



N. 65/2020

**AUTORITA' GIUDIZIARIA**

UDIENZA 19/04/2023

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

**TRIBUNALE DI POTENZA SEZIONE CIVILE**

**UFFICIO ESECUZIONE IMMOBILIARE**

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

Giudice designato: Dott.ssa Angela Alborino

Debitore: [REDACTED]

Creditore procedente: IFIS NPL S.P.A.

Difensore creditore proc.: Avv. Vandini Marina e Casamorata Carlotta

**CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO**

Indice degli atti depositati:

- Relazione Tecnica d'Ufficio;
- Allegato 1 Stampe fotografiche;
- Allegato 2 Mappe e Planimetrie catastali;
- Allegato 3 Ortofotocarta + rilievi metrici con stato di fatto;
- Allegato 4 Ispezioni;
- 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 + APE;
- Allegato 10 Elementi di riscontro;
- Allegato 11 Verbali di sopralluogo;
- Allegato 12 nomina e quesiti del G.E.;
- Allegato 13 Spese Documentate;
- Allegato 14 Parcella Professionale.

IL Perito Estimatore  
- Geom. MURO Liliana -

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

---

**Geom. Muro Liliana**

Via Giovanni Falcone, 9 - 85016 Pietragalla (PZ)

Tel.: 0971 946658 - Cell: 3404040766 - E- mail: liliana\_muro@libero.it - PEC: liliana.muro@geopec.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it



## Relazione Tecnica d'Ufficio

---

**Geom. Muro Liliana**

Via Giovanni Falcone, 9 - 85016 Pietragalla (PZ)

Tel.: 0971 946658 – Cell: 3404040766 – E- mail: liliana\_muro@libero.it - PEC: liliana.muro@geopec.it

Al Sig. Giudice dell'Esecuzione

Dott.ssa Angela Alborino

TRIBUNALE DI POTENZA

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

**OGGETTO:** Tribunale di Potenza - Ufficio Esecuzione Immobiliare n.65/2020 R.G.E promossa da IFIS NPL INVESTING S.P.A., già IFIS NPL S.P.A. contro - " omissis".

\*\*\*\*\*

Con provvedimento del 08/11/2022, la sottoscritta geom. MURO Liliana, iscritta all'Albo dei Consulenti Tecnici presso Tribunale di Potenza al n.1110, è stata nominata esperto stimatore al fine di svolgere una relazione in merito ai quesiti formulati con verbale di accettazione incarico e giuramento del 08/11/2022.

Con atto notificato il 30/07/2020, da cui è scaturita la procedura esecutiva N. 65/2020, trascritta il 26/11/2020 Registro Generale n.16851 Registro Particolare n.13445, promossa dal creditore procedente IFIS NPL INVESTING S.P.A., già IFIS NPL S.P.A. con sede a Venezia C.F. 04494710272 contro "omissis", viene pignorato il seguente cespite:

- 1) **La piena proprietà dell'alloggio in Via Regina Margherita n. 52 riportato al NCEU in Pignola (PZ) foglio 27 particella 112 sub 4, piano T-S1, cat. A/4, cl.5, consistenza 3,5 vani, Superficie Catastale 68 m<sup>2</sup>, Rendita € 189,80.**

Acquisita la documentazione ipo-catastale depositata agli atti del procedimento, in esecuzione dell'incarico ricevuto, in data 09/12/2022 è stato fissato un sopralluogo, al fine di eseguire una ricognizione generale del bene indicato nell'atto di pignoramento.

All'incontro fissato con raccomandata AR e con PEC del 30/11/2022, interveniva il Sig. "omissis", esecutato che ha reso disponibile il cespite pignorato.

Dall'accesso eseguito è stato, altresì, effettuato un accurato rilievo metrico e fotografico dell'unità immobiliare ubicata in Pignola (PZ) foglio 27 particella 112 sub 4.

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 l'ufficio anagrafe e l'uffici tecnico del Comune in Pignola (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.

Tutto ciò premesso, si espone e si determina quanto appresso.

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

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

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

#### **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. 65/2020, il creditore procedente ha optato per il deposito della **certificazione notarile sostitutiva** del notaio Landolfo Maria iscritta nel Ruolo dei Distretti Notarili di Napoli (NA).

Dalla certificazione notarile sostitutiva del notaio Landolfo Maria, depositata in data 09/12/2020 emerge che il cespite pignorato in Pignola (PZ) foglio 27 particella 112 sub 4 risulta pervenuto ai debitori "omissis" coniugati in regime di comunione dei beni per la piena proprietà in virtù **atto di compravendita** per Notaio Bianchini Francesco del **14/04/2006 Rep. 49716/4620 trascritto il 27/04/2006 ai 9543/6652**, contro "omissis".

Ai suindicati "omissis", il bene è pervenuto in virtù di atto di compravendita del Notaio Maggio del 19/01/1963, rep. 26316/1667 trascritto il 12/02/1963 al RP 3572.

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

- Dall'esame della certificazione **si risale ad un titolo trascritto anteriore al ventennio** rispetto alla trascrizione del pignoramento per tutti gli immobili oggetto di esecuzione.
- In secondo luogo, si precisa che i dati catastali attuali e storici degli immobili pignorati **sono indicati** nella certificazione del notaio Landolfo Maria.
- In terzo luogo, il creditore procedente **non ha depositato il certificato dello stato civile** 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)

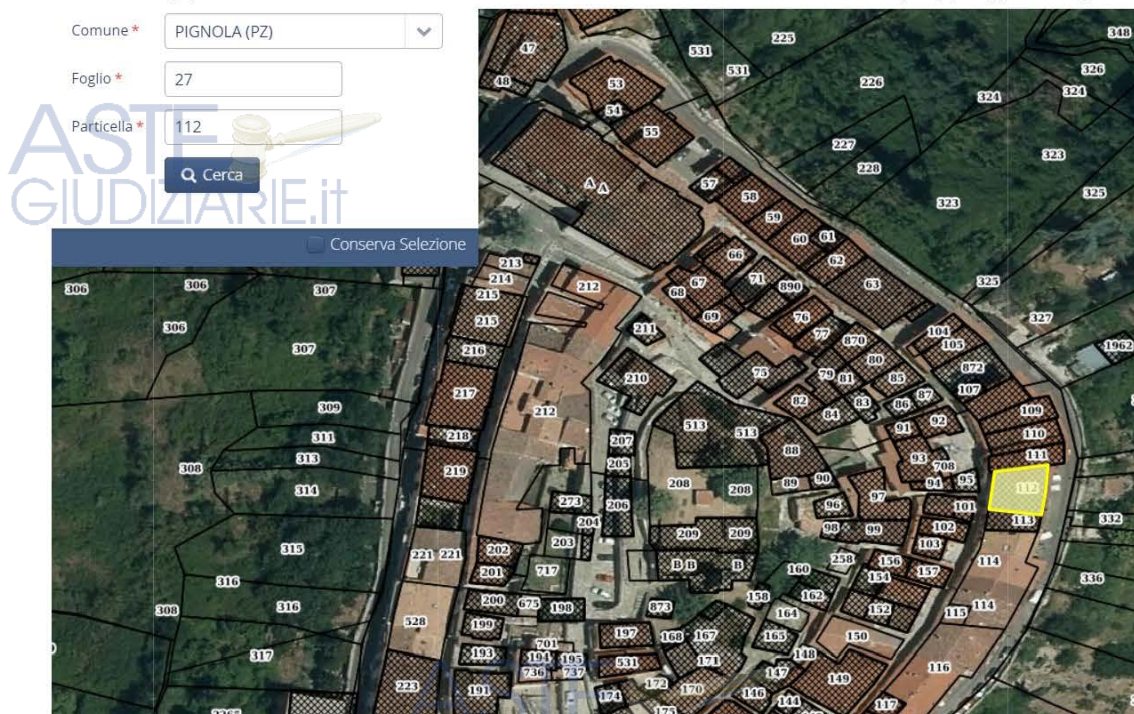
Tel.: 0971 946658 - Cell: 3404040766 - e-mail: liliana\_muro@libero.it- liliana.muro@geopec.it

**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 degli esecutati "omissis" ovvero:

- La piena proprietà dell'alloggio in Via Regina Margherita n. 52 riportato al NCEU in Pignola (PZ) foglio 27 particella 112 sub 4, piano T-S1, cat. A/4, cl.5, consistenza 3,5 vani, Superficie Catastale 68 m<sup>2</sup>, Rendita € 189,80; in virtù di atto di compravendita per Notaio Bianchini Francesco del **14/04/2006 Rep. 49716/4620 trascritto il 27/04/2006 ai 9543/6652;**

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 Rionero in Vulture (PZ), foglio 19 part. 311.



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 Via Regina Margherita n. 52 riportato al NCEU del Comune di Pignola (PZ) foglio 27 particella 112 sub 4, piano T e piano sotto strada S1, cat. A/4, cl.5, consistenza 3,5 vani, Superficie Catastale 68 m<sup>2</sup>, Rendita € 189,80, confinante stessa proprietà, proprietà "omissis", strada pubblica, salvo altri.

**QUESITO n. 2:** elencare ed individuare i beni componenti del lotto e procedere alla descrizione materiale.

**LOTTO UNICO:** La piena proprietà (quota 1/1) dell'alloggio in Via Regina Margherita n. 52 riportato al NCEU in Pignola (PZ) foglio 27 particella 112 sub 4, piano T e piano sotto strada S1, cat. A/4, cl.5, consistenza 3,5 vani, Superficie Catastale 68 m<sup>2</sup>, Rendita € 189,80.

L'unità immobiliare oggetto di perizia è posta nel centro storico della cittadina lucana, in prossimità di uffici pubblici, studi professionali, scuole, ristoranti, distributori di carburanti e negozi, servita sia dai servizi di quartiere che i servizi extra.

Geom. Muro Lilliana

Via Giovanni Falcone, 9 - 85016 Pietragalla (PZ)

Tel.: 0971 946658 - Cell: 3404040766 - e-mail: lilliana\_muro@libero.it- lilliana.muro@geopec.it

La struttura portante del fabbricato è del tipo in muratura con solai in latero-cementizi e copertura inclinata rivestita con manto di tegole completa di canali di gronda, discendenti e scossaline.

Il cespite pignorato fa parte di un fabbricato distribuito su n.4 livelli, i piani rialzati del fabbricato, accessibili da via Regina Margherita, sono disposti gli alloggi dotati di balconi aggettanti, mentre al piano sotto strada e il piano terra di Via Cavour sono disposti depositi e cantine.

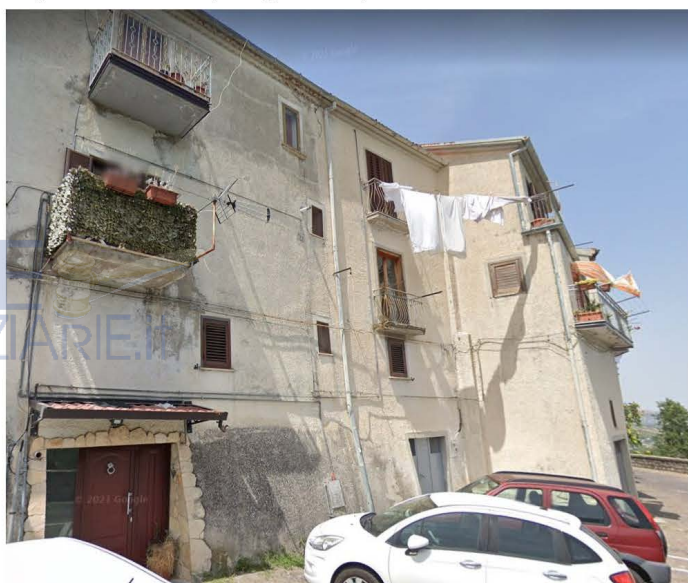
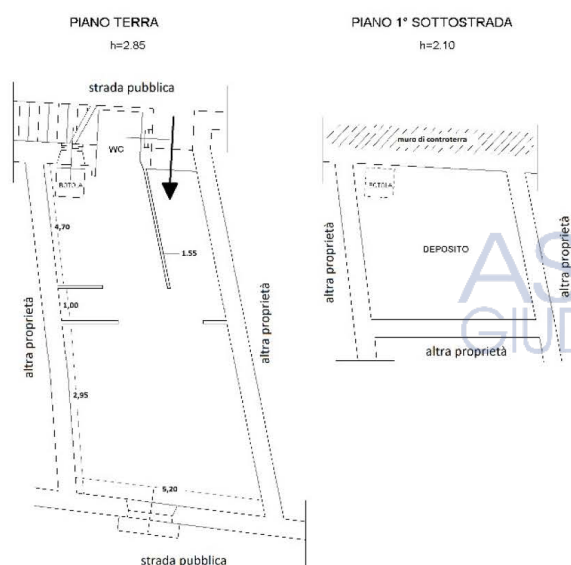
L'alloggio posto al piano terra è accessibile direttamente dalla strada pubblica via Regina Margherita. Esso si sviluppa su due livelli ed è composto da un disimpegno che accede a una camera con un balconcino che affaccia su via Cavour, da una camera con finestra, da un piccolo bagno privo di parete divisoria; nonché dal locale sottostante ad uso deposito/cantina privo di finestre e di sistemi di aereazione che consente il ricambio dell'aria, accessibile da una botola con scala a pioli.

Nel complesso l'alloggio si presenta in **pesimo stato di stato di conservazione e manutenzione**, mancano di tutte le rifiniture interne, l'impianto idrico, elettrico, gas.

La pavimentazione dell'alloggio è rivestita con vecchi mattoni con scaglie di pietra, le pareti interne sono parzialmente intonacate, mancano le porte interne mentre gli infissi esterni sono logori e consunti.

Lo stato dei luoghi dell'alloggio non è conforme rispetto alla planimetria catastale per una diversa distribuzione degli spazi interni. (vedasi allegato stampe fotografiche)

L'appartamento, non era dotato dell'Attestato di Prestazione Energetica, ma è stato prodotto secondo le modalità previste e acquisito dai competenti uffici regionali in data 06/01/2023 prot. 20230106 - 076062-00315 - Classe Energetica G - Epgl,nren 349,38 kWh/m<sup>2</sup> (allegato 10).



ASTE  
GIUDIZIARIE.it

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. 3:**

procedere alla identificazione catastale del bene pignorato.

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

### **LOTTO UNICO:**

La piena proprietà (quota 1/1) dell'alloggio in Via Regina Margherita n. 52 riportato al NCEU in Pignola (PZ) foglio 27 particella 112 sub 4, piano T e piano sotto strada S1, cat. A/4, cl.5, consistenza 3,5 vani, Superficie Catastale 68 m<sup>2</sup>, Rendita € 189,80.

Di seguito si riporta uno schema riepilogativo con la relativa identificazione catastale del bene pignorato:

| Catasto | Ubicazione                                                | Foglio | Particella | Sub | Classamento | Classe | Consistenza | Rendita         |
|---------|-----------------------------------------------------------|--------|------------|-----|-------------|--------|-------------|-----------------|
| F       | Pignola (PZ)<br>Via Regina Margherita n. 52<br>Piano T-S1 | 27     | 112        | 4   | Cat.A/4     | 5      | 3,5 vani    | Euro:<br>189,80 |

Si evidenzia, altresì, l'**esatta rispondenza formale** dei dati indicati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione del 26/11/2020 Registro Generale n.16851 Registro Particolare n.13445.

In merito alla storia catastale dell'unità immobiliare in Pignola (PZ) foglio 27 particella 112 sub 4, veniva censita al Catasto Terreni sin dall'impianto meccanografico del 03/12/1970 come "PORZ DI FR" ovvero di Porzione di fabbricato rurale, ma seguito *Variazione* del 03/01/2005 Pratica n. PZ0188091 in atti dal 03/01/2005 (n. 188091.1/2004) e *Costituzione* del 07/01/2005 Pratica n. PZ0001527 in atti dal 07/01/2005 (n. 40.1/2005), la stessa unità immobiliare veniva riportato al Nuovo Catasto Fabbricati con gli attuali identificativi catastali.

Si evidenzia che lo stato dei luoghi del cespite in Pignola (PZ) foglio 27 particella 112 sub 4 **non è conforme** alla planimetria catastale per una diversa distribuzione e destinazione degli spazi interni.

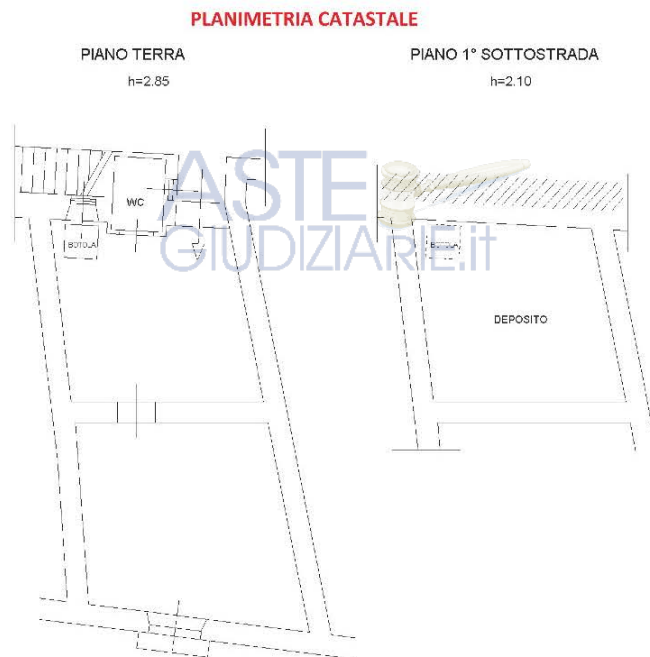
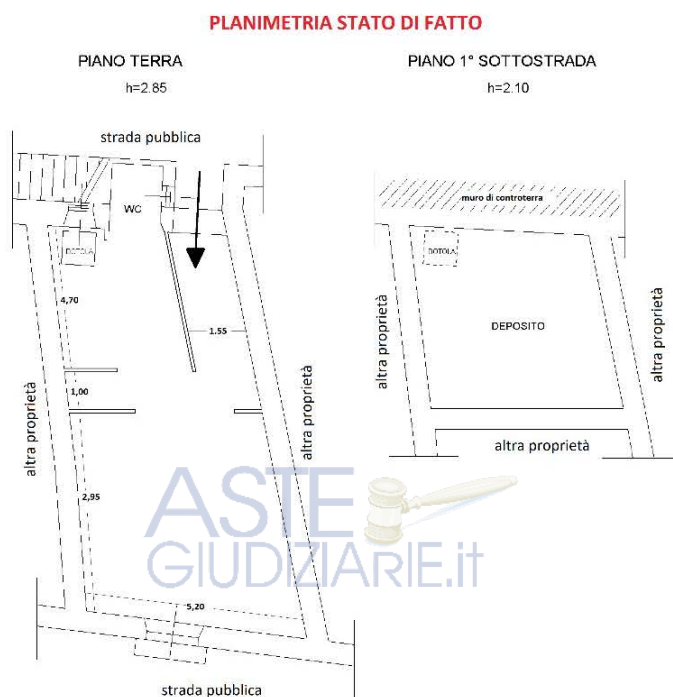
Si rappresenta, altresì, che è stato erroneamente riportato nella medesima planimetria catastale lo spessore della muratura divisoria che separa i due vani principali, ovvero viene riportato uno spessore di 0,40 mt anziché 0,10 mt come riscontrato sui luoghi, nonché come riportato esattamente negli elaborati progettuali dei titoli abilitativi rilasciati dal competente Ufficio Tecnico del Comune di Pignola. I costi per l'eliminazione delle riscontrate difformità e l'aggiornamento della planimetria catastale sono quantificabili per un importo di **€500**.

Di seguito si riportano in formato ridotto la planimetria catastale con evidenziato le difformità riscontrate:

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



**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 Via Regina Margherita n. 52 riportato al NCEU in Pignola (PZ) foglio 27 particella 112 sub 4, piano T e piano sotto strada S1, cat. A/4, cl.5, consistenza 3,5 vani, Superficie Catastale 68 m<sup>2</sup>, Rendita € 189,80.

L'alloggio posto al piano terra è accessibile direttamente dalla strada pubblica via Regina Margherita. Esso si sviluppa su due livelli ed è composto da un disimpegno che accede a una camera con un balconcino che affaccia su via Cavour, da una camera con finestra, da un piccolo bagno privo di parete divisoria; nonché dal locale sottostante ad uso deposito/cantina privo di finestre e di sistemi di aereazione che consente il ricambio dell'aria, accessibile da una botola con scala a pioli.

Nel complesso l'alloggio si presenta in  **pessimo stato di stato di conservazione e manutenzione**, mancano di tutte le rifiniture interne, l'impianto idrico, elettrico, gas.

La pavimentazione dell'alloggio è rivestita con vecchi mattoni con scagli di pietra, le pareti interne sono parzialmente intonacate, mancano le porte interne mentre gli infissi esterni sono logori e consunti.

Lo stato dei luoghi dell'alloggio non è conforme rispetto alla planimetria catastale per una diversa distribuzione degli spazi interni.

La costruzione ove insiste l'alloggio pignorato è stato realizzato in data antecedente al del 1° settembre del 1967, specificando che a seguito dei danni del sisma del 23/11/1981 lo stesso fabbricato è stato interessato dai lavori di riparazione e adeguamento sismico eseguiti come da progetto approvato in data 21/01/1994 e depositato ai sensi della Legge Regionale n.25/83 n. 230 del 25/01/1991.

Inseguito, è stato oggetto di lavori di manutenzione interna con D.I.A. del 02/05/2005 prot. 2843, ma che detti lavori non sono stati ultimati, difatti mancano alcune tramezzature divisorie e tutte le rifiniture interne compreso l'impiantistica.

**Piena proprietà** (quota 1/1)

**PREZZO BASE € 23.310**

Geom. Muro Lilliana

Via Giovanni Falcone, 9 - 85016 Pietragalla (PZ)

Tel.: 0971 946658 - Cell: 3404040766 - e-mail: lilliana\_muro@libero.it- lilliana.muro@geopec.it

**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 pignoramento e risalendo, a ritroso, **al primo passaggio di proprietà trascritto in data antecedente di venti anni alla trascrizione del pignoramento**, si precisa quanto segue:

Il cespite pignorato in Pignola (PZ) foglio 27 particella 112 sub 4 risulta pervenuto ai debitori "omississ" coniugati in regime di comunione dei beni per la piena proprietà in virtù **atto di compravendita** per Notaio Bianchini Francesco del **14/04/2006 Rep. 49716/4620 trascritto il 27/04/2006 ai 9543/6652**, contro "omississ".

Ai suindicati "omississ", il bene è pervenuto in virtù di atto di compravendita del Notaio Maggio del 19/01/1963, rep. 26316/1667 trascritto il 12/02/1963 al RP 3572.

In conclusione, la certificazione del notaio Landolfo Maria **per il cespite in Pignola (PZ) foglio 27 particella 112 sub 4, la certificazione risale** sino ad un atto di acquisto derivativo e originario trascritto in data antecedente di almeno venti anni dalla trascrizione del pignoramento.

**QUESITO n. 6:**

**verificare la regolarità del bene o dei pignorati sotto il profilo edilizio ed urbanistico.**

**LOTTO UNICO:**

**La piena proprietà (quota 1/1) dell'alloggio in Via Regina Margherita n. 52 riportato al NCEU in Pignola (PZ) foglio 27 particella 112 sub 4, piano T e piano sotto strada S1, cat. A/4, cl.5, consistenza 3,5 vani, Superficie Catastale 68 m<sup>2</sup>, Rendita € 189,80.**

La costruzione ove insiste l'alloggio pignorato è stato realizzato in data antecedente al del 1° settembre del 1967, specificando che a seguito dei danni del sisma del 23/11/1981 lo stesso fabbricato è stato interessato dai lavori di riparazione e adeguamento sismico eseguiti come da progetto approvato in data 21/01/1994 e depositato ai sensi della Legge Regionale n.25/83 n. 230 del 25/01/1991.

Inseguito, è stato oggetto di lavori di manutenzione interna con D.I.A. del 02/05/2005 prot. 2843, ma che detti lavori non sono stati ultimati, difatti mancano alcune tramezzature divisorie e tutte le rifiniture interne compreso l'impiantistica

Si evidenzia che lo stato dei luoghi non è **conforme** rispetto agli elaborati grafici prodotti dal competente ufficio tecnico per una diversa distribuzione degli spazi interni e per il mancato completamento e chiusura dei lavori D.I.A. del 02/05/2005 prot. 2843.

Di seguito si ripota un raffronto tra il titolo abilitativo e lo stato dei luoghi:

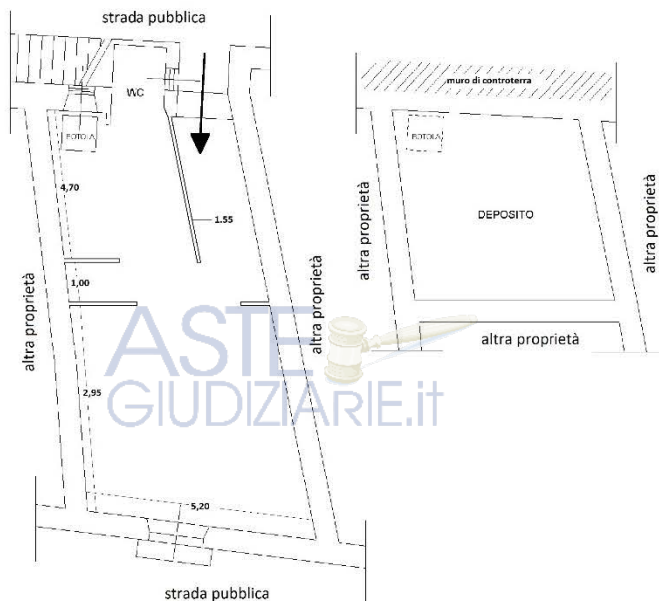
ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

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



I costi per la regolarizzazione urbanistica sono stimabili per un importo di €1.500,00.

### 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 il cespite pignorato in Via Regina Margherita n. 52 riportato al NCEU in Pignola (PZ) foglio 27 particella 112 sub 4 è libero nella disponibilità del debitore.

### 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) Sui cespiti pignorati e stimati insiste la procedura n.65/2020 R.G.E specificando che non insistono trascrizioni di pignoramenti diversi da quell'originato dalle precedenti - ovvero non vi sono pendenze di **altre procedure esecutive** relative al medesimo bene.
- 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 pignorati provvedimenti impositivi di **vincoli storico, artistici**;
- 4) In particolare, non risultano che sui beni siano stati eseguiti provvedimenti di **sequestro penale**, 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:

Trascrizioni / Iscrizioni pregiudizievoli a carico dei debitori eseguiti:

- “omississ”

Dall'elenco si evincono le seguenti note:

- a) Iscrizione Ipoteca Giudiziale derivante da Decreto Ingiuntivo del 14/06/2018 – R.P. 1114 R.G. 9866 emesso dal Tribunale di Potenza Rep. 613 del 22/09/2017 per €44.679,53 a favore della Banca IFIS SPA con sede a Venezia contro “omississ” gravante sul cespite oggetto di perizia;
- b) Trascrizione Verbale Di Pignoramento Immobili trascritto il 26/11/2020 – R.P. 13445 R.G. 16851 emesso dalla Corte d'Appello Potenza Rep. 1029 del 30/07/2020 a favore della Banca IFIS SPA con sede a Venezia contro “omississ” gravante sul cespite oggetto di perizia.

**1) Pignoramenti ed altre trascrizioni pregiudizievoli (sequestri conservativi; ecc.):**

Sul cespite pignorato non insistono sequestri conservativi; ecc.

**2) Difformità urbanistico-edilizie:**

La costruzione ove insiste l'alloggio pignorato è stato realizzato in data antecedente al del 1° settembre del 1967, specificando che a seguito dei danni del sisma del 23/11/1981 è stato interessato dai lavori di riparazione e adeguamento sismico eseguiti come da progetto approvato in data 21/01/1994 e depositato ai sensi della Legge Regionale n.25/83 n. 230 del 25/01/1991. Inseguito, è stato oggetto di lavori di manutenzione interna con D.I.A. del 02/05/2005 prot. 2843, ma che detti lavori non sono stati ultimati, difatti mancano alcune tramezzature divisorie e tutte le rifiniture interne compreso l'impiantistica. Si evidenzia che lo stato dei luoghi non è **conforme** rispetto agli elaborati grafici prodotti dal competente ufficio tecnico per una diversa distribuzione degli spazi interni e per il mancato completamento e chiusura dei lavori D.I.A. del 02/05/2005 prot. 2843. I costi per la regolarizzazione urbanistica sono stimabili per un importo di **€1.500,00**.

**3) Difformità Catastali:**

Si evidenzia che lo stato dei luoghi del cespite in Pignola (PZ) foglio 27 particella 112 sub 4 non è conforme alla planimetria catastale per una diversa distribuzione e destinazione degli spazi interni. Si rappresenta, altresì, che è stato erroneamente riportato nella medesima planimetria catastale lo spessore della muratura divisoria che separa i due vani principali, ovvero viene riportato uno spessore di 0,40 mt anziché 0,10 mt come riscontrato sui luoghi, nonché come riportato esattamente negli elaborati progettuali dei titoli abilitativi rilasciati dal competente Ufficio Tecnico del Comune di Pignola. I costi per l'eliminazione delle riscontrate difformità e l'aggiornamento della planimetria catastale sono quantificabili per un importo di **€500**.

**QUESITO n. 9:**

verificare se i beni pignorati ricadano su suolo demaniale.

Dalla verifica della documentazione acquisita dagli uffici competenti della Regione Basilicata, si precisa che il suolo del bene pignorato che ricade nel comune **Pignola (PZ) foglio 27 particella 112 sub 4 non è attestabile l'esatta natura giuridica in quanto il Comune di Pignola non è stata compiuta operazione di verifica e sistemazione demaniale.** (Vedasi allegato Documentazione Regione Basilicata del 18/01/2023 pro. 0011922)

**QUESITO n. 10:**

verificare l'esistenza di pesi od oneri di altro tipo.

Si evidenzia inoltre che i diritti sui beni dei debitori 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:**

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

fornire ogni informazione utile sulle spese di gestione dell'immobile e su eventuali procedimenti in corso.

In riferimento a quanto richiesto si precisa:

- 1) non sussiste amministratore di condominio,
- 2) non insistono spese condominiali scadute non pagate;
- 3) non insistono procedimenti giudiziari in corso relativi ai cespiti pignorati.

**RISPOSTA AL QUESITO n. 12:**

procedere alla valutazione dei beni

**RISPOSTA AL QUESITO n. 13:**

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

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:**

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 ovvero pari a 74,04 mq arrotondabili a **74 mq** più adeguatamente rappresentato come da seguente tabella di calcolo:

| Abitazione in PIGNOLA(PZ)<br>VIA REGINA MARGHERITA n. 52<br>Piano T-S1 | Superfici<br>e lorda<br><br>mq | Coefficiente di<br>ponderazione<br><br>% | Superficie<br>commercial<br>e<br><br>mq |
|------------------------------------------------------------------------|--------------------------------|------------------------------------------|-----------------------------------------|
| Alloggio piano Terra                                                   | 68                             | 100%                                     | 68,00                                   |
| Alloggio piano Interrato                                               | 29                             | 20%                                      | 5,80                                    |
| balcone                                                                | 1                              | 35%                                      | 0,24                                    |
| <b>Sommano:</b>                                                        | <b>98</b>                      | <b>Sommano:</b>                          | <b>74,04</b>                            |

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.

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

10-13  
Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni  
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

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 Pignola (PZ) il più probabile valore unitario di mercato individuato per un importo di **€ 350,00**.

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

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

74 mq X € 350 = **€ 25.900**

Sulla scorta del valore di mercato di **€ 25.900** 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 10% 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 =**

Valore di mercato del bene staggito - (valore di mercato del bene staggito x 10%) =

€25.900 - (10%) = € 25.900- € 2.590 = **€ 23.310**

In conclusione, il Valore Base d'Asta complessivo dei cespiti è di **€ 23.310**.

**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 dei cespiti pignorati.

**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.

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

Dalla certificazione dello stato civile del Comune di Pignola (PZ) emerge quanto segue:

- “omissis” risiedono in Pignola (PZ) alla Via “omissis” n. “omissis” dal “omissis” e che venivano uniti in matrimonio il “omissis” in regime di comunione legale dei beni.

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), 31/01/2023

Il C.T.U.

- Liliana Muro -

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

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

12-13  
Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni  
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009