



N. 243/1996 RG

AUTORITA' GIUDIZIARIA

UDIENZA 02/04/2025

TRIBUNALE DI POTENZA SEZIONE CIVILE
UFFICIO ESECUZIONE IMMOBILIARE

Giudice designato: dott.ssa DI PAOLO Annachiara

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO
PERIZIA ESTIMATIVA

Indice degli atti depositati:

- Relazione Perizia Estimativa;
- Allegato 1 Stampe fotografiche;
- Allegato 2 Rilievi metrici con stato di fatto;
- Allegato 3 Mappe e Planimetrie catastali;
- Allegato 4 Ispezioni Ipotecarie;
- Allegato 5 Visure storiche;
- Allegato 6 Documentazione Atti di provenienza;
- Allegato 7 Documentazione Ufficio Anagrafe;
- Allegato 8 Documentazione Ufficio Tecnico;
- Allegato 9 Documentazione Usi Civici;
- Allegato 10 Documentazione Agenzia delle Entrate;
- Allegato 11 Verbale di sopralluogo;
- Allegato 12 Elementi di riscontro;
- Allegato 13 nomina e quesiti del G.E.;
- Allegato 14 Spese Documentate;
- Allegato 15 Parcella Professionale.

IL CTU

- Geom. MURO Liliana -

Geom. Muro Liliana

Via Giovanni Falcone n.9

85016 Pietragalla (PZ)

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



**RELAZIONE
CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO
PERIZIA ESTIMATIVA**



Geom. Muro Liliana

Via Giovanni Falcone n.9

85016 Pietragalla (PZ)

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



Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

OGGETTO: Tribunale di Potenza - Ufficio Esecuzione Immobiliare n. 243/1996 RGE promossa



* * *

Con provvedimento del 26/06/2024, la sottoscritta geom. MURO Liliana, iscritta all'Albo dei Consulenti Tecnici presso Tribunale di Potenza al n.20, è stata nominata esperto stimatore al fine di svolgere una relazione in merito ai quesiti formulati alla medesima disposizione, ovvero di *rinnovare la perizia di stima relativamente al Lotto 2*, nonché ai quesiti indicati nel verbale di accettazione incarico e giuramento del 27/06/2024.

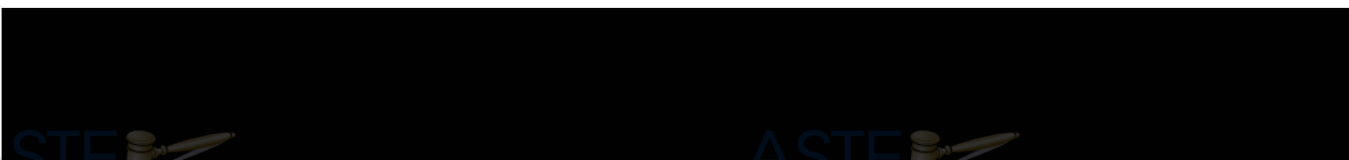
Con atto notificato il **23/10/1996**, da cui è scaturita la procedura esecutiva **N. 2438/96**, trascritta il



- 1) Piena Proprietà (quota 1/1) dell'appartamento in **Potenza (PZ) CU foglio 51 part. 1583**, Cat A/3;
- 2) Piena Proprietà (quota 1/1) del terreno in **Potenza (PZ) CT foglio 31 part. 328/B** di are 27 ca 95;
- 3) Piena Proprietà (quota 1/1) del terreno in **Potenza (PZ) CT foglio 31 part. 421/A** di are 27 ca 95;
- 4) Piena Proprietà (quota 1/1) del terreno in **Potenza (PZ) CT foglio 31 part. 422** di are 27 ca 95;
- 5) Piena Proprietà (quota 1/1) del terreno in **Potenza (PZ) CT foglio 31 part. 512** di are 27 ca 95;
- 6) Piena Proprietà (quota 1/1) dell'appartamento in **Potenza CU foglio 48 part. 977 sub 24**, Cat A/2;



- 7) Piena Proprietà (quota 1/1) del terreno in **Potenza (PZ) CT foglio 79 part. 56** di are 8 ca 40;
- 8) Piena Proprietà (quota 1/1) del terreno in **Potenza (PZ) CT foglio 79 part. 156** di are 33 ca 25;
- 9) Piena Proprietà (quota 1/1) del terreno in **Potenza (PZ) CT foglio 79 part. 159** di are 8 ca 00.



- 1) Piena Proprietà (quota 1/1) dell'appartamento in **Potenza (PZ) CU foglio 51 part. 1583**, Cat A/3;
- 2) Piena Proprietà (quota 1/1) del terreno in **Potenza (PZ) CT foglio 31 part. 328/B**;
- 3) Piena Proprietà (quota 1/1) del terreno in **Potenza CT foglio 31 part. 421** di are 22 ca 9 (ex 421/A);

Geom. Muro Liliana

Via Giovanni Falcone, 9 - 85016 Pietragalla (PZ)

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

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

- 4) Piena Proprietà (quota 1/1) del terreno in **Potenza (PZ) CT foglio 31 part. 422** di are 27 ca 95;
5) Piena Proprietà (quota 1/1) del terreno in **Potenza (PZ) CT foglio 31 part. 512** di are 27 ca 95;
6) Piena Proprietà (quota 1/1) dell'appartamento in **Potenza CU foglio 48 part. 977 sub 24**, Cat A/2;

- 7) Piena Proprietà (quota 1/1) del terreno in **Potenza (PZ) CT foglio 79 part. 56** di are 8 ca 40;
8) Piena Proprietà (quota 1/1) del terreno in **Potenza (PZ) CT foglio 79 part. 156** di are 33 ca 25;
9) Piena Proprietà (quota 1/1) del terreno in **Potenza (PZ) CT foglio 79 part. 159** di are 8 e ca 00.

Acquisita la documentazione ipo-catastale depositata agli atti del procedimento considerato che nella perizia estimativa depositata dal CTU arch. Restaino Gianfranco del 22/05/2007 individuava il

LOTTO 2:

- Fabbricato censito in catasto urbano del Comune di Potenza (PZ) al:
foglio 51 part. 1583, Cat. A/3, classe 5, consistenza 5,5 vani rendita €312,46
ubicato in contrada Marrucaro 11, piano T-1 della superficie di circa 150 m².
Confinante: [REDACTED]
Proprietà: [REDACTED]
- Terreno censito in catasto del Comune di Potenza (PZ) al:
foglio 51 particella 547, qualità seminativo, classe 5, superficie 330 m², RD €0,26, RA €0,34
Confinante: [REDACTED]
Proprietà: [REDACTED]

in esecuzione dell'incarico ricevuto, in data **11/04/2024** è stato fissato un sopralluogo, al fine di eseguire una ricognizione generale dei beni indicati nell'atto di pignoramento e nel lotto ubicati nel Comune di Potenza (PZ).

All'incontro fissato con PEC del 05/07/2024 e raccomandata AR del 05/07/2024 e successive del 30/08/2024, alla presenza del [REDACTED] veniva eseguito in data 12/09/2024 veniva effettuato un accurato rilievo metrico e fotografico dei cespiti pignorati ubicati in Potenza (PZ) alla località Marrucaro ora Via San Pietro n.13 **NCEU foglio 51 part. 1583**.

Così pure, al fine di un corretto espletamento dell'incarico, la scrivente ha effettuato la verifica della documentazione ipo-catastale depositata, quella catastale e ipotecaria presso l'Agenzia delle Entrate di Potenza Sezione Territorio (Catasto) e anche presso la Conservatoria dei Registri Immobiliare di Potenza, della documentazione tecnico-amministrativa presso gli uffici comunali di Potenza (PZ), nonché presso il preposto ufficio della Regione Basilicata Dipartimento Politiche Agricole e Forestali, Ufficio Sostegno alle Imprese Agricole, Infrastrutture Rurali e allo Sviluppo della Proprietà.

Detta documentazione è stata consultata, acquisita in copia ed allegata alla presente relazione

In merito si precisa che detto terreno in Potenza (PZ) al **foglio 51 part. 547**, non pignorato, ma stimato e individuato al lotto 2 dal CTU arch. Restaino Gianfranco, veniva escluso dal lotto 2 con disposizione del 09/10/2020.

Geom. Muro Liliana

Via Giovanni Falcone, 9 - 85016 Pietragalla (PZ)

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

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

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

Quesiti	Descrizione	da pag.	a pag.
Verifiche al controllo preliminare	Verificare la completezza della documentazione depositata ex art. 567 c.p.c.	3	4
Quesito n. 1	Identificazione dei diritti reali dei beni oggetto di stima e formazione dei lotti di vendita	5	6
Quesito n. 2	Elencare ed individuare i beni componenti ciascun lotto e procedere alla descrizione materiale di ciascun lotto	7	8
Quesito n. 3	Identificazione catastale dei beni pignorati	9	10
Quesito n. 4	Predisposizione di schema sintetico-descrittivo del lotto	11	11
Quesito n. 5	Ricostruzione dei passaggi di proprietà in relazione al bene pignorato.	12	12
Quesito n. 6	Verifica della regolarità dei pignorati sotto il profilo edilizio ed urbanistico.	12	12
Quesito n. 7	Indicazione dello stato di possesso attuale degli immobili	12	12
Quesito n. 8	Specificare i vincoli ed oneri giuridici gravanti sui beni	12	13
Quesito n. 9	Verificare se i beni pignorati ricadano su suolo demaniale	13	13
Quesito n. 10	Verificare l'esistenza di pesi od oneri di altro tipo	13	13
Quesito n. 11	Informazioni utile sulle spese di gestione dei cespiti e su eventuali procedimenti in corso	13	13
Quesito n. 12	Valutazione dei beni	13	15
Quesito n. 13	Valutazione di quota indivisa per gli immobili pignorati per la sola quota	15	15
Quesito n. 14	Acquisizione delle certificazioni di stato civile dell'ufficio anagrafe con precisazione del regime patrimoniale.	16	16

VERIFICHE AL CONTROLLO PRELIMINARE:

Verificare la **completezza** della documentazione depositata ex art. 567 c.p.c.

Dalla verifica della documentazione in atti, è emerso che nella proc. Esec. N. 243/1996, il creditore procedente ha optato per il deposito dei certificati della Conservatoria dei RR.II. sulle iscrizioni e trascrizioni gravanti sui beni pignorati, da cui emerge che veniva richiesto, tra l'altro, anche il certificato per il fabbricato pignorato alla località Marrucaro al foglio 51 part. 1583 ex 547.

A riguardo si evidenzia che il fabbricato pignorato alla località Marrucaro al foglio 51 part. 1583 veniva generato dalla originaria particella 301 con frazionamento del 77455/86 in atti dal 10/11/1995.

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

- la certificazione delle iscrizioni del 18/06/1998, si estenda per un periodo pari ad almeno venti anni a ritroso dalla trascrizione del pignoramento e veniva richiesta in relazione a ciascun soggetto che risulta proprietario (sulla scorta dei pubblici registri immobiliari) per il periodo considerato;
- la certificazione delle trascrizioni (sia a favore, che contro) del 18/06/1998, non si risale sino ad un atto di acquisto derivativo od originario del cespite foglio 51 part. 1583 ex 301 in Potenza trascritto in data antecedente di almeno venti anni dalla trascrizione del pignoramento poiché alla richiesta del certificato depositata in data 21/12/1996 veniva erroneamente riportato il cespite foglio 51 part. 1583 ex 547 anziché 310.
- Successivamente la documentazione veniva integrata risalendo sino ad un atto di acquisto derivativo od originario del cespite foglio 51 part. 1583 ex 301 difatti

-

In definitiva

- Dall'esame della certificazione per il cespite pignorato **si risale ad un titolo trascritto anteriore al ventennio** rispetto alla trascrizione del pignoramento.
- In terzo luogo, il creditore procedente **non ha depositato l'estratto di matrimonio** dell'esecutato, precisando che la scrivente ha proceduto nell'acquisire tutta la documentazione mancante e allegata alla presente relazione.

Geom. Muro Liliana

Via Giovanni Falcone, 9 - 85016 Pietragalla (PZ)

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

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

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

I diritti reali indicati nell'atto di pignoramento corrispondono a quello in titolarità del debitore

Piena Proprietà (quota 1/1) dell'appartamento in Potenza (PZ) CU foglio 51 part. 1583, Cat A/3

All'uopo si riporta l'esatta individuazione del bene oggetto di pignoramento con la **sovrapposizione delle orto-foto** con la mappa catastale elaborata dalla SOGEI di Potenza (PZ) del cespite sopra descritto.



Riguardo al quesito formulato (sub 1) al fine di procedere alla formazione dei lotti di vendita, considerata la destinazione d'uso, nonché l'ubicazione geografica e dei servizi di comunicazione del cespite sopra descritto, lo stesso viene da me Perito Estimatore individuato in UNICO LOTTO di vendita, in modo rendere agevole la stessa vendita e soprattutto in modo da attribuire un giusto valore.

LOTTO UNICO:

La Piena Proprietà (quota 1/1) dell'alloggio in Potenza (PZ) contrada Marrucaro n.11 (ora Via San Pietro n.13) piano T-1 **foglio 51 part. 1583**, Cat. A/3, classe 5, consistenza 5,5 vani, Superficie Catastale 96 mq, rendita €312,46, confinante con stessa proprietà, con proprietà

Geom. Muro Liliana

Via Giovanni Falcone, 9 - 85016 Pietragalla (PZ)

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

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

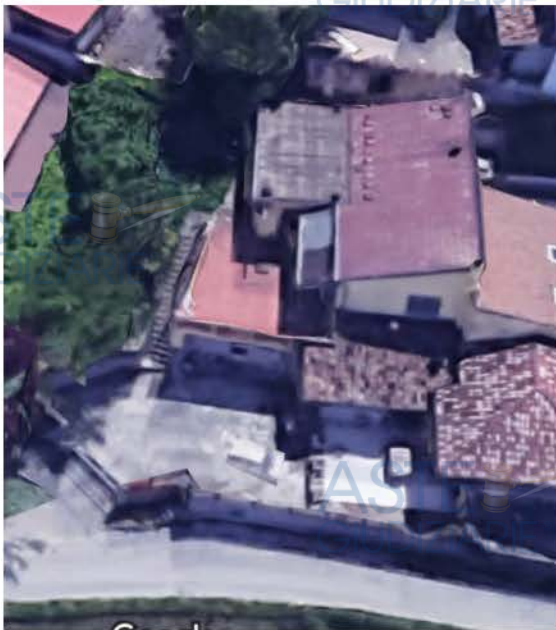
QUESITO n. 2:

elenicare ed individuare i beni componenti del lotto e procedere alla descrizione materiale.

LOTTO UNICO:

La Piena Proprietà (quota 1/1) dell'alloggio in Potenza (PZ) contrada Marrucaro n.11 (ora Via San Pietro n.13) piano T-1 foglio 51 part. 1583, Cat. A/3, classe 5, consistenza 5,5 vani, Superficie Catastale 96 mq.

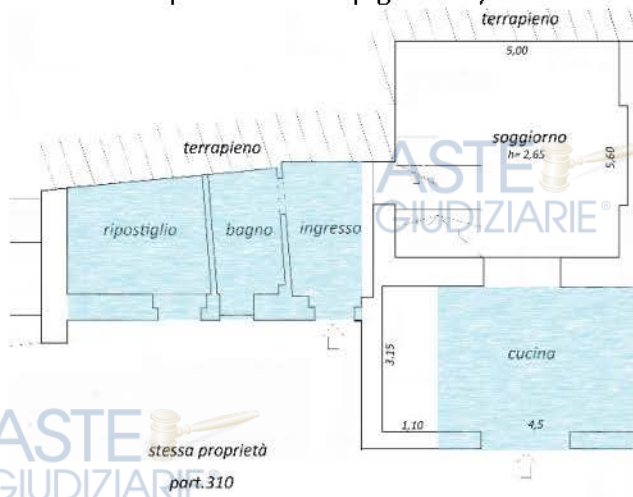
L'unità immobiliare oggetto di perizia è ubicata alla c/da Marrucaro del Comune Potenza (PZ) distante circa 4 km dal centro storico del medesimo comune di cui essa fa parte e circa 2 km dall'uscita della strada Basentana Potenza-Sicignano.



L'alloggio fa parte di un fabbricato che si sviluppa su due livelli, piano seminterrato, piano primo.

Il piano seminterrato è composto da un soggiorno con scala interna che accede al piano superiore, dalla cucina che ricade parte sul suolo riportato al NCT al foglio 51 part 301 non pignorato; nonché da un ingresso che immette al bagno che ricadono entrambi sul medesimo suolo non pignorato.

Nello schema che segue viene evidenziato in celeste la porzione di fabbricato non censito che ricade sul suolo part. 301 non pignorato, a servizio dell'alloggio al piano seminterrato.



L'alloggio al piano seminterrato si presenta completo di tutte le rifiniture in **buono stato di conservazione e manutenzione**, dotato dell'impianto idrico, fognario, elettrico e gas metano collegati alla rete pubblica.

Geom. Muro Liliana

Via Giovanni Falcone, 9 - 85016 Pietragalla (PZ)

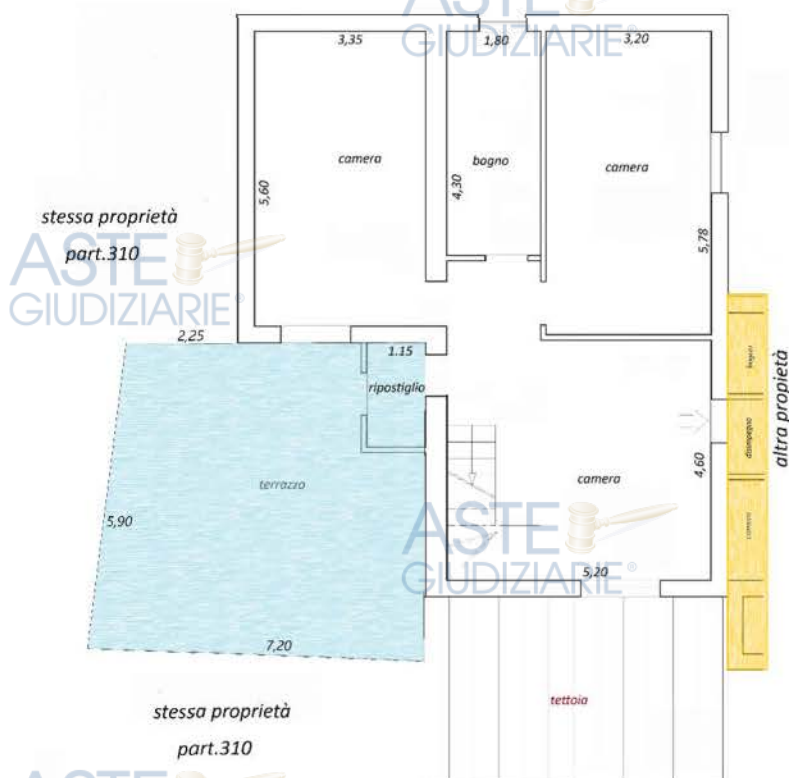
Tel.: 0971 946658 - Cell: 3404040766 - e-mail: liliana_muro@libero.it- liliana.muro@geopec.it

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Il piano primo è accessibile dal terrazzo che ricade sul suolo part. 301 non pignorato, nonché dalla scala interna che conduce al piano seminterrato.

Il piano primo è composto da una camera/salotto che accede a due camere e un bagno, nonché da un ripostiglio e da un terrazzo quest'ultimi (ripostiglio e terrazzo) ricadono sul suolo part. 301 non pignorato, e inoltre accede alla proprietà di terzi tramite un disimpegno che immette al locale sottotetto di dove è stato ricavato una camera e un bagno.

Nello schema che segue viene evidenziato in celeste il terrazzo non censito che ricade sul suolo part. 301 non pignorato, nonché in giallo la parte di proprietà di terzi.



L'alloggio al piano primo si presenta completo di tutte le rifiniture in **buono stato di conservazione e manutenzione**, dotato dell'impianto idrico, fognario, elettrico e gas collegati al piano sottostante.

La pavimentazione dell'appartamento piano seminterrato e piano primo è in piastrelle di monocottura ad eccezione delle pareti del bagno e della cucina rivestite con piastrelle ceramicate; le pareti sono tutte intonacate e imbiancate con aloni e macchie di umidità sul muro di controterra al

Geom. Muro Liliana

Via Giovanni Falcone, 9 - 85016 Pietragalla (PZ)

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

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

piano seminterrato, ad eccezioni di alcune le pareti rivestite in pietra viva a faccia vista, le porte interne sono in legno verniciate e gli infissi esterni in legno con vetrocamera e persiane alla romana. Il riscaldamento dell'alloggio viene assicurato da caldaia a gas metano e da una caldaia camino alimentato a legna posto nel locale cucina.

In considerazione si evidenzia che **l'alloggio in Potenza foglio 51 part 1583 è intercluso.**

Si precisa, altresì, che l'area circostante al fabbricato che accede alla strada pubblica, non pignorata, viene riportata al NCT foglio 51 part.310 con una superficie complessiva di 246 mq.



I costi per la separazione fisica dell'alloggio censito al NCEU di Potenza (PZ) foglio 51 part. 1583, Cat. A/3, con gli ambienti non pignorati sono stimabili per un importo di € 15.000

QUESITO n. 3:

procedere alla identificazione catastale del bene pignorato.

I dati **catastali** del bene pignorato sono i seguenti:

La Piena Proprietà (quota 1/1) dell'alloggio in Potenza (PZ) contrada Marrucaro n.11 (ora Via San Pietro n.13) piano T-1 **foglio 51 part. 1583**, Cat. A/3, classe 5, consistenza 5,5 vani, Superficie Catastale 96 mq.

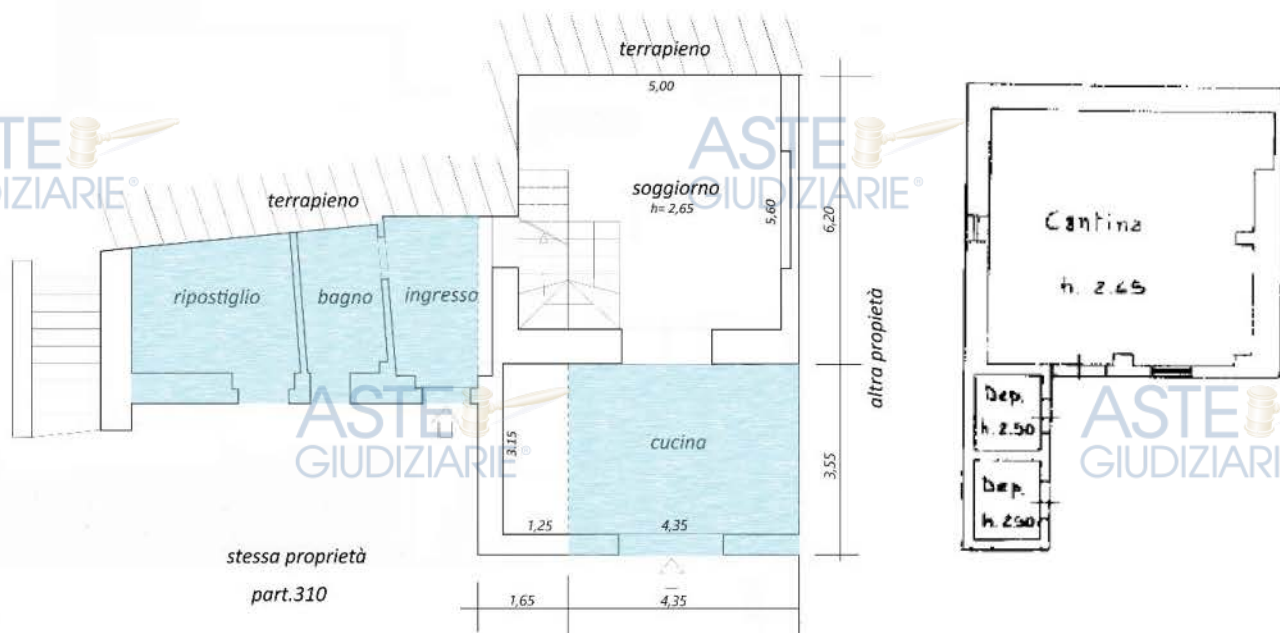
Si evidenzia, altresì, l'esatta rispondenza formale dei dati indicati nell'atto di pignoramento e nella

In merito alla storia catastale delle unità immobiliari in Potenza (PZ) NCEU foglio 51 part. 1583 veniva così censita con COSTITUZIONE in atti dal 02/03/1993 (n.A00685/1993).

In precedenza, a seguito frazionamento del 17/11/1986 n. 77455/86 in atti dal 10/11/1995, il terreno in Potenza (PZ) NCT foglio 51 part. 310 di maggiore consistenza (340 mq) veniva soppresso generando l'unità immobiliare oggetto di perizia part. 1583 dalla superficie di 96 mq e l'unità immobiliare part. 310 dalla superficie di 246 mq non pignorata.

In precedenza, l'originaria unità immobiliare in Potenza (PZ) NCT foglio 51 part. 310 di maggiore consistenza (340 mq) veniva così identificata dall'impianto meccanografico del 25/11/1978.

Si evidenzia che lo stato dei luoghi del già menzionato cespite lotto unico alloggio in Potenza **foglio 51 part. 1583**, **non è conforme** rispetto alla planimetria catastale acquisita presso l'Agenzia delle Entrate di Potenza per una difformità della disposizione degli spazi interni.



planimetria stato di fatto

piano seminterrato

planimetria catastale

In merito si evidenzia che l'ingresso, il bagno e parte della cucina ricadono sul suolo part. 310 non pignorato (evidenziato in azzurro)

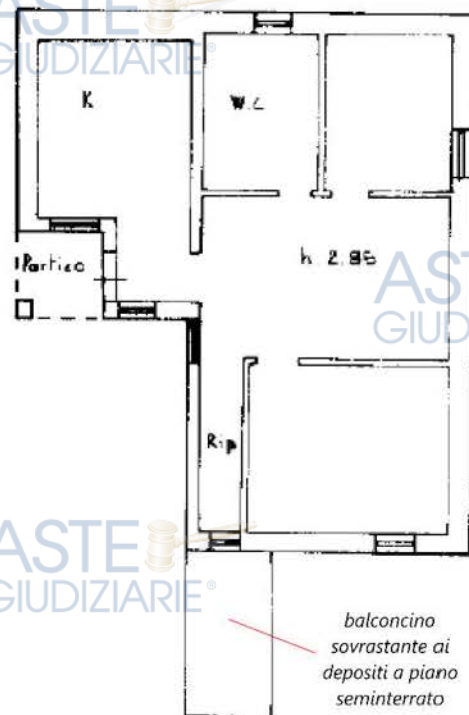
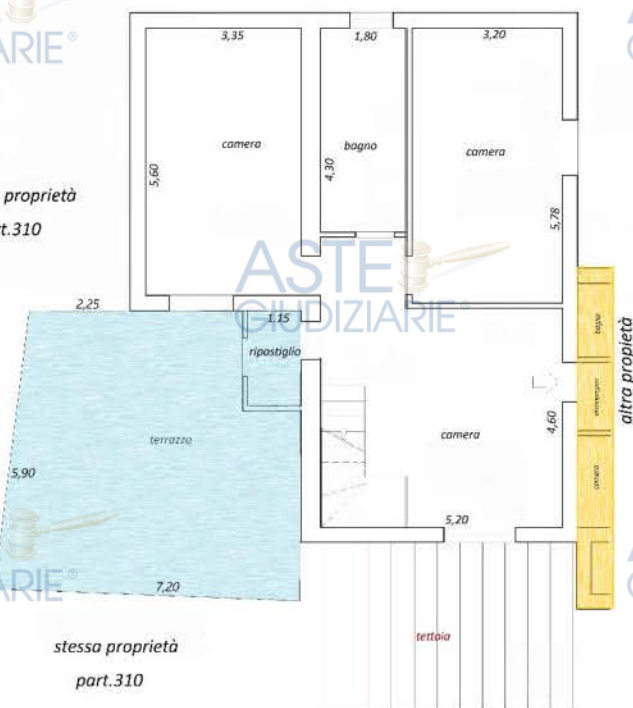
Geom. Muro Liliana

Via Giovanni Falcone, 9 - 85016 Pietragalla (PZ)

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

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

stessa proprietà
part.310



balconcino
sovrastante ai
depositi a piano
seminterrato

planimetria stato di fatto

piano primo

planimetria catastale

In merito si evidenzia che il ripostiglio e il terrazzo accessibile da ripostiglio e dalla camera da letto ricadono sul suolo part. 310 non pignorato (evidenziato in azzurro)

I costi per l'adeguamento dello stato dei luoghi alle planimetrie catastali sono stimabili per un importo di € 2.000,00.

QUESITO n. 4: procedere alla predisposizione di schema sintetico-descrittivo del lotto.

Del lotto individuato e descritto in precedenza viene riportato il seguente **prospetto sintetico**:

LOTTO UNICO:

La Piena Proprietà (quota 1/1) dell'alloggio in Potenza (PZ) contrada Marrucaro n.11 (ora Via San Pietro n.13) piano T-1 **foglio 51 part. 1583**, Cat. A/3, classe 5, consistenza 5,5 vani, Superficie Catastale 96 mq.

L'unità immobiliare oggetto di perizia è ubicata alla c/da Marrucaro del Comune Potenza (PZ) distante circa 4 km dal centro storico del medesimo comune di cui essa fa parte e circa 2 km dall'uscita della strada Basentana Potenza-Sicignano.

L'alloggio fa parte di un fabbricato che si sviluppa su due livelli, piano seminterrato, piano primo.

Il piano seminterrato è composto da un soggiorno con scala interna che accede al piano superiore, dalla cucina che ricade in parte sul suolo riportato al NCT al foglio 51 part 301 non pignorato; nonché da un ingresso che immette al bagno che ricadono entrambi sul medesimo suolo non pignorato.

Il piano primo è accessibile dal terrazzo che ricade sul suolo part. 301 non pignorato, nonché dalla scala interna che conduce al piano seminterrato. Il piano primo è composto da una camera/salotto che accede a due camere e un bagno, nonché da un ripostiglio e da un terrazzo quest'ultimi (ripostiglio e terrazzo) ricadono sul suolo part. 301 non pignorato, e inoltre accede alla proprietà di terzi tramite un disimpegno che immette al locale sottotetto di dove è stato ricavato una camera e un bagno. La pavimentazione dell'appartamento piano seminterrato e piano primo è in piastrelle di monocottura ad eccezione delle pareti del bagno e della cucina rivestite con piastrelle ceramicate; le pareti sono tutte intonacate e imbiancate con aloni e macchie di umidità sul muro di controterra al piano seminterrato, ad eccezioni di alcune le pareti in pietra viva a faccia vista, le porte interne sono in legno verniciate e gli infissi esterni in legno con vetrocamera e persiane alla romana. Il riscaldamento dell'alloggio viene assicurato da caldaia a gas metano e da una caldaia camino alimentato a legna posto nel locale cucina.

L'alloggio al piano seminterrato e piano primo si presenta completo di tutte le rifiniture in **buono stato di conservazione e manutenzione**, dotato dell'impianto idrico, fognario, elettrico collegati alla rete pubblica.

In considerazione si evidenzia che **l'alloggio in Potenza foglio 51 part 1583 è intercluso**.

Si precisa, altresì, che l'area circostante al fabbricato che accede alla strada pubblica, non pignorata, viene riportata al NCT foglio 51 part.310 con una superficie complessiva di 246 mq.

I costi per la separazione fisica dell'alloggio censito al NCEU di Potenza (PZ) **foglio 51 part. 1583**, Cat. A/3, con gli ambienti non pignorati sono stimabili per un importo di **€ 15.000**

Si evidenzia che lo stato dei luoghi del già menzionato cespite lotto unico alloggio in Potenza foglio 51 part. 1583, **non è conforme** rispetto alla planimetria catastale acquisita presso l'Agenzia delle Entrate di Potenza per una difformità della disposizione degli spazi interni.

I costi per l'adeguamento dello stato dei luoghi alle planimetrie catastali sono stimabili per un importo di **€ 2.000,00**.

La costruzione ove insiste l'alloggio è stato realizzato in data antecedente al 1976.

Per gli abusi edilizi è stata presentata sanatoria il 30/09/1986 prot. 5272, ma non è stata rilasciata concessione in sanatoria poiché non sono stati versati gli importi e gli elaborati richiesti con comunicazione del l'ufficio comunale competente in data 03/07/1997.

I costi per la regolarizzazione urbanistica sono stimabili per un importo di **€ 5.000**.

Piena proprietà (quota 1/1)

PREZZO BASE € 96.403

Geom. Muro Liliana

Via Giovanni Falcone, 9 - 85016 Pietragalla (PZ)

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

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

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

Riguardo alla ricostruzione di **tutti i passaggi di proprietà**, intervenuti dalla trascrizione del pign

RG

ante

QUESITO n. 6: verificare la regolarità del bene o dei pignorati sotto il profilo edilizio ed urbanistico.

La costruzione ove insiste l'alloggio è stato realizzato in data antecedente al 1976.

Per gli abusi edilizi è stata presentata sanatoria il 30/09/1986 prot. 5272, ma non è stata rilasciata concessione in sanatoria poiché non sono stati versati gli importi e gli elaborati richiesti con comunicazione del competente l'ufficio comunale in data 03/07/1997.

I costi per la regolarizzazione urbanistica sono stimabili per un importo di € 5.000.

Lo stato dei luoghi non è confrontabile rispetto al titolo abilitativo.

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

Riguardo a quanto richiesto si precisa che in fase di sopralluogo è stato accertato che l'alloggio in Potenza (PZ) contrada Marrucaro n.11 (ora Via San Pietro n.13) piano T-1 **foglio 51 part. 1583**, Cat. A/3 attualmente è occupato dal e dalla sua famiglia composta da 4 componenti.

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

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

- 1) Sul cespite pignorato e stimato insiste la procedura n.243/1996 R.G.E scaturita dalla trascrizione del verbale di pignoramento immobili trascritto il **28/10/1996 RG 13303 RP 11801** e rinnovazione del pignoramento trascritto il **24/10/2016 RG 17894 RP 15220** promossa dal

- 2) Non insiste provvedimento giudiziale di assegnazione al coniuge.
- 3) Dalla consultazione della documentazione acquisita presso i pubblici uffici comunali e regionali, emerge che non insistono sui cespiti provvedimenti impositivi di **vincoli storico, artistici**;
- 4) In particolare, non risultano che sui beni siano stati eseguiti provvedimenti di **sequestro penale, sequestri conservativi; ecc.** anche in data successiva alla trascrizione del pignoramento.

In particolare:

SEZIONE A: Oneri e vincoli a carico dell'acquirente.

Non si segnalano in linea di principio Oneri e vincoli a carico dell'acquirente

SEZIONE B: Oneri e vincoli cancellati o comunque regolarizzati nel contesto della procedura.

Tra questi si segnalano le seguenti Trascrizioni / Iscrizioni pregiudizievoli a carico del debitore

-

Geom. Muro Liliana

Via Giovanni Falcone, 9 - 85016 Pietragalla (PZ)

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

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

- 1.
- 2.
- 3.

Difformità urbanistico-edilizie:

La costruzione ove insiste l'alloggio è stato realizzato in data antecedente al 1976.

Per gli abusi edilizi è stata presentata sanatoria il 30/09/1986 prot. 5272, ma non è stata rilasciata concessione in sanatoria poiché non sono stati versati gli importi e gli elaborati richiesti con comunicazione del competente l'ufficio comunale in data 03/07/1997.

I costi per la regolarizzazione urbanistica sono stimabili per un importo di € 5.000.

Lo stato dei luoghi non è confrontabile rispetto al titolo abilitativo.

Difformità Catastali:

Si evidenzia che lo stato dei luoghi del già menzionato cespite lotto unico alloggio in Potenza foglio 51 part. 1583, non è conforme rispetto alla planimetria catastale acquisita presso l'Agenzia delle Entrate di Potenza per una difformità della disposizione degli spazi interni.

I costi per l'adeguamento dello stato dei luoghi alle planimetrie catastali sono stimabili per un importo di € 2.000,00.

QUESITO n. 9: verificare se i beni pignorati ricadano su suolo demaniale.

Dalla verifica della documentazione acquisita dagli uffici competenti della Regione Basilicata in data 30-07-2024 protocollo n. 0168180.U, si precisa che il suolo ove insistono i beni pignorati C.F. foglio n. foglio 51 part 1583 in Potenza, sono da ritenersi estranei al Demanio Civico Comunale.
(Vedasi allegato 9- Documentazione Usi Civici)

QUESITO n. 10: verificare l'esistenza di pesi od oneri di altro tipo.

Dagli accertamenti eseguiti presso gli uffici competenti regionali e comunali è emerso che il bene pignorato è da ritenersi estranei al Demanio Civico

Comunale Si evidenzia inoltre che i diritti sui beni pignorati non è di natura concessoria.

– i titoli costitutivi e la natura dei soggetti a favore del quale è stato costituito il diritto sono **soggetti privati** ovvero persone fisiche.

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

In riferimento a quanto richiesto si precisa che per il cespite pignorati non sussiste amministratore di condominio.

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

Ai fini di individuare il valore di mercato dei cespiti pignorati; nel rispetto dei criteri previsti dall'art. 568 c.p.c., come modificato per effetto del DL 83/2015 convertito nella legge 132/2015 si è proceduto in prima analisi nel calcolare la superficie commerciale di tutte le unità immobiliari.

Calcolo superficie commerciale:

Geom. Muro Liliana

Via Giovanni Falcone, 9 - 85016 Pietragalla (PZ)

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

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Determinata dalle misurazioni effettuate in fase di sopralluogo al lordo delle murature interne ed esterne -perimetrali- (queste ultime considerate fino alla mezzeria nei tratti confinanti con le parti di uso Comune o con altre unità immobiliare).

I muri interni e quelli perimetrali esterni che sono stati computati per intero, fino ad uno spessore massimo di 50 cm, mentre i muri in comunione sono stati computati nella misura massima del 50% e pertanto fino ad uno spessore massimo di cm. 25.

La superficie è arrotondata al metro quadrato per difetto o per eccesso (D.P.R. 138/98).

Detta superficie è stata ragguagliata a dei coefficienti di ponderazione che tengono conto delle caratteristiche e della destinazione del bene, considerando il sistema di calcolo della "superficie commerciale", in base alla definizione dettata dall'art. 4, comma 1, punto 76) del Regolamento (UE) 575/2013 (Codice delle Valutazioni Immobiliari edito da Tecno borsa ed Agenzia delle Entrate), nonché meglio individuata dalla seguente tabella:

Detta superficie determinata come sopra esposto, corrisponde alla superficie commerciale del 1° lotto dell'appartamento in Potenza (PZ) alla c/da Marrucaro **foglio 51 part 1583**, Cat A/3 pari a **128 mq**, ottenuto dalla sommatoria della superficie commerciale del piano seminterrato di 38 mq e del piano terra di 90 mq.

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

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

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

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

I valori determinati, sono stati, raffrontati con i valori contenuti nella Banca Dati delle Quotazioni Immobiliari dell'Osservatorio del mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio, che viene determinato con sondaggio trimestrale, realizzato in collaborazione con Banca d'Italia e Tecnoborsa, mentre nonché dalle pubblicazioni delle agenzie di vendite immobiliari della zona. (vedasi allegato elementi di riscontro)

Fatte queste doverose premesse, sono stati fissati i valori unitari dei beni, legati alle molteplici e varie componenti che consentono di assicurare con la minore approssimazione possibile il valore di un bene.

A conclusione di tutte le indagini e ricerche si ritiene equo e giusto considerare per l'immobile oggetto della perizia estimativa ubicato in Potenza (PZ) il più probabile valore unitario di mercato individuato per un importo di **€885**.

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

Geom. Muro Liliana

Via Giovanni Falcone, 9 - 85016 Pietragalla (PZ)

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

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

VALORE DI MERCATO DEL BENE = superficie commerciale (mq) X prezzo unitario (€/mq)

$$\text{VALORE DI MERCATO DEL BENE} = 128 \text{ mq} \times € 885 = \\ € 113.415$$

In conclusione, il **Valore di mercato della piena proprietà** del cespite unico appartamento in Potenza (PZ) alla c/da Marrucaro **foglio 51 part 1583**, Cat A/3 è di **€ 113.415**.

Sulla scorta del valore di mercato determinato come sopra, è stato altresì determinato un prezzo base d'asta dei cespiti, considerando le differenze esistenti al momento della stima, la vendita al libero mercato e la vendita forzata dell'immobile, applicando a questo riguardo una riduzione del 15% rispetto al valore di mercato come sopra individuato, ciò al fine di rendere comparabile e competitivo l'acquisto in sede di espropriazione forzata rispetto all'acquisto nel libero mercato.

VALORE BASE D'ASTA DEL BENE STAGGITO =

$$\text{Valore di mercato del bene} - (\text{valore di mercato del bene} \times 10\%) = \\ € 113.415 - (€ 113.415 \times 15\%) = \\ € 96.403$$

In conclusione, il **Valore di mercato del prezzo base d'Asta** della piena proprietà del cespite in Potenza (PZ) alla c/da Marrucaro **foglio 51 part 1583**, Cat A/3 è di **€ 96.403**.

Per individuare il valore dell'indennità di occupazione dell'alloggio oggetto nella presente stima, si è proceduto secondo un criterio di stima sintetica che deriva da un sistema di stima comparativo; ovvero una volta esaminato il bene da stimare lo si confronta con altri beni simili ubicati nella stessa zona tenendo, ovviamente, in debito conto dello stato di vetustà delle stesse, dello stato di manutenzione e di tutti quei fattori intrinseci ed estrinseci che fanno lievitare o decrescere gli stessi prendendo come riferimento i prezzi dei canoni medi con i quali normalmente sono contratti immobili simili.

Dall'analisi delle quotazioni dei canoni medi, secondo i criteri sopra esposti, è emerso che il canone equo e giusto per il cespite pignorato in Potenza (PZ) in Potenza (PZ) contrada Marrucaro n.11 (ora Via San Pietro n.13) piano T-1 foglio 51 part. 1583, Cat. A/3, è da determinarsi applicando il prezzo di **€ 3,50** a mq; quindi, moltiplicando la superficie commerciale del bene per il prezzo unitario mese si ottiene che il giusto valore dell'indennità di occupazione. (Vedasi allegato elementi di riscontro)

$$\text{INDENNITÀ DI OCCUPAZIONE} = \text{superficie commerciale (mq)} \times \text{prezzo unitario mese (€/mq)} \\ 128 \text{ mq} \times € 3,50 = \text{€ 449,00/mese}$$

La QUOTA spettante per l'indennità di occupazione, pari a 1/1 della quota pignorata, del cespite stimato pertanto è di **€ 449 al mese**

QUESITO n. 13:

procedere alla valutazione di quota indivisa per gli immobili pignorati per la sola quota.

In riferimento a quanto richiesto si precisa che il pignoramento ha interessato l'intera quota del cespite pignorato (1/1).

QUESITO n. 14:

acquisire le certificazioni di stato civile, dell'ufficio anagrafe e della Camera di Commercio e precisare il regime patrimoniale in caso di matrimonio.

Dalla certificazione dello stato civile del Comune di Potenza (PZ) emerge che l'esecutato:



Tanto relaziona la sottoscritta alla S.V.I., con evasione all'incarico ricevuto ed al solo fine di far conoscere la verità.

Si resta, come sempre, a disposizione della S.V.I. per eventuali chiarimenti o integrazioni in merito.

Pietragalla (PZ), 03/12/2024

Il C.T.U.

– Liliana Muro –

Geom. Muro Liliana

Via Giovanni Falcone, 9 - 85016 Pietragalla (PZ)

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

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009