

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

ESECUZIONE IMMOBILIARE: N. 97/2022 R.G.E.

GIUDICE DELL'ESECUZIONE: DOTT. DAVIDE VISCONTI

CREDITORE PROCEDENTE:

MANDATARIA :

DEBITORI:

C.T.U.: GEOM. ANTONINO LORUSSO

RELAZIONE DI STIMA DEL C.T.U.

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, veniva nominato con lettera d'incarico inoltrata a mezzo P.E.C in data 01/08/2023, dalla S.V. Ill.ma, quale Consulente Tecnico d'Ufficio nella vertenza sopra indicata. (**Allegato 1**)

Procedendo all'accettazione dell'incarico nei termini di giorni dieci dall'invio della nomina, in data 02/08/2023 inoltrava a mezzo P.E.C. il giuramento di rito per l'accettazione dell'incarico di C.T.U. nell'esecuzione immobiliare n. 97/2022 di cui all'epigrafe. (**Allegato 2**)

Al sottoscritto veniva concesso il termine di almeno 30 giorni antecedenti all'udienza fissata per il giorno **19 Giugno 2024**, per depositare l'elaborato peritale completo dei relativi allegati e trasmetterlo al debitore ai creditori procedenti e intervenuti, dando altresì mandato all'espletamento delle

Pagina 1 di 30

PROCEDIMENTO DI ESPROPRIAZIONE IMMOBILIARE N. 97/2022



indagini, degli accertamenti e dei rilievi tecnici necessari per rispondere ai quesiti formulati.

Di seguito si descrivono i quesiti formulati:

Quesito N. 1 «identificare i diritti reali ed i beni oggetto del pignoramento.- L'esperto deve precisare quali siano i diritti reali (piena proprietà; nuda proprietà; usufrutto; intera proprietà; quota di $\frac{1}{2}$, $\frac{1}{4}$; ecc.) ed i beni oggetto del pignoramento... omissis ...»;

Quesito N. 2 «elencare ed individuare i beni componenti ciascun lotto e procedere alla descrizione materiale di ciascun lotto. - L'esperto deve procedere alla descrizione materiale di ciascun lotto, mediante l'esatta indicazione della tipologia di ciascun immobile, della sua ubicazione (città, via, numero civico, piano, eventuale numero d'interno) ... omissis ...»;

Quesito N. 3 «procedere alla identificazione catastale del bene pignorato. L'esperto deve procedere all'identificazione catastale dei beni pignorati per ciascun lotto. Al riguardo, l'esperto: - deve acquisire estratto catastale anche storico... omissis ... »;

Quesito N. 4 «procedere alla predisposizione di schema sintetico-descrittivo del lotto. - L'esperto stimatore deve procedere alla predisposizione – per ciascun lotto individuato e descritto in risposta ai precedenti quesiti – del seguente prospetto sintetico: ... omissis ... »;

Quesito N. 5 «procedere alla ricostruzione dei passaggi di proprietà in relazione al bene pignorato.- L'esperto stimatore deve procedere alla ricostruzione di tutti i passaggi di proprietà relativi ai beni pignorati pignoramento e risalendo, a ritroso, al primo passaggio di proprietà trascritto in data antecedente di venti anni alla trascrizione del



pignoramento... omissis ... »

Quesito N. 6 *«verificare la regolarità del bene o dei pignorati sotto il profilo edilizio ed urbanistico. - L'esperto deve procedere alla verifica della regolarità dei beni sotto il profilo edilizio ed urbanistico, ... omissis ... »*

Quesito N. 7 *«indicare lo stato di possesso attuale dell'immobile. - L'esperto stimatore deve precisare se l'immobile pignorato sia occupato dal debitore esecutato o da soggetti terzi, ... omissis ... »;*

Quesito N. 8 *« specificare i vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene. L'esperto deve procedere alla specificazione dei vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene. In particolare ed a titolo esemplificativo, ... omissis ... »;*

Quesito N. 9 *« verificare se i beni pignorati ricadano su suolo demaniale. L'esperto deve procedere alla verifica se i beni pignorati ricadano su suolo demaniale, precisando ... omissis ... »;*

Quesito N. 10 *«verificare l'esistenza di pesi od oneri di altro tipo. L'esperto deve procedere alla verifica se i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero se il diritto sul bene del debitore pignorato ... omissis ... »;*

Quesito N. 11 *«fornire ogni informazione utile sulle spese di gestione dell'immobile e su eventuali procedimenti in corso. - L'esperto deve fornire ogni informazione concernente: ... omissis ... »;*

Quesito N. 12 *«procedere alla valutazione dei beni. L'esperto deve indicare il 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, il cui testo ... omissis ... »;*

Quesito N. 13 *«procedere alla valutazione di quota indivisa per gli immobili*



pignorati per la sola quota. - *Nel caso il pignoramento abbia ad oggetto una quota indivisa, l'esperto deve procedere alla valutazione della sola quota.*
omissis ... »;

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. *In risposta al presente quesito, l'esperto stimatore deve anzitutto indicare la residenza anagrafica del debitore esecutato alla data del pignoramento, ... omissis ... »;*

Alla luce di quanto sopra, lo scrivente ha esaminato la documentazione esistente nel fascicolo di **Pignoramento immobiliare** depositato presso la Cancelleria del Tribunale di Potenza in data **22/11/2022** e trascritto all'Agenzia Entrate - Ufficio Provinciale di Potenza - Servizio di Pubblicità Immobiliare in data _____, dove veniva iscritta Ipoteca Giudiziale derivante da Atto di Pignoramento Immobili a favore di _____

CODICE FISCALE ¹_____. (Allegato 3)

Esaminata la documentazione ex art. 567 c.p.c. si è verificato che i beni pignorati sono quelli riportati nella documentazione ipocatastale depositata nel fascicolo dell'esecuzione dallo Studio Legale **Avv.to** _____, in data **01/12/2022**, con certificazione Notarile sostitutiva della **DOTT.SSA** _____) Notaio in _____, iscritta presso il Collegio Notarile dei Distretti Riuniti di Palermo e Termini Imerese con cui ha dimostrato, nel ventennio antecedente al pignoramento, la provenienza della proprietà del bene ubicato nel Comune di **Genzano di Lucania (PZ)**, come di seguito identificato:



▪ **Appartamento per civile abitazione**, sito a Genzano di Lucania (PZ), in via Montefreddo n. 25, Piano 2, **censito in Catasto Fabbricati di detto Comune al Foglio 42 particella n. 467, sub 12**, categoria A/3, classe 4, vani 5,5, Rendita €. 226,67 – Superficie Catastale totale mq. 122,00, escluse aree scoperte mq. 117,00.

L'appartamento sopra descritto, alla data del pignoramento, era di **proprietà, per l'intero**, del sig. _____, nato a _____

il _____ (Codice Fiscale _____), pervenuto allo stesso per acquisto dai Sigg.ri _____ e _____, con _____

atto di compravendita, per atto a rogito del Notaio dott. _____

_____ in data _____, Rep. _____, trascritto il _____, ai nn. _____

_____. Non risulta depositato nella procedura l'estratto catastale storico.

Il bene sopra riportato, che fa parte del pignoramento immobiliare, corrisponde a quello esistente in loco e si identifica sia nella certificazione ipocatastale che nell'iscrizione ipotecaria in favore di _____

quale creditore procedente. (Allegato 4)

Tutto quanto sopra premesso si è redatta la sotto estesa perizia.

VERBALE DI VISITA E SOPRALLUOGO

Al fine di espletare nel migliore dei modi il mandato, ho provveduto preliminarmente all'esecuzione di tutte quelle operazioni e attività tecnico/amministrative (accesso al Catasto, alla Conservatoria dei Registri Immobiliari, ecc.) necessarie al compimento dell'incarico affidatomi.

Successivamente veniva concordato, con l'Avv. MICHELE MASCOLO, in qualità di Custode Giudiziario il sopralluogo di primo accesso presso gli



immobili pignorati per il **giorno 30/11/2023**. (Allegato 5)

La visita veniva effettuata il giorno stabilito alle **ore 16:00**, presso gli immobili oggetto di perizia, siti nel Comune di Genzano di Lucania (PZ) alla via Montefreddo n. 25, Piano 2.

In tale sopralluogo il sottoscritto CTU, alla presenza dell'esecutato sig. _____, che occupa insieme al proprio nucleo familiare (come dichiarato nel verbale) gli immobili oggetto del pignoramento e del Custode Giudiziario **AVV. MICHELE MASCOLO**, ha potuto esaminato sia l'esterno che l'interno del fabbricato, visionando nel complesso l'appartamento oggetto di perizia.

Alla presenza degli intervenuti, si è proceduto alla verifica della corrispondenza Catastale, delle condizioni d'uso e dello stato di manutenzione di tutti gli ambienti, terminando le operazioni di ricognizione con un rilievo fotografico.

Le operazioni peritali relative al primo ed unico sopralluogo, venivano **concluse alle ore 17:30 del 30/11/2023**.

Dalla verifica della documentazione e dai controlli effettuati in loco, lo stato dei luoghi dei beni la proprietà del debitore, *non risulta esattamente rispondente* a quanto riportato in Catasto Fabbricati, nel foglio di mappa n. 42 del Comune di Genzano di Lucania (PZ), particella 467, subalterno 12, al piano secondo di Via Montefreddo n. 25.

Al fine dell'esatta rispondenza degli immobili riportati nell'atto di pignoramento, si allegano la visura catastale e l'estratto della mappa catastale riferito al fabbricato dove è collocato il bene in perizia. **(Allegati 6 e 7)**

Si è proceduto di conseguenza alla verifica c/o gli archivi dei competenti

Pagina 6 di 30

PROCEDIMENTO DI ESPROPRIAZIONE IMMOBILIARE N. 97/2022



Uffici Comunali, sull'esistenza delle autorizzazioni edilizie rilasciate per la costruzione del fabbricato.

In data 29/03/2024 si inoltrava tramite PEC la richiesta di accesso agli atti c/o l'Ufficio Tecnico del **Comune di Genzano di Lucania (PZ)**, per esaminare le pratiche Edilizie riferite alla costruzione del fabbricato di cui fa parte l'unità immobiliare oggetto di pignoramento, in particolare delle autorizzazioni edilizie originarie e di eventuali successive varianti rilasciate. **(Allegato 8)**

Lo scrivente in data **16/04/2024** riceveva dall'ufficio Tecnico del Comune di Genzano di Lucania (PZ), copia del fascicolo riferito all'intervento di ristrutturazione effettuato sull'immobile condominiale dove è collocata l'u.i. di cui trattasi comprendente altresì i grafici di progetto. **(Allegato 9)**

Al termine delle indagini eseguite, dei sopralluoghi, degli accertamenti e delle ispezioni esperite, si è proceduto alla redazione della seguente perizia, dando risposta a tutti i quesiti posti, così come di seguito indicato.

RISPOSTE AI QUESITI

RISPOSTA AL QUESITO N. 1: identificare i diritti reali ed i beni oggetto del pignoramento.

*L'esperto deve precisare quali siano i **diritti reali** (piena proprietà; nuda proprietà; usufrutto; intera proprietà; quota di 1/2, 1/4; ecc.) ed i **beni oggetto del pignoramento**.*

I diritti reali del bene riportato nell'atto di pignoramento, di proprietà dell'esecutato sig.

(Cod. Fiscale , corrispondono a quelli trascritto in suo



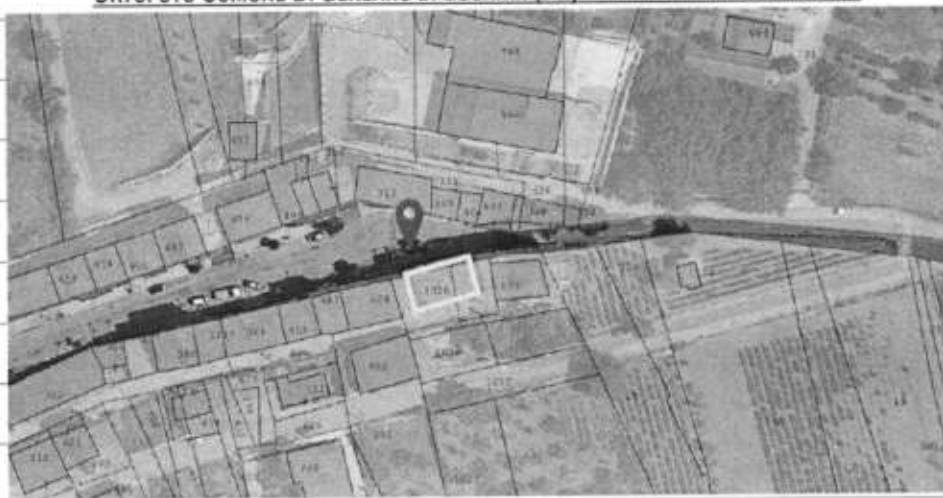
favore, con atto di compravendita, redatto in data dal **Notaio**

L'unità immobiliare riportata nell'atto di pignoramento è ubicata nel Comune di Genzano di Lucania (PZ), è censita nel Catasto Fabbricati di detto comune al foglio 42 particella 467, sub. 12, piano 2 e, alla data del pignoramento, era di proprietà dell'esecutato.

Dai sopralluoghi effettuati, esaminati gli atti e sulla base delle caratteristiche e posizione del bene pignorato, si è valutata l'opportunità e la convenienza di procedere nella formazione di un unico Lotto, in modo da rendere maggiormente proponibile l'immobile sul mercato immobiliare.

Ai fini dell'esatta individuazione dell'immobile oggetto del pignoramento si allegano le planimetrie dei luoghi da cui sono estratti gli stralci acclusi di seguito alla presente perizia (**Allegati 10 e 11**); planimetricamente il fabbricato in cui è collocata l'unità immobiliare oggetto di stima, non risulta rappresentato, la particella 467 infatti non è stata introdotta nella mappa catastale ed è collocabile nell'area individuata con il mappale terreni n. 1028.

ORTOFOTO COMUNE DI GENZANO DI LUCANIA (PZ) " VIA MONTEFREDDO N. 25"



STRALCIO PLANIMETRICO CATASTALE Foglio 42 (la part. 467 non è introdotta in mappa)



Il bene oggetto del presente procedimento espropriativo, rubricato al n. 97/2022, è ubicato alla *Via Montefreddo n.25 del Comune di Genzano di Lucania (PZ)* e sulla base delle sue caratteristiche costruttive, edilizie e di ubicazione, costituirà un **UNICO LOTTO**, in quanto risultante in tale forma proponibile sul mercato immobiliare.

<<< ... >>>

RISPOSTA AL QUESITO N. 2: elencare ed individuare i beni componenti ciascun lotto e procedere alla descrizione materiale di ciascun lotto.

L'esperto deve procedere alla descrizione materiale di ciascun lotto, mediante l'esatta indicazione della tipologia di ciascun immobile, della sua ubicazione (città, via, numero civico, piano, eventuale numero d'interno) ... omissis ...»:

L'unità immobiliare di cui alla presente perizia, che forma il **LOTTO UNICO** oggetto di valutazione, si trova al civico n. 25 di Via Montefreddo, a



ridosso nel centro abitato nel Comune di Genzano di Lucania (PZ) ed è censito in Catasto Fabbricati di detto Comune al **foglio 42, particella 467, sub 12 - piano secondo.**

L'appartamento è situato al secondo piano di un fabbricato condominiale con un'unica scala e senza ascensore, si compone di quattro locali più accessori, con destinazione d'uso a civile abitazione, l'accesso al piano è garantita dalla scala condominiale.

Lo stato di manutenzione del fabbricato è buono e non necessita di lavori urgenti, lo stesso è costituito da tre piani fuori terra ed un piano seminterrato, con struttura portante in muratura e solai intermedi e copertura i con travetti e pignate, non è dotato di ascensore condominiale.

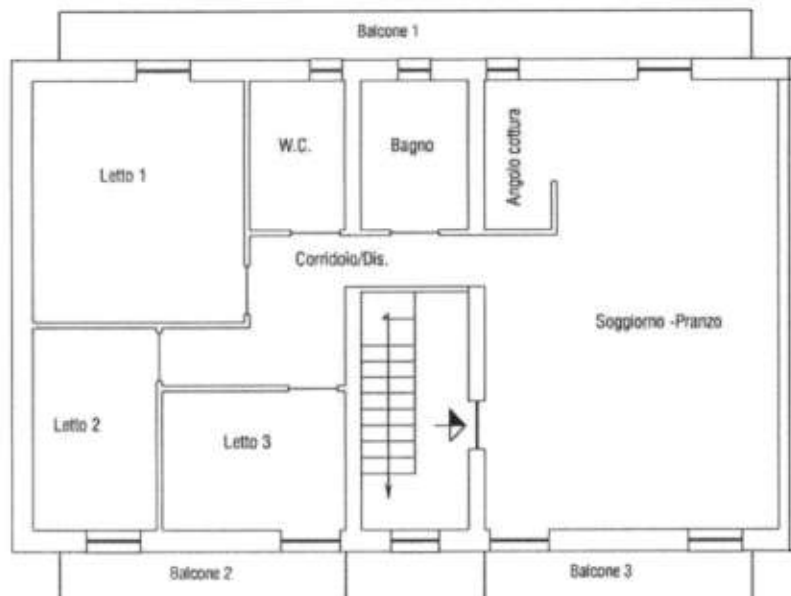
Gli ambienti dell'appartamento risultano intonacati e tinteggiati, sono dotati di pavimento, rivestimenti, sanitari e porte interne, impianti elettrico e termico e degli infissi esterni dotati di avvolgibili, il tutto risulta in buono stato di manutenzione, l'altezza degli ambienti trattandosi di sottotetto, varia da un minimo di mt. 2,55 ad un massimo di mt. 3,07.

Si rappresenta che l'appartamento non risulta dotato dell'Attestazione di Prestazione Energetica; il sottoscritto potrà provvedere alla sua stesura oltre che al deposito dello stesso nel fascicolo della presente procedura espropriativa, qualora venga richiesto.

Di seguito si illustra la pianta dello stato di fatto dell'appartamento oggetto dell'espropriazione specificando che la stessa non è perfettamente corrispondente a quanto riportato nella planimetria U.I.U. nel Catasto Fabbricati di detto comune al **foglio 42 particella 467 sub 12**, di seguito la pianta dell'appartamento e alcune riprese fotografiche degli interni:



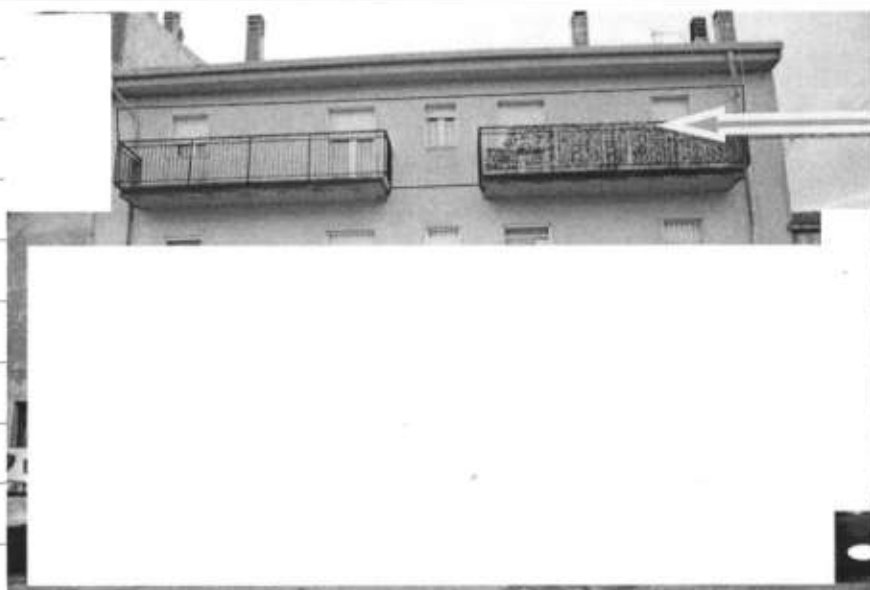
PIANTA PIANO 2° (SOTTOTETTO)



Via Montefreddo

~

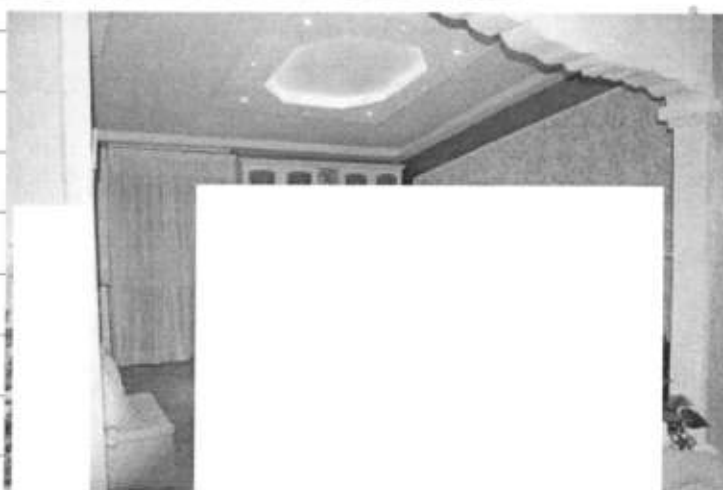
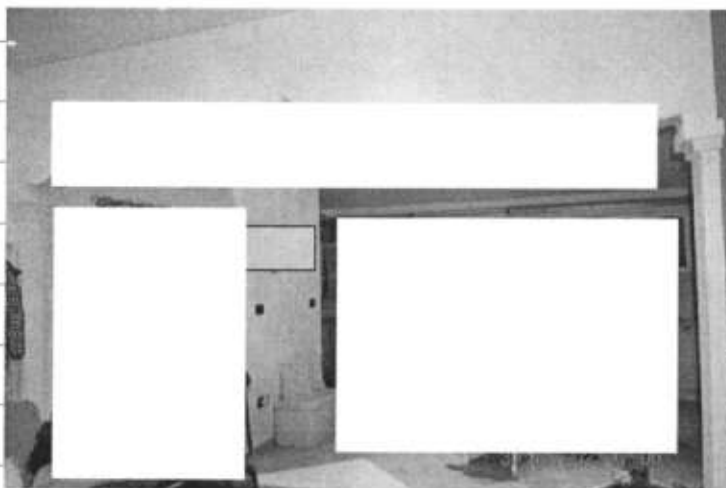
DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

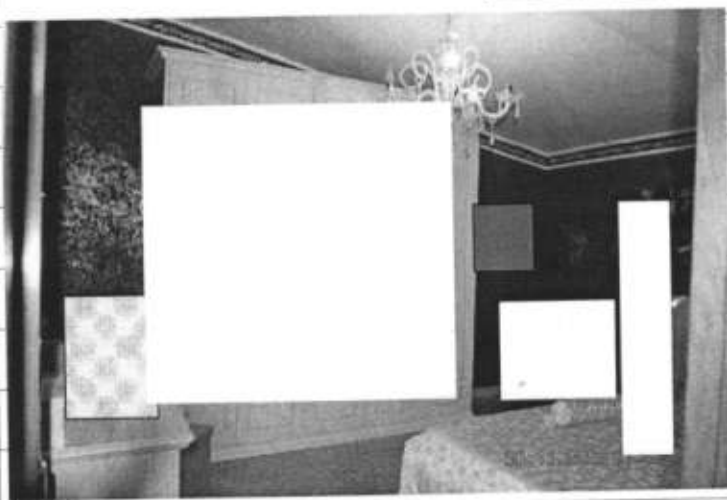


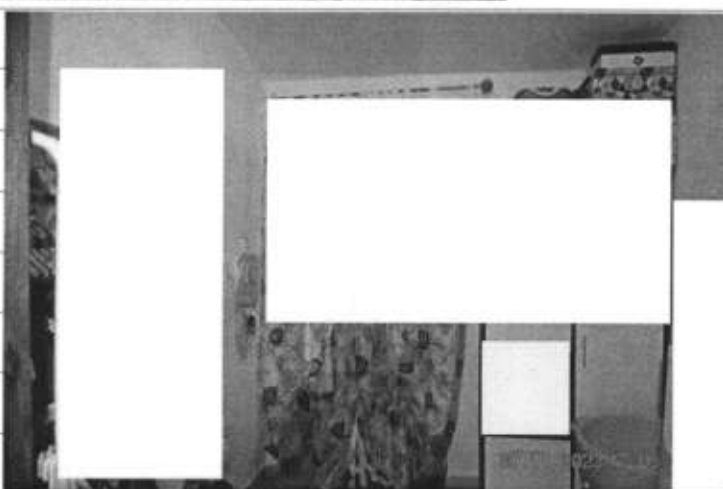
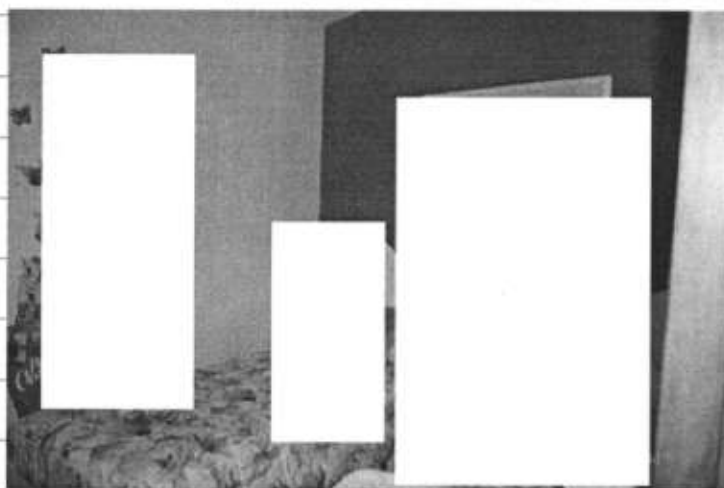
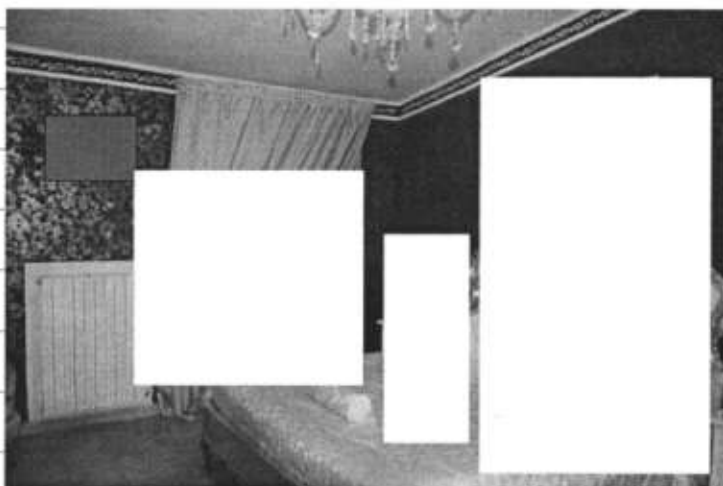
Pagina 11 di 30

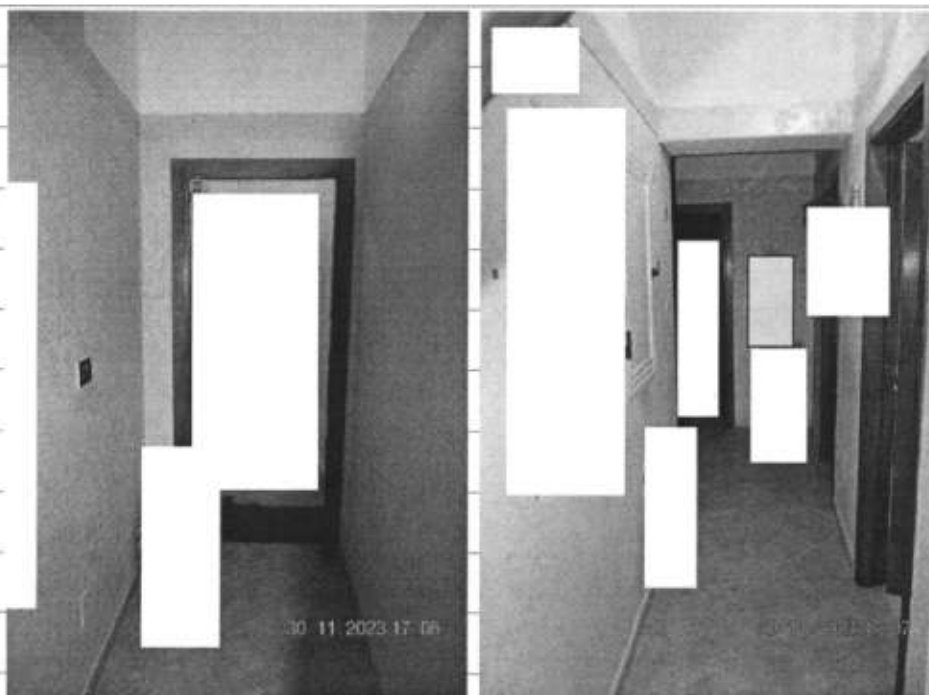
PROCEDIMENTO DI ESPROPRIAZIONE IMMOBILIARE N. 97/2022











« « ... » »

RISPOSTA AL QUESITO N. 3: procedere alla identificazione catastale del bene pignorato.

L'esperto deve procedere all'identificazione catastale dei beni pignorati per ciascun lotto.

Il bene oggetto della presente perizia che forma il **LOTTO UNICO** costituente la procedura espropriativa, ricade nel Comune di Genzano di Lucania alla Via Montefreddo n. 25; per la risposta al quesito formulato, si è provveduto all'acquisizione dell'**estratto catastale storico (Allegato 12)** e della **planimetria corrispondente all'U.I.U. (Allegato 13)**, "**aggiornati all'attualità**" da cui si evince che la particella risulta costituita in data 30/06/1987 a seguito di Impianto meccanografico e l'immobile oggetto di

Pagina 15 di 30

PROCEDIMENTO DI ESPROPRIAZIONE IMMOBILIARE N. 97/2022



stima era individuato dal subalterno 8. In data 24/10/2002, a seguito di variazione per fusione e diversa distribuzione degli spazi interni con ristrutturazione, di cui alla pratica catastale n. _____ al suddetto subalterno è stato assegnato l'attuale identificativo 12. Si sono poi susseguiti la variazione toponomastica del 15/10/2011 richiesta dal Comune (Pratica _____) e la variazione d'ufficio del 09/11/20215 con l'inserimento in visura dei dati di superficie.

Il tutto come riscontrato dalla _____ T372016 del 04/04/2024 e dalla _____ T372016 di pari data, allegate alla presente perizia (Allegato 13).

In relazione alla situazione dello stato dei luoghi si conferma la NON ESATTA RISPONDENZA degli stessi a quanto indicato nella planimetria catastale da cui si evidenzia una diversa distribuzione della zona cucina/soggiorno e una diversa collocazione dell'ingresso all'appartamento.

In considerazione delle differenze sopra indicate, ai fini della regolarizzazione della difformità riscontrata, i costi per l'aggiornamento catastale si stimano pari ad € 350,00 **omnicomprensivi**, che dovranno essere posti a carico dell'acquirente e quindi detratti dalla stima del bene.

« « . . . » »

RISPOSTA AL QUESITO N. 4: procedere alla predisposizione di schema sintetico-descrittivo del lotto.

L'esperto stimatore deve procedere alla predisposizione per ciascun lotto individuato e descritto in risposta ai precedenti quesiti del seguente prospetto sintetico:

LOTTO UNICO – piena ed intera proprietà con ogni accessorio, accessione e dipendenza, con tutte le servitù attive e passive, il tutto come trovasi e come



pervenuto dalla compravendita Rep. _____ del _____, di

appartamento per civile abitazione ubicato in **Genzano di Lucania (PZ)**, alla Via Montefreddo n. 25, piano secondo, l'accesso avviene tramite la scala condominiale (sub. 10 b.c.n.c.), lo stabile è privo di ascensore; è composto da soggiorno pranzo con annesso angolo cottura, tre camere da letto, bagno e wc; confina con vano scala e prospetti dell'edificio prospicienti rispettivamente su detta Via Montefreddo e su Via Ciano; è riportato nel Catasto Fabbricati del **Comune di Genzano di Lucania (PZ)** al **foglio 42, part. 467, sub 12**; il descritto stato dei luoghi non è perfettamente corrispondente alla consistenza catastale; la costruzione per quanto concerne l'intero fabbricato, risulta iniziata in data anteriore al 1° settembre 1967, vi è Concessione Edilizia riferita al Buono Contributo n. 30/1997 rilasciato ai sensi della Legge 219/81, cui sono conformi lo stato dei luoghi per ciò che riguarda l'immobile condominiale, necessita comunque la presentazione di specifica pratica edilizia per conformare le variazioni interne all'unità immobiliare.

PREZZO BASE euro 64'000,00

« « . . . » »

RISPOSTA AL QUESITO N. 5: procedere alla ricostruzione dei passaggi di proprietà in relazione al bene pignorato.

L'esperto stimatore esaminata e verificata la completezza della documentazione depositata, deve procedere alla ricostruzione di tutti i passaggi di proprietà, ecc...

Gli immobili oggetto di pignoramento sono identificati come segue:

1) In Catasto Fabbricati del Comune di Genzano di Lucania (PZ), Via

Pagina 17 di 30

PROCEDIMENTO DI ESPROPRIAZIONE IMMOBILIARE N. 97/2022



Montefreddo n. 25 - intestato a

Proprietà per l'intero,

al foglio 42 part. 467 sub 12, cat. A/3, classe 4, vani 5,5, piano secondo, superficie catastale mq. 122 totale, escluse aree scoperte mq. 117, Rendita Catastale €. 226,67.

Ai fini della ricostruzione dei passaggi di proprietà intervenuti sugli immobili oggetto della procedura espropriativa, a seguito delle indagini esperite, si esplicita quanto segue.

La costruzione del fabbricato in cui insiste l'unità immobiliare oggetto di pignoramento, ha avuto inizio in data antecedente a 01/09/1967 ed è stato oggetto di completa ristrutturazione con la concessione dei benefici previsti dalla Legge 219/81, lo stesso risulta iscritto in catasto fabbricati come da impianto meccanografico del 30/06/1987.

Con compravendita per atto a rogito del Notaio _____ del _____, trascritto a Potenza il _____ al n. _____ del registro particolare e al n. _____ del registro generale, l'unità immobiliare oggetto della procedura espropriativa, distinta in C.F. al foglio 42 part. 467 sub 12, è stato ceduto dai signori

_____ che ne ha acquisito la piena ed intera proprietà in regime di _____ dei beni.

L'immobile oggetto di compravendita è pervenuto per la _____ al Sig. _____

_____ a rogito del Notaio _____ trascritto



il ai nn. 15503/15512 da potere di
nato a che riservava per sé il diritto successivamente in
favore con innanzi generalizzata.

Al sig. l'immobile era pervenuto con atto di
del Notaio del rep. n.
trascritto il ai nn. 15513/15514.

Negli atti di procedura presentati dal creditore procedente, in allegato
all'istanza di vendita vi è la **Certificazione Ipocatastale Notarile**, dove si
attesta la provenienza dei beni appartenenti agli esecutati nel ventennio
anteriore alla trascrizione del pignoramento. Si allega altresì copia dell'atto
notarile di provenienza riferito alla compravendita effettuata in favore
dell'esecutato. (Allegato 14)

« « . . . » »

**RISPOSTA AL QUESITO N. 6: verificare la regolarità del bene o dei
pignorati sotto il profilo edilizio ed urbanistico.**

*L'esperto deve procedere alla verifica della regolarità dei beni sotto il
profilo edilizio ed urbanistico, tenuto conto delle modifiche apportate all'art.
172 bis (numeri 7, 8 e 9) dis. Att. c.p.c., che di seguito si riportano:*

Il CTU ha richiesto all'Ufficio Tecnico del Comune di Genzano di
Lucania (PZ) il rilascio di copia delle autorizzazioni edilizie riferite alla
realizzazione del fabbricato in cui è allocata l'unità immobiliare oggetto di
procedura espropriativa.

Lo scrivente in data **16/04/2024** riceveva dall'ufficio Tecnico del
Comune di Genzano di Lucania (PZ), copia dell'unica pratica edilizia riferita



all'immobile di cui trattasi e dei grafici di progetto relativi agli interventi di ristrutturazione completa dell'immobile, effettuati in virtù dei benefici previsti dalla Legge 219/81.

Come si rileva dall'atto di compravendita a rogito del Notaio ----- la costruzione del fabbricato in cui è allocata l'unità immobiliare oggetto di stima, è stata iniziata in data antecedente al 1° settembre 1967, per lo stesso è stata poi successivamente rilasciata, dal comune di Genzano di Lucania, Concessione del contributo previsto dalla Legge 14.05.1981 n. 219, per la ristrutturazione di detto immobile, i lavori sono iniziati in data 27 maggio 1997 ed ultimati in data 06/11/1998, è seguito il rilascio della dichiarazione di agibilità a firma del Direttore dei Lavori, , 3

(vedasi allegato 9). Secondo quanto riferito dal Responsabile dell'Ufficio Tecnico Comunale, sull'unità immobiliare oggetto di stima non esistono altre pratiche edilizie se non quella in precedenza richiamata.

In considerazione di quanto sopra riportato e visti gli elaborati tecnici trasmessi dal Comune di Genzano di Lucania riferiti ai suddetti lavori di riparazione effettuati ai sensi della Legge 219/81, per ciò che riguarda l'unità immobiliare oggetto di stima, si evidenzia la mancata rispondenza dello stato dei luoghi ai grafici allegati ai suddetti titoli edilizi.

Nel dettaglio l'originaria conformazione del piano sottotetto prevedeva la formazione di due distinte unità immobiliari che oggi sono state fuse in un unico appartamento e di conseguenza una diversa distribuzione degli spazi interni. Oltre a quanto sopra si rileva che il balcone prospiciente su Via Ciano, che in origine avrebbe dovuto essere costituito da due distinte parti



intervallate da una zona che avrebbe dovuto essere lasciata a semplice copertura del sottostante vano di abitazione, è stato unificato in un unico ballatoio unificando la ringhiera ed eliminando la zona a tetto.

Le variazioni sopra evidenziate costituite dalla fusione delle unità immobiliari e la variazione prospettica del balcone, possono essere regolarizzate mediante la presentazione di una *SEGNALAZIONE CERTIFICATA DI INIZIO ATTIVITÀ IN SANATORIA*, ai sensi dell'art. 37 del D.P.R. 380/2001, tale attività comporta l'affidamento dell'incarico a professionista abilitato, il pagamento della sanzione pecuniaria prevista dal comma 1 del citato articolo, oltre che la corresponsione dei diritti di segreteria e/o di istruttoria al Comune di Genzano di Lucania, detti oneri vengono complessivamente stimati in € 1.300,00 onnicomprensivi.

« « ... » »

RISPOSTA AL QUESITO N. 7: indicare lo stato di possesso attuale dell'immobile.

L'esperto stimatore deve precisare se l'immobile pignorato sia occupato dal debitore esecutato o da soggetti terzi.

Durante il sopralluogo si è accertato che l'appartamento risulta abitato dall'esecutato _____ con il proprio nucleo familiare.

« « ... » »

RISPOSTA AL QUESITO N. 8: specificare i vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene.

L'esperto deve procedere alla specificazione dei vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene.

Per quanto riscontrato nella certificazione allegata, che dalle visure



ipocatastali presso l'Agenzia dell'Entrata Ufficio Provinciale di Potenza -
Servizio di Pubblicità Immobiliare, alla data del 04/04/2024, l'immobile sito
nel Comune di Genzano di Lucania (PZ), alla via Montefreddo n. 25, piano
secondo, riportato in Catasto Fabbricati al foglio 42 part. 467, sub 12, oggetto
di espropriazione immobiliare n. 97/2022, risulta gravato delle seguenti
formalità pregiudizievoli (vedi allegato 4):

[illegible]

con sede in _____ e contro _____

per la piena proprietà

- con atto del Notaio - 2, Rep.

	l, per euro	di cui euro	per sorte
capitale, *			

✓ Pignoramento Immobiliare n.	- a favore di
-------------------------------	---------------

....., con sede e

contro per la

piena proprietà - Atto esecutivo o cautelare emesso da Pubblico Ufficiale

UNEP CORTE D'APPELLO DI POTENZA rep. n.

In risposta al presente quesito, l'esperto fa rilevare che gli immobili della presente procedura esecutiva, non sono soggetti ad alcun vincolo ed oneri oltre alle formalità già citate e che gli oneri per la cancellazione del pignoramento sulla procedura immobiliare in questione resterà a carico dell'acquirente.
--

« « . . . » »

RISPOSTA AL QUESITO N. 9: verificare se i beni pignorati ricadano



su suolo demaniale.

L'esperto deve procedere alla verifica se i beni pignorati ricadano su suolo demaniale, precisando ... omissis ... »;

Gli immobili pignorati oggetto della presente perizia, non ricadono su suolo demaniale e non vi sono altri provvedimenti tranne l'espropriazione in corso.

« « ... » »

RISPOSTA AL QUESITO N. 10: verificare l'esistenza di pesi od oneri di altro tipo.

L'esperto deve procedere alla verifica se i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero se il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà o di natura concessoria in virtù di alcuno degli istituti richiamati.

Per quanto riscontrato nelle varie certificazioni, gli immobili oggetto di espropriazione non sono gravati da nessun titolo a favore di terzi né vincoli né diritti, tranne il rispetto degli Standard urbanistici riportati nelle norme tecniche di attuazione del piano Regolatore adottato dal Comune di Genzano di Lucania.

« « ... » »

RISPOSTA AL QUESITO N. 11: fornire ogni informazione utile sulle spese di gestione dell'immobile e su eventuali procedimenti in corso.

L'esperto deve fornire ogni informazione concernente: ... omissis ... »

Lo scrivente in risposta a quanto richiesto riferisce, sulla base delle dichiarazioni rese dall'esecutato nel verbale di sopralluogo, che per l'appartamento oggetto di pignoramento insistente nel fabbricato di Via



Montefreddo n. 25 non esistono oneri condominiali e non risulta costituito alcun "condominio".

« « . . . » »

RISPOSTA AL QUESITO N. 12: procedere alla valutazione dei beni.

L'esperto deve indicare il 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, il cui testo novellato qui si riporta: (Determinazione del valore dell'immobile).

A questo riguardo, lo scrivente ha proceduto dapprima all'acquisizione dei dati da utilizzare nella determinazione del valore di stima, (sono 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.), per poi successivamente procedere alla determinazione del valore di mercato mediante il calcolo delle superfici dell'immobile, con indicazione di quelle commerciali, il calcolo del valore al mq ed infine del valore totale, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della 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 Genzano di Lucania e precisamente nella via Montefreddo 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 15 e 16)

Il conseguente valore di commercializzazione degli immobili urbani, 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) e del mercato locale di immobili ad uso residenziale;

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 17)

Al fine della valutazione degli immobili si è 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 del coefficiente di merito, e la sua conservazione. (Allegato 18)

Stante le caratteristiche dell'immobile oggetto di stima, sulla base delle conoscenze personali del mercato immobiliare della zona urbana del

Comune di Genzano di Lucania (PZ), si è provveduto altresì a reperire informazioni sulle quotazioni di vendita per l'area ove è allocata l'u.i. in esame, si evidenzia che nell'area si registra comunque una scarsa domanda di acquisto dovuta essenzialmente all'incremento dell'indice di spopolamento dei territori e dei paesi particolarmente distanti dal capoluogo di Regione, detta problematica contribuisce alla determinazione di valori abbastanza bassi nelle vendite anche in considerazione dell'andamento del mercato immobiliare nell'attuale periodo nelle zone interne della Provincia di Potenza. (Allegato 19)

Dai dati acquisiti, considerato i fattori sopra riportati, sono stati desunti i seguenti valori:

➤ **LOTTO UNICO**

- Appartamento censito nel **Catasto Fabbricati del Comune di Genzano di Lucania (PZ)**, al **Foglio 42 particella 467 sub 12** - categoria A/3, classe 4, vani 5,5, rendita catastale € 226,67, **piano 2**

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

La stima viene determinata sia dalla consultazione del valore di mercato riportato nella banca dati OMI ad oggi variabile da un minimo di € 450,00 ed un massimo di € 570,00 al mq. (vedi allegato 17), che dall'analisi del mercato immobiliare della zona, per quest'ultima si è infatti verificato che sulla base delle recenti transazioni commerciali di compravendita (vedi allegato 19), il prezzo medio per gli edifici residenziali già abitabili oscilla fra un importo di € 600,00 / € 700,00 al mq.

Nel caso in trattazione, anche sulla base delle indicazioni della banca OMI, si ritiene di dover assumere quale riferimento per la determinazione del valore



dell'immobile, il prezzo di € 600,00 al mq., da cui:

$$V_m = \text{mq. } 129,80 \times (\text{€/mq. } 600,00 - 15,70\%) = \text{€ } 65.652,84$$

La valutazione del fabbricato è stata diversificata sia per la destinazione d'uso delle unità immobiliare, che dalla posizione di piano, dall'assenza dell'ascensore nel fabbricato condominiale e dalle finiture dello stato di fatto, il tutto paragonato a beni situati nella medesima zona aventi le identiche caratteristiche per la vendita della piena proprietà dell'immobile:

Valore di stima **particella 467 sub 12 Fg. 42 = € 65.650,00**

Alla stima complessiva viene decurtata la somma **di euro 1.650,00**, corrispondente sia gli oneri per la regolarizzazione urbanistica dell'u.i. che l'importo occorrente all'eliminazione della difformità catastali riscontrate, per quanto sopra lo scrivente ritiene di poter attribuire all'unità immobiliare oggetto di stima del **LOTTO UNICO**, il seguente prezzo base di vendita per l'intero pari a:

€. 64.000,00 – (diconsi euro sessantaquattromila/00)

Sulla scorta del valore di mercato determinato come sopra, lo scrivente ritiene di non dover proporre alcuna una riduzione sul prezzo a base d'asta del **lotto** anche in considerazione della situazione attuale del mercato immobiliare sul territorio regionale.

« « ... » »

RISPOSTA AL QUESITO N. 13: procedere alla valutazione di quota indivisa per gli immobili pignorati per la sola quota.

L'esperto deve precisare inoltre se la quota in titolarità dell'esecutato sia suscettibile di separazione in natura (attraverso cioè la materiale separazione di una porzione di valore esattamente pari alla quota).

Il bene pignorato per l'intero, alla data del pignoramento immobiliare depositato presso la Cancelleria del Tribunale di Potenza in data **24/11/2022**, era di esclusiva proprietà ciascuno per i diritti sull'intero, del debitore esecutato, si è proceduto pertanto alla **stima del valore per l'intero dell'appartamento costituente il Lotto UNICO**, non essendo per lo stesso attuabile alcuna forma di separazione.

« « . . . » »

RISPOSTA AL 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.

In risposta al presente quesito, l'esperto stimatore deve anzitutto indicare la residenza anagrafica del debitore esecutato alla data del pignoramento, ... omissis ...

Dalle certificazioni acquisite c/o l'ufficio anagrafe del Comune di
Genzano di Lucania (PZ) in data 02/04/2024, si è rilevato la seguente
situazione riferita ai debitori eseguiti:

- il	e
residente	con ultima
abitazione in	(Allegato 20)

- dalla certificazione di famiglia e dall'estratto di matrimonio (Allegati 21	
e 22), risulta che il debitore esecutato	si è unito in

[illegible]

La presente relazione unitamente ai suoi allegati, corredata dalla documentazione fotografica (**Allegato 23**), delle planimetrie e delle visure catastali dei beni pignorati, viene depositata nel fascicolo dell'esecuzione.

« « ... » »

ELENCO DEGLI ALLEGATI:

- 1) Nomina C.T.U.;
- 2) Deposito Giuramento;
- 3) Nota di trascrizione _____;
- 4) Ispezione Ipotecaria n. _____;
- 5) Verbale di primo accesso del 30/11/2023;
- 6) Visura Catastale dell'immobile Foglio 42 part. 467 sub 12;
- 7) Foglio di mappa catastale n. 42 p.lla 1028 (la p.lla 467 non è introdotta in mappa);
- 8) Richiesta di accesso agli atti – Comune di Genzano di Lucania;
- 9) Pratica edilizia di cui alla Legge 219/81 riferita all'immobile;
- 10) Planimetria ortofoto dei luoghi;
- 11) Planimetria stralcio catastale;
- 12) Visura storica dell'immobile n. _____;
- 13) Planimetria U.I.U. di cui alla dichiarazione prot. _____) del _____
- Foglio 42, part. 467, sub 12;
- 14) Atto di provenienza dell'immobile;
- 15) Tabella di Sintesi - Computo delle Superfici;
- 16) Pianta Stato di fatto foglio 42 part. 467 sub 12;
- 17) Quotazione immobiliari OMI;
- 18) Tabella di calcolo del coefficiente di merito;



19) Informazione sulla quotazione di vendita;

20) Certificato di residenza storica di _____ ;

21) Certificazione integrale e storica dello stato di famiglia;

22) Estratto di matrimonio;

23) Documentazione fotografica.

Il Consulente Tecnico d'Ufficio ritiene, con la presente relazione che si compone di n. **30 pagine dattiloscritte**, n. **23** allegati, di aver completato l'incarico ricevuto e resta a disposizione del Sig. Giudice per ogni ed eventuale ulteriore chiarimento.

Potenza, lì 23 aprile 2024

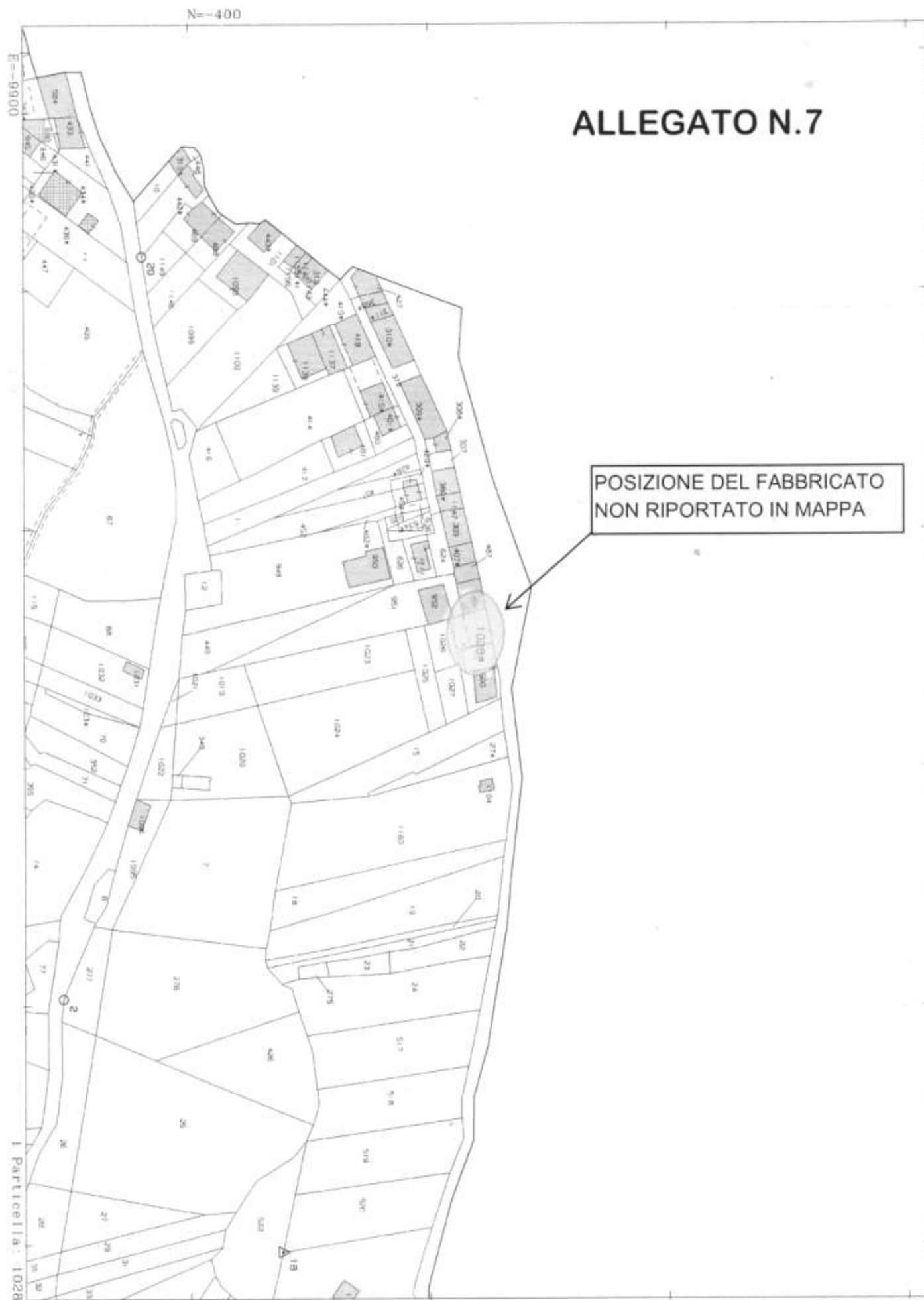
IL C.T.U.

GEOM. ANTONINO LORUSSO



ALLEGATO N.7

POSIZIONE DEL FABBRICATO
NON RIPORTATO IN MAPPA



ALLEGATO N. 13

ACCERTAMENTO DELLA PROPRIETÀ IMMOBILIARE URBANA ELENCO DEI SUBALTERNI ASSEGNATI

Comune	Sezione	Foglio	Particella	Tipo mappale	del:
GENZANO DI LUCANIA		42	467		

Sub	UBICAZIONE via/piazza	n.civ	Piani	Scala	Int	DESCRIZIONE
3						SOPPRESSO
4						SOPPRESSO
6	VIA MONTEFREDDO	25	1			ABITAZIONE DI TIPO ECONOMICO
7						SOPPRESSO
8						SOPPRESSO
10	VIA MONTEFREDDO	25	T-1 - 2			- VANO SCALA- BENE COMUNE NON CENSIBILE AI SUB 11-12-6
11	VIA CIANO	44	T			AUTORIMESSA
12	VIA MONTEFREDDO	25	2			ABITAZIONE DI TIPO ECONOMICO

Visura telematica

Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Potenza

ELABORATO PLANIMETRICO	
Compilato da: [redacted]	
Iscritto all'albo: Geometri	
Prov. Potenza	N. [redacted]
Comune di Genzano Di Lucania	
Sezione: Foglio: 42	Particella: 467
Protocollo n. 000193440 del 24/10/2002	
Tipo Mappale n. del	
Dimostrazione grafica dei subalterni	
Scala 1 : 500	

VIA CIANO

11

PIANO TERRA

VIA MONTESFREDDO

10

PIANO TERRA

10 6

PIANO PRIMO

12 10

PIANO SECONDO

ma planimetria in atti

Data: 02/04/2024 - n. T299469 - Richiedente: Telematico

le schede: 1 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297) - Fattore di scala non utilizzabile

**Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Potenza**

Dichiarazione protocollo n. 000193440 del 24/10/2002

Planimetria di u.i.u. in Comune di Genzano Di Lucania

Via Ciano

civ. 44

Identificativi Catastali:

Sezione:

Foglio: 42

Particella: 467

Subalterno: 12

Compilata da:

Isritto all'albo:
Geometri

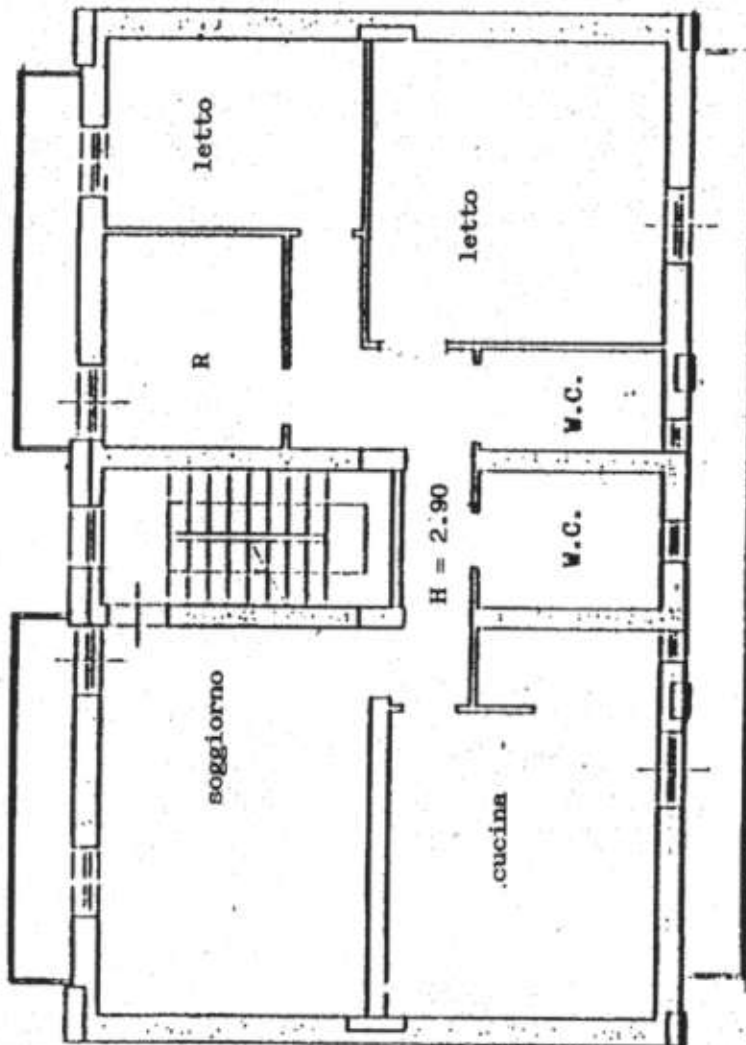
Prov. Potenza

N.

Scheda n. 1

Scala 1:100

VIA MONTEFREDDO



PIANTA PIANO SECONDO

VIA CIANO

Ultima planimetria in atti

Data: 24/11/2023 - n. T34431 - Richiedente: LRSNNN59H01A743Q

Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

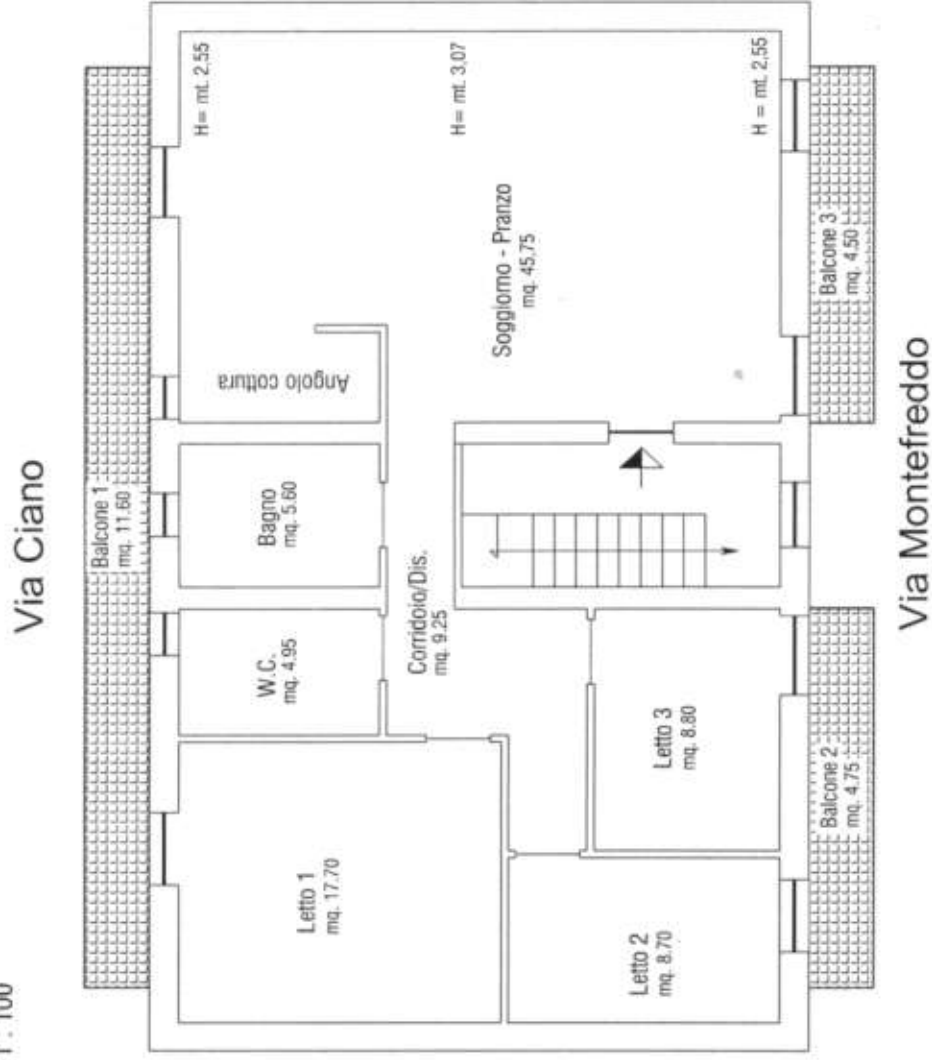
Comune di Genzano di Lucania (PZ)-Via Montefreddo n. 25
N.C.E.U. - Foglio 42 Particella 467 Sub 12

ALLEGATO N. 16

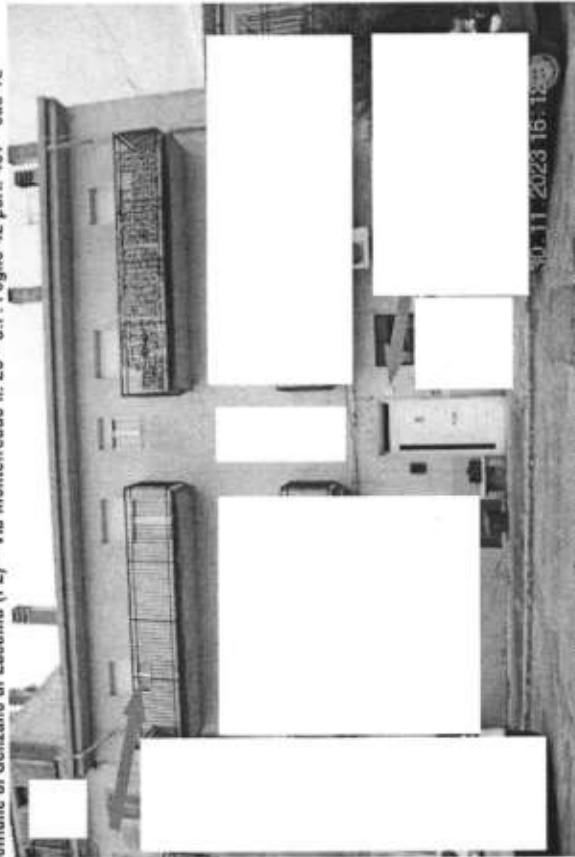
LOTTO UNICO

PIANTA PIANO 2 (SOTTOTETTO)

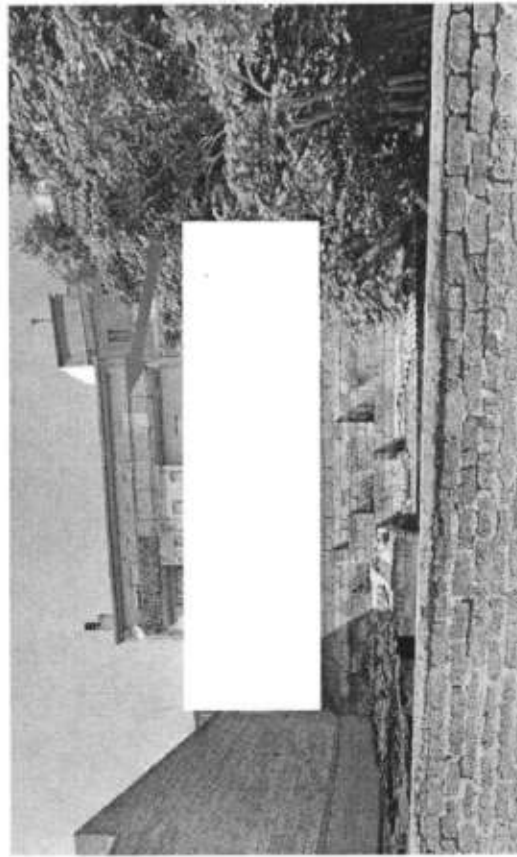
Scala 1 : 100



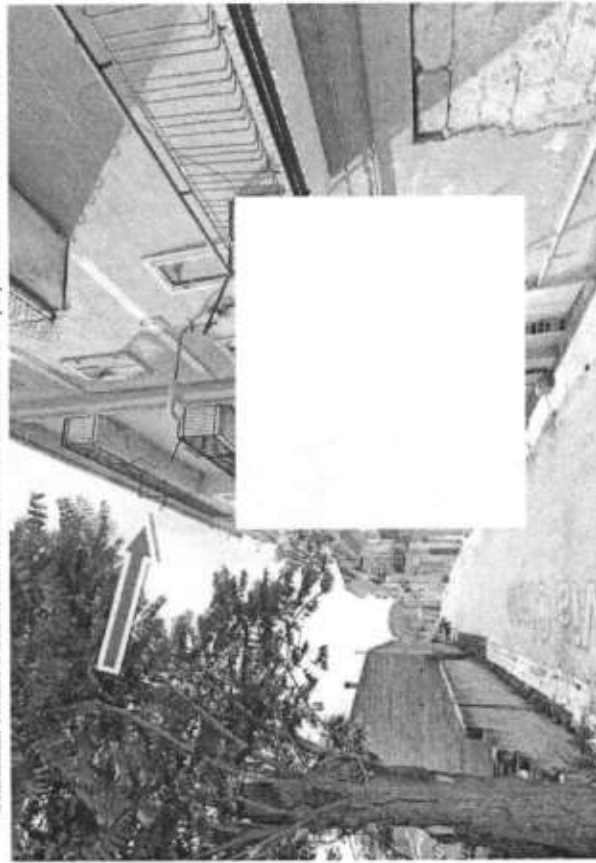
ALLEGATO N. 23
DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA DELLO STATO DEI LUOGHI
Comune di Genzano di Lucania (PZ) - Via Montefreddo n. 25 - C.F. Foglio 42 part. 467 - sub 12



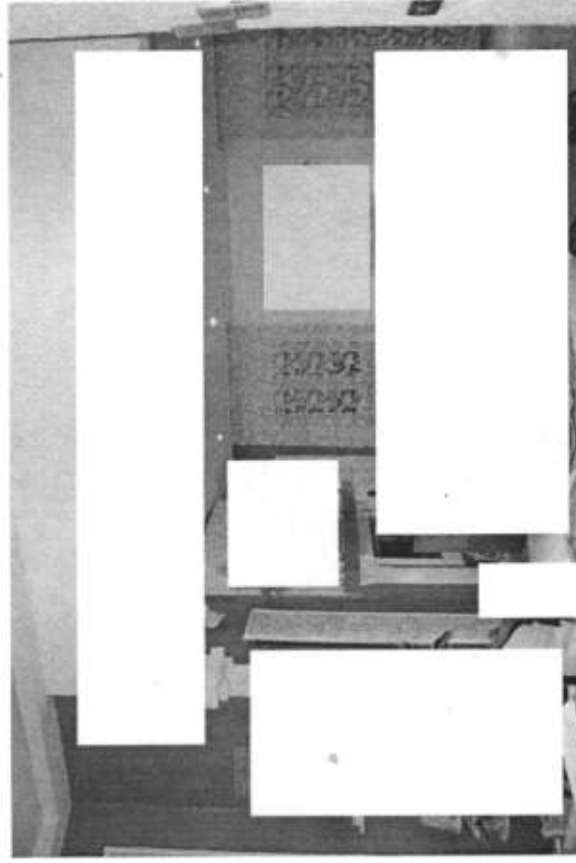
Prospetto principale - ingresso unità immobiliare civico 25 - Piano 2 (autodiretto)



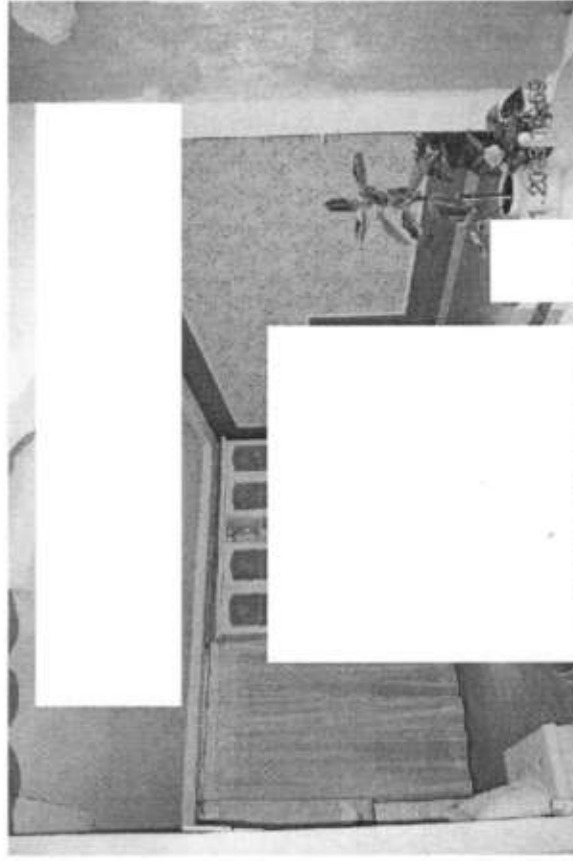
Prospetto posteriori del fabbricato condominiale visto da Via Pace



Prospetto posteriore dell'immobile condominiale visto dalla sottostante Via Carlo



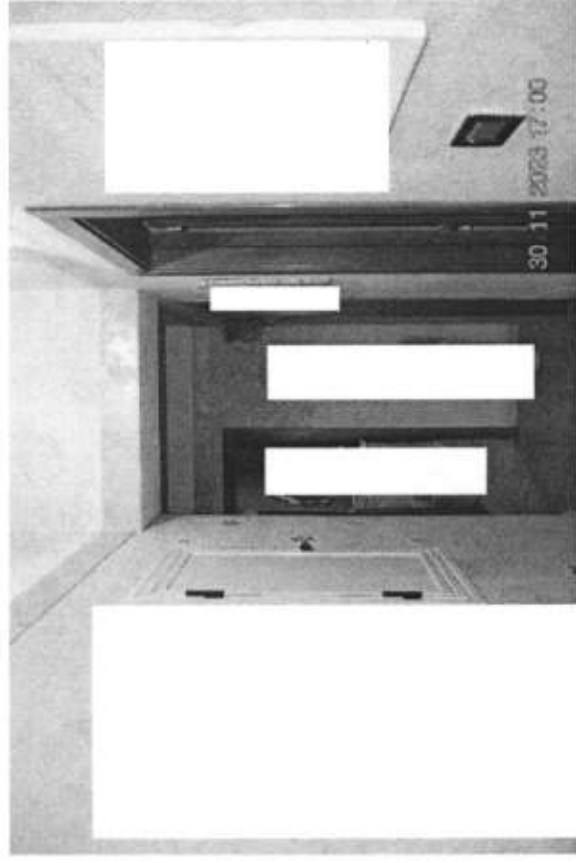
Vista d'interno dell'appartamento - Zona soggiorno-pranzo



Vista d'interno dell'appartamento - Zona soggiorno-avanzo



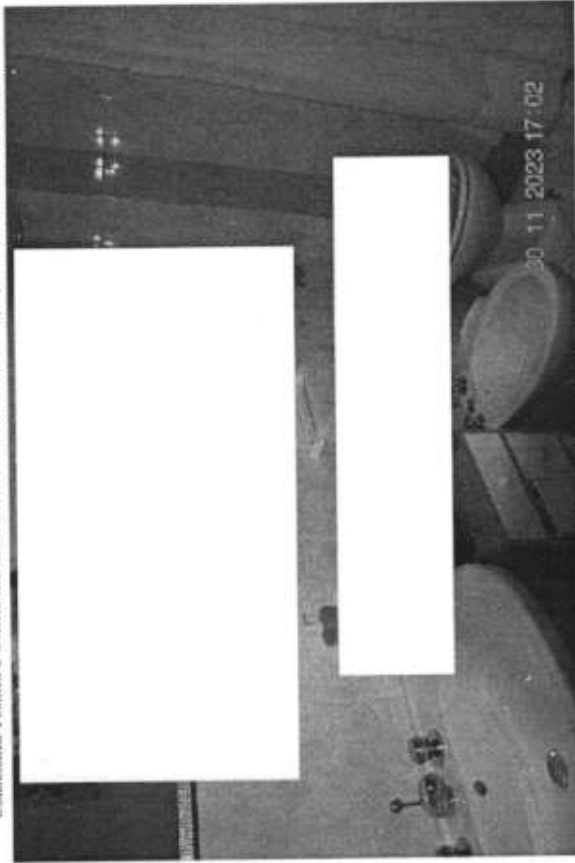
Vista d'interno dell'appartamento - Zona angolo cucina



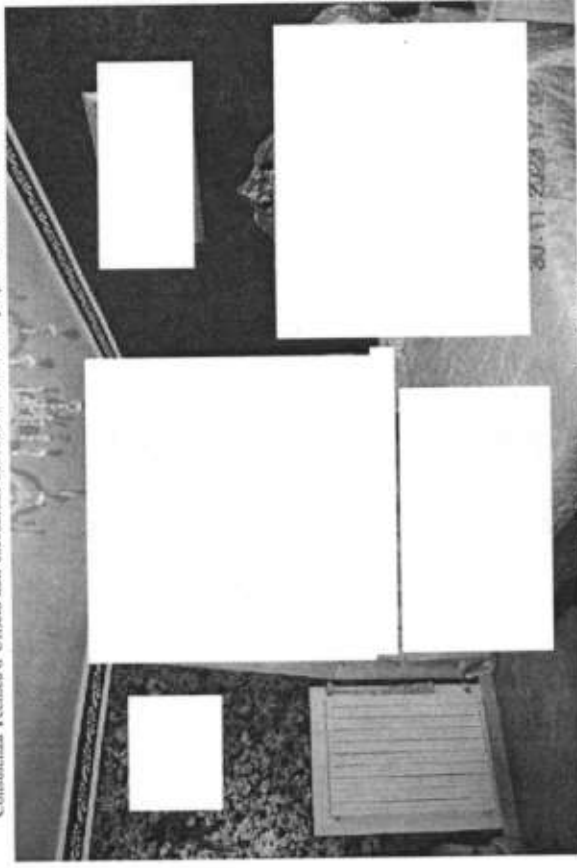
Vista d'interno dell'appartamento - Corridoio-salino



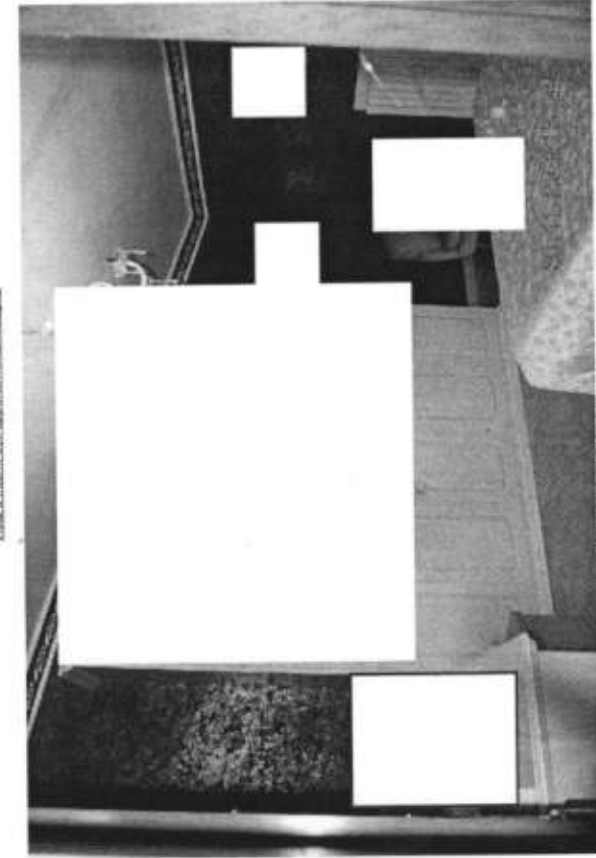
Vista d'interno dell'appartamento - Bagno



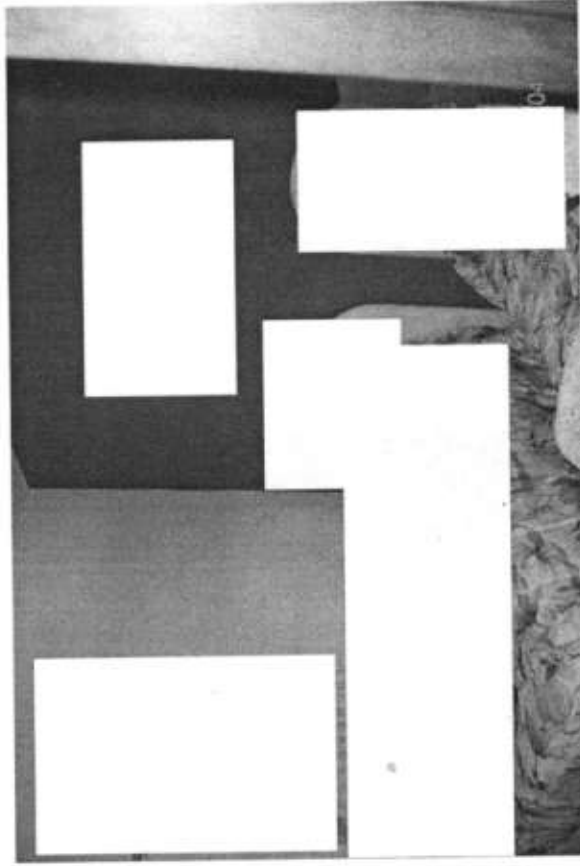
Visita d'interno dell'appartamento - Bagno



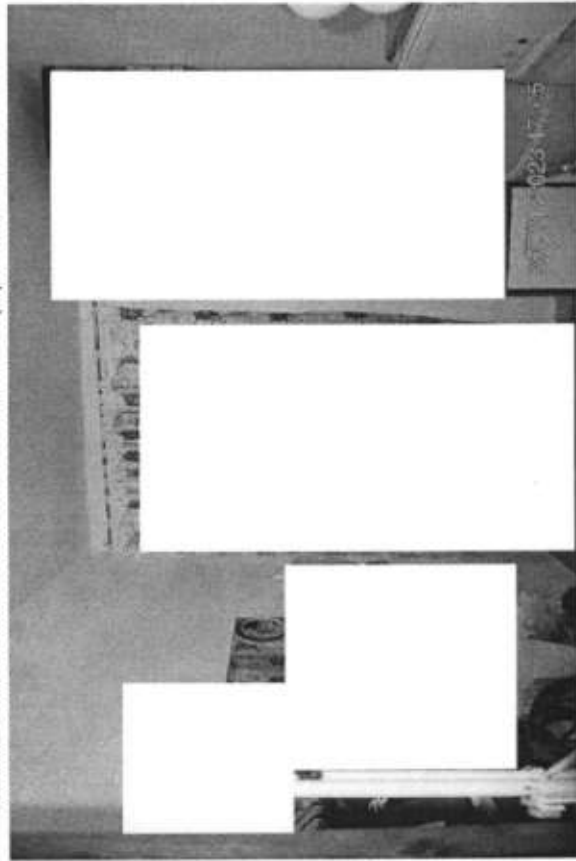
Visita d'interno dell'appartamento - Zona Letto 1



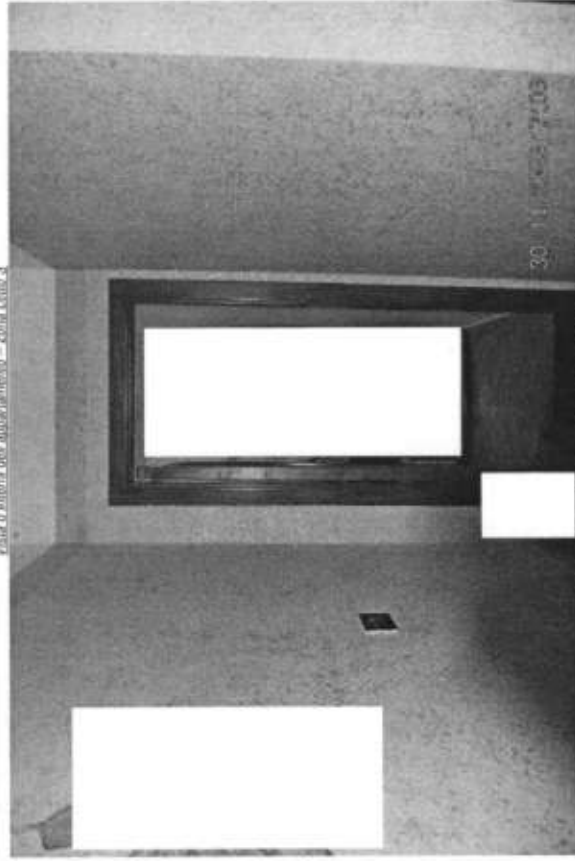
Visita d'interno dell'appartamento - Zona Letto 1



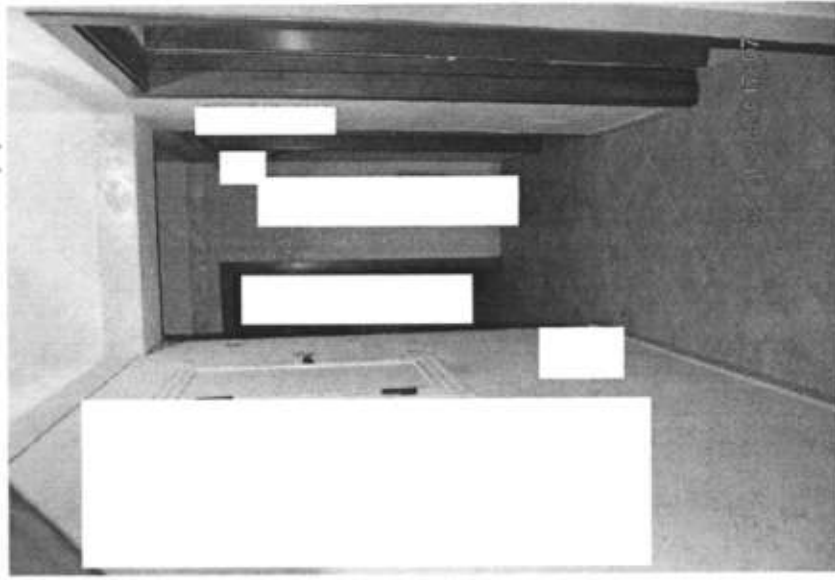
Visita d'interno dell'appartamento - Zona Letto 2



Vista d'interno dell'appartamento - Zona Letto 3



Vista d'interno dell'appartamento - Ingresso alla Zona Letto 3



Vista d'interno dell'appartamento - Allernave ripresa del vano corridoio d'ingresso