

OGGETTO: Tribunale di Potenza - Ufficio Esecuzione Immobiliare n. 55/2003 RGE promossa da FINO 1 SECURITISATION SRL in qualità di mandataria della doValue SPA contro XXXXXXXXXXXX e XXXXXXXXXXXX.

* * *

Con provvedimento del 12/03/2024, la sottoscritta geom. MURO Liliana, iscritta all'Albo dei Consulenti Tecnici presso Tribunale di Potenza al n.20, è stata nominata esperto stimatore con disposizione del 04/06/2025 al fine di svolgere una relazione in merito ai quesiti formulati con verbale di accettazione incarico e giuramento del 05/06/2025.

Con atto notificato il 29/10/2003, da cui è scaturita la procedura esecutiva **N. 55/2003**, trascritta il **13/11/2003** RG 23340 **RP 14225** rinnovata in data 30/10/2023 RG 17435 RP14518 promossa da CAPITALIA S.P.A. con sede a Roma (RM) (c.f. 00644990582) ora FINO 1 SECURITISATION S.R.L. con sede a Milano (MI) (c.f. 09966380967) subentrante alla CAPITALIA S.P.A. per fusione con UNICREDITO ITALIANO e cessione del credito venivano pignorati i seguenti beni immobili di proprietà

- xxxxxxxxxxx nato a xxxxxxxxxxx (PZ) il xxxxxxxxxxxxxxxxx (c.f. xxxxxxxxxxxxxxxxx);
- xxxxxxxxxxx nata a xxxxxxxxxxx (PZ) il xxxxxxxxxxx (c.f. xxxxxxxxxxxxxxxxx)

- 1) Piena Proprietà (quota ½ cad.) terreno in Melfi (PZ) CT foglio 60 part 87;**
- 2) Piena Proprietà (quota ½ cad.) terreno in Melfi (PZ) CT foglio 60 part. 867 ex part. 96;**
- 3) Piena Proprietà (quota ½ cad.) terreno in Melfi (PZ) CT foglio 60 part 869 ex part. 96;**
- 4) Piena Proprietà (quota ½ cad.) terreno in Melfi (PZ) CT foglio 60 part 96;**
- 5) Piena Proprietà (quota ½ cad.) terreno in Melfi CU foglio 60 part 719 sub 17 ex part. 96;**
- 6) Piena Proprietà (quota ½ cad.) terreno in Melfi CU foglio 60 part 719 sub 10 ex part. 96;**
- 7) Piena Proprietà (quota ½ cad.) terreno in Melfi CU foglio 60 part 719 sub 19 ex part. 96;**
- 8) Piena Proprietà (quota ½ cad.) terreno in Melfi CU foglio 60 part 719 sub 14 ex part. 96;**
- 9) Piena Proprietà (quota 1/1 a BRESCIA Antonio) terreno in Melfi (PZ) CT foglio 60 part 97.**

PREMESSE:

Con Ordinanza di riduzione del pignoramento del 02/02/2006, emessa dal G.E. Dott. Galasso, veniva disposto la cancellazione della trascrizione del pignoramento del 13/11/2003 RG 23340 RP 14225 limitatamente per i cespiti in Melfi (PZ) CT foglio 60 part. 869 e CF foglio 60 part. 719 sub 14.

Ciò premesso, acquisita la documentazione ipo-catastale depositata agli atti del procedimento in esecuzione dell'incarico ricevuto, veniva fissato in data **27/06/2025** un sopralluogo previo avviso con del13/06/2025, al fine di eseguire una ricognizione generale dei beni indicati nell'atto di pignoramento ubicati nel Comune di Melfi (PZ).

All'incontro fissato in data 27/06/2025 intervenivano, il custode giudiziario avv. CALICE Antonio, la collaboratrice avv. NOLÉ Carmela, il sig. xxxxxxxxxxx, erede degli esecutati, xxxxxxxxxxx e avv. MASIELLO Daniele, difensore del xxxxxxxxxxx.

Dall'accesso eseguito veniva effettuato un accurato rilievo metrico e fotografico dei cespiti pignorati ubicati in Melfi (PZ) alla contrada Bicocca CU foglio 60 part.IIe 719 sub 17, 719 sub 10, 719 sub 19 e CT foglio 60 part.IIe 867, 97 e 87.

Così pure, al fine di un corretto espletamento dell'incarico, la scrivente ha effettuato la verifica della documentazione ipo-catastale depositata, quella catastale e ipotecaria presso l'Agenzia delle Entrate di Potenza Sezione Territorio (Catasto) e anche presso la Conservatoria dei Registri Immobiliare di Potenza, della documentazione tecnico-amministrativa presso gli uffici comunali di Melfi (PZ), nonché presso il preposto ufficio della Regione Basilicata Dipartimento Politiche Agricole e Forestali, Ufficio Sostegno alle Imprese Agricole, Infrastrutture Rurali e allo Sviluppo della Proprietà.

Detta documentazione è stata consultata, acquisita in copia ed allegata alla presente relazione.

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

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

Quesiti	Descrizione	da pag.	a pag.
Verifiche al controllo preliminare	Verificare la completezza della documentazione depositata ex art. 567 c.p.c.	3	3
Quesito n. 1	Identificazione dei diritti reali dei beni oggetto di stima e formazione dei lotti di vendita	4	5
Quesito n. 2	Elencare ed individuare i beni componenti ciascun lotto e procedere alla descrizione materiale di ciascun lotto	6	12
Quesito n. 3	Identificazione catastale dei beni pignorati	13	14
Quesito n. 4	Predisposizione di schema sintetico-descrittivo del lotto	15	17
Quesito n. 5	Ricostruzione dei passaggi di proprietà in relazione al bene pignorato.	18	18
Quesito n. 6	Verifica della regolarità dei pignorati sotto il profilo edilizio ed urbanistico.	18	18
Quesito n. 7	Indicazione dello stato di possesso attuale degli immobili	19	19
Quesito n. 8	Specificare i vincoli ed oneri giuridici gravanti sui beni	19	20
Quesito n. 9	Verificare se i beni pignorati ricadano su suolo demaniale	20	20
Quesito n. 10	Verificare l'esistenza di pesi od oneri di altro tipo	20	20
Quesito n. 11	Informazioni utili sulle spese di gestione dei cespiti e su eventuali procedimenti in corso	21	21
Quesito n. 12	Valutazione dei beni	21	24
Quesito n. 13	Valutazione di quota indivisa per gli immobili pignorati per la sola quota	24	24
Quesito n. 14	Acquisizione delle certificazioni di stato civile dell'ufficio anagrafe con precisazione del regime patrimoniale.	24	24

VERIFICHE AL CONTROLLO PRELIMINARE:

Verificare la **completezza** della documentazione depositata ex art. 567 c.p.c.

Dalla verifica della documentazione in atti, è emerso che nella proc. Esec. N. 55/2003, il creditore procedente ha optato per il deposito dei certificati della Conservatoria dei RR.II. sulle iscrizioni e trascrizioni gravanti sui beni pignorati del 13/11/2003, da cui i cespiti pignorati risultano pervenuti ai debitori nel seguente modo:

- I cespiti in Melfi in Catasto foglio 60 particella 87 e particella 96 (ora part.lla 867, 869 e 719) pervenivano ai debitori xxxxxxxxxx e xxxxxxxxxx per la quota di 1/2 ciascuno per **Atto di compravendita del 07.09.1973** per Notar Dott. Mauro xxxxxxxxxx, registrato a Melfi il 23.10.1973 al nr. xxxxxxxxxx e trascritto ai RR.II. di Potenza il xxxxxxxxxx al nr. di R.P. xxxxxxxxxx contro i sigg. xxxxxxxxxx e xxxxxxxxxx.
- Il cespite in Melfi in Catasto foglio 60 particella 97 perveniva al debitore xxxxxxxxxx per la quota di 1/1 per **Atto di compravendita del 31.03.1976** per Notar Dott. xxxxxxxxxx trascritto ai RR.II. di Potenza il xxxxxxxxxx ai nn. xxxxxxxxxx contro i sigg. xxxxxxxxxx e xxxxxxxxxx.
- Dall'esame della documentazione acquisita per tutti i cespiti pignorati **si risale ad un titolo trascritto anteriore al ventennio**) rispetto alla trascrizione del pignoramento e che i **certificati delle iscrizioni e trascrizioni** è stato richiesto in relazione a ciascun soggetto che risulti proprietario (sulla scorta dei pubblici registri immobiliari) per il periodo considerato.
- il creditore procedente **non ha depositato l'estratto di matrimonio** dell'esecutato, precisando che la scrivente ha proceduto nell'acquisire tutta la documentazione mancante e allegata alla presente relazione.

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

Geom. Muro Liliana

Via Giovanni Falcone, 9 - 85016 Pietragalla (PZ)

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

I diritti reali indicati nell'atto di pignoramento corrispondono a quello in titolarità dei debitori in forza degli atti d'acquisto trascritto in loro favore.

All'uopo si riporta l'esatta individuazione del bene oggetto di pignoramento con la **sovrapposizione delle orto-foto** con la mappa catastale elaborata dalla SOGEI dei cespiti sopra pignorati in Melfi foglio 60 part.ile 87, 97, 867, 719 (indicate in azzurro), mentre le unità immobiliari in giallo (ex part 869 ora part.1974 e part 1975) permettono di accedere all'unità immobiliare pignorata part 719 che risulta, pertanto, interclusa:



Si evidenzia che l'attuale mappa catastale e l'orto-foto riporta un errata ubicazione dell'unità immobiliare part 725 (ex 544 ex 287), evidenziata in rosso, intestata catastalmente a soggetti terzi della procedura ovvero xxxxxxxxxx nato a xxxxxxxxxx (PZ) il xxxxxxxxxx già proprietario di alte unità immobiliari che ricadono in altra zona. Resta pertanto a carico dell'aggiudicatario di effettuare la segnalazione di errata ubicazione in mappa della predetta part. 725 foglio 60 del Comune di Melfi presso il competente ufficio dell'Agenzia delle Entrate di Potenza.



Geom. Muro Liliana

Via Giovanni Falcone, 9 - 85016 Pietragalla (PZ)

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

In ordine al primo profilo (diritti reali pignorati), si precisa che il diritto reale indicato nell'atto di pignoramento della procedura esecutiva N. 55/2003, trascritta il 13/11/2003 RG 23340 RP 14225 rinnovata in data 30/10/2023 RG 17435 RP14518 corrisponde a quello in titolarità degli esecutati in forza degli atti d'acquisto trascritti in loro favore.

Riguardo al quesito formulato (sub 1) al fine di procedere alla formazione dei lotti di vendita, considerata la destinazione d'uso, nonché l'ubicazione geografica e dei servizi di comunicazione dei cespiti sopra descritti, gli stessi vengono individuati in **TRE LOTTI** di vendita, in modo rendere agevole la stessa vendita e soprattutto in modo da attribuire un giusto valore.

PRIMO LOTTO:

- Piena Proprietà (**quota 1/1**) dell'appartamento alla Contrada Bicocca in **Melfi (PZ)** Via Monteverde n.26 riportato al **NCEU foglio 60 part 719 sub 17**, Piano T, cat. A/2, classe 2, Consist. 3,5 vani, rendita €155, confina per un lato con il vano scale, confina con due lati con il terreno non pignorato di proprietà degli esecutati (ex part 869 ora part.1974 e part 1975), confina con l'appartamento sovrastante di proprietà xxxxxxxxxx (part.719 sub 8), confina con il locale sottostante di proprietà xxxxxxxxxx (part 719 SUB 16), salvo altri.

SECONDO LOTTO:

- Piena Proprietà (quota 1/1) dell'appartamento alla Contrada Bicocca in **Melfi (PZ)** Via Monteverde n. 26 NCEU foglio 60 part 719 sub 10, Piano 2, cat. A/4, classe 5, Consist. 4,5 vani, rendita €159, confina per un lato con il vano scale, confina con l'appartamento sottostante di proprietà xxxxxxxxxx (part.719 sub 8), confina con il locale sovrastante stessa proprietà (part 719 sub 19) e il sovrastante appartamento di proprietà xxxxxxxxxx (part. 719 sub 20), salvo altri.
- Piena Proprietà (quota 1/1) del locale alla Contrada Bicocca in **Melfi (PZ)** Via Monteverde n. 26 **NCEU foglio 60 part 719 sub 19**, Piano 3, cat. C/2, classe 2, Consist. 27 mq, rendita €73, confina per un lato con il vano scale, confina con un lato con l'appartamento di proprietà xxxxxxxxxx (part. 719 sub 20), confina con l'appartamento sottostante stessa proprietà (part.719 sub 10), salvo altri.

TERZO LOTTO:

- Piena Proprietà (quota 1/1) dei terreni ~~alla Contrada Bicocca in Melfi (PZ) NCT foglio 60~~
- ~~part. 867, qualità SEMIN ARBOR, classe 3, consistenza 12 are 94 ca, R.D. €6,01 R.A. €64,34, confinante con strada pubblica, con stessa proprietà (part. 97), con proprietà xxxxxxxxxx (part. 1895), con proprietà xxxxxxxxxx (part. 67), salvo altri.~~
 - ~~part. 97, qualità SEMINATIVO, classe 2, consistenza 9 are 22 ca, R.D. €4,76 R.A. €2,86, confinante con stessa proprietà (part. 867), con proprietà xxxxxxxxxx (part. 71), con proprietà xxxxxxxxxx (part. 67 e part 98), salvo altri~~
 - ~~part. 87, AA qualità SEMINATIVO, classe 2, consistenza 0 are 30 ca, R.D. €0,15 R.A. €0,09,~~
 - ~~part. 87, AB qualità PASCOLO, classe 2, consistenza 1 are 66 ca, R.D. €0,17 R.A. €0,15, confinante con proprietà xxxxxxxxxx (part. 1255), proprietà xxxxxxxxxx (part. 57), Proprietà xxxxxxxxxx (part. 86), proprietà xxxxxxxxxx (part. 86), proprietà xxxxxxxxxx (part 88 e part 84) salvo altri.~~

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

PRIMO LOTTO:

Piena Proprietà (**quota 1/1**) dell'appartamento alla C/da Bicocca in **Melfi (PZ)** Via Monteverde n.26 riportato al **NCEU foglio 60 part 719 sub 17**, Piano T, cat. A/2, classe 2, Consist. 3,5 vani, rendita €155. L'alloggio è posto in periferia della cittadina lontano da uffici pubblici, studi professionali, scuole, ristoranti e negozi.

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

L'alloggio al piano terra fa parte di un fabbricato ad uso residenziale distribuito su n.3 livelli fuori terra e un piano seminterrato.

Al piano seminterrato sono disposti i locali box auto, mentre ai restanti piani sono disposti gli alloggi.



L'alloggio è accessibile unicamente dal cortile antistante il fabbricato (part. 1974 e 1975 ex 869) non pignorate.

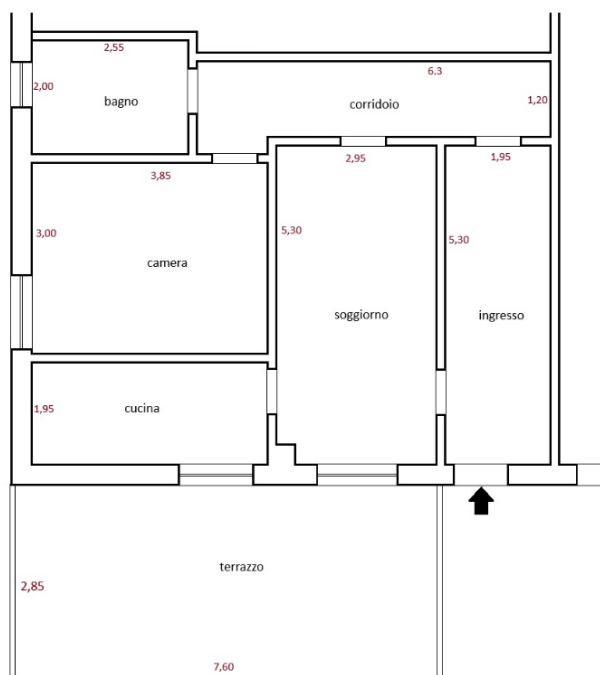
L'alloggio in Melfi (PZ) foglio 60 part 719 sub 17 è pertanto **intercluso**.

L'aggiudicatario dovrà quindi costituire una servitù di passaggio sulla particella terranea non pignorata con un costo che viene stimato in €1.000 già detratto dal valore di stima dell'immobile.

L'appartamento alla C/da Bicocca in Melfi (PZ) Via Monteverde n.26, Piano terra è composto da un ingresso che accede al soggiorno che immette a una cucina, dal corridoio si accede alla camera e un bagno. Il terrazzo prospiciente dal soggiorno e dalla cucina è accessibile da un cancelletto esterno all'abitazione, ovvero è raggiungibile dal piazzale antistante (part. 869 e part. 725) non pignorate, anche il terrazzo è intercluso.

L'appartamento si presenta completo di tutte le rifiniture interne, in **buono stato di conservazione e manutenzione**, dotato dell'impianto idrico, fognario ed elettrico collegati alla rete pubblica, mentre l'impianto di riscaldamento viene assicurato da una stufa a legna, nonché da radiatori collegati

all'appartamento posto piano 2. I costi per la separazione impiantistica delle due unità immobiliari sono stimabili per un importo di circa €3.000 già detratti dal valore di stima dell'immobile.



piantina alloggio

soggiorno

La pavimentazione dell'appartamento è in piastrelle di monocottura ad eccezione delle pareti dei bagni e della cucina rivestite con piastrelle ceramicate; le pareti sono tutte intonacate e imbiancate. Le porte interne sono in legno verniciate e gli infissi esterni in legno e tapparelle in PVC.



Cucina



bagno



camera

L'appartamento, non era dotato dell'Attestato di Prestazione Energetica, ma è stato prodotto secondo le modalità previste e acquisito dai competenti uffici regionali in data 03/09/2025 CODICE IDENTIFICATIVO: 20250903-076048-29818 (allegato 10 – Attestato di prestazione Energetico).

Geom. Muro Liliana

Via Giovanni Falcone, 9 - 85016 Pietragalla (PZ)

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

SECONDO LOTTO:

- **Piena Proprietà (quota 1/1) dell'appartamento alla Contrada Bicocca in Melfi (PZ) Via Monteverde n. 26 NCEU foglio 60 part 719 sub 10, Piano 2, cat. A/4, classe 5, Consist. 4,5 vani, rendita €159 e del locale alla Contrada Bicocca in Melfi (PZ) Via Monteverde n. 26 NCEU foglio 60 part 719 sub 19, Piano 3, cat. C/2, classe 2, Consist. 27 mq, rendita €73.**

I cespiti al lotto 2 consistono di un alloggio al piano 2° con annesso locale soffitta al piano 3°, inseriti all'interno dello stesso fabbricato prima descritto raggiungibili da una scala interna condominiale priva di ascensore che immette sul piazzale antistante al fabbricato (part. 869 e part. 725) non pignorato.

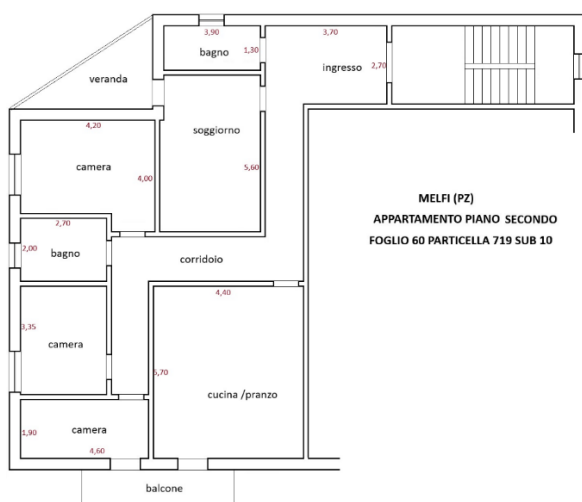
L'alloggio e il locale soffitta in Melfi (PZ) foglio 60 part 719 sub 10 e part 719 sub 19 sono pertanto **interclusi**.

L'aggiudicatario dovrà quindi costituire una servitù di passaggio sulla particella terranea non pignorata con un costo che viene stimato in €1.000 già detratto dal valore di stima dell'immobile.

L'appartamento alla C/da Bicocca in Melfi (PZ) Via Monteverde n.26, Piano secondo è composto da un ingresso che accede al bagno e al soggiorno con terrazzo verandato, nonché immette al corridoio che immette alla cucina con camino e balcone, un bagno, una camera con balcone e due camere con finestra.

Esso si presenta completo di tutte le rifiniture interne, in **buono stato di conservazione e manutenzione**, dotato dell'impianto idrico, fognario ed elettrico collegati alla rete pubblica, mentre l'impianto di riscaldamento viene assicurato da una caldaia a gas metano che permette il riscaldamento all'appartamento posto terra.

I costi per la separazione impiantistica delle due unità immobiliari sono stimabili per un importo di circa €3.000 già detratto dal valore di stima dell'immobile.



piantina alloggio



soggiorno



cucina

La pavimentazione dell'appartamento è in piastrelle di monocottura ad eccezione delle pareti dei bagni e della cucina rivestite con piastrelle ceramicate; le pareti sono tutte intonacate e imbiancate.

Le porte interne sono in legno verniciate e gli infissi esterni in legno e tapparelle in PVC.

L'appartamento, non era dotato dell'Attestato di Prestazione Energetica, ma è stato prodotto secondo le modalità previste e acquisito dai competenti uffici regionali in data CODICE IDENTIFICATIVO: 20250903-076048-29819. (allegato 10 – Attestato di prestazione Energetico)

Geom. Muro Liliana

Via Giovanni Falcone, 9 - 85016 Pietragalla (PZ)

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

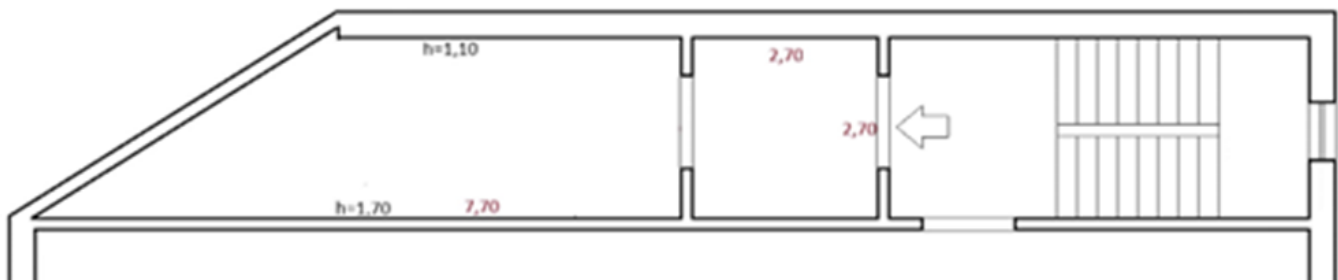
Il locale deposito/garage in Melfi (PZ) alla C/da Bicocca Via Monteverde n.26 foglio 60 part 719 sub 19 posto al piano terzo raggiungibili da una scala interna condominiale priva di ascensore che immette sul piazzale antistante al fabbricato (part. 869 e part. 725) non pignorato.

Esso è composto da un ingresso che accede a un ambiente più grande, ma angusto e scomodo con altezza massima di 1,70 mt e altezza minima di 1,10 mt con una piccola finestrella.

Il locale si presenta completo degli intonaci, mentre la pavimentazione è in piastrelle di monocottura.

Il locale è attraversato per tutta la sua larghezza da una condotta ricoperta con mattoni in laterizio intonacati.

Detta condotta è a servizio dell'appartamento confinante.



piantina locale



locale



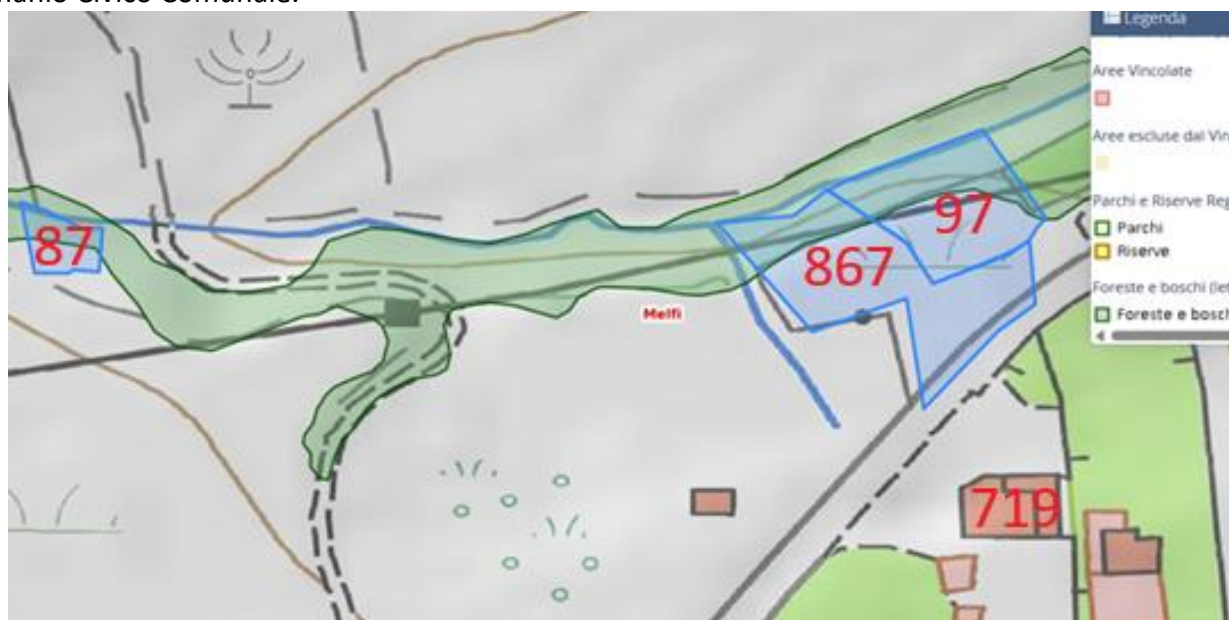
condotta a servizio dell'appartamento di proprietà di terzi

TERZO LOTTO:

~~Piena Proprietà (quota 1/1) del terreno Melfi (PZ) alla C/da Bicocca in NCT foglio 60 part. 867, qualità SEMIN ARBOR, classe 3, consistenza 12 are 94 ca, R.D. €6,01 R.A. €64,34; part. 97, qualità SEMINATIVO, classe 2, consistenza 9 are 22 ca, R.D. €4,76 R.A. €2,86; part. 87, AA qualità SEMINATIVO, classe 2, consistenza 0 are 30 ca, R.D. €0,15 R.A. €0,09; part. 87, AB qualità PASCOLO, classe 2, consistenza 1 are 66 ca, R.D. €0,17 R.A. €0,15.~~

~~Detti terreni dalla superficie complessiva di 2.314 mq, ricadono urbanisticamente in zona agricola del R.U. approvato con D.C.C. n° 73 del 26/11/2020 ove mancano le opere per l'urbanizzazione di tipo primario e l'edificazione su detta zona è regolamentata come da R.U. approvato.~~

~~Si evidenzia che dal Certificato Usi Civici rilasciato dalla Regione Balisicata in data 14/07/2025 prot.0164559, emerge che i terreni Melfi foglio 60 part 867, 97 e part 87 sono da ritenersi estranei dal Demanio Civico Comunale.~~



Terreno in Melfi foglio 60 part 867-97-87



Geom. Muro Liliana

Via Giovanni Falcone, 9 - 85016 Pietragalla (PZ)

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

~~I due terreni in Melfi foglio 60 part. 867 e part. 97 dalla superficie complessiva di 2.216 mq sono contigui e costituiscono un unico fondo raggiungibile direttamente dalla strada comunale pubblica Via Enrico Fermi, a mezzo un marciapiede distante circa 3 km dal centro storico abitato, ma nelle vicinanze dell'area residenziale alla c/da Bicocca.~~

~~Il fondo ha una giacitura pressochè pianeggiante; con altitudine media che varia dai 523 e 525 m s.l.s.~~

~~La natura del terreno è sostanzialmente uniforme e tipicamente di medio impasto, di buona fertilità tendente al sabbioso, e poca presenza di "scheletro" che consente la coltivazione cerealicola.~~

~~Sul fondo grava una servitù coattiva di PARCO EOLICO MELFI ai sensi DPR 327/2001 artt. 23 e 52 espropriazione e asservimento per atto della REGIONE BASILICATA del 19/05/2022 Rep. 24/2022 trascritto il 27/09/2022 RG 14753-14709 RP 12494-12450 a favore BREVA WIND SRL con sede a Milano (02436340224) contro gli esecutati xxxxxxxxxx e xxxxxxxxxx.~~

~~(Vedasi allegato ispezioni)~~

Fondo in Melfi foglio 60 part. 867 e part. 97

~~Si evidenzia che il terreno pignorato in Melfi foglio 60 part. 87 veniva alienato per atto di compravendita di possesso del bene per Notar Dott. xxxxxxxxx rep. xxxxxxxxx trascritto ai RR.II. di Potenza il xxxxxxxxx ai nn. xxxxxxxxx contro xxxxxxxxx nato a Melfi il xxxxxxxxx e xxxxxxxxx nata a Melfi il xxxxxxxxx a favore di xxxxxxxxx nato a Melfi (PZ) il xxxxxxxxx (xxxxxxx) in dispregio della procedura esecutiva in corso.~~

~~Il terreno part. 87 dalla superficie di circa 196 mq è raggiungibile percorrendo un tratturo intrepoderale in terra battuta di proprietà di terzi che si immette sulla strada pubblica Via Enrico Fermi~~

~~**Il terreno in Melfi (PZ) foglio 60 part. 87 è pertanto intercluso, l'aggiudicatario dovrà quindi costituire una servitù di passaggio sulla particella terranea non pignorata con un costo che viene stimato in € 100 già detratto dal valore di stima dell'immobile.**~~

~~Esso è in parte ricoperto da una fitta vegetazione di arbusti e rovi di spine e in parte da un tratturo in terra battuta che raggiunge la proprietà part. 1255, 84, 57, 86, 88 di proprietà di terzi.~~

Fondo in Melfi foglio 60 part. 87

QUESITO n. 3:

procedere alla identificazione catastale del bene pignorato.

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

PRIMO LOTTO: Piena Proprietà (**quota 1/1**) dell'appartamento alla C/da Bicocca in **Melfi (PZ)** Via Monteverde n.26 riportato al **NCEU foglio 60 part 719 sub 17**, Piano T, cat. A/2, classe 2, Consist. 3,5 vani, rendita €155.

SECONDO LOTTO: Piena Proprietà (quota 1/1) dell'appartamento alla Contrada Bicocca in **Melfi (PZ)** Via Monteverde n. 26 **NCEU foglio 60 part 719 sub 10**, Piano 2, cat. A/4, classe 5, Consist. 4,5 vani, rendita €159 e del locale alla Contrada Bicocca in **Melfi (PZ)** Via Monteverde n. 26 **NCEU foglio 60 part 719 sub 19**, Piano 3, cat. C/2, classe 2, Consist. 27 mq, rendita €73.

TERZO LOTTO: Piena Proprietà (quota 1/1) del terreno **Melfi (PZ)** alla C/da Bicocca in **NCT foglio 60 part. 867**, qualità SEMIN ARBOR, classe 3, consistenza 12 are 94 ca, R.D. €6,01 R.A. €64,34; **part. 97**,

~~qualità SEMINATIVO, classe 2, consistenza 9 are 22 ca, R.D. €4,76 R.A. €2,86; part. 87, AA qualità SEMINATIVO, classe 2, consistenza 0 are 30 ca, R.D. €0,15 R.A. €0,09; part. 87, AB qualità PASCALO, classe 2, consistenza 1 are 66 ca, R.D. €0,17 R.A. €0,15.~~

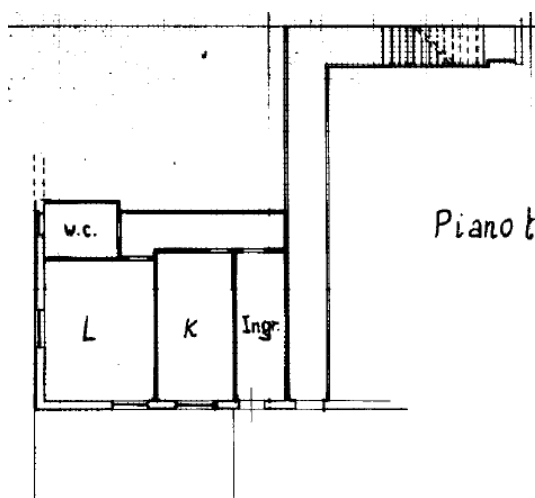
In merito alla storia catastale dell'unità immobiliare in Melfi (PZ) NCEU foglio 60 part 719 sub 17 cat.A/2 di 3.5 vani deriva dall'originaria part. 719 sub 6 cat A/2 di 5,5 vani che veniva soppressa per frazionamento per trasferimento di diritti del 24/07/1998 in atti dal 24/07/1998.

In precedenza, l'originaria part. 719 sub 6 di 5,5 vani veniva così censita costituzione quale Ente Urbano di 268 mq del 30/07/1991 in atti dal 17/10/1991 (n.61.2/1991) e frazionamento del 18/07/1991 in atti dal 21/10/1996 dell'originaria part. 96 di 3.331 mq siffatta identificata dall'impianto meccanografico del 30/07/1979.

Si evidenzia che lo stato dei luoghi del già menzionato cespite NCEU foglio 60 part 719 sub 17 **non è conforme** rispetto alla planimetria catastale acquisita presso l'Agenzia delle Entrate di Potenza per una diversa distribuzione e destinazione degli spazi interni, i costi per la regolarizzazione catastale sono stimabili per un importo di € 600,00 già detratto dal valore di stima dell'immobile.



Planimetria stato di fatto



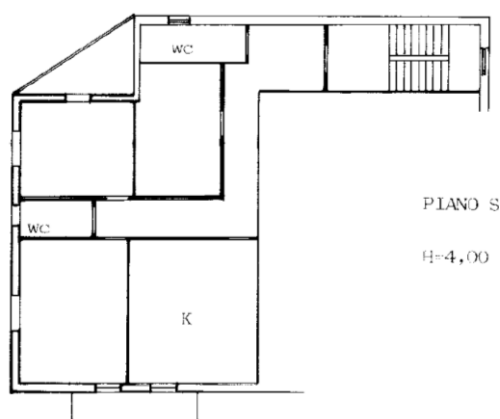
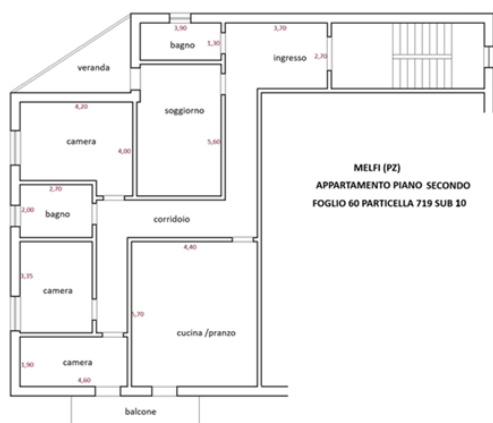
part 719 sub 17

Planimetria catastale

L'unità immobiliare in Melfi (PZ) NCEU foglio 60 part 719 sub 10 cat A/4 di 5.5 vani deriva da una variazione della destinazione della originaria cat. C/1 di 116 mq del 09/03/1992 in atti dal 24/03/1992,

In precedenza, veniva così censita per costituzione quale Ente Urbano di 268 mq del 30/07/1991 in atti dal 17/10/1991 (n.61.2/1991) e frazionamento del 18/07/1991 in atti dal 21/10/1996 dell'originaria part. 96 di 3.331 mq siffatta identificata dall'impianto meccanografico del 30/07/1979.

Si evidenzia che lo stato dei luoghi del già menzionato cespite NCEU foglio 60 part 719 sub 10 **non è conforme** rispetto alla planimetria catastale acquisita presso l'Agenzia delle Entrate di Potenza per una diversa distribuzione e destinazione degli spazi interni, i costi per la regolarizzazione catastale sono stimabili per un importo di € 600,00 già detratto dal valore di stima dell'immobile.



Planimetria stato di fatto

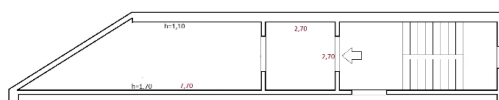
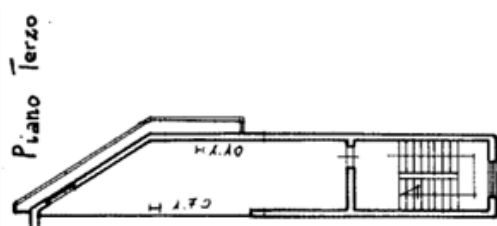
part 719 sub 10

Planimetria catastale

L'unità immobiliare in Melfi (PZ) NCEU foglio 60 part 719 sub 19 cat. C/2 di 27 mq deriva da una variazione per frazionamento per trasferimento di diritti del 24/07/1998 in atti dal 24/07/1998 dell'originaria unità immobiliare part 720 sub 7 graffata alla 719 sub 19 cat A/2 di 5,5 vani.

In precedenza, l'unità immobiliare part 720 sub 7 graffata alla 719 sub 19 veniva così censita costituzione quale Ente Urbano part. 719 di 268 mq e part. 720 di 126 mq del 30/07/1991 in atti dal 17/10/1991 (n.61.2/1991) e frazionamento del 18/07/1991 in atti dal 21/10/1996 derivanti delle originarie part. 96 di 3.331 mq e part 105 di 4.927 mq così identificate dall'impianto meccanografico del 30/07/1979.

Si evidenzia che lo stato dei luoghi del già menzionato cespite NCEU foglio 60 part 719 sub 10 **non è conforme** rispetto alla planimetria catastale acquisita presso l'Agenzia delle Entrate di Potenza per una diversa distribuzione e destinazione degli spazi interni, i costi per la regolarizzazione catastale sono stimabili per un importo di € 600,00 già detratto dal valore di stima dell'immobile.



Planimetria stato di fatto

part 719 sub 10

Planimetria catastale

Il terreno Melfi (PZ) in NCT foglio 60 part. 867 di 1294 mq deriva da frazionamento del 18/07/1991 in atti dal 21/10/1996 dall'originaria part. 96 di 3.331 mq siffatta identificata dall'impianto meccanografico del 30/07/1979.

Il terreno in NCT foglio 60 part. 97 di 922 mq veniva così identificata dall'impianto meccanografico del 30/07/1979.

Il terreno in NCT foglio 60 part. 87 di 196 mq veniva così identificata dall'impianto meccanografico del 30/07/1979.

QUESITO n. 4: procedere alla predisposizione di schema sintetico-descrittivo del lotto.

Dei lotti individuati e descritti in precedenza viene riportato il seguente **prospetto sintetico**:

PRIMO LOTTO:

Piena Proprietà (**quota 1/1**) dell'appartamento alla C/da Bicocca in **Melfi (PZ)** Via Monteverde n.26 riportato al **NCEU foglio 60 part 719 sub 17**, Piano T, cat. A/2, classe 2, Consist. 3,5 vani, rendita €155.

Geom. Muro Liliana

Via Giovanni Falcone, 9 - 85016 Pietragalla (PZ)

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

L'alloggio è posto in periferia della cittadina lontano da uffici pubblici, studi professionali, scuole, ristoranti e negozi. La struttura portante del fabbricato è in c.a. con solai in latero-cementizi e copertura con sovrastante manto di tegole completa di canali di gronda e discendenti. L'alloggio al piano terra fa parte di un fabbricato ad uso residenziale distribuito su n.3 livelli fuori terra e un piano seminterrato. Al piano seminterrato sono disposti i locali box auto, mentre ai restanti piani sono disposti gli alloggi. L'alloggio è accessibile unicamente dal cortile antistante il fabbricato (part. 1974 e 1975 ex 869) non pignorato. **L'alloggio in Melfi (PZ) foglio 60 part 719 sub 17 è pertanto intercluso. L'aggiudicatario dovrà quindi costituire una servitù di passaggio sulla particella terranea non pignorata con un costo che viene stimato in €1.000 già detratto dal valore di stima dell'immobile.**

L'appartamento alla C/da Bicocca in Melfi (PZ) Via Monteverde n.26, Piano terra è composto da un ingresso che accede al soggiorno che immette a una cucina, dal corridoio si accede alla camera e un bagno. Il terrazzo prospiciente dal soggiorno e dalla cucina è accessibile da un cancelletto esterno all'abitazione, ovvero è raggiungibile dal piazzale antistante (ex part. 869 ora part. 1975 e 1974) non pignorato, anche il terrazzo è intercluso. L'appartamento si presenta completo di tutte le rifiniture interne, in **buono stato di conservazione e manutenzione**, dotato dell'impianto idrico, fognario ed elettrico collegati alla rete pubblica, mentre l'impianto di riscaldamento viene assicurato da una stufa a legna, nonché da radiatori collegati all'appartamento posto piano 2. I costi per la separazione impiantistica delle due unità immobiliari sono stimabili per un importo di circa €3.000 già detratto dal valore di stima. La pavimentazione dell'appartamento è in piastrelle di monocottura ad eccezione delle pareti dei bagni e della cucina rivestite con piastrelle ceramicate; le pareti sono tutte intonacate e imbiancate. Le porte interne sono in legno verniciate e gli infissi esterni in legno e tapparelle in PVC. Catastalmente lo stato dei luoghi del già menzionato cespite NCEU foglio 60 part 719 sub 17 **non è conforme** rispetto alla planimetria catastale acquisita presso l'Agenzia delle Entrate di Potenza per una diversa distribuzione e destinazione degli spazi interni, i costi per la regolarizzazione catastale sono stimabili per un importo di € 600,00 già detratto dal valore di stima dell'immobile.

La costruzione ove insiste l'alloggio veniva edificato in virtù di L.E. n.327 del 03/08/1974 e n.47 del 11/06/1975 richiesta a nome di xxxxxxxxxx (esecutato) per la costruzione di un fabbricato industriale. In data 30/09/1983 veniva rilasciata C.E. n. 103 per ampliamento fabbricato industriale. I calcoli strutturali furono depositati presso il competente ufficio della Regione Basilicata in data 09/04/1984. I lavori furono iniziati il 27/08/1984. In data 01/04/1985 fu depositata presso l'ufficio competente del Comune di Melfi (PZ) domanda di condono prot. 5872 versando l'importo di £960.000 per l'alloggio al piano terra a destra per chi guarda il fabbricato di fronte all'accesso principale; l'oblazione di £768.000 per l'alloggio posto al piano primo a destra per chi guarda il fabbricato di fronte all'accesso principale; l'oblazione di £1.752 per gli alloggi al piano secondo di cui £ 768.000 per l'alloggio a destra e £984 per l'alloggio a sinistra. In data 08/03/1988 veniva richiesto l'integrazione della documentazione alla sanatoria che non è stata prodotta; pertanto, la predetta richiesta **sanatoria non è stata mai definita**. Per la definizione della sanatoria occorre integrare i grafici con lo stato autorizzato e lo stato attuale tale da permettere l'ufficio preposto effettuare i nuovi conteggi a congruaggio dei precedenti pagamenti effettuati e degli interessi maturati.

Piena proprietà (quota 1/1)

PREZZO BASE € 40.878.

SECONDO LOTTO:

Piena Proprietà (quota 1/1) dell'appartamento alla C/da Bicocca in Melfi (PZ) Via Monteverde n. 26 NCEU foglio 60 part 719 sub 10, Piano 2, cat. A/4, classe 5, Consist. 4,5 vani, rendita €159 e del **locale NCEU foglio 60 part 719 sub 19**, Piano 3, cat. C/2, classe 2, Consist. 27 mq, rendita €73.

I cespiti in Melfi (PZ) foglio 60 part 719 sub 10 e part 719 sub 19 consistono di un alloggio al piano 2° con annesso locale soffitta al piano 3°, inseriti all'interno dello stesso fabbricato prima descritto

Geom. Muro Liliana

Via Giovanni Falcone, 9 - 85016 Pietragalla (PZ)

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

raggiungibili da una scala interna condominiale priva di ascensore che immette sul piazzale antistante al fabbricato ((part. 1974 e 1975 ex 869) non pignorato. **L'alloggio e il locale soffitta al lotto 2 sono pertanto interclusi.** L'aggiudicatario dovrà quindi costituire una servitù di passaggio sulla particella terranea non pignorata con un costo che viene stimato in €1.000 già detratto dal valore di stima dell'immobile. L'appartamento alla C/da Bicocca in Melfi (PZ) Via Monteverde n.26 foglio 60 part 719 sub 10 posto al piano secondo è composto da un ingresso che accede al bagno e al soggiorno con terrazzo verandato, nonché immette al corridoio che immette alla cucina con camino e balcone, un bagno, una camera con balcone e due camere con finestra. Esso si presenta completo di tutte le rifiniture interne, in **buono stato di conservazione e manutenzione**, dotato dell'impianto idrico, fognario ed elettrico collegati alla rete pubblica, mentre l'impianto di riscaldamento viene assicurato da una caldaia a gas metano che permette il riscaldamento all'appartamento posto terra. I costi per la separazione impiantistica delle due unità immobiliari sono stimabili per un importo di circa €3.000 già detratto dal valore di stima. La pavimentazione dell'appartamento è in piastrelle di monocottura ad eccezione delle pareti dei bagni e della cucina rivestite con piastrelle ceramicate; le pareti sono tutte intonacate e imbiancate. Le porte interne gli infissi esterni sono in legno verniciate e tapparelle in PVC. Il locale deposito/garage in Melfi (PZ) alla C/da Bicocca Via Monteverde n.26 foglio 60 part 719 sub 19 posto al piano terzo è composto da un ingresso che accede a un ambiente più grande, ma angusto e scomodo con altezza massima di 1,70 mt e altezza minima di 1,10 mt con una piccola finestrella. Il locale si presenta completo degli intonaci, mentre la pavimentazione è in piastrelle di monocottura. Il locale è attraversato per tutta la sua larghezza da una condotta ricoperta con mattoni in laterizio intonacati. Detta condotta è a servizio dell'appartamento confinante.

Catastalmente lo stato dei luoghi dei cespiti NCEU foglio 60 part 719 sub 10 e 719 sub 19 **non sono conforme** rispetto alle planimetrie catastali acquisita presso l'Agenzia delle Entrate di Potenza per una diversa distribuzione e destinazione degli spazi interni, i costi per la regolarizzazione catastale sono stimabili per un importo di € 600,00 ciascuno già detratto dal valore di stima.

La costruzione ove insiste l'alloggio veniva edificato in virtù di L.E. n.327 del 03/08/1974 e n.47 del 11/06/1975 richiesta a nome di xxxxxxxxx (esecutato) per la costruzione di un fabbricato industriale. In data 30/09/1983 veniva rilasciata C.E. n. 103 per ampliamento fabbricato industriale. I calcoli strutturali furono depositati presso il competente ufficio della Regione Basilicata in data 09/04/1984. I lavori furono iniziati il 27/08/1984. In data 01/04/1985 fu depositata presso l'ufficio competente del Comune di Melfi (PZ) domanda di condono prot. 5872 versando l'importo di £960.000 per l'alloggio al piano terra a destra per chi guarda il fabbricato di fronte all'accesso principale; l'oblazione di £768.000 per l'alloggio posto al piano primo a destra per chi guarda il fabbricato di fronte all'accesso principale; l'oblazione di £1.752 per gli alloggi al piano secondo di cui £ 768.000 per l'alloggio a destra e £984 per l'alloggio a sinistra. In data 08/03/1988 veniva richiesto l'integrazione della documentazione alla sanatoria che non è stata prodotta; pertanto, la predetta richiesta **sanatoria non è stata mai definita**. Per la definizione della sanatoria occorre integrare i grafici con lo stato autorizzato e lo stato attuale tale da permettere l'ufficio preposto effettuare i nuovi conteggi a congruaggio dei precedenti pagamenti effettuati e degli interessi maturati.

Piena proprietà (quota 1/1)

PREZZO BASE € 74.620.

TERZO LOTTO:

~~Piena Proprietà (quota 1/1) del terreno **Melfi (PZ)** alla C/da Bicocca in NCT **foglio 60 part. 867**, qualità **SEMIN ARBOR**, classe **3**, consistenza **12 are 94 ca**, R.D. **€6,01** R.A. **€64,34**; **part. 97**, qualità **SEMINATIVO**, classe **2**, consistenza **9 are 22 ca**, R.D. **€4,76** R.A. **€2,86**; **part. 87**, AA qualità **SEMINATIVO**, classe **2**,~~

~~consistenza 0 are 30 ca, R.D. €0,15 R.A. €0,09; part. 87, AB qualità PASCOLO, classe 2, consistenza 1 are 66 ca, R.D. €0,17 R.A. €0,15.~~

~~Detti terreni dalla superficie complessiva di 2.314 mq, ricadono urbanisticamente in zona agricola del R.U. approvato con D.C.C. n° 73 del 26/11/2020 ove mancano le opere per l'urbanizzazione di tipo primario e l'edificazione su detta zona è regolamentata come da R.U. approvato.~~

~~Si evidenzia che dal Certificato Usi Civici rilasciato dalla Regione Basilicata in data 14/07/2025 prot.0164559, emerge che i terreni Melfi foglio 60 part 867, 97 e part 87 sono da ritenersi estranei dal Demanio Civico Comunale.~~

~~I due terreni in Melfi foglio 60 part. 867 e part. 97 dalla superficie complessiva di 2.216 mq sono contigui e costituiscono un unico fondo raggiungibile direttamente dalla strada comunale pubblica Via Enrico Fermi, a mezzo un marciapiede distante circa 3 km dal centro storico abitato, ma nelle vicinanze dell'area residenziale alla c/da Bicocca. Il fondo ha una giacitura pressochè pianeggiante; con altitudine media che varia dai 523 e 525 m s.l.s. La natura del terreno è sostanzialmente uniforme e tipicamente di medio impasto, di buona fertilità tendente al sabbioso, e poca presenza di "scheletro" che consenta la coltivazione cerealicola. Sul fondo grava una servitù coattiva di PARCO EOLICO MELFI ai sensi DPR 327/2001 artt. 23 e 52 espropriazione e asservimento per atto della REGIONE BASILICATA del 19/05/2022 Rep. 24/2022 trascritto il 27/09/2022 RG 14753 14709 RP 12494 12450 a favore BREVA WIND SRL con sede a Milano (02436340224) contro gli esecutari Brescia Antonio e Santoro Antonietta.~~

~~Si evidenzia che il terreno pignorato in Melfi foglio 60 part. 87 veniva alienato per atto di compravendita di possesso del bene per Notar Dott. xxxxxxxxx rep. xxxxxxxxx trascritto ai RR.II. di Potenza il xxxxxxxxx ai nn. xxxxxxxxx contro xxxxxxxxx nato a Melfi il xxxxxxxxx e xxxxxxxxx nata a Melfi il xxxxxxxxx a favore di xxxxxxxxx nato a Melfi (PZ) il xxxxxxxxx (xxxxxxx) in dispregio della procedura esecutiva in corso. Il terreno part. 87 dalla superficie di circa 196 mq è raggiungibile percorrendo un tratturo intrepoderale in terra battuta di proprietà di terzi che si immette sulla strada pubblica Via Enrico Fermi. Il terreno in Melfi (PZ) foglio 60 part. 87 è pertanto intercluso, l'aggiudicatario dovrà quindi costituire una servitù di passaggio sulla particella terranea non pignorata con un costo che viene stimato in € 100 già detratto dal valore di stima dell'immobile. Esso è in parte ricoperto da una fitta vegetazione di arbusti e rovi di spine e in parte da un tratturo in terra battuta che raggiunge la proprietà part. 1255, 84, 57, 86, 88 di proprietà di terzi.~~

~~Piena proprietà (quota 1/1)~~

~~PREZZO BASE € 3.256.~~

QUESITO n. 5:

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

Riguardo alla ricostruzione di **tutti i passaggi di proprietà**, intervenuti dalla data della trascrizione del pignoramento del **13/11/2003** e risalendo, a ritroso, **al primo passaggio di proprietà trascritto in data antecedente di venti anni alla trascrizione del pignoramento**, (1983), a favore degli esecutati

- BRESCIA Antonio nato a Melfi (PZ) il 18/02/1933 (c.f. BRSNTN33B18F104J);
- SANTORO Antonietta nata a Avigliano (PZ) il 20/03/1934 (c.f. SNTNNT34C60A519T)

si precisa che

- I cespiti in Melfi in Catasto foglio 60 particella 87 e particella 96 (ora part.lla 867, 869 e 719) pervenivano ai debitori Brescia Antonio e Santoro Antonietta per la quota di 1/2 ciascuno per **Atto di compravendita del 07.09.1973** per Notar Dott. Mauro CATARINELLA, registrato a Melfi il 23.10.1973 al nr. 1938 e trascritto ai RR.II. di Potenza il 29.10.1973 al nr. di R.P. 19819 contro i sigg. CALABRESE Raffele e PASTORE Carmelina.
- Il cespite in Melfi in Catasto foglio 60 particella 97 perveniva al debitore Brescia Antonio per la quota di 1/1 per **Atto di compravendita del 31.03.1976** per Notar Dott. Angelo DORSA trascritto ai RR.II. di Potenza il 10.04.1976 ai nn. 4144/4574 contro i sigg. MONTEMARANO Santo e GERARDI Colomba Cristina

QUESITO n. 6:

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

La costruzione ove insistono gli alloggi e il locale in Melfi (PZ) NCEU foglio 60 particelle 719 sub 17, 719 sub 10 e 719 sub 19 veniva edificato in virtù di L.E. n.327 del 03/08/1974 e n.47 del 11/06/1975 richiesta a nome di BRESCIA Antonio (esecutato) per la costruzione di un fabbricato industriale.

In data 30/09/1983 veniva rilasciata C.E. n. 103 per ampliamento fabbricato industriale.

I calcoli strutturali furono depositati presso il competente ufficio della Regione Basilicata in data 09/04/1984.

I lavori furono iniziati il 27/08/1984.

In data 01/04/1985 fu depositata presso l'ufficio competente del Comune di Melfi (PZ) domanda di condono prot. 5872 versando l'importo di £960.000 per l'alloggio al piano terra a destra per chi guarda il fabbricato di fronte all'accesso principale; l'oblazione di £768.000 per l'alloggio posto al piano primo a destra per chi guarda il fabbricato di fronte all'accesso principale; l'oblazione di £1.752 per gli alloggi al piano secondo di cui £ 768.000 per l'alloggio a destra e £984 per l'alloggio a sinistra. In data 08/03/1988 veniva richiesto l'integrazione della documentazione alla sanatoria che non è stata prodotta; pertanto, la predetta richiesta **sanatoria non è stata mai definita**.

Per la definizione della sanatoria occorre integrare i grafici con lo stato autorizzato e lo stato attuale tale da permettere l'ufficio preposto effettuare i nuovi conteggi a congruaggio dei precedenti pagamenti effettuati e degli interessi maturati.

QUESITO N. 7:

indicare lo stato di possesso attuale dell'immobile.

Riguardo a quanto richiesto si precisa che in fase di sopralluogo è stato accertato quanto segue:

Geom. Muro Liliana

Via Giovanni Falcone, 9 - 85016 Pietragalla (PZ)

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

L'alloggio in Melfi (PZ) alla C/da Bicocca in Melfi (PZ) Via Monteverde n.26 riportato al NCEU foglio 60 part 719 sub 17 (LOTTO 1°) attualmente è libero;

L'alloggio e il locale in Melfi (PZ) alla Contrada Bicocca in Melfi (PZ) Via Monteverde n. 26 NCEU foglio 60 part 719 sub 10 e part 719 sub 19 (LOTTO 2°) sono occupati BRESCIA Massimo, figlio degli esecutati.

I terreni Melfi (PZ) alla C/da Bicocca in NCT foglio 60 part. 867, 97 e 87 (LOTTO 3°) sono liberi e non recintati.

QUESITO n. 8: specificare i vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene.

Riguardo ai **vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene** è stato accertato quanto segue:

- 1) Sui cespiti pignorati e stimati insiste la procedura n.55/2003 R.G.E scaturita dalla trascrizione del verbale di pignoramento immobili trascritto il **13/11/2003** RG 23340 **RP 14225** rinnovata in data 30/10/2023 RG 17435 RP14518 promossa dal creditore procedente CAPITALIA S.P.A. con sede a Roma (RM) (c.f. 00644990582) ora FINO 1 SECURITISATION S.R.L. con sede a Milano (MI) (c.f. 09966380967) subentrante alla CAPITALIA S.P.A. per fusione con UNICREDITO ITALIANO e cessione del credito, contro
 - 2) xxxxxxxxxxx nato a xxxxxxxxxxx (PZ) il xxxxxxxxxxxxxxxxx (c.f. xxxxxxxxxxxxxxxxx);
 - 3) xxxxxxxxxxx nata a xxxxxxxxxxx (PZ) il xxxxxxxxxxx (c.f. xxxxxxxxxxxxxxxxx)
- 4) Non insiste **provvedimento giudiziale di assegnazione al coniuge**.
- 5) Dalla consultazione della documentazione acquisita presso i pubblici uffici comunali e regionali, emerge che non insistono sui cespiti provvedimenti impositivi di **vincoli storico, artistici**;
- 6) In particolare, non risultano che sui beni siano stati eseguiti provvedimenti di **sequestro penale, sequestri conservativi; ecc.** anche in data successiva alla trascrizione del pignoramento.

In particolare:

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

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

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

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

- 1) **ISCRIZIONE IPOTECA GIUDIZIALE del 04.11.1997 ai nn. 1269/16340** *(derivante da D.I. emesso dal Tribunale di Potenza in data 06.06.1997 Rep. 163)* a favore di Banca Mediterranea S.p.A. e contro xxxxxxxxxxx e xxxxxxxxxxx;
IPOTECA GIUDIZIALE RINNOVATA in data 10.10.2017 ai nn. 1474/18209;
- 2) **ISCRIZIONE IPOTECA GIUDIZIALE del 01.09.2001 ai nn. 1608/12438** *(derivante da ruoli)* a favore di SEM S.p.A. e contro Brescia Antonio;
- 3) **ISCRIZIONE IPOTECA GIUDIZIALE del 06.09.2002 ai nn. 2333/15524** *(derivante da ruoli)* a favore di SEM S.p.A. e contro xxxxxxxxxxx;
- 4) **TRASCRIZIONE PIGNORAMENTO del 08.02.2003 ai nn. 2711/3698** *(derivante da verbale di pignoramento immobili del Tribunale di Melfi del 29.01.2003 Rep. 10)* a favore di Capitalia S.p.A. e contro xxxxxxxxxxx e xxxxxxxxxxx (non rinnovata);
- 5) **TRASCRIZIONE PIGNORAMENTO del 13.11.2003 ai nn. 14225/23340** *(derivante da verbale di pignoramento immobili del Tribunale di Melfi del 29.10.2003 Rep. 233)* a favore di Capitalia S.p.A. e contro xxxxxxxxxxx e xxxxxxxxxxx **RP 14225** rinnovata in data 30/10/2023 RG 17435 RP14518;

1) Difformità urbanistico-edilizie:

Geom. Muro Liliana

Via Giovanni Falcone, 9 - 85016 Pietragalla (PZ)

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

La costruzione ove insistono gli alloggi e il locale in Melfi (PZ) NCEU foglio 60 particelle 719 sub 17, 719 sub 10 e 719 sub 19 veniva edificato in virtù di L.E. n.327 del 03/08/1974 e n.47 del 11/06/1975 richiesta a nome di xxxxxxxxxxxx (esecutato) per la costruzione di un fabbricato industriale.

In data 30/09/1983 veniva rilasciata C.E. n. 103 per ampliamento fabbricato industriale.

I calcoli strutturali furono depositati presso il competente ufficio della Regione Basilicata in data 09/04/1984.

I lavori furono iniziati il 27/08/1984.

In data 01/04/1985 fu depositata presso l'ufficio competente del Comune di Melfi (PZ) domanda di condono prot. 5872 versando l'importo di £960.000 per l'alloggio al piano terra a destra per chi guarda il fabbricato di fronte all'accesso principale; l'oblazione di £768.000 per l'alloggio posto al piano primo a destra per chi guarda il fabbricato di fronte all'accesso principale; l'oblazione di £1.752 per gli alloggi al piano secondo di cui £ 768.000 per l'alloggio a destra e £984 per l'alloggio a sinistra. In data 08/03/1988 veniva richiesto l'integrazione della documentazione alla sanatoria che non è stata prodotta; pertanto, la predetta richiesta sanatoria non è stata mai definita.

Per la definizione della sanatoria occorre integrare i grafici con lo stato autorizzato e lo stato attuale tale da permettere l'ufficio preposto effettuare i nuovi conteggi a congruaggio dei precedenti pagamenti effettuati e degli interessi maturati.

2) Difformità Catastali:

Si evidenzia che lo stato dei luoghi dei cespiti NCEU foglio 60 part 719 sub 17 (alloggio lotto 1), NCEU foglio 60 part 719 sub 10 e 719 sub 19 (alloggio e deposito lotto 2), **non sono conformi** rispetto alle planimetrie catastali acquisita presso l'Agenzia delle Entrate di Potenza per una diversa distribuzione e destinazione degli spazi interni, i costi per la regolarizzazione catastale sono stimabili per un importo di € 600,00 ciascuno per un complessivo di €1.800,00 già detratti dal valore di stima.

QUESITO n. 9:

verificare se i beni pignorati ricadano su suolo demaniale.

Dalla verifica della documentazione acquisita dagli uffici competenti della Regione Basilicata in data 14/07/2025 prot.0164559, emerge che i terreni Melfi foglio 60 part 867, 97 e part 87 e l'area di dsedime del fabbricato part 719 foglio 60 sono da ritenersi estranei dal Demanio Civico Comunale..
(Vedasi allegato 9- Documentazione Usi Civici)

QUESITO n. 10:

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

Dagli accertamenti eseguiti presso gli uffici competenti regionali e comunali è emerso che i beni pignorati LOTTO PRIMO, LOTTO SECONDO e LOTTO TERZO sono da ritenersi tutti estranei al Demanio Civico Comunale.

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

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

RISPOSTA AL QUESITO n. 11:

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

In riferimento a quanto richiesto si precisa:

1) Per i cespiti pignorati non sussiste amministratore di condominio.

Geom. Muro Liliana

Via Giovanni Falcone, 9 - 85016 Pietragalla (PZ)

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

(vedasi allegato Verbale di sopralluogo)

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

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

Calcolo superficie commerciale:

Determinata dalle misurazioni effettuate in fase di sopralluogo al lordo delle murature interne ed esterne -perimetrali- (queste ultime considerate fino alla mezzeria nei tratti confinanti con le parti di uso Comune o con altre unità immobiliare).

I muri interni e quelli perimetrali esterni che sono stati computati per intero, fino ad uno spessore massimo di 50 cm, mentre i muri in comunione sono stati computati nella misura massima del 50% e pertanto fino ad uno spessore massimo di cm. 25.

La superficie è arrotondata al metro quadrato per difetto o per eccesso (D.P.R. 138/98).

Detta superficie è stata ragguagliata a dei coefficienti di ponderazione che tengono conto delle caratteristiche e della destinazione del bene, considerando il sistema di calcolo della "superficie commerciale", in base alla definizione dettata dall'art. 4, comma 1, punto 76) del Regolamento (UE) 575/2013 (Codice delle Valutazioni Immobiliari edito da Tecno borsa ed Agenzia delle Entrate), nonché meglio individuata dalla seguente tabella:

Detta superficie determinata come sopra esposto, corrisponde alla superficie commerciale adeguatamente rappresentato come da seguente tabella di calcolo:

tabella di calcolo superficie commerciale fabbricati e terreni:

Descrizione cespiti			Superficie Lorda mq	Coefficiente di Ponderazione %	Superficie Commerciale mq
Lotto 1°	appartamento in Melfi (PZ) Via Monteverde n.26 riportato al NCEU foglio 60 part 719 sub 17, Piano T, cat. A/2	ALLOGGIO PIANO T	75	100%	75
		TERRAZZO PIANO T	22	35%	8
		Totale lotto 1°			83
Lotto 2°	appartamento in Melfi (PZ) Via Monteverde n. 26 NCEU foglio 60 part 719 sub 10, Piano 2, cat. A/4 con annesso locale Piano 3 NCEU foglio 60 part 719 sub 19, cat. C/2	ALLOGGIO PIANO 2°	137	100%	137
		BALCONI PIANO 2°	11	25%	3
		SOFFITTA PIANO 3°	33	35%	11
		Totale lotto 2°			151
		TERRENO PART. 97	922	100%	922
		TERRENO PART. 87	196	100%	98
		Totale lotto 3°			2.412

In conclusione, la superficie commerciale dell'appartamento in Melfi (PZ) Via Monteverde n.26 riportato al NCEU foglio 60 part 719 sub 17, Piano T, cat. A/2, (LOTTO 1°) viene calcolato per un complessivo di **83 mq.**

La superficie commerciale appartamento in Melfi (PZ) Via Monteverde n. 26 NCEU foglio 60 part 719 sub 10, Piano 2, cat. A/4 con annesso locale Piano 3 NCEU foglio 60 part 719 sub 19, cat. C/2 (LOTTO 2°) viene calcolato per un complessivo di **151 mq.**

La superficie commerciale dei terreni alla Contrada Bicocca in Melfi (PZ) NCT foglio 60 part. 867, part. 97, part. 87 (LOTTO 3°) per un complessivo di **2.412 mq.**

Geom. Muro Liliana

Via Giovanni Falcone, 9 - 85016 Pietragalla (PZ)

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

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

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

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

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

Per i terreni sono stati assegnati dei coefficienti in base quei fattori intrinseci ed estrinseci che fanno lievitare o decrescere il valore, prendendo come riferimento i prezzi con i quali mediamente sono contratti immobili simili.

Le caratteristiche estrinseche dei terreni riguardano la salubrità dell'aria, la topografia, il clima, natura dei terreni superficiali e del sottostante strato agrario (importante per il trattenimento delle acque), vicinanza a centri abitati o lo stato di infrastrutture e vie di comunicazione, nonché dei vicoli ivi insistono.

Le caratteristiche intrinseche dei terreni riguardano la giacitura, l'esposizione al sole o ai venti, la superficie totale e la forma geometrica del terreno che potrebbero favorire o svantaggiare l'utilizzo di attrezzi agricoli, la suddivisione del terreno, la fertilità, data dallo spessore dello strato coltivabile, la capacità di trattenere le acque, dal contenuto di sostanze organiche, presenza e tipologia di colture o piantagioni arboree e il relativo ciclo produttivo, presenza o meno di un fabbricato rurale, presenza di vincoli ecc.

Questo metodo utilizza come parametri di riferimento le informazioni ricavabili dall'analisi dei prezzi ricavabili nella Banca Dati delle Quotazioni Immobiliari dell'Osservatorio del mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio (OMI), che viene determinato con sondaggio trimestrale, realizzato in collaborazione con Banca d'Italia e Tecnoborsa, nonché dalle transazioni comparabili per tipologia, localizzazione e funzione acquisite tramite interviste alle agenzie Immobiliari presenti sul territorio, ed anche dei valori contenuti nella tabella della commissione Provinciale per la determinazione dell'indennità di espropriazione e del valore agricolo medio dei terreni colline del Vulture.

I valori determinati, sono stati, raffrontati con i valori contenuti nella Banca Dati delle Quotazioni Immobiliari dell'Osservatorio del mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio, che viene determinato con sondaggio trimestrale, realizzato in collaborazione con Banca d'Italia e Tecnoborsa, mentre nonché dalle pubblicazioni delle agenzie di vendite immobiliari della zona. (vedasi allegato elementi di riscontro)

Fatte queste doverose premesse, sono stati fissati i valori unitari dei beni, legati alle molteplici e varie componenti che consentono di assicurare con la minore approssimazione possibile il valore di un bene.

A conclusione di tutte le indagini e ricerche si ritiene equo e giusto considerare per gli immobili oggetto della perizia estimativa ubicati in Melfi (PZ) il più probabile valore unitario di mercato individuato per un importo di **€550 al mq** per i cespiti censiti al catasto fabbricati e **di € 1,30** per i terreni censiti al catasto terreni.

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

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

più adeguatamente rappresentato come da seguente tabella di calcolo:

tabella di calcolo valore commerciale fabbricati e terreni:

Descrizione cespiti		Superficie Commerciale mq	Valore €/mq	Valore di Mercato €
Lotto 1°	appartamento in Melfi (PZ) Via Monteverde n.26 riportato al NCEU foglio 60 part 719 sub 17, Piano T, cat. A/2	83	€ 550,00	€ 45.420
Lotto 2°	appartamento in Melfi (PZ) Via Monteverde n. 26 NCEU foglio 60 part 719 sub 10, Piano 2, cat. A/4 con annesso locale Piano 3 NCEU foglio 60 part 719 sub 19, cat. C/2	151	€ 550,00	€ 82.911
SOMMANO (LOTTI 1°+2°+3°)				€ 131.948

In conclusione, il Valore di Mercato della piena proprietà dell'appartamento in Melfi (PZ) Via Monteverde n.26 riportato al NCEU foglio 60 part 719 sub 17, Piano T, cat. A/2, (LOTTO 1°) viene calcolato per un complessivo di **€ 45.420**.

Il Valore di Mercato della piena proprietà appartamento in Melfi (PZ) Via Monteverde n. 26 NCEU foglio 60 part 719 sub 10, Piano 2, cat. A/4 con annesso locale Piano 3 NCEU foglio 60 part 719 sub 19, cat. C/2 (LOTTO 2°) viene calcolato per un complessivo di **€ 82.911**.

Il Valore di Mercato della piena proprietà dei terreni alla Contrada Bicocca in Melfi (PZ) NCT foglio 60 part. 867, part. 97, part. 87 (LOTTO 3°) per un complessivo di **€ 3.618**.

Il complessivo Valore di Mercato della piena proprietà dei cespiti 1° lotto, 2° lotto e 3° lotto è di **€131.948**

Sulla scorta del valore di mercato determinato come sopra, è stato altresì determinato un prezzo base d'asta dei cespiti, considerando le differenze esistenti al momento della stima, la vendita al libero mercato e la vendita forzata dell'immobile, applicando a questo riguardo una riduzione del 10% rispetto al valore di mercato come sopra individuato, ciò al fine di rendere comparabile e competitivo l'acquisto in sede di espropriazione forzata rispetto all'acquisto nel libero mercato.

VALORE BASE D'ASTA DEL BENE STAGGITO =

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

più adeguatamente rappresentato come da seguente tabella di calcolo:

tabella di calcolo prezzo base d'asta fabbricati e terreni:

Descrizione cespiti		Valore di Mercato €	Riduzione Base d'Asta €	Valore Base d'Asta €
Lotto 1°	appartamento in Melfi (PZ) Via Monteverde n.26 riportato al NCEU foglio 60 part 719 sub 17, Piano T, cat. A/2	€ 45.420	€ 4.542	€ 40.878
Lotto 2°	appartamento in Melfi (PZ) Via Monteverde n. 26 NCEU foglio 60 part 719 sub 10, Piano 2, cat. A/4 con annesso locale Piano 3 NCEU foglio 60 part 719 sub 19, cat. C/2	€ 82.911	€ 8.291	€ 74.620

SOMMANO (LOTTI 1°+2°+3°)	€ 131.948	€ 118.754
---------------------------------	------------------	------------------

In conclusione, il Valore di mercato del prezzo base d'Asta della piena proprietà dell'appartamento in Melfi (PZ) Via Monteverde n.26 riportato al NCEU foglio 60 part 719 sub 17, Piano T, cat. A/2, (LOTTO 1°) viene calcolato per un complessivo di **€ 40.878**.

Il Valore di mercato del prezzo base d'Asta della piena proprietà appartamento in Melfi (PZ) Via Monteverde n. 26 NCEU foglio 60 part 719 sub 10, Piano 2, cat. A/4 con annesso locale Piano 3 NCEU foglio 60 part 719 sub 19, cat. C/2 (LOTTO 2°), viene computato per un importo di **€ 74.620**.

Il Valore di mercato del prezzo base d'Asta della piena proprietà dei terreni alla Contrada Bicocca in Melfi (PZ) NCT foglio 60 part. 867, part. 97, part. 87 (LOTTO 3°) 3, viene computato per un importo di **€ 3.256**.

Il complessivo Valore di mercato del prezzo base d'Asta della piena proprietà dei cespiti 1° lotto, 2° lotto e 3° lotto è di **€ 118.754**.

QUESITO n. 13:

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

In riferimento a quanto richiesto si precisa che il pignoramento ha interessato l'intera quota dei cespiti pignorati.

QUESITO n. 14:

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

Dalla certificazione dello stato civile del Comune di Melfi (PZ) emerge che l'esecutato:

- xxxxxxxxxxxx nato a xxxxxxxxxxxx (PZ) il xxxxxxxxxxxx (c.f. xxxxxxxxxxxx) è deceduto in data 11/02/2015;
- xxxxxxxxxxxx nata a xxxxxxxxxxxx (PZ) il xxxxxxxxxxxx (c.f. xxxxxxxxxxxx) è deceduta in data 13/07/2013.

hanno contratto matrimonio in data 25/09/1957 in Avigliano (PZ), prima della riforma del diritto di famiglia del 1975; pertanto, il regime patrimoniale legale della separazione dei beni.

Tanto relaziona la sottoscritta alla S.V.I., con evasione all'incarico ricevuto ed al solo fine di far conoscere la verità.

Si resta, come sempre, a disposizione per eventuali chiarimenti o integrazioni in merito.

Pietragalla (PZ), 04/09/2025

Il C.T.U.

– Liliana Muro –