

OGGETTO: Tribunale di Potenza - Ufficio Esecuzione Immobiliare n. 137/1999 RGE promossa da F.LLI GINOSA MARMI SNC creditore prosequente FININT REVALUE S.P.A., contro XXXXXXXX.

* * *

Con provvedimento del 17/12/2025, la sottoscritta geom. MURO Liliana, iscritta all'Albo dei Consulenti Tecnici presso Tribunale di Potenza al n.20, è stata nominata esperto stimatore dal sig. Giudice dell'Esecuzione del Tribunale di Potenza, dott. VISCONTI Davide, con disposizione del 17/12/2025 al fine di svolgere una relazione in merito ai quesiti formulati con verbale di accettazione incarico e giuramento del 17/12/2025.

Con atto notificato il **07/09/1999**, da cui è scaturita la procedura esecutiva **N. 137/1999**, trascritta il **23/09/1999** RG 13523 **RP 10613** promossa dal creditore procedente F.LLI GINOSA MARMI SNC con sede a Spinazzola (BA) (00147570766), sono stati pignorati i seguenti beni immobili di proprietà XXXXXXXX nato a Picerno (PZ) il XXXXXXXX:

- 1) *Piena Proprietà (quota 1/2) del locale in **Picerno (PZ)** Via Albini, P. T., NCEU foglio 31 part 429 sub 5, cat. C/2;*
- 2) *Piena Proprietà (quota 1/2) dell'appartamento in **Picerno (PZ)** Via Albini, P. 2, NCEU foglio 31 part 429 sub 10, cat. A/2;*
- 3) *Piena Proprietà (quota 1/3) dell'appartamento in **Picerno (PZ)** Via Gramsci, P. T., NCEU foglio 31 part 479 sub 7, cat. A/3;*
- 4) *Piena Proprietà (quota 1/3) dell'appartamento in **Picerno (PZ)** Via Gramsci, P. T., NCEU foglio 31 part 478 sub 3, cat. A/4.*

Come evidenziato nella relazione del 16/12/2025 depositata dal Custode Giudiziario, Avv. Antonio Calice, per la presente procedura veniva incardinato presso il Tribunale di Potenza il giudizio di divisione RG 668/2010 che con **Sentenza nr. 1411/2022 del 21/12/2022 e trascritta il 13/04/2023 ai nn. 6498/4654** al debitore esecutato sig. XXXXXXXX veniva assegnata la piena proprietà (1/1) dell'Abitazione in Picerno (PZ) al Foglio 31 Particella 429 sub 10.

In seguito con Atto depositato il 14/04/2023 la società AMCO S.p.A. si costituiva ex art. 111 c.p.c quale cessionaria di Banca Apulia e riassumeva la procedura esecutiva immobiliare in oggetto.

Per tutto ciò, acquisita la documentazione ipo-catastale depositata agli atti del procedimento in esecuzione dell'incarico ricevuto, veniva fissato in data **16/01/2026** un sopralluogo previo avviso con PEC del 19/12/2025, al fine di eseguire una ricognizione generale dei beni indicati nell'atto di pignoramento ubicati nel Comune di Picerno (PZ).

All'incontro fissato in data 16/01/21026 intervenivano, il custode giudiziario avv. Avv. Antonio Calice, nonché il sig. XXXXXXXX, figlio dell'esecutato.

Dall'accesso eseguito veniva effettuato un accurato rilievo metrico e fotografico dei cespiti pignorati ubicati in Picerno (PZ) Viale Giacinto Albini n. 71 Piano 2 NCEU **foglio 31 part 429 sub 10, cat. A/2.**

Così pure, al fine di un corretto espletamento dell'incarico, la scrivente ha effettuato la verifica della documentazione ipo-catastale depositata, quella catastale e ipotecaria presso l'Agenzia delle Entrate di Potenza Sezione Territorio (Catasto) e anche presso la Conservatoria dei Registri Immobiliare di Potenza, della documentazione tecnico-amministrativa presso gli uffici comunali di Picerno (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	4
Quesito n. 2	Elencare ed individuare i beni componenti ciascun lotto e procedere alla descrizione materiale di ciascun lotto	5	6
Quesito n. 3	Identificazione catastale dei beni pignorati	7	7
Quesito n. 4	Predisposizione di schema sintetico-descrittivo del lotto	8	8
Quesito n. 5	Ricostruzione dei passaggi di proprietà in relazione al bene pignorato.	9	9
Quesito n. 6	Verifica della regolarità dei pignorati sotto il profilo edilizio ed urbanistico.	9	9
Quesito n. 7	Indicazione dello stato di possesso attuale degli immobili	10	10
Quesito n. 8	Specificare i vincoli ed oneri giuridici gravanti sui beni	10	11
Quesito n. 9	Verificare se i beni pignorati ricadano su suolo demaniale	11	11
Quesito n. 10	Verificare l'esistenza di pesi od oneri di altro tipo	11	11
Quesito n. 11	Informazioni utili sulle spese di gestione dei cespiti e su eventuali procedimenti in corso	11	11
Quesito n. 12	Valutazione dei beni	12	14
Quesito n. 13	Valutazione di quota indivisa per gli immobili pignorati per la sola quota	14	14
Quesito n. 14	Acquisizione delle certificazioni di stato civile dell'ufficio anagrafe con precisazione del regime patrimoniale.	14	15

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. 137/1999, il creditore procedente ha optato per il deposito dei **certificati della Conservatoria dei RR.II. sulle iscrizioni e trascrizioni gravanti sul bene pignorato del 15/10/1999.**

Dalla certificazione emerge che il cespite pignorato

- **Appartamento per civile abitazione in Picerno (PZ)** alla via Albini nr. 73 secondo piano distinto in Catasto Fabbricati del Comune di Picerno al **Foglio 31 Particella 429 sub 10, cat/A/2,**

pervenne ai sig.ri coniugi XXXXXXXXX e XXXXXXXXX (all'epoca stante l'inesistenza del regime patrimoniale dei coniugi trattasi di acquisto in comunione ordinaria e quindi per la quota di ½ cad.) per la piena proprietà in virtù di **Atto di Compravendita del 03 Aprile 1969 a rogito Notar Dott.ssa XXXXXXXXX – Trascritto ai RR.II. di Potenza in data XXXXXXXXX ai nn. XXXXXXXXX contro XXXXXXXXX nata a Satriano di Lucania (PZ) il XXXXXXXXX**

In seguito, veniva incardinato il giudizio di divisione RG 668/2010 che **con Sentenza nr. 1411/2022 del 21/12/2022 e trascritta il 13/04/2023 ai nn. 6498/4654** al debitore esecutato sig. XXXXXXXXX veniva **assegnata la piena proprietà (1/1) dell'Abitazione in Picerno (PZ) al Foglio 31 Particella 429 sub 10.**

Dall'esame della certificazione, consegue che per il cespite pignorato **si risale ad un titolo trascritto anteriore al ventennio** rispetto alla trascrizione del pignoramento

(Vedasi allegato n. 6 – Documentazione atti di Provenienza).

- In secondo luogo, si precisa che i dati catastali attuali e storici degli immobili pignorati **sono indicati** nel certificato della Conservatoria dei RR.II. sulle iscrizioni e trascrizioni gravanti sul bene pignorato.
- In terzo luogo, il creditore procedente **non ha depositato l'estratto di matrimonio** dell'esecutato, precisando che la scrivente ha proceduto nell'acquisire tutta la documentazione mancante e allegata alla presente relazione.

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

I diritti reali indicati nell'atto di pignoramento e successiva **Sentenza nr. 1411/2022** del giudizio di divisione endoesecutiva RG 668/2010, corrispondono a quello in titolarità del debitore.

Geom. Muro Liliana

Via Giovanni Falcone, 9 - 85016 Pietragalla (PZ)

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

All'uopo si riporta l'esatta individuazione del bene oggetto di pignoramento in **Picerno (PZ)** alla via **Albini nr. 73 secondo piano distinto in Catasto Fabbricati del Comune di Picerno al Foglio 31 Particella 429 sub 10, cat. A/** con la **sovrapposizione delle orto-foto** con la mappa catastale elaborata dalla SOGEI:



In ordine al primo profilo (diritti reali pignorati), si precisa che il diritto reale indicato nell'atto di pignoramento della procedura esecutiva **NN. 137/1999**, trascritta il **23/09/1999** RG 13523 **RP 10613** e successiva **Sentenza nr. 1411/2022 del 21/12/2022** trascritta il **13/04/2023** ai nn. **6498/4654** corrisponde a quello in titolarità al debitore executato sig. XXXXXXXXXX in forza degli atti d'acquisto trascritti in suo 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 descritto, lo stesso viene individuato in **UNICO LOTTO** di vendita, in modo rendere agevole la stessa vendita e soprattutto in modo da attribuire un giusto valore.

LOTTO UNICO:

Piena Proprietà (quota 1/1) dell'appartamento in **Picerno (PZ)** Via Albini, P. 2, **NCEU foglio 31 particella 429 sub 10, cat. A/2**, classe 2, Consist. 6 vani, rendita €449,32, confinante con proprietà XXXXXXXXXX, con vano scale, sottostante con proprietà XXXXXXXXXX, sovrastante con proprietà XXXXXXXXXX, 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 in **Picerno (PZ)** Viale Giacinto Albini, P. 2, **NCEU foglio 31 part 429 sub 10, cat. A/2**,

L'alloggio è posto nel centro urbano della cittadina nelle vicinanze di uffici pubblici, studi professionali, scuole, ristoranti e negozi, servita da servizi di quartiere ed extra quartiere.

La struttura portante del fabbricato è mista in muratura e pilastri in cls, con solai in latero-cementizi e con copertura in manto di tegole completa di canali di gronda e discendenti.

L'alloggio al piano 2° fa parte di un fabbricato ad uso residenziale distribuito su n.4 livelli fuori terra che affacciano direttamente in Viale Giacinto Albini.

Al piano terra sono disposti i locali deposito e locali commerciali, mentre ai restanti piani sono disposti gli alloggi ad uso residenziale.



L'alloggio è accessibile dal vano scala interno ad uso condominiale senza ascensore, con porta a destra salendo le scale.

Il vano scale è completo di tutte le rifiniture interne con pareti intonacate e imbiancate il pavimento e le rampe di scala sono rivestite con lastre di marmo con ringhiera in ferro verniciato munito di corrimano, mentre le finestre e il portone d'ingresso sono in alluminio.



L'alloggio in Picerno (PZ) Viale Giacinto Albini n. 71, P. 2, NCEU foglio 31 part 429 sub 10, cat. A/2 è composto da un corridoio che immette a destra alla sala da pranzo con camino e tinello che accede ad un balcone verandato che immette al locale cantina, nonché una camera da letto, frontalmente a un bagno, mentre a sinistra del corridoio si accede al soggiorno e due camere che affacciano sul balcone aggettante su via Albini.

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'appartamento si presenta completo di tutte le rifiniture interne in **discreto stato di conservazione e manutenzione**, dotato dell'impianto idrico, fognario ed elettrico collegati alla rete pubblica.
L'impianto di riscaldamento dispone di un impianto autonomo dotato di caldaia a gas metano collegato alla rete pubblica e radiatori a colonne in acciaio ed in ghisa.



La pavimentazione dell'appartamento è in piastrelle di marmettoni, mentre i rivestimenti di bagno e cucina sono in piastrelle ceramicate; le pareti sono tutte intonacate e imbiancate e tappezzate con carta da parti.

Le porte interne sono in legno verniciate in parte anche con vetro, mentre gli infissi esterni con tapparelle esterne avvolgibili sono in PVC con doppio vetro ad eccezione del tinello e della sala da pranzo in legno con vetro semplice.



Cucina



bagno



cantina



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 18/01/2026 CODICE IDENTIFICATIVO: 20260118-076059-34112 VALIDO FINO AL: 18/01/2036 (allegato 10 – Attestato di prestazione Energetico).

QUESITO n. 3:

procedere alla identificazione catastale del bene pignorato.

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

LOTTO UNICO:

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

Piena Proprietà (quota 1/1) dell'appartamento in **Picerno (PZ)** dell'appartamento in **Picerno (PZ)** Via Albini, P. 2, **NCEU foglio 31 part 429 sub 10**, cat. A/2, classe 2, Consist. 6 vani, rendita €449,32.

In merito alla storia catastale dell'unità immobiliare in Picerno (PZ) foglio 31 part 429 sub 10 veniva così censito fin dall'impianto meccanografico del 30/06/1987.

La planimetria catastale dell'appartamento è mancante, ovvero non è stata mai redatta e depositata presso il competente ufficio della Agenzia delle Entrate.

Attualmente il cespite è intestato catastalmente a XXXXXXXX nato a Picerno (PZ) il XXXXXXXX (c.f. XXXXXXXX) e XXXXXXXX nata a Picerno (PZ) il XXXXXXXX (c.f. XXXXXXXX) per la quota di ½ ciascuno.

Si segnala che la Sentenza nr. 1411/2022 del 21/12/2022 e trascritta il 13/04/2023 ai nn. 6498/4654 che assegnava la piena proprietà dell'appartamento in Picerno (PZ) Via Albini, P. 2, NCEU foglio 31 part 429 sub 10, cat. A/2 a XXXXXXXX, segnalava la volturata da eseguire in differita.

Detta voltura in differita non è stata eseguita.

I costi per la regolarizzazione catastale con la voltura in differita e la presentazione di nuova planimetria castale con il software DCFA dell'Agenzia delle Entrate, vengono stimanti per un importo di € 1.500 già detratto dal prezzo base d'asta.

<u>QUESITO n. 4: procedere alla predisposizione di schema sintetico-descrittivo del lotto.</u>

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

LOTTO UNICO:

Piena Proprietà (quota 1/1) dell'appartamento in **Picerno (PZ)** dell'appartamento in **Picerno (PZ)** Via Albini, P. 2, **NCEU foglio 31 part 429 sub 10**, cat. A/2, classe 2, Consist. 6 vani, rendita €449,32.

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 nel centro urbano della cittadina nelle vicinanze di uffici pubblici, studi professionali, scuole, ristoranti e negozi, servita da servizi di quartiere e extra quartiere. La struttura portante del fabbricato è mista in muratura e pilastri in cls, con solai in latero-cementizi e con copertura in manto di tegole completa di canali di gronda e discendenti. L'alloggio al piano 2° fa parte di un fabbricato ad uso residenziale distribuito su n.4 livelli fuori terra che affacciano direttamente in Viale Giacinto Albini. Al piano terra sono disposti i locali deposito e locali commerciali, mentre ai restanti piani sono disposti gli alloggi ad uso residenziale. Il vano scale è completo di tutte le rifiniture interne con pareti intonacate e imbiancate il pavimento e le rampe di scala sono rivestite con lastre di marmo con ringhiera in ferro verniciato munito di corrimano, mentre le finestre e il portone d'ingresso sono in alluminio.

L'alloggio è composto da un corridoio che immette a destra alla sala da pranzo con camino e tinello che accede ad un balcone verandato che immette al locale cantina, nonché una camera da letto, frontalmente ad un bagno, mentre a sinistra del corridoio si accede al soggiorno e due camere che affacciano sul balcone aggettante su via Albini. L'appartamento si presenta completo di tutte le rifiniture interne in **discreto stato di conservazione e manutenzione**, dotato dell'impianto idrico, fognario ed elettrico collegati alla rete pubblica. L'impianto di riscaldamento dispone di un impianto autonomo dotato di caldaia a gas metano collegato alla rete pubblica e radiatori. La pavimentazione dell'appartamento è in piastrelle di marmettoni, mentre i rivestimenti di bagno e cucina sono in piastrelle ceramicate; le pareti sono tutte intonacate, imbiancate e tappezzate con carta da parti. Le porte interne sono in legno verniciate in parte anche con vetro, mentre gli infissi esterni con tapparelle esterne avvolgibili sono in PVC con doppio vetro ad eccezione del tinello e della sala da pranzo in legno con vetro semplice.

La planimetria catastale dell'appartamento è mancante, ovvero non è stata mai redatta e depositata presso il competente ufficio della Agenzia delle Entrate. I costi per la regolarizzazione catastale vengono stimanti per un importo di € 1.500 già detratto dal prezzo base d'asta.

La costruzione ove insiste l'alloggio è stato edificato in virtù Licenza Edilizia n.1680 del 31/08/1968 depositato presso l'ufficio del Genio Civile e collaudato in data 09/10/1968 al n.19908. Riguardo alla verifica dell'esistenza della dichiarazione di abitabilità si evidenzia che veniva rilasciata dal competente ufficio comunale in data 27/05/1971. Lo stato dei luoghi **non è conforme** rispetto agli elaborati grafici depositati presso il Comune di Picerno per una diversa distribuzione destinazione degli spazi interni. I costi per la regolarizzazione urbanistica, vengono stimanti per un importo di € 5.000 già detratto dal prezzo base d'asta.

Si evidenzia che il **suolo** ove insiste il bene pignorato è da ritenersi appartenente al Demanio Civico Comunale. Per la legittimazione e affrancazione del **Lotto** occorre far riferimento alla normativa – L.1766/1927, RD 332/1929 e L.R. 57/2000 e s.m.i., nonché alla nuova Legge Regionale del n.19 del 09/04/2025 in ossequio alla sentenza n. 119/2023 della Corte Costituzionale. È possibile procedere alla legittimazione e affrancazione del cespite pignorato avvalendosi della figura professionale del Perito Demaniale. I costi stimati per la legittimazione e affrancazione, vengono stimati per un importi pari a € 2.500 già detratti dal prezzo base d'asta.

Piena proprietà (quota 1/1)

PREZZO BASE € 81.866.

QUESITO n. 5:

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

Riguardo alla ricostruzione di **tutti i passaggi di proprietà**, intervenuti dalla trascrizione **23/09/1999** RG 13523 **RP 10613** e risalendo, a ritroso, **al primo passaggio di proprietà trascritto in data antecedente di venti anni alla trascrizione del pignoramento**, (1979), a favore dell'esecutato **XXXXXXXXX** nato a Picerno (PZ) il **XXXXXXXXX** (c.f. **XXXXXXXXX**), si precisa che l'**Appartamento per civile**

abitazione in Picerno (PZ) alla via Albini secondo piano distinto in Catasto Fabbricati del Comune di Picerno al **Foglio 31 Particella 429 sub 10, catA/2**, pervenne ai sig.ri coniugi XXXXXXXXX e XXXXXXXXX (all'epoca stante l'inesistenza del regime patrimoniale dei coniugi trattasi di acquisto in comunione ordinaria e quindi per la quota di ½ cad.) per la piena proprietà in virtù di **Atto di Compravendita del 03 Aprile 1968** a rogito **Notar Dott.ssa XXXXXXXX Rep. XXXXXXXX** – **Trascritto ai RR.II. di Potenza in data XXXXXXXX ai nn. XXXXXXXX** contro XXXXXXXXX nata a Satriano di Lucania (PZ) il XXXXXXXXX

In seguito, veniva incardinato il giudizio di divisione endoesecutiva n. RG 668/2010 che con **Sentenza nr. 1411/2022 del 21/12/2022** e **trascritta a Potenza il 13/04/2023** ai nn. **6498/4654** al debitore esecutato sig. XXXXXXXXX veniva assegnata la piena proprietà dell'Abitazione in Picerno (PZ) al **Foglio 31 Particella 429 sub 10**.

QUESITO n. 6:

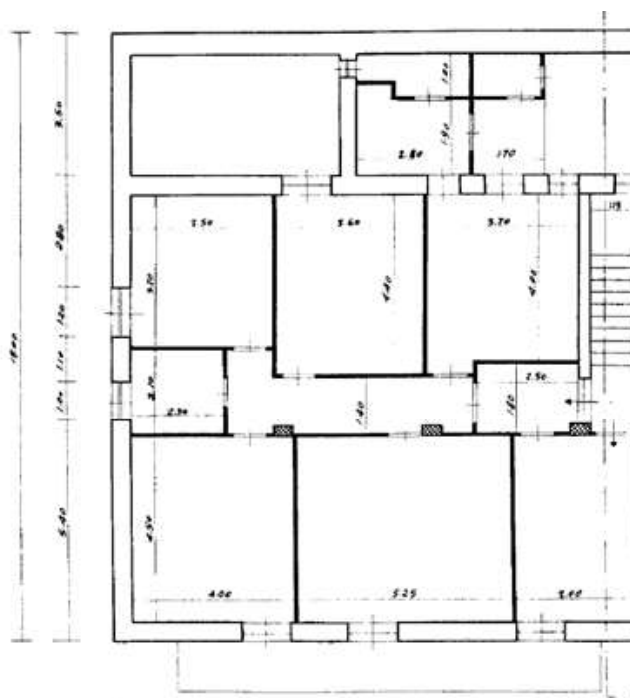
verificare la regolarità del bene o dei pignorati sotto il profilo edilizio ed urbanistico.

La costruzione ove insiste l'alloggio è stato edificato in virtù Licenza Edilizia n.1680 del 31/08/1968 depositato presso l'ufficio del Genio Civile e collaudato in data 09/10/1968 al n.19908.

Riguardo alla verifica dell'esistenza della dichiarazione di abitabilità veniva rilasciata dal competente ufficio comunale in data 27/05/1971. Si evidenzia che lo stato dei luoghi **non è conforme** rispetto agli elaborati grafici depositati presso il Comune di Picerno per una diversa distribuzione destinazione degli spazi interni. I costi per la regolarizzazione urbanistica, vengono stimanti per un importo di € 5.000 già detratto dal prezzo base d'asta.



Piantina Stato di fatto



Piantina come da Licenza Edilizia

QUESITO n. 7:

Indicazione dello stato di possesso attuale degli immobili.

Attualmente il cespite **in Picerno (PZ)** alla via Albini secondo piano distinto in Catasto Fabbricati del Comune di Picerno al **Foglio 31 Particella 429 sub 10, cat. A/2** è occupato da XXXXXXXXX figlio dell'esecutato XXXXXXXXX.

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) Sul cespite pignorate e stimato insiste la procedura n.137/1999 R.G.E scaturita dalla trascrizione del verbale di pignoramento immobili trascritto il **23/09/1999** RG 13523 **RP 10613** promossa dal creditore procedente F.LLI GINOSA MARMI SNC con sede a Spinazzola (BA) (00147570766), contro XXXXXXXX nato a PICERNO (PZ) il XXXXXXXX (c.f. XXXXXXXX):
- 2) Non insiste **provvedimento giudiziale di assegnazione al coniuge**.
- 3) Dalla consultazione della documentazione acquisita presso i pubblici uffici comunali e regionali, emerge che non insistono sui cespiti provvedimenti impositivi di **vincoli storico, artistici**;
- 4) 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 del debitore XXXXXXXX nato a Picerno (PZ) il XXXXXXXX (c.f. XXXXXXXX)

- 1) Atto esecutivo Verbale Pignoramento Immobili Rep. 404 del 07/09/1999 trascritto a Potenza (PZ) il 23/09/1999 ai nn. R.P. 10613 R.G. 13523, gravante tra l'altro sull'unità immobiliare in Picerno al Foglio 31 Particella 429 sub 10;
- 2) Atto esecutivo Pignoramento Esattoriale Rep. 20394/2005 del 25/05/20045 trascritto a Potenza (PZ) il 31/05/2005 ai nn. R.P. 6871 R.G. 10299, gravante tra l'altro sull'unità immobiliare in Picerno al Foglio 31 Particella 429 sub 10;
- 3) Atto esecutivo Verbale Pignoramento Immobili in rinnovazione Rep. 404 del 07/09/1999 trascritto a Potenza (PZ) il 23/09/2019 ai nn. R.P. 12838 R.G. 15548, gravante tra l'altro sull'unità immobiliare in Picerno al Foglio 31 Particella 429 sub 10.

1) Difformità urbanistico-edilizie:

La costruzione ove insiste l'alloggio è stato edificato in virtù Licenza Edilizia n.1680 del 31/08/1968 depositato presso l'ufficio del Genio Civile e collaudato in data 09/10/1968 al n.19908.

Riguardo alla verifica dell'esistenza della dichiarazione di abitabilità veniva rilasciata dal competente ufficio comunale in data 27/05/1971. Si evidenzia che lo stato dei luoghi non è conforme rispetto agli elaborati grafici depositati presso il Comune di Picerno per una diversa distribuzione destinazione degli spazi interni. I costi per la regolarizzazione urbanistica, vengono stimanti per un importo di € 5.000 già detratto dal prezzo base d'asta.

2) Difformità Catastali:

La planimetria catastale dell'appartamento in Picerno (PZ) foglio 31 part 429 sub 10 è mancante, ovvero non è stata mai redatta e depositata presso il competente ufficio della Agenzia delle Entrate. Attualmente il cespite è intestato catastalmente a XXXXXXXX nato a Picerno (PZ) il XXXXXXXX (c.f. XXXXXXXX) e XXXXXXXX nata a Picerno (PZ) il XXXXXXXX (c.f. XXXXXXXX) per la quota di ½ ciascuno. Si segnala che con la Sentenza nr. 1411/2022 del 21/12/2022 e trascritta il 13/04/2023 ai nn. 6498/4654 veniva prevista la volturata da eseguire in differita. Detta voltura in differita non è stata eseguita. I costi

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

per la regolarizzazione catastale con la voltura in differita e la presentazione di nuova planimetria catastale con il software DCFA dell'Agenzia delle Entrate, vengono stimanti per un importo di € 1.500 già detratto dal prezzo base d'asta.

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 20/01/2026 prot.0010783, si precisa che il **suolo** ove insiste il bene pignorato i cui ai **LOTTO UNICO** per la Piena Proprietà (quota 1/1) dell'appartamento in **Picerno (PZ)** Via Albini, P. 2, **NCEU foglio 31 part 429 sub 10**, cat. A/26, è da ritenersi appartenente al Demanio Civico Comunale .

Per la legittimazione e affrancazione del **Lotto** occorre far riferimento alla normativa – L.1766/1927, RD 332/1929 e L.R. 57/2000 e s.m.i., nonché alla nuova Legge Regionale del n.19 del 09/04/2025 in ossequio alla sentenza n. 119/2023 della Corte Costituzionale che ha sancito che i terreni di proprietà privata su cui insistono usi civici sono **alienabili**.

Con le nuove disposizioni della normativa Regionale è possibile procedere alla legittimazione e affrancazione del cespite pignorato avvalendosi della figura professionale del Perito Demaniale, ovvero che provveda nel redigere apposita perizia demaniale stralcio, alla registrazione, alla trascrizione, annotazione e voltura catastale, nonché al versamento al Comune di Picerno (PZ) dei canoni pregressi e capitale di affrancazione.

In considerazione i costi stimati per la legittimazione e affrancazione, vengono stimati per un importi pari a € 2.500 già detratti dal prezzo base d'asta.

(Vedasi allegato 9- Documentazione APE + Usi Civici Regione Basilicata)

QUESITO n. 10: verificare l'esistenza di pesi od oneri di altro tipo.

Dagli accertamenti eseguiti presso gli uffici competenti regionali è emerso che il bene in Picerno (PZ) foglio 31 part 429 sub 10 è da ritenersi appartenente al Demanio Civico Comunale.

Si evidenzia inoltre che il diritto sul bene pignorato non è di natura concessoria.

– il titolo costitutivo 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 il cespite pignorato non sussiste amministratore di condominio;
- 2) Le spese condominiali riguardano il servizio d'illuminazione e pulizia del vano scala che ammontano a circa € 50,00 annui.

**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:

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

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 per il cespite LOTTO UNICO in Picerno (PZ) NCEU foglio 31 part 429 sub 10, cat. A/2:

tabella di calcolo superficie commerciale fabbricati:

Descrizione alloggio in Picerno (PZ) Via Albini, P. 2, NCEU foglio 31 part 429 sub 10, cat. A/2		Superficie Lorda mq	Coefficiente di Ponderazione	Superficie Commerciale mq
Lotto Unico	ALLOGGIO	136	100%	136
	CANTINA	18	35%	6
	BALCONI	16	25%	4
	Totale lotto unico			147

In conclusione, la superficie commerciale per il cespite LOTTO UNICO in Picerno (PZ) NCEU foglio 31 part 429 sub 10, cat. A/2, viene calcolato per un complessivo pari a **147 mq.**

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..

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.

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 Picerno (PZ) il più probabile valore unitario di mercato individuato per un importo di **€620**.

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:

Descrizione alloggio in Picerno (PZ) Via Albinì, P. 2, NCEU foglio 31 part 429 sub 10, cat. A/2		Superficie Commerciale mq	Valore €/mq	Valore di Mercato €
Lotto Unico	ALLOGGIO	136		
	CANTINA	6		
	BALCONI	4		
Totale Lotto Unico		147	€ 620,00	€ 90.963

In conclusione, il Valore di mercato della piena proprietà dei cespiti LOTTO UNICO in Picerno (PZ) Via Albinì, P. 2, NCEU foglio 31 part 429 sub 10, cat A/2, viene calcolato per un importo pari a **€ 90.963**.

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%) =

In conclusione, il Valore di mercato del prezzo base d'Asta della piena proprietà dei cespiti del LOTTO UNICO in Picerno (PZ) Via Albinì, P. 2, NCEU foglio 31 part 429 sub 10, cat A/2, viene computato per un importo pari a **€ 78.255**.

tabella riepilogativa Valore Base d'Asta:

Descrizione alloggio in Picerno (PZ) Via Albinì, P. 2, NCEU foglio 31 part 429 sub 10, cat. A/2		Superficie Commerciale mq	Valore €/mq	Valore di Mercato €	Riduzione Base d'Asta	Valore Base d'Asta €
Lotto	ALLOGGIO	136				
	CANTINA	6				
	BALCONI	4				

	Totale lotto unico	147	€ 620,00	€ 90.963	10%	€ 81.866
--	---------------------------	------------	----------	----------	-----	----------

Per individuare il **Valore dell'Indennità di Occupazione** dei cespiti oggetto nella presente stima, si è proceduto nello stimare il coefficiente di capitalizzazione, anche detto tasso di capitalizzazione che esprime il rapporto tra il reddito netto mese generato da un immobile e il suo valore di mercato. Dall'analisi delle quotazioni dei canoni medi del Comune di Picerno è emerso che tasso di capitalizzazione, è da determinarsi applicando il coefficiente di **0,031%**.

Pertanto, moltiplicando il valore di mercato del bene con il coefficiente di capitalizzazione si ottiene che il giusto valore dell'indennità di occupazione. (Vedasi allegato elementi di riscontro)

Il tutto come più adeguatamente rappresentato come da seguente tabella di calcolo:

Descrizione alloggio in Picerno (PZ) Via Albini, P. 2, NCEU foglio 31 part 429 sub 10, cat. A/2		Valore Base d'Asta €	coefficiente di capitalizzazione %	Canone Mensile €
Lotto	Totale lotto unico	€ 81.866	0,31%	€ 254

In conclusione, l'Indennità di Occupazione dei cespiti LOTTO UNICO in Picerno (PZ) Via Albini, P. 2, NCEU foglio 31 part 429 sub 10, cat A/2, viene calcolato per un importo pari a **€ 254 medio mese**.

QUESITO n. 13:

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

In riferimento a quanto richiesto si precisa che il pignoramento ha interessato l'intera quota del cespite pignorato, giusta **Sentenza nr. 1411/2022 del 21/12/2022** e **trascritta a Potenza il 13/04/2023** ai nn. **6498/4654** del giudizio di divisione endoesecutiva n. RG 668/2010 che **veniva assegnato** al debitore esecutato **la piena proprietà dell'Abitazione in Picerno (PZ) al Foglio 31 Particella 429 sub 10**.

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 Picerno (PZ) emerge che l'esecutato XXXXXXXX nato a Picerno (PZ) il XXXXXXXX (c.f. XXXXXXXX) e XXXXXXXX nata a Picerno (PZ) il XXXXXXXX (c.f. XXXXXXXX) venivano uniti in matrimonio in data 05/12/1988, precisando che con atto del 20/01/1980 a rogito del notaio XXXXXXXX gli sposi hanno scelto il regime patrimoniale ai sensi del 1° comma dell'art. 228 della Legge del 19/05/1975 art. 151.

In data 25/08/2017 è deceduto XXXXXXXX.

In data 16/10/2014 è deceduta XXXXXXXX.

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), 05/02/2026

Il C.T.U.

– Liliana Muro –

Geom. Muro Liliana

Via Giovanni Falcone, 9 - 85016 Pietragalla (PZ)

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