



N. 14/2025/EI
AUTORITA' GIUDIZIARIA
UDIENZA 04/06/2025

TRIBUNALE DI POTENZA SEZIONE CIVILE
UFFICIO ESECUZIONE IMMOBILIARE

Giudice designato: dott.ssa DI PAOLO ANNACHIARA

Debitore: ([REDACTED])

Creditore procedente: AMCO - ASSET MANAGEMENT COMPANY SPA

Difensore creditore procedente: Avv. ANGELO ALBERTO MARTORANO

Custode Giudiziario: AVV. SAPONARA Caterina

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

Indice degli atti depositati:

- Relazione -Tecnica d'Ufficio [REDACTED]
- Allegato 1 -Stampe Fotografiche;
- Allegato 2 -Mappe e Planimetrie Catastali;
- Allegato 3 -Rilievi Metrici con stato di fatto+ raffronto titolo abilitativo;
- Allegato 4 -Ispezioni Ipotecarie;
- Allegato 5 -Visure Storiche;
- Allegato 6 -Documentazione Atti di Provenienza;
- Allegato 7 -Documentazione Ufficio Anagrafe;
- Allegato 8 -Documentazione Ufficio Tecnico+ CDU;
- 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 – Documentazione Amministratore di Condominio;
- Allegato 14 - Spese Documentate;
- Allegato 15 - 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



CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

Geom. Muro Liliana

Via Giovanni Falcone n.9

85016 Pietragalla (PZ)

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



OGGETTO: Tribunale di Potenza - Ufficio Esecuzione Immobiliare n. 14/2025 RGE promossa da AMCO - ASSET MANAGEMENT COMPANY SPA, (GIA' S.G.A. S.P.A.), contro ([REDACTED]) A.

* * *

Con provvedimento del 19/02/2025, 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 20/02/2025.

Con atto notificato il **16/01/2025**, da cui è scaturita la procedura esecutiva **N. 14/2025**, trascritta il **11/02/2025** RG 2178 RP 1863 promossa dal creditore procedente AMCO - ASSET MANAGEMENT COMPANY SPA, (GIA' S.G.A. S.P.A.) con sede a Napoli (NA) (c.f. 05828330638), sono stati pignorati i seguenti beni immobili di proprietà

- [REDACTED]
-

➤ **Piena Proprietà (quota 1/1) dell'appartamento in Potenza (PZ) Via Isca Degli Antichi n. 12 Scala A Piano 4 NCEU foglio 47 part. 2255 sub 34, Cat A/2;**

Acquisita la documentazione ipo-catastale depositata agli atti del procedimento in esecuzione dell'incarico ricevuto, in data **14/03/2025** è stato fissato un sopralluogo, al fine di eseguire una ricognizione generale dei beni indicati nell'atto di pignoramento ubicati nel Comune di Potenza (PZ) Via Isca Degli Antichi n. 12.

All'incontro fissato con PEC del 22/02/2025 e raccomandata AR, eseguito congiuntamente con il Custode Giudiziario avv. Caterina Saponara in data 14/03/2025, interveniva il debitore [REDACTED]

Dall'accesso eseguito veniva effettuato un accurato rilievo metrico e fotografico del cespite pignorato ubicato in Potenza (PZ) Via Isca Degli Antichi n. 12 Scala A Piano 4 NCEU foglio 47 part. 2255 sub 34 Cat A/2.

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), 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:

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



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	6
Quesito n. 3	Identificazione catastale dei beni pignorati	7	7
Quesito n. 4	Predisposizione di schema sintetico-descrittivo del lotto	8	8
Quesito n. 5	Ricostruzione dei passaggi di proprietà in relazione al bene pignorato.	9	9
Quesito n. 6	Verifica della regolarità dei pignorati sotto il profilo edilizio ed urbanistico.	9	9
Quesito n. 7	Indicazione dello stato di possesso attuale degli immobili	10	10
Quesito n. 8	Specificare i vincoli ed oneri giuridici gravanti sui beni	10	11
Quesito n. 9	Verificare se i beni pignorati ricadano su suolo demaniale	11	11
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	13	14
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	15



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. 14/2025, il creditore procedente ha optato per il deposito della **certificazione notarile sostitutiva** del 11/02/2025 del Notaio Vincenzo CALDERINI in Santa Maria Capua Vetere (CE), avente sede in Maddaloni (CE), da cui emerge che i cespiti pignorati i risultano pervenuti ai debitori **[REDACTED]**

Per atto di compravendita del notaio Di Lizia Antonio del 31/07/2002 Rep. 59406 e trascritto il 05/08/2002 ai numeri RG 14121 RP 11398 contro BUILDING CENTER S.R.L. con sede in POTENZA (PZ) (c.f. 01101620761) per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà dell'immobile sito nel Comune di Potenza (PZ) Via Isca Degli Antichi n. 12 Scala A Piano 4 NCEU foglio 47 part. 2255 sub 34, Cat A/2.

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.
(Vedasi allegato n. 6 – Documentazione atti di Provenienza).
- In secondo luogo, si precisa che i dati catastali attuali e storici degli immobili pignorati **sono indicati** nella certificazione del Notaio Vincenzo CALDERINI.
- 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 debitori **[REDACTED]** **[REDACTED]** ovvero:

- Piena Proprietà (quota 1/1) dell'appartamento in Potenza (PZ) Via Isca Degli Antichi n. 12 Scala A Piano 4 NCEU foglio 47 part. 2255 sub 34, Cat A/2.

All'uopo si riporta l'esatta individuazione del bene oggetto di pignoramento con la **sovrapposizione delle orto-foto** con la mappa catastale elaborata dalla SOGEI di Potenza (PZ) foglio 47 part. 2255.



In ordine al primo profilo (diritti reali pignorati), si precisa che il diritto reale indicato nell'atto di pignoramento trascritto il **11/02/2025 RG 2178 RP 1863** corrisponde a quello in titolarità degli eseguiti in forza dell'atto d'acquisto trascritto in loro favore.

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 cespiti sopra descritti, lo stesso viene da me Perito Estimatore individuato in **UNICO LOTTI** di vendita, in modo rendere agevole la stessa vendita e soprattutto in modo da attribuire un giusto valore.

LOTTO UNICO:

Piena Proprietà (quota 1/1) dell'appartamento in **Potenza (PZ)** Via Isca Degli Antichi n. 12 Scala A Piano 4 **NCEU foglio 47 part. 2255 sub 34**, Cat A/2, classe 8 consistenza 5,5 vani, Superficie catastale 98 mq Superficie totale escluse le aree scoperte 96 mq, Rendita 653,32; confinante con proprietà **[REDACTED]** con proprietà **[REDACTED]** con salvo altri.



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

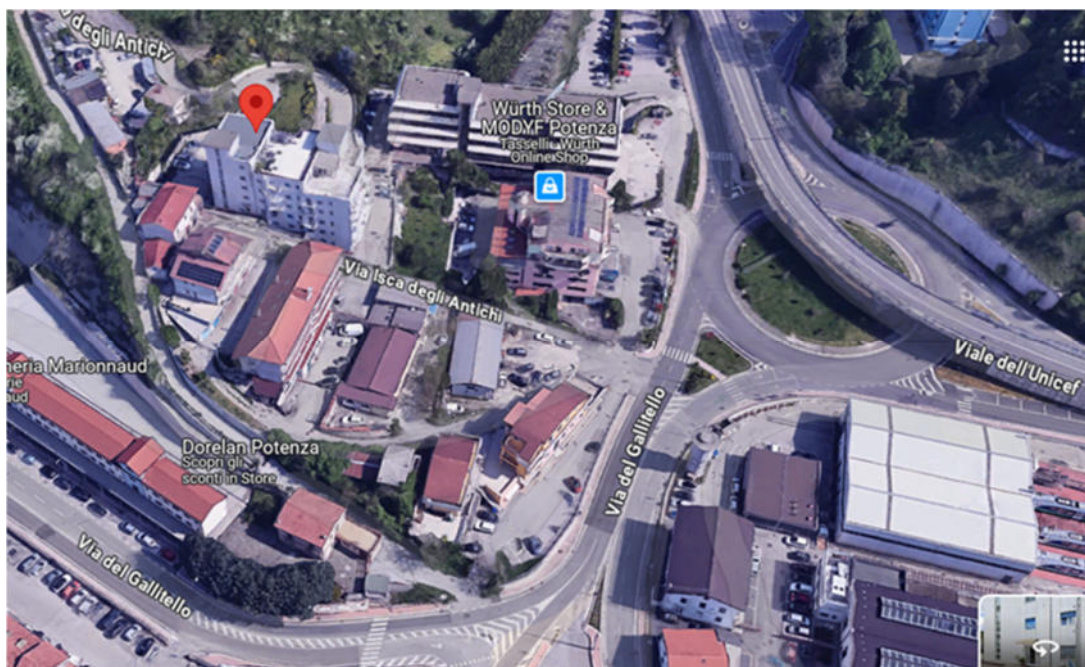
LOTTO UNICO:

Piena Proprietà (quota 1/1) dell'appartamento in Potenza (PZ) Via Isca Degli Antichi n. 12 Scala A Piano 4 NCEU foglio 47 part. 2255 sub 34, Cat A/2, classe 8 consistenza 5,5 vani, Superficie catastale 98 mq Superficie totale escluse le aree scoperte 96 mq, Rendita 653,32.

L'unità immobiliare oggetto di perizia è ubicata alla in Potenza (PZ) Via Isca Degli Antichi n. 12 distasante circa 2 km dal centro storico, nelle vicinanze di uffici pubblici, attività commerciali, studi professionali, ristoranti, negozi ecc. ove sono presenti tutte le opere per l'urbanizzazione di tipo primario idrico, elettrico, fognario e gas metano.

La struttura portante del fabbricato è del tipo in c.a. 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.6 livelli ad uso residenziale e commerciale accessibili dalla centralissima Via del Gallitello che s'immette alla Via Via Isca Degli Antichi.



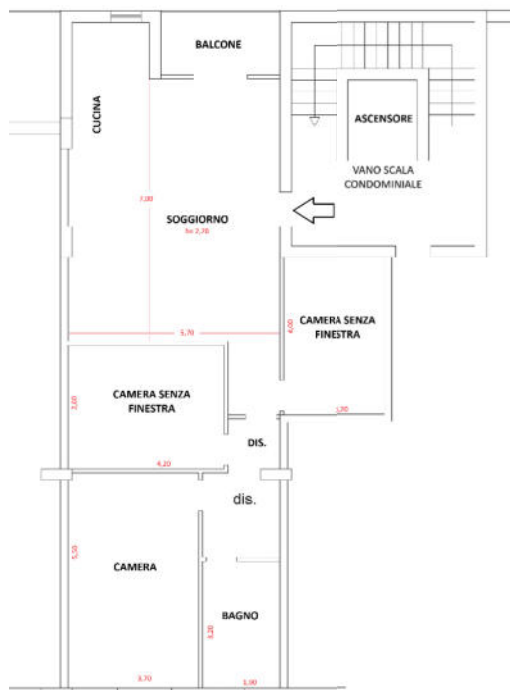
Geom. Muro Liliana

Via Giovanni Falcone, 9 - 85016 Pietragalla (PZ)

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



L'appartamento in Potenza (PZ) Via Isca Degli Antichi n. 12 NCEU foglio 47 part. 2255 sub 34, si distribuisce su un unico livello dalla superficie commerciale di 148 mq è composto da una soggiorno/cucina con un balcone e una finestra, un disimpegno che immette a n.2 camere senza finestra, una camera con finestra e un bagno con finestra, completo di tutte le rifiniture interne in **buono stato di conservazione e manutenzione**, dotato dell'impianto idrico, fognario, gas metano, elettrico collegati alla rete pubblica.



La pavimentazione dell'alloggio è in parquet di legno ad eccezione del pavimento e delle pareti del bagno e della cucina rivestite con piastrelle ceramicate; le pareti sono tutte intonacate, le porte interne sono in legno verniciate e gli infissi esterni in legno con vetrocamera con tapparelle in PVC. L'alloggio e il locale sopra descritti non era dotato dell'Attestato di Prestazione Energetica, ma è stato prodotto secondo le modalità previste e acquisito dai competenti uffici regionali in data 30/03/2025 CODICE IDENTIFICATIVO: 20250330-076063-25276VALIDO fino al 30/03/2035 (allegato 9 – Attestato di prestazione Energetico).

Geom. Muro Liliana

Via Giovanni Falcone, 9 - 85016 Pietragalla (PZ)

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



QUESITO n. 3:

procedere alla identificazione catastale del bene pignorato.

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

LOTTO UNICO:

Piena Proprietà (quota 1/1) dell'appartamento in Potenza (PZ) Via Isca Degli Antichi n. 12 Scala A Piano 4 NCEU foglio 47 part. 2255 sub 34, Cat A/2, classe 8 consistenza 5,5 vani, Superficie catastale 98 mq Superficie totale escluse le aree scoperte 96 mq, Rendita 653,32.

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

tabella identificazione catastale:

Foglio	Particella	Sub	Indirizzo	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita
47	2255	34	VIA ISCA DEGLI ANTICHI n. 12 Scala A Piano 4	A02	8	5,5 vani	R.euro:653,32

Si evidenzia, altresì, l'esatta rispondenza formale dei dati indicati nell'atto di pignoramento e nella nota trascritta il **11/02/2025 RG 2178 RP 1863** promossa dal creditore precedente AMCO - ASSET MANAGEMENT COMPANY SPA, (GIA' S.G.A. S.P.A.) con sede a Napoli (NA) (c.f. 05828330638), contro
[REDACTED]
nata a [REDACTED]

In merito alla storia catastale delle unità immobiliari in Potenza (PZ) NCEU foglio 47 part. 2255 sub 34 veniva così censita per costituzione del 19/06/1996 in atti dal 19/06/1996.

In seguito, veniva presentata pratica per diversa distribuzione degli spazi interni il 12/11/2014 n. PZ0124844 in atti dal 12/11/2014.

Si evidenzia che lo stato dei luoghi del già menzionato cespite lotto unico alloggio in Potenza (PZ) NCEU foglio 47 part. 2255 sub 34, cat. A/2, è **conforme** rispetto alla planimetria catastale acquisita presso l'Agenzia delle Entrate di Potenza.



QUESITO n. 4:

procedere alla predisposizione di schema sintetico-descrittivo del lotto.

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

LOTTO UNICO:

Piena Proprietà (quota 1/1) dell'appartamento in Potenza (PZ) Via Isca Degli Antichi n. 12 Scala A Piano 4 NCEU foglio 47 part. 2255 sub 34, Cat A/2, classe 8 consistenza 5,5 vani, Superficie catastale 98 mq Superficie totale escluse le aree scoperte 96 mq, Rendita 653,32.

L'unità immobiliare oggetto di perizia è ubicata alla in Potenza (PZ) Via Isca Degli Antichi n. 12 distante circa 2 km dal centro storico, nelle vicinanze di uffici pubblici, attività commerciali, studi professionali, ristoranti, negozi ecc. ove sono presenti tutte le opere per l'urbanizzazione di tipo primario idrico, elettrico, fognario e gas metano.

Il fabbricato è distribuito su n.6 livelli ad uso residenziale e commerciale accessibili dalla centralissima Via del Gallitello che s'immette alla Via Via Isca Degli Antichi.

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

L'appartamento in Potenza (PZ) Via Isca Degli Antichi n. 12 NCEU foglio 47 part. 2255 sub 34, dalla superficie commerciale di 148 mq si distribuisce su un unico livello è composto da una soggiorno/cucina con un balcone e una finestra, un disimpegno che immette a n.2 camere senza finestra, una camera con finestra e un bagno con finestra, completo di tutte le rifiniture interne in **buono stato di conservazione e manutenzione**, dotato dell'impianto idrico, fognario, gas metano, elettrico collegati alla rete pubblica.

La pavimentazione dell'alloggio è in parquet di legno ad eccezione del pavimento e delle pareti del bagno e della cucina rivestite con piastrelle ceramicate; le pareti sono tutte intonacate, le porte interne sono in legno verniciate e gli infissi esterni in legno con vetrocamera con tapparelle in PVC.

L'alloggio e il locale sopra descritti non era dotato dell'Attestato di Prestazione Energetica, ma è stato prodotto secondo le modalità previste e acquisito dai competenti uffici regionali in data 30/03/2025 CODICE IDENTIFICATIVO: 20250330-076063-25276VALIDO fino al 30/03/2035.

Catastalmente si evidenzia che lo stato dei luoghi del già menzionato cespite lotto unico alloggio in Potenza (PZ) NCEU foglio 47 part. 2255 sub 34, cat. A/2, è **conforme** rispetto alla planimetria catastale acquisita presso l'Agenzia delle Entrate di Potenza.

Urbanisticamente la costruzione ove insiste l'alloggio è stata realizzata con concessione edilizia n. 239, protocollo 17906-22859 del 19/03/1993 e successiva variante 01/08/1994 pratica n. 361 protocollo n. 17384.

Si evidenzia che è stata presentata sanatoria in data 08/07/2015 prot. 49808 per l'esecuzione dei lavori di cambio di destinazione d'uso da direzionale a residenziale.

Successivamente in data 17/04/2018 è stata rilasciata concessione edilizia in sanatoria n.47.

Riguardo alla verifica dell'esistenza della dichiarazione di agibilità, si precisa che anche se richiesto non è stata prodotta dall'ufficio competente del Comune di Potenza.

Lo stato dei luoghi **non è conforme** rispetto agli elaborati progettuali presentati per una diversa distribuzione degli spazi interni.

I costi per la regolarizzazione urbanistica sono stimabili per un importo di € 5.000.

Piena proprietà (quota 1/1)

PREZZO BASE € 173.160.



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 **11/02/2025 RG 2178 RP 1863** e risalendo, a ritroso, **al primo passaggio di proprietà trascritto in data antecedente di venti anni alla trascrizione del pignoramento**, (2014), si precisa che

Gli immobili pignorati sono pervenuti ai debitori **[redacted]** per i diritti spettanti per la quota di $\frac{1}{2}$ ciascuno della piena proprietà dell'immobile sito nel Comune di Potenza (PZ) Via Isca Degli Antichi n. 12 Scala A Piano 4 NCEU foglio 47 part. 2255 sub 34, Cat A/2 per atto di compravendita del notaio Di Lizia Antonio del 31/07/2002 Rep. 59406 e trascritto il 05/08/2002 ai numeri RG 14121 RP 11398 contro **[redacted]** con sede in POTENZA (PZ) (c.f. **[redacted]**)

QUESITO n. 6:

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

Urbanisticamente la costruzione ove insiste l'alloggio è stata realizzata con concessione edilizia n. 239, protocollo 17906-22859 del 19/03/1993 e successiva variante 01/08/1994 pratica n. 361 protocollo n. 17384.

Si evidenzia che è stata presentata sanatoria in data 08/07/2015 prot. 49808 per l'esecuzione dei lavori di cambio di destinazione d'uso da direzionale a residenziale.

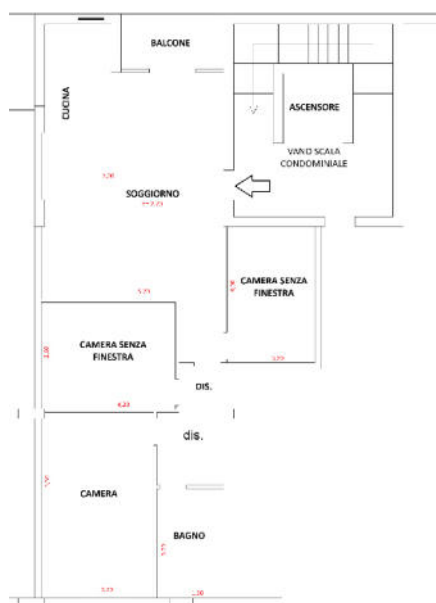
Successivamente in data 17/04/2018 è stata rilasciata concessione edilizia in sanatoria n.47.

Riguardo alla verifica dell'esistenza della dichiarazione di agibilità, si precisa che anche se richiesto non è stata prodotta dall'ufficio competente del Comune di Potenza.

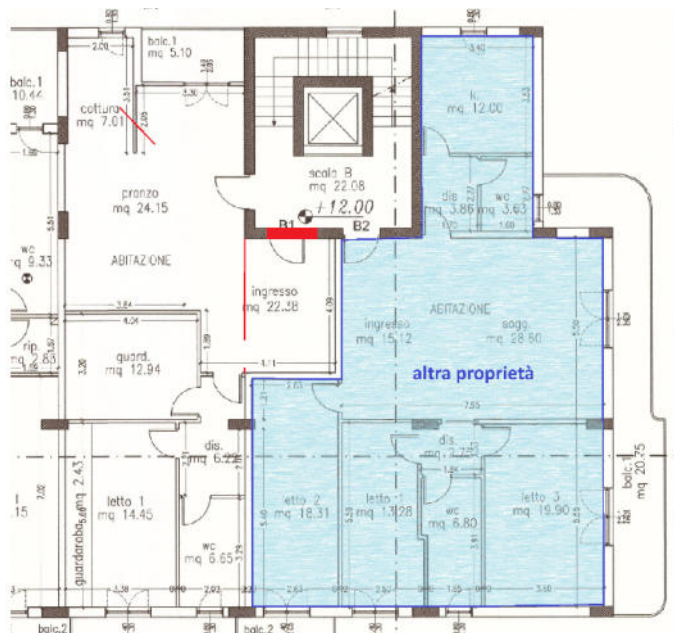
Lo stato dei luoghi **non è conforme** rispetto agli elaborati progettuali presentati per una diversa distribuzione degli spazi interni.

I costi per la regolarizzazione urbanistica sono stimabili per un importo di € 5.000.

Di seguito si riporta un raffronto delle difformità riscontrate:



Piantina stato di fatto



piantina sanatoria con evidenziato in rosso le difformità riscontrate

Geom. Muro Liliana

Via Giovanni Falcone, 9 - 85016 Pietragalla (PZ)

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



QUESITO N. 7:

indicare lo stato di possesso attuale dell'immobile.

Riguardo a quanto richiesto si precisa che in fase di sopralluogo è stato accertato che attualmente è occupato dai debitori **C. [REDACTED]** e la loro famiglia composta da due figli di cui uno fuori sede e l'altro minore.

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:

Sul cespite pignorato e stimato insiste la procedura n.14/2025 R.G.E scaturita dalla trascrizione del verbale di pignoramento immobili del **11/02/2025** RG 2178 **RP 1863** promossa dal creditore procedente AMCO - ASSET MANAGEMENT COMPANY SPA, (GIA' S.G.A. S.P.A.) con sede a Napoli (NA) (c.f. 05828330638), c. [REDACTED]

- 1) Non insiste **provvedimento giudiziale di assegnazione al coniuge.**
- 2) Dalla consultazione della documentazione acquisita presso i pubblici uffici comunali e regionali, emerge che non insistono sui cespiti provvedimenti impositivi di **vincoli storico, artistici;**
- 3) 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 dei debitori:

- 1) **Iscrizione Ipoteca Volontaria** derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario per atto del **Notaio DI LIZIA Antonio** del 05/09/2007 Rep. 82089/14853 iscritto il 07/09/2007 ai numeri Registro generale n. 20120 Registro particolare n. 5675 gravante sull'unità immobiliare in Potenza (PZ) NCEU foglio 47 part. 2255 sub 34 per un capitale di **€ 151.747,24** a favore di ANCAPULIA S.P.A. con Sede San Severo (FG) c.f.00148520711 contro [REDACTED]
[REDACTED]
P. [REDACTED]
- 2) **Costituzione di Fondo Patrimoniale** per atto del notaio BIANCHINI Francesco Repertorio 57530/8360 del 24/02/2012 Trascritto 06/03/2012 ai numeri Registro Particolare 3089 Registro Generale 3599 gravante sull'unità immobiliare in Potenza (PZ) NCEU foglio 47 part. 2255 sub 34 a favore e contro [REDACTED]
F. [REDACTED]
- 3) **Sentenza Dichiarativa di Fallimento** per atto giudiziario del Tribunale Rep. 99 del 19/02/2015 Trascritto il 29/01/2016 ai numeri Registro Particolare 1316 Registro Generale 1483 a favore massa dei creditori di [REDACTED]
[REDACTED]

Si evidenzia che nella **certificazione notarile sostitutiva** del 11/02/20257 del Notaio Vincenzo CALDERINI non viene indicata detta formalità pregiudizievole.

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



- 4) **Ipoteca Riscossione derivante da Ruolo** Rep. 1206/9217 del 14/09/2017 iscritto il 14/09/2017 ai numeri Registro Particolare 1364 Registro Generale 16864 gravante sull'unità immobiliare in Potenza (PZ) NCEU foglio 47 part. 2255 sub 34 per un capitale di € 37.285,10 a favore AGENZIA DELLE ENTRATE-RISCOSSIONE sede ROMA (RM) c.f.13756881002 e contro [REDACTED]
[REDACTED]
- 5) **Ipoteca Riscossione derivante da Ruolo** Rep. 1207/9217 del 14/09/2017 iscritto il 14/09/2017 ai numeri Registro Particolare 1367 Registro Generale 16867 gravante sull'unità immobiliare in Potenza (PZ) NCEU foglio 47 part. 2255 sub 34 per un capitale di € 21.016,69 a favore AGENZIA DELLE ENTRATE-RISCOSSIONE sede ROMA (RM) c.f.13756881002 e contro [REDACTED]
[REDACTED]
- 6) **Atto di verbale di pignoramento** immobili della Corte di Appello Potenza Rep. 109 del 24/01/2025 trascritto il 11/02/2025 ai numeri Registro Particolare 1863 Registro Generale 2178 gravante sull'unità immobiliare in Potenza (PZ) NCEU foglio 47 part. 2255 sub 34 a favore AMCO - ASSET MANAGEMENT COMPANY S.P.A. sede Napoli (NA) (05828330638) c. [REDACTED]
[REDACTED]

1) Difformità urbanistico-edilizie:

Urbanisticamente la costruzione ove insiste l'alloggio è stata realizzata con concessione edilizia n. 239, protocollo 17906-22859 del 19/03/1993 e successiva variante 01/08/1994 pratica n. 361 protocollo n. 17384.

Si evidenzia che è stata presentata sanatoria in data 08/07/2015 prot. 49808 per l'esecuzione dei lavori di cambio di destinazione d'uso da direzionale a residenziale.

Successivamente in data 17/04/2018 è stata rilasciata concessione edilizia in sanatoria n.47.

Riguardo alla verifica dell'esistenza della dichiarazione di agibilità, si precisa che anche se richiesto non è stata prodotta dall'ufficio competente del Comune di Potenza.

Lo stato dei luoghi non è conforme rispetto agli elaborati progettuali presentati per una diversa distribuzione degli spazi interni.

I costi per la regolarizzazione urbanistica sono stimabili per un importo di € 5.000..

2) Difformità Catastali:

Catastalmente si evidenzia che lo stato dei luoghi del già menzionato cespite lotto unico alloggio in Potenza (PZ) NCEU foglio 47 part. 2255 sub 34, cat. A/2, è **conforme** rispetto alla planimetria catastale acquisita presso l'Agenzia delle Entrate di Potenza.

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 26/03/2025 protocollo n. 0071728, si precisa che il suolo ove insiste il bene pignorato C.F. foglio 47 part. 2255 in Potenza (PZ) è da ritenersi *estraneo* al Demanio Civico Comunale.

(Vedasi allegato 9- 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 il bene acquisito alla massa attiva del fallimento NON è gravato da censo, livello o uso civico (estranei 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 che sussiste amministratore di condominio, attualmente rappresentato dalla dott.ssa Maria Grazia ACAMPORA, con sede in Via Anzio n.27, CAP 85100, Potenza, con indirizzo PEC: mariagrazia.acampora@pec.basilicata.it

In merito si specifica che con comunicazione del 08/04/2025 la dott.ssa Maria Grazia ACAMPORA comunicava le spese di gestione per l'alloggio oggetto di causa.

In detta comunicazione la stessa amministratrice evidenziava che le spese ad oggi maturate sull'unità immobiliare di proprietà dei coniugi [REDACTED] l'alloggio in Potenza foglio 47 part. 2255 sub 34 per le spese afferenti alla gestione di ordinaria e straordinaria manutenzione ammontano ad **€ 5.114,72**, ovvero costituito dalla sommatoria della quota a debito per gestione/attività ordinaria a rendiconto per l'anno 2024 a bilancio preventivo 2025 e spese personali di € 4.197,35 e della quota a debito per gestione/attività straordinaria deliberate è di € 916,92.

Ad oggi non vi sono procedimenti giudiziari in corso relativi al cespite pignorato per le somme non versate.

Si specifica, altresì, che attualmente sono state deliberate in data 11/02/2025 delle attività tecniche per dei lavori condominiali per il rifacimento del manto di copertura del piazzale.

La stima dei costi da sostenere, con redazione di apposito computo metrico, nonché le modalità e le tempistiche di esecuzione dei lavori da eseguire verranno redatte dal geom. LISI Vincenzo.

(vedasi allegato 13- Documentazione Amministratore condominiale)



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 ovvero pari a **148 mq** più adeguatamente rappresentato come da seguente tabella di calcolo:

tabella di calcolo:

Descrizione cespiti POTENZA(PZ) Via Isca Degli Antichi n. 12 Scala A Piano 4 NCEU foglio 47 part. 2255 sub 34, Cat A/2		Superficie Lorda mq	Coefficiente di Ponderazione	Superficie Commerciale mq
Lotto Unico	alloggio	146,49	100%	146
	balconi	5,10	25%	1
	Totale lotto unico			148

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

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

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

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

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 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 Potenza (PZ) il più probabile valore unitario di mercato individuato per un importo di **€ 1.300,00**.

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

$$\text{VALORE DI MERCATO DEL BENE} = \text{superficie commerciale (mq)} \times \text{prezzo unitario (€/mq)}$$
$$148 \text{ mq} \times \text{€ } 1.300 = \text{€ } 192.400$$

Sulla scorta del valore di mercato di **€ 192.400** 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 =

$$\text{Valore di mercato della piena proprietà bene staggito} - (\text{valore di mercato del bene staggito} \times 10\%) =$$
$$\text{€ } 192.400 - (10\%) = \text{€ } 192.400 - \text{€ } 19.240 = \text{€ } 173.160$$

In conclusione, il Valore Base d'Asta della piena proprietà del cespite pignorato è di **€ 173.160**.

Per individuare il valore dell'indennità di occupazione dell'alloggio oggetto nella presente stima, si è proceduto secondo un criterio di stima sintetica che deriva da un sistema di stima comparativo; ovvero una volta esaminato il bene da stimare lo si confronta con altri beni simili ubicati nella stessa zona tenendo, ovviamente, in debito conto dello stato di vetustà delle stesse, dello stato di manutenzione e di tutti quei fattori intrinseci ed estrinseci che fanno lievitare o decrescere gli stessi prendendo come riferimento i prezzi dei canoni medi con i quali normalmente sono contratti immobiliari simili.

Dall'analisi delle quotazioni dei canoni medi, secondo i criteri sopra esposti, è emerso che il canone equo e giusto per il cespite pignorato in Potenza (PZ) Via Isca Degli Antichi n. 12 Scala A Piano 4 NCEU foglio 47 part. 2255 sub 34, Cat A/2, è da determinarsi applicando il prezzo di **€ 4,00** a mq; quindi, moltiplicando la superficie commerciale del bene per il prezzo unitario mese si ottiene che il giusto valore dell'indennità di occupazione. (Vedasi allegato elementi di riscontro)

$$\text{INDENNITÀ DI OCCUPAZIONE} = \text{superficie commerciale (mq)} \times \text{prezzo unitario mese (€/mq)}$$
$$148 \text{ mq} \times \text{€ } 4,00 = \text{€ } 592/\text{mese}$$

La QUOTA spettante per l'indennità di occupazione, pari a 1/1 della quota pignorata, del cespite stimato è di **€ 592/mese al mese**.



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 del cespite in Potenza (PZ) Via Isca Degli Antichi n. 12 Scala A Piano 4 NCEU foglio 47 part. 2255 sub 34, Cat A/2.

QUESITO n. 14:

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

Dalla certificazione dello stato civile del Comune di Potenza emerge che i debitori:

-
-

si sono uniti in matrimonio il 0

A margine del certificato rilasciato in data 28/02/2025 emerge che con atto in data 05/12/2011 a rogito del notaio Francesco BIANCHINI del distretto notarile di POTENZA-LAGONEGRO-MELFI gli sposi

hanno SCELTO IL REGIME DELLA SEPARAZIONE DEI BENI.

Con atto in data 24-02-2012 a rogito del notaio Francesco BIANCHINI del distretto notarile di POTENZA-LAGONEGRO-MELFI i coniugi hanno costituito un fondo patrimoniale.

A in Via Isca Degli Antichi, 12 P. IV, mentre
Via Isca Degli Antichi, 12 P. IV.

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), 09/04/2025

Il C.T.U.

– Liliana Muro –

