

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. 48/2021 R.G.E.**GIUDICE DELL'ESECUZIONE: DOTT. DAVIDE VISCONTI****CREDITORE PROCEDENTE:** [REDACTED]**MANDATARIA :** [REDACTED]**CREDITORE INTERVENUTO:** [REDACTED]**DEBITORI:** [REDACTED]**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 18/04/2023, 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 20/04/2023 inoltrava a mezzo P.E.C. il giuramento di rito per l'accettazione dell'incarico di **C.T.U.** nell'esecuzione immobiliare n. 48/2021 di cui all'epigrafe. **(Allegato 2)**

Al sottoscritto veniva concesso il termine di almeno 30 giorni antecedenti all'udienza fissata per il giorno **24 Gennaio 2024**, per depositare l'elaborato peritale completo dei relativi allegati e trasmetterlo al debitore ai creditori

Pagina 1 di 28

PROCEDIMENTO DI ESPROPRIAZIONE IMMOBILIARE N. 48/2021

procedenti e intervenuti, dando altresì mandato all'espletamento delle indagini, degli accertamenti e dei rilievi tecnici necessari per rispondere ai quesiti formulati.

In data 24/12/2023, considerato che in fase di redazione della perizia di stima si era reso necessario verificare ulteriore documentazione sulla regolarità edilizia dell'immobile oggetto di pignoramento, lo scrivente trasmetteva al G.E. istanza di proroga di giorni 5 (cinque) per il deposito degli elaborati peritali, che veniva accordata in data 27/12/2023. (**Allegato 3**)

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 1/2, 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

Pagina 2 di 28

PROCEDIMENTO DI ESPROPRIAZIONE IMMOBILIARE N. 48/2021

segunte 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

Pagina 3 di 28

PROCEDIMENTO DI ESPROPRIAZIONE IMMOBILIARE N. 48/2021

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 **28/05/2021** e trascritto all'Agenzia Entrate - Ufficio Provinciale di Potenza - Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 08/06/2021 al Reg. Gen. n. 8445e Reg. Part. n. 7289, dove veniva iscritta Ipoteca Giudiziale derivante da Atto di Pignoramento Immobili a favore di [REDACTED]

(Allegato 4)

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 [REDACTED]

Pagina 4 di 28

PROCEDIMENTO DI ESPROPRIAZIONE IMMOBILIARE N. 48/2021

[REDACTED]

certificazione Notarile sostitutiva del **DOTT. NICCOLÒ TIECCO** Notaio in PERUGIA, iscritto presso il Collegio Notarile dei Distretti Riuniti di Perugia, con cui ha dimostrato nel ventennio antecedente al pignoramento, la provenienza della proprietà del seguente bene ubicato nel Comune di **PIGNOLA (PZ)**:

- **Appartamento per civile abitazione**, sito a Pignola (PZ), in via Fratelli Perito n. 14/A, Piano 2 – Int. 12, **censito al N.C.E.U. del Comune di Pignola (PZ) al Foglio 26 particella n. 1356, sub 20**, categoria A/2, classe 4, vani 5,5, Rendita €. 383,47 – Superficie Catastale. mq. 100,00.

L'appartamento sopra descritto, alla data del pignoramento, era di proprietà, **per i diritti di ½ ciascuno** dei si [REDACTED] nato a

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED] agli stessi pervenuto dalla Società [REDACTED] con atto di compravendita a rogito del **Notaio dott.ssa MARIA MERCEDES DI ADDEA** in data 06/07/2000, per l'acquisto dell'immobile oggetto della procedura espropriativa, censito in Catasto Fabbr. del Comune di Pignola (PZ) al **Fg. 26, part. 1356, sub 20**.

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** [REDACTED]

[REDACTED] quale creditore procedente. **(Allegato 5)**

Pagina 5 di 28

PROCEDIMENTO DI ESPROPRIAZIONE IMMOBILIARE N. 48/2021

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. GIUSEPPE LOFRANO**, in qualità di Custode Giudiziario il sopralluogo di primo accesso presso gli immobili pignorati per il **giorno 10/07/2023. (Allegato 6)**

La visita veniva effettuata il giorno stabilito alle **ore 10,00**, presso gli immobili oggetto di perizia, siti nel Comune di Pignola (PZ) alla via F.lli Perito n. 14/A, Piano 2 - Int. 12.

In tale sopralluogo il sottoscritto CTU, alla presenza degli esecutati [REDACTED] che occupano insieme al proprio nucleo familiare l'immobile oggetto del pignoramento e del Custode Giudiziario **AVV. GIUSEPPE LOFRANO**, ha potuto esaminato sia l'esterno che l'interno del fabbricato, visionando nel complesso l'appartamento.

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

Le operazioni peritali relative al primo ed unico sopralluogo, venivano **concluse alle ore 11,30 del 10/07/2023.**

Dalla verifica della documentazione e dai controlli effettuati in loco, lo stato dei luoghi dei beni la proprietà del debitore, risulta rispondente a quanto

Pagina 6 di 28

PROCEDIMENTO DI ESPROPRIAZIONE IMMOBILIARE N. 48/2021

riportato in Catasto, nel foglio di mappa n. 26 del Comune di Pignola (PZ),
particella 1356, sub. 20, alla Via F.lli Perito n. 14/A, Piano 2°, int. 12.

Al fine dell'esatta rispondenza degli immobili riportati nell'atto di
pignoramento, si allegano la visura catastale e la planimetria
dell'appartamento. **(Allegati 7 e 8)**

Si è proceduto di conseguenza alla verifica c/o gli archivi dei competenti
Uffici Comunali, sull'esistenza delle autorizzazioni edilizie rilasciate per la
costruzione del fabbricato.

In data 04/12/2023 si inoltrava tramite PEC la richiesta di accesso agli atti
c/o l'Ufficio Tecnico del **Comune di Pignola (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 delle successive variante rilasciate. **(Allegato 9)**

Lo scrivente in data **18/12/2023** riceveva dall'ufficio Tecnico del Comune
di Pignola (PZ), copia delle pratiche edilizie riferite all'immobile di cui
trattasi e i grafici di progetto comprendente altresì la pratica riferita al cambio
di destinazione d'uso nell'attuale utilizzazione. **(Allegati 10 e 11)**

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***

Pagina 7 di 28

PROCEDIMENTO DI ESPROPRIAZIONE IMMOBILIARE N. 48/2021

del pignoramento.

I diritti reali del bene sito nel Comune di Pignola (PZ), è censita nel N.C.E.U. di detto comune al foglio 26 particella 1356, sub. 20, piano 2, int. 12 riportato nell'atto di pignoramento per l'intero era di proprietà degli esecutati d

il diritto di ½ ciascuno e corrispondono a quelli trascritti in loro favore, con atto di compravendita redatto in data 06/07/2000 dal **Notaio Dott.ssa MARIA MERCEDES DI ADDEA.**

Dal sopralluogo effettuato, 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.

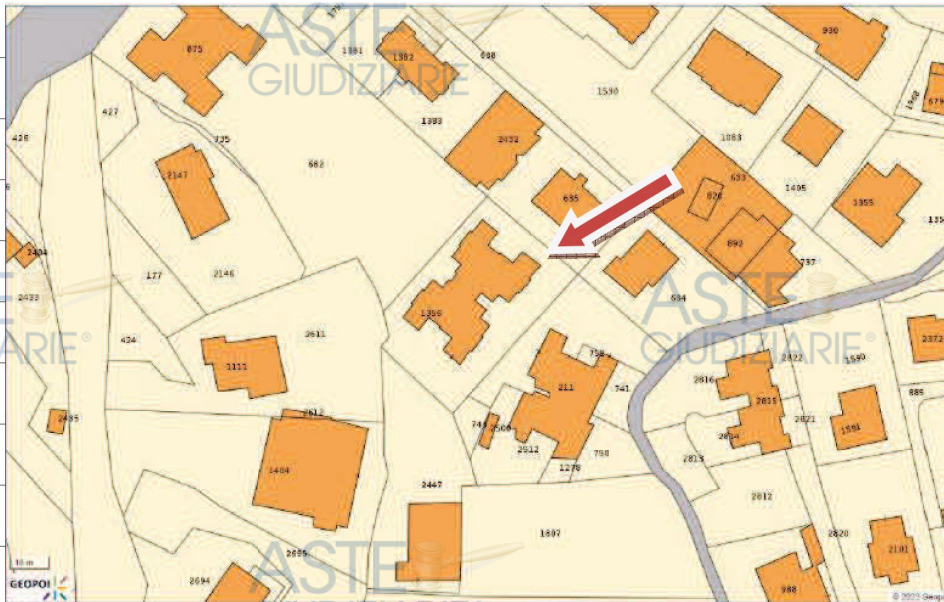
Ai fini dell'esatta individuazione dell'immobile oggetto del pignoramento si allega planimetria dei luoghi. **(Allegati 12 e 13)**

ORTOFOTO COMUNE DI PIGNOLA (PZ) " VIA FRATELLI PERITO N.14/A"



Pagina 8 di 28

PROCEDIMENTO DI ESPROPRIAZIONE IMMOBILIARE N. 48/2021

STRALCIO PLANIMETRIA CATASTALE Foglio 26 Part. 1356

Il bene oggetto del presente procedimento espropriativo, registrato nell'esecuzione immobiliare al n. 48/2021 del R.G.E, presso il Tribunale di Potenza, è ubicato alla *Via F.lli Perito n.14/A int 12* del Comune di Pignola (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 ...»;

Pagina 9 di 28

PROCEDIMENTO DI ESPROPRIAZIONE IMMOBILIARE N. 48/2021

L'unità immobiliare di cui alla presente perizia, che forma il **LOTTO UNICO** oggetto di valutazione, si trova al civico n. 14/A di Via Fratelli Perito, a ridosso nel centro abitato nel Comune di Pignola (PZ) ed è censito in Catasto Fabbricati di detto Comune al **foglio 26, particella 1356, sub 20 - piano secondo - interno 12.**

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

Lo stato di manutenzione del fabbricato è ottimo per cui non necessita di lavori urgenti, lo stesso è costituito da una struttura in c.a. avente tamponature e tramezzi in laterizio intonacati e tinteggiati.

L'appartamento gode delle parti comuni quali muri, copertura, scale, ingresso e corridoi, tutti i piani sono serviti dall'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. 1,55 circa ad un massimo di mt. 3,10.

Si rappresenta che l'appartamento non risulta dotato dell'Attestazione di Prestazione Energetica; pertanto, il sottoscritto provvederà a redigerlo e depositarlo 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 N.C.E.U. al **foglio 26 particella 1356 sub 20**, di seguito la pianta dell'appartamento:

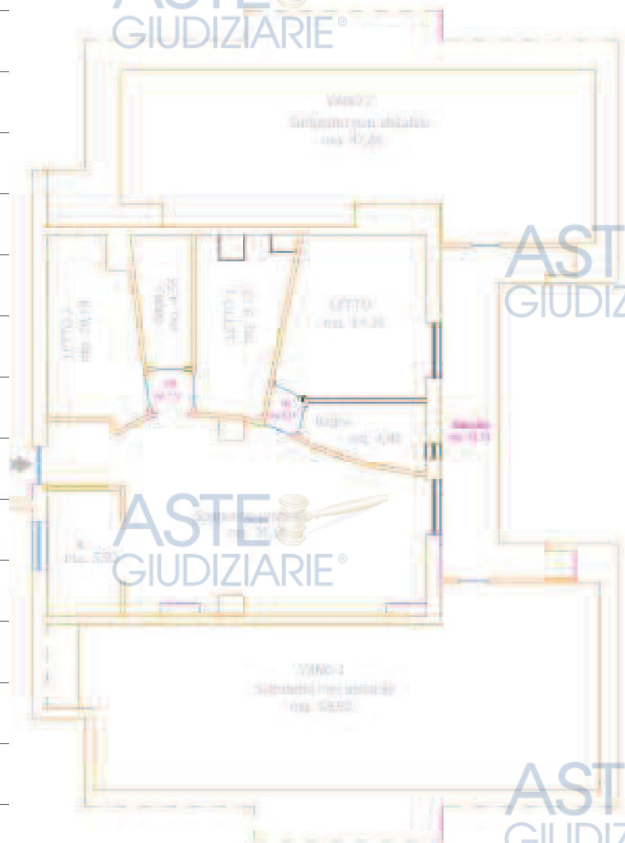
Pagina 10 di 28

PROCEDIMENTO DI ESPROPRIAZIONE IMMOBILIARE N. 48/2021

ASTE
GIUDIZIARIE®

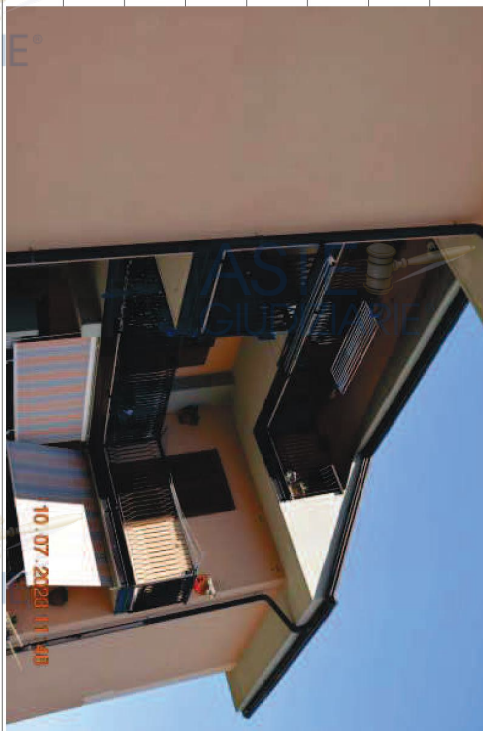
LOTTO UNICO

ASTE
GIUDIZIARIE®

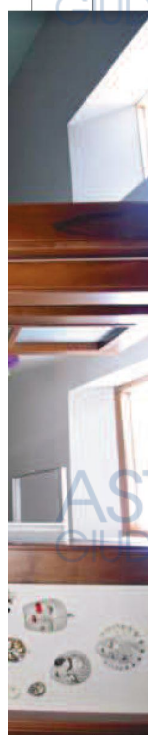


DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA





A. NG CA 3 Serial#: 5a527915803ead9cb8cc5c32fbfee14b



A. NG CA 3 Serial#: 5a527915803ead9cb8cc5c32fbfee14b



~

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 Pignola alla Via Fratelli Perito n. 14/A; per la risposta al quesito formulato, si è provveduto all'acquisizione dell'**estratto catastale storico (Allegato 14)** e della **planimetria corrispondente all'U.I.U. (Allegato 15)**, "aggiornati all'attualità" da cui risulta che la particella risulta costituita in data 17/08/1998 a seguito di Pratica Catastale n. A01872.1/1998 in atti dal 17/08/1998 correlata al mappale terreni: - *Foglio 26 – Particella 1356*. Il sub 20 era stato accatastato con la Categoria F3 (in corso di Costruzione) poi successivamente aggiornato con la pratica di **ULTIMAZIONE DI FABBRICATO URBANO** del 24/06/2020 Pratica n. PZ0031370 in atti dal 24/06/2020 (n. 10185.1/2020)

Pagina 14 di 28

PROCEDIMENTO DI ESPROPRIAZIONE IMMOBILIARE N. 48/2021

Il tutto come riscontrato dalla Visura T37251 del 10/07/2023 allegata alla presente perizia (Allegato 14).

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 collocazione di una porta interna e la mancanza indicazione dell'apertura del balcone della camera da letto.

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 onnicomprensivi**, 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, di un **appartamento** per civile abitazione ubicato in **Pignola (PZ)**, alla Via F.lli Perito n. 14/A, piano secondo, int. 12; è composto da soggiorno pranzo con annesso angolo cottura, tre camere da letto, bagno e wc e due vani (sottotetto) situati sullo stesso piano dell'appartamento con altezza a partire da mt 1,55 a mt. 0.25.

L'immobile confina con vano scala e prospetti edificio; è riportato nel Catasto Fabbricati del **Comune di Pignola (PZ)** al **foglio 26, part. 1356, sub**

Pagina 15 di 28

PROCEDIMENTO DI ESPROPRIAZIONE IMMOBILIARE N. 48/2021

20; il descritto stato dei luoghi non è perfettamente corrispondente alla planimetria catastale.

Il fabbricato cui fa parte il bene oggetto di espropriazione è stato realizzato con Concessione Edilizia n. 041/2097, successivamente in data 12/05/2022 su richiesta degli esecutati, veniva rilasciato il Permesso di Costruire n. 12/2000 per il cambio di Destinazione d'Uso dell'immobile oggetto di espropriazione da adibire a civile abitazione.

PREZZO BASE euro 112'500,00

~

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...*

L'immobili oggetto di pignoramento viene identificati come segue:

1) N.C.E.U. del Comune di Pignola (PZ), Via F.lli Perito n.14/A - intestato al sig. [REDACTED]

[REDACTED] Proprietà per ½ ed all [REDACTED]

[REDACTED] proprietà per ½, riportato al foglio 26 part. 1356

sub 20, cat. A/2, classe 4, vani 5,5, piano secondo, interno 12, superficie catastale mq. 100, Rendita Catastale € 383,47.

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

Pagina 16 di 28

PROCEDIMENTO DI ESPROPRIAZIONE IMMOBILIARE N. 48/2021

Il fabbricato in cui insiste l'unità immobiliare oggetto di pignoramento, è stato realizzato in virtù di regolare autorizzazioni edilizie ed iscritto in catasto fabbricati in data 17/08/1998.

Con compravendita per atto a rogito Notar **MARIA MERCEDES DI ADDEA** del 06.07.2000, trascritto a Potenza il 08.07.2000 al n. 7363 del registro particolare e al n. 9609 del R.G., l'unità immobiliare oggetto della procedura espropriativa, distinta in C.F. al foglio. 26 part. 1356 sub 20, è stato ceduto dalla ditta [REDACTED]

[REDACTED]

ciascuno della piena proprietà in regime di comunione legale dei beni.

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 (**Allegato 16**)

~

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 Pignola (PZ) il rilascio di copia delle autorizzazioni edilizie riferite alla realizzazione del

Pagina 17 di 28

PROCEDIMENTO DI ESPROPRIAZIONE IMMOBILIARE N. 48/2021

fabbricato in cui è allocata l'unità immobiliare oggetto di procedura espropriativa.

Lo scrivente in data **18/12/2023** riceveva dall'ufficio Tecnico del Comune di Pignola (PZ), copia delle pratiche edilizie riferite all'immobile di cui trattasi e i grafici di progetto comprendente altresì la pratica riferita al cambio di destinazione d'uso nell'attuale utilizzazione.

Il fabbricato in cui è allocata l'unità immobiliare oggetto di stima, risulta realizzato con Concessione Edilizia n. 137/1985 e succ. varianti in sanatoria n. 90/94 e n. 6/99.

Il cambio di destinazione d'uso dell'unità immobiliare di che trattasi è stato invece eseguito in virtù del Permesso di Costruire n. 12/2000 pratica n. 942, rilasciato in data 12/05/2020 dal responsabile dell'Ufficio Tecnico Comunale del Comune di Pignola (PZ).

In considerazione di quanto sopra riportato e visti gli elaborati tecnici dei su richiamati titoli edilizi, si conferma che lo stato dei luoghi rilevati in sede di sopralluogo, corrisponde per dimensioni e destinazioni d'uso, alle autorizzazioni edilizie rilasciate dal Comune di Pignola (vedi All. 10 e 11).

~

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 dalla certificazione di famiglia allegata che l'appartamento risulta abitato dagli esecutati [REDACTED] con il proprio nucleo familiare.

Pagina 18 di 28

PROCEDIMENTO DI ESPROPRIAZIONE IMMOBILIARE N. 48/2021

~

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 19/10/2023, l'immobile sito nel Comune di Pignola (PZ), alla via F.lli Perito n. 14/A, piano secondo, interno 12, riportato in Catasto al foglio 26 part. 1356 sub 20, oggetto di espropriazione immobiliare n. 48/2021, risulta gravato delle seguenti formalità pregiudizievoli (vedi allegato 5):

✓ **Ipoteca Volontaria** n. 14483/2801 del 04/07/2006, derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DEL MUTUO, a [REDACTED]

[REDACTED] e contro [REDACTED]

[REDACTED] per la piena proprietà - con atto del

Notaio FRANCESCO BIANCHINI del 29/06/2006, rep. 50561/14783, per euro 170.000,00 di cui euro 86.752,40 per sorte capitale, durata 15 anni;

✓ **Ipoteca Giudiziale** n. 4562/176 del 25.02.2013, derivante da RUOLO (art. 77 del D.P.R. n. 602/1973), a favore [REDACTED]

[REDACTED] per la quota di 1/2 di piena proprietà -

Decreto emesso da Pubblico Ufficiale Equitalia S.p.A. rep. 76/9213 del

Pagina 19 di 28

PROCEDIMENTO DI ESPROPRIAZIONE IMMOBILIARE N. 48/2021

20/02/2013 per euro 50.288,92 di cui euro 25.144,46 per sorte capitale;

- ✓ **Ipoteca Giudiziale** n. 19333/1667 del 16/11/2016, derivante da RUOLO, AVVISO DI ACCERTAMENTO ESECUTIVO E AVVISO DI ADDEBITO ESECUTIVO, a favore di [REDACTED]

[REDACTED] domicilio ipotecario eletto in Viale del Basento n. 128 – Potenza (PZ) e [REDACTED] per la quota di ½ di piena

proprietà - Decreto emesso da Pubblico Ufficiale Equitalia Servizio di Riscossione S.p.A. rep. 856/9216 del 16/11/16 per euro 339.613,24 di cui euro 169.806,62 per sorte capitale;

- ✓ **Pignoramento Immobiliare** n. 8445/7289 del 08.06.2021 - a favore

[REDACTED]
Atto esecutivo o cautelare emesso da Pubblico Ufficiale UNEP CORTE D'APPELLO DI POTENZA rep. n. 810 del 12/05/2021;

- ✚ Sull'immobile oggetto della procedura esecutiva, oltre alle formalità già citate, risulta depositata di n. 2 istanza di ricorso per intervento ex art. 449

C.P.C. promossa da [REDACTED]

[REDACTED] contro [REDACTED]

28/09/1956, per il mancato pagamento di imposte, tasse e tributi vari con relativi accessori **per l'importo totale € 4.734,07** oltre agli interessi e spese maturati e maturandi, come meglio specificato nei documenti allegati all'istanza del 06/07/2021 e del 01/02/2023.

In risposta al presente quesito, l'esperto fa rilevare che il bene della procedura

Pagina 20 di 28

PROCEDIMENTO DI ESPROPRIAZIONE IMMOBILIARE N. 48/2021

esecutiva, non è soggetto 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.

Sezione A: Oneri a carico dell'acquirente:

Rimangano a carico dell'acquirente gli oneri per la cancellazione del pignoramento sulla procedura immobiliare.

Sezione B: Oneri e vincoli:

In considerazione delle indicazioni contenute nella risposta al quesito n. 6 di cui alla presente relazione, occorre provvedere alla presentazione della Segnalazione Certificata di Agibilità dell'U.I.

I costi per l'esecuzione delle attività sopra descritte, onnicomprensivi di spese e onorari tecnici vengono stimanti in €. 700,00.

Tale costo è stato detratto nella determinazione del prezzo a base d'Asta.

~

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

Pagina 21 di 28

PROCEDIMENTO DI ESPROPRIAZIONE IMMOBILIARE N. 48/2021

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, l'immobile oggetto di espropriazione non sono gravati da nessun titolo a favore di terzi né vincoli né diritti, tranne il rispetto degli Standard urbanistici riportato nelle norme tecniche di attuazione del piano Regolatore adottato dal Comune di Pignola.

~

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 che per l'appartamento oggetto di pignoramento insistente nel Condominio di Via F.lli Perito n. 14/A, alla data del 14/12/2023 non risulta alcun debito nei confronti del condominio, sono state invece deliberate spese straordinarie riferite alla verifica di prefattibilità dei Lavori Superbonus per € 2.000,00. L'importo è stato deliberato ma non ancora versato dai Condomini.

Così come poi riportato nella nota del **14/12/2023 rilasciata dallo Studio** [REDACTED] (amministratore del condominio), risulta altresì che l'importo annuo preventivato delle spese di gestione ordinaria riferite all'U.I. oggetto di stima ammontano ad € 355,20. **(Allegato 17)**

~

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

Pagina 22 di 28

PROCEDIMENTO DI ESPROPRIAZIONE IMMOBILIARE N. 48/2021

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 Lavello e precisamente nella via G. Robbe 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 18 e 19)**

Il conseguente valore di commercializzazione degli immobili urbani, sulla

Pagina 23 di 28

PROCEDIMENTO DI ESPROPRIAZIONE IMMOBILIARE N. 48/2021

base delle considerazioni in precedenza esposte, è il risultato del prodotto di tre elementi noti;

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

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

coefficiente di merito relativi alle caratteristiche dell'immobile.

Con riferimento a quanto premesso, si è dapprima proceduto all'acquisizione dei dati e dei valori di mercato espressi dall'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia del Territorio, riferiti alla zona di ubicazione degli immobili oggetto di perizia. **(Allegato 20)**

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 dei coefficienti di merito, e la sua conservazione. **(Allegato 21)**

Stante le caratteristiche dell'immobile oggetto di stima, sulla base delle conoscenze personali del mercato immobiliare della zona urbana del **Comune di Pignola (PZ)**, si è provveduto altresì a reperire informazioni sulle quotazioni di vendita per l'area ove è allocata l'u.i. in esame, evidenziando che nell'area si registra comunque una discreta domanda di acquisto, che contribuisce alla determinazione dei valori delle vendite anche in considerazione dell'andamento del mercato immobiliare nell'attuale periodo. **(Allegato 22)**

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

Pagina 24 di 28

PROCEDIMENTO DI ESPROPRIAZIONE IMMOBILIARE N. 48/2021

seguenti valori:

➤ **LOTTO UNICO**

- Appartamento censito nel **N.C.E.U. sito nel Comune di Pignola (PZ)**, al **Foglio 26 particella 1356 sub 20** - categoria A/2, classe 4, vani 5,5, rendita catastale € 383,47, **piano 2 - int. 12**

$$Vm = Sup. x (V. unitario +/- Coeff. di merito)$$

La stima viene determinata dal valore di mercato riportato nella banca dati OMI pari ad **€ 990** per la parte residenziale ed **€ 280** per la parte non residenziale – sottotetto - (vedi allegato 20) da cui

$$Vm = mq. 106,79 x (€/mq. 990,00 + 0,30\%) = € 105.400,00$$

$$Vm = mq. 29,27 x (€/mq. 280,00 + 0,30\%) = € 8.170,32$$

$$\text{Sommano} \quad = € 113.570,32$$

La valutazione del fabbricato è stata diversificata sia per la destinazione d'uso delle unità immobiliare che dalle finiture dello stato di fatto, paragonate a beni situati nella medesima zona aventi le identiche caratteristiche per la vendita della piena proprietà dell'immobile:

$$\text{Valore di stima } \textbf{particella 1356 sub 20 Fg. 20} = € 113.570,00$$

Alla stima complessiva viene decurtata la somma **di euro 1.050,00**, corrispondente all'importo quantificato per l'eliminazione della difformità catastali riscontrate ed alla presentazione della Segnalazione Certificata di Agibilità dell'U.I., 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:

€ 112.500,00 – (diconsi euro centododicimilacinquecento/00)

Sulla scorta del valore di mercato determinato come sopra, lo scrivente ritiene

Pagina 25 di 28

PROCEDIMENTO DI ESPROPRIAZIONE IMMOBILIARE N. 48/2021

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 **28/05/2021**, era di esclusiva proprietà ciascuno per i diritti di $\frac{1}{2}$, dei debitori eseguiti, 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 Pignola (PZ) in data 18/12/2023, si è rilevato la seguente situazione riferita ai debitori eseguiti:

Pagina 26 di 28

PROCEDIMENTO DI ESPROPRIAZIONE IMMOBILIARE N. 48/2021



dall'estratto di matrimonio e dalla certificazione di famiglia (**Allegati 25 e 26**), risulta si sono uniti in matrimonio in data 28/07/1985.

~

La presente relazione unitamente ai suoi allegati, corredata dalla documentazione fotografica (**Allegato 27**), 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) Richiesta di Proroga;
- 4) Nota di trascrizione RG 8445 – RP 7289 – Pres. n. 27 del 08/06/2021;
- 5) Ispezione Ipotecaria n. T8165 del 22/12/2023;
- 6) Verbale di primo accesso del 10/07/2023;
- 7) Visura Catastale dell'immobile Foglio 26 part. 1356 sub 20;
- 8) Foglio di mappa catastale n. 26 p.lla 1356 ;
- 9) Richiesta di accesso agli atti – Comune di Pignola;
- 10) Concessione edilizia Rilasciata dal Comune di Pignola n. 041/99;
- 11) Permesso di costruire n. 12/2000 Rilasciato dal Comune di Pignola;

Pagina 27 di 28

PROCEDIMENTO DI ESPROPRIAZIONE IMMOBILIARE N. 48/2021

12) Planimetria ortofoto dei luoghi;

13) Planimetria stralcio catastale;

14) Visura storica dell'immobile n. T37251 del 10/07/2023;

15) Planimetria U.I.U. di cui alla dichiarazione prot. PZ0031370 del
26/06/2020 - Foglio 26, part. 1356, sub 20;

16) Atto di provenienza dell'immobile;

17) Nota amministratore situazione oneri Condominiali;

18) Tabella di Sintesi - Computo delle Superfici;

19) Pianta Stato di fatto foglio 26 part. 1356 sub 20;

20) Quotazione immobiliari OMI;

21) Tabella di calcolo del coefficiente di merito;

22) Informazione sulla quotazione di vendita;

23) Certificato di residenza storica [REDACTED]

24) Certificato di residenza storica [REDACTED]

25) Certificato integrale dello stato di famiglia;

26) Estratto di matrimonio;

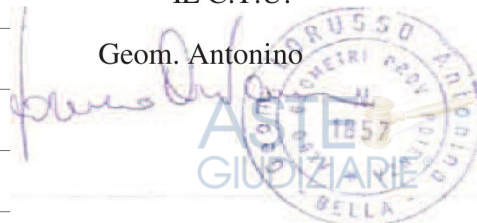
27) Documentazione fotografica.

Il Consulente Tecnico d'Ufficio ritiene, con la presente relazione che si
compone di n. **28 pagine dattiloscritte**, n. **27** allegati, di aver completato
l'incarico ricevuto e resta a disposizione del Sig. Giudice per qualsiasi
chiarimento necessario.

Potenza, lì 29 Dicembre 2023

IL C.T.U.

Geom. Antonino



Pagina 28 di 28

PROCEDIMENTO DI ESPROPRIAZIONE IMMOBILIARE N. 48/2021