una ricognizione generale dei restanti beni indicati nell'atto di pignoramento ubicati nel Comune di Atella (PZ).

All'incontro fissato con PEC del 21/12/2023 e raccomandata AR del 23/12/2023, eseguito in data 19/01/2024 congiuntamente con il custode giudiziario avv. MARIA FARINA, intervenivano:

- 1) Sig. *OMISSIS* esecutato;
- 2) Sig.ra *OMISSIS* esecutata.

Dall'accesso eseguito è stato, altresì, effettuato un accurato rilievo metrico e fotografico dei cespiti pignorati ubicati in Atella (PZ) NCEU foglio 23 part.476 sub 7 e part. 477 sub 4 graffate Cat C/6, e foglio 23 part. 399 sub 1, part.476 sub 6 part. 477 sub 3 graffate Cat A/2.

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

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

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 capitoli come meglio specificati da seguente schema:

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

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. 20/2020, il creditore procedente ha optato per il deposito della **certificazione notarile sostitutiva** del 07/04/2020 del Notaio Gigino ROLLO in Novoli iscritto nel Ruolo dei Distretti Notarili di Lecce (LE), da cui emerge che i cespiti pignorati i risultano pervenuti al debitore... *OMISSIS*

Per atto di compravendita del 19/01/1994 Rep. 9234 del notaio CESTONE Vincenzina trascritto il 07/02/1994 RG 1663 RP 1514 a favore di *OMISSIS*coniugato in separazione dei beni contro [REDACTED] [REDACTED]. con sede ad Atella (PZ) CF 00261500763; per aver acquistato la piena proprietà degli immobili facenti parte del fabbricato in Atella (PZ) in corso di costruzione (categoria F/3) alla contrada PORTIELLO identificato con l'unità immobiliare censita al **NCEU foglio 23 particella 476 sub 3**, l'unità immobiliare in Atella (PZ) **NCEU foglio 23 part. 399- 476 sub 2 graffate** e con l'unità immobiliare censita al **NCEU foglio 23 part. 476-477 sub 1 graffate**. *N.B.: nella nota viene riportato che "La parte acquirente dichiara di essere a conoscenza dei patti contenuti nell'atto rogato dal notaio Vincenzina CESTONE in data 15-1-1990 rep 9234, atto contenete convenzione di lottizzazione tra la società alienate ed il Comune di Atella e di accettarlo in ogni sua parte"*.

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 per tutti i cespiti pignorati **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 del Notaio Gigino ROLLO.
- In terzo luogo, il creditore procedente **non ha depositato l'estratto di matrimonio** dell'esecutato, precisando che la scrivente ha proceduto nell'acquisire tutta la documentazione mancante e allegata alla presente relazione.

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

I diritti reali indicati nell'atto di pignoramento corrispondono a quello in titolarità del debitore *OMISSIS* ovvero:

part. 477 sub 3 graffate, Categoria A/2, classe 2, consistenza 8 vani, Superficie Catastale totale 206 m², escluse aree scoperte 186 m², Rendita Euro 516,46, nonché del **locale autorimessa** accessibile Via Delle Magnolie n.23 Piano S1 **NCEU foglio 23 part.476 sub 7 e part. 477 sub 4 graffate**, Categoria C/6, classe 2, consistenza 34 m², Superficie Catastale 44 m², Rendita Euro 36,88

L'unità immobiliare oggetto di perizia è posta poco lontano dal centro storico della cittadina lucana, in prossimità di attività artigianali di servizio, studi professionali, attività di ristorazione-somministrazione, distributori di carburanti ecc.

La struttura portante del fabbricato è del tipo in cemento armato con solai in latero-cementizi e copertura con manto di tegole completa di canali di gronda, discendenti e scossaline.

Il fabbricato è distribuito su n.3 livelli ad uso residenziale.

Il villino a schiera pignorato è accessibile da Via Delle Querce n.20 (piano terra) e da Via Delle Magnolie n.23 (piano seminterrato) si sviluppa su due livelli collegati da una scala interna comprensivo del terreno circostante.



Accesso Via Delle Querce n.20



Accesso Magnolie n.23



Il piano terra del villino con accesso in Via Delle Querce n.20 piano T NCEU foglio 23 part. 399 sub 1, part.476 sub 6 part. 477 sub 3 graffate è composto da un giardino di proprietà esclusiva recintato che accede all'alloggio composto da n.1 salone con camino che immette ad n.1 camera con balcone che accede al giardino, n.1 bagno/lavanderia, n.1 scala interna in legno che conduce al piano inferiore e da n.1 corridoio che immette a n.2 camere con finestra e n.1 camera con balcone aggettante.

Geom. Muro Liliana

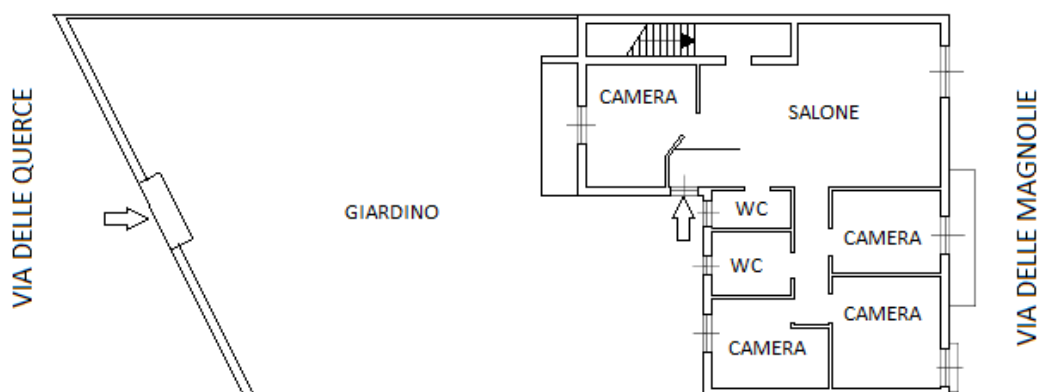
Via Giovanni Falcone, 9 - 85016 Pietragalla (PZ)

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

Esso è completo di tutte le rifiniture interne in **buono stato di conservazione e manutenzione**, dotato dell'impianto idrico, fognario, elettrico e gas metano collegati alla rete pubblica.

La pavimentazione dell'appartamento al piano terra è in gres porcellanato ad eccezione delle pareti dei bagni rivestite con piastrelle ceramicate; le pareti sono tutte intonacate e imbiancate, le porte interne sono in legno verniciate e gli infissi esterni sono in alluminio a taglio termico con vetrocamera e tapparelle avvolgibili in pvc.

PIANO TERRA



Il piano seminterrato del villino a schiera con accesso in Via Delle Magnolie n.23 piano S1 NCEU foglio 23 part. 399 sub 1, part.476 sub 6 part. 477 sub 3 graffate e piano S1 NCEU foglio 23 part.476 sub 7 e part. 477 sub 4 graffate è composto da un giardino di proprietà esclusiva non recintato che accede all'alloggio composto da n.1 cucina/soggiorno con camino a legna che immette ad n.1 salotto che

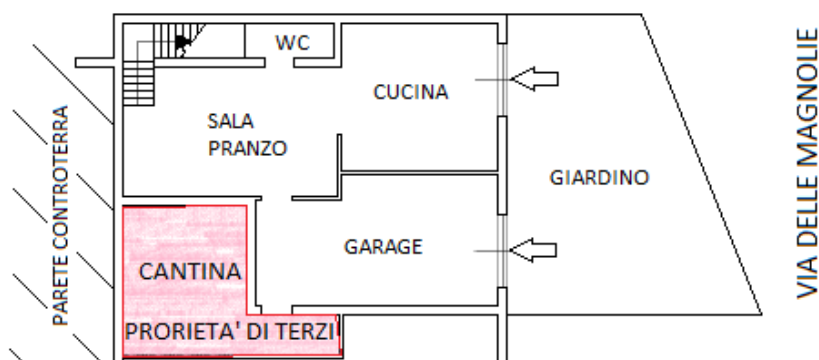
Geom. Muro Liliana

Via Giovanni Falcone, 9 - 85016 Pietragalla (PZ)

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

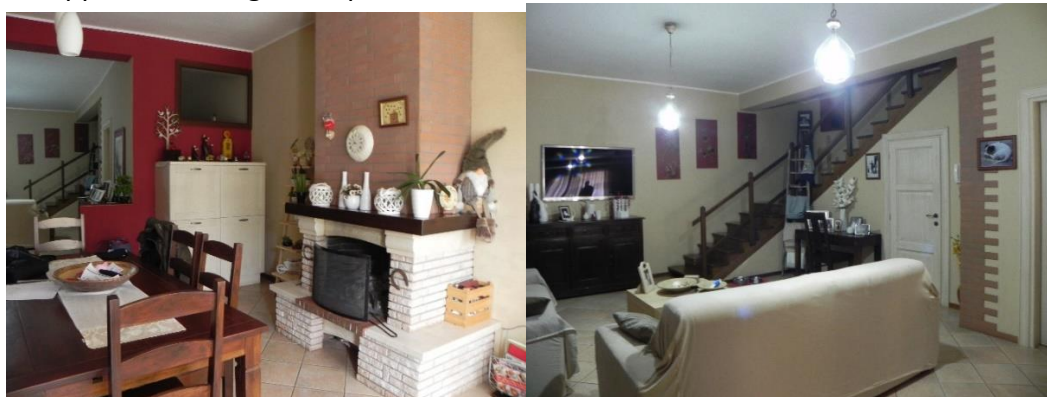
accede, n.1 bagno, n.1 scala interna in legno che conduce al piano superiore, nonché da una porta interna che immette nel locale autorimessa/garage.

PIANO SEMINTERRATO



L'alloggio al piano terra è completo di tutte le rifiniture interne in **buono stato di conservazione e manutenzione**, dotato dello stesso impianto idrico, fognario, elettrico e gas metano collegati al piano superiore.

La pavimentazione dell'appartamento al piano terra è in gres porcellanato ad eccezione delle pareti del bagno e della cucina rivestiti con piastrelle ceramicate; le pareti sono tutte intonacate e imbiancate, le porte interne sono in legno verniciate e gli infissi esterni sono in alluminio a taglio termico con vetrocamera e tapparelle avvolgibili in pvc.



L'appartamento, non era dotato dell'Attestato di Prestazione Energetica, ma è stato prodotto secondo le modalità previste e acquisito dai competenti uffici regionali in data 14/03/2024 C.I.: 20240314-076006-13855 valido fino al 14/03/2034 (allegato 10 – Attestato di prestazione Energetico).

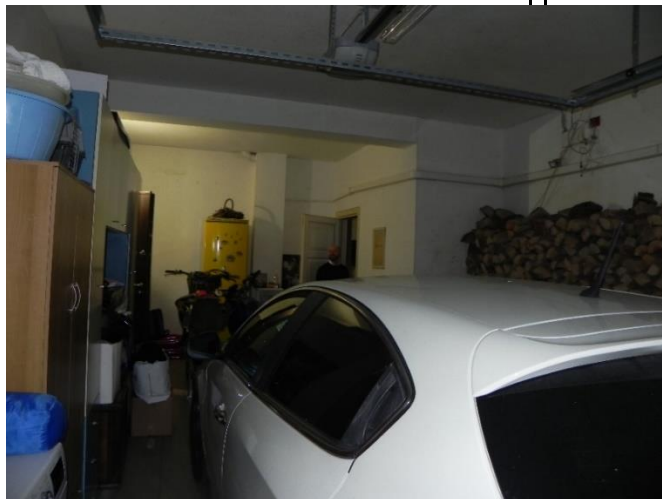
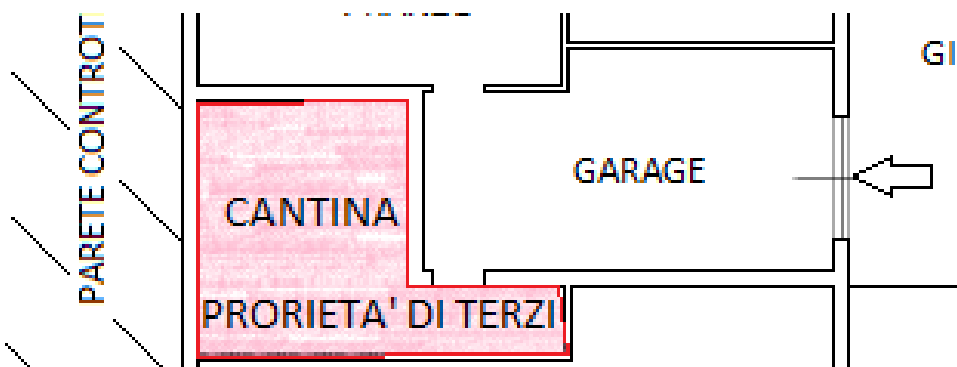
Il locale autorimessa/garage posto al piano seminterrato è accessibile dalla porta interna che immette nel salotto dell'alloggio prima descritto e da una porta garage con serranda avvolgibile metallica motorizzata che immette al piazzale esterno antistante al fabbricato di proprietà esclusiva pavimentato, ma non recintato.

Geom. Muro Liliana

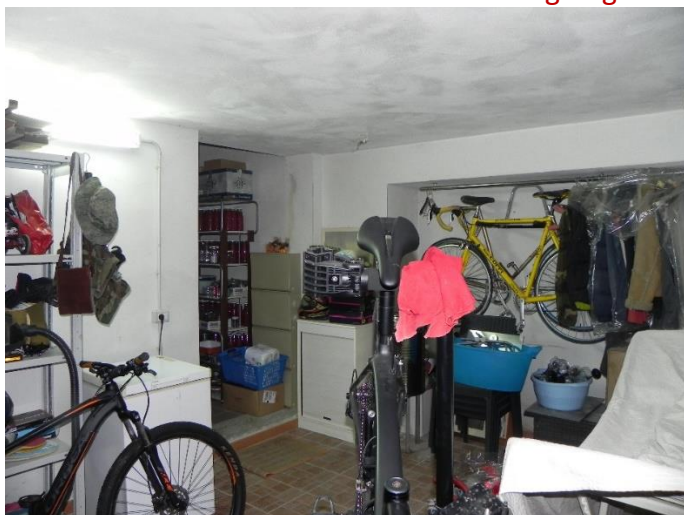
Via Giovanni Falcone, 9 - 85016 Pietragalla (PZ)

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

L'autorimessa permette di accedere a mezzo un disimpegno di proprietà di terzi che immette al locale cantina.



Locale garage



Locale cantina

Il locale garage/autorimessa è completo di tutte le rifiniture interne in buono stato di conservazione e manutenzione, dotato dell'impianto idrico, fognario, elettrico collegati alla rete pubblica. La pavimentazione del locale al piano terra è in piastrelle di monocottura; le pareti sono tutte intonacate e imbiancate, le porte interne sono in legno verniciate.

QUESITO n. 3:

procedere alla identificazione catastale del bene pignorato.

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

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 (quota 1/1) **alloggio** in Atella con accesso in Via Delle Querce n.20 (ex Via Portiello n. SNC) Piano T-S1 **NCEU foglio 23 part. 399 sub 1, part.476 sub 6 part. 477 sub 3 graffate**, Categoria A/2, classe 2, consistenza 8 vani, Superficie Catastale totale 206 m², escluse aree scoperte 186 m², Rendita Euro 516,46.
- La piena proprietà (quota 1/1) **locale autorimessa** accessibile Via Delle Magnolie n.23 Piano S1 **NCEU foglio 23 part.476 sub 7 e part. 477 sub 4 graffate**, Categoria C/6, classe 2, consistenza 34 m², Superficie Catastale 44 m², Rendita Euro 36,88.

Di seguito si riporta uno schema riepilogativo con la attuale identificazione catastale del bene:

Catasto	Ubicazione	Foglio	Particella	Sub	Classamento	Classe	Consistenza	Superficie Catastale
F	Atella (PZ) Via Delle Querce n.20 (ex Via Portiello n. SNC) Piano T-S1	23	399	1	Cat.A/2	2	8 vani	Totale: 206 m ²
			476	6				Totale: escluse aree scoperte**:
			477	3				186 m ²
F	Atella (PZ) Via Delle Magnolie n.23 Piano S1	23	476	7	Cat.C/6	2	34 m2	Totale: 44 m ²
			477	4				

Si evidenzia, altresì, l'esatta rispondenza formale dei dati indicati nell'atto di pignoramento e nella nota trascritta il 06/03/2020 RG 3491 RP 2928 promossa dal creditore procedente Banca Popolare di Puglia e Basilicata SOC. COOP.P.A. con sede ad Altamura (BA) (00604840777) contro [REDACTED] nato a San Fele (PZ) il [REDACTED].

In merito alla storia catastale dell'unità immobiliare in Atella (PZ) NCEU foglio 23 part. 399 sub 1, part.476 sub 6 part. 477 sub 3 graffate, e NCEU foglio 23 part.476 sub 7 e part. 477 sub 4 graffate venivano censite con la medesima variazione del 28/05/2009 pratica n. PZ0139195 in atti dal 28/05/2009 per diversa distribuzione degli spazi interni-frazionamento e fusione-ultimazione di fabbricato urbano che insite sui mappali Terreni Correlati Foglio 23 - Particella 399, Particella 476, Particella 477.

Le unità immobiliari in Atella CT Foglio 23 - particella 399 dalla consistenza di 242 mq, particella 476 dalla consistenza di 161 mq e particella 477 dalla consistenza di 105 mq, venivano generata a seguito frazionamento del 01/10/1990 in atti dal 11/10/1990 VRU 4-90/91 (n. 4.2/1990) e correlati al mappale fabbricati con la Qualità/Classe Ente Urbano.

Si evidenzia che lo stato dei luoghi del cespite in LOTTO UNICO come sopra individuati **non è conforme** rispetto alle planimetrie catastali acquisita presso l'Agenzia delle Entrate di Potenza per una diversa distribuzione e disposizione degli spazi interni.

I costi per la regolarizzazione catastale sono stimabili per un importo di €1.000.

Si rileva, altresì, che il locale garage è comunicate a mezzo una la porta interna con un disimpegno di proprietà di terzi che immette al locale cantina.

I costi per la separazione fisica con la chiusura della predetta porta interna sono stimabili per un importo di € 500,00.

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:**

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 (quota 1/1) **alloggio** in Atella con accesso in Via Delle Querce n.20 (ex Via Portiello n. SNC) Piano T-S1 **NCEU foglio 23 part. 399 sub 1, part.476 sub 6 part. 477 sub 3 graffate**, Categoria A/2, classe 2, consistenza 8 vani, Superficie Catastale totale 206 m², escluse aree scoperte 186 m², Rendita Euro 516,46.
- La piena proprietà (quota 1/1) **locale autorimessa** accessibile Via Delle Magnolie n.23 Piano S1 **NCEU foglio 23 part.476 sub 7 e part. 477 sub 4 graffate**, Categoria C/6, classe 2, consistenza 34 m², Superficie Catastale 44 m², Rendita Euro 36,88.

Il villino a schiera ove insistono i cespiti pignorati è distribuito su n.3 livelli ad uso residenziale.

L'alloggio si sviluppa su due livelli piano terra e piano seminterrato collegati da una scala interna.

Il piano terra del villino a schiera con accesso in Via Delle Querce n.20 è composto da un giardino di proprietà esclusiva recintato che accede all'alloggio composto da n.1 salone che immette ad n.1 camera, n.1 bagno/lavanderia, n.1 scala interna che conduce al piano inferiore e n.1 corridoio che immette a n.3 camere e n. 1 bagno.

Il piano seminterrato con accesso in Via Delle Magnolie n.23 è composto da un giardino di proprietà esclusiva non recintato che accede all'alloggio composto da n.1 cucina/soggiorno che immette ad n.1 salotto che accede, n.1 bagno, n.1 scala interna che conduce al piano superiore, nonché da una porta interna che immette nel locale autorimessa/garage.

L'alloggio al piano terra e piano seminterrato sono completi di tutte le rifiniture interne in **buono stato di conservazione e manutenzione**, dotato dell'impianto idrico, fognario, elettrico e gas metano collegati alla rete pubblica.

Il locale autorimessa/garage è accessibile dalla porta interna che immette nel salotto dell'alloggio prima descritto e da una porta garage che immette sul piazzale esterno antistante al fabbricato di proprietà esclusiva non recintato.

L'autorimessa permette di accedere a mezzo un disimpegno di proprietà di terzi che immette al locale cantina.

Il locale garage/autorimessa è completo di tutte le rifiniture interne in **buono stato di conservazione e manutenzione**, dotato dell'impianto idrico, fognario, elettrico collegati all'alloggio.

Si evidenzia che lo stato dei luoghi come sopra individuati **non è conforme** rispetto alle planimetrie catastali per una diversa distribuzione e disposizione degli spazi interni. I costi per la regolarizzazione catastale sono stimabili per un importo di €1.000. Si rileva, altresì, che il locale garage è comunicante con un disimpegno di proprietà di terzi a mezzo una la porta interna che immette al locale cantina. I costi per la separazione fisica con la chiusura della predetta porta interna sono stimabili per un importo di € 500,00.

La costruzione ove insiste il complesso è stata realizzata con C.E n.8 del 20/01/1988, successiva variante n.41 del 09/07/1988, variante n.41 del 26/02/1990 e n.30 del 27/06/1991.

Lo stato dei luoghi rispetto ai titoli abilitativi è difforme per una diversa disposizione degli spazi interni. I costi per la regolarizzazione urbanistica sono stimabili per un importo di €1.000

Riguardo alla verifica dell'esistenza della dichiarazione di agibilità, si precisa che anche se richiesto non è stato rilasciato dall'ufficio competente del Comune di Atella il certificato di agibilità/abitabilità.

Piena proprietà (quota 1/1)

PREZZO BASE € 183.600

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

- Gli immobili pignorati sono pervenuti al debitore *OMISSIS* per atto di compravendita del 19/01/1994 Rep. 9234 del notaio CESTONE Vincenzina trascritto il 07/02/1994 RG 1663 RP 1514 a favore di *OMISSIS* coniugato in separazione dei beni contro [REDACTED] con sede ad Atella (PZ) CF 00261500763; per aver acquistato la piena proprietà degli immobili facenti parte del fabbricato in Atella (PZ) in corso di costruzione (categoria F/3) alla contrada PORTIELLO identificato con l'unità immobiliare censita al NCEU foglio 23 particella 476 sub 3, l'unità immobiliare in Atella (PZ) NCEU foglio 23 part. 399- 476 sub 2 graffate e con l'unità immobiliare censita al NCEU foglio 23 part. 476-477 sub 1 graffate. N.B.: nella nota viene riportato che "La parte acquirente dichiara di essere a conoscenza dei patti contenuti nell'atto rogato dal notaio Vincenzina CESTONE in data 15-1-1990 rep 9234, atto contenete convenzione di lottizzazione tra la società alienate ed il Comune di Atella e di accettarlo in ogni sua parte".

QUESITO n. 6:

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

La costruzione ove insiste il complesso è stata realizzata con C.E n.8 del 20/01/1988, successiva variante n.41 del 09/07/1988, variante n.41 del 26/02/1990 e n.30 del 27/06/1991.

Lo stato dei luoghi rispetto ai titoli abilitativi è difforme per una diversa disposizione degli spazi interni. I costi per la regolarizzazione urbanistica sono stimabili per un importo di €1.000

Riguardo alla verifica dell'esistenza della dichiarazione di agibilità, si precisa che anche se richiesto non è stato rilasciato dall'ufficio competente del Comune di Atella il certificato di agibilità/abitabilità.

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 quanto segue:

- La piena proprietà (quota 1/1) alloggio in Atella con accesso in Via Delle Querce n.20 (ex Via Portiello n. SNC) Piano T-S1 NCEU foglio 23 part. 399 sub 1, part.476 sub 6 part. 477 sub 3 graffate, Categoria A/2, classe 2, consistenza 8 vani, Superficie Catastale totale 206 m², escluse aree scoperte 186 m², Rendita Euro 516,46.
- La piena proprietà (quota 1/1) locale autorimessa accessibile Via Delle Magnolie n.23 Piano S1 NCEU foglio 23 part.476 sub 7 e part. 477 sub 4 graffate, Categoria C/6, classe 2, consistenza 34 m², Superficie Catastale 44 m², Rendita Euro 36,88.

attualmente sono occupati stabilmente dall'esecutato con la sua famiglia.

QUESITO n. 8: specificare i vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene.

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

- 1) Sui cespiti pignorati e stimati insiste la procedura n.20/2020 R.G.E scaturita dalla trascrizione del verbale di pignoramento immobili trascritto il 06/03/2020 RG 3491 RP 2928 promossa dal

creditore procedente Banca Popolare di Puglia e Basilicata SOC. COOP.P.A. contro *OMISSIS*, che grava sui cespiti in Atella NCEU foglio 23 part. 399 sub 1, part.476 sub 6 part. 477 sub 3 graffate Cat A/2 e NCEU foglio 23 part.476 sub 7 e part. 477 sub 4 graffate Cat C/6.

- 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 provvedimenti impositivi di **vincoli storico, artistici**;
- 4) In particolare, non risultano che sui beni siano stati eseguiti provvedimenti di **sequestro penale, sequestri conservativi; ecc.** 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 le seguenti Trascrizioni / Iscrizioni pregiudizievoli a carico del debitore

- *OMISSIS*

- 1) Iscrizione Ipoteca Volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario del 28/09/2009 - Registro Particolare 2094 Registro Generale 16780 del notaio ZOTTA Francesco Repertorio 12964/6904 del 25/09/2009 contro... *OMISSIS* a favore Banca Popolare di Puglia e Basilicata SOC. COOP.P.A. con sede a Matera (MT) (00604840777) dei cespiti in Atella NCEU foglio 23 part. 399 sub 1, part.476 sub 6 part. 477 sub 3 graffate Cat A/2 e in Atella NCEU foglio 23 part.476 sub 7 e part. 477 sub 4 graffate Cat C/6;
- 2) Iscrizione Ipoteca Conc. Amministrativa/Riscossione derivante da ruolo del 05/02/2019 - Registro Particolare 292 Registro Generale 1673 dell'Agenzia delle Entrate-Riscossione Repertorio 2087/9219 del 01/02/2019 contro....*OMISSIS*... a favore Agenzia delle Entrate-Riscossione sede Roma CF 13756881002 dei cespiti in Atella NCEU foglio 23 part. 399 sub 1, part.476 sub 6 part. 477 sub 3 graffate Cat A/2 e in Atella NCEU foglio 23 part.476 sub 7 e part. 477 sub 4 graffate Cat C/6;
- 3) Trascrizione Atto Esecutivo - Verbale Di Pignoramento Immobili del 07/10/2019 - Registro Particolare 13423 Registro Generale 16288 del Tribunale di Potenza Repertorio 1672 del 09/09/2019 contro*OMISSIS*... a favore Banca Popolare di Puglia e Basilicata SOC. COOP.P.A. con sede con sede ad Altamura (BA) (00604840777) dei cespiti in Atella NCEU foglio 23 part. 399 sub 1, part. 477 sub 3 graffate Cat A/2 e in Atella NCEU foglio 23 part.476 sub 7 e part. 477 sub 4 graffate Cat C/6;
- 4) Trascrizione Atto Esecutivo - Verbale Di Pignoramento Immobili del 06/03/2020 - Registro Particolare 2928 Registro Generale 3491 del Tribunale di Potenza Repertorio 201 del 05/02/2020 contro*OMISSIS*... a favore Banca Popolare di Puglia e Basilicata SOC. COOP.P.A. con sede con sede ad Altamura (BA) (00604840777) dei cespiti Atella NCEU foglio 23 part. 399 sub 1, part.476 sub 6 part. 477 sub 3 graffate Cat A/2 e in Atella NCEU foglio 23 part.476 sub 7 e part. 477 sub 4 graffate Cat C/6.

1) Difformità urbanistico-edilizie:

La costruzione ove insiste il complesso è stata realizzata con C.E n.8 del 20/01/1988, successiva variante n.41 del 09/07/1988, variante n.41 del 26/02/1990 e n.30 del 27/06/1991.

Lo stato dei luoghi rispetto ai titoli abilitativi è difforme per una diversa disposizione degli spazi interni. I costi per la regolarizzazione urbanistica sono stimabili per un importo di €1.000

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

Riguardo alla verifica dell'esistenza della dichiarazione di agibilità, si precisa che anche se richiesto non è stato rilasciato dall'ufficio competente del Comune di Atella il certificato di agibilità/abitabilità.

2) Difformità Catastali:

Si evidenzia che lo stato dei luoghi dei cespiti Atella NCEU foglio 23 part. 399 sub 1, part.476 sub 6 part. 477 sub 3 graffate Cat A/2 e in Atella NCEU foglio 23 part.476 sub 7 e part. 477 sub 4 graffate Cat C/6 **non sono conformi** rispetto alle planimetrie catastali per una diversa distribuzione e disposizione degli spazi interni.

I costi per la regolarizzazione catastale sono stimabili per un importo di €1.000.

Si rileva, altresì, che il locale garage è comunicata con un disimpegno di proprietà di terzi a mezzo una la porta interna che immette al locale cantina. I costi per la separazione fisica con la chiusura della predetta porta interna sono stimabili per un importo di € 500,00.

QUESITO n. 9:

verificare se i beni pignorati ricadano su suolo demaniale.

Dalla verifica della documentazione acquisita dagli uffici competenti della Regione Basilicata in data 01/02/2024 prot. 0023836, si precisa che sul suolo dei beni pignorati Atella NCEU foglio 23 part. 399 sub 1, part.476 sub 6 part. 477 sub 3 graffate e in Atella NCEU foglio 23 part.476 sub 7 e part. 477 sub 4 graffate, sono da ritenersi estranei al demanio civico comunale.

(Vedasi allegato Documentazione Regione Basilicata)

QUESITO n. 10:

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

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

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

– i titoli costitutivi e la natura dei soggetti a favore del quale è stato costituito il diritto sono **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) Per i cespiti pignorati non sussiste amministratore di condominio.

RISPOSTA AL QUESITO n. 12:

procedere alla valutazione dei beni

RISPOSTA AL QUESITO n. 13:

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

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

Calcolo superficie commerciale:

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

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

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

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

Detta superficie determinata come sopra esposto, corrisponde alla superficie commerciale pari a **255 mq** più adeguatamente rappresentato come da seguente tabella di calcolo:

Descrizione cespiti: Atella (PZ) NCEU foglio 23 part. 399 sub 1, 476 sub 6, 477 sub 3 graffate e part. 476 sub 7 477 sub 4 graffate		superficie lorda mq	coefficiente di ponderazione	superficie commerciale mq
lotto unico	cortile alloggio	207	10% Applicabile fino a 25mq, l'eccedenza va calcolata al 2%	6
	cortile garage	30		3
	alloggio piano terra	150	100%	150
	balconi piano terra	11	25%	3
	alloggio piano seminterrato	79	100%	79
	deposito/garage	42	35%	15
	Totale superfice commerciale lotto unico			

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 immobiliari simili.

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

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

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

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

A conclusione di tutte le indagini e ricerche si ritiene equo e giusto considerare per l'immobile oggetto della perizia estimativa ubicato in Atella (PZ) il più probabile valore unitario di mercato individuato per un importo di **€800**.

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)

VALORE DI MERCATO CESPITE LOTTOUNICO =

Alloggio +deposito in Atella (PZ) =

255 mq X € 800= **€ 204.000**

Sulla scorta del valore di mercato di **€ 204.000** 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 - (valore di mercato del bene x 10%) =

€ 204.000 - (10%) = € 204.000 - € 20.400 = **€ 183.600**

In conclusione, il Valore Base d'Asta complessivo dei cespiti Atella (PZ)

NCEU foglio 23 part. 399 sub 1, 476 sub 6, 477 sub 3 graffate e part. 476 sub 7 477 sub 4 graffate è di

€ 183.600

QUESITO n. 13:

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

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

QUESITO n. 14:

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

Dalla certificazione dello stato civile del Comune di Atella (PZ) del 18/12/2023 emerge che OMISSIS risiede in Atella (PZ) alla Via delle Magnolie n.23 dal 18/11/2015 e che in data 15/09/1991 ha contratto matrimonio in regime separazione dei beni con OMISSIS.

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), 14/03/2024

Il C.T.U.

– Liliana Muro –