

TRIBUNALE DI POTENZA
SEZIONE CIVILE
ESECUZIONI IMMOBILIARI

**PROCEDURA ESECUTIVA RGE N. 62/2006
riunita la N. 101/2008 RGE**

GIUDICE DELL'ESECUZIONE Dott.ssa Annachiara DI PAOLO

OGGETTO:
Stima di beni pignorati.

Procedimento	Creditore procedente	Parte eseguita
RGE 62/2006	BNL spa poi BNP Paribas S.A., oggi Gaia SPV per il tramite procuratrice speciale Guber Banca spa	
RGE 101/2008		

CUSTODE GIUDIZIARIO
Avv. Gabriele Messina

RIEPILOGO TERMINI PROCEDURA ESECUTIVA

CONFERIMENTO INCARICO (con modalità telematiche):13/11/2024

UDIENZA FISSATA IN DATA:19/11/2025

**TERMINE PER DEPOSITO RELAZIONE PERITALE
(Ante 30 gg Udienza):12/10/2025**

RELAZIONE DI STIMA LOTTO n.5

Il C.T.U.
Geom. Nicola Scavone
Vico IV Garibaldi 9
85010 – Pignola- (Pz)

1. Premessa

Il sottoscritto geometra Nicola Scavone, iscritto all'Albo dei consulenti Tecnici del Tribunale di Potenza, nonché libero professionista dell'Albo dei Geometri e dei Geometri Laureati della Provincia di Potenza al n. 1866, è stato nominato Esperto Estimatore in seno alle presenti procedure di esecuzione immobiliare.

Si evidenzia che la parte esecutata è sottoposta ad ulteriore procedura, la n. 101/2008 RGE.

A seguito della nomina lo scrivente procedeva ad eseguire gli opportuni accertamenti e sopralluogo volti ad acquisire gli elementi ritenuti necessari per lo svolgimento dell'incarico, nonché verifiche presso gli uffici amministrativi: Comune di Muro Lucano (Ufficio Tecnico Comunale) e Agenzia del Territorio di Potenza.

Gli immobili sono stati visionati dal sottoscritto in vari sopralluoghi sempre alla presenza del [REDACTED], liquidatore della [REDACTED]. A conclusione di ogni sopralluogo è stato redatto il relativo verbale firmato dagli intervenuti (*Allegato n. 1 comprende 5 sopralluoghi*).

Documentazione depositata ex art. 567 c.p.c.

Il sottoscritto ha verificato che:

- Nella procedura RGE 62/2006 è stata deposita la **relazione notarile** del Dott. Antonio Di Lizia, Notaio in Potenza.
- Nella procedura RGE 101/2008 è stata deposita la **relazione notarile** della Dott.ssa Annamaria Racioppi, Notaio in Laurenzana.
- Nelle procedure riunite 62/2006 + 101/2008 è stata depositata la relazione notarile aggiornata del Dott. Andrea Galleri, Notaio In Brescia.
- la certificazione risale ad atti di acquisto trascritti in data antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento.

Si allega:

- Visura Camerale della [REDACTED] già versata in atti (*Allegato n. 2*);

Identificazione dei diritti reali e dei beni oggetto di pignoramento.

Primo profilo (diritti reali):

- Il diritto reale dei beni oggetto di pignoramento è:

PIGNORAMENTO n. 62/2006

- [REDACTED] con sede in Muro Lucano C.F. 00862310760 per la piena proprietà 1/1 di: Porzione di fabbricato in Comune di Muro Lucano al Vicolo 1° Cantina della Corte, composto da n. 4 locali ubicati tutti al piano terra, della superficie catastale di 107mq, 19mq, 40mq, 54mq Censito nel NCEU del Comune di Muro Lucano al **fg. 34 part. 2467 sub 1** cat. C/2 cl.3 vicolo 1° Cantina della Corte n.8c piano T – **part. 2467 sub 2** cat. C/2 cl.4 vicolo 1° Cantina della Corte n.8b piano T – **part. 2467 sub 3** cat. C/2 cl.3 vicolo 1° Cantina della Corte n.8a – **part. 2467 sub 4** cat. C/2 cl.3 vicolo 1° Cantina della Corte n.8 piano T

PIGNORAMENTO n. 101/2008

- [REDACTED] con sede in Muto Lucano C.F. 00862310760 per la piena proprietà 1/1 dei seguenti immobili tutti in agro di Muro Lucano:
1) corso Guglielmo Marconi, 17-19, in catasto **fl. 34, part.lla 2467 sub 5**, Cat. C/1 piano T cl. 2, mq. 103;

- 2) corso Guglielmo Marconi, 25, in catasto **fl. 34, part.lla 2467 sub 6** cat. C/1, cl. 3 piano T mq. 29;
- 3) corso Guglielmo Marconi, 27, in catasto **fl. 34 p.lla 2467, sub 7** cat. C/1 mq. 27 cl. 3 piano T.
- 4) corso Guglielmo Marconi nr. 29, in catasto **fl. 34 p.lla 2467 sub 8**, Cat. C/1, cl. 3 piano T. mq. 31;
- 5) via Santa Maria del Carmine, in catasto **fl. 34 p.lle 2464- 2468 sub 1-** Cat. C/2 cl, 4 piano T mq.84 (Graffati);
- 6) S. Maria del Carmine, in catasto **fl 34 p.lla 2468/2** cat. C/2 cl. 5 piano T mq.44;
- 7) Corso G. Marconi, 38, in catasto **fl. 34 p.lla 53/6** cat. C/6 cl. 8, piano T mq 49;
- 8) Terreno loc. Punnituro in catasto **fl 44 p.lla 290** cat. T are 7,44;
- 9) Terreno loc. San Luca **fl. 45 p.lla 266** are 17,40;
- 10) Terreno loc. San Luca **fl 45 p.lla 268** are 03,58;
- 11) Fabbricato in catasto U **fl. 45 part.lla 1009 sub 2**, C.da San Luca snc, mq. 724 C/3, piano S1;
- 12) fabbricato in c.da San Luca in catasto U **fl 45 p.lla 1009 sub 3** C/1 piano T mq 553;
- 13) fabbricato in c.da San Luca, **fl.45 p.lla 1009 sub 4** C/1 piano 1 mq. 167;
- 14) fabbricato in c.da San Luca snc **fl.45 p.lla 1009 sub 5** C/1 piano 1 mq 257;
- 15) fabbricato in corso di costruzione in Muro Lucano (PZ) C.da San Luca **fl. 45 p.lla 1009 sub 6** in corso di costruzione.

Con ogni accessorio, pertinenza ed eventuali diritti su parti comuni

I diritti reali indicati negli atti di pignoramento corrispondono a quello in titolarità alla [REDACTED] eseguita.

Secondo Profilo (beni pignorati) come da atti di pignoramento immobiliari:

PIGNORAMENTO n. 62/2006

Comune di Muro Lucano al

- Foglio 34 part. 2467 sub 1 – part. 2467 sub 2 – part. 2467 sub 3 – part. 2467 sub 4;

PIGNORAMENTO n. 101/2008

Comune di Muro Lucano al

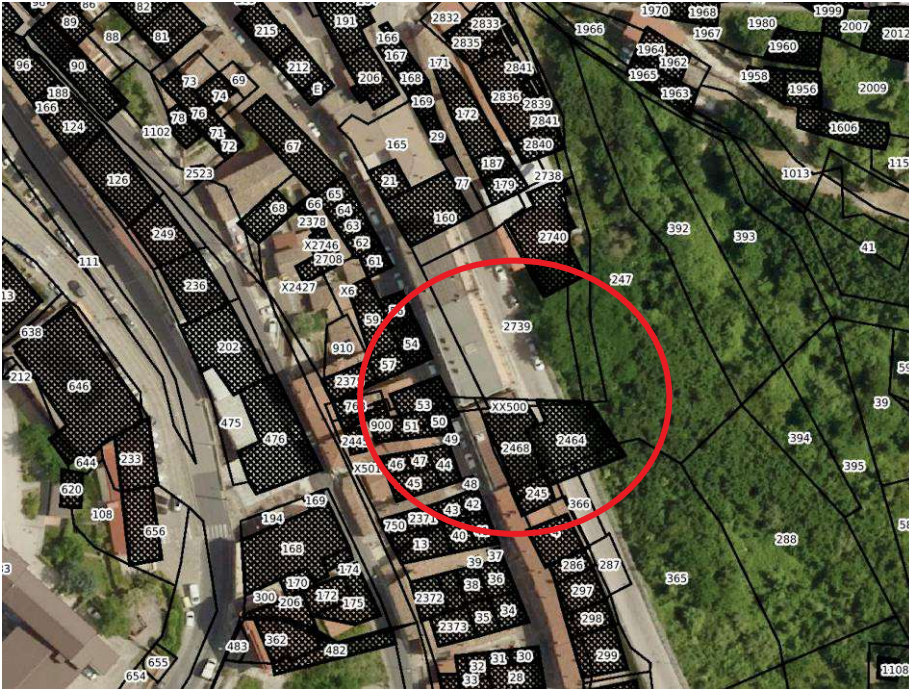
- Foglio 34, part.lle: 2467 sub 5 - 2467 sub 6 – 2467 sub 7 - 2467 sub 8 - 2464 + 2468 sub 1 – 2468 sub 2 – 53 sub 6;
- Foglio 45, part.lle: 1009 sub 2 – 1009 sub 3 – 1009 sub 4 – 1009 sub 5 – 1009 sub 6;
- Foglio 45, part.lle 266 – 268;
- Foglio 44, part.lla 290;

Non si riscontrano “difformità formali” dei dati indicati negli atti di pignoramento diversi da quelli agli atti del catasto tranne per le particelle soppresse e variate come di seguito:

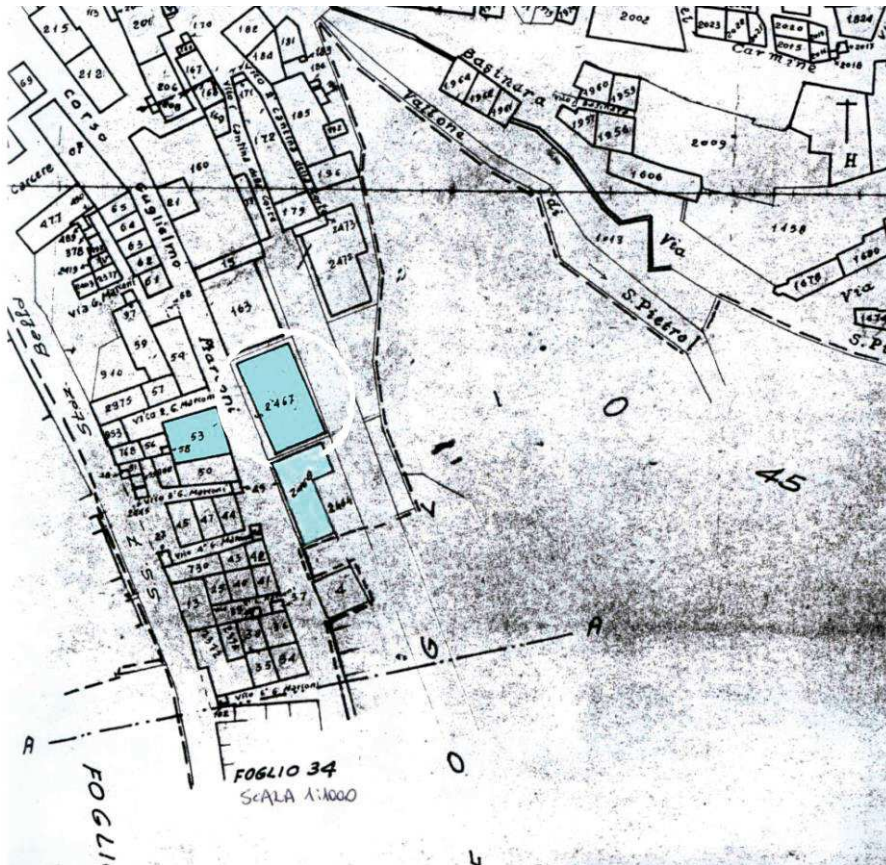
Proc.to	P.lle pignorate ma soppresse (Planimetria sub/data)	P.lle Variate Sub/data	P.lle Variate Sub/data	P.lle Attuali Sub/data
62/2006	2467/1 - (17/12/1959)	2467/15 - (13/01/2010)	2467/19 – (12/05/2010)	2467/21 – (07/03/2025)
62/2006	2467/2 - (17/12/1959)	2467/15 - (13/01/2010)	2467/19 – (12/05/2010)	2467/21 – (07/03/2025)
62/2006	2467/3 - (17/12/1959)	2467/14 – (13/01/2010)	-----	2467/14 – (13/01/2010)
62/2006	2467/4 - (17/12/1959)	2467/14 – (13/01/2010)	-----	2467/14 – (13/01/2010)
101/2008	2467/5 - (17/12/1959)	2467/16 – (13/01/2010)	2467/20 – (12/05/2010) 2467/22 – (13/06/2011)	2467/23 – (29/03/2022)
101/2008	2467/6 - (17/12/1959)	2467/17 – (13/01/2010)	-----	2467/17 – (13/01/2010)
101/2008	2467/7 - (17/12/1959)	2467/17 – (13/01/2010)	-----	2467/17 – (13/01/2010)
101/2008	2467/8 - (17/12/1959)	2467/18 – (13/01/2010)	-----	2467/18 – (13/01/2010)
101/2008	1009/3 – (28/08/2006)	1009/8 – (07/10/2019) 1009/9 – (07/10/2019)	-----	1009/8 – (07/10/2019) 1009/9 – (07/10/2019)

Ortofoto e mappa catastale con l'esatta ubicazione degli immobili oggetto di pignoramento

Comune di Muro Lucano, foglio 34 particelle n.ri 53 – 2467 – 2464 – 2468;



Mappa catastale foglio 34 particelle n.ri 53 – 2467 – 2464 – 2468;



Terzo Profilo (formazione dei lotti

Sulla base delle caratteristiche del bene pignorato si procede alla formazione di **13 LOTTI** per la vendita:

*2a. Descrizione materiale **Lotto n. 5:***

	al Fg 34 p.lla 53 sub 6
Tipologia	C/6 – Autorimessa
Ubicazione	in Muro Lucano alla via G. Marconi (Piano Terra)
Accesso	da via pubblica
Accessori	nessuna
H interna utile	H= 4.00
Superficie interna lorda	Autorimessa mq 47.59
Sup. Comm.	Metri quadrati lordi 52.23
Esposizione	Nord
Stato Conserv.	Normale
Strutt. Verticali	Strutture portanti in muratura
Descrizione	E' parte di uno stabile realizzato prima del 1967. Infatti la planimetria originaria risulta presentata al catasto in data 25/10/1939. Le finiture e lo stato di manutenzione sono normali. Il locale ha una serranda metallica motorizzata. Pavimento in battuta di cemento e pareti intonacate.
Impianti presenti	Elettrico

Documentazione fotografica (*Allegato n. 41*)

Muro Lucano Immobile in catasto al Fg 34 particella n.ro 53 sub 6

Foto ingresso autorimessa



Foto interna



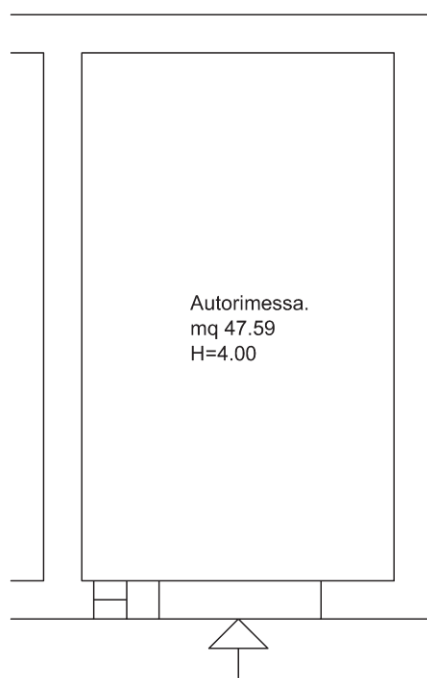
Foto interna



Planimetria dello stato reale dei luoghi dell'immobile in Muro Lucano al Fg 34 particella 53 sub 6
(Allegato n. 42)

COMUNE DI MURO LUCANO
Planimetria dello stato reale dei luoghi
dell'unità immobiliare distinta in catasto urbano
al Fg 34 p.la 53 sub 6
scala 1/100

PIANO TERRA



Via G. Marconi



La **situazione reale dei luoghi** della rispettiva planimetria non è conforme **alla situazione riportata nelle planimetrie catastali** corrispondenti. Pertanto necessita di aggiornamento.

L'autorimessa non necessita l'**attestato di prestazione energetica**.

Il sottoscritto ha acquisito presso l'Agenzia delle Entrate di Potenza –Ufficio Provinciale - Territorio e Servizi Catastali i seguenti documenti:

- 1) visura storica immobile in Muro Lucano, Fg 34 part.IIIa 53/6 (*Allegato n. 43*);
- 2) planimetria foglio di mappa n. 34 di Muro Lucano (*Allegato n. 8*);
- 3) planimetria catastale immobile in Muro Lucano Fg 34 part.IIIa 53/6 (*Allegato n. 44*);

La storia catastale dei beni è la seguente:

<i>Dati di Classamento</i>
<i>F. 34 p.IIIa 53 sub 6 Autorimessa</i>
Dall'impianto al 01/01/1992 Fg 34 particella 53 sub 6 rendita lire 328 Categoria C/6, classe 8, consistenza mq 49 Impianto meccanografico del 30/06/1987
Dal 01/01/1992 a immobile attuale Fg 34 Particella 53 sub 6 rendita euro 75,92 Categoria C/6, classe 8, consistenza mq 49 Variazione del quadro tariffario del 01/01/1992

<i>Dati di Superficie</i>
<i>F. 34 p.IIIa 53 sub 6 Autorimessa</i>
Dal 09/11/2015 a immobile attuale Comune di Muro Lucano Foglio 34 Particella 53 sub 6 Totale mq 57 dati relativi alla planimetria presentata in data 25/10/1939 n. prot. 000001857

<i>Storia degli intestati dell'immobile</i>
<i>F. 34 p.IIIa 53 sub 6 Autorimessa</i>
Dall'impianto al 25/11/1987 -Forzato Antonietta proprietà per ½ -Forzato Marianna proprietà per ½ Impianto meccanografico del 30/06/1987
Dal 25/11/1987 - XXXXXXXXXX Proprietà per 1000/1000 Atto notaio Grimaldi Loredana del n25/11/1987 n. rep. 2194

La corrispondente **planimetria catastale dell'immobile oggetto di esecuzione** è presente negli archivi del catasto e necessita di aggiornamento.

Predisposizione di schema sintetico-descrittivo del lotto.

Si predispongono per il lotto individuato il seguente **prospetto sintetico**:

LOTTO N. 5 costituito da:

Diritti di piena ed esclusiva proprietà 1000/1000 sul bene immobile in Muro Lucano alla Via Guglielmo Marconi, snc, distinto in catasto urbano al foglio **34** particella n. **53 sub 6**, piano Terra, Categoria C/6, Classe 8, consistenza mq 49. Rendita catastale € 75,92. Con ogni accessorio, pertinenza ed eventuali diritti su parti comuni

L'immobile fa parte di un edificio realizzato ante 1967.

Relativamente ai lavori eseguiti ai sensi della legge 219/81 ha difformità nella diversa distribuzione degli spazi interni e necessita pratica in sanatoria oltre all'aggiornamento della planimetria catastale con Docfa.

PREZZO BASE LOTTO euro € 10.047,00;

Ricostruzione dei passaggi di proprietà in relazione ai beni pignorati.

- Il bene immobile in catasto al Fg 34 particella n.ro 53 sub 6 il diritto di piena ed esclusiva proprietà sono di titolarità della [REDACTED] in forza di atto di compravendita in data 25/11/1987 n. 2194/454 di repertorio del notaio Loredana Grimaldi trascritto a Potenza il 10/12/1987 ai n.ri 15965/14008 da potere di Forziato Maria Anna e Forziato Antonietta (*Allegato n. 101*);

Per il suddetto bene esiste il ventennio;

Formalità pregiudizievoli/gravami da cancellare
Allegata ispezione ipotecaria (*Allegato n. 100*)

PEI 62/2006

- 1) IPOTECA VOLONTARIA iscritta il 04/12/2000 ai nn. 16432/2364 a favore della Banca Nazionale del Lavoro per Lire 672.000.000
- 2) IPOTECA LEGALE, iscritta il 24/05/2006 ai nn. 11242/1803 a favore della SEM spa con sede in Potenza per € 11.178,42
- 3) Pignoramento trascritto a Potenza in data 23/06/2006 ai n.ri 13335/9010 contro la predetta [REDACTED] ad a favore della Banca Nazionale del Lavoro spa gravante il diritto di piena ed esclusiva proprietà degli immobili allora censiti con i mappali 2467/1, 2467/2, 2467/3, e 2467/4 del fg 34 di catasto Fabbricati;

PEI 101/2008

- 1) IPOTECA LEGALE, iscritta il 24/05/2006 ai nn. 11242/1803 a favore della SEM spa con sede in Potenza per € 11.178,42
- 2) Ipoteca Giudiziale iscritta a Potenza in data 19/10/2007 ai n.ri 22836/6180 per la somma complessiva di euro 264.000,00 di cui euro 164.541,36 per capitale, euro 23639,80 per interessi ed euro 79.818,84 per spese, contro la predetta [REDACTED] ed a favore della Banca Nazionale del Lavoro Spa gravante il diritto di piena ed esclusiva proprietà di tutti gli immobili in oggetto, in dipendenza di decreto ingiuntivo in data 27/09/2006 n. 47 di repertorio Tribunale di Potenza;
- 3) ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE trascritto a Potenza in data 27/06/2008 ai n.ri 12158/7956 contro la predetta [REDACTED] per il diritto di piena ed esclusiva proprietà ed a favore della Banca Nazionale del Lavoro Spa”;

Regolarità dei beni sotto il profilo edilizio ed urbanistico.

L'esperto ha proceduto alla verifica della **regolarità dei beni sotto il profilo edilizio ed urbanistico**, e riferisce quanto segue:

E' parte di uno stabile realizzato prima del 1967.

E' stato oggetto di intervento ai sensi della legge 219/81 con pratica approvata dal comune di Muro Lucano in data 25/03/1991 (*Allegato n.45*);

Stato di possesso attuale degli immobili e stima canone di fitto.

Lo stato di possesso attuale dell'immobile è il seguente: utilizzato;

Vincoli ed oneri giuridici gravanti sui beni.

Si procede alla specificazione dei **vincoli ed oneri giuridici gravanti sui beni**.

- non vi è presenza di **provvedimento giudiziale di assegnazione al coniuge** della casa coniugale;
- il bene pignorato non è soggetto a **vincoli storico-artistici**;
- il bene pignorato non fa parte di un condominio

Non vi sono provvedimenti di **sequestro penale**.

In particolare si indica:

Oneri e vincoli a carico dell'acquirente.

Tra questi si segnalano:

- 1) Domande giudiziali: non presenti.
- 2) Convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge: non presenti.
- 3) Altri pesi o limitazioni d'uso anche di natura condominiale: non presenti;
- 4) Provvedimenti di imposizione di vincoli storico-artistici e di altro tipo: non presenti.

Oneri da regolarizzare nel contesto della procedura.

- Difformità urbanistico - edilizie: Diversa distribuzione spazi interni.
- Difformità Catastali: necessita di aggiornamento;

Verifica dei beni pignorati se ricadenti su suolo demaniale.

Il bene esecutato non ricade su suolo demaniale.

Verifica dell'esistenza di pesi od oneri di altro tipo.

Nessun peso od onere di altro tipo.

Informazione utile sulle spese di gestione degli immobili.

Non vi sono spese di gestione condominiali.

Valutazione dei beni.

Indicazione del **valore di mercato** dell'immobile nel rispetto dei criteri previsti dall'**art. 568 c.p.c.**, come modificato per effetto del **DL 83/2015** convertito nella legge 132/2015.

Nella determinazione del valore di mercato dell'immobile il sottoscritto ha calcolato:

- la superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, secondo le disposizioni di cui alla norma UNI 10750 sostituita dalla norma UNI EN 15733:2011;

Calcolo superficie commerciale

Descrizione	Calcolo superfici	Coeff. Di Ragguaglio superfici	Superficie Commerciale ragguagliata
100% superfici calpestabili + 100% superfici pareti divisori interni + pareti perimetrali max il 10%	Foglio 34 particella 53 sub 6		
	Deposito mq 47.59 + 4.79= mq 52.23	1	Mq 52.23

- il valore per metro quadro dalla banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate di Potenza (*Allegato n. 46*);
- esposizione analitica degli adeguamenti (coefficienti di merito) (*Allegato n. 47*);
- la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto e per mancata immediata disponibilità degli immobili;

Il prezzo a metro quadro desunto dalla banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate di Potenza per immobili simili oscilla da:

Tipologia	Stato conserv.	Val.mercato min.	Val. mercato max	Val. mercato medio
Autorimessa	normale	Euro 245,00	Euro 360,00	Euro 302.50

Per la valutazione si è applicato la stima sintetica comparativa con riferimento a una serie di coefficienti di merito relativi a caratteristiche estrinseche e intrinseche che caratterizzano il bene.

Pertanto:

LOTTO n. 5 costituito dalla p.lla 53 sub 6						
Diritto reale del bene	Part	Descrizione	Sup Comm. mq	Valore medio a mq. euro	Coeff. di merito	Valore di mercato euro
Proprietà 1/1 [REDACTED]	53 sub 6	Autorimessa PT	52.23	302.50	1-20.2%	12.608,06
-Valore stima immobile in Muro Lucano al Foglio 34 particella n.ro 53 sub 6 per i diritti di proprietà 1/1						12.608,06

Nella determinazione del valore di mercato degli immobili il sottoscritto ha calcolato:

- la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto e per mancata immediata disponibilità degli immobili;

Sulla scorta del valore di mercato determinato come sopra, il sottoscritto propone al giudice dell'esecuzione un **prezzo base d'asta** del cespite che tiene conto della mancata operatività della **garanzia per vizi e mancanza di qualità** in relazione alla vendita forzata e della mancata immediata disponibilità dell'immobile applicando a questo riguardo una riduzione, rispetto al valore di mercato come sopra individuato, nella misura che si ritiene opportuna dal 5% al 10% al fine di rendere comparabile e competitivo l'acquisto in sede di espropriazione forzata rispetto all'acquisto nel libero mercato, oltre a spese per regolarizzazione pratica catastale, attestato di prestazione energetica e lavori di ripristino;

Per cui avremo:

LOTTO n. 5 Stima del bene immobile in Muro Lucano al Fg 34 particella n. 53 sub 6	Valore stima immobile euro
Valore di mercato dell'immobile	12.608,06
Riduzione del 10% per mancata operatività della garanzia per vizi e mancanza di qualità in relazione alla vendita forzata e per mancata immediata disponibilità dell'immobile;	-1.260,80
Pratica in sanatoria per difformità edilizie rispetto il progetto	-1.000,00
Riduzione per aggiornamento planimetria catastale (Docfa)	-300,00
PREZZO A BASE D'ASTA CHE SI PROPONE AL GIUDICE DELL'ESECUZIONE dell'immobile al fg 34 p.lla 53 sub 6 (in cifra tonda)	10.047,00

Valutazione di quota indivisa per gli immobili pignorati per la sola quota.

Il bene pignorato non ha ad oggetto una quota indivisa pertanto non necessita di valutazione della sola quota.

Il sottoscritto, ritenendo di aver adempiuto all'incarico ricevuto, ringrazia e rimane a disposizione per eventuali chiarimenti.

Pignola, 21/08/2025

In fede
geom. Nicola Scavone
