

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. 12

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.lla 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 XXXXXXXXXX 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.lla: 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.lla: 1009 sub 2 – 1009 sub 3 – 1009 sub 4 – 1009 sub 5 – 1009 sub 6;
- Foglio 45, part.lla 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)

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. 12:***

	al Fg 45 p.lla 1009 sub 6
Tipologia	F/3- in corso di costruzione
Ubicazione	in Muro Lucano alla c.da San Luca Piano Secondo
Accesso	da bene comune non censibile e scala in catasto al fg 45 p.lla 1009 sub 1
Accessori	nessuno
H interna utile	H= 3.00
Superficie Commerciale	Locale commerciale mq 463,95 + balconi (22.26 + 6.02) + Terrazza mq 61.64
Superficie	Locale mq 414.98 Locale mq 3.12 Locale mq 3.28 Locale mq 5.24 Balcone mq 22.26 Balcone mq 6.02 Terrazza mq 61.64
Esposizione	Nord/est
Stato Conserv.	Normale
Strutt. Verticali	Strutture portanti in c.a.
Descrizione	E' parte di uno stabile iniziato con autorizzazione n. 36/1996 e successiva variante n. 86/2000. Il locale e' in corso di costruzione ed ha accesso dal bene comune non censibile in catasto al fg 45 p.lla 1009 sub 1. E' privo di rifiniture interne.
Impianti presenti	Da realizzare in quanto in corso di costruzione

Documentazione fotografica (*Allegato n. 84*)

Muro Lucano Immobile in catasto al Fg 45 particella n.ro 1009 sub 6

Foto interna



Foto interna



Foto interna



Foto interna



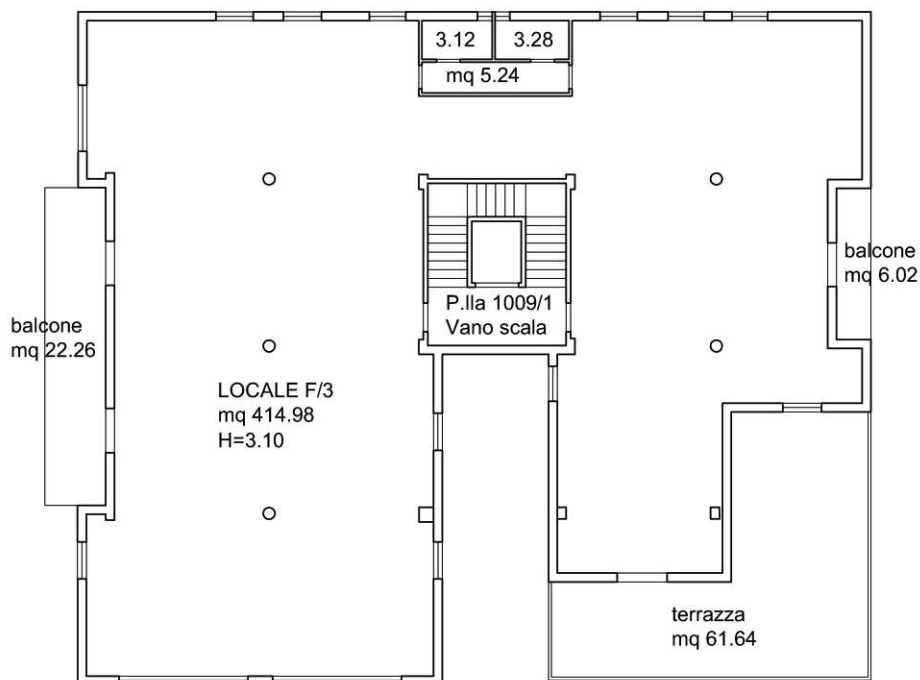
Foto interna



Planimetria dello stato reale dei luoghi dell'immobile in Muro Lucano al Fg 45 particella 1009 sub 6 (*Allegato n. 85*)

COMUNE DI MURO LUCANO
Planimetria dello stato reale dei luoghi
dell'unità immobiliare distinta in catasto urbano
al Fg 45 p.Ila 1009 sub 6
scala 1/200

PIANO SECONDO



Nord

Trattandosi di immobile in categoria F/3 è privo di planimetria catastale;

Per categoria F/3 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 45 part.lla 1009 sub 6 (*Allegato n. 86*);
- 2) planimetria foglio di mappa n. 45 di Muro Lucano (*Allegato n. 58*);

La storia catastale dei beni è la seguente:

<i>Dati di Classamento</i>
<i>F. 45 p.lla 1009 sub 6</i>
Dal 28/08/2006 a immobile attuale Fg 45 particella 1009 sub 6 Categoria F/3, consistenza mq 0 Costituzione del 28/08/2006 pratica n. PZ0092801

<i>Storia degli intestati dell'immobile</i>
<i>F. 45 p.lla 1009 sub 6</i>
Dal 28/08/2006 [REDACTED] con sede in Muro Lucano Proprietà per 1000/1000 Costituzione del 28/08/2006 pratica n. PZ0092801

Predisposizione di schema sintetico-descrittivo del lotto.

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

LOTTO N. 12 costituito da:

Diritti di piena ed esclusiva proprietà 1000/1000 sul bene immobile in Muro Lucano alla Contrada San Luca, snc, distinto in catasto urbano al foglio **45** particella n. **1009 sub 6**, piano secondo, Categoria F/3 (in corso di costruzione) privo di rifiniture interne e di rendita catastale. Con ogni accessorio, pertinenza ed eventuali diritti su parti comuni

L'immobile ha difformità di aperture e diversa distribuzione spazi interni sanabili con pratica edilizia ai sensi del DPR 380/01.

E' privo di planimetria catastale in quanto in corso di costruzione (categoria catastale F/3).

PREZZO BASE LOTTO euro € 81.423,00;

Ricostruzione dei passaggi di proprietà in relazione ai beni pignorati.

- I beni immobili in catasto terreni al Foglio 45 p.lle 237 e 238 soppressi e variati con particella 1009 (ente urbano) per il diritto di piena ed esclusiva proprietà sono di titolarità del [REDACTED].
[REDACTED] in dipendenza di successione in morte della sig.ra Cella Francesca Maria Lucia apertasi in data 28/06/1978 (dichiarazione di successione registrata a Potenza il 19/11/1997 al n.

1237 vol. 161 e trascritta a Potenza il 26/08/1999 ai n.ri 12054/9555 (*Allegato 102*) con precisazione che il predetto erede accettava tacitamente l'eredità devoluta a suo favore in forza di atto notaio Incoronata Coviello trascritto a Potenza il 06/02/2018 ai n.ri 2454/2095 (*Allegato n. 103*) nonché il 16/07/2024 ai n.ri 11267/9611 quale accettazione tacita (*Allegato n. 105*) con annotazione nel quadro D: *si trascrive l'accettazione tacita di eredità della sig.ra Cella Francesca Maria Lucia a favore del [REDACTED] in forza dell'atto di compravendita del 30/12/1998 n. rep 15730 del notaio Incoronata Coviello trascritto in data 26/01/1999 n.ri 1068/916. Il terreno di cui al foglio di mappa 45 particella n. 1009 deriva dalla soppressione delle particelle n.ri 237 e 238 pervenuti al [REDACTED] in forza di denuncia di successione trascritta in data 26/08/1999 ai n.ri 12054/9555.*

- Con atto di compravendita in data 3/12/1998 n. 15730/7234 di rep. Del notaio Incoronata Coviello trascritto a Potenza il 26/01/1999 ai n.ri 1068/916 (*Allegato n. 104*), il predetto [REDACTED] vendeva il diritto di piena ed esclusiva proprietà delle particelle n.ri 237 e 238 del fg 45 alla [REDACTED]

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] Snc 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 con Concessione Edilizia n. 36/1996 e successiva Variante n. 86/2000 (*Allegato n. 60*) con elaborati grafici (*Allegato n. 63*);

L'immobile ha difformità di aperture e diversa distribuzione spazi interni sanabili con pratica per un importo di euro 1.500,00.

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

Lo stato di possesso attuale dell'immobile è il seguente: occupato dal debitore;

Vincoli ed oneri giuridici gravanti sui beni.

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

- 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: difformità di aperture e diversa distribuzione spazi interni
- Difformità Catastali: nessuna in quanto in corso di costruzione;

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 divisorii interni + pareti perimetrali	Foglio 45 particella 1009 sub 6		
	Uffici-direzione mq 463.95	1	Mq 463.95
Fino a mq 25 il 30% oltre il 10%	Balconi mq 25.00 x 0.30 + 3.28 x 0.10	--	Mq 7.82
Fino a mq 25 il 30% oltre il 10%	Terrazza mq 25.00x 0.30 + 36.34 x 0.10	--	Mq 11.13
Sommano			Mq 482,90

- il valore per metro quadro dalla banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate di Potenza (*Allegato n. 87*);
- esposizione analitica degli adeguamenti (coefficienti di merito) (*Allegato n. 62*);
- 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
Uffici	normale	Euro 400,00	Euro 500,00	Euro 450,00

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. 12 costituito dalla p.lla 1009 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] [redacted] on sede in Muro Lucano	1009 sub 6	Uffici piano secondo	482.90	450,00 x 0.50 al rustico	1-15.2%	92.137,32
-Valore stima immobile in Muro Lucano al Foglio 45 particella 1009 sub 6						92.137,32

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. 12 Stima del bene immobile in Muro Lucano al Fg 45 p.lla 1009 sub 6	Valore stima immobile euro
Valore di mercato dell'immobile	92.137,32
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;	-9.213,73
Riduzione per acquisizione Attestato prestazione energetica	-----
Riduzione per pratica in sanatoria	-1.500,00
PREZZO A BASE D'ASTA CHE SI PROPONE AL GIUDICE DELL'ESECUZIONE dell'immobile al fg 45 p.lla 1009 sub 6(in cifra tonda)	81.423,00

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
