

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

GIUDICE DELL'ESECUZIONE Dott.ssa Annachiara DI PAOLO

OGGETTO:

Stima di beni pignorati.

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

CUSTODE GIUDIZIARIO

Avv. Gabriele Messina

RIEPILOGO TERMINI PROCEDURA ESECUTIVA

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

UDIENZA FISSATA IN DATA:19/11/2025

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

RELAZIONE DI STIMA LOTTO N. 2

Il C.T.U.

Geom. Nicola Scavone
Vico IV Garibaldi 9
85010 – Pignola- (Pz)

1. Premessa

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

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

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

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

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

Il sottoscritto ha verificato che:

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

Si allega:

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

Identificazione dei diritti reali e dei beni oggetto di pignoramento.

Primo profilo (diritti reali):

- Il diritto reale dei beni oggetto di pignoramento è:
PIGNORAMENTO n. 62/2006
 - [REDACTED] con sede in Muro Lucano C.F. 00862310760 per la piena proprietà 1/1 di: Porzione di fabbricato in Comune di Muro Lucano al Vicolo 1° Cantina della Corte, composto da n. 4 locali ubicati tutti al piano terra, della superficie catastale di 107mq, 19mq, 40mq, 54mq Censito nel NCEU del Comune di Muro Lucano al **fg. 34 part. 2467 sub 1** cat. C/2 cl.3 vicolo 1° Cantina della Corte n.8c piano T – **part. 2467 sub 2** cat. C/2 cl.4 vicolo 1° Cantina della Corte n.8b piano T – **part. 2467 sub 3** cat. C/2 cl.3 vicolo 1° Cantina della Corte n.8a – **part. 2467 sub 4** cat. C/2 cl.3 vicolo 1° Cantina della Corte n.8 piano T

PIGNORAMENTO n. 101/2008

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

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

Con ogni accessorio, pertinenza ed eventuali diritti su parti comuni

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

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

PIGNORAMENTO n. 62/2006

Comune di Muro Lucano al

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

PIGNORAMENTO n. 101/2008

Comune di Muro Lucano al

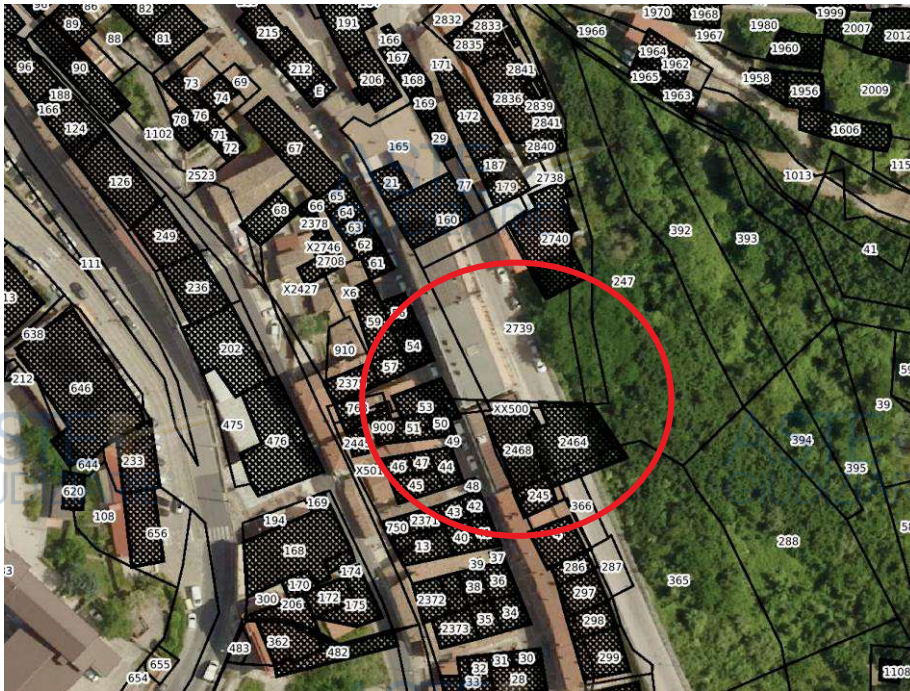
- Foglio 34, part.lle: 2467 sub 5 - 2467 sub 6 – 2467 sub 7 - 2467 sub 8 - 2464 + 2468 sub 1 – 2468 sub 2 – 53 sub 6;
- Foglio 45, part.lle: 1009 sub 2 – 1009 sub 3 – 1009 sub 4 – 1009 sub 5 – 1009 sub 6;
- Foglio 45, part.lle 266 – 268;
- Foglio 44, part.lla 290;

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

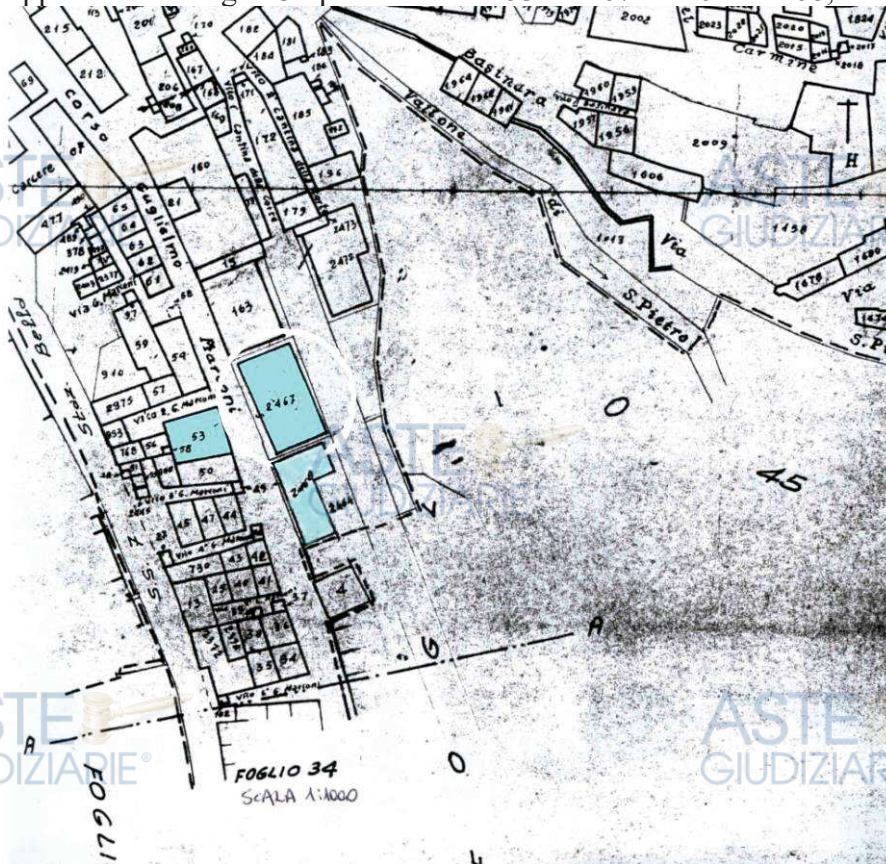
Proc.to	P.lle pignorate ma soppresse (Planimetria sub/data)	P.lle Variate Sub/data	P.lle Variate Sub/data	P.lle Attuali Sub/data
62/2006	2467/1 - (17/12/1959)	2467/15 - (13/01/2010)	2467/19 – (12/05/2010)	2467/21 – (07/03/2025)
62/2006	2467/2 - (17/12/1959)	2467/15 - (13/01/2010)	2467/19 – (12/05/2010)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

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

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



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



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

	Deposito al Fg 34 p.lla 2467 sub 21 (ex sub 1 e 2)
Tipologia	C/2 – Deposito (ex negozio)
Ubicazione	in Muro Lucano alla Via Santa Maria del Carmine (Piano Sottostrada 2)
Accesso	da via pubblica
Accessori	nessuna
H interna utile	Mt 3.85 max/2.18 min.
Superficie interna lorda	Piano seminterrato 2 -Deposito mq 80.56 -Deposito mq 18.18 -Scala mq 8.36 Piano Ammezzato (Seminterrato 1) -Deposito mq 33.36 -Deposito mq 59.95
Sup. Comm.	Metri quadrati lordi 207,59
Esposizione	Nord
Stato Conserv.	Normale
Strutt. Verticali	Strutture portanti in muratura e pilastri in c.a
Descrizione	E' parte di uno stabile realizzato prima del 1967. Infatti la planimetria originaria risulta presentata al catasto in data 17/12/1959. Le finiture e lo stato di manutenzione sono normali. Le pareti in muratura controterra sono rivestite da lastre di cartongesso. Il locale ha due ampie serrande metalliche motorizzate con porte a battenti.
Impianti presenti	elettrico ed è privo di bagno

Documentazione fotografica (Allegato n. 12)

Muro Lucano Immobile in catasto al Fg 34 particella n.ro 2467 sub 21(ex sub 1 e 2)

Foto Ingresso



Foto deposito piano seminterrato 2



Foto deposito ammezzato piano seminterrato S1



Planimetria dello stato reale dei luoghi dell'immobile in Muro Lucano al Fg 34 particella 2467 sub 21 (ex sub 1 e 2) (Allegato n 13)

Comune MURO LUCANO
PLN stato reale dei luoghi
UU.II. in NCEU
al Fg 34 p.IIIa 2467 sub 21
scala 1/100

PIANO S2

Deposito
mq 18.18

Deposito
mq 80.56
H=3.85

Scala
mq 8.36

PIANO S1

Vuoto

mq. 1.28

H=2.18
mq 59.95

Deposito
mq 33.36
H=2.91

Nord



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

Per il deposito non necessita l'**attestato di prestazione energetica**.

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

- 1) visura storica immobile in Muro Lucano, Fg 34 part.lla 2467/1 soppressa (*Allegato n. 14*);
- 2) visura storica immobile in Muro Lucano, Fg 34 part.lla 2467/2 soppressa (*Allegato n. 15*);
- 3) visura storica immobile in Muro Lucano, Fg 34 part.lla 2467/21 (*Allegato n. 16*);
- 4) planimetria foglio di mappa n. 34 di Muro Lucano (*Allegato n. 8*);
- 5) planimetria catastale immobile in Muro Lucano Fg 34 part.lla 2467/21 (*Allegato n. 17*);

La storia catastale dei beni è la seguente:

<i>Dati di Classamento</i>
<i>F. 34 p.lla 2467 sub 21- Deposito</i>
Dal 13/016/2011 al 13/06/2012 Fg 34 particella 2467 sub 21 rendita euro 134,28 Categoria C/2, classe 5, consistenza mq 100 Variazione del 13/06/2011 pratica PZ0197837
Dal 13/06/2012 al 10/03/2025 Fg 34 Particella 2467 sub 21 rendita euro 134,28 Categoria C/2, classe 5, consistenza mq 100 Variazione nel classamento del 13/06/2012 pratica PZ0139200
Dal 10/03/2025 a immobile attuale Fg 34 Particella 2467 sub 21 rendita euro 281,99 Categoria C/2, classe 5, consistenza mq 210 Variazione recupero di situazione pregressa del 07/03/2025 pratica PZ0021720

<i>Dati di Superficie</i>
<i>F. 34 p.lla 2467 sub 21- Deposito</i>
Dal 09/11/2015 a 10/03/2025 Comune di Muro Lucano Foglio 34 Particella 2467 sub 21 Totale mq 126 dati relativi alla planimetria presentata in data 13/06/2011 n. prot. PZ0197837
Dal 10/03/2025 a immobile attuale Comune di Muro Lucano Foglio 34 Particella 2467 sub 21 Totale mq 266 dati relativi alla variazione del 07/03/2025 n. prot. PZ0021720

<i>Storia degli intestati dell'immobile</i>
<i>F. 34 p.lla 2467 sub 21- Deposito</i>
Dal 13/06/2011 - XXXXXXXXXX con sede in Muro Lucano Proprietà 1000/1000; Variazione del 13/06/2011 pratica prot. PZ0197837

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

Predisposizione di schema sintetico-descrittivo del lotto.

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

LOTTO N. 2 costituito da:

Diritti di piena ed esclusiva proprietà 1000/1000 sul bene immobile in Muro Lucano alla Via Santa Maria Del Carmine, snc, distinto in catasto urbano al foglio 34 particella n. 2467 sub 21 (ex sub 1 e 2), piano S1 e S2, Categoria C/2, Classe 5, consistenza mq 210. Rendita catastale € 281,99. Con ogni accessorio, pertinenza ed eventuali diritti su parti comuni

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

Lo stato dei luoghi è conforme alla planimetria catastale.

PREZZO BASE LOTTO euro € 42.863,00;

Ricostruzione dei passaggi di proprietà in relazione ai beni pignorati.

- Il bene immobile in catasto al Fg 34 particella n.ri 2467 sub 21 ex particelle 2467 sub 1 e 2 per il diritto di piena ed esclusiva proprietà sono di titolarità della [REDACTED] in forza di atto di conferimento in società in data 28/09/1985 n. 14849 di rep. Dell notaio Zotta Domenico Antonio, trascritto a Potenza il **24/10/1985** ai n.ri 11523/10126 (*Allegato n. 98*) nonché, in rettifica, il 19/03/2025 ai n.ri 4286/3617 (*Allegato n. 99*);

Per il suddetto bene esiste il ventennio;

Formalità pregiudizievoli/gravami da cancellare

Allegata ispezione ipotecaria (*Allegato n. 100*)

PEI 62/2006

1) IPOTECA VOLONTARIA iscritta il 04/12/2000 ai nn. 16432/2364 a favore della Banca Nazionale del Lavoro per Lire 672.000.000

2) IPOTECA LEGALE, iscritta il 24/05/2006 ai nn. 11242/1803 a favore della SEM spa con sede in Potenza per € 11.178,42

3) Pignoramento trascritto a Potenza in data 23/06/2006 ai n.ri 13335/9010 contro la predetta [REDACTED] ad a favore della Banca Nazionale del Lavoro spa gravante il diritto di piena ed esclusiva proprietà degli immobili allora censiti con i mappali 2467/1, 2467/2, 2467/3, e 2467/4 del fg 34 di catasto Fabbricati;

PEI 101/2008

1) IPOTECA LEGALE, iscritta il 24/05/2006 ai nn. 11242/1803 a favore della SEM spa con sede in Potenza per € 11.178,42

2) Ipoteca Giudiziale iscritta a Potenza in data 19/10/2007 ai n.ri 22836/6180 per la somma complessiva di euro 264.000,00 di cui euro 164.541,36 per capitale, euro 23639,80 per interessi ed euro 79.818,84 per spese, contro la predetta [REDACTED] ed a favore della Banca Nazionale del Lavoro Spa gravante il diritto di piena ed esclusiva proprietà di tutti gli immobili in oggetto, in dipendenza di decreto ingiuntivo in data 27/09/2006 n. 47 di repertorio Tribunale di Potenza;

3) ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE trascritto a Potenza in data 27/06/2008 ai n.ri 12158/7956 contro la predetta [REDACTED] per il diritto di piena ed esclusiva proprietà ed a favore della Banca Nazionale del Lavoro Spa”;

Regolarità dei beni sotto il profilo edilizio ed urbanistico.

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

E' parte di uno stabile realizzato prima del 1967.

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

In precedenza ex locale negozio attualmente e' un locale deposito (categoria catastale C/2);

Vincoli ed oneri giuridici gravanti sui beni.

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

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

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

In particolare si indica:

Oneri e vincoli a carico dell'acquirente.

Tra questi si segnalano:

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

Oneri da regolarizzare nel contesto della procedura.

- Difformità urbanistico - edilizie: Nessuna.
- Difformità Catastali: Nessuna.

Verifica dei beni pignorati se ricadenti su suolo demaniale.

Il bene esecutato non ricade su suolo demaniale.

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

Nessun peso od onere di altro tipo.

Informazione utile sulle spese di gestione degli immobili.

Non vi sono spese di gestione condominiali.

Valutazione dei beni.

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

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

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

Calcolo superficie commerciale

Descrizione	Calcolo superfici	Coeff. Di Raggiungimento superfici	Superficie Commerciale raggiuntiata
100% superfici calpestabili + 100% superfici pareti divisorie interni + pareti perimetrali max il 10%	Foglio 34 particella 2467 sub 21		
	Deposito Piano S2 mq 108,76+ 10.87= mq 119.63	1	Mq 119.63
	Deposito Piano S1 mq 34.65+3.46= mq 38.11	1	Mq 38.11
	Deposito Piano S1(H=2.18) mq 60.43+6.04= mq 66.47	0.75	Mq 49.85
	Sommano		Mq 207.59

- il valore per metro quadro dalla banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate di Potenza (*Allegato n. 10*);
- esposizione analitica degli adeguamenti (coefficienti di merito) (*Allegato n. 18*);
- la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto e per mancata immediata disponibilità degli immobili;

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

Tipologia	Stato conserv.	Val.mercato min.	Val. mercato max	Val. mercato medio
Deposito	normale	Euro 240,00	Euro 335,00	Euro 287,50

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

Pertanto:

LOTTO n. 2 costituito dalla p.lla 2467/sub 21 (ex sub 1 e 2):						
Diritto reale del bene	Part	Descrizione	Sup Comm. mq	Valore medio a mq. euro	Coeff. di merito	Valore di mercato euro
Proprietà 1/1 [REDACTED]	2467 sub 21	Deposito piano S2-S1	207.59	287,50	1-20.2%	47.626,33
-Valore stima immobile in Muro Lucano al Foglio 34 particella n.ro 2467 sub 21 per i diritti di proprietà 1/1 della [REDACTED]						47.626,33

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

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

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

Per cui avremo:

LOTTO n. 2 Stima del bene immobile in Muro Lucano al Fg 34 particella n. 2467 sub 21 (ex sub 1 e 2)	Valore stima immobile euro
Valore di mercato dell'immobile	47.626,33
Riduzione del 10% per mancata operatività della garanzia per vizi e mancanza di qualità in relazione alla vendita forzata e per mancata immediata disponibilità dell'immobile;	-4.762,63
PREZZO A BASE D'ASTA CHE SI PROPONE AL GIUDICE DELL'ESECUZIONE dell'immobile al fg 34 p.lla 2467 sub 21 (in cifra tonda)	42.863,00

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

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

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

Pignola, 21/08/2025

In fede
geom. Nicola Scavone