

OGGETTO: Tribunale di Potenza - Ufficio Esecuzione Immobiliare n. 73/2021 RGE promossa da -----
----- e per essa quale mandataria -----, contro -----

* * *

Con provvedimento del 17/01/2024, 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 18/01/2024.

Con atto notificato il **02/07/2021**, da cui è scaturita la procedura esecutiva **N. 73/2021**, trascritta il **19/07/2021** RG 10961 **RP 9239** promossa dal creditore procedente ----- con sede a -----
----- sono stati pignorati i seguenti beni immobili di proprietà -----

-----:

- 1) Piena Proprietà (**quota 1/1**) del locale magazzino in **Venosa (PZ)**, Vico dell'Arco, **NCEU foglio 78 particella 89 sub 5**;
- 2) Piena Proprietà (**quota 1/1**) del terreno in **Venosa (PZ)**, **NCT foglio 29 part.195**;
- 3) Piena Proprietà (**quota 1/1**) del terreno in **Venosa (PZ)**, **NCT foglio 29 part.199**.

Acquisita la documentazione ipo-catastale depositata agli atti del procedimento, in esecuzione dell'incarico ricevuto, in data **16/02/2024** è stato fissato un sopralluogo, al fine di eseguire una ricognizione generale dei beni indicati nell'atto di pignoramento.

All'incontro fissato con PEC del 20/01/2024, eseguito congiuntamente con il custode giudiziario avv. Francesco Sarno, interveniva il sig. ----- esecutato.

Dall'accesso eseguito è stato, altresì, effettuato un accurato rilievo metrico e fotografico dei cespiti pignorati ubicati in Venosa (PZ), Vico dell'Arco, NCEU foglio 78 particella 89 sub 5 e NCT foglio 29 part.199 e 195.

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 l'ufficio tecnico del Comune di Venosa (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 capitolo 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.	2	2
Quesito n. 1	Identificazione dei diritti reali dei beni oggetto di stima e formazione dei lotti di vendita	3	4
Quesito n. 2	Elencare ed individuare i beni componenti ciascun lotto e procedere alla descrizione materiale di ciascun lotto	5	7
Quesito n. 3	Identificazione catastale dei beni pignorati	8	8
Quesito n. 4	Predisposizione di schema sintetico-descrittivo del lotto	9	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	11	11
Quesito n. 9	Verificare se i beni pignorati ricadano su suolo demaniale	12	12
Quesito n. 10	Verificare l'esistenza di pesi od oneri di altro tipo	12	12
Quesito n. 11	Informazioni utile sulle spese di gestione dei cespiti e su eventuali procedimenti in corso	12	12
Quesito n. 12	Valutazione dei beni	12	15
Quesito n. 13	Valutazione di quota indivisa per gli immobili pignorati per la sola quota	15	15
Quesito n. 14	Acquisizione delle certificazioni di stato civile dell'ufficio anagrafe con precisazione del regime patrimoniale.	15	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. 73/2021, il creditore procedente ha optato per il deposito della **certificazione notarile sostitutiva** del 14/11/2022 del Notaio Giulia Massina VITRANO iscritto nel Ruolo dei Distretti Notarili di Corleone (PA), da cui emerge che i cespiti pignorati i risultano pervenuti ai debitori:

- Il locale pignorato in Venosa (PZ) NCEU foglio 78 particella 89 sub 5 è pervenuto a _____ e _____ per la quota di 1/2 ciascuno per atto di compravendita del 22/10/1999 Rep. 4170 del Notaio Carretta Maria trascritto il 18/11/1999 RP 13408 RG 17091 contro _____
- i terreni in Venosa (PZ), NCT foglio 29 part.195 e 199 sono pervenuti a _____ per la quota di 1/1 in virtù di denuncia nei passaggi per causa di morte del 04/07/2008 Reg. n. 725 Vol. 11 registrato in data 23/12/2008 trascritto il 05/05/2009 RP 6099 RG 7906 contro _____ la cui accettazione tacita è stata trascritta il 0/09/2011.

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 Giulia Massina VITRANO.
- In terzo luogo, il creditore procedente **non ha depositato il certificato dello stato civile** degli esecutati, 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.

Geom. Muro Liliana

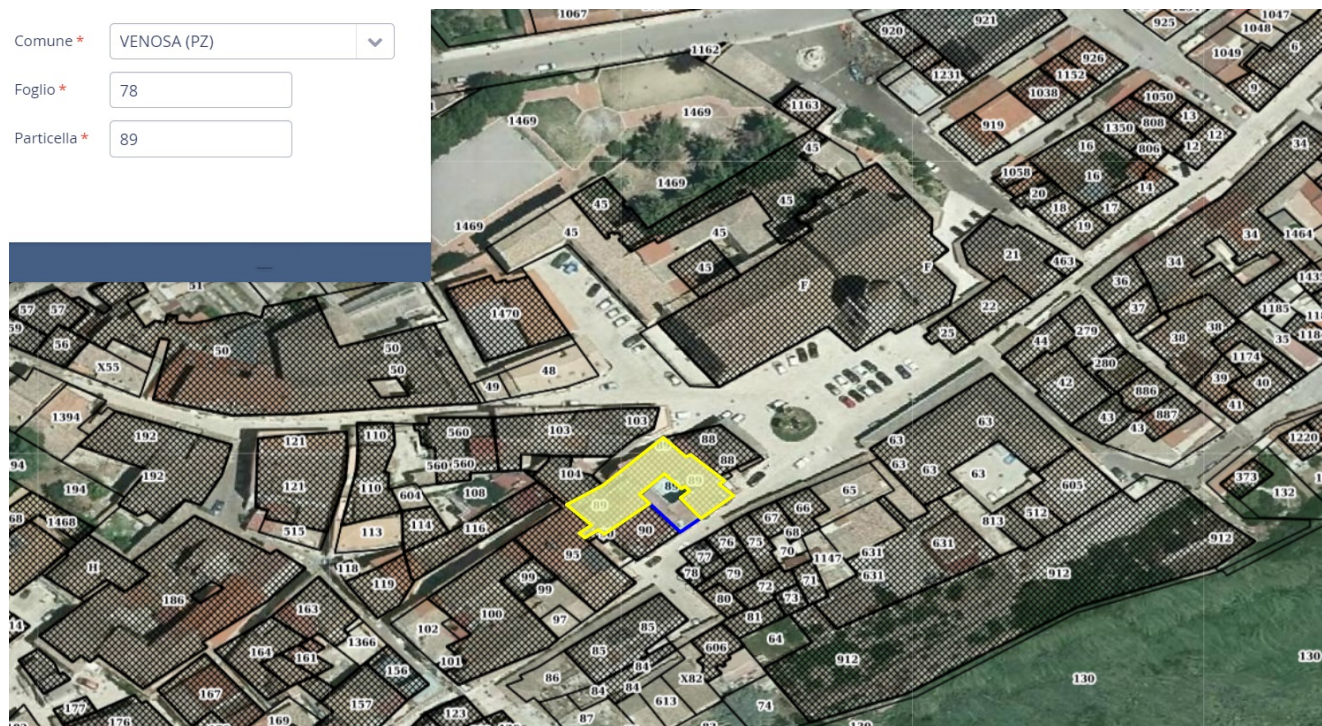
Via Giovanni Falcone, 9 - 85016 Pietragalla (PZ)

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

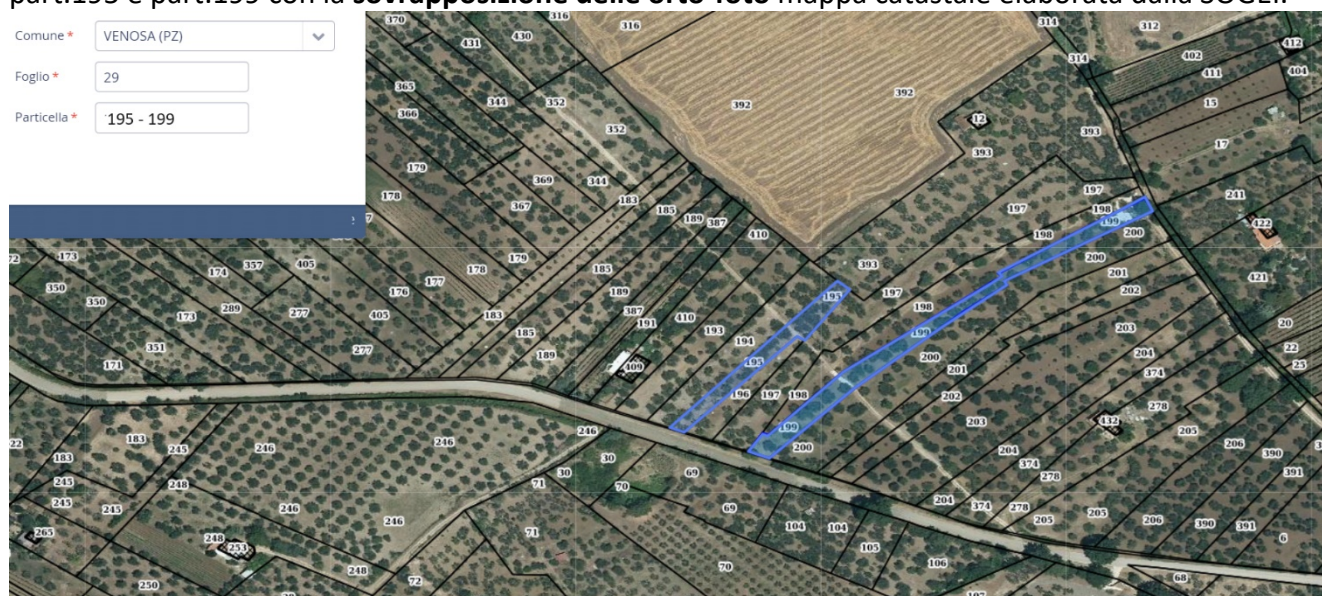
I diritti reali indicati nell'atto di pignoramento corrispondono a quello in titolarità degli esecutati -----
----- e ----- ovvero:

- 1) Piena Proprietà (quota 1/1) del locale magazzino in Venosa (PZ), Vico dell'Arco n.12, NCEU foglio 78 particella 89 sub 5;
- 2) Piena Proprietà (quota 1/1) del terreno in Venosa (PZ), NCT foglio 29 part.195 e part.199.

Si riporta l'esatta individuazione del bene oggetto di pignoramento in Venosa (PZ) NCEU foglio 78 part. 89 con la **sovrapposizione delle orto-foto** con la mappa catastale elaborata dalla SOGEI.



Si riporta l'esatta individuazione del bene oggetto di pignoramento in Venosa (PZ), NCT foglio 29 part.195 e part.199 con la **sovrapposizione delle orto-foto** mappa catastale elaborata dalla SOGEI.



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 deli

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

cespiti sopra descritti, gli stessi vengono da me Perito Estimatore individuati in **DUE LOTTI** di vendita, in modo rendere agevole la stessa vendita e soprattutto in modo da attribuire un giusto valore.

LOTTO PRIMO:

La piena proprietà (**quota 1/1**) del **locale** magazzino in **Venosa (PZ)**, Vico dell'Arco, **NCEU foglio 78 particella 89 sub 5**, Cat. C/2, Classe 7 Consistenza 17 mq, Rendita € 48,29 confinante per un lato con strada pubblica, con proprietà _____, con proprietà _____, salvo altri.

LOTTO SECONDO:

La piena proprietà (**quota 1/1**) del **terreno** in **Venosa (PZ)**, **NCT foglio 29 part.195**, Qualità Uliveto, Classe 2, Consistenza 10 are 10 ca, R.D. € 3,39, R.A. Euro 2,09 e **part.199**, Qualità Uliveto, Classe 2, Consistenza 19 are 87 ca, R.D. € 6,67, R.A. Euro 4,10, confinante per un lato con strada pubblica, con proprietà _____, con proprietà _____, con proprietà _____, salvo altri.

QUESITO n. 2:

elencare ed individuare i beni componenti del lotto e procedere alla descrizione materiale.

LOTTO PRIMO:

La piena proprietà (quota 1/1) del locale magazzino in **Venosa (PZ)**, Vico dell'Arco, **NCEU foglio 78 particella 89 sub 5**, Cat. C/2, Classe 7 Consistenza 17 mq, Rendita € 48,29.

Il fabbricato dove insiste il cespite pignorato è posto nel centro storico urbano della cittadina dove lucana dove sono situati gli uffici pubblici, attività commerciali, studi professionali, scuole, ristoranti, distributori di carburanti, strutture ospedaliere, chiese, piazze, negozi ecc.



Vico Dell'Arco



La struttura portante del fabbricato è del tipo in muratura 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.

Geom. Muro Liliana

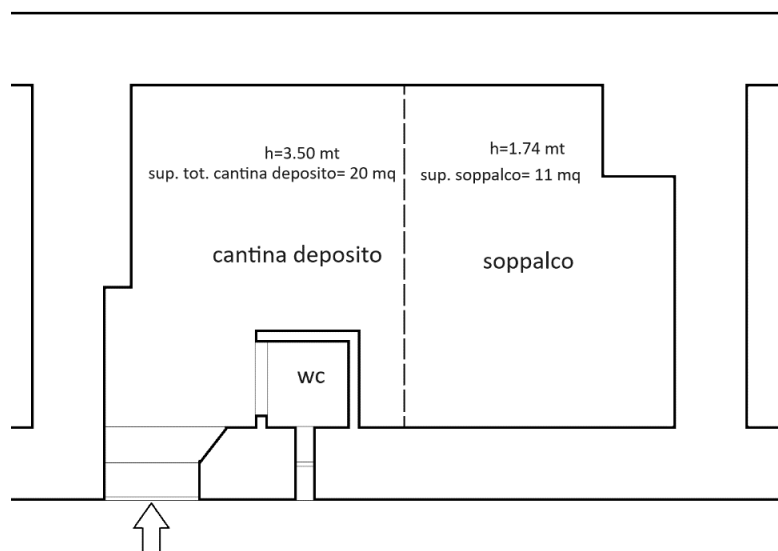
Via Giovanni Falcone, 9 - 85016 Pietragalla (PZ)

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

Gli alloggi sono posti dal 1°, 2° e 3° piano sono accessibili da Via Vittorio Emanuele II, mentre i locali ad uso commerciale e depositi posti al piano terra sono accessibili da Vico dell'Arco e Piazza Municipio.

Il locale Vico dell'Arco n.12 NCEU foglio 78 particella 89 sub 5 è accessibile direttamente dalla strada pubblica a mezzo una porta in alluminio a doppio battente con porta inferriata esterna.

Esso si sviluppa in unico ambiente con un piccolo bagno e un soppalco in legno per con una superficie commerciale di circa 22 mq.



L'immobile è completo delle rifiniture interne ed esterne in **mediocre stato di conservazione e manutenzione**, la pavimentazione è con mattoni con scaglie di cemento, le pareti sono tutte intonacate e imbiancate, mentre le pareti del bagno è rivestito con piastrelle ceramicate, gli infissi esterni sono in ferro con grate esterne.

Il deposito è dotato dell'impianto idrico, elettrico e fognario collegati alla rete pubblica.



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 SECONDO:

La piena proprietà (**quota 1/1**) del terreno in **Venosa (PZ)**, alla Contrada Dei Forni **NCT foglio 29 part.195**, Qualità Uliveto, Classe 2, Consistenza 10 are 10 ca, R.D. € 3,39, R.A. Euro 2,09 e **part.199**, Qualità Uliveto, Classe 2, Consistenza 19 are 87 ca, R.D. € 6,67, R.A. Euro 4,10.

I terreni oggetto di perizia ubicati alla Contrada Dei Forni di Venosa (PZ), distano circa 5 chilometri dal centro storico del medesimo comune di cui essa fa parte a circa 16 km dal Comune di Lavello e 17 km dal Comune di Melfi, distante da uffici pubblici, studi professionali, scuole, ristoranti, distributori di carburanti, negozi ecc., la zona è priva di servizi di quartiere che di servizi extra quartiere.

I due fondi pignorati non contigui tra di loro, ma distanti circa 30 ml, sono accessibili a monte dalla stessa strada pubblica SP 168 Venosina, mentre a valle sono accessibili da un tratturo interpoderale in terra battuta che conduce ad una vecchia masseria.

Il fondo part. 195 del foglio 29 del Comune di Venosa ha una larghezza di circa 8 ml e una lunghezza di circa 120 ml.

Il fondo part. 199 del foglio 29 del Comune di Venosa ha una larghezza di circa 12 ml e una lunghezza di circa 240 ml accessibile anche da un altro tratturo in terra battuta a mezzo un cancello metallico.

Essi hanno un andamento pressoché pianeggiante con diversi alberi d'Ulivo (circa 60 piante).

Gli appezzamenti non son recintati, ricadono in – Ambito Extraurbano – Territorio Aperto - Territorio esterno all'ambito urbano e all'ambito Produttivo – in parte - Sistema Relazionale (Viabilità carrabile) del Regolamento Urbanistico, approvato con Deliberazione del Consiglio Comunale del 25 settembre 2012, n. 24 e successive varianti.



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 PRIMO:

La piena proprietà (quota 1/1) del locale magazzino in Venosa (PZ), Vico dell'Arco, NCEU foglio 78 particella 89 sub 5, Cat. C/2, Classe 7 Consistenza 17 mq, Rendita € 48,29.

LOTTO SECONDO:

La piena proprietà (quota 1/1) del terreno in Venosa (PZ), alla Contrada Dei Forni NCT foglio 29 part.195, Qualità Uliveto, Classe 2, Consistenza 10 are 10 ca, R.D. € 3,39, R.A. Euro 2,09 e part.199, Qualità Uliveto, Classe 2, Consistenza 19 are 87 ca, R.D. € 6,67, R.A. Euro 4,10.

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

Catasto	Ubicazione	Foglio	Particella	Sub	Classamento Qualità	Classe	Consistenza	Rendita
F	Venosa (PZ) VICO dell'Arco n. 12 Piano T	78	89	5	Cat.C/2	7	17 m2	Euro: 48,29
T	Venosa (PZ)	29	195		ULIVETO	2	1010 m2	R.D. Euro: 3,39
T	Venosa (PZ)	29	199		ULIVETO	2	1987 m2	R.D. Euro: 6,67

Si evidenzia, altresì, l'esatta rispondenza formale dei dati indicati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione del 19/07/2021 RG 10961 RP 9239 promossa dal creditore procedente _____

In merito alla storia catastale dell'unità immobiliare **lotto 1** del locale magazzino in Venosa (PZ), NCEU **foglio 78 particella 89 sub 5** con pratica del 20/09/2011 n. PZ0317141 richiesta dal comune è stata oggetto di variazione di toponomastica mutando da "Vicolo dell'Arco n. 12" a "Vico dell'Arco n.12".

In precedenza, con modificazione del 01/01/1994 è stato variato del quadro tariffario da L. 93.500 a euro 48,29.

Con modificazione del 01/01/1992 è stato variato del quadro tariffario da L. 115.600 a L. 93.500.

Lo stesso cespite in Venosa (PZ) veniva censito in data antecedente al 30/06/1987 all'impianto meccanografico dell'Agenzia delle Entrate con la medesima consistenza, classe, qualità, subalterno, particella e foglio.

In considerazione si evidenzia che la planimetria catastale del cespite in Venosa (PZ), NCEU foglio 78 particella 89 sub 5 non è presente nell'archivio dell'Agenzia delle Entrate "planimetria mancante".

Si evidenzia, altresì, che sui luoghi il civico del cespite è il n.14, precisando che nella visura catastale viene riportato civico n.12.

I costi per la predisposizione e deposito dell'apposita documentazione con l'inserimento di mappa di planimetria catastale sono stimabili per un importo di **€ 500,00**.

In merito alla storia catastale dei terreni **lotto 2** in Venosa (PZ) NCT **foglio 29 part.199** veniva censito in data antecedente al 16/01/1979 all'impianto meccanografico dell'Agenzia delle Entrate con la medesima consistenza, classe, categoria, subalterno, particella e foglio.

Riguardo la storia catastale dei terreni **lotto 2** in Venosa (PZ) NCT **foglio 29 part.195** veniva censito in data antecedente al 16/01/1979 all'impianto meccanografico dell'Agenzia delle Entrate con la medesima consistenza, classe, subalterno, particella e foglio.

Lo stesso cespite con variazione del 14/12/2007 pratica n. pz0547653 per la trasmissione tabella dati AGEA ai sensi del dl 3.10.2006 n.262, viene variata la qualità da "VIGN ULIVET" all'attuale "ULIVETO".

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 PRIMO:

La piena proprietà (quota 1/1) del locale magazzino in Venosa (PZ), Vico dell'Arco, NCEU foglio 78 particella 89 sub 5, Cat. C/2, Classe 7 Consistenza 17 mq, Rendita € 48,29.

Il fabbricato dove insiste il cespite pignorato è posto nel centro storico urbano della cittadina dove lucana dove sono situati gli uffici pubblici, attività commerciali, studi professionali, scuole, ristoranti, distributori di carburanti, strutture ospedaliere, chiese, piazze, negozi ecc.

La struttura portante del fabbricato è del tipo in muratura 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.

Gli alloggi sono posti dal 1°, 2° e 3° piano sono accessibili da Via Vittorio Emanuele II, mentre i locali ad uso commerciale e depositi posti al piano terra sono accessibili da Vico dell'Arco e Piazza Municipio.

Il locale Vico dell'Arco n.12 NCEU foglio 78 particella 89 sub 5 è accessibile direttamente dalla strada pubblica a mezzo una porta in alluminio a doppio battente con porta inferriata esterna.

Esso si sviluppa in unico ambiente con un piccolo bagno e un soppalco in legno per con una superficie commerciale di circa 22 mq.

In considerazione si evidenzia che la planimetria catastale del cespite in Venosa (PZ), NCEU foglio 78 particella 89 sub 5 non è presente nell'archivio dell'Agenzia delle Entrate "planimetria mancante".

Si evidenzia, altresì, che sui luoghi il civico del cespite è il n.14, precisando che nella visura catastale viene riportato civico n.12.

I costi per la predisposizione e deposito dell'apposita documentazione con l'inserimento di mappa di planimetria catastale sono stimabili per un importo di € 500,00.

La costruzione ove insiste il locale è stata edificata in data anteriore al 01/09/1967 e che successivamente a tale data l'immobile stesso non è stato oggetto di interventi edilizi o mutamenti di destinazione che avrebbero richiesto il rilascio di licenza edilizia, concessione o autorizzazione. (vedasi allegato Documentazione Ufficio Tecnico)

Piena proprietà (quota 1/1)

PREZZO BASE € 7.920

LOTTO SECONDO:

La piena proprietà (**quota 1/1**) del terreno in **Venosa (PZ)**, alla Contrada Dei Forni **NCT foglio 29 part.195**, Qualità Uliveto, Classe 2, Consistenza 10 are 10 ca, R.D. € 3,39, R.A. Euro 2,09 e part.199, Qualità Uliveto, Classe 2, Consistenza 19 are 87 ca, R.D. € 6,67, R.A. Euro 4,10.

I terreni oggetto di perizia ubicati alla Contrada Dei Forni di Venosa (PZ), distano circa 5 chilometri dal centro storico del medesimo comune di cui essa fa parte a circa 16 km dal Comune di Lavello e 17 km dal Comune di Melfi, distante da uffici pubblici, studi professionali, scuole, ristoranti, distributori di carburanti, negozi ecc., la zona è priva di servizi di quartiere che di servizi extra quartiere.

I due fondi pignorati non contigui tra di loro, ma distanti tra loro circa 30 ml, sono accessibili a monte dalla stessa strada pubblica SP 168 Venosina, mentre a valle sono accessibili da un tratturo interpodereale in terra battuta che conduce ad una vecchia masseria.

Il fondo part. 195 del foglio 29 del Comune di Venosa ha una larghezza di circa 8 ml a monte e una lunghezza di circa 120 ml.

Il fondo part. 199 del foglio 29 del Comune di Venosa ha una larghezza di circa 12 ml e una lunghezza di circa 240 ml è accessibile anche da un altro tratturo in terra battuta a mezzo un cancello metallico. Essi hanno un andamento pressoché pianeggiante con diversi alberi d'Ulivo (circa 60 piante).

Il fondo part. 199 del foglio 29 del Comune di Venosa ha una larghezza di circa 12 ml e una lunghezza di circa 240 ml è accessibile anche da un altro tratturo in terra battuta a mezzo un cancello metallico. Essi hanno un andamento pressoché pianeggiante con diversi alberi d'Ulivo (circa 60 piante).

Gli appezzamenti non son recintati, ricadono in – Ambito Extraurbano – Territorio Aperto - Territorio esterno all'ambito urbano e all'ambito Produttivo – in parte - Sistema Relazionale (Viabilità carrabile) del Regolamento Urbanistico, approvato con Deliberazione del Consiglio Comunale del 25 settembre 2012, n. 24 e successive varianti.

Piena proprietà (quota 1/1)

PREZZO BASE € 4.585

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

- Il locale pignorato in Venosa (PZ) NCEU foglio 78 particella 89 sub 5 è pervenuto a _____ e _____ per la quota di 1/2 ciascuno per atto di compravendita del 22/10/1999 Rep. 4170 del Notaio Carretta Maria trascritto il 18/11/1999 RP 13408 RG 17091 contro _____).
- i terreni in Venosa (PZ), NCT foglio 29 part.195 e 199 sono pervenuti a _____ per la quota di 1/1 in virtù di denuncia nei passaggi per causa di morte del 04/07/2008 Reg. n. 725 Vol. 11 registrato in data 23/12/2008 trascritto il 05/05/2009 RP 6099 RG 7906 contro _____) la cui accettazione tacita è stata trascritta il 09/09/2011.

In precedenza, i terreni erano pervenuti a _____ giusto atto di donazione del Notaio Via Antonio del 20 agosto 1965 repertorio numero 22399/11957 trascritto il 22 settembre 1965 ai n.17763/332732 da potere di _____.

QUESITO n. 6:

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

La costruzione del complesso ove insiste il locale magazzino in Venosa (PZ), Vico dell'Arco, NCEU foglio 78 particella 89 sub 5, 1° lotto, è stata realizzata in data antecedente al 1967, anche se richiesto presso il competente ufficio tecnico del comune di Venosa non è stato prodotto alcun titolo abilitativo del cespite in esame. (Vedasi allegato n.8)

Gli appezzamenti in Venosa (PZ), alla Contrada Dei Forni NCT foglio 29 part.195 e part.199 urbanisticamente ricadono in – Ambito Extraurbano – Territorio Aperto - Territorio esterno all'ambito urbano e all'ambito Produttivo – in parte - Sistema Relazionale (Viabilità carrabile) del Regolamento Urbanistico, approvato con Deliberazione del Consiglio Comunale del 25 settembre 2012, n. 24 e successive varianti. (Vedasi allegato n.8)

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 quanto segue:

- Il lotto 1° in Venosa (PZ), Vico dell'Arco, NCEU foglio 78 particella 89 sub 5 attualmente è occupato dall'esecutato e utilizzato come deposito/cantina.
- Il lotto 2° in Venosa (PZ), alla Contrada Dei Forni NCT foglio 29 part.199 attualmente viene coltivato dall'esecutato, mentre il terreno part.195 così come dichiarato dal _____ viene coltivato da terzi.

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.73/2021 R.G.E specificando che non insistono trascrizioni di pignoramento diversi – ovvero insiste l'atto esecutivo - verbale di pignoramento immobili trascritto il 19/07/2021 RG 10961 RP 9239 promossa dal creditore procedente _____

----- con sede a ----- contro -----

----- che grava sui cespiti in Venosa (PZ) NCEU foglio 78 particella 89 sub 5 e NCT foglio 29 part.195 e 199.

- 2) Non insiste **provvedimento giudiziale di assegnazione al coniuge**.
- 3) Dalla consultazione della documentazione acquisita presso i pubblici uffici, 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 le seguenti Trascrizioni / Iscrizioni pregiudizievoli a carico dei debitori:

- 1- ISCRIZIONE IPOTECA GIUDIZIALE derivante da decreto ingiuntivo del 04/08/2017 – R.P.1180 R.G.14429 emesso dal Tribunale di Bari Rep. 3626 del 09/06/2017.

A favore di ----- contro -----
----- e -----
----- per un capitale di euro 88.380,60 e un totale di euro 98.000,00.

- 2- TRASCRIZIONE ATTO ESECUTIVO - Verbale di Pignoramento Immobili del 19/07/2021 – R.P.9239 R.G.10961 emesso dal Pubblico Ufficiale Corte d'Appello di Potenza Rep. 1165 del 05/07/2021.

A favore di ----- contro -----
-----.

Sul cespite pignorato non insistono sequestri conservativi; ecc.

1) Difformità urbanistico-edilizie:

La costruzione del complesso ove insiste il locale magazzino in Venosa (PZ), Vico dell'Arco, NCEU foglio 78 particella 89 sub 5, 1° lotto, è stata realizzata in data antecedente al 1967, anche se richiesto presso il competente ufficio tecnico del comune di Venosa non è stato prodotto alcun titolo abilitativo del cespite in esame. (Vedasi allegato n.8)

Gli appezzamenti in Venosa (PZ), alla Contrada Dei Forni NCT foglio 29 part.195 e part.199 urbanisticamente ricadono in – Ambito Extraurbano – Territorio Aperto - Territorio esterno all'ambito urbano e all'ambito Produttivo – in parte - Sistema Relazionale (Viabilità carrabile) del Regolamento Urbanistico, approvato con Deliberazione del Consiglio Comunale del 25 settembre 2012, n. 24 e successive varianti. (Vedasi allegato n.8)

2) Difformità Catastali:

Si evidenzia che planimetria catastale del cespite in Venosa (PZ), NCEU foglio 78 particella 89 sub 5 non è presente nell'archivio dell'Agenzia delle Entrate "planimetria mancante".

Si evidenzia, altresì, che sui luoghi il civico del cespite è il n.14, precisando che nella visura catastale viene riportato civico n.12. I costi per la predisposizione e deposito dell'apposita documentazione con l'inserimento di mappa di planimetria catastale sono stimabili per un importo di € 500,00. (vedasi allegato Documentazione Ufficio Tecnico)

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. 0023838.U., si precisa che il suolo dei beni pignorati in Venosa (PZ) NCEU foglio 78 particella 89 sub 5 e Venosa (PZ), NCT foglio 29 part.195 e 199, 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:

Per i cespiti lotto 1 in Venosa (PZ) NCEU foglio 78 particella 89 sub 5 non sussiste amministratore di condominio.

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 ovvero:

- Per locale 1° lotto in Venosa (PZ) Vico Dell'Arco n. 12, Piano T, NCEU foglio 78 particella 89 sub 5, la superficie commerciale è di **22 mq**;
- Per l'uliveto 2° lotto in Venosa (PZ) NCT foglio 29 part.195 e 199, la superficie commerciale viene ottenuta considerando la superficie catastale del cespite pari a **2.997 mq**;

Per i fabbricati 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, attività commerciali ecc..

Le caratteristiche intrinseche dei fabbricati 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..

Per i terreni sono stati assegnati dei coefficienti in base 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 dei terreni riguardano la salubrità dell'aria, la topografia, il clima, natura dei terreni superficiali e del sottostante strato agrario (importante per il trattenimento delle acque), vicinanza a centri abitati o lo stato di infrastrutture e vie di comunicazione, nonché dei vicoli ivi insistono.

Le caratteristiche intrinseche dei terreni riguardano la giacitura, l'esposizione al sole o ai venti, la superficie totale e la forma geometrica del terreno che potrebbero favorire o svantaggiare l'utilizzo di attrezzi agricoli, la suddivisione del terreno, la fertilità, data dallo spessore dello strato coltivabile, la capacità di trattenere le acque, dal contenuto di sostanze organiche, presenza e tipologia di colture o piantagioni arboree e il relativo ciclo produttivo, presenza o meno di un fabbricato rurale, presenza di vincoli ecc.

Per i fabbricati 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, nonché delle pubblicazioni delle agenzie di vendite immobiliari della zona.

Per i terreni i valori determinati, sono stati raffrontati con i valori contenuti nella Banca Dati dell'Osservatorio dei Valori Agricoli della Provincia di Potenza e dei valori contenuti nella tabella della commissione Provinciale per la determinazione dell'indennità di espropriazione e del valore agricolo che rientrano nella Regione Agraria "Colline di Venosa" che fanno parte anche Montemilone, Maschito e Lavello, nonché del Listino rilevazioni EXEO dei Valori Immobiliari dei terreni agricoli della provincia di Potenza rivalutato all'attualità. (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 il locale oggetto della perizia estimativa ubicato in Venosa (PZ), Vico dell'Arco n.12, NCEU foglio 78 particella 89 sub 5 il più probabile valore unitario di mercato individuato per un importo di **€ 400,00/mq**; per il terreno in Venosa (PZ), NCT foglio 29 part.195 e part.199 il più probabile valore unitario di mercato individuato per un importo di **€ 1,70 €/mq (€ 17.000/ha)**.

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 LOTTO 1° =

locale in Venosa (PZ) NCEU foglio 78 particella 89 sub 5 = 22 mq X € 400 = **€ 8.800**

VALORE DI MERCATO CESPITE LOTTO 2° =

terreno in Venosa (PZ), NCT foglio 29 part.195 e part.199 = 2.997 mq X € 1,70 = **€ 5.095**

Sulla scorta del valore di mercato di 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, come seguente tabella di calcolo:

Descrizione cespiti in Venosa (PZ)		Valore di Mercato €	Riduzione Base d'Asta	Valore Base d'Asta €
lotto 1°	locale NCEU foglio 78 particella 89 sub 5	€ 8.800	10%	€ 7.920
lotto 2°	terreno NCT foglio 29 part.195 e part.199	€ 5.095	10%	€ 4.585

In conclusione,

- il Valore Base d'Asta del 1° lotto in Venosa (PZ) locale NCEU foglio 78 part. 89 sub 5 è di **€ 7.920**;
- Il valore di mercato del 2° lotto in Venosa (PZ) terreno NCT foglio 29 part.195 e 199 è di **€ 4.585**.

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 Rionero in Vulture (PZ) emerge quanto segue:

venivano uniti in matrimonio il -----con sentenza n. -----del Tribunale di Potenza in data -----è stata omologata la separazione consensuale dei coniugi.

L'esecutato ----- attualmente risiede in -----.

L'esecutata ----- attualmente risiede -----.

(vedasi Allegato 7- Documentazione ufficio anagrafe)

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), 22/02/2024

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