



N. 84/2024

AUTORITA' GIUDIZIARIA

UDIENZA 05/11/2025

TRIBUNALE DI POTENZA SEZIONE CIVILE
UFFICIO ESECUZIONE IMMOBILIARE

Giudice designato: Dott. VISCONTI Davide



Custode Giudiziario: Avv. DE LUCA Monica Dea

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

Indice degli atti depositati:

- Relazione -Tecnica d'Ufficio
- Allegato 1 -Stampe Fotografiche;
- Allegato 2 -Mappe e Planimetrie Catastali;
- Allegato 3 -Rilievi Metrici con stato di fatto;
- Allegato 4 -Ispezioni Ipotecarie;
- Allegato 5 -Visure Storiche;
- Allegato 6 -Documentazione Atti di Provenienza + Sentenza di Separazione;
- Allegato 7 -Documentazione Ufficio Anagrafe;
- Allegato 8 -Documentazione Ufficio Tecnico;
- Allegato 9 -Documentazione Usi Civici + APE;
- Allegato 10 -Elementi di Riscontro;
- Allegato 11 -Verballi di Sopralluogo;
- Allegato 12 -Nomina e Quesiti del G.E.;
- Allegato 13 - Spese Documentate;
- Allegato 14 - Parcella Professionale.

IL Perito Estimatore
- Geom. MURO Liliana -

Geom. Muro Liliana

Via Giovanni Falcone n.9

85016 Pietragalla (PZ)

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



CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

Procedura n. 84/2024



Geom. Muro Liliana

Via Giovanni Falcone n.9

85016 Pietragalla (PZ)

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

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



OGGETTO: Tribunale di Potenza - Ufficio Esecuzione Immobiliare n. 84/2024 RGE promossa da

Con provvedimento del 24/12/2025, la sottoscritta geom. MURO Liliana, iscritta all'Albo dei Consulenti Tecnici presso Tribunale di Potenza al n.20, è stata nominata esperto stimatore al fine di svolgere una relazione in merito ai quesiti formulati con verbale di accettazione incarico e giuramento del 27/12/2025.

Con atto notificato il **28/06/2024**, da cui è scaturita la procedura esecutiva **N. 84/2025**, trascritta il **31/07/2024** RG 12243 RP **10492** promossa dal creditore procedente

➤ **Piena Proprietà (quota 1/1) dell'appartamento in Corleto Perticara (PZ) Via Matteotti n. 1-3 Piano T NCEU foglio 77 part. 465 sub 19, Cat A/2;**

Acquisita la documentazione ipo-catastale depositata agli atti del procedimento in esecuzione dell'incarico ricevuto, in data **24/02/2025** è stato fissato un sopralluogo, al fine di eseguire una ricognizione generale del bene indicato nell'atto di pignoramento ubicato nel Comune di Corleto Perticara (PZ) Via Matteotti n. 1-3.

All'incontro fissato con PEC e raccomandata AR, in data 27/01/2025, intervenivano i debitori

Dall'accesso eseguito veniva effettuato un accurato rilievo metrico e fotografico del cespite pignorato ubicato in Corleto Perticara (PZ) Via Matteotti n. 1-3 Piano T riportato al NCEU foglio 77 part. 465 sub 19, Cat A/2.

Così pure, al fine di un corretto espletamento dell'incarico, la scrivente ha effettuato la verifica della documentazione ipo-catastale depositata, quella catastale e ipotecaria presso l'Agenzia delle Entrate di Potenza Sezione Territorio (Catasto) e anche presso la Conservatoria dei Registri Immobiliare di Potenza, della documentazione tecnico-amministrativa presso gli uffici comunali di Corleto Perticara (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.

Geom. Muro Liliana

Via Giovanni Falcone, 9 - 85016 Pietragalla (PZ)

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

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

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

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

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

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. 84/2024, il creditore procedente ha optato per il deposito della **certificazione notarile sostitutiva** del 31/07/2024 del

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 per tutti i cespiti pignorati **si risale ad un titolo trascritto anteriore al ventennio** rispetto alla trascrizione del pignoramento.
(Vedasi allegato n. 6 – Documentazione atti di Provenienza).
- In secondo luogo, si precisa che i dati catastali attuali e storici degli immobili pignorati **sono indicati** nella certificazione del Notaio Vincenzo CALDERINI.
- In terzo luogo, il creditore procedente **non ha depositato l'estratto di matrimonio** dell'esecutato, precisando che la scrivente ha proceduto nell'acquisire tutta la documentazione mancante e allegata alla presente relazione.

Geom. Muro Liliana

Via Giovanni Falcone, 9 - 85016 Pietragalla (PZ)

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

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

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

- Piena Proprietà (quota 1/1) dell'appartamento in Corleto Perticara (PZ) Via Matteotti n. 1-3 Piano T NCEU foglio 77 part. 465 sub 19, Cat A/2.

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 Corleto Perticara (PZ) Via Matteotti n. 1-3 Piano T NCEU foglio 77 part. 465.



In ordine al primo profilo (diritti reali pignorati), si precisa che il diritto reale indicato nell'atto di pignoramento trascritto il **31/07/2024 RG 12243 RP 10492** corrisponde a quello in titolarità degli esecutati in forza dell'atto d'acquisto trascritto in loro favore.

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 dei cespiti sopra descritti, 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:

Piena Proprietà (quota 1/1) dell'appartamento in **Corleto Perticara (PZ) Via Matteotti n. 1-3 Piano T NCEU foglio 77 part. 465 sub 19, Cat A/2**, classe 3, consistenza 6 vani, Superficie catastale 120 mq Superficie totale escluse le aree scoperte 120 mq, Rendita 340,86; confinante con terreno stessa

Geom. Muro Liliana

Via Giovanni Falcone, 9 - 85016 Pietragalla (PZ)

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

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

QUESITO n. 2:

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

LOTTO UNICO:

Piena Proprietà (quota 1/1) dell'appartamento in Corleto Perticara (PZ) Via Matteotti n. 1-3 Piano T NCEU foglio 77 part. 465 sub 19, Cat A/2, classe 3, consistenza 6 vani, Superficie catastale 120 mq Superficie totale escluse le aree scoperte 120 mq, Rendita 340,86.

L'unità immobiliare oggetto di perizia è ubicata alla Via Matteotti n. 1-3 Piano T in Corleto Perticara (PZ) è posto nelle vicinanze di uffici pubblici, attività commerciali, studi professionali, ristoranti, negozi ecc. ove sono presenti tutte le opere per l'urbanizzazione di tipo primario idrico, elettrico, fognario e gas metano.

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

Il fabbricato è distribuito su n.4 livelli ad uso residenziale accessibili dalla Via Matteotti che s'immette alla centralissima Via Nazionale.



Geom. Muro Liliana

Via Giovanni Falcone, 9 - 85016 Pietragalla (PZ)

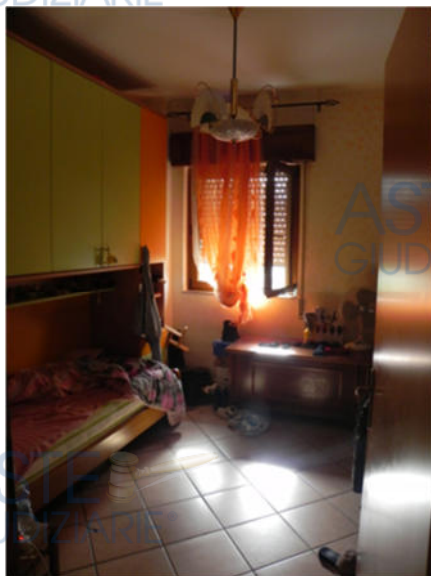
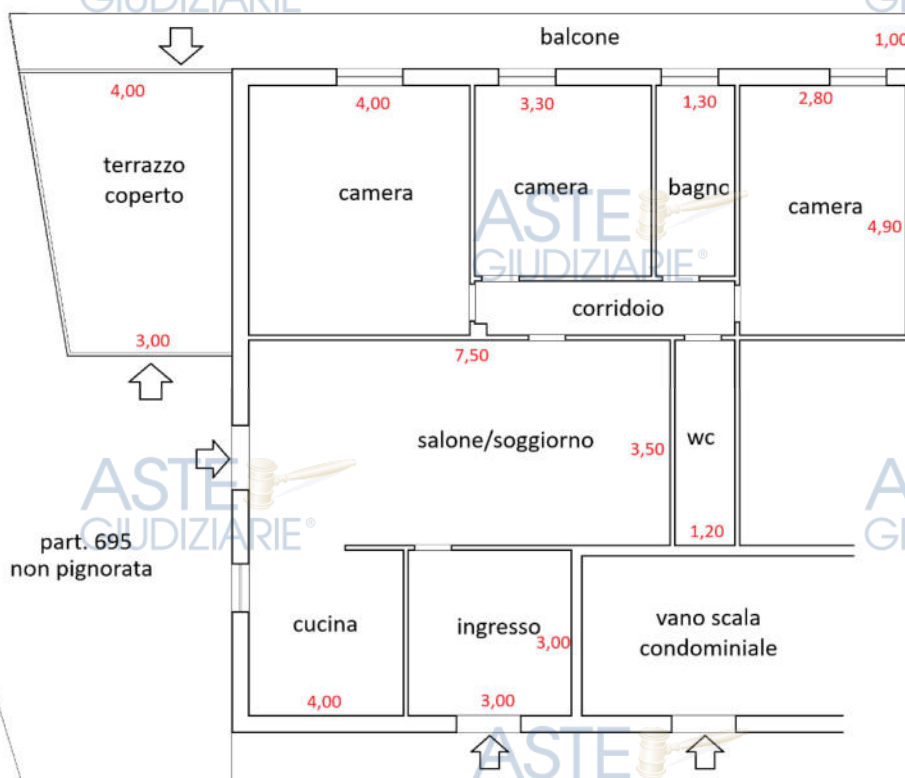
Tel.: 0971 946658 – Cell: 3404040766 – e-mail: liliana_muro@libero.it- liliana.muro@geopec.it

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

L'appartamento in Corleto Perticara (PZ) Via Matteotti n. 1-3 Piano T NCEU foglio 77 part. 465 sub 19, è accessibile direttamente dal piazzale antistante al fabbricato con ingresso indipendente.

Esso si distribuisce su un unico livello dalla superficie commerciale di 135 mq è composto da un ingresso che immette ad un soggiorno che accede alla cucina e un corridoio che immette a tre camere e due bagni. Le camere accedono a un balcone che permette di accedere al terrazzo coperto. L'appartamento è accessibile anche da una porta finestra che immette ad un terrazzo scoperto (part.695) di proprietà degli esecutati ma non pignorato.

L'alloggio si presenta completo di tutte le rifiniture interne in **mediocre stato di conservazione e manutenzione** con aloni e macchie di umidità proveniente dall'alloggio sovrastante.



Camera



accesso



alloggio soggiorno

Geom. Muro Liliana

Via Giovanni Falcone, 9 - 85016 Pietragalla (PZ)

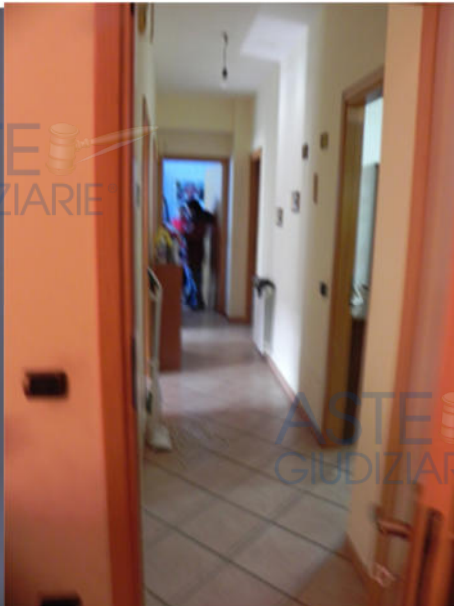
Tel.: 0971 946658 - Cell: 3404040766 - e-mail: liliana_muro@libero.it- liliana.muro@geopec.it

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

La pavimentazione è in monocottura e gres porcellanato ad eccezione dei rivestimenti delle pareti del bagno e della cucina ricoperte con piastrelle ceramicate; le pareti sono tutte intonacate, le porte interne sono in legno verniciate e gli infissi esterni in legno con vetrocamera con tapparelle in PVC. Esso è dotato dell'impianto idrico, fognario, gas metano, elettrico collegati alla rete pubblica.



Bagno



corridoio



cucina

Il terrazzo scoperto non pignorato (part 695) permette di accedere al terrazzo coperto che è accessibile anche dal balcone aggettante accessibile dalle camere da letto dell'alloggio.

Il terrazzo coperto dalla superficie di 17 mq è dotato di caminetto, ha una struttura in legno che poggia su un muretto rivestito in pietra, completo della pavimentazione in monocottura, di infissi, grondaie e copertura con manto di tegole.



Balcone



terrazzo coperto



terrazzo coperto

L'alloggio sopra descritto non era dotato dell'Attestato di Prestazione Energetica, ma è stato prodotto secondo le modalità previste e acquisito dai competenti uffici regionali in data 11/04/2025 codice identificativo: 20250411-076029-25696 valido fino al: 11/04/2035 (allegato 9 – Attestato di prestazione Energetico)

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:

Piena Proprietà (quota 1/1) dell'appartamento in Corleto Perticara (PZ) Via Matteotti n. 1-3 Piano T NCEU foglio 77 part. 465 sub 19, Cat A/2, classe 3, consistenza 6 vani, Superficie catastale 120 mq Superficie totale escluse le aree scoperte 120 mq, Rendita 340,86.

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

tabella identificazione catastale:

Catasto	Ubicazione	Foglio	Particella	Sub	Classamento	Classe	Consistenza	Rendita
F	CORLETO PERTICARA(PZ) VIA MATTEOTTI n. 1-3 Piano T	77	465	19	Cat.A/2	3	6 vani	Euro: 340,86

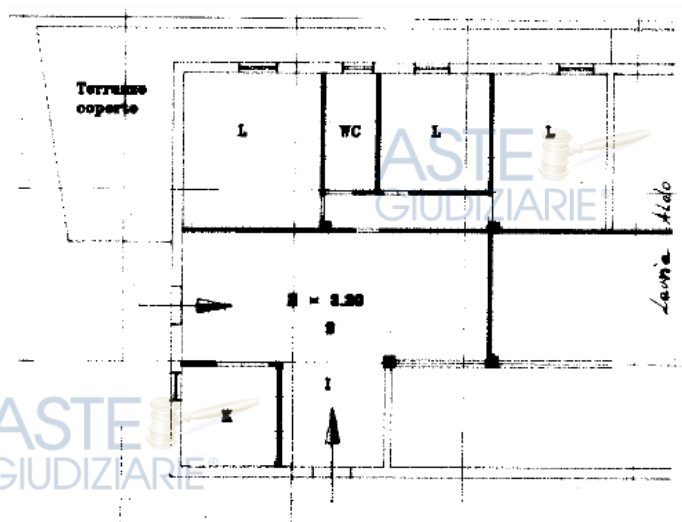
Si evidenzia, altresì, l'esatta rispondenza formale dei dati indicati nell'atto di pignoramento e nella

In merito alla storia catastale delle unità immobiliari in Corleto Perticara (PZ) Via Matteotti n. 1-3 Piano T NCEU foglio 77 part. 465 sub 19 veniva così censita con fusione e variazione di destinazione da laboratorio e deposito abitazione del 15/03/1999 in atti dal 15/03/1999 (n.B00567.1/1999).

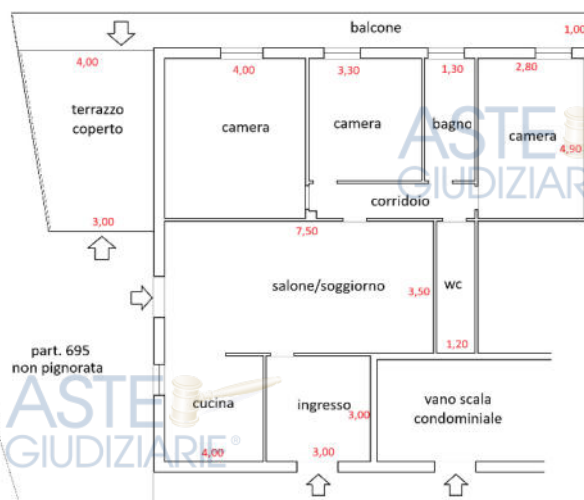
Si evidenzia che lo stato dei luoghi del già menzionato cespite lotto unico alloggio in Corleto Perticara (PZ) Via Matteotti n. 1-3 Piano T NCEU foglio 77 part. 465 sub 19, **non è conforme** rispetto alla planimetria catastale acquisita presso l'Agenzia delle Entrate di Potenza.

I costi per l'adeguamento della distribuzione e destinazione degli spazi interni sono stimabili per un costo di €1.500.

Di seguito si riporta un raffronto tra la planimetria catastale e lo stato di fatto.



Planimetria catastale



planimetria stato di fatto

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. 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:

Piena Proprietà (quota 1/1) dell'appartamento in Corleto Perticara (PZ) Via Matteotti n. 1-3 Piano T NCEU foglio 77 part. 465 sub 19, Cat A/2, classe 3, consistenza 6 vani, Superficie catastale 120 mq Superficie totale escluse le aree scoperte 120 mq, Rendita 340,86.

L'unità immobiliare oggetto di perizia è ubicata e posta nelle vicinanze di uffici pubblici, attività commerciali, studi professionali, ristoranti, negozi ecc. ove sono presenti tutte le opere per l'urbanizzazione di tipo primario idrico, elettrico, fognario e gas metano. La struttura portante del fabbricato è del tipo in c.a. con solai in latero-cementizi e copertura con manto di tegole completa di canali di gronda, discendenti e scossaline.

Il fabbricato è distribuito su n.4 livelli ad uso residenziale accessibili dalla Via Matteotti che s'immette alla centralissima Via Nazionale. L'appartamento è accessibile direttamente dal piazzale antistante al fabbricato con ingresso indipendente. Esso si distribuisce su un unico livello dalla superficie commerciale di 135 mq è composto da un ingresso che immette ad un soggiorno che accede alla cucina e un corridoio che immette a tre camere e due bagni. Le camere accedono a un balcone che permette di accedere al terrazzo coperto. L'appartamento è accessibile anche da una porta finestra che immette ad un terrazzo scoperto (part.695) di proprietà degli esecutati ma non pignorato. L'alloggio si presenta completo di tutte le rifiniture interne in **mediocre stato di conservazione e manutenzione** con aloni e macchie di umidità proveniente dall'alloggio sovrastante. La pavimentazione è in monocottura e gres porcellanato ad eccezione dei rivestimenti delle pareti del bagno e della cucina ricoperte con piastrelle ceramicate; le pareti sono tutte intonacate, le porte interne sono in legno verniciate e gli infissi esterni in legno con vetrocamera con tapparelle in PVC. Esso è dotato dell'impianto idrico, fognario, gas metano, elettrico collegati alla rete pubblica. Il terrazzo scoperto non pignorato (part. 695) permette di accedere al terrazzo coperto che è accessibile anche dal balcone aggettante accessibile dalle camere da letto dell'alloggio. Il terrazzo coperto dalla superficie di 17 mq è dotato di caminetto, ha una struttura in legno che poggia su un muretto rivestito in pietra, completo della pavimentazione in monocottura, di infissi, grondaie e copertura con manto di tegole. L'alloggio sopra descritto non era dotato dell'Attestato di Prestazione Energetica, ma è stato prodotto secondo le modalità previste e acquisito dai competenti uffici regionali in data 11/04/2025 codice identificativo: 076029-25696 valido fino al: 11/04/2035.

Catastalmente si evidenzia che lo stato dei luoghi del già menzionato cespite lotto unico alloggio in Corleto Perticara (PZ) Via Matteotti n. 1-3 Piano T NCEU foglio 77 part. 465 sub 19, **non è conforme** rispetto alla planimetria catastale acquisita presso l'Agenzia delle Entrate di Potenza.

I costi per l'adeguamento della distribuzione e destinazione degli spazi interni sono stimabili per un costo di €1. 500.

Urbanisticamente la costruzione ove insiste l'alloggio è stata realizzata con concessione edilizia n.30 del 03/11/1987 e successiva variante n. 8/89, protocollo 1039 del 31/07/1989 e successiva denuncia sismica del 15/05/1990 prot. 5660. In data 07/04/1999 pratica n. 10/99 il costruttore LAURIA Aldo chiedeva il cambio di destinazione rilasciata in data 15/04/1999 PCD del 16/12/1999.

Lo stato dei luoghi **non è confrontabile** rispetto agli elaborati progettuali dell'ultimo titolo abilitativo poiché la pratica cartacea nell'archivio comunale non è stata rintracciata.

Gli eventuali costi per la regolarizzazione urbanistica sono stimabili per un importo di € 1.500.

Piena proprietà (quota 1/1)

PREZZO BASE € 79.209.

Geom. Muro Liliana

Via Giovanni Falcone, 9 - 85016 Pietragalla (PZ)

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

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

QUESITO n. 5:

procedere alla ricostruzione dei passaggi di proprietà in relazione al bene pignorato.

Riguardo alla ricostruzione di **tutti i passaggi di proprietà**, intervenuti dalla trascrizione del pignoramento **31/07/2024 RG 12243 RP 10492** e risalendo, a ritroso, **al primo passaggio di proprietà trascritto in data antecedente di venti anni alla trascrizione del pignoramento, (2014)**, si precisa che



QUESITO n. 6:

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

Urbanisticamente la costruzione ove insiste l'alloggio è stata realizzata con concessione edilizia n.30 del 03/11/1987 e successiva variante n. 8/89, protocollo 1039 del 31/07/1989 e successiva denuncia sismica del 15/05/1990 prot. 5660. In data 07/04/1999 pratica n. 10/99 al costruttore LAITIA ALDO chiedeva il cambio di destinazione rilasciata in data 15/04/1999 PCD del 16/12/1999.

Lo stato dei luoghi **non è confrontabile** rispetto agli elaborati progettuali dell'ultimo titolo abilitativo poiché la pratica cartacea nell'archivio comunale non è stata rintracciata.

Gli eventuali costi per la regolarizzazione urbanistica sono stimabili per un importo di € 1.500.

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 attualmente l'appartamento in Corleto Perticara (PZ) Via Matteotti n. 1-3 Piano T NCEU foglio 77 part. 465 sub 19, Cat A/2 è occupato dal debitore

Geom. Muro Liliana

Via Giovanni Falcone, 9 - 85016 Pietragalla (PZ)

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

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

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:

Sul cespite pignorato e stimato insiste la procedura n.84/2024 R.G.E scaturita dalla trascrizione del verbale di pignoramento immobili del **31/07/2024** RG 12243 **RP 10492** promossa dal creditore

(Sentenza di separazione)

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

In particolare:

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

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

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

Tra questi si segnalano le seguenti Trascrizioni / Iscrizioni pregiudizievoli a carico dei debitori:

1)

2)

3)

1) Difformità urbanistico-edilizie:

Urbanisticamente la costruzione ove insiste l'alloggio è stata realizzata con concessione edilizia n.30 del 03/11/1987 e successiva variante n. 8/89, protocollo 1039 del 31/07/1989 e successiva denuncia sismica del 15/05/1990 prot. 5660.

In data 07/04/1999 pratica n. 10/99 il costruttore LAURIA Aldo chiedeva il cambio di destinazione rilasciata in data 15/04/1999 PCD del 16/12/1999.

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

Lo stato dei luoghi **non è confrontabile** rispetto agli elaborati progettuali dell'ultimo titolo abilitativo poiché la pratica cartacea nell'archivio comunale non è stata rintracciata.
Gli eventuali costi per la regolarizzazione urbanistica sono stimabili per un importo di € 1.500.
(vedasi Allegato 8 -Documentazione Ufficio Tecnico e Allegato 3 -Rilievi Metrici con stato di fatto)

2) Difformità Catastali:

Catastalmente si evidenzia che lo stato dei luoghi del già menzionato cespite lotto unico alloggio in Corleto Perticara (PZ) Via Matteotti n. 1-3 Piano T NCEU foglio 77 part. 465 sub 19, non è conforme rispetto alla planimetria catastale acquisita presso l'Agenzia delle Entrate di Potenza.
I costi per l'adeguamento della distribuzione e destinazione degli spazi interni sono stimabili per un costo di €1. 500.
(vedasi Allegato 2 -Mappe e Planimetrie Catastali e Allegato 3 -Rilievi Metrici con stato di fatto)

QUESITO n. 9:

verificare se i beni pignorati ricadano su suolo demaniale.

Dalla verifica della documentazione acquisita dagli uffici competenti della Regione Basilicata in data 10/03/2025 protocollo n. 0055069, si precisa che il suolo ove insiste il bene pignorato C.F. foglio 77 part. 465 in Corleto Perticara (PZ) è da ritenersi *estraneo* al Demanio Civico Comunale.

(Vedasi allegato 9- Documentazione Usi Civici)

QUESITO n. 10:

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

Dagli accertamenti eseguiti presso gli uffici competenti regionali e comunali è emerso che il bene acquisito alla massa attiva del fallimento NON è gravato da censo, livello o uso civico (estranei al demanio civico comunale).

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

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

RISPOSTA AL QUESITO n. 11:

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

In riferimento a quanto richiesto si precisa che non sussiste amministratore di condominio e quote condominiali per le spese ordinarie da versare.

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

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

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

Calcolo superficie commerciale:

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 **135 mq** più adeguatamente rappresentato come da seguente tabella di calcolo:

tabella di calcolo:

Descrizione cespiti POTENZA(PZ) CORLETO PERTICARA(PZ) VIA MATTEOTTI n. 1-3 Piano T		Superficie Lorda mq	Coefficiente di Ponderazione	Superficie Commerciale mq
Lotto Unico	alloggio	127	100%	127
	terrazzo coperto	18	25%	4
	balcone	17	25%	4
	Totale lotto unico			135

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

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

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

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

I valori determinati, sono stati, raffrontati con i valori contenuti nella Banca Dati delle Quotazioni Immobiliari dell'Osservatorio del mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio, che viene determinato con sondaggio trimestrale, realizzato in collaborazione con Banca d'Italia e Tecnoborsa,

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

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 Corleto Perticara (PZ) il più probabile valore unitario di mercato individuato per un importo di **€ 650,00**.

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

$$\text{VALORE DI MERCATO DEL BENE} = \text{superficie commerciale (mq)} \times \text{prezzo unitario (€/mq)} \\ 135 \text{ mq} \times € 650 = \text{€ 88.010}$$

Sulla scorta del valore di mercato di **€ 88.010** 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 =

$$\text{Valore di mercato della piena proprietà bene staggito} - (\text{valore di mercato del bene staggito} \times 10\%) = \\ € 88.010 - (10\%) = € 88.010 - € 8.801 = \text{€ 79.209}$$

In conclusione, il Valore Base d'Asta della piena proprietà del cespite pignorato è di **€ 79.209**.

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

Dall'analisi delle quotazioni dei canoni medi, secondo i criteri sopra esposti, è emerso che il canone equo e giusto per il cespite pignorato in Corleto Perticara (PZ) Via Matteotti n. 1-3 Piano T NCEU foglio 77 part. 465 sub 19, Cat A/2, è da determinarsi applicando il prezzo di **€ 2,50** a mq; quindi, moltiplicando la superficie commerciale del bene per il prezzo unitario mese si ottiene che il giusto valore dell'indennità di occupazione. (Vedasi allegato 10 - elementi di riscontro)

$$\text{INDENNITÀ DI OCCUPAZIONE} = \text{superficie commerciale (mq)} \times \text{prezzo unitario mese (€/mq)} \\ 135 \text{ mq} \times € 2,50 = \text{€ 305/mese}$$

La quota spettante per l'indennità di occupazione, pari a 1/1 della quota pignorata, del cespite stimato è di **€ 305/mese al mese**.

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. 13:

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

In riferimento a quanto richiesto si precisa che il pignoramento ha interessato l'intera quota del cespite in Corleto Perticara (PZ) Via Matteotti n. 1-3 Piano T NCEU foglio 77 part. 465 sub 19.

QUESITO n. 14:

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

Dalla certificazione dello stato civile del Comune di Potenza emerge che i debitori:



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), 12/05/2025

Il C.T.U.

– Liliana Muro –

Geom. Muro Liliana

Via Giovanni Falcone, 9 - 85016 Pietragalla (PZ)

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

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



Allegato 1

Stampe Fotografiche



Geom. Muro Liliana

Via Giovanni Falcone n.9

85016 Pietragalla (PZ)

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



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



LOTTO UNICO:

Piena Proprietà (quota 1/1) dell'appartamento in Corleto Perticara (PZ) Via Matteotti n. 1-3 Piano T
NCEU foglio 77 part. 465 sub 19, Cat A/2, classe 3, consistenza 6 vani, Superficie catastale 120 mq
Superficie totale escluse le aree scoperte 120 mq, Rendita 340,86.



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

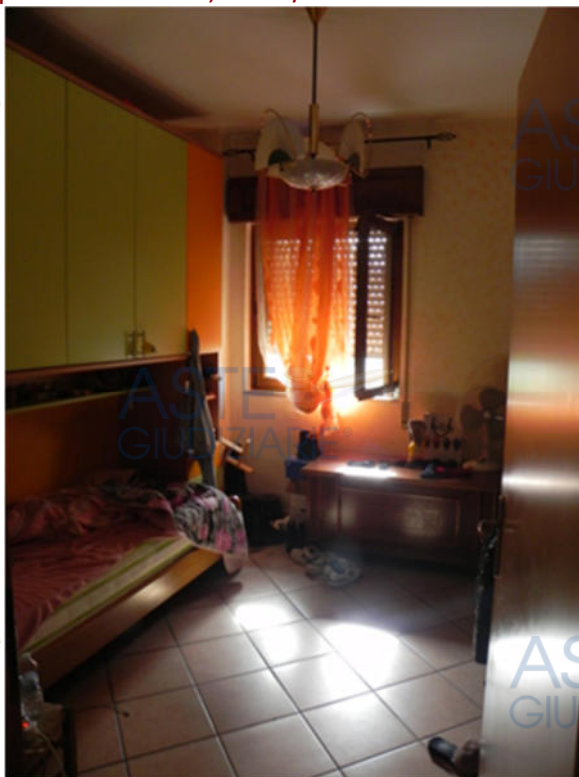


LOTTO UNICO:

Piena Proprietà (quota 1/1) dell'appartamento in Corleto Perticara (PZ) Via Matteotti n. 1-3 Piano T
NCEU foglio 77 part. 465 sub 19, Cat A/2



accesso



soggiorno



soggiorno



alloggio soggiorno

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

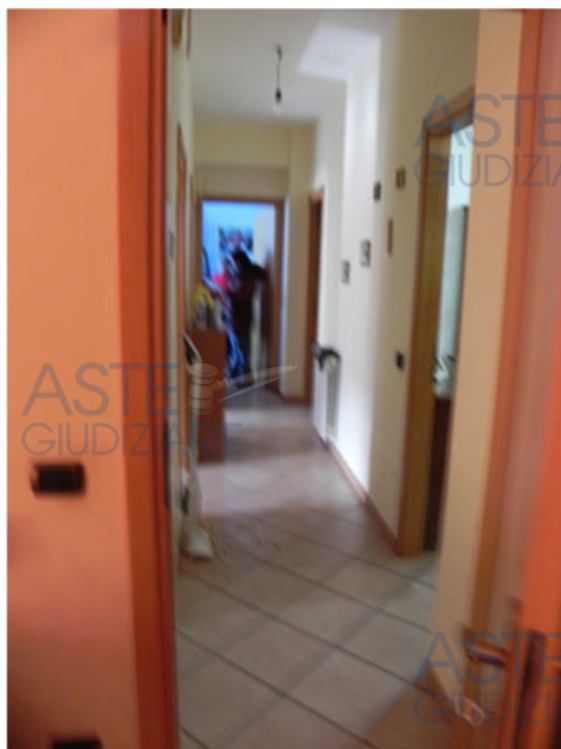


LOTTO UNICO:

Piena Proprietà (quota 1/1) dell'appartamento in Corleto Perticara (PZ) Via Matteotti n. 1-3 Piano T
NCEU foglio 77 part. 465 sub 19, Cat A/2



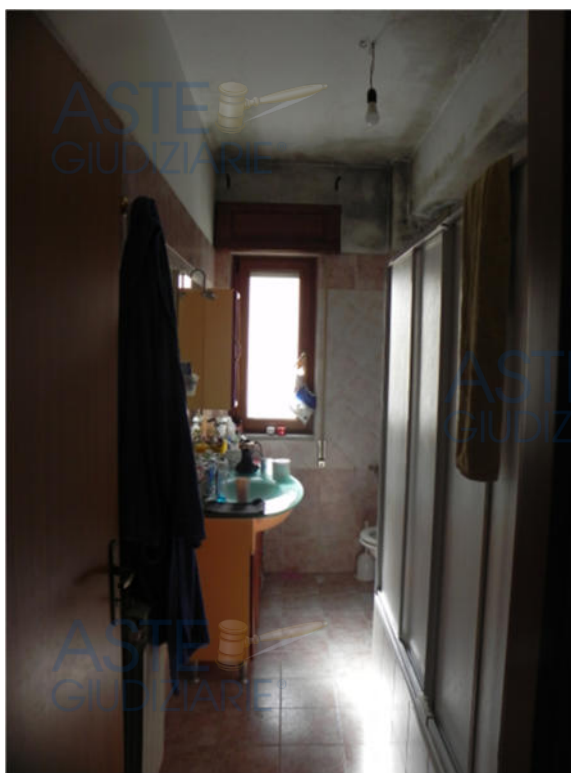
Cucina



corridoio



camera



bagno

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

LOTTO UNICO:

Piena Proprietà (quota 1/1) dell'appartamento in Corleto Perticara (PZ) Via Matteotti n. 1-3 Piano T
NCEU foglio 77 part. 465 sub 19, Cat A/2



Balcone che accede al terrazzo coperto



terrazzo coperto



terrazzo coperto



terrazzo coperto

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





Allegato 2

Mappe e Planimetrie Catastali



Geom. Muro Liliana

Via Giovanni Falcone n.9

85016 Pietragalla (PZ)

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



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





ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

Compilato dal avv. DOMENICO ANTONIO
FRANCO (Tale, nota e signature del beneficiario)
Iscritto all'Albo de geometri
della Provincia di POTENZA
DATA 28/02/1990
Firma: Antonio Domini



Allegato 3

Rilievi Metrici con stato di fatto



Geom. Muro Liliana

Via Giovanni Falcone n.9

85016 Pietragalla (PZ)

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



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



LOTTO UNICO:

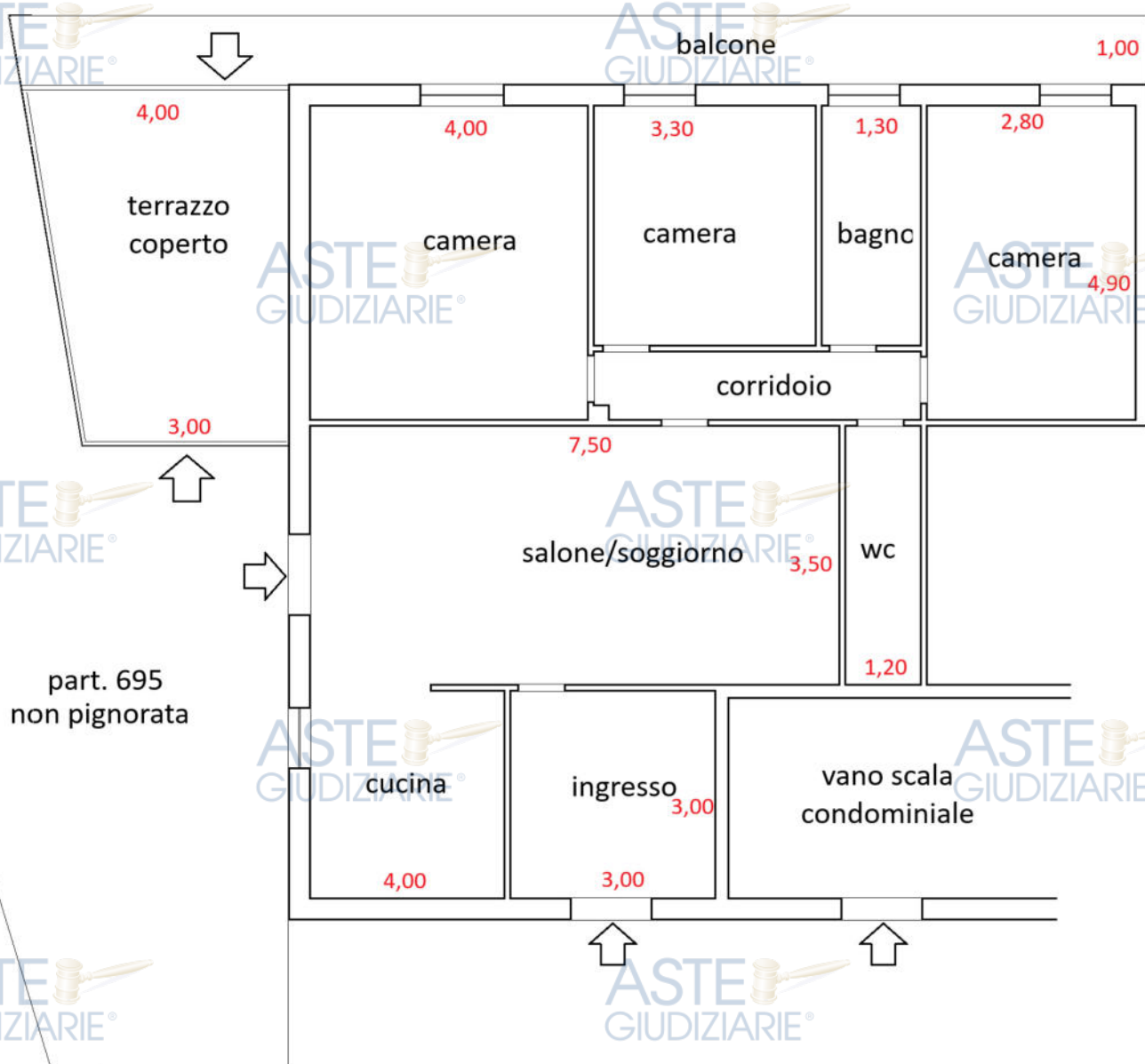
Piena Proprietà (quota 1/1) dell'appartamento in **Corleto Perticara (PZ)**

Via Matteotti n. 1-3 Piano T

NCEU foglio 77 part. 465 sub 19

Cat A/2, classe 3, consistenza 6 vani, Superficie catastale 120 mq

Superficie totale escluse le aree scoperte 120 mq, Rendita 340,86.





Allegato 9



Documentazione Usi Civici + APE



Geom. Muro Liliana

Via Giovanni Falcone n.9

85016 Pietragalla (PZ)

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



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



DIREZIONE GENERALE PER LE POLITICHE
AGRICOLE, ALIMENTARI E FORESTALI

UFFICIO SOSTEGNO ALLE IMPRESE AGRICOLE, ALLE
INFRASTRUTTURE RURALI E ALLO S. P.

r_basili.AOO_Giunta.REGISTRO
UFFICIALE.U.0055069.10-03-2025.14BB.h.11:01

Geom. **Muro Liliana**
Via G. Falcone, 9
85016 **Pietragalla** (PZ)

Pec liliana.muro@geopec.it

Oggetto: Usi Civici.

IL DIRIGENTE

VISTA la nota con cui si chiede di conoscere la natura giuridica degli immobili di cui a:

foglio n° **77**: particella/e **465**; tutti in Agro del Comune di **Corleto P.** (PZ)

VISTA la legge n. 1766 del 16 giugno 1927, il suo regolamento di attuazione del 26 febbraio 1928 n. 332 e la Legge Regionale n. 57/2000 e s.m. ed i.;

CONSULTATI gli atti degli archivi del Commissario agli Usi Civici della Basilicata e della Regione Basilicata;

CERTIFICA

che gli immobili di cui in premessa sono da ritenersi tutti *estranei* al Demanio Civico Comunale.

S.E.e O.

La P.O.

Dott. Donato SABIA

SABIA DONATO
2025.03.07 11:31:39

CN=SABIA DONATO
C=IT
2.5.4.4=SABIA
2.5.4.42=DONATO

IL DIRIGENTE GENERALE
Dott. Rocco Vittorio Restaino



RESTAINO ROCCO VITTORIO
10.03.2025 10:28:58 GMT+02:00

DIREZIONE GENERALE PER LE POLITICHE
AGRICOLE, ALIMENTARI E FORESTALI

UFFICIO SOSTEGNO ALLE IMPRESE AGRICOLE, ALLE
INFRASTRUTTURE RURALI E ALLO S. P.

Geom. **Muro Liliana**
Via G. Falcone, 9
85016 **Pietragalla** (PZ)

Pec liliana.muro@geopec.it

Oggetto: Usi Civici.

IL DIRIGENTE

VISTA la nota con cui si chiede di conoscere la natura giuridica degli immobili di cui a:

foglio n° **77**: particella/e **465**; tutti in Agro del Comune di **Corleto P.** (PZ)

VISTA la legge n. 1766 del 16 giugno 1927, il suo regolamento di attuazione del 26 febbraio 1928 n. 332 e la Legge Regionale n. 57/2000 e s.m. ed i.;

CONSULTATI gli atti degli archivi del Commissario agli Usi Civici della Basilicata e della Regione Basilicata;

CERTIFICA

che gli immobili di cui in premessa sono da ritenersi tutti *estranei* al Demanio Civico Comunale.

S.E.e O.

La P.O.

Dott. Donato SABIA

SABIA DONATO

2025.03.07 11:31:39

CN=SABIA DONATO

C=IT

2.5.4.4=SABIA

2.5.4.42=DONATO

IL DIRIGENTE GENERALE
Dott. Rocco Vittorio Restaino



RESTAINO ROCCO VITTORIO
10.03.2025 10:28:58 GMT+02:00





ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA DEGLI EDIFICI

CODICE IDENTIFICATIVO: 20250411-076029-25696 VALIDO FINO AL: 11/04/2035



DATI GENERALI

Destinazione d'uso

- ☒ Residenziale
☐ Non residenziale

Classificazione D.P.R. 412/93:

E1(1) abitazioni adibite a residenza
con carattere continuativo

Oggetto dell'attestato

- ☐ Intero edificio
☒ Unità immobiliare
☐ Gruppo di unità immobiliari

Numero di unità immobiliari
di cui è composto l'edificio: 8

- ☐ Nuova costruzione
☒ Passaggio di proprietà
☐ Locazione
☐ Ristrutturazione importante
☐ Riqualificazione energetica
☐ Altro:

Dati identificativi



Regione : **Basilicata**
Comune : **Corleto Perticara (PZ)**
Cod.Istat: **076029**
Indirizzo : **VIA MATTEOTTI3**
CAP **85012**

Piano : T - Interno :

Coord. GIS : Lat : **40.381122** ; Long : **16.038485**

Zona climatica : **E**
Anno di costruzione : **1992**
Superficie utile riscaldata (m²) : **120,00**
Superficie utile raffrescata (m²) : **0,00**
Volume lordo riscaldato (m³) : **457,91**
Volume lordo raffrescato (m³) : **0,00**

Comune catastale				Corleto Perticara				Sezione	A/2	Foglio	77	Particella	465
Subalterni	da	19	a	19	da	a			da	a		da	a
Altri subalterni													

Servizi energetici presenti

- ☒ Climatizzazione invernale
☐ Climatizzazione estiva
☐ Ventilazione meccanica
☒ Prod. acqua calda sanitaria
☐ Illuminazione
☐ Trasporto di persone o cose

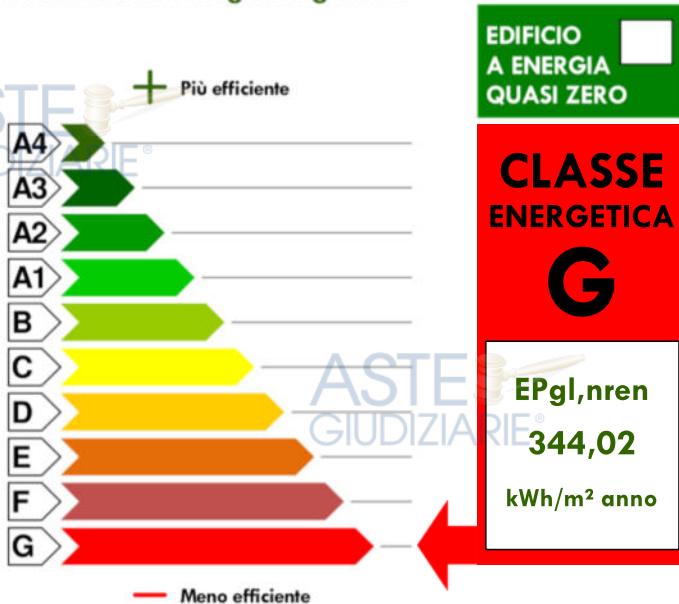
PRESTAZIONE ENERGETICA GLOBALE E DEL FABBRICATO

La sezione riporta l'indice di prestazione energetica globale non rinnovabile in funzione del fabbricato e dei servizi energetici presenti, nonché la prestazione energetica del fabbricato, al netto del rendimento degli impianti presenti.

Prestazione energetica del fabbricato



Prestazione energetica globale



Riferimenti

Gli immobili simili a questo avrebbero in media la seguente classificazione:

Se nuovi:

B (75,17)

Se esistenti:

G (344,02)



ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA DEGLI EDIFICI

CODICE IDENTIFICATIVO: 20250411-076029-25696 VALIDO FINO AL: 11/04/2035



PRESTAZIONE ENERGETICA DEGLI IMPIANTI E CONSUMI STIMATI

La sezione riporta l'indice di prestazione energetica rinnovabile e non rinnovabile, nonché una stima dell'energia consumata annualmente dall'immobile secondo un uso standard.

Prestazioni energetiche degli impianti e stima dei consumi annui di energia

	FONTI ENERGETICHE UTILIZZATE	Quantità annua consumata in uso standard (specificare unità di misura)	Indici di prestazione energetica globali ed emissioni
<input checked="" type="checkbox"/>	Energia elettrica da rete	486,00 kWh	Indice della prestazione energetica non rinnovabile $EP_{gl,nren}$ kWh/m ² anno 344,02
<input checked="" type="checkbox"/>	Gas naturale	4.064,00 Sm ³	
<input type="checkbox"/>	GPL		
<input type="checkbox"/>	Carbone		
<input type="checkbox"/>	Gasolio e Olio combustibile		
<input type="checkbox"/>	Biomasse solide		Indice della prestazione energetica rinnovabile $EP_{gl,ren}$ kWh/m ² anno 1,89
<input type="checkbox"/>	Biomasse liquide		
<input type="checkbox"/>	Biomasse gassose		
<input type="checkbox"/>	Solare fotovoltaico		
<input type="checkbox"/>	Solare termico		
<input type="checkbox"/>	Eolico		Emissioni di CO ₂ kg/m ² anno 69,08
<input type="checkbox"/>	Teleriscaldamento		
<input type="checkbox"/>	Teleraffrescamento		
<input type="checkbox"/>	Altro (specificare)		

RACCOMANDAZIONI

La sezione riporta gli interventi raccomandati e la stima dei risultati conseguibili, con il singolo intervento o con la realizzazione dell'insieme di essi, esprimendo una valutazione di massima del potenziale di miglioramento dell'edificio o immobile oggetto dell'attestato di prestazione energetica.

RIQUALIFICAZIONE ENERGETICA E RISTRUTTURAZIONE IMPORTANTE INTERVENTI RACCOMANDATI E RISULTATI CONSEGUIBILI

Codice	TIPO DI INTERVENTO RACCOMANDATO	Comporta una Ristrutturazione importante	Tempo di ritorno dell'investimento anni	Classe Energetica Raggiungibile con l'intervento ($EP_{gl,nren}$ kWh/m ² anno)	CLASSE ENERGETICA raggiungibile se si realizzano tutti gli interventi raccomandati
REN1		NO	13,76	G (269,00)	G 269,00 (kWh/m ² anno)



ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA DEGLI EDIFICI

CODICE IDENTIFICATIVO: 20250411-076029-25696 VALIDO FINO AL: 11/04/2035



ALTRI DATI ENERGETICI GENERALI

Energia esportata	0,00 kWh/anno	Vettore energetico:	Energia elettrica
-------------------	---------------	---------------------	-------------------

ALTRI DATI DI DETTAGLIO DEL FABBRICATO

V – Volume riscaldato	457,91	m ³
S – Superficie disperdente	300,26	m ²
Rapporto S/V	0,656	
EP _{H,nd}	136,84	kWh/m ² anno
A _{sol,est} /A _{sup utile}	0,0470	-
Y _{IE}	0,4700	W/m ² K

DATI DI DETTAGLIO DEGLI IMPIANTI

Servizio energetico	Tipo di impianto	Anno di installazione	Codice catasto regionale impianti termici	Vettore energetico utilizzato	Potenza nominale kW	Efficienza media stagionale	EPren	EPnren
Climatizzazione invernale	Caldaia standard	2012		Gas naturale	24,60	0,44 η_H	0,45	309,15
Climatizzazione estiva								
Produzione acqua calda sanitaria	Caldaia standard	2012		Gas naturale	24,60	0,42 η_W	1,44	34,87
Impianti combinati								
Produzione da fonte rinnovabile								
Ventilazione meccanica								
Illuminazione								
Trasporto persone o cose								





ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA DEGLI EDIFICI

CODICE IDENTIFICATIVO: 20250411-076029-25696 VALIDO FINO AL: 11/04/2035



INFORMAZIONI SUL MIGLIORAMENTO DELLA PRESTAZIONE ENERGETICA

La sezione riporta informazioni sulle opportunità, anche in termini di strumenti di sostegno nazionali o locali, legate all'esecuzione di diagnosi energetiche e interventi di riqualificazione energetica, comprese le ristrutturazioni importanti.

COIBENTAZIONE PAVIMENTO



SOGGETTO CERTIFICATORE

<input type="checkbox"/> Ente/Organismo pubblico	<input checked="" type="checkbox"/> Tecnico abilitato	<input type="checkbox"/> Organismo/Società
Nome e Cognome / Denominazione	LILIANA MURO	
Indirizzo	VIA GIOVANNI FALCONE N.9	
E-mail	LILIANA.MURO@GEOPEC.IT	
Telefono	3404040766	
Titolo	GEOMETRA	
Ordine/iscrizione	COLLEGIO GEOMETRI DI POTENZA -N.2360	
Dichiarazione di indipendenza	Il sottoscritto certificatore, consapevole delle responsabilità assunte ai sensi degli artt.359 e 481 del Codice Penale, DICHIARA di aver svolto con indipendenza ed imparzialità di giudizio l'attività di Soggetto Certificatore del sistema edificio impianto oggetto del presente attestato e l'assenza di conflitto di interessi ai sensi dell'art.3 del D.P.R. 16 aprile 2013, n. 75.	
Informazioni aggiuntive		

SOPRALLUOGHI E DATI DI INGRESSO

È stato eseguito almeno un sopralluogo/rilievo sull'edificio obbligatorio per la redazione del presente APE	SI
---	----

SOFTWARE UTILIZZATO

Il software utilizzato risponde ai requisiti di rispondenza e garanzia di scostamento massimo dei risultati conseguiti rispetto ai valori ottenuti per mezzo dello strumento di riferimento nazionale?	SI
Ai fini della redazione del presente attestato è stato utilizzato un software che impieghi un metodo di calcolo semplificato?	SI

Il presente attestato è reso, dal sottoscritto, in forma di dichiarazione sostitutiva di atto notorio ai sensi dell'articolo 47 del D.P.R. 445/2000 e dell'articolo 15, comma 1 del D.Lgs 192/2005 così come modificato dall'articolo 12 del D.L 63/2013.



Data di emissione: 11/04/2025

Firma e timbro del tecnico o firma digitale



ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA DEGLI EDIFICI

CODICE IDENTIFICATIVO: 20250411-076029-25696 VALIDO FINO AL: 11/04/2035



LEGENDA E NOTE PER LA COMPILAZIONE

Il presente documento attesta la **prestazione** e la **classe energetica** dell'edificio o dell'unità immobiliare, ovvero la quantità di energia necessaria ad assicurare il comfort attraverso i diversi servizi erogati dai sistemi tecnici presenti, in condizioni convenzionali d'uso. Al fine di individuare le potenzialità di miglioramento della prestazione energetica, l'attestato riporta informazioni specifiche sulle prestazioni energetiche del fabbricato e degli impianti. Viene altresì indicata la classe energetica più elevata raggiungibile in caso di realizzazione delle misure migliorative consigliate, così come descritte nella sezione "raccomandazioni" (pag.2).

PRIMA PAGINA

Informazioni generali: tra le informazioni generali è riportata la motivazione alla base della redazione dell'APE. Nell'ambito del periodo di validità, ciò non preclude l'uso dell'APE stesso per i fini di legge, anche se differenti da quelli ivi indicati.

Prestazione energetica globale (EPgl,nren): fabbisogno annuale di energia primaria non rinnovabile relativa a tutti i servizi erogati dai sistemi tecnici presenti, in base al quale è identificata la classe di prestazione dell'edificio in una scala da A4 (edificio più efficiente) a G (edificio meno efficiente).

Prestazione energetica del fabbricato: indice qualitativo del fabbisogno di energia necessario per il soddisfacimento del confort interno, indipendente dalla tipologia e dal rendimento degli impianti presenti. Tale indice dà un'indicazione di come l'edificio, d'estate e d'inverno, isola termicamente gli ambienti interni rispetto all'ambiente esterno. La scala di valutazione qualitativa utilizzata osserva il seguente criterio:



QUALITA' ALTA



QUALITA' MEDIA



QUALITA' BASSA

I valori di soglia per la definizione del livello di qualità, suddivisi per tipo di indicatore, sono riportati nelle linee guida per l'attestazione energetica degli edifici di cui al decreto previsto dall'articolo 6, comma 12 del d.lgs. 192/2005.

Edificio a energia quasi zero: edificio ad altissima prestazione energetica, calcolata conformemente alle disposizioni del decreto legislativo 19 agosto 2005, n. 192 e del decreto ministeriale sui requisiti minimi previsto dall'articolo 4, comma 1 del d.lgs. 192/2005. Il fabbisogno energetico molto basso o quasi nullo è coperto in misura significativa da energia da fonti rinnovabili, prodotta all'interno del confine del sistema (in situ). Una spunta sull'apposito spazio adiacente alla scala di classificazione indica l'appartenenza dell'edificio oggetto dell'APE a questa categoria.

Riferimenti: raffronto con l'indice di prestazione globale non rinnovabile di un edificio simile ma dotato dei requisiti minimi degli edifici nuovi, nonché con la media degli indici di prestazione degli edifici esistenti simili, ovvero contraddistinti da stessa tipologia d'uso, tipologia costruttiva, zona climatica, dimensioni ed esposizione di quello oggetto dell'attestato.

SECONDA PAGINA

Prestazioni energetiche degli impianti e consumi stimati: la sezione riporta l'indice di prestazione energetica rinnovabile e non rinnovabile dell'immobile oggetto di attestazione. Tali indici informano sulla percentuale di energia rinnovabile utilizzata dall'immobile rispetto al totale. La sezione riporta infine una stima del quantitativo di energia consumata annualmente dall'immobile secondo un uso standard, suddivisi per tipologia di fonte energetica utilizzata.

Raccomandazioni: di seguito si riporta la tabella che classifica le tipologie di intervento raccomandate per la riqualificazione energetica e la ristrutturazione importante.

RIQUALIFICAZIONE ENERGETICA E RISTRUTTURAZIONE IMPORTANTE EDIFICIO/UNITA' IMMOBILIARE - Tabella dei Codici

Codice	TIPO DI INTERVENTO
REN 1	FABBRICATO - INVOLUCRO OPACO
REN 2	FABBRICATO - INVOLUCRO TRASPARENTE
REN 3	IMPIANTO CLIMATIZZAZIONE - INVERNO
REN 4	IMPIANTO CLIMATIZZAZIONE - ESTATE
REN 5	ALTRI IMPIANTI
REN 6	FONTE RINNOVABILI

TERZA PAGINA

La terza pagina riporta la quantità di energia prodotta in situ ed esportata annualmente, nonché la sua tipologia.

Riporta infine, suddivise in due sezioni relative rispettivamente al fabbricato e agli impianti, i dati di maggior dettaglio alla base del calcolo.