

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. 79/2018 R.G.E.

GIUDICE DELL'ESECUZIONE: DOTT. DAVIDE VISCONTI

CREDITORE: E.CO.M.A.P. S.C.P.A.

DEBITORE: XXXXXXXXXX

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 21/03/2024, 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 26/03/2024 inoltrava a mezzo P.E.C. il giuramento di rito per l'accettazione dell'incarico di **C.T.U.** nell'esecuzione immobiliare n. 79/2018 di cui all'epigrafe. **(Allegato 2)**

Al sottoscritto veniva concesso il termine di almeno 30 giorni antecedenti all'udienza fissata per il giorno **02 aprile 2025**, per depositare l'elaborato peritale completo dei relativi allegati e trasmetterlo al debitore ai creditori procedenti e intervenuti, dando altresì mandato all'espletamento delle indagini, degli accertamenti e dei rilievi tecnici necessari per rispondere ai

quesiti formulati.

In data 01/03/2025, in conseguenza del sopralluogo effettuato e susseguentemente dell'inoltro della richiesta di accesso agli atti presso il comune di Picerno dallo stesso non riscontrata, lo scrivente trasmetteva al G.E. istanza di proroga di giorni 90 (novanta) per il deposito degli elaborati peritali, detta proroga veniva accordata e l'udienza rinviata alla data del 03/12/2025. **(Allegato 3)**

In data 04/11/2025, a causa dei ritardi accumulatisi sia per l'acquisizione della documentazione dal Comune di Picerno che per effettuare l'ultimo dei sopralluoghi necessari a definire la perizia, lo scrivente trasmetteva al G.E. nuova istanza di proroga per il deposito degli elaborati peritali di giorni 10. **(Allegato 4)**

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 **26/06/2018** e trascritto all' Agenzia Entrate - Ufficio Provinciale di Potenza - Servizio di Pubblicità Immobiliare in data **02/08/2018 al Reg. Gen. n. 12387 e Reg. Part. n. 9991**, dove veniva iscritta Ipoteca Giudiziale derivante da Atto di Pignoramento Immobili a favore della **E.CO.MAP. ENTE COOPERATIVO MUTUO DI ASSISTENZA E PREVIDENZA S.P.A. CON SEDE IN ROMA (RM) - C.F. 02400700585** (**Allegato 5**)

Il titolo esecutivo da cui è generato il pignoramento è costituito dal decreto ingiuntivo n. 20651/2011, reso esecutivo in data 10.5.2011, e dal decreto ingiuntivo n.11310/2015, reso esecutivo in data 4.4.2016; il creditore procedente, E.CO.M.A.P. S.C.p.A., con atto del 17.12.21, ha rinunciato all'esecuzione, ad essa è subentrata per intervento, la **Banca Popolare di Bari soc. coop. per azioni** (C.F. e P.IVA: 00254030729) con sede in Bari, il cui titolo esecutivo è costituito da contratto di mutuo ipotecario del 5.5.2009, reso esecutivo in data 18.05.2009

Esaminata la documentazione prevista dall'art. 567 c.p.c., è stato verificato che i beni assoggettati a pignoramento sono quelli indicati nelle certificazioni ipocatastali depositate nel fascicolo dell'esecuzione e sono costituiti da:

1) intera proprietà del magazzino sito in Picerno (PZ), XXXXXXXXXXX, X, piano T, censito in Catasto Fabbricati al foglio 41, part. 546 sub 6 (già sub 2) cat. C/2, classe 1, mq. 121, rendita € 181,23;

2) intera proprietà del magazzino sito in Picerno (PZ), XXXXXXXXXXX, X, piano T, censito in Catasto Fabbricati al foglio 41, part. 544 cat. C/2, classe 1, mq. 110, rendita € 164,75;

3) intera proprietà del magazzino sito in Picerno (PZ), XXXXXXXXXXXX X, piano T, censito in Catasto Fabbricati al foglio 41, part. 545 cat. C/2, classe 2, mq. 52, rendita € 88,62;

4) intera proprietà dell'autorimessa sita in Picerno (PZ), XXXXXXXXXXX, X, piano T, censito in Catasto Fabbricati al foglio 41, part. 546, sub. 5, cat. C/6, classe 2, mq. 22, rendita € 32,95;

5) intera proprietà dell'abitazione sita in Picerno (PZ), XXXXXXXXXXXX, X, piano T-1-2. censito in Catasto Fabbricati al foglio 41, part. 546 sub. 7

(già sub. 3 e 4), cat. A/2, classe 2, vani 13,5 rendita € 1.010,96;

6) intera proprietà dei terreni siti in Picerno (PZ) alla XXXXXXXX all'altezza dell'incrocio con la XXXXXX, di complessivi mq. 1.395,00, censiti al Catasto Terreni al foglio 32, part. 294, 693, 694 e 695;

7) intera proprietà dei terreni siti in Picerno (PZ) alla XXXXXXXX, di complessivi mq. 39.675,00, censiti al Catasto terreni al foglio 41, part. 112, 180, 413, 549, 551 e 552;

8) intera proprietà dei terreni siti in Picerno (PZ) XXXXXXXXXXXXXXXX, di complessivi mq. 8423, censiti al Catasto terreni al foglio 41, part. 125, 411, 480 e 482.

Gli immobili sopra descritti erano, alla data del pignoramento, di proprietà di XXXXXXXX, nato a Potenza (PZ) il XXXXXXXX (XXXXXXXXXX) e residente in Picerno (Pz) XXXXXXXXXXXXXXXX

Non risultano depositati nella procedura gli estratti catastali storici degli immobili oggetto di perizia.

I beni sopra riportati, che fanno parte del pignoramento immobiliare, corrispondono a quanto esistente in loco e si identificano sia nella certificazione ipocatastale che nell'iscrizione ipotecaria in favore della Società E.CO.M.A.P. S.C.p.A. e per essa quale intervenuta la BANCA POPOLARE DI BARI SOC. COOP. PER AZIONI. **(Allegato 6)**

Nella procedura risulta altresì depositata, la certificazione notarile sostitutiva del **DOTT. XXXXXXXXXXXXXXXX**, Notaio in Roma, iscritto presso il Collegio Notarile dei distretti riuniti di Roma, Velletri e Civitavecchia, con cui ha dimostrato nel ventennio antecedente alla trascrizione del pignoramento, la provenienza della proprietà dei beni sopra elencati.

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 veniva concordato, con il Custode Giudiziario, **AVV. CATERINA SAPONARA**, il sopralluogo di primo accesso presso gli immobili pignorati, programmato per il **giorno 27/01/2025**.

La visita veniva effettuata il giorno stabilito alle **ore 9:30**, presso gli immobili oggetto di perizia, siti nel Comune di Picerno (Pz),
XXXXXXXXXX

In tale sopralluogo il sottoscritto CTU, alla presenza della moglie dell'esecutato XXXXX, nata a Picerno il XXXX, e del Custode Giudiziario, **AVV. CATERINA SAPONARA**, ha potuto visionare gli immobili ubicati alla località Strada della Difesa e censiti in catasto del comune di Picerno, al foglio 41, part. 544, part. 545, part. 546 sub. 7, part. 546 sub 6, part. 546 sub 5, oltre che i terreni posti intorno a detti fabbricati e censiti in catasto al foglio 41, part. 112, 180, 413, 549, 551 e 552. Alla presenza degli intervenuti, si è provveduto poi alla verifica della corrispondenza catastale degli immobili e dei terreni oggetto di perizia, oltre che delle condizioni d'uso e dello stato di manutenzione e detenzione sia del fabbricato che di detti terreni, terminando con un accurato rilievo fotografico.

Le operazioni peritali relative al primo sopralluogo venivano **concluse alle**

ore 12:50 del 27/01/2025 con la stesura e la firma da parte degli intervenuti del relativo verbale (**Allegato 7**), concordando poi con l'esecutato la data del successivo sopralluogo sui restanti immobili non visionati.

La seconda visita veniva effettuata il **giorno 04/02/2025**, come concordato, con inizio alle **ore 8:30**, presso l'ulteriore appezzamento di terreno, oggetto di perizia, ubicato nel Comune di Picerno (Pz),
XXXXXXXXXX

In tale sopralluogo il sottoscritto CTU, alla presenza dell'esecutato Sig. **XXXXXXXXXX**, ha potuto visionare gli immobili sopra descritti e censiti in catasto del comune di Picerno, al foglio 32, part. 294, 693, 694 e 695. Alla presenza dell'esecutato si è provveduto alla verifica della corrispondenza catastale dei terreni oggetto di perizia, oltre che delle condizioni d'uso e dello stato di manutenzione e detenzione degli stessi, terminando con un accurato rilievo fotografico.

Le operazioni peritali relative al secondo sopralluogo si sono **concluse alle ore 9:15 del 04/02/2025** con la stesura e la firma da parte dei presenti del necessario verbale (**Allegato 8**). Si è quindi concordato con l'esecutato che l'ulteriore sopralluogo sui restanti immobili non ancora visionati sarebbe stato effettuato a seguito degli accertamenti presso il Comune di Picerno, relativi agli immobili già esaminati, nonché alla possibile necessità di rivedere alcune parti del compendio oggetto di accertamento

La terza ed ultima visita è stata concordata telefonicamente con il **Sig. XXXXXXXXX** ed effettuata il **giorno 29/10/2025**, con inizio alle **ore 12:15**. In tale occasione si è proceduto, sempre alla presenza dell'esecutato, alla visione dell'appezzamento di terreno non già esaminato nei precedenti

sopralluoghi, ubicato in XXXXXXXXXXXX del Comune di Picerno e censiti in catasto di detto comune al foglio 41, part. 125, 411, 480 e 482. Si è quindi provveduto alla verifica della corrispondenza catastale dell'appezzamento, nonché delle relative condizioni d'uso, di manutenzione e di detenzione, concludendo con un accurato rilievo fotografico.

Le operazioni peritali relative al terzo ed ultimo sopralluogo si sono concluse alle ore 12:35 del 29/10/2025 con la stesura e la sottoscrizione da parte degli intervenuti del terzo ed ultimo verbale. **(Allegato 9)**

Ai fini dell'esatta rispondenza degli immobili riportati nell'atto di pignoramento, si allegano le visure catastali e l'estratto della mappa catastale riferiti sia ai fabbricati oggetto di stima, che agli appezzamenti di terreno costituenti il compendio immobiliare oggetto di perizia. **(Allegati 10 e 11)**

Si è proceduto poi alla verifica c/o gli archivi dei competenti Uffici Comunali, dell'esistenza delle autorizzazioni edilizie rilasciate per la costruzione dei fabbricati in esame oltre che della presenza di successive pratiche edilizie per interventi di ristrutturazione e/o modifica.

In data 10/02/2025 si inoltra tramite PEC la richiesta di accesso agli atti c/o l'Ufficio Tecnico del **Comune di Picerno (PZ)**, per esaminare le pratiche Edilizie riferite alla costruzione dei fabbricati oggetto di stima, in particolare delle autorizzazioni edilizie originarie e delle eventuali successive variante rilasciate, chiedendo altresì di ricevere la documentazione riferita al frazionamento che ha interessato le proprietà dell'esecutato in XX- XXXXX, XXXXXX dalla viabilità pubblica **(Allegato 12)**.

Non avendo ricevuto alcun riscontro in merito, in data 10/06/2025 si inoltra sempre tramite PEC all'Ufficio Tecnico del **Comune di Picerno**

(PZ), una nota di sollecito al fine di ricevere risposta alle precedenti richieste
richiesta di accesso agli atti (**Allegato 13**).

Lo scrivente in data **19/06/2025** riceveva dal Comune di Picerno (PZ),
copia del fascicolo edilizio riferito all'immobile censito in catasto al foglio
41, particella 546 sub 5, 6 e 7 (**Allegato 14**) e dichiarazione riferita alla
particella 694 del foglio 32 e che la stessa risulta essere "*strada pubblica*"
(**Allegato 15**).

A seguito dell'esame della documentazione acquisita, lo scrivente
accertava che la stessa risultava incompleta, in quanto priva delle pratiche
edilizie relative agli immobili censiti al foglio 41, particelle nn. 544 e 545.
Per tale motivo, in data 06/10/2025, veniva inoltrata al Comune di Picerno
una nuova istanza di accesso agli atti (**Allegato 16**), ovvero, in alternativa, la
richiesta di rilascio di **apposita dichiarazione negativa**. Contestualmente, si
provvedeva a richiedere il rilascio del Certificato di Destinazione Urbanistica
per le particelle costituenti gli appezzamenti di terreno inclusi nel compendio
pignorato (**Allegato 17**).

In data 23/10/2025 il Comune di Picerno (Pz) rilasciava il Certificato di
Destinazione Urbanistica n. 77, relativo alle particelle 294, 693, 694 e 695 del
Foglio 32 e alle particelle 112, 125, 180, 411, 413, 480, 482, 552, 549 e 551
del Foglio 41 (**Allegato 18**).

In data 28/10/2025, a riscontro della richiesta del 06/10/2025, si riceveva
dal comune di Picerno la copia del fascicolo edilizio degli immobili censiti in
catasto del Comune di Picerno (Pz) al foglio 41, particella 544 e 545 e i
relativi allegati (**Allegato 19**).

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

ispezioni effettuati, si è proceduto alla redazione della seguente perizia, fornendo riscontro 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 sig. xxxxxxvv, nato a Potenza (Pz) il xxxxxx - C.F. XXXXXXXX, corrispondono a quelli trascritti in suo favore, con le seguenti formalità: atto di donazione della XXXXXX del XXXXX rogato dal Notaio XXXXX con sede in Picerno (PZ) Repertorio n. XXXX e atto di donazione del XXXXX del 28/03/2014 rogato sempre dal Notaio XXXXXXXX con sede in Picerno (PZ) Repertorio n. XXXX, il tutto riferito agli immobili di seguito specificati:

- ***Piena ed intera proprietà***, del magazzino sito in Picerno (PZ), XXXXXXXX, piano T, censito in **Catasto Fabbricati al foglio 41, part. 546 sub 6** (già sub 2) cat. C/2, classe 1, mq. 121, rendita € 181,23;
- ***Piena ed intera proprietà***, del magazzino sito in Picerno (PZ), XXXXXXXX, piano T, censito in **Catasto Fabbricati al foglio 41, part. 544** cat. C/2, classe 1, mq. 110, rendita € 164,75
- ***Piena ed intera proprietà***, del magazzino sito in Picerno (PZ), xxxxx, xxxx piano T, censito in **Catasto Fabbricati al foglio 41, part. 545** cat. C/2, classe 2, mq. 52, rendita € 88,62:

▪ *Piena ed intera proprietà*, dell'autorimessa sita in Picerno (PZ), XXXX
XXXXXX, piano T, censito in **Catasto Fabbricati al foglio 41, part.
546, sub. 5**, cat. C/6, classe 2, mq. 22, rendita € 32,95;

▪ *Piena ed intera proprietà*, dell'abitazione sita in Picerno (PZ), XXXX
XXXX, piano T-1-2. censito in **Catasto Fabbricati al foglio 41, part. 546
sub. 7** (già sub. 3 e 4), cat. A/2, classe 2, vani 13,5 rendita € 1.010,96;

▪ *Piena ed intera proprietà*, dei terreni siti in Picerno (PZ) alla XXXX
XXXXXXXX all'altezza dell'incrocio con la SP61, di complessivi mq.
1.395,00, censiti al **Catasto Terreni al foglio 32, part. 294, 693, 694 e
695**;

▪ *Piena ed intera proprietà*, dei terreni siti in Picerno (PZ) XXXXXX
XXXX, di complessivi mq. 39.675,00, censiti al **Catasto terreni al foglio
41, part. 112, 180, 413, 549, 551 e 552**;

▪ *Piena ed intera proprietà*, dei terreni siti in Picerno (PZ) XXXXXX
XXXXXX, di complessivi mq. 8423, censiti al **Catasto terreni al foglio
41, part. 125, 411, 480 e 482**.

Gli immobili come sopra descritti, alla data del pignoramento, erano di
proprietà dell'esecutato secondo le quote ivi indicate.

Dai sopralluoghi effettuati, esaminati gli atti e sulla base delle
caratteristiche e la posizione dei beni pignorati, si conviene di procedere nella
formazione di tre distinti lotti, in quanto in tale forma meglio proponibili sul
mercato immobiliare.

Ai fini dell'esatta individuazione degli immobili di che trattasi, si allegano
di seguito gli estratti degli elaborati planimetrici relativi alle unità
immobiliari costituenti il compendio pignorato: **(Allegati 20, 21 e 22)**

ORTOFOTO DEL COMUNE DI PICERNO (PZ) "XXXXXXX" - LOTTO 1

(in evidenza la posizione di beni costituenti il compendio pignorato)



STRALCIO PLANIMETRICO CATASTALE DEL FOGLIO 41 – LOTTO 1

Part. 112, 180, 413, 544, 545, 546, 549, 551, 552



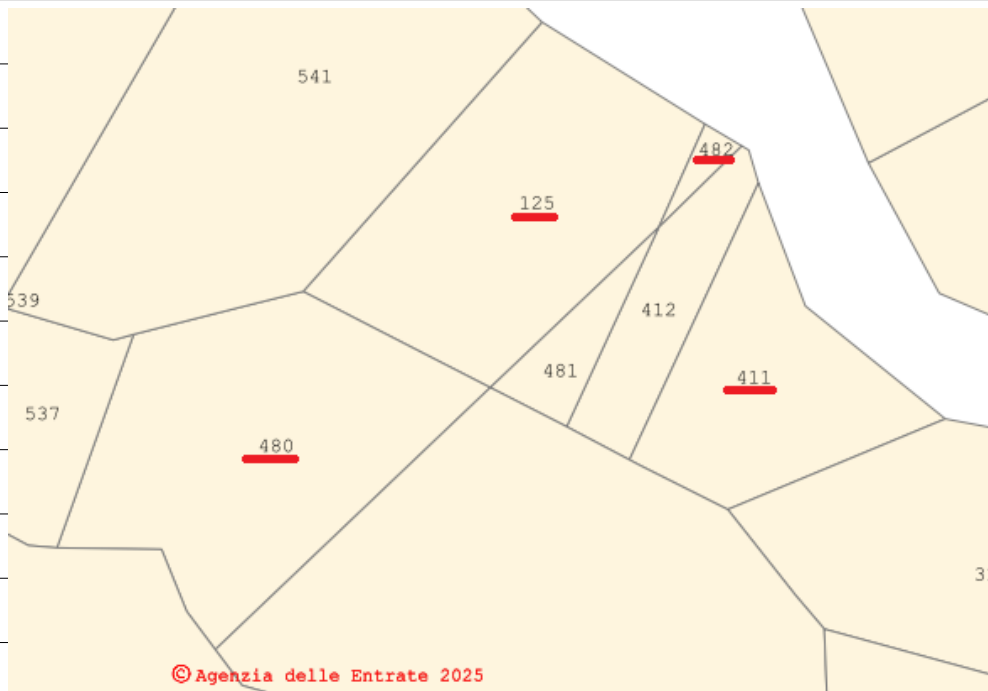
ORTOFOTO DEL COMUNE DI PICERNO (PZ) "LOC. STRADA DIFESA" - LOTTO 2

(in evidenza la posizione di beni costituenti il compendio pignorato)



STRALCIO PLANIMETRIA CATASTALE DEL FOGLIO 41 – LOTTO 2

PART. 125 - 411 - 480 - 482



Tale ripartizione, definita sulla base delle caratteristiche ubicazionali e tipologiche degli immobili, risulta infatti la soluzione maggiormente adeguata e proponibile sul mercato immobiliare.

«« ... »»

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 ...»;*

Il compendio immobiliare oggetto della presente stima, come già descritto in precedenza e che forma il **LOTTO N. 1**, è costituito da due appezzamenti di terreno tra loro contigui, seppur non direttamente confinanti, e da tre edifici edificati su uno di essi.

L'inventario degli immobili che compongono il **LOTTO N. 1** è riepilogato nel seguente elenco:

1) Intera proprietà del magazzino sito in Picerno (PZ), XXXXXXXXXX, piano T, censito in Catasto Fabbricati al foglio 41, part. 546 sub 6 (già sub 2) cat. C/2, classe 1, mq. 121, rendita € 181,23;

2) Intera proprietà del magazzino sito in Picerno (PZ), XXXXXXXXXX, piano T, censito in Catasto Fabbricati al foglio 41, part. 544 cat. C/2, classe 1, mq. 110, rendita € 164,75;

3) Intera proprietà del magazzino sito in Picerno (PZ), XXXXXXXX, XXX, piano T, censito in Catasto Fabbricati al foglio 41, part. 545 cat. C/2, classe 2, mq. 52, rendita € 88,62;

4) Intera proprietà dell'autorimessa sita in Picerno (PZ), XXXXXXXXX

XXXXX, piano T, censito in Catasto Fabbricati al foglio 41, part. 546, sub. 5, cat. C/6, classe 2, mq. 22, rendita € 32,95;

5) Intera proprietà dell'abitazione sita in Picerno (PZ), XXXXXXX, XX,

piano T-1-2. censito in Catasto Fabbricati al foglio 41, part. 546 sub. 7 (già sub. 3 e 4), cat. A/2, classe 2, vani 13,5 rendita € 1.010,96;

6) Intera proprietà dei terreni siti in Picerno (PZ) XXXXXXXX

XXXX, di complessivi mq. 39.675,00, censiti al Catasto Terreni al foglio 41, part. 112, 180, 413, 549, 551 e 552.

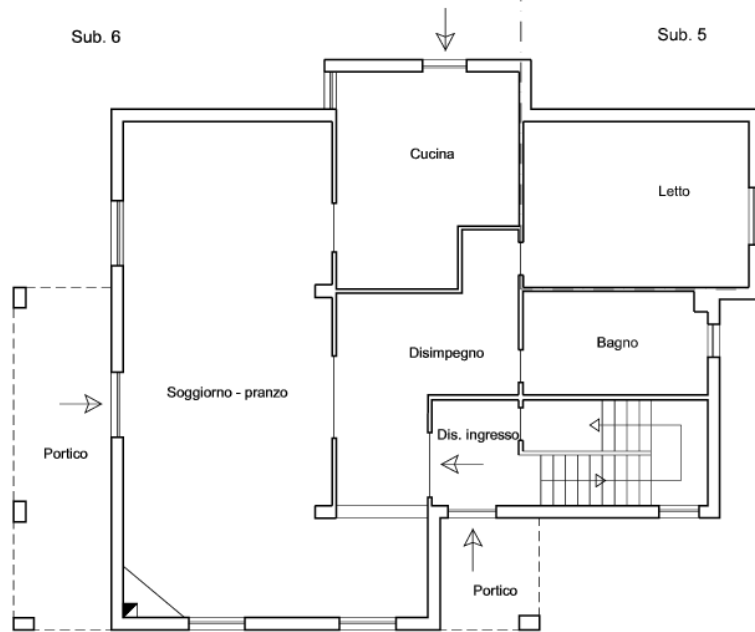
Il **LOTTO N. 1** rappresenta, in termini di estensione e di valore, la parte più significativa del compendio oggetto di stima. Tuttavia, per la sua conformazione, le sue peculiarità e le caratteristiche spiccatamente agricole, un'eventuale parcellizzazione comporterebbe una sensibile riduzione del valore stimato, che invece risulta pienamente apprezzabile proprio in quanto unità organica e funzionalmente coerente.

L'insieme degli immobili e dei terreni che lo compongono presenta, infatti, una **connessione funzionale e morfologica** che ne valorizza l'utilizzo complessivo, riconoscendo al lotto una **maggiore appetibilità economica**.

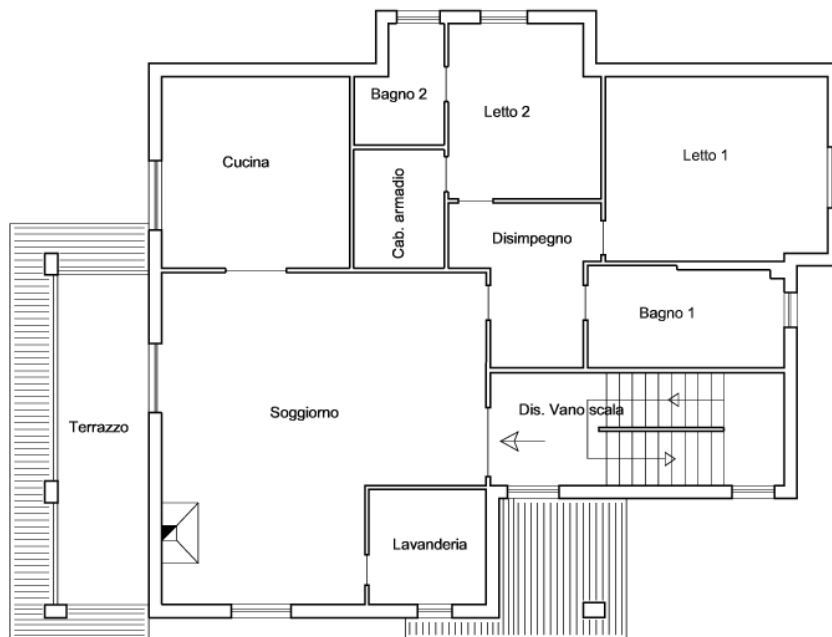
A seguire si riportano le **planimetrie dello stato di fatto** degli edifici sopra menzionati, precisando che tali elaborati **non corrispondono integralmente** alle planimetrie catastali delle rispettive unità immobiliari urbane (U.I.U.).

Si allegano inoltre alcuni **scatti fotografici** a documentazione dello stato dei luoghi, volto a rappresentare sia gli edifici oggetto di stima sia gli appezzamenti di terreno costituenti il lotto in esame.

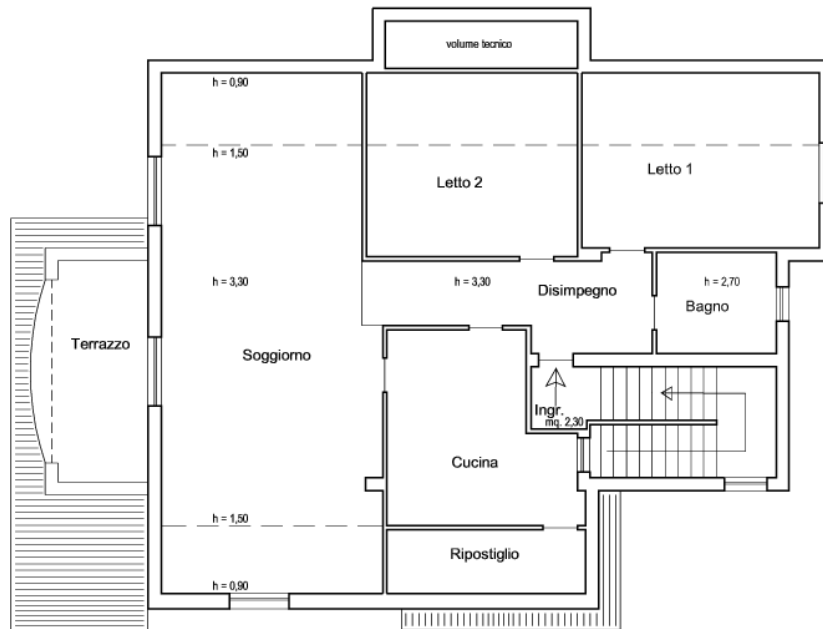
Foglio 41 - Part. 546 - Sub. 5 e 6 - Piano terra



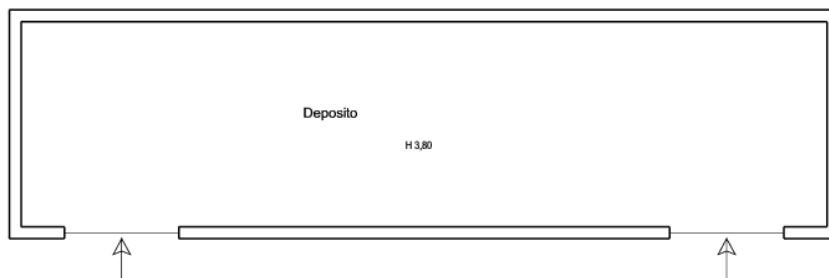
Foglio 41 - Part. 546 - Sub. 7 - Piano Primo



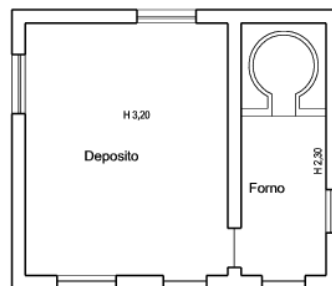
Foglio 41 - Part. 546 - Sub. 7 - Piano sottotetto



Foglio 41 - Part. 544



Foglio 41 - Part. 545



DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA















Gli appezzamenti di terreno del compendio immobiliare oggetto della presente stima, come già descritto in precedenza e che formano il **LOTTO N. 2**, sono costituiti da un'area boscata posta in località difesa, poco distante in linea d'aria dagli immobili costituenti il lotto n. 1 ma comunque in posizione differente e agli stessi non funzionalmente collegata.

L'inventario degli immobili che compongono il **LOTTO N. 2** è riepilogato nel seguente elenco:

1) Intera proprietà dei terreni siti in Picerno (PZ) alla XXXXXXXXXXXX, di complessivi mq. 8423, censiti al Catasto Terreni al foglio 41, part. 125, 411, 480 e 482.

Come innanzi descritto si tratta di un'area boscata, non facilmente accessibile sia per le caratteristiche della destinazione d'uso che per l'assenza di strade pubbliche ad essa confinante, i luoghi sono comunque raggiungibili tramite servitù di passaggio sui terreni limitrofi così come altresì dichiarato dall'esecutato in fase di sopralluogo.

Si allegano di seguito alcuni **scatti fotografici** a documentazione dello stato dei luoghi.

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA





Gli appezzamenti di terreno del compendio immobiliare oggetto della presente stima, come già descritto in precedenza e che formano il **LOTTO N. 3**, sono rappresentati da un'area di prossimità dell'abitato lungo la strada di circonvallazione denominata XXXXXXXX, all'altezza dell'incrocio con la XXXX.

L'inventario degli immobili che compongono il **LOTTO N. 3** è riepilogato nel seguente elenco:

1) Intera proprietà dei terreni siti in Picerno (PZ) alla XXXXX all'altezza dell'incrocio XXXX, di complessivi mq. 1.395,00, censiti al Catasto Terreni al foglio 32, part. 294, 693, 694 e 695.

Come innanzi descritto si tratta di un'area verde posta in prossimità dell'abitato ed attraversata dall'arteria stradale comunale di circonvallazione. Detta strada di fatti occupa l'area individuata dalla particella 694, come altresì attestato dallo stesso comune di Picerno (vedasi allegato 15) che verrà quindi esclusa dalla stima in quanto non materialmente nella disponibilità dell'esecutato.

Si allegano di seguito alcuni **scatti fotografici** a documentazione dello stato dei luoghi.

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA



«« ... »»

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.*

Per la risposta al quesito formulato, si è provveduto ad acquisire gli

estratti catastali storici (Allegati 23 e 24), “aggiornati all’attualità” e le planimetrie corrispondenti alle U.I.U. in esame (Allegato 25), da cui risulta quanto segue:

▪ **Part. 544 del foglio 41 (C.F.):**

○ Dall’esame della visura T586359 (vedasi all. 23) si rileva che la particella risulta costituita nel 2007 – Pratica catastale PZ0231757 in atti dal 24/04/2007 COSTITUZIONE (n. 1025.1/2007) e nel tempo è stata oggetto di variazioni di classamento e d’inserimento in visura dei dati di superficie;

○ In relazione allo stato dei luoghi, si evidenzia che gli stessi corrispondono a quanto indicato nelle planimetrie catastali della rispettiva unità immobiliare.

▪ **Part. 545 del foglio 41 (C.F.):**

○ Dall’esame della visura T585491 (vedasi all. 23) si rileva che la particella risulta costituita nel 2007 – Pratica catastale PZ0231777 in atti dal 24/04/2007 COSTITUZIONE (n. 1026.1/2007) e nel tempo è stata oggetto di variazioni di classamento e d’inserimento in visura dei dati di superficie;

○ In relazione allo stato dei luoghi, si evidenzia la **NON ESATTA RISPONDENZA** degli stessi rispetto a quanto riportato nelle planimetrie catastali della rispettiva unità immobiliare, poiché il locale forno risulta più grande rispetto a quello rappresentato in Catasto.

▪ **Part. 546, sub. 5, del foglio 41 (C.F.):**

○ Dall’esame della visura T583556 (vedasi all. 23) si rileva che la particella e il relativo subalterno, risultano costituiti nel 2007 – Pratica

catastale PZ0231729 in atti dal 24/04/2007 COSTITUZIONE (n. 1024.1/2007) e nel tempo è stata oggetto di variazioni di classamento e d'inserimento in visura dei dati di superficie;

- In relazione allo stato dei luoghi, si evidenzia la **NON ESATTA RISPONDENZA** degli stessi rispetto a quanto riportato nelle planimetrie catastali della relativa unità immobiliare. In particolare, il sub 5 è censito quale garage mentre in realtà è un ambiente dell'abitazione del sub 6 e come tale necessità di essere variato ed annesso a detti ambienti.

▪ **Part. 546, sub. 6, del foglio 41 (C.F.):**

- Dall'esame della visura T582615 (vedasi all. 23) si rileva che la particella, risulta costituita nel 2007 – Pratica catastale PZ0231729 in atti dal 24/04/2007 COSTITUZIONE (n. 1024.1/2007) con il **subalterno 2**, nel tempo è stata oggetto di VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 24/04/2008 Pratica n. PZ0123288 in atti dal 24/04/2008, VARIAZIONE DELLA DESTINAZIONE del 09/10/2014 Pratica n. PZ0109049 in atti dal 09/10/2014 ABITAZIONE-DEPOSITO (n. 24803.1/2014) dove l'identificativo è stato cambiato in **subalterno 6**, nuova VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 08/10/2015 Pratica n. PZ0114334 in atti dal 08/10/2015 ed infine di Variazione del 09/11/2015 riferita all'inserimento in visura dei dati di superficie;

- In relazione allo stato dei luoghi, si evidenzia la **NON ESATTA RISPONDENZA** degli stessi rispetto a quanto riportato nelle planimetrie catastali della relativa unità immobiliare. In particolare, il

sub 6, pur essendo censito quale deposito, è di fatto utilizzato come abitazione, uso che risulta peraltro assentito nella corrispondente pratica edilizia; inoltre, esso è direttamente comunicante con il sopra descritto sub 5 attualmente adibito a locale annesso all'abitazione (camera da letto).

▪ **Part. 546, sub. 7, del foglio 41 (C.F.):**

○ Dall'esame della visura T584297 (vedasi all. 23) si rileva che il subalterno 7, risulta costituito nel 2014 a seguito di **VARIAZIONE** del 09/10/2014 Pratica n. PZ0109052 in atti dal 09/10/2014 **FUSIONE CON CAMBIO DESTINAZIONE** (n. 24804.1/2014) mediante la soppressione e la fusione dei precedenti **subalterni 3 e 4**, nel tempo è stata oggetto di variazioni di classamento e d'inserimento in visura dei dati di superficie; i subalterni 3 e 4, risultano costituiti in data 24/04/2007, Pratica n. PZ0231729 in atti dal 24/04/2007 **COSTITUZIONE** (n. 1024.1/2007);

○ In relazione allo stato dei luoghi, si evidenzia la **NON ESATTA RISPONDENZA** degli stessi a quanto indicato nelle planimetrie catastali della rispettiva unità immobiliare, in quanto al piano sottotetto non risulta rappresentato il balcone e le destinazioni d'uso dello stesso sono differenti sia dall'effettiva utilizzazione che dalla pratica edilizia riferita all'immobile di che trattasi.

In considerazione delle differenze riscontrate, ai fini della regolarizzazione delle difformità censuarie sopra elencate, i costi per l'aggiornamento catastale delle u.i.u. sopra descritte, si stimano pari ad **€ 2.000,00 omnicomprensivi**, che dovranno essere posti a carico dell'acquirente e quindi vengono detratti

dalla stima del bene.

▪ **Part. 112 del foglio 41 (C.T.):**

- Dall'esame della visura T611473 (vedasi all. 24) si rileva che la particella risulta costituita con Impianto meccanografico del 04/04/1970 e nel tempo è stata oggetto di variazioni che hanno riguardato sia la riduzione di superficie (Frazionamento del 1987 da cui è derivata la particella 180) che la qualità colturale dell'appezzamento.

▪ **Part. 180 del foglio 41 (C.T.):**

- Dall'esame della visura T612261 (vedasi all. 24) si rileva che la particella risulta costituita a seguito di frazionamento in atti dal 15/10/1987 dell'originaria particella 112 costituita con Impianto meccanografico del 04/04/1970, nel tempo è stata oggetto di variazioni che hanno riguardato la variazione della qualità colturale dell'appezzamento.

▪ **Part. 413 del foglio 41 (C.T.):**

- Dall'esame della visura T614378 (vedasi all. 24) si rileva che la particella risulta costituita a seguito di frazionamento del 20/05/1997 in atti dal 20/05/1997 (n. 2325.1/1988) della originaria particella 67, nel tempo è stata oggetto di variazioni che hanno riguardato esclusivamente la qualità colturale dell'appezzamento. La part. 67, risulta costituita da Impianto meccanografico del 04/04/1970.

▪ **Part. 549 del foglio 41 (C.T.):**

- Dall'esame della visura T615134 (vedasi all. 24) si rileva che la particella risulta costituita a seguito di frazionamento del 22/02/2007 Pratica n. PZ0050227 in atti dal 22/02/2007 (n. 50227.1/2007) delle

originarie particelle 111 e 113, che hanno altresì generato le part. 542, 543, 544, 545, 546, 547, 548, 550, 551 e 552, nel tempo è stata oggetto ulteriore variazione che ha riguardato esclusivamente la qualità colturale dell'appezzamento. Le particelle originarie (111 e 113) risultano costituite da Impianto meccanografico del 04/04/1970.

▪ **Part. 551 del foglio 41 (C.T.):**

- Dall'esame della visura T617224 (vedasi all. 24) si rileva che la particella risulta costituita a seguito di frazionamento del 22/02/2007 Pratica n. PZ0050227 in atti dal 22/02/2007 (n. 50227.1/2007) delle originarie particelle 111 e 113, che hanno altresì generato le part. 542, 543, 544, 545, 546, 547, 548, 550, 551 e 552, nel tempo è stata oggetto ulteriore variazione che ha riguardato esclusivamente la qualità colturale dell'appezzamento. Le particelle originarie (111 e 113) risultano costituite da Impianto meccanografico del 04/04/1970.

▪ **Part. 552 del foglio 41 (C.T.):**

- Dall'esame della visura T617957 (vedasi all. 24) si rileva che la particella risulta costituita a seguito di frazionamento del 22/02/2007 Pratica n. PZ0050227 in atti dal 22/02/2007 (n. 50227.1/2007) delle originarie particelle 111 e 113, che hanno altresì generato le part. 542, 543, 544, 545, 546, 547, 548, 550, 551 e 552 nel tempo è stata oggetto di ulteriori variazioni che hanno riguardato esclusivamente la qualità colturale dell'appezzamento. Le particelle originarie (111 e 113) risultano costituite da Impianto meccanografico del 04/04/1970.

▪ **Part. 125 del foglio 41 (C.T.):**

- Dall'esame della visura T605882 (vedasi all. 24) si rileva che la

particella risulta costituita con Impianto meccanografico del 04/04/1970

e nel tempo è stata oggetto di variazione che ne ha ridotto superficie,

con FRAZIONAMENTO del 09/01/2001 Pratica n. 3951 in atti dal

09/01/2001 D.V. 1501/00 (n. 1501.2/2000) la particella è stata

suddivisa nell'attuale part. 125 e nella part. 481.

▪ **Part. 411 del foglio 41 (C.T.):**

○ Dall'esame della visura T607087 (vedasi all. 24) si rileva che la

particella risulta costituita a seguito di FRAZIONAMENTO del

05/03/1997 in atti dal 06/03/1997 (n. 729.1/1997) della originaria

particella 72 che risulta costituita da Impianto meccanografico del

04/04/1970.

▪ **Part. 480 del foglio 41 (C.T.):**

○ Dall'esame della visura T604792 (vedasi all. 24) si rileva che la

particella risulta costituita a seguito di FRAZIONAMENTO del

09/01/2001 Pratica n. 3951 in atti dal 09/01/2001 D.V. 1501/00 (n.

1501.1/2000) della originaria particella 464 che a sua volta, risulta

costituita con FRAZIONAMENTO del 20/10/1998 in atti dal

20/10/1998 (n. 3225.1/1998) dell'originaria part. 71, costituita con

Impianto meccanografico del 04/04/1970.

▪ **Part. 482 del foglio 41 (C.T.):**

○ Dall'esame della visura T608933 (vedasi all. 24) si rileva che la

particella risulta costituita a seguito di FRAZIONAMENTO del

09/01/2001 Pratica n. 3951 in atti dal 09/01/2001 D.V. 1501/00 (n.

1501.3/2000) della originaria particella 412 che a sua volta, risulta

costituita con FRAZIONAMENTO del 05/03/1997 in atti dal

03/06/1997 (n. 729.1/1997) dell'originaria part. 72, costituita con
Impianto meccanografico del 04/04/1970.

▪ **Part. 294 del foglio 32 (C.T.):**

- Dall'esame della visura T590665 (vedasi all. 24) si rileva che la particella risulta costituita con Impianto meccanografico del 04/04/1970, successivamente è stata oggetto di FRAZIONAMENTO del 31/12/1988 Pratica n. 176331 in atti dal 26/09/2001 (n. 1802.1/1988) da cui sono derivate l'attuale conformazione della part. 294 e le nuove particelle 694 e 695, sono intervenute in seguito, solo variazioni culturali (n. 46093.1/2017).

▪ **Part. 693 del foglio 32 (C.T.):**

- Dall'esame della visura T589066 (vedasi all. 24) si rileva che la particella risulta costituita con FRAZIONAMENTO 25/09/1993 in atti dal 04/10/1993 (n. 1802.70/1988) dalla originaria particella 293 e da cui sono derivate l'attuale conformazione della part. 293 e le nuove particelle 692 e 693, sono intervenute in seguito, solo variazioni culturali (n. 84311.1/2022); l'originaria part. 293 risulta costituita con Impianto meccanografico del 04/04/1970.

▪ **Part. 694 del foglio 32 (C.T.):**

- Dall'esame della visura T592056 (vedasi all. 24) si rileva che la particella risulta costituita con FRAZIONAMENTO del 31/12/1988 Pratica n. 176331 in atti dal 26/09/2001 (n. 1802.1/1988) della originaria particella 294 e da cui sono derivate l'attuale conformazione della part. 294 e le nuove particelle 694 e 695, l'originaria part. 294 risulta costituita con Impianto meccanografico del 04/04/1970.

▪ **Part. 695 del foglio 32 (C.T.):**

- Dall'esame della visura T593515 (vedasi all. 24) si rileva che la particella risulta costituita con FRAZIONAMENTO del 31/12/1988 Pratica n. 176331 in atti dal 26/09/2001 (n. 1802.1/1988) della originaria particella 294 e da cui sono derivate l'attuale conformazione della part. 294 e le nuove particelle 694 e 695, l'originaria part. 294 risulta costituita con Impianto meccanografico del 04/04/1970.

Per una compiuta e dettagliata disamina delle variazioni intervenute, si rimanda alla documentazione allegata.

«**« ... »**»

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 N. 1 - 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 al compendio immobiliare oggetto di vendita, il tutto come trovasi del seguente cespite sito in Picerno (Pz) XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, composto da:

- **fabbricato per civile abitazione su più livelli** non soggetto a regime condominiale, composto da piano terra, primo e sottotetto, tutti destinati ad abitazione; è riportato nel Catasto Fabbricati del Comune di Picerno (Pz) al **foglio 41, part. 546 sub. 5, part. 546 sub. 6, part. 546 sub. 7;**

- il descritto stato dei luoghi **non corrisponde esattamente** alla consistenza

catastale, la costruzione del fabbricato è avvenuta in virtù di pratica edilizia

- ai sensi della legge numero 219/1981 - numero 580 del 16 dicembre 1985

protocollo generale 793 del 26 febbraio 1987, rubrica speciale 793 del 25

maggio 1987 (part. 546 sub 5, 6 e 7), necessitano di procedimenti abilitativi

integrativi connessi al cambio di destinazione d'uso di un locale a piano

terra e alle variazioni prospettiche intervenute al piano sottotetto;

- **deposito con annesso forno** costituito da un fabbricato ad un solo piano

fuori terra; è riportato nel Catasto Fabbricati del Comune di Picerno (Pz) al

foglio 41, part. 545;

- **deposito** (già fienile), anch'esso costituito da un fabbricato ad un solo

piano fuori terra; è riportato nel Catasto Fabbricati del Comune di Picerno

(Pz) al **foglio 41, part. 544;**

- il descritto stato dei luoghi **non corrisponde esattamente** alla consistenza

catastale, la costruzione dei fabbricati è avvenuta in virtù della concessione

per eseguire attività edilizia n.16 del 13/05/1996 pratica edilizia n.165/1996

prot. n. 4369/1996 e concessione per eseguire attività edilizia n. 37 del

10/08/2001 pratica edilizia n. 411/2001 prot. n. 9106/200, necessitano di

procedimenti abilitativi integrativi connessi alla diversa conformazione del

locale ad uso forno;

- tutti gli immobili risultano privi di certificato di agibilità e di attestazione

di prestazione energetica (APE) in corso di validità;

- completano il compendio immobiliare due **appezzamenti di terreno ad**

uso agricolo, strettamente connessi ai fabbricati in precedenza descritti per

complessivi mq. 39.675,00; riportati nel Catasto Terreni di detto comune al

foglio 41 part. 112, part. 180, part. 413, part. 549, part. 551 e part. 552;

- il lotto confina con strada comunale, proprietà XXXXXXXXXXXXX, proprietà XXXXX, proprietà XXX, R.A. XXXXXXXX, salvo altri;
- sulle part. 413, 549 e 552, grava il vincolo della servitù di passaggio in favore della particella 547 di fatto già esistente, sulle part. 549 e 552 grava, inoltre, la servitù di passaggio e di presa d'acqua in favore della part. 542 del foglio 41;
- tutti i terreni ricadono in Zona Agricola ed essendo limitrofi al XXX XXXX XXXXXXXXXXXX sugli stessa grava il vincolo della fascia di rispetto di ml. 60,00 dallo stesso ai sensi del D.M. 02.04.1968 n. 1444.

PREZZO BASE euro 407'000,00

LOTTO N. 2 - piena ed intera proprietà con ogni accessorio, accessione pertinenza e servitù se esistenti, il tutto come trovasi e come pervenuto, dell'appezzamento di terreno sito in agro del comune di Picerno alla XXXX; XXXXXX confina con proprietà XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX X XXXXXXXX, XX, salvo altri; è riportato nel Catasto Terreni del Comune di Picerno (PZ) al **foglio 41, part. 125, 411, 480 e 482** di are 84.23; l'area di che trattasi è posta in adiacenza XXXXXX XXXXXin Agro di Picerno, è interamente boscata, non facilmente accessibile sia per le caratteristiche della destinazione d'uso che per l'assenza di strade pubbliche ad essa confinante, i luoghi sono comunque raggiungibili tramite servitù di passaggio sui terreni limitrofi. I terreni ricadono in Zona Agricola, le particelle 125, 411 e 482, risultane gravate dal vincolo paesaggistico di cui al D.Lgs. 42/2004 - art. 159 ex legge 431/85 Galasso.

PREZZO BASE euro 6'700,00

LOTTO N. 3 - piena ed intera proprietà con ogni accessorio, accessione

pertinenza e servitù se esistenti, il tutto come trovasi e come pervenuto,

dell'appezzamento di terreno sito in prossimità dell'abitato del comune di

Picerno lungo la strada di circonvallazione denominata xxxxxxxx,

all'altezza dell'incrocio con la SP61; confina con proprietà xxxxxx,

xx

e xxxx, salvo altri; è riportato nel Catasto Terreni del Comune di Picerno

(PZ) al foglio 32, part. 294, 693 e 695 di are 12.55; si tratta di un'area verde

posta in prossimità dell'abitato ed attraversata dall'arteria stradale comunale

di circonvallazione; ricade in parte in Zona verde di tutela ambientale ed in

parte in area TF "Aree Private ed edifici in tessuto urbanistico-edilizio

pianificati in corso di formazione sulla base di piano attuativo vigente o

nuovi interventi da realizzare in base a variante al piano attuativo vigente".

PREZZO BASE euro 8'800,00

«« ... »»

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:

1) Intera proprietà del magazzino sito in Picerno (PZ), xxxxxxxxxxxxxx,

piano T, censito al **Catasto Fabbricati al foglio 41, part. 546 sub 6** (*già sub*

2), cat. C/2, classe 1, mq. 121, rendita € 181,23;

2) Intera proprietà del magazzino sito in **Picerno (PZ)**, xxxxxxxxxxxxxx **n.**

xx, piano T, censito al **Catasto Fabbricati al foglio 41, part. 544**, cat. C/2,

classe 1, mq. 110, rendita € 164,75;

3) Intera proprietà del magazzino sito in Picerno (PZ), XXXXXXXXXXXXX

X, piano T, censito al Catasto Fabbricati al foglio 41, part. 545, cat. C/2,

classe 2, mq. 52, rendita € 88,62;

4) Intera proprietà dell'autorimessa sita in Picerno (PZ), XXXXXXXXXX n.

XX, piano T, censita al Catasto Fabbricati al foglio 41, part. 546 sub 5, cat.

C/6, classe 2, mq. 22, rendita € 32,95;

5) Intera proprietà dell'abitazione sita in Picerno (PZ), XXXXXXXXXXXXX

X, piani T-1-2, censita al Catasto Fabbricati al foglio 41, part. 546 sub 7

(già sub 3 e 4), cat. A/2, classe 2, vani 13,5, rendita € 1.010,96;

6) Intera proprietà dei terreni siti in Picerno (PZ), XXXXX, all'altezza

dell'incrocio con la XXXXX, per una superficie complessiva di mq. 1.395,

censiti al Catasto Terreni al foglio 32, part. 294, 693, 694 e 695;

7) Intera proprietà dei terreni siti in Picerno (PZ), XXXXXXXXXXXXX

XXXX, per una superficie complessiva di mq. 39.675, censiti al Catasto

Terreni al foglio 41, part. 112, 180, 413, 549, 551 e 552;

8) Intera proprietà dei terreni siti in Picerno (PZ), XXXXXXXXXXXXX

XXXX, per una superficie complessiva di mq. 8.423, censiti al Catasto

Terreni al foglio 41, part. 125, 411, 480 e 482.

Gli immobili sopra descritti sono pervenuti all'esecutato **per atto di**

donazione del 13/11/2008, Repertorio n. 843/646, a rogito del XXXXXX,

XXXXXXXXXX trascritto il 04/12/2008 ai nn. 21792/21793/21794/148 e

25/14826/14827, da parte dei coniugi XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

XXXXXXXXXXXX, i quali, ciascuno nei limiti dei propri diritti e

congiuntamente per l'intero, hanno donato al figlio la nuda proprietà degli

immobili sopra elencati (nn. 1–8), riservandosi per sé il **diritto di usufrutto**.

Per maggiori dettagli si rimanda all'atto notarile allegato (**Allegato 26**).

Con successivo atto del **25/03/2014, Repertorio n. 5455/2895**, anch'esso a rogito del **XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX**, trascritto il **28/03/2014** ai nn. **4079/3366**, i suddetti coniugi **XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX**, **XXXXXX** nei limiti dei propri diritti e congiuntamente per l'intero, **hanno donato all'esecutato anche il diritto di usufrutto vitalizio** che in precedenza avevano riservato per sé. Si rinvia per i dettagli all'atto notarile allegato (**Allegato 27**).

Relativamente alla provenienza dei beni in capo ai **XXXXXX XXXXXXXXX**, si evidenzia quanto segue:

- **Particelle 546 sub 2 (oggi sub 6), 546 sub 3, 546 sub 4 (oggi sub 7), 546 sub 5, 544 e 545** del foglio 41: pervenute alla sig.ra **XXXXX XXX** **XXXXXXXXXXXX**, in virtù di **atto di divisione** a rogito del **XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX** del **XXXXXXXXXXXX**, trascritto a **Potenza l'11/01/1989** ai nn. **495/425**;
- **Particella 693 del foglio 32**: pervenuta alla medesima in forza del medesimo atto di divisione;
- **Particelle 694 (ex 294), 695 (ex 294), 294 del foglio 32 e particella 411 del foglio 41**: pervenute alla sig.ra **CROCE ANGIOLINA** in virtù di **titoli legittimi ultratrentennali**, come altresì specificato nell'atto notarile del 13/11/2008 (vedi Allegato 25);
- **Particelle 112 e 180 del foglio 41**: pervenute alla sig.ra **XXXX XXXXX** per **permuta di beni personali con scrittura privata**

autenticata dal NOTAIO **XXXXXXXXXXXXXXXXXX** di Potenza il **XXXXXXXXXX**, **trascritta a Potenza l'11/12/1998** ai nn. **XXX**, da potere di **XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX**, i quali avevano acquistato la titolarità dei beni con atto del **XXXXXXXXXX**, rogito Notaio **XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX**;

- **Particella 125 del foglio 41:** pervenuta alla sig.ra **XXXXXXXXXXXX** per **XXXXXXXXXXXX** di **XXXXXXXXXXXXXXXXXX**, apertasi il **12/11/1971**, denunciata all'Ufficio del Registro di Potenza il **22/02/1974**, n. **152**, vol. **138**;

- **Particelle 413, 480 e 482 del foglio 41:** pervenute alla sig.ra **XXXXXX** **XXXXXXXXXX** in virtù del già citato **atto di divisione** a rogito del NOTAIO **XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX**, trascritto a Potenza l'**11/01/1989** ai nn. **495/425**.

Dalla lettura dell'atto notarile del **13/11/2008** (vedi Allegato 25) si evince altresì che i donanti **XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX** **XXXXXXXX**, coniugati in regime di comunione legale dei beni, **hanno dichiarato che le opere di realizzazione dei fabbricati oggetto di donazione sono state eseguite a cura e spese del sig. XXXXXXXX** **XXXXXX**. La provenienza dei fabbricati oggetto di esecuzione è pertanto **riconducibile a costruzione in proprio su terreni di proprietà**.

Si attesta, infine, che per i beni pignorati risultano regolarmente trascritti tutti i passaggi di proprietà anteriori alla data che precede di venti anni la trascrizione del pignoramento. Negli atti di procedura presentati dal creditore procedente, in allegato all'istanza di vendita, risulta inoltre la **certificazione ipocatastale notarile**, nella quale è attestata la **provenienza dei beni**

appartenenti all'esecutato nel ventennio anteriore alla trascrizione del pignoramento.

«« ... »»

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:*

La verifica in oggetto è stata eseguita sugli immobili ricompresi nel lotto n. 1, XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, nel Comune di Picerno (PZ), censiti al Catasto Fabbricati del medesimo Comune al **foglio 41, particella 546, sub 5, 6 e 7**, nonché alle **particelle 544 e 545**.

A tal fine, il sottoscritto ha richiesto all'Ufficio Tecnico del Comune di Picerno il rilascio della documentazione edilizia relativa alla realizzazione dei suddetti immobili, acquisendo quanto disponibile negli archivi comunali.

Dalla verifica della documentazione fornita, risulta che:

- il fabbricato di cui al foglio 41 particella 546 (sub 5, 6 e 7) è stato realizzato in virtù della pratica edilizia rilasciata ai sensi della legge numero 219/1981 - numero 580 del 16 dicembre 1985 protocollo generale 793 del 26 febbraio 1987, rubrica speciale 793 del 25 maggio 1987 e risulta dotato di certificato di collaudo statico;

- i fabbricati di cui al foglio 41 particelle 544 e 545, risultano edificati in virtù della concessione per eseguire attività edilizia numero 16 del 13 maggio 1996 pratica edile 165/1996 protocollo numero 4369 del 13 maggio 1996 e della successiva concessione per eseguire attività edilizia numero 37 del 10

agosto 2001 pratica edile 411/2001 protocollo numero 9106 del 10 agosto 2001.

L'analisi della documentazione tecnica allegata alle suddette pratiche edilizie ha evidenziato alcune difformità rispetto ai progetti assentiti, in particolare:

- Il locale forno (part. 545), risulta **di dimensioni maggiori** rispetto a quanto assentito, a causa della **mancata realizzazione di una rientranza** nell'angolo sud-est del fabbricato, che **oggi risulta allineato** con le restanti pareti;
- Il **garage al piano terra del fabbricato principale** (part. 546) **risulta annesso all'abitazione** ed è **attualmente adibito a camera da letto**;
- Il **balcone del piano sottotetto** del medesimo **fabbricato** (part. 546) era originariamente assentito **quale copertura del balcone del piano sottostante**, ma risulta oggi **utilizzabile come balcone autonomo**.

Per quanto sopra, il futuro acquirente dovrà presentare apposita **istanza di Permesso di Costruire in Sanatoria** ai sensi dell'**art. 36 del D.P.R. 380/2001**, al fine di **regolarizzare le difformità edilizie** sopra evidenziate.

Il **costo stimato complessivo** della regolarizzazione, comprensivo di spese tecniche e oneri concessori, è valutato in **€ 7.000,00** (euro settemila/00), da intendersi **omnicomprensivo**.

Tale importo è stato detratto dal valore complessivo stimato del lotto n. 1 da porre in vendita.

«**« ... »**»

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 è stato accertato (cfr. verbale di sopralluogo) che gli immobili oggetto di ricognizione risultano detenuti dall'esecutato e, in particolare, che il fabbricato ad uso abitativo (part. 546) è da questi occupato insieme al proprio nucleo familiare ed unitamente al proprio padre sig. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, nato a Picerno (PZ) il XXXXXXXX ed ivi residente.

«**« ... »**»

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 11/10/2025, gli immobili oggetto di perizia, risultano gravati delle seguenti formalità pregiudizievoli (vedi allegato 6):

- ✓ **IPOTECA GIUDIZIALE**, di € 2.000,00, iscritta il 23.05.2014 ai nn. 439/7000, nascente da decreto ingiuntivo emesso dal Giudice di Pace di Roma in data 11.05.2012, Rep. n° 20651, a favore di **E.CO.M.A.P. Ente Cooperativo di Mutua Assistenza e Previdenza fra gli Addetti alla vendita di generi di Monopolio Società cooperativa per azioni** contro il XX, a garanzia della sorte di € 1.000,01;

- ✓ **IPOTECA GIUDIZIALE**, di € 5.000,00, iscritta il 14.07.2016 ai nn. 1072/12240, nascente da decreto ingiuntivo emesso dal Giudice di Pace di

Roma in data 01.09.2015, Rep. n° 11310, a favore di **E.CO.M.A.P. Ente**

Cooperativo di Mutua Assistenza e Previdenza fra gli Addetti alla

vendita di generi di Monopolio Società cooperativa per azioni contro il

signor **XXX**, a

garanzia della sorte di € 2.518,00

✓ **ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE**, trascritto il 02.08.2018 ai nn.

9991/12387, nascente da verbale di pignoramento immobili del

26.06.2018, Tribunale di Potenza, rep. n° 1396, a favore di **E.CO.M.A.P.**

Ente Cooperativo di Mutua Assistenza e Previdenza fra gli Addetti

alla vendita di generi di Monopolio Società cooperativa per azioni,

signor **XXX**

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX avente per oggetto gli immobili oggetto della

presente perizia di stima.

✓ **IPOTECA VOLONTARIA**, iscritta il 06.05.2009 ai nn. 913/8095,

nascente da concessione a garanzia di mutuo fondiario del 05.05.2009 a

rogito del Notaio Clara Vittoria di Picerno, rep. n° 1132/873, a favore

della **BANCA POPOLARE DI BARI, SOCIETA' COOPERATIVA**

PER AZIONI con sede in Bari - codice fiscale 00254030729, contro il

XXX

XXX

XXX, per un montante

ipotecario di € 100.000,00 gravanti sulle proprietà censite in Catasto

Fabbricati al Foglio 41 part. 544, 545 e 546, sub. 2 (oggi sub. 6), sub. 3 e

sub. 4 (oggi sub. 7).

Nella procedura di che trattasi si rileva altresì l'intervento, della BANCA

POPOLARE DI BARI SOC. COOP. PER AZIONI (C.F. e P.IVA: 00254030729),
dell'AGENZIA DELLE ENTRATE RISCOSSIONE (C.F. 13756881002) e del
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX), quali creditori
dell'esecutato.

Sugli immobili della presente procedura esecutiva, alla data odierna, non
risulta la presenza di ulteriori vincolo ed oneri oltre alle formalità già citate,
gli oneri per la cancellazione del pignoramento sulla procedura immobiliare
in questione resta 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.

Si rileva invece che la particella 694 del foglio 32 è di fatto occupata
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX), come altresì attestato dallo
stesso comune di Picerno (Pz) con la dichiarazione del 19/06/2025 (vedasi
allegato 15) e nel Certificato di destinazione urbanistica (vedasi allegato 18),
detta particella è stata quindi stralciata dalla presente perizia estimativa.

«« ... »»

**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 emerge dalle varie certificazioni, gli immobili oggetto di espropriazione non risultano gravati da titoli, vincoli o diritti a favore di terzi, fatta eccezione per l'obbligo di rispettare gli standard urbanistici previsti dalle Norme Tecniche di Attuazione del Regolamento Urbanistico adottato dal Comune di Picerno (PZ).

Sulle part. 549 e 552 del foglio 41, grava il vincolo della servitù di passaggio e presa d'acqua **in favore della part. 542 del foglio 41.**

Sulle particelle 413, 552 e 549 del foglio 41, ricomprese nel lotto n. 1, **graverà inoltre** - a conclusione della procedura di vendita del medesimo lotto - l'onere della servitù di passaggio in favore della **particella 547**, anch'essa del foglio 41. Si tratta infatti di un lotto che in conseguenza della vendita risulterà intercluso, privo di qualunque accesso viabile e situato all'interno della particella 549, raggiungibile esclusivamente attraversando le particelle 413, 552 e 549 con la stradina di fatto già presente.

«« ... »»

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 sui cespiti oggetto di pignoramento immobiliare non risultano né spese di gestione fisse annue né spese di manutenzione ordinaria e straordinaria derivanti da oneri condominiali. Non si rilevano altresì spese riferite a procedimenti giudiziari diversi da quello di cui al presente procedimento.

«« ... »»

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).*

Il criterio adottato è quello del valore di mercato, ovvero «*l'importo stimato al quale un bene immobiliare può essere venduto alla data della valutazione tra un venditore volontario e un acquirente indipendente, in una libera contrattazione, dopo un'adeguata promozione sul mercato*» (definizione IVS – International Valuation Standards).

Tale criterio si articola come segue:

- **Per il fabbricato:** si è proceduto con il **raffronto di mercato diretto**, mediante analisi di compravendite recenti o annunci comparabili nella zona di riferimento (Picerno o zone limitrofe), adeguando i valori unitari (€ al mq) in base a:
 - localizzazione e superficie;
 - destinazione d'uso e stato manutentivo;
 - caratteristiche intrinseche ed estrinseche;
 - grado di finitura ed impiantistica.
- **Per i terreni:** Il valore è stato determinato in base ai valori agricoli medi (VAM) pubblicati dalla Commissione provinciale espropri (secondo ultimo aggiornamento disponibile) ed opportunamente aggiornati ed integrati sulla base delle indagini di mercato eseguite.
- Eventuali **valori residuali, valori complementari o valori di trasformazione** sono esclusi, non sussistendo allo stato situazioni di

potenzialità edificatorie (piani di urbanizzazione e/o lottizzazioni) o trasformazioni in corso.

A questo riguardo, *per i fabbricati*, 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 dei singoli immobili, 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.

L'analisi dei valori di mercato in zona quindi, riferiti al metro quadro di superficie commerciale calcolata secondo quanto disposto dalla norma UNI 15733, ha costituito la base per la determinazione del valore venale dei fabbricati oggetto di stima. **(Allegati 28, 29, 30, 31 e 32)**

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 33)**

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 34)**

Considerate le caratteristiche dell'immobile oggetto di stima e la conoscenza diretta del mercato immobiliare della zona extraurbana del Comune di Potenza (PZ), con particolare riferimento alla località oggetto di accertamento - che registra una discreta domanda di acquisto, in grado di mantenere stabili e apprezzabili i valori di vendita - si è tenuto conto, nella valutazione che segue, anche dell'attuale andamento del mercato immobiliare. **(Allegato 35)**

Alla stima del fabbricato sono stati aggiunti, come già precedentemente indicato, i valori dei due appezzamenti di terreno costituenti il lotto da porre in vendita. La valutazione di detti terreni è stata effettuata mediante una stima sintetica di tipo comparativo, finalizzata alla determinazione di un valore unitario al metro quadrato.

Tale metodologia si fonda sull'individuazione del più probabile valore venale del bene, attraverso un'attenta analisi del mercato locale, supportata dal rilevamento di prezzi storici e recenti anche relativi a compravendite avvenute in aree limitrofe. Ciò consente di costruire una scala di valori di riferimento, utile a collocare per comparazione l'immobile oggetto di

valutazione nel corretto gradino di merito.

Al valore così determinato sono state apportate, ove necessario, opportune aggiunte o detrazioni tramite l'applicazione di coefficienti di merito, atti ad adeguare le differenze tra l'immobile da stimare e quelli campione utilizzati.

A tal fine, la presente stima ha tenuto conto sia delle caratteristiche soggettive della zona che di quelle specifiche dei terreni, in particolare:

a) Caratteristiche estrinseche riferite al mercato di compravendita della zona, al comprensorio (urbanistiche, edilizie ed economico-sociali), ubicazionali e dei servizi esistenti;

b) Caratteristiche intrinseche riferite all'orientamento, panoramicità del luogo, configurazione piano altimetrica, geologia, volume edificabile, consistenza complessiva, salubrità del luogo.

Il valore unitario del terreno è stato quindi determinato a partire dai Valori Agricoli Medi (VAM) (**Allegato 36**) pubblicati dalla Commissione Provinciale Espropri (secondo l'ultimo aggiornamento disponibile), opportunamente aggiornati e integrati sulla base delle indagini di mercato condotte.

Per le aree inserite nel contesto urbano si è invece fatto riferimento ai valori di mercato di aree simili, ubicate nelle immediate vicinanze, opportunamente mediati ed adattati allo stato di fatto (vedasi allegato 35).

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

➤ **LOTTO N. 1**

- **[A]** Fabbricato su più livelli ad uso abitazione censita in **C.F.** del Comune di **Picerno (PZ)**, al **Foglio 41 particella 546 sub 5, 6 e 7, piano T, 1 e 2;**

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

La stima viene determinata dal valore di mercato riportato nella banca dati

OMI che viene ponderato in € 400,00 al mq. (vedasi allegato 33)

da cui:

$$V_m = \text{mq. } 514,02 \times (\text{€/mq. } 400,00 + 28,90\%) = \text{€ } 265.028,71$$

- **[B]** Deposito con annesso forno censito in C.F. del Comune di **Picerno (PZ)**, al **Foglio 41 particella 545, piano T**;

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

La stima viene determinata dal valore di mercato riportato nella banca dati

OMI che viene ponderato in € 300,00 al mq. (vedasi allegato 33)

da cui:

$$V_m = \text{mq. } 58,84 \times (\text{€/mq. } 300,00 + 10,00\%) = \text{€ } 19.417,20$$

- **[C]** Deposito (già fienile) censito in C.F. del Comune di **Picerno (PZ)**, al **Foglio 41 particella 544, piano T**;

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

La stima viene determinata dal valore di mercato riportato nella banca dati

OMI che viene ponderato in € 300,00 al mq. (vedasi allegato 33)

da cui:

$$V_m = \text{mq. } 122,09 \times (\text{€/mq. } 300,00 + 10,00\%) = \text{€ } 40.289,70$$

- **[D]** Appezamento di terreno siti XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX nel Comune di Picerno (Pz), ubicato nell'intorno della casa di abitazione e dei depositi descritti nei precedenti punti, censito in C.T. di detto comune al **foglio 41, particelle 413 e 112**, avente una superficie commerciale complessiva di mq. 15.536,00.

La stima viene determinata dal Valori Agricoli Medi (VAM) che sulla

base della coltura in essere è determinato in € 2,22 al mq. (vedi allegato 36),

lo stesso è stato opportunamente adeguato mediante l'applicazione di un

coefficiente di incremento del 20%, calcolato sulla base delle ricerche di

mercato effettuate sulla zona e la media dei corrispondenti valori unitari di

vendita, da cui:

$$VM = \text{Sup. Commerciale} \times \text{V.A.M.} \times \text{coefficiente di merito/incremento}$$

$$VM = \text{mq. } 15.536,00 \times (\text{€/mq. } 2,22 + 50\%) = \text{€ } 51.734,38$$

- **[E]** Appezzamento di terreno siti XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX nel Comune di Picerno (Pz), ubicato nell'intorno della casa di abitazione e dei depositi descritti nei precedenti punti, censito in C.T. di detto comune al **foglio 41, particelle 180 e 552**, avente una superficie commerciale complessiva di mq. 7.874,00.

La stima viene determinata dal Valori Agricoli Medi (VAM) che sulla base della coltura in essere è determinato in € 1,21 al mq. (vedi allegato 36),

lo stesso è stato opportunamente adeguato mediante l'applicazione di un

coefficiente di incremento del 50%, calcolato sulla base delle ricerche di

mercato effettuate sulla zona e la media dei corrispondenti valori unitari di

vendita, da cui:

$$VM = \text{Sup. Commerciale} \times \text{V.A.M.} \times \text{coefficiente di merito/incremento}$$

$$VM = \text{mq. } 7.874,00 \times (\text{€/mq. } 1,21 + 50\%) = \text{€ } 14.291,31$$

- **[F]** Appezzamento di terreno XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX nel Comune di Picerno (Pz), non confinante con l'altro appezzamento ubicato nei pressi della casa di abitazione ma ad esso contiguo, censito in C.T. di detto comune al **foglio 41, particelle 549 e 551**, avente una superficie commerciale complessiva di mq. 16.265,00.

La stima viene determinata dai Valori Agricoli Medi (VAM) che sulla base della coltura in essere è determinato in € 1,04 al mq. (vedi allegato 36), lo stesso è stato opportunamente adeguato mediante l'applicazione di un coefficiente di incremento del 30%, calcolato sulla base delle ricerche di mercato effettuate sulla zona e la media dei corrispondenti valori unitari di vendita, da cui:

$$VM = \text{Sup. Commerciale} \times V.A.M. \times \text{coefficiente di merito/incremento}$$

$$VM = \text{mq. } 16.265,00 \times (\text{€/mq. } 1,04 + 50\%) = \text{€ } 25.373,40$$

Il valore complessivo del compendio immobiliare può quindi essere determinato come segue:

[A] Valore dell'abitazione (Part. 546 - sub 5, 6, 7)	€ 265.028,71
[B] Valore del deposito (Part. 545)	€ 19.417,20
[C] Valore del deposito (Part. 544)	€ 40.289,70
[D] Valore dell'appezzamento (Part. 112 e 413)	€ 51.734,88
[E] Valore dell'appezzamento (Part. 180 e 552)	€ 14.291,31
[F] Valore dell'appezzamento (Part. 549, 551)	<u>€ 25.373,40</u>

SOMMA IL VALORE DELL'IMMOBILE IN € 416.135,20

Valore di stima del lotto costituito dalle **part. 546 sub. 5-6-7, 545, 544 del Fig. 41 del C.F. e dalle part. 112, 180, 413, 549, 551 e 552 del Fig. 41 del C.T.** è pari ad **€ 416.000,00**

Alla stima complessiva viene decurtata la somma di **euro 9.000,00**, corrispondente all'importo quantificato [(€ 2.000,00 *agg. Catastale*) + (€ 7.000,00 *sanatorie edilizie*)] per l'eliminazione della difformità catastali ed urbanistiche riscontrate così come descritte nei precedenti paragrafi.

Lo scrivente ritiene quindi di poter attribuire alle unità immobiliari oggetto

di stima e costituenti il **LOTTO N. 1**, il seguente prezzo base di vendita per pari a:

€. 407.000,00 – (diconsi euro quattrocentosettemila/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.

➤ **LOTTO N. 2**

▪ Appezamento sito alla XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX nel Comune di Picerno (Pz), censito in C.T. di detto comune al **foglio 41, particelle 125, 411, 480 e 482** della superficie commerciale complessiva di mq. 8.423,00.

La stima viene determinata dal Valori Agricoli Medi (VAM) che sulla base della coltura in essere è determinato in € **0,53** al mq. (vedi allegato 36), lo stesso è stato opportunamente adeguato mediante l'applicazione di un coefficiente di incremento del 50%, calcolato sulla base delle ricerche di mercato effettuate sulla zona e la media dei corrispondenti valori unitari di vendita, da cui:

$VM = \text{Sup. Commerciale} \times V.A.M. \times \text{coefficiente di merito/incremento}$

$VM = \text{mq. } 8.423,00 \times (\text{€/mq. } 0,53 + 50\%) = \text{€ } 6.696,29$

Valore di stima del lotto costituito dalle **part. 125, 411, 480, e 482 del Fg. 41 del C.T.** è pari ad € **6.700,00**

Lo scrivente ritiene quindi di poter attribuire all'appezzamento di terreno oggetto di stima - **LOTTO N. 2**, il seguente prezzo base di vendita per pari a:

€. 6.700,00 – (diconsi euro seimilasettecento/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.

➤ **LOTTO N. 3**

▪ Appezamento sito sulla strada di XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX nel Comune di Picerno (Pz), censito in C.T. di detto comune al **foglio 32, particelle 294, 693 e 695** della superficie commerciale complessiva di mq. 1.255,00.

La stima viene determinata dal valore di mercato di aree similari poste nelle immediate vicinanze di quella oggetto di stima che è stato determinato in **€ 7,00** al mq. (vedi allegato 35), lo stesso è stato opportunamente calcolato sulla base delle ricerche di mercato effettuate sulla zona e la media dei corrispondenti valori unitari di vendita, da cui:

$$VM = \text{Sup. Commerciale} \times \text{Valore al mq.}$$

$$VM = \text{mq. } 1.255,00 \times \text{€/mq. } 7,00 = \text{€ } 8.785,00$$

Valore di stima del lotto costituito dalle **part. 294, 693, e 695 del Fg. 32 del C.T. è pari ad € 8.800,00**

Lo scrivente ritiene quindi di poter attribuire all'appezzamento di terreno oggetto di stima - **LOTTO N. 3**, il seguente prezzo base di vendita per pari a:

€. 8.800,00 – (diconsi euro gottomilaottocento/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).

I beni pignorati per l'intero, alla data del pignoramento immobiliare depositato presso la Cancelleria del Tribunale di Potenza in data **02/03/2022**, erano di proprietà del debitore esecutato, si è proceduto pertanto alla **stima del valore per l'intero degli appezzamenti di terreno, della casa di abitazione oltre che delle relative pertinenze annesse costituente i tre lotto**, non essendo per gli stessi attuabile delle ulteriori separazioni se non a danno del valore complessivo di commerciabilità.

«« ... »»

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 servizi demografici e anagrafe del Comune di Picerno (PZ) in data 11/03/2025 (**Allegato 37**), si è rilevato la seguente situazione riferita al debitore esecutato:

- il sig. **XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX** è residente in Picerno dalla nascita e che alla data del pignoramento

immobiliare era XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX), dove tutt'ora risiede col proprio nucleo familiare.

- dall'estratto di matrimonio e dalla situazione storica di famiglia, risulta che il debitore esecutato ha contratto matrimonio XXXXXXXXX, con XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX; fa parte del nucleo familiare, oltre ai coniugi, il figlio della coppia.

Nel suddetto estratto di matrimonio si rilevano annotazioni circa la scelta degli sposi del regime della separazione nei loro rapporti patrimoniali (art. 162, secondo comma del c.c.)

In considerazione di quanto indicato in risposta al precedente quesito circa l'utilizzo degli immobili, considerato che il piano terra dell'edificio destinato ad abitazione è occupato dal padre dell'esecutato, si è altresì provveduto ad acquisire le certificazioni di residenza e dello stato di famiglia (**Allegato 38**), del Sig. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX.

«« ... »»

La presente relazione unitamente ai suoi allegati, corredata dalla documentazione fotografica (**Allegato 39**), 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) Richiesta di proroga del 01/03/2025;
- 4) Richiesta differimento termini deposito perizia del 04/11/2025;
- 5) Nota di trascrizione R.G. 12387 - R.P. 9991 - Pres. N. 8 del 02/08/2018;
- 6) Ispezioni Ipotecarie;

- | | | |
|--|---|--|
| | | |
| | 7) Verbale di sopralluogo del 27/01/2025; | |
| | 8) Verbale di sopralluogo del 04/02/2025; | |
| | 9) Verbale di sopralluogo del 29/10/2025; | |
| | 10) Visure Catastali compendio pignorato; | |
| | 11) Estratti dei fogli di mappa n. 32 e n. 41 del comune di Picerno; | |
| | 12) Richiesta di accesso agli atti, Comune di Picerno; | |
| | 13) Sollecito riscontro richiesta di accesso agli atti, Comune di Picerno; | |
| | 14) Copia del fascicolo edilizio dell'immobile censito in catasto del Comune di Picerno (Pz) al foglio 41, particella 546 sub 5, 6 e 7 e relativi allegati; | |
| | 15) Dichiarazione rilasciata dal Comune di Picerno con cui si attesta che la particella 694 del foglio 32 risulta essere strada pubblica; | |
| | 16) Nuova richiesta di accesso agli atti per le pratiche edilizie non fornite nel precedente riscontro; | |
| | 17) Richiesta di rilascio di certificato di destinazione urbanistica; | |
| | 18) Certificato di Destinazione Urbanistica del compendio dei terreni oggetto di pignoramento; | |
| | 19) Copia del fascicolo edilizio degli immobili censiti in catasto del Comune di Picerno (Pz) al foglio 41, particella 544 e 545 e relativi allegati | |
| | 20) Planimetria ortofoto dei luoghi e stralcio catastale – LOTTO N. 1; | |
| | 21) Planimetria ortofoto dei luoghi e stralcio catastale – LOTTO N. 2; | |
| | 22) Planimetria ortofoto dei luoghi e stralcio catastale – LOTTO N. 3; | |
| | 23) Visure catastali storiche dei fabbricati; | |
| | 24) Visure catastali storiche dei terreni; | |
| | 25) Planimetrie delle U.I.U. - Foglio 41, part. 544, 545 e 546; | |
| | 26) Atto di Donazione della nuda proprietà Rep. 843/646 del 13/11/2008; | |

27) Atto di Donazione del diritto di usufrutto Rep. 5455/2895 del 25/03/2014;

28) Tabella di Sintesi - Computo delle Superfici;

29) Pianta Stato di fatto foglio 41 part. 546 sub 5 e 6 - PIANO TERRA;

30) Pianta Stato di fatto foglio 41 part. 546 sub 7 - PIANO PRIMO

31) Pianta Stato di fatto foglio 41 part. 546 sub 7 - PIANO SOTTOTETTO;

32) Pianta Stato di fatto foglio 41 part. 544 e 545 - DEPOSITI;

33) Quotazione immobiliari OMI;

34) Tabella di calcolo del coefficiente di merito;

35) Informazione sulla quotazione di vendita;

36) Tabella Valori Agricoli Medi (VAM);

37) Certificati anagrafici XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX;

38) Certificati anagrafici XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX;

39) Documentazione fotografica.

Lo scrivente Consulente Tecnico d'Ufficio ritiene, con la presente relazione che si compone di n. **62 pagine** dattiloscritte e n. **39** allegati, di aver completato l'incarico ricevuto e resta a disposizione del Sig. Giudice per ogni ed eventuale ulteriore chiarimento.

Potenza, lì 15 novembre 2025

IL C.T.U.

Geom. Antonino Lorusso

