

OGGETTO: Tribunale di Potenza - Ufficio Esecuzione Immobiliare n. 21/2025 RGE promossa da
contro ...

* * *

Con provvedimento del 14/07/2025, la sottoscritta geom. MURO Liliana, iscritta all'Albo dei Consulenti Tecnici presso Tribunale di Potenza al n.20, è stata nominata esperto stimatore al fine di svolgere una relazione in merito ai quesiti formulati con verbale di accettazione incarico e giuramento del 05/08/2025.

Con atto notificato il **13/02/2025**, da cui è scaturita la procedura esecutiva **N. 21/2025**, trascritta il **21/02/2025** RG 2779 **RP 2362** promossa dal creditore procedente ... con sede a ..., sono stati pignorati i seguenti beni immobili di proprietà con sede a

- 1) Piena Proprietà (quota 1/1) fabbricato in corso di costruzione in **Tito (PZ)** Vico Settimo Vittorio Emanuele N. snc **foglio 31 p.lla 1731 sub 3**, cat. F/3, piano S1;**
- 2) Piena Proprietà (quota 1/1) terreni in **Tito (PZ)** **foglio 32 part. 524** di 680 mq, **part. 119** di 170 mq e **part.1564** di 470 mq;**
- 3) Piena Proprietà (quota 1/1) terreni in **Potenza (PZ)** **foglio 75 part. 1959** di 684 mq, **part. 756** di 6.640 mq e **part.757** di 1.300 mq;**

Premesse:

La dottoressa Claudia Maglio, notaio in Bella (PZ), quale custode giudiziario e professionista delegato degli immobili oggetto della procedura esecutiva in epigrafe indicata, con istanza del 03/09/2025 rappresentava l'incongruenza tra quanto risultante nella relazione notarile, redatta ai sensi dell'articolo 567 cpc a firma del notaio ... di ..., e rilevato dalla CTU, circa la sussistenza di un atto di trasferimento dell'unità urbana, in Tito (PZ) Vico Settimo Vittorio Emanuele N. snc foglio 31 p.lla 1731 sub 3 chiedendo; pertanto,

- se, considerando il titolo invalido, questo trasferimento non abbia inciso sulla titolarità del bene in capo alla società, ma comunque si deve rilevare l'insussistenza della notifica del titolo esecutivo relativamente a questa unità urbana sita nel Comune di Tito

oppure

- se all'uopo sia necessaria un'integrazione della relazione notarile, anche al fine di verificare le ragioni dell'esclusione di tale atto di trasferimento, nonché certificare l'eventuale sussistenza dell'iscrizione ipotecaria del 2008, prevalente sull'atto di trasferimento al Comune, e che, per natura, non avrebbe avuto bisogno della notifica del titolo.

La dottoressa Claudia Maglio evidenziava, altresì *l'insussistenza della notifica del titolo esecutivo relativamente agli altri terreni siti nel Comune di Tito.*

Con provvedimento del 08/09/2025 veniva assegnato al creditore procedente il termine di 45 giorni ex art. 567 c. 3 cpc per l'integrazione della relazione notarile secondo quanto evidenziato dal Custode.

Detta integrazione del creditore precedente, e dei difensori avv., ad oggi non è stata depositata; pertanto, la scrivente si riserva di effettuare la stima limitatamente per i cespiti di cui al sub 2 e 3 dei precedenti ubicati in Tito (PZ) Vico Settimo Vittorio Emanuele N. snc, foglio 31 p.la 1731 sub 3, cat. F/3, piano S1; nonché per Piena Proprietà (quota 1/1) terreni in Tito (PZ) foglio 32 part. 524 di 680 mq, part. 119 di 170 mq e part.1564 di 470 mq, fino a nuova determinazione del Signor Giudice dell'esecuzione.

Ad ogni modo, acquisita la documentazione ipo-catastale depositata agli atti del procedimento in esecuzione dell'incarico ricevuto, veniva fissato in data **13/10/2025** un sopralluogo previo avviso con PEC 02/10/2025, al fine di eseguire una ricognizione generale dei beni indicati nell'atto di pignoramento ubicati nel Comune di Potenza (PZ) foglio 75 part. 1959 di 684 mq, part. 756 di 6.640 mq e part.757 di 1.300 mq.

In merito si specifica che in data 11/10/2025 Avv. qualificandosi come difensore e procuratore dei sig.ri ... e ..., già soci della società esecutata ..., rappresentava tra l'altro quanto segue: *"l'accesso ai luoghi (Fg. 75 particelle nn. 1959, 756 e 757) è libero e non sarà in alcun modo ostacolato. Pertanto, per l'espletamento dell'incarico di Custode Giudiziario e CTU nella data e ora da Lei indicate, non è necessaria la presenza dei miei assistiti."* (vedasi allegato n.10 Comunicazioni Studio Legale ...)

All'incontro fissato in data 13/10/2025 interveniva, il custode giudiziario la dott.ssa Claudia Maglio.

Dall'accesso eseguito veniva effettuato un accurato rilievo fotografico dei cespiti pignorati ubicati in Potenza (PZ) foglio 75 part. 1959 di 684 mq, part. 756 di 6.640 mq e part.757 di 1.300 mq.

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 Potenza (PZ) e di Tito (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.

In considerazione si evidenzia che data 05/08/2025 veniva presentata istanza all'ufficio Direzione Generale per Politiche Agricole, Alimentari e Forestali della Regione Basilicata per la richiesta del Certificato USI CIVICI dei cespiti pignorati, evasa in data 11/09/2025 prot. 0207297. (Allegato 7 - Documentazione Usi Civici)

In data 05/08/2025 e successivamente in data 01/10/2025 mediante il portale SUDE del Comune di Potenza veniva richiesto il CDU dei cespiti pignorati, evasa in data 03/10/2025 Prot. 94341.

In data 05/08/2025 veniva richiesto all'ufficio competente del Comune di Tito il CDU dei terreni pignorati, evasa in data 21/08/2025 Prot. 0014791.

In data 05/08/2025 veniva richiesto all'ufficio competente del Comune di Tito i titoli abilitativi del cespito pignorato che in risposta in data in data 21/08/2025 veniva rappresentato dal Responsabile dell'Area tecnica urbanistica le peculiarità e criticità descritte dal Custode Claudia Maglio con istanza del 03/09/2025.

Si evidenzia, altresì, l'incongruenza della nota di trascrizione del 21/05/2012 RP 6416 presentata dal segretario generale del Comune di Tito dott. per la cessione a titolo gratuito a favore del Comune di Tito contro l'impresa del 09/05/2012 rep. 2527 dove viene riportato nella sezione B immobili il cespite in Tito al foglio 32 part. 1738 sub 3 al catasto terreni anziché al catasto fabbricati di cui si riporta una schermata:

Sezione riservata all'Ufficio

Liquidazione	Totale	€ 149,00		
	Imposta ipotecaria	-	Imposta di bollo	€ 59,00
	Tassa ipotecaria	€ 90,00	Sanzioni amministrative	-

Eseguita la formalità.

Somma pagata € 149,00 (Centoquarantanove/00)
Ricevuta/Prospetto di cassa n. 6331
Protocollo di richiesta PZ 21544/1 del 2012



REGGERENTE
CAIVANO
Conservatore
Conservatore POMPEO ANTONINO

Sezione A - Generalità

Dati relativi al titolo

Descrizione	ATTO PUBBLICO AMMINISTRATIVO	Numero di repertorio	2527
Data	09/05/2012	Codice fiscale	00128970761
Pubblico ufficiale	LOMBARDI ANTONIO		
Sede	TITO (PZ)		

Dati relativi alla convenzione

Specie	ATTO TRA VIVI
Descrizione	108 CESSIONE DI DIRITTI REALI A TITOLO GRATUITO
Voltura catastale automatica	<input checked="" type="checkbox"/> SI

Altri dati

Non sono presenti nella sezione D parti libere relative alle sezioni A, B e C
Richiedente LOMBARDI ANTONIO SEGRETARIO GENERALE
Indirizzo VIA MUNICIPIO N. 1 - TITO

Dati riepilogativi

Unità negoziali	1	Soggetti a favore	1	Soggetti contro	1
-----------------	---	-------------------	---	-----------------	---

Sezione B - Immobili

Unità negoziale n. 1

Immobile n. 1				
Comune	L181 - TITO (PZ)			
Catasto	TERRENI			
Foglio	32 Particella	1738	Subalterno	3

(Vedasi allegato 6-Documentazione Ufficio Tecnico)

In data 08/08/2025 veniva richiesto tramite il portale SISTER dell' Agenzia delle Entrate copia degli atti di provenienza dei cespiti pignorati, evasa nei giorni successivi e allegato alla presente perizia, nonché delle visure storiche e mappe catastali. (Allegato 2 -Mappe e Planimetrie Catastali e Allegato 4 - Visure Storiche)

In data 16/11/2025 veniva richiesto tramite il portale SISTER dell'Agenzia delle Entrate un aggiornamento ipotecario mediante ispezioni per immobile dei cespiti in Potenza (PZ) foglio 75 part. 1959, part. 756 e part.757. (Allegato 3 - Ispezioni Ipotecarie)

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

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. 21/2025, il creditore procedente ha optato per il deposito della **certificazione notarile sostitutiva** del 26/02/2025 a firma del notaio Niccolò TIECCO di Perugia.

Dalla predetta relazione notarile viene riportato che i cespiti pignorati risultano pervenuti alla società debitrice come da seguente:

- 1) Il fabbricato in corso di costruzione in **Tito (PZ) Vico Settimo Vittorio Emanuele N. snc foglio 31 p.lla 1731 sub 3**, cat. F/3, piano S1, proviene in virtù di **COSTITUZIONE** n. 1205.1/2012 del 01/03/2012, che insiste su ente urbano foglio 32 n. 1738 di are 04 ca 81.

In precedenza, per atto di **COMPRAVENDITA** per Notaio Gatti Luigi di Potenza (PZ) del 16/05 2001, rep. 16518, trascritto ai nn. 6859/5632 il 22/05/2001, a favore per la quota di 1/1 del diritto di proprietà di sede ... , e per la quota di 1/2 del diritto di proprietà in regime di separazione dei beni contro ... nato a Potenza (PZ) il ..., per la quota di 1/2 del diritto di proprietà in regime di bene personale ... nato a Potenza (PZ) il ..., avente ad oggetto, tra l'altro, la maggiore consistenza del suolo su cui insiste l'immobile di relazione e precisamente: foglio 32 particella 1 di ha 1 are 17 ca 59.

- 2) Il terreno in **Tito (PZ) foglio 32 part. 524** di 680 mq, proviene **COMPRAVENDITA** per Notaio GATTI Luigi di Potenza (PZ) del 03/12/2001, rep.16856, trascritta ai nn. 17351/14036 il 10/12/2001, per la quota di 1/1 del diritto di proprietà a favore di ... sede ..., contro per la quota di 1/1 del diritto di proprietà in regime di bene personale ... nato a Tito (PZ) il ...

- 3) Il terreno in **Tito (PZ) foglio 32 part. 119** di 170 mq **e part.1564** di 470 mq, provengono per atto di **COMPRAVENDITA** per Notaio DI LIZIA Antonio di Potenza (PZ) del 05/12/2007, rep. 82510/15137, trascritto ai nn. 27986/16559 il 28/12/2007, a favore di per la quota di 1/1 del diritto di proprietà di ... sede ..., contro per la quota di 1/1 del diritto di proprietà ... nato a Tito (PZ) il ...

In precedenza, ... acquistava per atto **COMPRAVENDITA** per Notaio Renato CAPUANO di Brienza del 09/01/1964, rep. 3231 trascritto ai nn. 293877/2696 il 03/02/1964, contro ... nata a Picerno (PZ) il ..., ... nata a Tito (PZ) il ..., ... nata a Tito (PZ) il ...

- 4) I terreni in **Potenza (PZ) foglio 75 part. 1959** di 684 mq, **part. 756** di 6.640 mq **e part.757** di 1.300 mq provengono per atto di **COMPRAVENDITA** per Notaio DI LIZIA Antonio di Potenza (PZ) del 31/05/2007, rep. 81721/14589 trascritto ai nn. 12700/7533 in data 05/06/2007 a favore di per la quota di 1/1 del diritto di proprietà di ... sede ..., contro per la quota di 1/1 del diritto di proprietà di ... nato a Potenza (PZ) il ...

In precedenza, a ... perveniva per atto di **DONAZIONE ACCETTATA - DIVISIONE** per Notaio *Domenico Antonio Zotta di Calvello del 30/12/1978 trascritta ai nn. 1342/1191 in data 27/01/1979* con cui i germani ... nata a Potenza (PZ) il ..., ... nato a Potenza (PZ) il ..., ... nato a Potenza (PZ) il ..., ..., ... nata a Potenza (PZ) il ..., ... nata a Potenza (PZ) il ... e ... nato a Potenza (PZ) il ..., procedono allo scioglimento della comunione dei beni loro pervenuti giusta contestuale con donazione della madre ... nata a Potenza (PZ) ..., nonché in virtù di successione contro l'eredità di ... apertasi il 06/10/1966; con assegnazione ad esso a ..., tra l'altro, delle seguenti porzioni di terreno: foglio 75 particella 753 (ora 1959), particella 756 e particella 757.

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

Geom. Muro Liliana

Via Giovanni Falcone, 9 - 85016 Pietragalla (PZ)

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

- Dall'esame della certificazione per tutti i cespiti pignorati in Potenza (PZ) foglio 75 part. 1959 di 684 mq, part. 756 di 6.640 mq e part.757 di 1.300 mq **si risalgono ad un titolo trascritto anteriore al ventennio** rispetto alla trascrizione del pignoramento.
(Vedasi allegato n. 6 – Documentazione atti di Provenienza e relazione notarile).
- In secondo luogo, si precisa che i dati catastali attuali e storici dei suddetti immobili pignorati **sono indicati** nella certificazione del Notaio Niccolò TIECCO di Perugia.

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

Ad ogni modo si riporta l'esatta individuazione dei beni oggetto di pignoramento con la **sovrapposizione delle orto-foto** con la mappa catastale elaborata dalla SOGEI dei cespiti sopra pignorati:

- 1)** Piena Proprietà (quota 1/1) fabbricato in corso di costruzione in **Tito (PZ) Vico Settimo Vittorio Emanuele N. snc foglio 31 p.lla 1731 sub 3**, cat. F/3, piano S1;



- 2)** Piena Proprietà (quota 1/1) terreni in **Tito (PZ) foglio 32 part. 524** di 680 mq, **part. 119** di 170 mq e **part.1564** di 470 mq;



3) Piena Proprietà (quota 1/1) terreni in *Potenza (PZ) foglio 75 part. 1959* di 684 mq, *part. 756* di 6.640 mq e *part.757* di 1.300 mq;



In ordine al primo profilo (diritti reali pignorati), si precisa che il diritto reale del cespite in ***Potenza (PZ) foglio 75 part. 1959*** di 684 mq, ***part. 756*** di 6.640 mq e ***part.757*** di 1.300 mq e indicato nell'atto di pignoramento della procedura esecutiva N. 21/2025, trascritta il **21/02/2025** RG 2779 RP 2362, corrisponde a quello in titolarità della società esecutata in forza dell'atto d'acquisto trascritto in suo favore, precisando che per gli altri cespiti la scrivente si riserva per il prosieguo su nuova disposizione del G.E.

Riguardo al quesito formulato (sub 1) al fine di procedere alla formazione dei lotti di vendita, considerata le peculiarità e criticità prima descritte, nonché la destinazione d'uso, l'ubicazione geografica dei cespiti sopra descritti, per gli stessi viene individuato UNICO LOTTO di vendita, in modo rendere agevole la stessa vendita e soprattutto in modo da attribuire un giusto valore.

UNICO LOTTO:

- Piena Proprietà (quota 1/1) del terreno censito al NCT di ***Potenza (PZ) foglio 75 part. 1959***, qualità seminativo, classe 4, consistenza 6 are 84 ca, R.D. €0,71 R.A. €0,88;
- Piena Proprietà (quota 1/1) del terreno censito al NCT di ***Potenza (PZ) foglio 75 part. 756***, qualità pascolo, classe 3, consistenza 66 are 40 ca, R.D. €2,74 R.A. €2,06;
- Piena Proprietà (quota 1/1) del terreno censito al NCT di ***Potenza (PZ) foglio 75 part. 757***, qualità pascolo cespugliato, classe 3, consistenza 13 are 00 ca, R.D. €0,54 R.A. €0,40;

confinanti con strada pubblica, proprietà ... S.R.L., con proprietà ... salvo altri.

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

UNICO LOTTO:

- Piena Proprietà (quota 1/1) del terreno censito al NCT di **Potenza (PZ) foglio 75 part. 1959**, qualità seminativo, classe 4, consistenza 6 are 84 ca, R.D. €0,71 R.A. €0,88;
- Piena Proprietà (quota 1/1) del terreno censito al NCT di **Potenza (PZ) foglio 75 part. 756**, qualità pascolo, classe 3, consistenza 66 are 40 ca, R.D. €2,74 R.A. €2,06;
- Piena Proprietà (quota 1/1) del terreno censito al NCT di **Potenza (PZ) foglio 75 part. 757**, qualità pascolo cespugliato, classe 3, consistenza 13 are 00 ca, R.D. €0,54 R.A. €0,40.

I terreni oggetto di stima dalla superficie complessiva di 9.944 mq a circa 650 s.l.m. sono contigui e confinanti tra loro, formando un unico fondo con una buona esposizione.

Essi ricadono a sud del centro abitato del capoluogo lucano, in una zona periferica caratterizzata da un discreto livello di urbanizzazione, da una media densità edilizia e dalla presenza di diverse attività commerciali, pubblici esercizi, studi professionali, poco distante dallo svincolo della strada statale Basentana.

Il fondo non recintato, presenta una giacitura ondulata pressoché scoscesa, ha una conformazione planimetrica quasi rettangolare, raggiungibile direttamente dalla strada pubblica Via Gronchi che si collega a via Saragat e via Bellini, dotate dell'impianto d'illuminazione e dei sottoservizi pubblici. Attualmente i cespiti pignorati sono incolti ricoperti da arbusti spontanei precisando che non insiste alcuna costruzione al suo interno.



Terreno in Potenza Via Gronchi NCT foglio 75 part. 1959, 756, 757



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

Dal Certificato di Destinazione Urbanistica (CDU) rilasciato dal Comune di Potenza il 03/10/2025 Prot.94341, si specifica che urbanisticamente i terreni in Potenza alla Via Gronchi NCT foglio 75 part. 1959, 756, 757 ricadono in ambito urbano regolato dal “**Piano Operativo C8B - E1**” ove sono ammesse tutte le destinazioni consentite dal P.R.G. per le Zone C (come da art. 10 delle NTA).

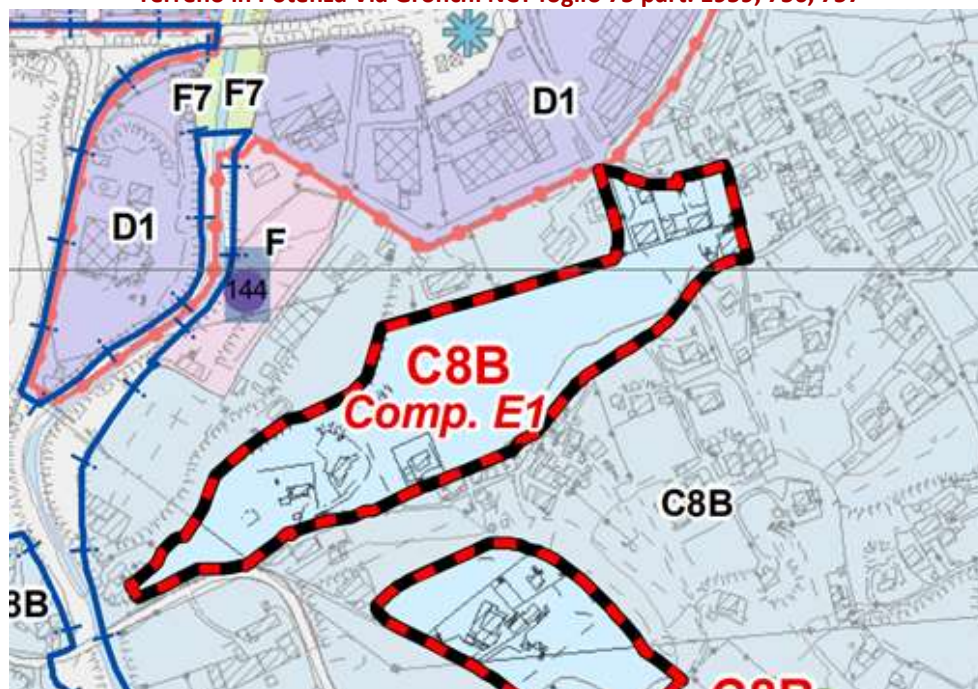
Dato il carattere prevalentemente residenziale della zona la percentuale minima di cubatura da riservare a residenza non potrà essere inferiore al 70% di quella assegnata nelle schede caratteristiche dei lotti. Si intendono liberi i lotti privati edificabili totalmente ineditati.

In essi le costruzioni dovranno rispettare i seguenti parametri: altezza massima alla gronda 10,50 mt, distanza minima dai confini del lotto 5,00 mt, distanza minima tra pareti finestrate di edifici 10,00 mt, distanza minima dalle strade di P.R.G. 10,00 mt, distanza min. dalle strade pedonali ed a fondo cieco 3,00 mt, pendenza massima delle falde 30°, indice territoriale 0,50 mc/mq.

(Vedasi Allegato 6 - documentazione ufficio tecnico)



Terreno in Potenza Via Gronchi NCT foglio 75 part. 1959, 756, 757



Si evidenzia che dal Certificato Usi Civici rilasciato dalla Regione Basilicata in data 01/09/2025 prot.0207297, emerge che i terreni in Potenza NCT foglio 75 part. 1959, 756, 757 sono da ritenersi estranei dal Demanio Civico Comunale. (vedasi Allegato - Documentazione Regione Basilicata)

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:

UNICO LOTTO:

- Piena Proprietà (quota 1/1) del terreno censito al NCT di **Potenza (PZ) foglio 75 part. 1959**, qualità seminativo, classe 4, consistenza 6 are 84 ca, R.D. €0,71 R.A. €0,88;
- Piena Proprietà (quota 1/1) del terreno censito al NCT di **Potenza (PZ) foglio 75 part. 756**, qualità pascolo, classe 3, consistenza 66 are 40 ca, R.D. €2,74 R.A. €2,06;
- Piena Proprietà (quota 1/1) del terreno censito al NCT di **Potenza (PZ) foglio 75 part. 757**, qualità pascolo cespugliato, classe 3, consistenza 13 are 00 ca, R.D. €0,54 R.A. €0,40.

Meglio rappresentato dalla seguente tabella riepilogativa:

Catasto	Ubicazione	Foglio	Particella	Classamento	Classe	Consistenza	Rendita		Titolarità
T	Potenza (PZ)	75	1959	Seminativo	4	684	R.D. €0,71	R.A. €0,88	Proprietà 1/1 ... con sede in ...
T	Potenza (PZ)	75	756	Pascolo Cespugliato	3	6640	R.D. €2,74	R.A. €2,06	
T	Potenza (PZ)	75	757	Pascolo Cespugliato	3	1300	R.D. €0,54	R.A. €0,40	

In merito alla storia catastale dell'unità immobiliare in Potenza (PZ) **foglio 75 part. 1959** veniva così censita per frazionamento del 17/05/2011 Pratica n. PZ0191416 che ha soppresso l'unità immobiliare part. 753.

In precedenza, l'unità immobiliare part. 753 in Potenza (PZ) foglio 75 veniva così censita per frazionamento in atti dal 09/02/1993 (n. 3311.F01/1979) che ha soppresso l'originaria l'unità immobiliare part. 375, così censita fin dall' Impianto meccanografico del 25/11/1978.

Le unità immobiliari in Potenza (PZ) **foglio 75 part. 756 e 757** venivano così censite per frazionamento del 30/12/1978 (n. 331179) che ha soppresso l'originaria l'unità immobiliare part. 368, così censita fin dall' Impianto meccanografico del 25/11/1978.

(Allegato 4 - Visure Storiche e Allegato 2 -Mappe e Planimetrie Catastali)



Terreno in Potenza Via Gronchi NCT foglio 75 part. 1959, 756, 757

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. 4:

procedere alla predisposizione di schema sintetico-descrittivo del lotto.

Dei lotti individuati e descritti in precedenza viene riportato il seguente **prospetto sintetico**:

UNICO LOTTO:

- Piena Proprietà (quota 1/1) del terreno censito al NCT di **Potenza (PZ) foglio 75 part. 1959**, qualità seminativo, classe 4, consistenza 6 are 84 ca, R.D. €0,71 R.A. €0,88;
- Piena Proprietà (quota 1/1) del terreno censito al NCT di **Potenza (PZ) foglio 75 part. 756**, qualità pascolo, classe 3, consistenza 66 are 40 ca, R.D. €2,74 R.A. €2,06;
- Piena Proprietà (quota 1/1) del terreno censito al NCT di **Potenza (PZ) foglio 75 part. 757**, qualità pascolo cespugliato, classe 3, consistenza 13 are 00 ca, R.D. €0,54 R.A. €0,40.

I terreni oggetto di stima dalla superficie complessiva di 9.944 mq a circa 650 s.l.m. sono contigui e confinanti tra loro, formando un unico fondo con una buona esposizione.

Essi ricadono a sud del centro abitato del capoluogo lucano, in una zona periferica caratterizzata da un discreto livello di urbanizzazione, da una media densità edilizia e dalla presenza di diverse attività commerciali, pubblici esercizi, studi professionali, poco distante dallo svincolo della strada statale Basentana.

Il fondo non recintato, presenta una giacitura ondulata pressoché scoscesa, ha una conformazione planimetrica quasi rettangolare, raggiungibile direttamente dalla strada pubblica Via Gronchi che si collega a via Saragat e via Bellini, dotate dell'impianto d'illuminazione e dei sottoservizi pubblici.

Attualmente i cespiti pignorati sono incolti ricoperti da arbusti spontanei, precisando che non insiste alcuna costruzione al suo interno.

Dal Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato (CDU) rilasciato dal Comune di Potenza il 03/10/2025 Prot.94341, specifica che urbanisticamente i terreni in Potenza alla Via Gronchi NCT foglio 75 part. 1959, 756, 757 ricadono in ambito urbano regolato dal "**Piano Operativo C8B - E1**" ove sono ammesse tutte le destinazioni consentite dal P.R.G. per le Zone C (come da art. 10 delle NTA).

Dato il carattere prevalentemente residenziale della zona la percentuale minima di cubatura da riservare a residenza non potrà essere inferiore al 70% di quella assegnata nelle schede caratteristiche dei lotti.

Si intendono liberi i lotti privati edificabili totalmente ineditati.

In essi le costruzioni dovranno rispettare i seguenti parametri: altezza massima alla gronda 10,50 mt, distanza minima dai confini del lotto 5,00 mt, distanza minima tra pareti finestrate di edifici 10,00 mt, distanza minima dalle strade di P.R.G. 10,00 mt, distanza min. dalle strade pedonali ed a fondo cieco 3,00 mt, pendenza massima delle falde 30°, indice territoriale 0,50 mc/mq.

Si evidenzia che dal Certificato Usi Civici rilasciato dalla Regione Basilicata in data 1/09/2025 prot.0207297, emerge che i terreni in Potenza NCT foglio 75 part. 1959, 756, 757 sono da ritenersi estranei dal Demanio Civico Comunale.

Piena Proprietà (quota 1/1)

PREZZO BASE PROPRIETÀ €447.480.

QUESITO n. 5:

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

Riguardo alla ricostruzione di **tutti i passaggi di proprietà** che hanno interessato i cespiti pignorati con trascrizione del 21/02/2025 RG 2779 RP 2362 che fanno parte del LOTTO UNICO sopra rappresentato e risalendo, a ritroso, al primo passaggio a favore della società eseguita ... con sede a ..., si precisa che i terreni in **Potenza (PZ) foglio 75 part. 1959** di 684 mq, **part. 756** di 6.640 mq e **part.757** di 1.300 mq provengono per atto di **COMPRAVENDITA** per Notaio DI LIZIA Antonio di Potenza (PZ) del 31/05/2007, rep. 81721/14589 trascritto ai nn. 12700/7533 in data 05/06/2007 a favore di per la quota di 1/1 del diritto di proprietà di ..., contro per la quota di 1/1 del diritto di proprietà di ... nato a Potenza (PZ) il ...

In precedenza, a ... perveniva per atto di **DONAZIONE ACCETTATA - DIVISIONE** per Notaio Domenico Antonio Zotta di Calvello del 30/12/1978 trascritta ai nn. 1342/1191 in data 27/01/1979 con cui i germani ... , procedevano allo scioglimento della comunione dei beni loro pervenuti giusta contestuale con donazione della madre..., nonché in virtù di successione contro l'eredità di ... apertasi il 06/10/1966; con assegnazione ad esso a ..., tra l'altro, delle seguenti porzioni di terreno: foglio 75 particella 753 (ora 1959), particella 756 e particella 757.

(Allegato 5 - Documentazione Atti di Provenienza)

QUESITO n. 6:

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

Sui terreni di cui al LOTTO UNICO in Potenza NCT foglio 75 part. 1959, 756, 757 non insistono costruzioni al suo interno.

Dal Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato (CDU) rilasciato dal Comune di Potenza il 03/10/2025 Prot.94341, specifica che urbanisticamente i terreni in Potenza alla Via Gronchi NCT foglio 75 part. 1959, 756, 757 ricadono in ambito urbano regolato dal "**Piano Operativo C8B - E1**" ove sono ammesse tutte le destinazioni consentite dal P.R.G. per le Zone C (come da art. 10 delle NTA).

Dato il carattere prevalentemente residenziale della zona la percentuale minima di cubatura da riservare a residenza non potrà essere inferiore al 70% di quella assegnata nelle schede caratteristiche dei lotti. Si intendono liberi i lotti privati edificabili totalmente ineditati.

In essi le costruzioni dovranno rispettare i seguenti parametri:

Altezza massima alla gronda 10,50 mt, distanza minima dai confini del lotto 5,00 mt, distanza minima tra pareti finestrate di edifici 10,00 mt, distanza minima dalle strade di P.R.G. 10,00 mt, distanza min. dalle strade pedonali ed a fondo cieco 3,00 mt, pendenza massima delle falde 30°, indice territoriale 0,50 mc/mq. (Allegato 6 - Documentazione Ufficio Tecnico)

QUESITO N. 7:

indicare lo stato di possesso attuale dell'immobile.

Riguardo a quanto richiesto si precisa che in fase di sopralluogo è stato accertato che i terreni sono incolti e liberi. (Allegato 1 -Stampe Fotografiche)

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.21/2025 R.G.E scaturita dalla trascrizione del verbale di pignoramento immobili del 21/02/2025 RG 2779 RP 2362 promossa dal creditore precedente ... con sede a ..., contro la società ... con sede a ...
- 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 della società debitrice

- 1) **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**, trascritto ai nn.2779/2362 in data 21/02/2025, a seguito di atto giudiziario per Unep Corte D'appello Di Potenza del 28/01/2025, rep.245, a favore di ... sede ..., per la quota di 1/1 del diritto di proprietà e contro ... sede ..., *per la quota di 1/1 del diritto di proprietà*, avente ad oggetto gli immobili di relazione.
- 2) **IPOTECA GIUDIZIALE - DECRETO INGIUNTIVO**, iscritta ai nn.2919/187 in data 26/02/2015, a seguito di atto giudiziario per Tribunale di Potenza (PZ) del 08/05/2014, rep. 5131 - Importo totale € 183.941,90 - Importo Capitale € 181.584,90, a favore di ... nato a Napoli (NA) il ..., per la quota di 1/1 del diritto di proprietà e contro ..., per la quota di 1/1 del diritto di proprietà, avente ad oggetto, tra l'altro, le seguenti porzioni di terreno in Potenza foglio 75 particella 1959, particella 756 e particella 757.
- 3) **SENTENZA DICHIARATIVA DI FALLIMENTO**, trascritta ai nn.2049/2398 il 05/02/2018, a seguito di atto del Tribunale di Potenza Rep. 21/2017 del 03/08/2017 a favore della MASSA DEI CREDITORI DEL FALLIMENTO ... per la quota di 1/1 del diritto di proprietà e contro ... sede ..., per la quota di 1/1 del diritto di proprietà, avente ad oggetto, tra l'altro, le seguenti porzioni di terreno in Potenza foglio 75 particella 1959, particella 756 e particella 757.
ANNOTAZIONE CON RESTRIZIONE DEI BENI del 07/07/2023 ai nn. 1169/ 11391 a seguito di atto del Tribunale di Potenza rep. 19 avente ad oggetto, tra l'altro, le seguenti porzioni di terreno in Potenza foglio 75 particella 1959, particella 756 e particella 757.
- 4) **IPOTECA GIUDIZIALE - DECRETO INGIUNTIVO**, iscritta ai nn.882/1419, a seguito di atto giudiziario per Tribunale di Potenza (PZ) del 23/08/2013 rep. 1156- Importo totale € 375.000,00 - Importo Capitale € 400.000,00 a favore di ... *nato il 29/09/1950 a* ... per la quota di 1/1 del diritto di proprietà e contro ... sede ..., per la quota di 1/1 del diritto di proprietà, avente ad oggetto, tra l'altro, le seguenti porzioni di terreno in Potenza foglio 75 particella 1959, particella 756 e particella 757.
ANNOTAZIONE CON RESTRIZIONE DEI BENI del 02/01/2014 a seguito di atto Notaio VITTORIA Clara da Picerno (PZ) rep. 5167/3685 avente ad oggetto, tra l'altro, le seguenti porzioni di terreno in Potenza foglio 75 particella 1959, particella 756 e particella 757.
- 5) **IPOTECA VOLONTARIA A GARANZIA DI MUTUO**, iscritto ai nn.12701/3455 in data 05/06/2007, a seguito di atto notarile pubblico per Notaio DI LIZIA Antonio di Potenza (PZ) del 31/05/2007, rep. 81722/14590 - Importo totale € 4.000.000,00 - Importo Capitale € 2.000.000,00 - durata 4 anni 6 mesi, a favore di BANCAPULIA S.P.A. sede San Severo (FG), (00148520711), per la quota di 1/1 del diritto di proprietà e contro ..., per la quota di 1/1 del diritto di proprietà, avente ad oggetto le seguenti porzioni di terreno in Potenza foglio 75 particella 1959, particella 756 e particella 757.
(Vedasi allegato 3 – Ispezioni Ipotecarie)

- Difformità urbanistico-edilizie:

I cespiti pignorati di cui al LOTTO UNICO sopra descritto non è interessato da difformità Urbanistiche.

- Difformità Catastali:

I cespiti pignorati di cui al LOTTO UNICO sopra descritto non è interessato da difformità catastali.

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 data 1/09/2025 prot.0207297, emerge che i terreni in Potenza NCT foglio 75 part. 1959, 756, 757 sono da ritenersi estranei dal Demanio Civico Comunale. (vedasi Allegato 7 - Documentazione Usi Civici)

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 i beni pignorati LOTTO UNICO è da ritenersi estraneo al Demanio Civico Comunale.

Si evidenzia inoltre che i diritti sui beni 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

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 del terreno edificabile e desumibile dalla superficie castale complessiva del lotto.

In conclusione, la superficie commerciale per i terreni LOTTO UNICO in Potenza alla Via Gronchi NCT foglio 75 part. 1959, 756, 757, viene calcolato per un complessivo di 9.944 mq che con un indice territoriale 0,50 mc/mq è possibile realizzare di circa 4.972 mc, una superficie di circa 1.657 mq con un'altezza media di 3 mt, il tutto nel rispetto delle prescrizioni urbanistiche prima rappresentate.

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 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 similari.

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 dimensioni, forma, giacitura (pianegte o in pendenza), natura del terreno (compattezza, portanza, composizione), ecc..

Definita la natura del bene da stimare, occorre individuare, tra i vari criteri contemplati dalla dottrina dell'estimo, quello che offre maggiore attendibilità per il raggiungimento dello scopo della stima.

Nella realtà, per quanto siano molteplici e varie le situazioni per le quali è richiesta la stima di un bene, la metodologia estimativa riconduce tali situazioni a tre approcci:

- l'approccio di mercato (approccio di tipo commerciale), che ha come obiettivo l'aspetto economico del valore di mercato;
- l'approccio del costo (approccio di tipo tecnico), che permette di apprezzare l'aspetto economico del valore di costo (costo di costruzione, di trasformazione, ecc.);
- l'approccio finanziario (o reddituale), cui possono essere ricondotti sia il classico valore di capitalizzazione sia il valore, di tradizione anglosassone, derivante dall'attualizzazione dei flussi di cassa.

Considerato che il più probabile valore di mercato rappresenta la stima del prezzo al quale, alla data di riferimento della valutazione, un determinato immobile dovrebbe essere scambiato dopo un adeguato periodo di commercializzazione in una libera contrattazione tra due soggetti (compratore e venditore) entrambi disposti alla transazione, non vincolati da particolari rapporti ed in grado di assumere le decisioni con eguale conoscenza, prudentemente e senza coercizioni.

Si precisa che la metodologia utilizzata per determinare il valore di mercato si fonda sulla moltiplicazione della superficie lorda commerciale come in precedenza determinata per i prezzi medi unitari espressi del bene, comparabili per dimensione, tipologia, caratteristiche intrinseche ed estrinseche.

Ai fini della ricerca del valore di mercato degli immobili in oggetto, è stato inoltre analizzato l'andamento del mercato immobiliare valutando inoltre tutte le potenzialità economiche e commerciali.

Non disponendo di informazioni generali direttamente inerenti al mercato dei terreni edificabili, alla luce della destinazione specifica dei fabbricati potenzialmente realizzabili sul fondo in argomento, si ritiene di poter estendere anche a tale mercato anche le risultanze riguardanti il mercato delle abitazioni.

Per l'esame del mercato immobiliare di riferimento si è fatto ricorso ai dati pubblicati dall'Ufficio Studi della Direzione Centrale Osservatorio Mercato Immobiliare e Servizi Estimativi (Rapporti immobiliari annuali e Note trimestrali) e ai dati raccolti per l'OMI della provincia di Potenza, che analizzano esclusivamente il mercato immobiliare residenziale e non residenziale, applicando per il caso specifico dei coefficienti di merito e di correzione, nonché dalle transazioni comparabili per tipologia, localizzazione e funzione acquisite tramite interviste alle agenzie Immobiliari presenti sul territorio. (vedasi Allegato 8 - Elementi di Riscontro)

Fatte queste doverose premesse, sono stati fissati i valori unitari, 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 gli immobili

oggetto della perizia estimativa ubicati in Ripacandida (PZ) il più probabile valore unitario di mercato individuato per un importo di **€50,00**.

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

$$\begin{aligned} \text{VALORE DI MERCATO DEL BENE} &= \text{superficie commerciale (mq) X prezzo unitario (€/mq)} \\ \text{VALORE DI MERCATO DEL BENE} &= 9.944 \text{ mq X € 50,00} = \text{€ 497.200} \end{aligned}$$

In conclusione, il Valore di Mercato dei terreni di cui al LOTTO UNICO è pari a **€497.200**

Sulla scorta del valore di mercato 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.

$$\begin{aligned} \text{VALORE BASE D'ASTA DEL BENE STAGGITO} &= \\ \text{Valore di mercato del bene - (valore di mercato del bene x 10\%)} &= \\ = \text{€ 497.200 - (€ 497.000x10\%)} &= \\ \text{€ 447.480,00} & \end{aligned}$$

In definitiva, il Valore di Mercato del Prezzo Base d'Asta della piena proprietà dei cespiti del LOTTO UNICO in Potenza NCT foglio 75 part. 1959, 756, 757, viene computato per un importo pari a **€ 447.480**.

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 visura camerale prodotta dal professionista delegato Notaio Claudia Maglio e allegata alla documentazione della procedura, si evidenzia che la società ... dalla data del 2 settembre 2025 è **stata cancellata dal Registro imprese**.

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 per eventuali chiarimenti o integrazioni in merito.

Pietragalla (PZ), 21/11/2025

Il C.T.U.

– Liliana Muro –