

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.6

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

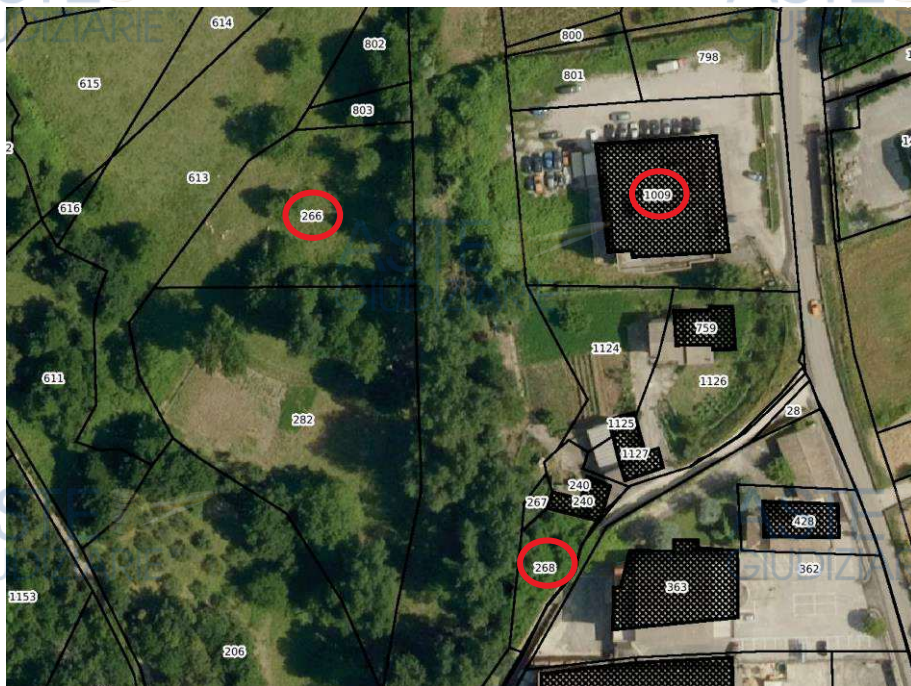
Comune di Muro Lucano al

- 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)

Comune di Muro Lucano, foglio 45 particelle n.ri 1009 – 266 – 268;



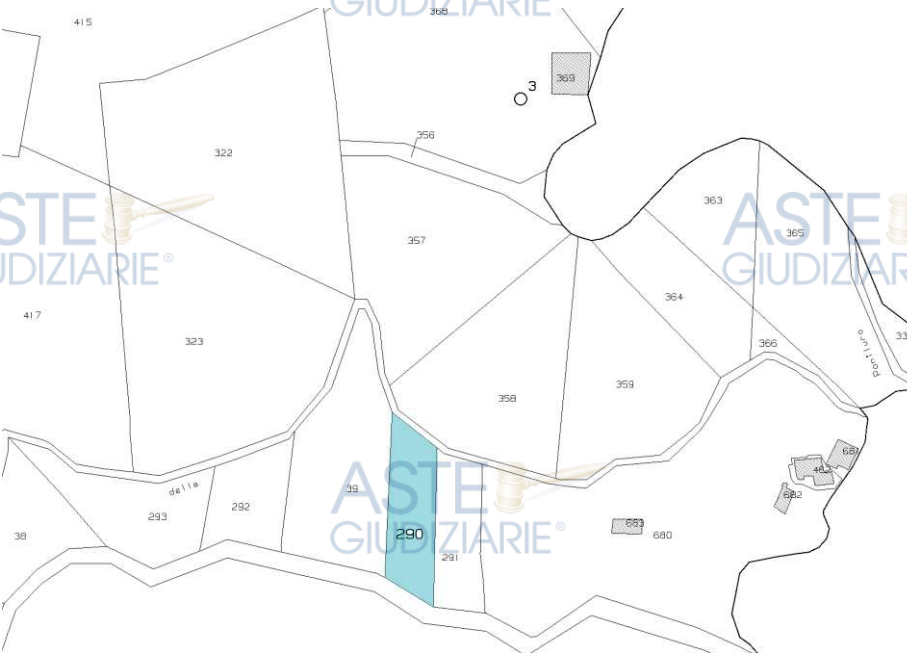
Mappa catastale foglio 45 particelle n.ri 1009 – 266 – 268;



Comune di Muro Lucano, foglio 44 particella n.ro 290;



Mappa catastale foglio 44 particella n.ro 290;



Terzo Profilo (formazione dei lotti)

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

2a. Descrizione materiale **Lotto n. 6:**

Terreno al fg 44 p.lla 290 località Punnituro	Il terreno di forma irregolare, in pendio verso il Vallone della Serra è costeggiato, nella parte a monte dalla strada della Serra da cui ha l'accesso. Ha una superficie di mq 744. Catastralmente risulta pascolo arborato ma di fatto è incolto.
Terreno al Fg 45 p.la 266 località S. Luca	Il terreno di forma irregolare, ubicato verso il lato sinistro del torrente detto Fiumone verso il quale è in pendio. Ha una superficie di mq 1740. Catastralmente risulta incolto produttivo. Terreno intercluso.
Terreno al fg 45 p.la 268 Località S. Luca	Il terreno di forma irregolare e' costeggiato lungo il confine est dalla strada comunale S. Luca che ne consente l'accesso. Ha una superficie di mq 358. Catastralmente risulta Bosco alto ma di fatto incolto.

Documentazione fotografica (*Allegato n. 48*)

Terreni in Muro alle località Punnituro e S. Luca

Fg 44 p.la n. 290



Fg 45 p.la n. 266



Fg 45 p.la n. 268



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

- 1) visura storica terreno in Muro Lucano, Fg 44 part.la 290 (*Allegato n. 49*);
- 2) visura storica terreno in Muro Lucano, Fg 45 part.la 266 (*Allegato n. 50*);
- 3) visura storica terreno in Muro Lucano, Fg 45 part.la 268 (*Allegato n. 51*);
- 4) planimetria foglio di mappa n. 44 di Muro Lucano (*Allegato n. 52*);

5) planimetria foglio di mappa n. 45 di Muro Lucano (*Allegato n. 53*);

La storia catastale dei beni è la seguente:

<i>Dati di Classamento</i>		
<i>F. 44 p.lla 290</i>	<i>F. 45 p.lla 266</i>	<i>F. 45 p.lla 268</i>
Dall'impianto a immobile attuale Fg 44 particella 290 qualità pascolo arb. Di classe 1 superficie mq 744 Rd € 0.96 RA € 0.42 Impianto meccanografico del 09/04/1977	Dall'impianto a immobile attuale Fg 45 particella 266 qualità incolto prod. Di classe U superficie mq 1740 Rd € 0.36 RA € 0.18 Impianto meccanografico del 09/04/1977	Dall'impianto a immobile attuale Fg 45 particella 268 qualità bosco alto Di classe 1 superficie mq 358 Rd € 0.55 RA € 0.11 Impianto meccanografico del 09/04/1977

<i>Storia degli intestati dell'immobile</i>		
<i>F. 44 p.lla 290</i>	<i>F. 44 p.lla 266</i>	<i>F. 44 p.lla 268</i>
Dall'impianto al 28/06/1978 Diritto da verificare Cella Lucia, Fu Pietro Mar Perillo Impianto meccanografico del 09/04/1977	Dall'impianto al 28/06/1978 Diritto da verificare Cella Lucia, Fu Pietro Mar Perillo Impianto meccanografico del 09/04/1977	Dall'impianto al 28/06/1978 Diritto da verificare Cella Lucia, Fu Pietro Mar Perillo Impianto meccanografico del 09/04/1977
Dal 28/06/1978 al 30/12/1998 Diritto da verificare [REDACTED] Successione del 28/06/1978 n. Vol. 161	Dal 28/06/1978 al 30/12/1998 Diritto da verificare [REDACTED] Successione del 28/06/1978 n. Vol. 161	Dal 28/06/1978 al 30/12/1998 Diritto da verificare [REDACTED] Successione del 28/06/1978 n. Vol. 161
Dal 30/12/1998 [REDACTED] Proprietà per 1000/1000 Atto notaio Coviello del 30/12/1998 n. rep. 15730	Dal 30/12/1998 [REDACTED] Proprietà per 1000/1000 Atto notaio Coviello del 30/12/1998 n. rep. 15730	Dal 30/12/1998 [REDACTED] Proprietà per 1000/1000 Atto notaio Coviello del 30/12/1998 n. rep. 15730

Predisposizione di schema sintetico-descrittivo del lotto.

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

LOTTO N. 6 costituito da:

Diritti di piena ed esclusiva proprietà 1000/1000 sui terreni in catasto così distinti:

Muro Lucano località Punnituro

-Fg 44 p.lla 290, di mq 744, qualità pascolo arborato, classe 1, RD € 0.96, RA € 0.42;

Muro Lucano località San Luca

-Fg 45 p.lla 266, di mq 1740, qualità incolto produttivo, classe U, RD € 0.36, RA € 0.18;

-Fg 45 p.lla 268, di mq 358, qualità Bosco alto, classe 1, RD € 0.55, RA € 0.11;

i terreni risultano incolti e in stato di abbandono.

Gli immobili con i mappali 266 e 268 del fg 45 del catasto terreni risultano interessati da vincolo di destinazione trascritto a Potenza il 26/01/1999 ai n.ri 1069/917, in dipendenza dell'atto in data 30/12/1998 n. 15730/7234 di repertorio del notaio Incoronata Coviello.

PREZZO BASE LOTTO euro € 1.536,00;

Ricostruzione dei passaggi di proprietà in relazione ai beni pignorati.

- I beni immobili in catasto al Foglio 45 p.lle 266, 268, Foglio 44 p.la 290 per il diritto di piena ed esclusiva proprietà sono di titolarità del [REDACTED] in dipendenza di successione in morte della sig.ra Cella Francesca Maria Lucia apertasi in data 28/06/1978 (dichiarazione di successione registrata a Potenza il 19/11/1997 al n. 1237 vol. 161 e trascritta a potenza il 26/08/1999 ai n.ri 12054/9555 (*Allegato 102*) con precisazione che il predetto erede accettava tacitamente l'eredità devoluta a suo favore in forza di atto notaio Incoronata Coviello trascritto a Potenza il 06/02/2018 ai n.ri 2454/2095 (*Allegato n. 103*).

- Con atto di compravendita in data 3/12/1998 n. 15730/7234 di rep. Del notaio Incoronata Coviello trascritto a Potenza il 26/01/1999 ai n.ri 1068/916 (*Allegato n. 104*), il predetto [REDACTED] vendeva il diritto di piena ed esclusiva proprietà degli immobili Foglio 45 p.lle 266, 268, Foglio 44 p.la 290 alla società [REDACTED].

Per i suddetti beni 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:

I terreni ricadono in zona agricola.

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

Terreni non coltivati e in stato di abbandono ricoperti da folta vegetazione che ha reso abbastanza difficile il sopralluogo su tutta l'estensione delle particelle.

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**.

Gli immobili con i mappali 266 e 268 (oltre a 237 e 238 oggi p.lla 1009) del fg 45 del catasto terreni risultano interessati da vincolo di destinazione trascritto a Potenza il 26/01/1999 ai n.ri 1069/917, in dipendenza dell'atto in data 30/12/1998 n. 15730/7234 di repertorio del notaio Incoronata Coviello (*Allegato n. 97*)

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:

- Valori agricoli medi regione Basilicata (VAM) (*Allegato n. 96*);
- la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto e per mancata immediata disponibilità degli immobili;

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. 6						
Diritto reale del bene	p.lla	Descrizione	Sup.	Valore mq. euro	Coeff. di merito	Valore di mercato euro
[REDACTED] Proprietà 1000/1000	Fg 44 p. 290	Terreno Pascolo arb	744	0.34	2	505.92
	Fg 45 p. 266	Terreno Inc prod	1740	0.23	2	800.40
	Fg 45 p. 268	Terreno Bosco alto	358	0.56	2	400.96
Valore di stima						€ 1.707,28

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. 6 Stima dei terreni in Muro Lucano al Fg 44 p.lla 290, Fg 45 p.lle 266 e 268		Valore stima immobile euro
Valore di mercato dei terreni		1.707,28
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;		-170.72
PREZZO A BASE D'ASTA CHE SI PROPONE AL GIUDICE DELL'ESECUZIONE (in cifra tonda)		1.536,00

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