

Geom. Antonino LORUSSO
Via L. Braille, 4 – 85100 Potenza
Tel/Fax: 0971.47.02.56 - Cell. 335.72.56.146
antoninolorusso@yahoo.it antonino.lorusso@geopec.it

TRIBUNALE DI POTENZA

SEZIONE CIVILE

ESECUZIONE IMMOBILIARE: N. 92/2023 R.G.E.

C.T.U.: GEOM. ANTONINO LORUSSO

RELAZIONE DI STIMA DEL C.T.U.

Il sottoscritto Geom. Antonino LORUSSO iscritto al Collegio dei Geometri della Provincia di Potenza con il n. 1857 e all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Potenza al n.1459, con studio in Potenza Via Louis Braille n. 4, veniva nominato con lettera d'incarico inoltrata a mezzo P.E.C in data 02/08/2024, dalla S.V. Ill.ma, quale Consulente Tecnico d'Ufficio nella vertenza sopra indicata. **(Allegato 1)**

Procedendo all'accettazione dell'incarico nei termini di giorni dieci dall'invio della nomina, in data 06/08/2024 inoltrava a mezzo P.E.C. il giuramento di rito per l'accettazione dell'incarico di **C.T.U.** nell'esecuzione immobiliare n. 92/2023 di cui all'epigrafe. **(Allegato 2)**

Al sottoscritto veniva concesso il termine di almeno 30 giorni antecedenti all'udienza fissata per il giorno **19 febbraio 2025**, per depositare l'elaborato peritale completo dei relativi allegati e trasmetterlo al debitore e ai creditori procedenti e intervenuti, dando altresì mandato all'espletamento delle indagini, degli accertamenti e dei rilievi tecnici necessari per rispondere ai

quesiti formulati.

Di seguito si descrivono i quesiti formulati:

Quesito N. 1 «identificare i diritti reali ed i beni oggetto del pignoramento.-

L'esperto deve precisare quali siano i diritti reali (piena proprietà; nuda proprietà; usufrutto; intera proprietà; quota di 1/2, 1/4; ecc.) ed i beni oggetto del pignoramento... omissis ...»;

Quesito N. 2 «elencare ed individuare i beni componenti ciascun lotto e

procedere alla descrizione materiale di ciascun lotto. - L'esperto deve procedere alla descrizione materiale di ciascun lotto, mediante l'esatta indicazione della tipologia di ciascun immobile, della sua ubicazione (città, via, numero civico, piano, eventuale numero d'interno) ... omissis ...»;

Quesito N. 3 «procedere alla identificazione catastale del bene pignorato.

L'esperto deve procedere all'identificazione catastale dei beni pignorati per ciascun lotto. Al riguardo, l'esperto: - deve acquisire estratto catastale anche storico... omissis ... »;

Quesito N. 4 «procedere alla predisposizione di schema sintetico-descrittivo

del lotto. - L'esperto stimatore deve procedere alla predisposizione – per ciascun lotto individuato e descritto in risposta ai precedenti quesiti – del seguente prospetto sintetico: ... omissis ... »;

Quesito N. 5 «procedere alla ricostruzione dei passaggi di proprietà in

relazione al bene pignorato.- L'esperto stimatore deve procedere alla ricostruzione di tutti i passaggi di proprietà relativi ai beni pignorati pignoramento e risalendo, a ritroso, al primo passaggio di proprietà trascritto in data antecedente di venti anni alla trascrizione del pignoramento... omissis ... »

Quesito N. 6 «verificare la regolarità del bene o dei pignorati sotto il profilo edilizio ed urbanistico. - L'esperto deve procedere alla verifica della regolarità dei beni sotto il profilo edilizio ed urbanistico, ... omissis ... »

Quesito N. 7 «indicare lo stato di possesso attuale dell'immobile. - L'esperto stimatore deve precisare se l'immobile pignorato sia occupato dal debitore esecutato o da soggetti terzi, ...omissis ... »;

Quesito N. 8 « specificare i vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene. L'esperto deve procedere alla specificazione dei vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene. In particolare ed a titolo esemplificativo, ... omissis ... »;

Quesito N. 9 « verificare se i beni pignorati ricadano su suolo demaniale. L'esperto deve procedere alla verifica se i beni pignorati ricadano su suolo demaniale, precisando ... omissis ... »;

Quesito N. 10 «verificare l'esistenza di pesi od oneri di altro tipo. L'esperto deve procedere alla verifica se i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero se il diritto sul bene del debitore pignorato ... omissis ... »;

Quesito N. 11 «fornire ogni informazione utile sulle spese di gestione dell'immobile e su eventuali procedimenti in corso. - L'esperto deve fornire ogni informazione concernente: ... omissis ... »;

Quesito N. 12 «procedere alla valutazione dei beni. L'esperto deve indicare il valore di mercato dell'immobile nel rispetto dei criteri previsti dall'art. 568 c.p.c., come modificato per effetto del DL 83/2015 convertito nella legge 132/2015, il cui testo ... omissis ... »;

Quesito N. 13 «procedere alla valutazione di quota indivisa per gli immobili pignorati per la sola quota. - Nel caso il pignoramento abbia ad oggetto una

quota indivisa, l'esperto deve procedere alla valutazione della sola quota.

omissis ... »;

Quesito N. 14 «acquisire le certificazioni di stato civile, dell'ufficio anagrafe e della Camera di Commercio e precisare il regime patrimoniale in caso di matrimonio. In risposta al presente quesito, l'esperto stimatore deve anzitutto indicare la residenza anagrafica del debitore esecutato alla data del pignoramento, ... omissis ... »;

Alla luce di quanto sopra, lo scrivente ha esaminato la documentazione esistente nel fascicolo di ***Pignoramento immobiliare*** depositato presso la Cancelleria del Tribunale di Potenza in data **7/11/2023** e trascritto all'Agenzia Entrate - Ufficio Provinciale di Potenza - Servizio di Pubblicità Immobiliare in data **07/11/2023 al Reg. Gen. n. 17865 e Reg. Part. n. 14876 – Presentazione n. 3**, dove veniva iscritta Ipoteca Giudiziale derivante da Atto di Pignoramento Immobili a favore della **LUZZATTI POP NPLS 2021 S.R.L. CON SEDE IN MILANO (MI) – C.F. 11912920961.**
(Allegato 3)

Esaminata la documentazione ex art. 567 c.p.c. si è verificato che i beni pignorati sono quelli riportati nella documentazione ipocatastale depositata nel fascicolo dell'esecuzione dall'**avv. SALVATORE GIAMMARIA** in data **24/11/2024**, con certificazione notarile sostitutiva della **DOTT.SSA GIULIA MESSINA VITRANO**, Notaio in Corleone, iscritto presso il Collegio Notarile dei Distretti Riuniti di Palermo e Termini Imerese, con cui ha dimostrato nel ventennio antecedente al pignoramento, la provenienza della proprietà dei seguenti beni ubicati nel Comune di ***Palazzo San Gervasio (PZ)***, nello specifico:

- *Appartamento per civile abitazione*, sito in Palazzo San Gervasio (PZ), alla via Basilicata n. 26, Piano T-2, *consisto al C.F. del Comune di Palazzo San Gervasio (PZ) al Foglio 18 particella n. 1140, sub 4*, categoria A/2, classe 2, vani 7,0, Rendita €. 524,20 - Superficie Catastale Totale mq. 151,00.

L'appartamento sopra descritto, alla data del pignoramento, era di proprietà, **per i diritti pari a 1/1 dell'intero**, [REDACTED]

[REDACTED]

Non risulta depositato nella procedura l'estratto catastale storico.

Il bene sopra riportato, che fa parte del pignoramento immobiliare, corrisponde a quello esistente in loco e si identifica sia nella certificazione ipocatastale, che nell'iscrizione ipotecaria in favore della Società LUZZATTI POP NPLS 2021 S.r.l., quale creditore procedente. **(Allegato 4)**

Tutto quanto sopra premesso si è redatta la sotto estesa perizia.

VERBALE DI VISITA E SOPRALLUOGO

Al fine di espletare nel migliore dei modi il mandato, ho provveduto preliminarmente all'esecuzione di tutte quelle operazioni e attività tecnico/amministrative (accesso al Catasto, alla Conservatoria dei Registri Immobiliari, ecc.) necessarie al compimento dell'incarico affidatomi.

Successivamente, a seguito di comunicazione trasmessa all'esecutato dall'**AVV. PIERGIUSEPPE METASTASIO**, in qualità di Custode Giudiziario veniva fissato il sopralluogo di primo accesso presso gli immobili pignorati per il giorno 01/10/2024, poi spostato su richiesta della parte esecutata al **giorno 07/10/2024**.

Nel giorno fissato per il sopralluogo, l'esecutato unitamente alla moglie, accompagnando lo scrivente e il Custode Giudiziario nella ricognizione dei luoghi, mostravano l'unità immobiliare che è ubicata al piano primo nel medesimo immobile e non quella oggetto di pignoramento.

Si rilevava da subito una difformità sulla collocazione dell'unità immobiliare in visita rispetto a quella oggetto di perizia, tale discrasia veniva poi definitivamente accertata al rientro in studio dove provvedendo ad eseguire i necessari risconti.

A seguito dell'effettivo errore accertato, si provvedeva a contattare telefonicamente e nell'immediatezza sia il Custode Giudiziario che le parti

la quale mi riferiva di non conoscere con precisione quale unità immobiliare fosse oggetto di pignoramento e rendendosi da subito disponibile per un nuovo sopralluogo. **(Allegato 5)**

Il nuovo sopralluogo veniva quindi programmato e fissato, sempre previa nuova comunicazione trasmessa all'esecutato dall'**AVV. PIERGIUSEPPE METASTASIO** in qualità di Custode Giudiziario, per il giorno 18/10/2024.

La visita veniva effettuata il giorno stabilito alle **ore 16:45**, presso l'unità immobiliare oggetto di perizia, **sita nel Comune di Palazzo San Gervasio (PZ) alla Via Basilicata n. 26, al piano terra e secondo.**

In tale sopralluogo il sottoscritto CTU, alla presenza della e del Custode Giudiziario **AVV. PIERGIUSEPPE METASTASIO**, ha potuto esaminare sia l'esterno che l'interno del fabbricato e visionare nel complesso l'appartamento oggetto di perizia e le relative pertinenze (locale di sgombero al piano sottotetto).

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

Le operazioni peritali relative al primo ed unico sopralluogo, venivano **concluse alle ore 17:50 del 18/10/2024** e si procedeva alla redazione del relativo verbale.

Dalla verifica della documentazione e dai controlli effettuati in loco, lo stato dei luoghi dei beni la proprietà del debitore esecutato, risulta rispondente a quanto riportato in Catasto Fabbricati, nel foglio di mappa n. 18 del Comune di Palazzo San Gervasio (PZ), particella 1140, subalterno 4, alla Via Basilicata n. 26 (catastalmente il numero civico non risulta indicato), piano terra e secondo.

Al fine dell'esatta rispondenza degli immobili riportati nell'atto di pignoramento, si allegano la visura catastale e l'estratto catastale del foglio di mappa n. 18 del comune di Palazzo San Gervasio. **(Allegati 6 e 7)**

In data 14/12/2024 si inoltrava tramite PEC la richiesta di accesso agli atti c/o l'Ufficio Tecnico del **Comune di Palazzo San Gervasio (PZ)**, per esaminare le pratiche Edilizie riferite alla costruzione del fabbricato di cui fanno parte le unità immobiliare oggetto di pignoramento, in particolare delle autorizzazioni edilizie originarie e delle successive variante rilasciate. **(Allegato 8)**

Dagli accertamenti effettuati presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Palazzo San Gervasio (PZ) a seguito della richiesta di accesso agli atti, si è riscontrato che il fabbricato di cui fanno parte le unità immobiliare oggetto di

pignoramento, è stato costruito con **Permesso di Costruire n. 5/2005**

rilasciato in data 19/10/2005, ed ultimato in data 23/10/2007; per l'intero

immobile è stato richiesto ad ultimazione dei lavori, il rilascio del certificato

di agibilità allegando altresì copia del certificato di collaudo statico

dell'edificio. Il certificato di Agibilità non risulta sia stato mai rilasciato.

(Allegati 9 e 10)

Al termine delle indagini eseguite, dei sopralluoghi, degli accertamenti e

delle ispezioni esperite, si è proceduto alla redazione della seguente perizia,

dando risposta a tutti i quesiti posti, così come di seguito indicato.

RISPOSTE AI QUESITI

RISPOSTA AL QUESITO N. 1: identificare i diritti reali ed i beni

oggetto del pignoramento:

*L'esperto deve precisare quali siano i **diritti reali** (piena proprietà; nuda*

*proprietà; usufrutto; intera proprietà; quota di 1/2, 1/4; ecc.) ed i **beni oggetto***

del pignoramento.

I diritti reali dei beni riportati nell'atto di pignoramento di proprietà

dell'esecutato, [REDACTED]

[REDACTED] per il diritto pari all'intero, corrispondono a

quelli trascritti in suo favore sia con l'atto di compravendita redatto in data

23/09/2005 dal **NOTAIO ALESSANDRA CORONA** con cui ha acquistato i

diritti in ragione di 1/2 del terreno su cui è stato realizzato il fabbricato, sia con

atto di compravendita, redatto in data 27/12/2019 dal **NOTAIO ROCCO**

CIMMINO con cui ha acquistato la titolarità dell'ulteriore quota di 1/2

dell'immobile di che trattasi.

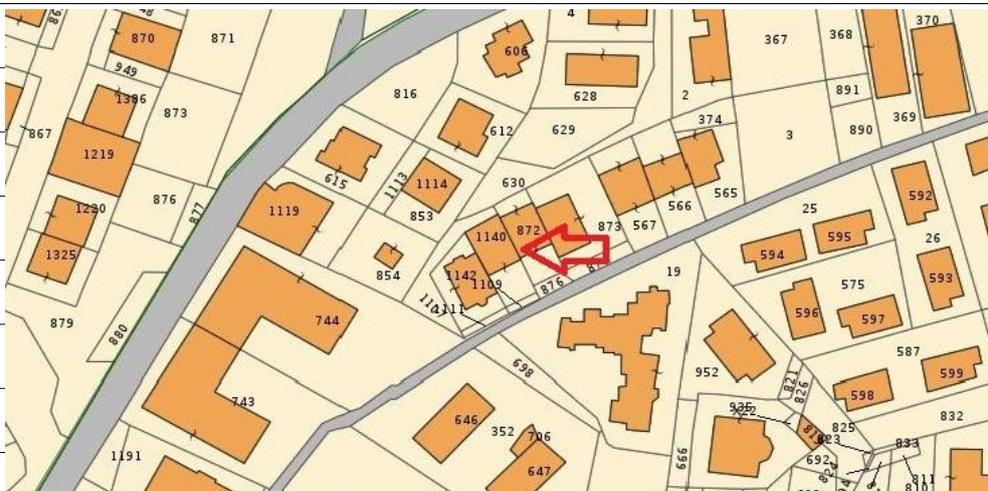
L'unità immobiliare riportati nell'atto di pignoramento, è ubicata nel Comune di Palazzo San Gervasio (PZ) al civico 26 int. 1, è censita nel C.F. di detto comune al foglio 18, particella 1140, sub. 4, piano terra e secondo e, alla data del pignoramento, era di proprietà dell'esecutato.

Ai fini dell'esatta individuazione dell'immobile in cui sono collocate le unità immobiliari oggetto di stima si allegano le planimetrie dei luoghi, da cui sono estratti gli stralci acclusi di seguito alla presente relazione. **(Allegati 11 e 12)**

ORTOFOTO COMUNE DI PALAZZO SAN GERVASIO (PZ) " VIA BASILICATA N. 26"



STRALCIO PLANIMETRIA CATASTALE Foglio 18 Part. 1140



Dai sopralluoghi effettuati, esaminati gli atti e sulla base delle caratteristiche costruttive e di posizione del bene oggetto del presente procedimento espropriativo n. 92/2023, si è valutata l'opportunità di procedere alla formazione di un solo ed **UNICO LOTTO**, in quanto risultante in tale forma proponibile sul mercato.

«« ... »»

RISPOSTA AL QUESITO N. 2: elencare ed individuare i beni componenti ciascun lotto e procedere alla descrizione materiale di ciascun lotto.

L'esperto deve procedere alla descrizione materiale di ciascun lotto, mediante l'esatta indicazione della tipologia di ciascun immobile, della sua ubicazione (città, via, numero civico, piano, eventuale numero d'interno) ... omissis ...»;

L'unità immobiliare di cui alla presente perizia, che forma il **LOTTO UNICO** oggetto di valutazione, si trova al civico n. 26 - interno 1 (catastalmente il civico non risulta attribuito mentre in precedenti atti risulta indentificato dal n. 22) di Via Basilicata, nel centro abitato nel Comune di Palazzo San Gervasio (PZ), al ridosso del centro storico, ed è censito in **Catasto Fabbricati** di detto comune al **foglio 18, particella 1140, sub 4.**

L'appartamento è situato al primo di un fabbricato di recente costruzione costituito da due sole unità immobiliari ad uso residenziale e relative pertinenze, tutte servite dalla scala condominiale, si compone di sette vani catastali aventi destinazione d'uso residenziale (civile abitazione), costituiti da un soggiorno-pranzo, una cucina con annesso ripostiglio, tre camere da letto, due bagni e un corridoio.

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

L'appartamento gode delle parti comuni quali muri, copertura, scala, ingresso, corridoio, l'immobile non è dotato di ascensore condominiale.

Gli ambienti dell'appartamento risultano intonacati e tinteggiati, sono dotati di pavimento, rivestimenti, sanitari e porte interne, impianti elettrico e termico e degli infissi esterni dotati di avvolgibili, il tutto risulta in un buono stato di finitura e manutenzione, l'altezza di tutti degli ambienti è di circa mt. 2,80. L'appartamento risulta inoltre dotato di vano soffitta, pertinenziale, ubicato al piano secondo dell'immobile ed accessibile dal vano scala condominiale.

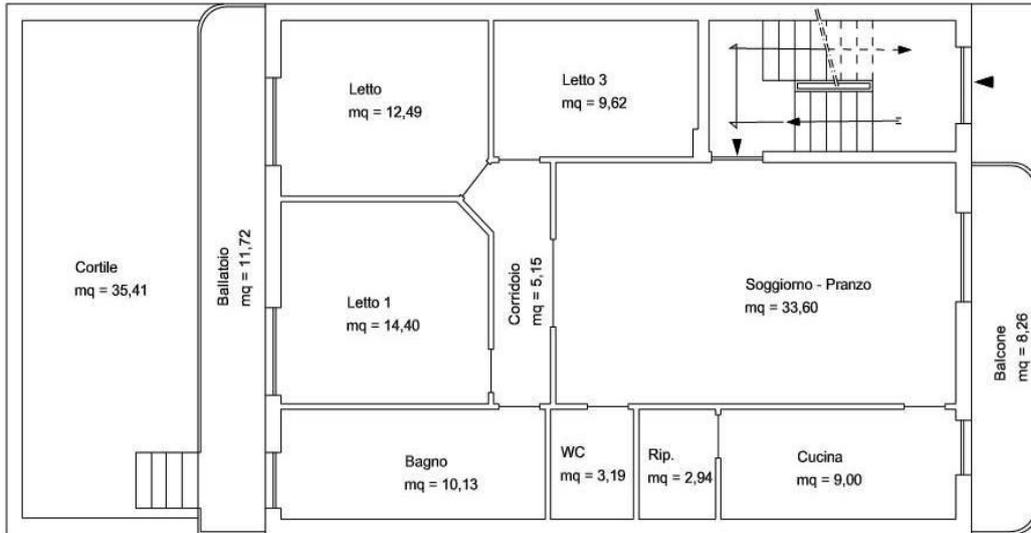
Si rappresenta che l'appartamento risulta dotato dell'Attestazione di **Prestazione Energetica** (allegato all'atto di compravendita).

Di seguito si illustrano le piante dello stato di fatto dell'appartamento (**sub. 4**) oggetto dell'espropriazione e della relativa soffitta, specificando che la stessa è corrispondente a quanto riportato nella planimetria U.I.U. nel C.F. al **foglio 18 particella 1140 sub 4**, eccezion fatta per alcune incongruenze relative al vano soffitta in cui non risultano realizzati i muri di separazione del vano rispetto all'altra u.i. annessa ad altro subalterno e i muri di tamponatura della parte bassa del sottotetto.

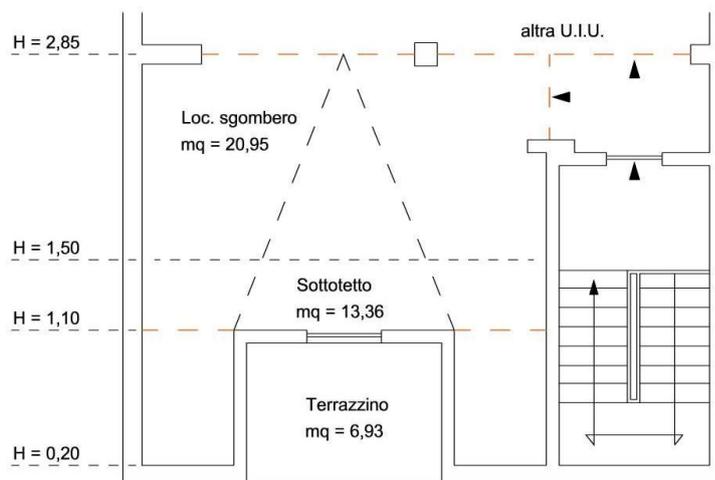
Di seguito le piantine dell'appartamento e della soffitta, per quest'ultima sono evidenziate in colore arancio, le murature che seppur riportate in planimetria catastale non risultano essere state realizzate ma che dovranno comunque essere costruite a cura e spese dell'acquirente, tale importo risulta

già detratto dalla stima complessiva dell'unità immobiliare.

PIANTA PIANO TERRA H=2,80



PIANTA PIANO SECONDO H= variabile



DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA



Prospetto principale



Accesso int 1



Soggiorno

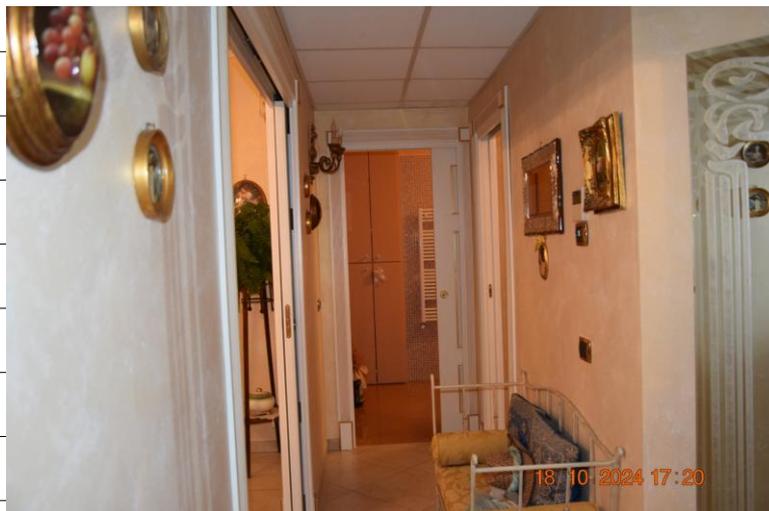




Bagno



Letto



Letto





Cucina

Area esterna





Soffitta



Ingresso Soffitta



«« ... »»

RISPOSTA AL QUESITO N. 3: procedere alla identificazione catastale del bene pignorato.

L'esperto deve procedere all'identificazione catastale dei beni pignorati per ciascun lotto.

Il bene oggetto della presente perizia che formerà il **LOTTO UNICO** costituente la procedura espropriativa, è ricadente nel comune di Palazzo San Gervasio alla Via Basilicata n. 26 (interno 1); per la risposta al quesito formulato si è provveduto all'acquisizione dell'**estratto catastale storico (Allegato 13)** e della **planimetria corrispondente all'U.I.U. (Allegato 14)**, "aggiornati all'attualità" da cui risulta che il sub 4 della particella 1140, risulta costituita a seguito di presentazione della pratica catastale PZ0169032 del 21/12/2026 – Procedimento n. 3601.1/2006, correlata al mappale terreni: *Codice Comune G261 - Foglio 18- Part. 1140.*

Sino all'attualità ha subito esclusivamente le seguenti variazioni:

- **VARIAZIONE DEL CLASSAMENTO** del 23/12/2006 – Pratica n.

PZ00170923;

▪ RETTIFICA DI INTESTAZIONE ALL'ATTUALITA' del 27/12/2019

- ISTANZA N.85395/20 Voltura n. 10537.1/2020 - Pratica n.

PZ0086542 in atti dal 18/12/2020;

Il tutto come riscontrato dalla Visura T62919 del 25/09/2024 allegata alla presente perizia (Allegato 13).

In relazione alla situazione dello stato dei luoghi si conferma la **NON ESATTA RISPONDENZA** degli stessi a quanto indicato nella planimetria catastale per la sola parte riferita alla pertinenza riportata nella PIANTA PIANO SOTTOTETTO, in quanto alcune delle murature divisorie di tali ambienti non risultano più presenti, gli stessi però dovranno essere rifatti sia per garantire la separazione della pertinenza oggetto di stima da altra pertinenza abbinata al sub 5 (non oggetto di valutazione) sia per la ripristino della regolarità urbanistica di tale ambiente in quanto non risultano chiusi i vuoti tecnici posti nella parte più bassa del sottotetto. I costi pertanto vengono stimati in **complessivi € 2.000,00** e dovranno essere posti a carico dell'acquirente e quindi detratti dalla stima complessiva del bene.

«« ... »»

RISPOSTA AL QUESITO N. 4: procedere alla predisposizione di schema sintetico-descrittivo del lotto.

L'esperto stimatore deve procedere alla predisposizione per ciascun lotto individuato e descritto in risposta ai precedenti quesiti del seguente prospetto sintetico:

LOTTO UNICO – piena ed intera proprietà con ogni accessorio, accessione e dipendenza, intendendosi per tali tutte le aree scoperte ed i

manufatti di qualsiasi natura funzionalmente, o in qualunque altro modo, collegati all'edificio in cui è allocata l'unità immobiliare, con tutte le servitù attive e passive, il tutto come trovasi e come pervenuto a seguito di realizzazione e successiva compravendita, di **appartamento per civile abitazione** e relativa pertinenza, ubicati in **Palazzo San Gervasio** (PZ), alla Via Basilicata n. 26, piano terra e secondo, interno 1; è composto da soggiorno, pranzo, cucina con annesso ripostiglio, tre camere da letto, corridoio, bagno e wc, comprensivo altresì di locale soffitta/sottotetto posto al piano secondo; confinante con vano scala e area di pertinenza esterna (BCNC di cui al Sub 1) [REDACTED] [REDACTED] area comunale di cui alla part. 1107, salvo altri; è riportato nel **Catasto Fabbricati del Comune di Palazzo San Gervasio** (PZ) al **foglio 18, part. 1140, sub 4**; il descritto stato dei luoghi, relativamente alla sola pertinenza, non corrisponde esattamente alla consistenza catastale; l'immobile è stato realizzato in virtù del Permesso di costruire rilasciato dal Comune di Palazzo San Gervasio in data 19/10/2005 con il numero 5/2005, l'unità immobiliare non risulta dotata di certificato di Agibilità.

PREZZO BASE euro 147'000,00

«« ... »»

RISPOSTA AL QUESITO N. 5: procedere alla ricostruzione dei passaggi di proprietà in relazione al bene pignorato.

*L'esperto stimatore esaminata e verificata la completezza della documentazione depositata, deve procedere alla ricostruzione di **tutti i passaggi di proprietà, ecc...***

Gli immobili oggetto di pignoramento sono identificati come segue:

Lotto Unico) Catasto Fabbricati del Comune di Palazzo San Gervasio

(PZ), Via Basilicata n. 26 -

Proprietà per

l'intero, al **foglio 18 part. 1140 sub 4**, cat. A/4, classe 2, vani 7, piano terra e secondo, superficie catastale mq. 151, Rendita Catastale €. 524,20.

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

La piena ed intera proprietà dell'unità immobiliare di che trattasi e della relativa pertinenza è pervenuta all'esecutato con atto di compravendita a rogito del **NOTAIO**

he ha trasferito

all'esecutato la quota del 50% della proprietà del bene oggetto di stima.

quota del 50% è pervenuta all'esecutato e a seguito di realizzazione dell'immobile in cui è collocata l'u.i. oggetto di trattazione, sul terreno identificato dalla particella 1108 del foglio 18, *dagli stessi acquistato prima della realizzazione dell'edificio* con atto a rogito del **NOTAIO ALESSANDRA CORONA** del

a quota dell'intero della piena proprietà del terreno

su cui è stato realizzato il fabbricato in cui è collocata l'u.i. oggetto di stima,

Negli atti di procedura presentati dal creditore procedente, in allegato all'istanza di vendita vi è **la Certificazione Ipotecaria Notarile**, dove si attesta la provenienza dei beni appartenenti agli esecutati nel ventennio anteriore alla trascrizione del pignoramento. Si allega altresì copia dell'atto notarile del 27/12/2019 e dell'atto notarile del 23/09/2005 con cui è stato acquistato il terreno su cui poi è stato costruito il fabbricato dove è allocata l'u.i. oggetto di stima (**Allegato 15**).

«« ... »»

RISPOSTA AL QUESITO N. 6: verificare la regolarità del bene o dei pignorati sotto il profilo edilizio ed urbanistico.

*L'esperto deve procedere alla verifica della **regolarità dei beni sotto il profilo edilizio ed urbanistico**, tenuto conto delle modifiche apportate all'art. 172 bis (numeri 7, 8 e 9) dis. Att. c.p.c., che di seguito si riportano:*

Lo scrivente C.T.U. ha effettuato delle verifiche presso l'Ufficio Tecnico

del Comune di Palazzo San Gervasio (PZ) chiedendo il rilascio di copia delle autorizzazioni edilizie riferite alla realizzazione del fabbricato in cui è allocata l'unità immobiliare oggetto di procedura espropriativa.

Dalla consultazione degli archivi telematici del Comune di Palazzo San Gervasio risulta che l'immobile sia stato realizzato a seguito dell'ottenimento del Permesso di Costruire n. 5/2005 e per il medesimo è stata altresì depositata la certificazione di collaudo statico dell'edificio oltre quanto occorrente all'ottenimento del Certificato di Agibilità, mai rilasciato dal Comune di Palazzo San Gervasio.

Per quanto sopra, dalla verifica degli elaborati costituenti il Permesso di Costruire di cui sopra, si può confermare la regolarità urbanistica sia del fabbricato stesso che per l'u.i. oggetto di esecuzione, a meno di lievi modifiche alla distribuzione degli spazi interni intervenute in fase di esecuzione e per le quali trova di che trattasi, trova invece applicazione l'art. 34 bis del D.P.R. 380/2001, così come introdotto dall'art. 10, comma 1, lettera p), della legge n. 120 del 2020 e poi modificato dal decreto legge 69/2024, c.d. *tolleranze esecutive* che possono essere regolarizzate nella modulistica relativa a nuove istanze, comunicazioni e segnalazioni edilizie.

Per gli adempimenti sopra descritti (art. 34 bis del D.P.R. 380/2001) i costi di esecuzione sono stati stimati in € **1.250,00**, onnicomprensivi, detti costi vengono detratti dalla stima totale del bene.

«« ... »»

RISPOSTA AL QUESITO N. 7: indicare lo stato di possesso attuale dell'immobile.

L'esperto stimatore deve precisare se l'immobile pignorato sia occupato dal

debitore esecutato o da soggetti terzi.

Durante il sopralluogo si è accertato che l'appartamento oggetto di stima, risulta abitato da persone diverse dall'esecutato che invece risulta residente, unitamente al proprio nucleo familiare, nel medesimo edificio ma al sub. 5, così come altresì dichiarato nel verbale del primo sopralluogo effettuato in data

Per quanto sopra lo scrivente ha altresì provveduto a richiedere al Comune di Palazzo San Gervasio, la dovuta certificazione anagrafica ([Allegato 16](#)) dalla quale si evidenzia che l'immobile di che trattasi è occupato [redacted] propria residenza unitamente al proprio nucleo familiare, dal 27/08/2007 a tutt'oggi.

In considerazione delle notizie assunte sull'attuale detenzione dell'immobile, anche al fine di dare completa risposta alle indicazioni contenute nella formulazione del quesito in trattazione, considerato che l'unità immobiliare risulta occupata da soggetti terzi senza alcun titolo, come altresì dichiarato [redacted] in fase di sopralluogo, lo scrivente C.T.U., ha provveduto alla determinazione dell'indennità di occupazione secondo quanto di seguito descritto.

Come indicato in precedenza, il lotto si compone delle u.i., censite in Catasto Fabbricati del comune di Palazzo San Gervasio (Pz) al foglio 18 part. 1140 sub 4 con destinazione d'uso residenziale.

La superficie commerciale complessiva, così come determinata nella presente perizia di stima, è di mq. 139,55 alla quale si applica il Valore OMI di riferimento per le locazioni che è pari a €/mq. 2,5 (vedasi allegato valori OMI).

Canone di Locazione = mq. 139,56 x 2,50 €/mq. = **€ 348,89 al mese**, pari a **complessivi € 4.186,71 all'anno**,

IN C.P. € 348,00 (EURO TRECENTOQUARANTOTTO) AL MESE.

IN C.P. € 4.176,00 (EURO QUATTROMILACENTOSETTANTASEI) ALL'ANNO.

In relazione alla determinazione dell'indennità di occupazione da richiedersi al terzo occupante, tenuto conto dei diversi fattori connessi al tipo di occupazione, alla durata comunque ridotta e precaria, oltre che all'obbligo di immediato rilascio, si ritiene di dover proporre l'applicazione di un'indennità in misura ridotta di un terzo e quindi di € 232,00 al mese, ritenendo pertanto congrua un'INDENNITÀ DI OCCUPAZIONE DETERMINATA, IN € 230,00 AL MESE

«« ... »»

RISPOSTA AL QUESITO N. 8: specificare i vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene.

L'esperto deve procedere alla specificazione dei vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene.

Per quanto riscontrato nella certificazione allegata, che dalle visure ipocatastali presso l'Agenzia dell'Entrata Ufficio Provinciale di Potenza - Servizio di Pubblicità Immobiliare, alla data del 14/12/2024, l'immobile sito nel Comune di Palazzo San Gervasio (PZ), alla via Basilicata n. 26, piano primo e secondo, riportato in Catasto Fabbricati di detto comune al foglio 18

part. 1140 sub 4, oggetto di espropriazione immobiliare n. 92/2023, risulta gravato delle seguenti formalità pregiudizievoli (vedi allegato 4):

✓ **Ipoteca Volontaria concessione a garanzia di mutuo** atto NOTAIO MARIA ROSARIA SACCÀ del 11/03/2008, rep. n. 7157/793 ed iscritta presso gli Uffici di Pubblicità Immobiliare di Potenza in data 12/03/2008 al numero generale 4678 e al numero particolare 1345 **a favore di Banca di Popolare di Puglia e Basilicata - Soc. Coop. per Azioni** con sede in Matera (MT) – C.F. 00604840777 per un capitale di € 60.000,00 oltre ad interessi e spese per una somma complessiva di € 102.000,00, della durata di 2

27/12/1977 –

Verbale di Pignoramento Immobili con atto Ufficiale Giudiziario di Potenza del 13/10/2023 repertorio n. 1795 e trascritto presso gli Uffici di Pubblicità Immobiliare di Potenza in data 07/11/2023 al numero generale 379 e al numero particolare 346 a favore di LUZZATI POP NPLS 2021 S.r.l. con sede in Milano C.F. 11912920961,

su immobile riportato in C.F. al Foglio 18 Particella 1140 Subalterno 4.

In risposta al presente quesito, l'esperto fa rilevare che gli immobili della presente procedura esecutiva, non sono soggetti ad alcun vincolo ed oneri oltre alle formalità già citate e che gli oneri per la cancellazione del pignoramento sulla procedura immobiliare in questione resterà a carico dell'acquirente.

«« ... »»

RISPOSTA AL QUESITO N. 9: verificare se i beni pignorati ricadano

su suolo demaniale.

L'esperto deve procedere alla verifica se i beni pignorati ricadano su suolo demaniale, precisando ... omissis ... »;

Gli immobili pignorati oggetto della presente perizia, non ricadono su suolo demaniale e non vi sono altri provvedimenti tranne l'espropriazione in corso.

«« ... »»

RISPOSTA AL QUESITO N. 10: verificare l'esistenza di pesi od oneri di

altro tipo.

L'esperto deve procedere alla verifica se i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero se il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà o di natura concessoria in virtù di alcuno degli istituti richiamati.

Per quanto riscontrato nelle varie certificazioni, gli immobili oggetto di espropriazione non sono gravati da nessun titolo a favore di terzi né vincoli né diritti, tranne il rispetto degli Standard urbanistici riportato nelle norme tecniche di attuazione del piano Regolatore adottato dal Comune di Palazzo San Gervasio.

«« ... »»

RISPOSTA AL QUESITO N. 11: fornire ogni informazione utile sulle

spese di gestione dell'immobile e su eventuali procedimenti in corso.

L'esperto deve fornire ogni informazione concernente: ... omissis ... »

Lo scrivente in risposta a quanto richiesto, riferisce che per le unità immobiliari, oggetto di pignoramento immobiliare non risultano né spese di

gestione fisse annue né spese di manutenzione ordinaria e straordinaria derivanti da oneri condominiali.

«« ... »»

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

*L'esperto deve indicare il **valore di mercato** dell'immobile nel rispetto dei criteri previsti dall'**art. 568 c.p.c.**, come modificato per effetto del **DL 83/2015** convertito nella legge 132/2015, il cui testo novellato qui si riporta: (Determinazione del valore dell'immobile).*

A questo riguardo, lo scrivente ha proceduto dapprima all'acquisizione dei dati da utilizzare nella determinazione del valore di stima, (sono allegati alla perizia copia dei documenti utilizzati per l'alienazione di altri immobili riconducibili al medesimo segmento di mercato, dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate; Agenzie immobiliari ecc.), per poi successivamente procedere alla determinazione del valore di mercato mediante il calcolo delle superfici dell'immobile, con indicazione di quelle commerciali, il calcolo del valore al mq ed infine del valore totale, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima.

Per la valutazione si è applicato il metodo di stima sintetico comparativo effettuata sulla base dei prezzi di mercato noti e relativi alla località, afferenti cespiti assimilabili per caratteristiche e consistenza a quello in argomento, oggetto di recenti contrattazioni di cui si ha notizia.

La stima del valore di mercato ha inoltre tenuto conto del grado della commerciabilità degli immobili siti nel Comune di **Palazzo San Gervasio (PZ)** e precisamente nella zona di collocazione dell'unità immobiliare oggetto d'indagine, dell'esposizione, dell'orientamento, del piano e del grado

di finitura, nonché dello stato di conservazione e manutenzione e della data di costruzione del fabbricato.

L'analisi dei valori di mercato in zona, riferiti al metro quadro di superficie commerciale calcolata secondo quanto disposto dalla norma UNI 15733, ha costituito infine la base per la determinazione del valore venale del fabbricato. **(Allegati 17, 18 e 19)**

Il conseguente valore di commercializzazione degli immobili urbani, sulla base delle considerazioni in precedenza esposte, è il risultato del prodotto di tre elementi noti;

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

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

coefficiente di merito relativi alle caratteristiche dell'immobile.

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

Al fine della valutazione degli immobili si è tenuto conto dei seguenti fattori, l'anno di costruzione del fabbricato, la sua conformazione e collocazione urbanistica, le finiture interne, l'impiantistica installata, la destinazione d'uso e di tutte le altre variabili dettagliatamente descritte nella tabella di calcolo dei coefficienti di merito, e la sua conservazione. **(Allegato 21)**

Stante le caratteristiche dell'immobile oggetto di stima, sulla base delle conoscenze personali del mercato immobiliare della zona urbana del Comune

di **Palazzo San Gervasio (PZ)**, che comunque registra una modesta seppur apprezzabile domanda di acquisto di immobili, anche considerato l'andamento del mercato immobiliare nell'attuale periodo. (**Allegato 22**)

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

➤ **LOTTO UNICO**

- Appartamento censito nel **C.F. del Comune di Palazzo San Gervasio (PZ)**, al **Foglio 18 particella 1140 sub 4** - cat. A/4, classe 2, vani 7, piano terra e secondo, superficie catastale mq. 151, Rendita Catastale €. 524,20

$$Vm = \text{Sup.} \times (\text{V. unitario} \pm \text{Coeff. di merito})$$

La stima viene determinata dal valore di mercato riportato nella banca dati OMI pari ad **€ 930** (vedi allegato 19) da cui

$$Vm = \text{mq. } 139,55 \times (\text{€/mq. } 930,00 + 15,80\%) = \text{€ } 150.294,52$$

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

$$\text{Valore di stima } \text{particella } 1140 \text{ sub } 4 \text{ Fg. } 18 = \text{€ } 150.294,52$$

Alla stima complessiva viene decurtata la somma di **euro 3.250,00**, corrispondente all'importo quantificato per l'eliminazione della difformità catastali ed urbanistiche riscontrate così come descritte nei precedenti paragrafi.

Lo scrivente ritiene di poter attribuire all'unità immobiliare oggetto di stima del **LOTTO UNICO**, il seguente prezzo base di vendita per l'intero

pari a:

€. 147.000,00 – (diconsi euro centoquaransette/00)

Sulla scorta del valore di mercato determinato come sopra, lo scrivente ritiene di non dover proporre **alcuna una riduzione sul prezzo a base d'asta del lotto** anche in considerazione della situazione attuale del mercato immobiliare sul territorio regionale.

«« ... »»

RISPOSTA AL QUESITO N. 13: procedere alla valutazione di quota indivisa per gli immobili pignorati per la sola quota.

L'esperto deve precisare inoltre se la quota in titolarità dell'esecutato sia suscettibile di separazione in natura (attraverso cioè la materiale separazione di una porzione di valore esattamente pari alla quota).

Il bene pignorato per l'intero, alla data del pignoramento immobiliare depositato presso la Cancelleria del Tribunale di Potenza in data **07/11/2023**, era di esclusiva proprietà del debitore esecutato, si è proceduto pertanto alla **stima del valore per l'intero dell'appartamento e della relativa costituente il Lotto UNICO**, non essendo per lo stesso attuabile alcuna forma di separazione.

«« ... »»

RISPOSTA AL QUESITO N. 14: acquisire le certificazioni di stato civile, dell'ufficio anagrafe e della Camera di Commercio e precisare il regime patrimoniale in caso di matrimonio.

In risposta al presente quesito, l'esperto stimatore deve anzitutto indicare la residenza anagrafica del debitore esecutato alla data del pignoramento, ... omissis ...

Dalle certificazioni acquisite c/o l'ufficio anagrafe del Comune di Palazzo San Gervasio (PZ) in data 30/12/2024, si è rilevata la seguente situazione riferita al debitore esecutato:



[REDACTED]

Palazzo San Gervasio (PZ), alla data del pignoramento era residente alla Via Basilicata n. 26 di detto comune presso l'unità immobiliare censita in C.F. al foglio 18 part. 1140 sub 5 – interno 2. **(Allegato 23)**



dall'estratto di matrimonio e dalla certificazione di famiglia risulta che il debitore esecutato ha contratto matrimonio [REDACTED]

[REDACTED] entrambi i coniugi unitamente al nucleo familiare risiedono attualmente in Palazzo San Gervasio (PZ) alla Via Basilicata n. 26, int. 2 (*catastalmente individuato al foglio 18 part. 1140 sub 5*). **(Allegati 24 e 25)**,

«« ... »»

La presente relazione unitamente ai suoi allegati, corredata dalla documentazione fotografica **(Allegato 26)**, delle planimetrie e delle visure catastali dei beni pignorati, viene depositata nel fascicolo dell'esecuzione.

ELENCO DEGLI ALLEGATI:

- 1) Nomina C.T.U.;
- 2) Deposito Giuramento;
- 3) Nota di trascrizione RG 17856 - RP 14879 - Pres. n. 3 del 07/11/2023;
- 4) Ispezione Ipotecaria n. T33864 del 14/12/2024;
- 5) Nota di convocazione per il sopralluogo di primo accesso;
- 6) Visura Catastale dell'immobile;

- | | | |
|-----|--|--|
| | | |
| 7) | Estratto della mappa catastale del foglio 18 del C.T.; | |
| 8) | Richiesta accesso agli atti comune di Palazzo San Gervasio | |
| 9) | Documentazione riferita alla Pratica edilizia dell'immobile | |
| 10) | Documentazione riferita alla richiesta del Certificato di Agibilità | |
| 11) | Planimetria ortofoto dei luoghi; | |
| 12) | Planimetria stralcio catastale; | |
| 13) | Visura storica dell'immobile n. T386389 del 13/12/2024; | |
| 14) | Planimetria U.I.U. di cui alla dichiarazione del 22/12/2006 - Foglio 18, part. 1140, sub 4; | |
| 15) | Atto di provenienza del terreno su cui è stato costruito l'immobile e atto di acquisto da parte dell'esecutato dell'ulteriore quota del 50% della proprietà; | |
| 16) | Certificazioni anagrafiche riferite all'attuale occupante dell'u.i. | |
| 17) | Tabella di Sintesi - Computo delle Superfici; | |
| 18) | Pianta Stato di fatto foglio 18 part. 1140 sub 4 – Piano terra; | |
| 19) | Pianta Stato di fatto foglio 18 part. 1140 sub 4 – Piano secondo | |
| 20) | Quotazione immobiliari OMI; | |
| 21) | Tabella di calcolo del coefficiente di merito; | |
| 22) | Informazione sulla quotazione di vendita; | |
| 23) |  | |
| 24) | Estratto di matrimonio; | |
| 25) | Certificazione integrale dello stato di famiglia; | |
| 26) | Documentazione fotografica. | |

Il Consulente Tecnico d'Ufficio ritiene, con la presente relazione che si compone di n. **35 pagine dattiloscritte**, n. **26** allegati, di aver completato

l'incarico ricevuto e resta a disposizione del Sig. Giudice per ogni ed eventuale ulteriore chiarimento.

Potenza, lì 18 gennaio 2025

IL C.T.U.

Geom. Antonino LORUSSO

