

Geom. Antonino LORUSSO
Via L. Braille, 4 – 85100 Potenza
Tel/Fax: 0971.47.02.56 - Cell. 335.72.56.146
antoninolorusso@yahoo.it - antonino.lorusso@geopec.it

TRIBUNALE DI POTENZA

SEZIONE CIVILE

PROCEDIMENTO DI LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE: N. 17/2025

GIUDICE DELEGATO: DOTT. DAVIDE VISCONTI

CURATORE: AVV. EMILIO ANCAROLA

DEBITORE: [REDACTED]

C.T.U.: GEOM. ANTONINO LORUSSO

PERIZIA DI STIMA

Il sottoscritto Geom. Antonino LORUSSO iscritto al Collegio dei Geometri della Provincia di Potenza con il n. 1857 e all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Potenza al n.1459, con studio in Potenza Via Louis Braille n. 4, in adempimento all'incarico conferito dal Curatore della procedura di liquidazione giudiziale in epigrafe (**Allegato 1**), e previa autorizzazione del Giudice Delegato, ha redatto la seguente perizia di stima riferita al bene sotto indicato, ai fine della sua liquidazione nell'ambito della procedura concorsuale.

Il presente elaborato è stato redatto in piena autonomia di giudizio, con criteri di imparzialità, indipendenza e diligenza professionale.

«<< ... >>>»

1. OGGETTO DELLA STIMA

Oggetto della presente perizia sono i seguenti beni:

1. **Unità immobiliare** censita nel Catasto Fabbricati del Comune di Avigliano (PZ), al foglio 87, particella 1038, subalterno 2;

2. Beni mobili presenti nell'unità immobiliare:

- Televisore Samsung;
- Letto matrimoniale;
- Tavolo da pranzo;
- Mobile soggiorno;
- Arredi cucina;
- Lavatrice Samsung;
- Lavasciuga Whirlpool;
- Forno Whirlpool;
- Ferro da stiro Imetec.

<<< ... >>>

2. DOCUMENTAZIONE ESAMINATA

Ai fini della redazione della presente perizia, lo scrivente ha proceduto all'esame della seguente documentazione:

- Visura catastale storica ed aggiornata all'attualità;
- Estratto di mappa catastale;
- Titolo di provenienza dell'unità immobiliare oggetto di stima;
- Documentazione relativa alle autorizzazioni edilizie riferite all'u.i.
- Verbale di inventario della procedura;
- Documentazione fotografica acquisita in sede di sopralluogo.

<<< ... >>>

3. DESCRIZIONE DELL'UNITÀ IMMOBILIARE

L'unità immobiliare oggetto di stima risulta catastalmente identificata come segue:

- ✓ Catasto Fabbricati del Comune di Avigliano (PZ), Via Ciro Menotti n. 7,

intestata **GGI GEMELLI GIUSEPPE**, nato a **...** (PZ) il **...**

codice fiscale **GGI GPP79R26C947G** Proprietà 1/1, al **foglio 87 part.**

1038 sub 2, cat. A/4, classe 6, vani 4, piano primo, superficie catastale

totale mq. 83, Rendita Catastale €. 214,85.

L'immobile è ubicato nel Comune di Avigliano (PZ) e consiste in un piccolo appartamento con una superficie di circa 57 mq, che si sviluppa su un solo livello.

Esso è composto da piccolo ingresso, soggiorno con annessa cucina e un piccolo vano appoggio, camera da letto matrimoniale, con annessa cabina armadio e un piccolo ripostiglio di circa mq. 7, non interamente praticabile in quanto caratterizzato da copertura a falda inclinata.

L'accesso avviene da via **Ciro Menotti** da una scala ad uso esclusivo.

L'unità immobiliare si trova nel centro storico del comune di Avigliano in prossimità della piazza principale, ed è parte di un fabbricato con più piani, tutti indipendenti l'uno dall'altro, con la configurazione tipica degli immobili del centro storico.

La zona risulta comunque servita dai servizi pubblici ed è dotata di aree destinate a parcheggio.

Alla data del sopralluogo, l'immobile si presenta in un buono stato di manutentivo, con finiture e impianti riconducibili ad un livello medio-buono, coerente con la ristrutturazione di epoca recente e con la tipologia edilizia del centro storico.

Ai fini dell'esatta individuazione dell'unità immobiliare oggetto di stima si allega la planimetria dei luoghi. **(Allegato 2)**

««« ... »»»

4. STATO GIURIDICO E OCCUPAZIONALE

Dalle verifiche effettuate e dalla documentazione disponibile risulta che l'immobile è occupato dal proprietario e dal suo nucleo familiare.

Eventuali diritti di terzi, vincoli o formalità pregiudizievoli risultano quelli propri della procedura concorsuale e saranno cancellati ai sensi di legge in sede di trasferimento.

««« ... »»»

5. SITUAZIONE CATASTALE DELL'IMMOBILE

L'unità immobiliare risulta attualmente intestata, per la quota di 1/1, al Sig. [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED] C.F. [REDACTED] in forza di **atto di compravendita del 15/09/2010**, a rogito del NOTAIO [REDACTED] con [REDACTED], rep. n. 8874, trascritto presso l'Agenzia del Territorio di Potenza in data 17/09/2010 ai nn. 16151/12038 e 16152/12039, da potere di [REDACTED], nata a [REDACTED] il [REDACTED] [REDACTED]

Per completezza si allega copia dell'atto notarile (**Allegato 3**) con cui è stata acquistata la proprietà dell'unità immobiliare oggetto di valutazione.

Si è altresì proceduto all'acquisizione dell'**estratto catastale storico (Allegato 4)**, "aggiornato all'attualità" dal quale risulta che il subalterno n. 2 della particella 1038 del foglio 87 è stato generato contestualmente all'istituzione dell'impianto meccanografico, avvenuta in data 30/06/1987.

Nel corso del tempo, l'unità immobiliare è stata oggetto di variazioni riguardanti il quadro tariffario, la diversa distribuzione degli spazi interni a seguito di ristrutturazione, (n. 27630/1/2013), nonché il classamento e l'inserimento dei dati di superficie.

Si è provveduto inoltre ad acquisire la **planimetria corrispondente all'U.I.U.** in esame (**Allegato 5**), dalla quale si può confermare, in relazione alla situazione dello stato dei luoghi, la **ESATTA RISPONDENZA** degli stessi con quanto rappresentato nella suddetta planimetria catastale.

««« ... »»»

6. RICOSTRUZIONE PASSAGGI DI PROPRIETÀ, TRASCRIZIONI E ISCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI

Ai fini della ricostruzione della continuità delle trascrizioni e dei passaggi di proprietà relativi all'unità immobiliare di che trattasi, a seguito degli accertamenti eseguiti (**Allegato 6**), si evidenzia quanto segue:

L'attuale proprietario ha acquistato il bene dalla Sig.ra [REDACTED] la quale ne era divenuta titolare per successione legittima al proprio coniuge - [REDACTED] (Codice Fiscale [REDACTED]), deceduto il 20/08/2015.

IL SIG. [REDACTED] ROCCACCIO GIUSEPPE aveva a sua volta acquisito la proprietà per successione al padre [REDACTED] ROCCACCIO ROCCO DONATO (Codice fiscale [REDACTED]), deceduto il 16/01/2005, e successivamente anche per successione alla propria madre, [REDACTED] (Codice Fiscale [REDACTED]), deceduta il 07/06/2005.

Si rileva inoltre la Trascrizione del 17/09/2010 – R.P. n. 1238 R.G. n. 16151 a rogito del notaio [REDACTED] Rep. 8874/4058 del 15/09/2015, di accettazione tacita di eredità.

La ricostruzione sopra riportata, trova altresì corrispondenza nella certificazione notarile sostitutiva rilasciata dalla Dott.ssa [REDACTED] [REDACTED] Notaio in Potenza, iscritta al Collegio Notarile dei Distretti riuniti di Potenza, Melfi e Sala Consilina con la quale è stata attestata la

provenienza dei beni appartenenti all'esecutato nel ventennio anteriore alla trascrizione del pignoramento, oltre che specificato i vincoli e gli oneri giuridici gravanti sul bene.

Per quanto riscontrato nella certificazione di cui sopra, oltre che dalle visure ipocatastali presso l'Agenzia dell'Entrata Ufficio Provinciale di Potenza - Servizio di Pubblicità Immobiliare, aggiornate alla data del 05/02/2026, l'unità immobiliare sita nel Comune di Avigliano (PZ), alla Via Ciro Menotti n. 7, riportata in Catasto Fabbricati di detto comune al foglio 87 part. 1038 sub 2, risulta gravata delle seguenti formalità pregiudizievoli (cfr. allegato 6):

✓ **IPOTECA VOLONTARIA**, iscritta a Potenza il 17.09.2010 ai nn. 16153/2472, nascente da concessione a garanzia di mutuo fondiario a favore di **BANCA ABI S.p.A.** - C.F. 00138520711

✓ **IPOTECA GIUDIZIALE**, iscritta a Potenza il 09.05.2023 ai nn. 7865/591 a favore di **ACQUAVINTE S.p.A.** con sede in **Noceto (PR)** - C.F. 00736330300

✓ **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**, trascritto a Potenza il 29/07/2024 ai nn. 12409/10322 a favore di **ACQUAVINTE S.p.A.** con sede in **Noceto (PR)** - C.F. 00736330300

✓ **SENTENZA DI APERTURA DI LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE** trascritta a Potenza il 31.10.2023 ai nn. 17099/14332, a favore della massa dei creditori della liquidazione giudiziale e contro **ACQUAVINTE S.p.A.** **ROCCO e GUGLIELMI Giuseppina** gravante tra l'altro sul bene immobile descritto nella presente relazione.

««« ... »»»

7. SITUAZIONE URBANISTICO-EDILIZIA

A tal fine, lo scrivente ha acquisito, per il tramite del progettista all'epoca incaricato, **ARCHITETTO** [REDACTED] la documentazione afferente al titolo edilizio relativo all'ultima ristrutturazione eseguita sull'unità immobiliare oggetto di stima (**Allegato 7**), e in particolare la **Segnalazione Certificata di Inizio Attività edilizia (SCIA)** del 29 ottobre 2010, prot. n. 14909 – pratica n. 20.

Dall'esame della suddetta documentazione e dal confronto con quanto rilevato in sede di sopralluogo, si riscontra che lo **stato dei luoghi risulta sostanzialmente conforme** ai titoli edilizi rilasciati a seguito degli interventi di ristrutturazione, ultimati in data 19/09/2013, fatta eccezione per una **NON RILEVANTE DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI**, connessa alla realizzazione di una cabina armadio e la chiusura di parte del vano ripostiglio per non utilizzabilità, **priva di incidenza ai fini della presente procedura estimativa**.

Per tale difformità trovano comunque applicazione le *“tolleranze esecutive”*, di cui all'art. 34-bis del D.P.R. 380/2001 e ss.mm.ii.

Si ritiene utile segnalare che da quanto riportato nell'atto di acquisto dell'immobile, il fabbricato in cui è allocata l'unità immobiliare oggetto di accertamento, è stato edificato anteriormente al 1° settembre 1967 ed è stato oggetto di lavori di riparazione effettuati ai sensi della Legge 14 maggio 1981 n. 219, e che i provvedimenti autorizzativi rilasciati dal Comune di Avigliano sono la concessione del buono contributo n. 138 del 22/01/1986, il n. 138-bis del 4/04/1987 e il 138-ter del 17/07/1995.

««« ... »»»

8. DESCRIZIONE DEI BENI MOBILI

I beni mobili oggetto di stima consistono in arredi ed elettrodomestici di uso domestico, di tipo standard e non di particolare pregio, nello specifico:

- televisore marca Samsung;
- letto matrimoniale;
- tavolo da pranzo;
- mobile soggiorno;
- arredi di cucina;
- lavatrice marca Samsung;
- lavasciuga marca Whirlpool;
- forno marca Whirlpool;
- ferro da stiro marca Imetec.

I beni si presentano in condizioni d'uso normali, compatibili con la vetustà e l'utilizzo ordinario.

««« ... »»»

9. CRITERI E METODOLOGIA DI STIMA

La stima dell'unità immobiliare è stata effettuata adottando il **criterio del valore di mercato**, inteso come il prezzo più probabile ottenibile dalla vendita del bene in condizioni normali, tenuto conto tuttavia delle condizioni di vendita proprie di una procedura di liquidazione giudiziale.

Per i beni mobili è stato invece adottato il **criterio del valore di realizzo**, considerando lo stato d'uso, la vetustà e l'assenza di caratteristiche di pregio.

Le valutazioni tengono conto delle quotazioni di mercato correnti e delle riduzioni normalmente applicate nelle vendite concorsuali.

««« ... »»»

10. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE

A questo riguardo, lo scrivente ha preliminarmente proceduto all'acquisizione dei dati necessari da utilizzare nella determinazione del valore di stima, *(si allegati alla perizia copia dei documenti utilizzati per l'alienazione di altri immobili riconducibili al medesimo segmento di mercato, dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate; Agenzie immobiliari ecc..*

Successivamente, si è proceduto alla determinazione del valore di mercato mediante il calcolo delle superfici dell'immobile, con indicazione di quelle commerciali, il calcolo del valore unitario al metro quadrato e, infine, del valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni apportate alla stima.

Per la valutazione si è applicato il metodo di stima sintetico-comparativo, effettuata sulla base dei prezzi di mercato noti e relativi alla località, afferenti cespiti assimilabili, per caratteristiche e consistenza, a quello in argomento, oggetto di recenti contrattazioni di cui si ha notizia.

La stima del valore di mercato ha inoltre tenuto conto del grado della commerciabilità degli immobili siti nel Comune di Avigliano e precisamente nel centro storico e dintorni, dell'esposizione, dell'orientamento, del piano e del grado di finitura, nonché dello stato di conservazione e manutenzione e della data di costruzione del fabbricato.

L'analisi dei valori di mercato in zona, riferiti al metro quadro di superficie commerciale calcolata secondo quanto disposto dalla norma UNI 15733, ha costituito infine la base per la determinazione del valore venale del fabbricato. **(Allegati 8 e 9)**

Il conseguente valore di commercializzazione dell'immobile urbano, sulla base delle considerazioni in precedenza esposte, è il risultato del prodotto di tre elementi noti;

valore unitario determinato sulla base delle quotazioni immobiliari dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI);

superficie commerciale calcolata secondo le disposizioni di cui alla
norma UNI 15733;

coefficiente di merito relativi alle caratteristiche dell'immobile.

Con riferimento a quanto premesso, si è dapprima proceduto all'acquisizione dei dati e dei valori di mercato espressi dall'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia del Territorio, riferiti alla zona di ubicazione degli immobili oggetto di perizia. (Allegato 10)

Al fine della valutazione si è altresì tenuto conto dei seguenti fattori,
l'anno di costruzione del fabbricato, la sua conformazione e collocazione
urbanistica, le finiture interne, l'impiantistica installata, la destinazione d'uso
e di tutte le altre variabili dettagliatamente descritte nella tabella di calcolo
dei coefficienti di merito. (Allegato 11)

Le caratteristiche dell’immobile oggetto di stima sono state messe a
confronto con altri immobili simili presenti sul mercato immobiliare,
raffronto basato sulle conoscenze personali del mercato immobiliare della
zona urbana del Comune di Avigliano (PZ) , che comunque registra una
discreta domanda di acquisto che contribuisce ad aumentare i valori delle
vendite, considerato anche l’andamento del mercato immobiliare nell’attuale
periodo. (Allegato 12)

Dai dati acquisiti, considerato i fattori sopra riportati, è stato desunto il

seguate valore:

▪ intera proprietà dell'unità immobiliare sita in Avigliano (PZ), alla Via Ciro Menotti n. 7, piano primo, censita in C. F. al **foglio 87, part. 1038 sub 2**, cat. A/4, classe 6, consistenza 4 vani, superficie catastale totale 83 mq, totale escluse aree scoperte 83 mq, rendita €. 214,85;

$$V_m = \text{Sup.} \times (\text{V. unitario} \pm \text{Coeff. di merito})$$

La stima viene determinata dal valore di mercato riportato nella banca dati OMI pari ad € 680 (cfr. allegato 9) da cui:

$$V_m = \text{mq. } 83,00 \times (\text{€/mq. } 680,00 + 1,40\%) = \text{€ } 57.230,16$$

Sulla base delle considerazioni innanzi espresse, lo scrivente ritiene di poter attribuire all'unità immobiliare oggetto di stima, il seguente prezzo base di vendita per l'intero pari a:

€. 57.200,00 – (diconsi euro cinquantasettemiladuecento/00)

Sulla scorta del valore di mercato determinato come sopra, considerata la tipologia dell'immobile (abitazione di piccolo taglio), la recente ristrutturazione, la buona collocazione nel centro storico e l'andamento del mercato locale, si ritiene che il valore determinato risulti già espresso in termini prudenziali e coerente con le condizioni di vendita giudiziale, non ravvisandosi la necessità di ulteriori decurtazioni.

««« ... »»»

11. DETERMINAZIONE DEL VALORE DEI BENI MOBILI

La determinazione del valore dei beni mobili è stata effettuata mediante **indagine comparativa sui principali portali di compravendita on-line di beni usati**, con riferimento a beni analoghi per tipologia, marca, modello, caratteristiche tecniche e stato di conservazione, **assumendo come**

parametro il valore medio di mercato rilevabile per transazioni tra privati. Tenuto conto dello stato d'uso e della tipologia dei beni, il valore di realizzo di ognuno dei beni mobili sopra descritti è stimato come segue:

- televisore marca Samsung – valore € 100,00;
- letto matrimoniale – valore € 250,00;
- tavolo da pranzo – valore € 150,00;
- mobile soggiorno – valore € 100,00;
- arredi di cucina – valore € 2.500,00;
- lavatrice marca Samsung – valore € 100,00;
- lavasciuga marca Whirlpool – valore € 120,00;
- forno marca Whirlpool – valore € 200,00;
- ferro da stiro marca Imetec – valore € 30,00.

Il valore attribuito agli arredi di cucina tiene conto della loro realizzazione su misura e della buona conservazione complessiva, nonché della loro funzionale integrazione con gli spazi dell'unità immobiliare.

Il valore complessivo dei beni mobili è pertanto determinato in €
3.550,00 (euro tremilacinquecentocinquanta/00).

◀◀◀ ... ▶▶▶

12. VALORE COMPLESSIVO DI STIMA

Il valore complessivo dei beni oggetto della presente perizia, ai fini della
procedura di liquidazione giudiziale, è determinato come segue:

- Valore immobile: € 57.200,00
- Valore beni mobili: € 3.550,00

Totale complessivo: € 60.750,00

(diconsi sessantamilasettecentocinquanta/00)

13. PROSPETTO SINTETICO – AVVISO DI VENDITA

In relazione ai beni mobili descritti al precedente punto 8, si rileva che parte degli stessi – ed in particolare gli arredi di cucina e taluni elementi d'arredo realizzati o adattati in funzione delle caratteristiche dimensionali dell'unità immobiliare – risultano stabilmente collocati nei locali e funzionalmente integrati con l'immobile, sicché la loro eventuale rimozione comporterebbe interventi di smontaggio e adattamento con possibile alterazione dello stato dei luoghi e riduzione del valore complessivo del compendio.

Tenuto conto della natura, della collocazione e della funzione dei suddetti beni, nonché della finalità liquidatoria della procedura, si ritiene tecnicamente congruo procedere alla vendita unitaria dell'immobile unitamente ai beni mobili in esso presenti, così come attualmente ubicati, formando un **lotto unico**.

LOTTO UNICO: piena ed intera proprietà con ogni accessorio, accessione e dipendenza, intendendosi per tali tutte le aree scoperte ed i manufatti di qualsiasi natura funzionalmente, o in qualunque altro modo, collegati al bene oggetto di vendita, il tutto come trovasi del seguente cespite ubicato Avigliano (PZ), Via Ciro Menotti n. 7; consiste in un piccolo appartamento di mq. 57 ca., che si sviluppa su un solo livello, composto da piccolo ingresso, soggiorno con annessa cucina e un piccolo vano appoggio, camera da letto matrimoniale, con annessa cabina armadio e un piccolo ripostiglio di circa mq. 7, non interamente praticabile perché con tetto spiovente, confina nell'insieme con prospetti esterni su Via Ciro Menotti e su Via Ricciotti Garibaldi, sottostante proprietà XXXXXXXXXX, proprietà

██████████ o loro aventi causa, salvo altri; è riportato nel C.F. del
Comune di Avigliano (PZ) al foglio 87 , p.lla 1038, sub 2; il descritto stato
dei luoghi corrisponde alla consistenza catastale; vi è concessione edilizia
riferita ai lavori di riparazione dell'intero fabbricato effettuati ai sensi della
Legge 14 maggio 1981 n. 219, e Segnalazione Certificata di Inizio Attività
edilizia (SCIA) del 29 ottobre 2010, prot. n. 14909 – pratica n. 20 riferita alla
ristrutturazione dell'unità immobiliare di cui al presente avviso cui è
conforme lo stato dei luoghi; il lotto comprende altresì i beni mobili
consistenti in arredi ed elettrodomestici di uso domestico, di tipo standard e
non di particolare pregio, nello specifico: televisore marca Samsung, letto
matrimoniale, tavolo da pranzo, mobile soggiorno, arredi di cucina, lavatrice
marca Samsung, lavasciuga marca Whirlpool, forno marca Whirlpool, e ferro
da stiro marca Imetec; i beni si presentano in condizioni d'uso normali,
compatibili con la vetustà e l'utilizzo ordinario.

PREZZO BASE euro 60.750,00

««« ... »»»

14. CONCLUSIONI

La presente perizia è redatta esclusivamente ai fini della liquidazione
dell'attivo nell'ambito della procedura concorsuale indicata in epigrafe.

I valori stimati tengono conto delle condizioni di mercato alla data della
stima, delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dei beni, nonché delle
peculiarità proprie delle vendite giudiziarie.

La valutazione esprime il più probabile valore di realizzo dei beni in un
contesto di vendita concorsuale ordinaria e non costituisce garanzia di
effettivo realizzo del prezzo indicato.

	Il sottoscritto dichiara di non trovarsi in situazione di conflitto di interessi
	e attesta che quanto riportato nella presente perizia corrisponde a verità
	secondo scienza e coscienza.
	««« ... »»»
	La presente relazione, completa dei relativi allegati, corredata dalla
	documentazione fotografica (Allegato 13), delle planimetrie e delle visure
	catastali dell'unità immobiliare oggetto di stima, viene trasmessa al curatore
	della Liquidazione Giudiziale.
	ELENCO DEGLI ALLEGATI:
	1) Conferimento d'incarico;
	2) Planimetria ortofoto dei luoghi e stralcio catastale;
	3) Atto di compravendita Rep. n. 8874 del 15/09/2010;
	4) Visura catastale storica Foglio 87, part. 1038, sub 2;
	5) Planimetria della U.I.U. - Foglio 87, part. 1038, sub 2;
	6) Visura ipocatastale;
	7) Copia del fascicolo edilizio dell'unità immobiliare;
	8) Tabella di Sintesi - Computo delle Superfici
	9) Pianta Stato di fatto foglio 87 part. 1038 sub 2;
	10) Quotazione immobiliari OMI;
	11) Tabella calcolo coefficienti di merito;
	12) Informazione sulla quotazione di vendita di immobili;
	13) Documentazione fotografica.
	Il sottoscritto dichiara di non trovarsi in situazione di conflitto di interessi e
	attesta che quanto riportato nella presente perizia corrisponde a verità
	secondo scienza e coscienza.
	Pag. 15 di 16
	PROCEDIMENTO DI LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE N. 17/2025

Ritiene, altresì, con la presente relazione che si compone di **n. 16 pagine**
dattiloscritte, n. 12 allegati, di aver completato l'incarico ricevuto e resta a
disposizione per qualsiasi ulteriore chiarimento.

Potenza, lì 27 Aprile 2026

IL C.T.U.

Geom. Antonino Lorusso

