



N. 105/2011

AUTORITA' GIUDIZIARIA

UDIENZA 01/10/2025

TRIBUNALE DI POTENZA SEZIONE CIVILE

UFFICIO ESECUZIONE IMMOBILIARE

Giudice designato: dott.ssa ALBORINO ANGELA

Debitore: [REDACTED]

Difensore del Debitore: [REDACTED]

Creditore procedente: [REDACTED]

Difensore creditore procedente: [REDACTED]

Custode Giudiziario: AVV. MANCUSI Carmelo

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

Indice degli atti depositati:

- Relazione -Tecnica d'Ufficio;
- Allegato 1 -Stampe Fotografiche;
- Allegato 2 -Mappe e Planimetrie Catastali;
- Allegato 3 -Rilievi Metrici con stato di fatto;
- Allegato 4 -Ispezioni Ipotecarie;
- Allegato 5 -Visure Storiche;
- Allegato 6 -Documentazione Atto di Provenienza;
- Allegato 7 -Documentazione Ufficio Anagrafe;
- Allegato 8 -Documentazione Ufficio Tecnico;
- Allegato 9 -Documentazione Usi Civici;
- Allegato 10 -Elementi di Riscontro;
- Allegato 11 -Verbali di Sopralluogo;
- Allegato 12 -Nomina e Quesiti del G.E.;
- Allegato 13 - Spese Documentate;
- Allegato 14 - Parcella Professionale.

IL Perito Estimatore
- Geom. MURO Liliana -

Geom. Muro Liliana

Via Giovanni Falcone n.9

85016 Pietragalla (PZ)

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



CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

Procedura N. 105/2011

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. 105/2011 RGE promossa da

[REDACTED]

* * *

Con provvedimento del 05/03/2025, la sottoscritta geom. MURO Liliana, iscritta all'Albo dei Consulenti Tecnici presso Tribunale di Potenza al n.20, è stata nominata esperto stimatore con disposizione al fine di svolgere una relazione in merito ai quesiti formulati con verbale di accettazione incarico e giuramento del 07/03/2025.

Con atto notificato il **03/06/2011**, da cui è scaturita la procedura esecutiva **N. 105/2011**, trascritta il **23/06/2011** RG 8989 RP 6923 promossa dal creditore procedente [REDACTED]

[REDACTED] sono stati pignorati i seguenti beni immobili di proprietà

- [REDACTED]

*Piena Proprietà (quota 1/1) dell'appartamento in **Potenza (PZ)** Via Parigi n. 42 Lotto 11 Scala B Interno 6 Piano 2 - 5 NCEU foglio 46 part 2379 sub 47*

Acquisita la documentazione ipo-catastale depositata agli atti del procedimento in esecuzione dell'incarico ricevuto, veniva fissato in data **25/03/2025** un sopralluogo previo avviso con PEC e raccomandata AR del 14/03/2025, al fine di eseguire una ricognizione generale del bene indicato nell'atto di pignoramento ubicati nel Comune in **Potenza (PZ)** VIA PARIGI n. 42 NCEU foglio 46 part 2379 sub 47.

All'incontro fissato in data 14/03/2025 intervenivano, il custode giudiziario avv. MANCUSI Carmelo e l'esecutato [REDACTED] il quale chiedeva di differire il sopralluogo ad altra data.

In data 17/04/2025 alla presenza del custode giudiziario avv. MANCUSI Carmelo e dell'esecutato [REDACTED] veniva consentito l'accesso al cespite pignorato.

Dall'accesso eseguito veniva effettuato un accurato rilievo metrico e fotografico dell'immobile pignorato ubicati in Potenza (PZ) Via Parigi n. 42 Scala B Interno 6 Piano 2 - 5 NCEU foglio 46 part 2379 sub 47.

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.

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



Tutto ciò premesso, si espone e si determina quanto appresso.

Per comodità di esposizione la presente relazione è stata suddivisa in 14 capitoli come meglio specificati da seguente schema:

Quesiti	Descrizione	da pag.	a pag.
Verifiche al controllo preliminare	Verificare la completezza della documentazione depositata ex art. 567 c.p.c.	3	3
Quesito n. 1	Identificazione dei diritti reali dei beni oggetto di stima e formazione dei lotti di vendita	4	4
Quesito n. 2	Elencare ed individuare i beni componenti ciascun lotto e procedere alla descrizione materiale di ciascun lotto	5	7
Quesito n. 3	Identificazione catastale dei beni pignorati	8	8
Quesito n. 4	Predisposizione di schema sintetico-descrittivo del lotto	9	9
Quesito n. 5	Ricostruzione dei passaggi di proprietà in relazione al bene pignorato.	10	10
Quesito n. 6	Verifica della regolarità dei pignorati sotto il profilo edilizio ed urbanistico.	10	10
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	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 utili 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. 105/2011, il creditore procedente ha optato per il deposito della **certificazione notarile sostitutiva** del 04/11/2011 del

Dalla relazione notarile emerge che il cespite pignorato risulta pervenuto al debitore

- Per atto di compravendita del Notaio [REDACTED] trascritto il [REDACTED] contro la società [REDACTED] a favore di [REDACTED] per il diritto della piena proprietà (1/1) dell'appartamento in Potenza (PZ) Via Parigi n. 42 Scala B NCEU foglio 46 part 2379 sub 47.
- In precedenza, la società [REDACTED] era proprietaria dell'immobile pignorato per averlo realizzato sul terreno acquistato con atti di compravendita del 23/21/1988, 11/07/1989, e del 23/09/1989 tutti rogati dal Notaio [REDACTED] quindi tutti titoli anteriori al ventennio precedente all'atto di pignoramento.

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

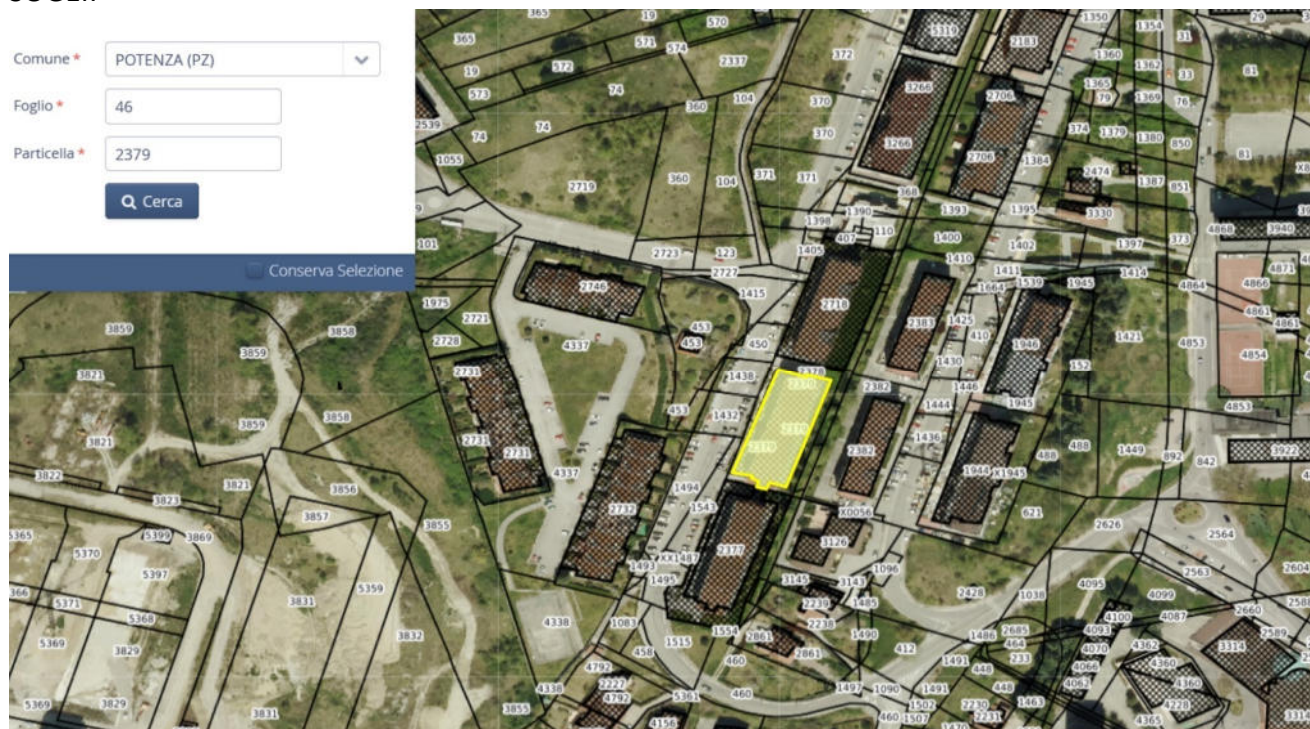
- Dall'esame della certificazione per il cespite pignorato **si risale a titoli trascritti in data anteriore al ventennio** rispetto alla trascrizione del pignoramento.
- In secondo luogo, si precisa che i dati catastali attuali e storici dell'immobile pignorato **sono indicati** nella certificazione del [REDACTED].
- In terzo luogo, il creditore procedente **non ha depositato l'estratto di matrimonio** dell'esecutato, precisando che la scrivente ha proceduto nell'acquisire tutta la documentazione mancante e allegata alla presente relazione.



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

I diritti reali indicati nell'atto di pignoramento corrispondono a quello in titolarità del debitore in forza degli atti d'acquisto trascritto in suo favore.

All'uopo si riporta l'esatta individuazione del bene oggetto di pignoramento con la **sovrapposizione delle orto-foto** con la mappa catastale in **Potenza (PZ) Via Parigi foglio 46 part 2379** elaborata dalla SOGEI:



In ordine al primo profilo (diritti reali pignorati), si precisa che il diritto reale indicato nell'atto di pignoramento della procedura esecutiva N. 105/2011, trascritta il 23/06/2011 RG 8989 RP 6923 corrisponde a quello in titolarità dell'esecutato in forza dell'atto d'acquisto trascritto in suo 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 del cespite sopra descritto, lo stesso viene individuato in **UNICO LOTTO** 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 Parigi n. 42 Lotto 11 Scala B Interno 6 Piano 2**, con soffitta di pertinenza al piano 5, censite **NCEU foglio 46 part 2379 sub 47**, cat. A/2, classe 8, Consist. 6,5 vani, Superficie Catastale 136 mq escluse le aree scoperte 133 mq, Rendita € 772,10, confinante con vano scale condominiale, con proprietà [REDACTED] [REDACTED], 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 Parigi n. 42 Lotto 11 Scala B Interno 6 Piano 2, con soffitta di pertinenza al piano 5, censite al **NCEU foglio 46 part 2379 sub 47**, Categoria A/2, classe 8, Consistenza 6,5 vani, Superficie Catastale 136 mq escluse le aree scoperte 133 mq, Rendita € 772,10.

L'alloggio è posto nell'area residenziale del capoluogo lucano, nelle vicinanze di uffici pubblici, studi professionali, scuole, ristoranti e negozi, servita da servizi di quartiere e extra quartiere.

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

L'alloggio al piano 2° fa parte di un fabbricato ad uso residenziale distribuito su n.6 livelli fuori terra che affacciano direttamente in Via Parigi e un piano seminterrato con i locali garage.

Al piano terra sono disposti i locali commerciali, mentre ai restanti piani sono disposti gli alloggi con balconi aggettanti.

Gli alloggi e i locali commerciali sono raggiungibili da un porticato che s'immette alla strada pubblica.



L'appartamento pignorato posto al 2° piano è accessibile da una scala interna ad uso condominiale munita di ascensore, con porta a destra salendo le scale. Il vano scala è completo di tutte le rifiniture interne con pareti intonacate e imbiancate, il pavimento e le rampe di scala sono rivestite con lastre di marmo con munito di corrimano, mentre le finestre e il portone d'ingresso sono in alluminio.



Geom. Muro Liliana

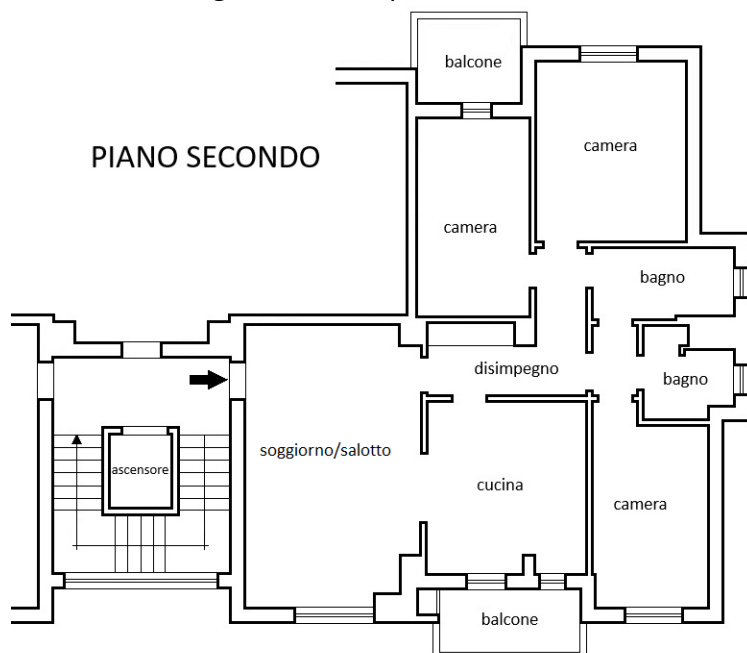
Via Giovanni Falcone, 9 - 85016 Pietragalla (PZ)

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



L'alloggio al piano secondo in Potenza (PZ) Via Parigi n. 42 Scala B Interno 6, censito al NCEU foglio 46 part 2379 sub 47 è composto da un soggiorno/salotto che immette a una cucina e un disimpegno che immette a n.3 camere e n.2 bagni, completo di tutte le rifiniture interne in **ottimo stato di conservazione e manutenzione**, dotato dell'impianto idrico, fognario ed elettrico collegati alla rete pubblica.

L'impianto di riscaldamento, autonomo, viene assicurato da radiatori a parete e una caldaia a gas metano collegata alla rete pubblica.



piantina alloggio

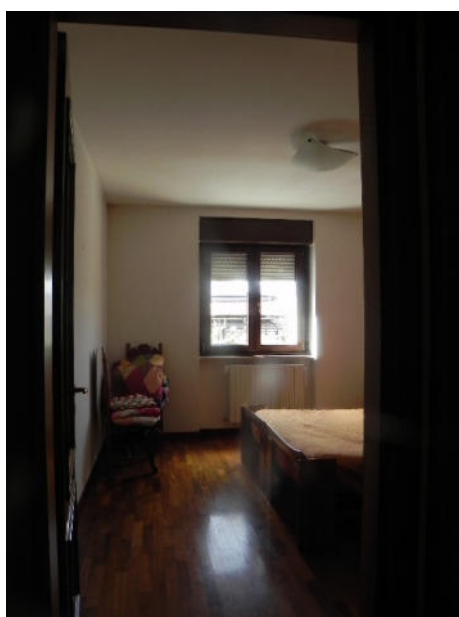


soggiorno/salotto

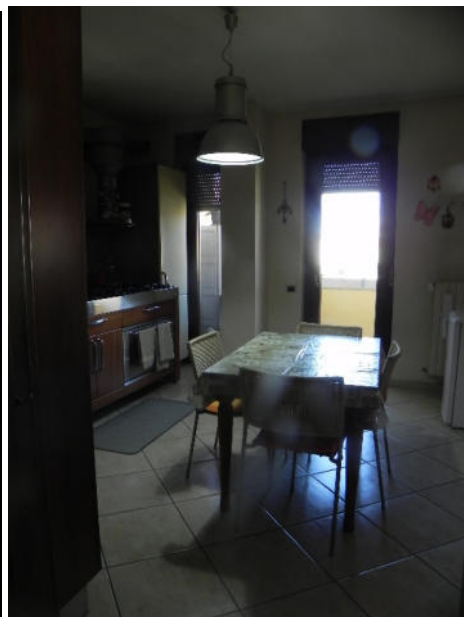
La pavimentazione dell'appartamento è in parquet di legno ad eccezione della cucina e dei bagni rivestiti con mattoni in gres porcellanato, mentre le pareti in piastrelle ceramicate.

Le pareti delle camere e del salotto sono tutte intonacate e tinteggiate.

Le porte interne sono in legno e gli infissi esterni in alluminio a taglio termico di colore marrone con vetrocamera e tapparelle in PVC.



camera



cucina



bagno

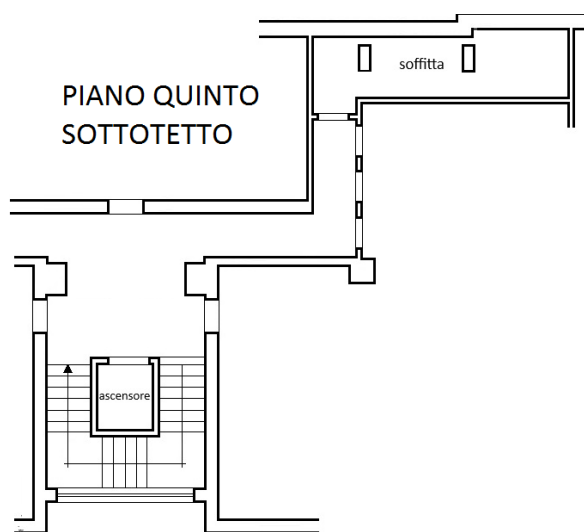
Geom. Muro Liliana

Via Giovanni Falcone, 9 - 85016 Pietragalla (PZ)

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



La soffitta al piano quinto, di pertinenza dell'appartamento in Potenza censito al NCEU foglio 46 part 2379 sub 47, è raggiungibile dalla stessa scala condominiale, percorrendo il corridoio a destra, proseguendo lungo i corridoi sinistra con porta frontale.



piantina locale soffitta



locale soffitta

La pavimentazione del locale soffitta è in gres porcellanato, mentre le pareti sono intonacate e imbiancate, con una finestra lucernaio che consente di illuminare il sottotetto.

Il locale soffitta è privo dell'impianto idrico, fognario ed elettrico, si presenta in **buono stato di conservazione e manutenzione**.



piano quinto



corridoio a destra



corridoio a sinistra porta frontale

L'appartamento in Potenza (PZ) Via Parigi n. 42 censito al NCEU foglio 46 part 2379 sub 47 è dotato di APE redatto a seguito della CILA-S Super Bonus n.104767 finalizzato al miglioramento dell'efficiamento energetico con il superamento di due classi energetiche. (Ecobonus 110%)

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 Parigi n. 42 Lotto 11 Scala B Interno 6 Piano 2, con soffitta di pertinenza al piano 5, censite al **NCEU foglio 46 part 2379 sub 47**, Categoria A/2, classe 8, Consistenza 6,5 vani, Superficie Catastale 136 mq escluse le aree scoperte 133 mq, Rendita € 772,10.

In merito alla storia catastale dell'unità immobiliari pignorata veniva così censite per costituzione del 14/11/1995 in atti dal 15/11/1995 (n. A03818.2/1995)

L'unità immobiliare NCT foglio 46 part 2379 veniva generata con FRAZIONAMENTO del 10/08/1995 in atti dal 10/08/1995 (n. 3020.2/1995) dalla particella1433.

L'unità immobiliare NCT foglio 46 part 1433 veniva generata con VARIAZIONE GEOMETRICA del 10/08/1995 in atti dal 10/08/1995 (n. 3020.1/1995) dalle particelle 409, 459, 1089, 1427, 1439, 1483, 1489, 1516, 1542.

Tutte originate dalla nativa particella 151 soppressa con FRAZIONAMENTO del 24/05/1988 in atti dal 21/03/1992 (n.502.112/1988).



mappa d'impianto



mappa attuale

Si evidenzia che lo stato dei luoghi del cespite in Potenza (PZ) NCEU foglio 46 part 2379 sub 47 (alloggio e locale soffitta), 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.

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

LOTTO UNICO:

Piena Proprietà (quota 1/1) dell'appartamento in **Potenza (PZ)** Via Parigi n. 42 Lotto 11 Scala B Interno 6 Piano 2, con soffitta di pertinenza al piano 5, censite al **NCEU foglio 46 part 2379 sub 47**, Categoria A/2, classe 8, Consistenza 6,5 vani, Superficie Catastale 136 mq escluse le aree scoperte 133 mq, Rendita € 772,10.

L'alloggio è posto nell'area residenziale del capoluogo lucano, nelle vicinanze di uffici pubblici, studi professionali, scuole, ristoranti e negozi, servita da servizi di quartiere e extra quartiere.

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

L'alloggio pignorato fa parte di un fabbricato ad uso residenziale distribuito su n.6 livelli fuori terra che affacciano direttamente in Via Parigi e un piano seminterrato con i locali garage.

Al piano terra sono disposti i locali commerciali, mentre ai restanti piani sono disposti gli alloggi con balconi aggettanti, raggiungibili da un porticato che s'immette alla strada pubblica.

L'appartamento pignorato è posto al 2° piano, accessibile da una scala interno ad uso condominiale munita di ascensore, con porta a destra salendo le scale.

L'alloggio al piano secondo in Potenza (PZ) Via Parigi n. 42 Scala B Interno 6, censito al NCEU foglio 46 part 2379 sub 47 è composto da un soggiorno/salotto che immette a una cucina e un disimpegno che immette a n.3 camere e n.2 bagni, completo di tutte le rifiniture interne in **ottimo stato di conservazione e manutenzione**, dotato dell'impianto idrico, fognario ed elettrico sono collegati alla rete pubblica. L'impianto di riscaldamento autonomo viene assicurato da radiatori a parete e una caldaia a gas metano collegata alla rete pubblica. La pavimentazione dell'appartamento è in parquet di legno ad eccezione della cucina e dei bagni rivestiti con mattoni in gres porcellanato, mentre le pareti in piastrelle ceramicate. Le pareti delle camere e del salotto sono tutte intonacate e tinteggiate. Le porte interne sono in legno e gli infissi esterni in alluminio a taglio termico di colore marrone con vetrocamera e tapparelle in PVC.

La soffitta al piano quinto, di pertinenza dell'appartamento, è raggiungibile dalla stessa scala condominiale, percorrendo il corridoio a destra, proseguendo lungo il corridoio sinistra con porta frontale. La pavimentazione del locale soffitta è in gres porcellanato, mentre le pareti sono intonacate e imbiancate, con una finestra lucernaio che consente di illuminare il sottotetto. Il locale è privo dell'impianto idrico, fognario ed elettrico, si presenta in **buono stato di conservazione e manutenzione**.

La costruzione ove insiste l'alloggio e il locale soffitta è stato edificato in virtù di concessione edilizia n.16400/1993 protocollo generale 213/1993 del 17/02/1993 e successiva variante in corso d'opera n.163 pratica 163 del 20/02/1996 entrambe rilasciate dal sindaco del Comune di Potenza.

In data 25/11/2022 per il fabbricato in Potenza Via Parigi n.42, veniva depositata CILA-S Super Bonus n.104767 finalizzato al miglioramento dell'efficientamento energetico con il superamento di due classi energetiche. (Ecobonus 110%) I lavori hanno riguardato la coibentazione termica a cappotto, pannelli fotovoltaici con accumulo che alimentano il contatore condominiale, sostituzione caldaie a condensazione ed infissi esterni, senza variazione della sagoma dell'edificio. I lavori sono iniziati il 25/11/2022 e terminati il 22/11/2024

Riguardo alla verifica dell'esistenza della dichiarazione di agibilità, si precisa che veniva rilasciata dal Sindaco del Comune di Potenza "autorizzazione di Abitabilità" in data 15/05/1996 n.4441.

Piena proprietà (quota 1/1)

PREZZO BASE € 224.743

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. 5:

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

Riguardo alla ricostruzione di **tutti i passaggi di proprietà**, intervenuti dalla data di trascrizione del 23/06/2011 e risalendo, a ritroso, **al primo passaggio di proprietà trascritto in data antecedente di venti anni alla trascrizione del pignoramento**, (1991), si precisa che il cespite pignorato in **Potenza (PZ)** Via Parigi n. 42 Lotto 11 Scala B Interno 6 Piano 2, con soffitta di pertinenza al piano 5, censite al **NCEU foglio 46 part 2379 sub 47** è pervenuto per la piena proprietà (**quota 1/1**) a favore dell'esecutato [REDACTED] per atto di compravendita [REDACTED] contro [REDACTED].

In precedenza, [REDACTED] era proprietaria dell'immobile pignorato per averlo realizzato sul terreno acquistato con atti di compravendita del 23/21/1988, 11/07/1989, e del 23/09/1989 tutti rogati dal [REDACTED] da Potenza, quindi tutti titoli anteriori al ventennio precedente all'atto di pignoramento.

QUESITO n. 6:

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

La costruzione ove insiste l'alloggio in **Potenza (PZ)** Via Parigi n. 42 Lotto 11 Scala B Interno 6 Piano 2, con soffitta di pertinenza al piano 5, censiti al **NCEU foglio 46 part 2379 sub 47** è stato edificato in virtù di concessione edilizia n.16400/1993 protocollo generale 213/1993 del 17/02/1993 e successiva variante in corso d'opera n.163 pratica 163 del 20/02/1996 entrambe rilasciate dal sindaco del Comune di Potenza.

In data 25/11/2022 per il fabbricato in Potenza Via Parigi n.42, veniva depositata CILA-S Super Bonus n.104767 finalizzato al miglioramento dell'efficientamento energetico con il superamento di due classi energetiche. (Ecobonus 110%) I lavori hanno riguardato la coibentazione termica a cappotto, pannelli fotovoltaici con accumulo che alimentano il contatore condominiale, sostituzione caldaie a condensazione ed infissi esterni, senza variazione della sagoma dell'edificio. I lavori sono iniziati il 25/11/2022 e terminati il 22/11/2024

Riguardo alla verifica dell'esistenza della dichiarazione di agibilità, si precisa che veniva rilasciata dal Sindaco del Comune di Potenza "autorizzazione di Abitabilità" in data 15/05/1996 n.4441.

Si evidenzia che lo stato dei luoghi del cespite in Potenza (PZ) Via Parigi n. 42 censito al NCEU foglio 46 part 2379 sub 47 è **conforme** rispetto agli elaborati grafici depositati presso il Comune di Potenza.

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 il cespite pignorato in **Potenza (PZ)** censite al **NCEU foglio 46 part 2379 sub 47** attualmente è occupato [REDACTED]

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

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

- Sui cespiti pignorati e stimati insiste la procedura n105/2011 R.G.E scaturita dalla trascrizione del verbale di pignoramento immobili trascritto il **23/06/2011** RG 8989 **RP 6923** promossa dal creditore procedente [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 del debitore

- 1) Iscrizione I oteca Volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario per Notaio [REDACTED] - Registro Particolare Registro Generale gravante sull'unità immobiliare in Potenza (PZ) NCEU foglio 46 part 2379 sub 47 per un capitale di £494.000,00 a favore [REDACTED]
- 2) Iscrizione Ipoteca Volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario per Notaio [REDACTED] - Registro Particolare Registro Generale gravante sull'unità immobiliare in Potenza (PZ) NCEU foglio 46 part un capitale di £160.000.000 [REDACTED]
- 3) Trascrizione atto di pignoramento Immobiliare del Tribunale di Potenza del 01/06/2011 Rep 1065 trascritto il **23/06/2011** Registro Particolare 6923 Registro Generale 8989 [REDACTED] (vedasi allegato Ispezioni Ipotecarie)

Difformità urbanistico-edilizie:

Lo stato dei luoghi del cespite in Potenza (PZ) Via Parigi n. 42 censito al NCEU foglio 46 part 2379 sub 47 è **conforme** rispetto agli elaborati grafici depositati presso il Comune di Potenza.
(vedasi allegato- Documentazione Ufficio Tecnico)

Difformità Catastali:

Lo stato dei luoghi del già menzionato cespite (alloggio e locale soffitta), è **conforme** rispetto alla planimetria catastale acquisita presso l'Agenzia delle Entrate di Potenza.
(vedasi allegato- Mappa e planimetria catastale)

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. 9:

verificare se i beni pignorati ricadano su suolo demaniale.

Dalla verifica della documentazione acquisita dagli uffici competenti della Regione Basilicata in data 08/04/2025 prot.0086792, si precisa che il suolo ove insiste il bene pignorato in Potenza foglio 46 part. 2379 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 pignorato in Potenza foglio 46 part. 2379 è da ritenersi tutti 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 cesiti pignorati sussiste amministratore di condominio attualmente rappresentato 

- 2) La rata condominiale è di circa €200 mensili;
- 3) Negli ultimi due anni sono maturate e scadute circa €2.000, 00 di rate condominiali non pagate, ma che l'esecutato ha precisato a verbale che è stato attivato un piano di rientro.
(vedasi verbali di sopralluogo)



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 adeguatamente rappresentato come da seguente tabella di:

tabella di calcolo superficie commerciale alloggio:

	Descrizione cespiti in Potenza (PZ) NCEU foglio 46 part 2379 sub 47	Superficie Lorda mq	Coefficiente di Ponderazione	Superficie Commerciale mq
Lotto	ALLOGGIO	132	100%	132
	BALCONI	11	25%	3
	SOFFITTA	18	20%	4
	Totale lotto unico			139

In conclusione, la superficie commerciale per i cespiti LOTTO UNICO in Potenza (PZ) Via Parigi n. 42 Lotto 11 Scala B Interno 6 Piano 2 - 5 NCEU foglio 46 part 2379 sub 47 viene calcolato per un complessivo di **128 mq.**

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

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

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

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

Questo metodo utilizza come parametri di riferimento le informazioni ricavabili dall'analisi dei prezzi ricavabili nella Banca Dati delle Quotazioni Immobiliari dell'Osservatorio del mercato Immobiliare



dell’Agenzia del Territorio (OMI), che viene determinato con sondaggio trimestrale, realizzato in collaborazione con Banca d’Italia e Tecnoborsa, nonché dalle transazioni comparabili per tipologia, localizzazione e funzione acquisite tramite interviste alle agenzie Immobiliari presenti sul territorio, ed anche dei valori contenuti nella tabella della commissione Provinciale per la determinazione dell’indennità di espropriazione e del valore agricolo medio dei terreni colline del Vulture.

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 gli immobili oggetto della perizia estimativa ubicati in Ripacandida (PZ) il più probabile valore unitario di mercato individuato per un importo di **€1.800**.

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

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

più adeguatamente rappresentato come da seguente tabella di calcolo:

tabella di calcolo valore commerciale alloggio:

Descrizione cespiti in Potenza (PZ) NCEU foglio 46 part 2379 sub 47		Superficie Lorda mq	Coefficiente di Ponderazione	Superficie Commerciale mq	Valore €/mq	Valore di Mercato €
Lotto	ALLOGGIO	132	100%	132		
	BALCONI	11	25%	3		
	SOFFITTA	18	20%	4		
Totale lotto unico				139		

In conclusione, il Valore di mercato della piena proprietà dei cespiti LOTTO UNICO in Potenza (PZ) Via Parigi n. 42 Lotto 11 Scala B Interno 6 Piano 2 - 5 NCEU foglio 46 part 2379 sub 47, viene calcolato per un importo di **€ 249.714**.

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.

VALORE BASE D’ASTA DEL BENE STAGGITO =

$$\text{Valore di mercato del bene} - (\text{valore di mercato del bene} \times 10\%) =$$

In conclusione, il Valore di mercato del prezzo base d’Asta della piena proprietà dei cespiti del LOTTO UNICO in Potenza (PZ) Via Parigi n. 42 Lotto 11 Scala B Interno 6 Piano 2 - 5 NCEU foglio 46 part 2379 sub 47, viene computato per un importo di **€ 224.743**.



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.

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 (PZ) emerge che l'esecutato:

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

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), 20/06/2025

Il Perito Estimatore
– Liliana Muro –

