

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

TRIBUNALE DI POTENZA

SEZIONE CIVILE

ESECUZIONE IMMOBILIARE: N. 75/2005 R.G.E.

GIUDICE DELL'ESECUZIONE: DOTT.SSA ANGELA ALBORINO

CREDITORE PROCEDENTE: IFIS NPL INVESTING S.p.A.

DEBITORE: 

C.T.U.: GEOM. ANTONINO LORUSSO

RELAZIONE DI STIMA DEL C.T.U.

Il sottoscritto Geom. Antonino LORUSSO iscritto al Collegio dei Geometri della Provincia di Potenza con il n. 1857 e all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Potenza al n.1459, con studio in Potenza Via Louis Braille n. 4, veniva nominato con lettera d'incarico inoltrata a mezzo P.E.C in data 03/04/2024, dalla S.V. Ill.ma, quale Consulente Tecnico d'Ufficio nella vertenza sopra indicata. **(Allegato 1)**

Procedendo all'accettazione dell'incarico nei termini di giorni dieci dall'invio della nomina, in data 05/04/2024 inoltrava a mezzo P.E.C. il giuramento di rito per l'accettazione dell'incarico di C.T.U. nell'esecuzione immobiliare n. 75/2005 di cui all'epigrafe. **(Allegato 2)**

Al sottoscritto veniva concesso il termine di almeno 30 giorni antecedenti all'udienza fissata per il giorno **06 novembre 2024**, per depositare l'elaborato peritale completo dei relativi allegati e trasmetterlo al debitore e ai creditori procedenti e intervenuti, dando altresì mandato all'espletamento delle indagini, degli accertamenti e dei rilievi tecnici necessari per rispondere ai

quesiti formulati.

In data 05/10/2024, considerato che a seguito degli accertamenti eseguiti è emerso, che l'immobile oggetto di stima non era accatastato e che pe lo stesso non risulta ancora definito il procedimento di condono edilizio di cui alla legge 47/85, lo scrivente trasmetteva al G.E. istanza di proroga di giorni 120 (quindici) per il deposito degli elaborati peritali, detta proroga veniva accordata e rinviata all'udienza del 02/04/2025. **(Allegato 3)**

La Consulenza Tecnica d'Ufficio per la procedura immobiliare n. 75/2005, veniva specificatamente affidata per i beni di cui al Lotto 2, così come identificato nella precedente C.T.U. eseguita dal perito all'epoca incaricato e depositata in data 27.06.2007, detta consulenza è quindi specificatamente riferita agli immobili censiti in Catasto del Comune di Barile (Pz) al foglio 12 part. 192.

Di seguito si descrivono i quesiti formulati:

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

Quesito N. 2 «elencare ed individuare i beni componenti ciascun lotto e procedere alla descrizione materiale di ciascun lotto. - L'esperto deve procedere alla descrizione materiale di ciascun lotto, mediante l'esatta indicazione della tipologia di ciascun immobile, della sua ubicazione (città, via, numero civico, piano, eventuale numero d'interno) ... omissis ...»;

Quesito N. 3 «procedere alla identificazione catastale del bene pignorato. L'esperto deve procedere all'identificazione catastale dei beni pignorati per

ciascun lotto. Al riguardo, l'esperto: - deve acquisire estratto catastale anche storico... omissis ... »;

Quesito N. 4 *«procedere alla predisposizione di schema sintetico-descrittivo del lotto. - L'esperto stimatore deve procedere alla predisposizione – per ciascun lotto individuato e descritto in risposta ai precedenti quesiti – del seguente prospetto sintetico: ... omissis ... »;*

Quesito N. 5 *«procedere alla ricostruzione dei passaggi di proprietà in relazione al bene pignorato.- L'esperto stimatore deve procedere alla ricostruzione di tutti i passaggi di proprietà relativi ai beni pignorati pignoramento e risalendo, a ritroso, al primo passaggio di proprietà trascritto in data antecedente di venti anni alla trascrizione del pignoramento... omissis ... »*

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

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

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

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

Quesito N. 10 *«verificare l'esistenza di pesi od oneri di altro tipo.*

L'esperto deve procedere alla verifica se i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero se il diritto sul bene del debitore pignorato ... omissis ... »;

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

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

Quesito N. 13 «procedere alla valutazione di quota indivisa per gli immobili pignorati per la sola quota. - Nel caso il pignoramento abbia ad oggetto una quota indivisa, l'esperto deve procedere alla valutazione della sola quota. omissis ... »;

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

Alla luce di quanto sopra, lo scrivente ha esaminato la documentazione esistente nel fascicolo di ***Pignoramento immobiliare*** depositato presso la Cancelleria del Tribunale di Potenza in data **25/10/2005** e trascritto all'Agenzia Entrate - Ufficio Provinciale di Potenza - Servizio di Pubblicità Immobiliare in data **01/12/2005 al Reg. Gen. n. 21058 e Reg. Part. n. 13797**, dove veniva iscritta Ipoteca Giudiziale derivante da atto di

pignoramento immobili a favore della **MPS GESTIONE CREDITI BANCA S.P.A. C.F. 92034880523, PER CONTO DELLA BANCA MONTE PASCHI DI SIENA S.P.A. - C.F. 00884060526.**

Esaminata la documentazione ex art. 567 c.p.c. si è verificato che i beni pignorati sono quelli riportati nella documentazione ipocatastale depositata nel fascicolo dell'esecuzione con certificazione notarile sostitutiva del **DOTT. GIOVANNI D'AMORE**, Notaio in Taranto, iscritto presso il Collegio Notarile del Distretto di Taranto, con cui ha dimostrato nel ventennio antecedente al pignoramento, la provenienza della proprietà dei seguenti beni ubicati nel Comune di **Barile (Pz)**, nello specifico:

- **Appezamento di terreno**, sito in **Barile (Pz)**, alla località Le Querce, **censito al C.T.** di detto comune **al Foglio 12 particella n. 192**, vigneto/uliveto, classe 2, dell'estensione di ha 0,1856 ed avente R.D di €. 15,82 e R.A. di € 10,54.

L'appezamento sopra descritto, alla data del pignoramento, era di proprietà, **per i diritti pari a 1/1 dell'intero**, del sig. 





Non risulta stati depositati nella procedura dal creditore procedente l'estratto catastale storico.

Il bene sopra riportato, che fa parte del pignoramento immobiliare, corrisponde a quello esistente in loco e si identifica sia nella certificazione ipocatastale, che nell'iscrizione ipotecaria in favore della MPS GESTIONE CREDITI BANCA S.P.A., per conto della BANCA MONTE PASCHI DI SIENA S.P.A. (**Allegati 4 e 5**)

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

VERBALE DI VISITA E SOPRALLUOGO

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

Successivamente, a seguito di comunicazione trasmessa alla moglie superstite dell'esecutato dall'**AVV. GABRIELE MESSINA**, in qualità di Custode Giudiziario veniva fissato il sopralluogo di primo accesso presso gli immobili pignorati per il **giorno 08/07/2024**.

La visita veniva effettuata il giorno stabilito con inizio alle **ore 10:00**, presso l'unità immobiliare oggetto di perizia, sita nel Comune di Barile (Pz) alla Contrada Le Querce.

In tale sopralluogo il sottoscritto CTU, alla presenza della moglie superstite dell'esecutato XXXXXXXXXXXX e del Custode Giudiziario **AVV. GABRIELE MESSINA**, ha potuto esaminare il fondo rustico oggetto di perizia, ed il fabbricato realizzato sullo stesso ma non ancora censito in catasto e le relative pertinenze.

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

Le operazioni peritali relative al primo ed unico sopralluogo, venivano **concluse alle ore 11:30 del 08/07/2024** e si procedeva alla redazione del

relativo verbale. **(Allegati 6)**

Dalla verifica della documentazione e dai controlli effettuati in loco, lo stato dei luoghi dei beni la proprietà del debitore esecutato, risulta rispondente a quanto riportato in Catasto Terreni per ciò che riguarda il fondo rustico di cui al foglio di mappa n. 12 del Comune di Barile (Pz), particella 192, come già indicato in precedenza il corpo di fabbrica realizzato su detto fondo non risulta invece iscritto in catasto.

Al fine dell'esatta rispondenza degli immobili riportati nell'atto di pignoramento, si allegano la visura catastale e l'estratto catastale del foglio di mappa n. 12 del comune di Barile (Pz). **(Allegati 7 e 8)**

In data 11/02/2025 si inoltrava tramite PEC la richiesta di accesso agli atti c/o l'Ufficio Tecnico del **Comune di Barile (Pz)**, per verificare, anche alla luce delle indicazioni contenute nella precedente perizia depositata in data 27.06.2007, se il procedimento riguardante il fabbricato non ancora iscritto in catasto e su cui è pendente una domanda di condono edilizio, sia stata definito o se è ancora pendente. **(Allegato 9)**

Lo scrivente a seguito delle interlocuzioni avute con il Geom. Vittorio Saracino dell'Ufficio Tecnico del Comune di Barile (PZ), nonché dall'esame della documentazione ricevuta dal suddetto ufficio in data **03/03/2025 come allegata nel fascicolo**, oltre che dagli accertamenti effettuati, ha riscontrato che il fabbricato realizzato sulla particella 192, oggetto di pignoramento, è **stato costruito in totale assenza di autorizzazione edilizia**, per il medesimo è stata presentata, in data 30/09/1986, istanza di Condono Edilizio ai sensi della Legge 47/85, acquisita al protocollo n. 5331.

L'istanza di condono non risulta ancora risolta in quanto non è stata

trasmessa la documentazione richiesta dal comune di Barile, in data 01/09/2005 e quindi la pratica di edilizia non è stata definita. **(Allegati 10)**

Restano valide, comunque, l'applicazione delle disposizioni di cui all'articolo 40 comma 6 Legge 47/85.

Sull'appezzamento di terreno oggetto di esecuzione immobiliare, oltre al manufatto sopra descritto, si è rinvenuta la presenza di una grotta scavate nel terreno e di una vecchia vasca di raccolta per le acque meteoriche. Per tali manufatti non è stata rinvenuta alcuna pratica edilizia, per la grotta in particolar modo non si ha a disposizione alcun dato per verificare se la stessa sia stata realizzata in data antecedente al 1967, si rinvia comunque alle esplicitazioni contenute nella risposta al quesito n. 6.

Al termine delle indagini eseguite, dei sopralluoghi, degli accertamenti e delle ispezioni esperite, si è proceduto alla redazione della seguente perizia, dando risposta a tutti i quesiti posti, così come di seguito indicato.

RISPOSTE AI QUESITI

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

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

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



 per il diritto pari all'intero, corrispondono a quelli trascritti in

suo favore sia con la scrittura privata del 17/05/1980, autenticata dal **NOTAIO**

CATELLO TRIBUZIO con cui ha acquistato i diritti in ragione dell'intero del terreno su cui è stato poi dallo stesso realizzato il fabbricato non ancora iscritto in catasto; per quest'ultimo trova applicazione l'art. 934 del Codice Civile (Accessione).

Il fondo rustico riportato nell'atto di pignoramento è ubicato nel Comune di Barile (Pz) alla contrada Le Querce, è censito nel C.T. di detto comune al foglio 12 particella 192, VIGN/ULIVETO di classe 02 di mq. 1.856,00 e, alla data del pignoramento, era di proprietà dell'esecutato.

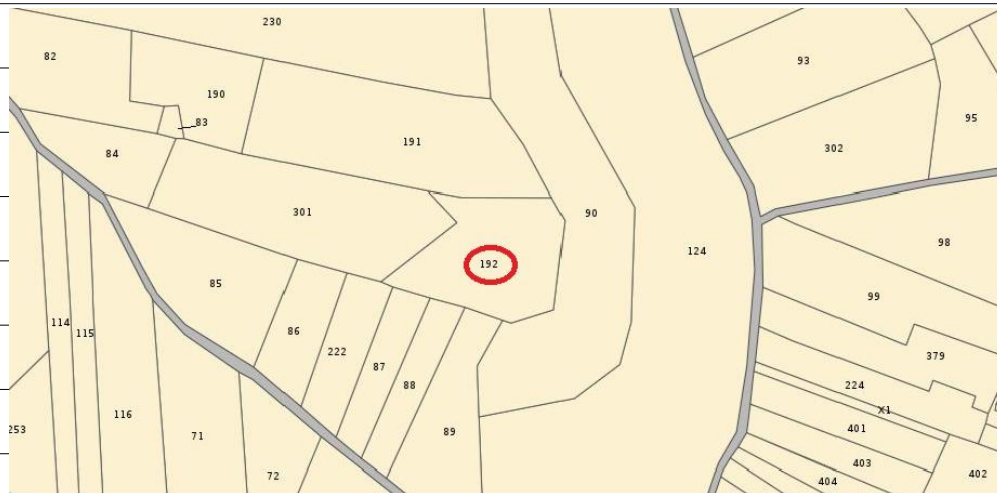
Ai fini dell'esatta individuazione dell'immobile in cui sono collocate le unità immobiliari oggetto del pignoramento si allegano le planimetrie dei luoghi, da cui sono estratti gli stralci acclusi di seguito alla presente relazione.

(Allegati 11 e 12)

ORTOFOTO COMUNE DI BARILE (PZ) "CONTRADA LE QUERCE"



STRALCIO PLANIMETRIA CATASTALE Foglio 12 Part. 192



Dai sopralluoghi effettuati, esaminati gli atti e sulla base delle caratteristiche costruttive e di posizione del bene oggetto del presente procedimento espropriativo n. 75/2005, si è valutata l'opportunità di procedere alla formazione di un solo ed **UNICO LOTTO**, in quanto risultante in tale forma proponibile sul mercato.

«« ... »»

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

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

Il fondo agricolo con soprastante fabbricato di cui alla presente perizia, che forma il **LOTTO UNICO** oggetto di valutazione, si trova in Contrada Le Querce in agro del Comune di Barile (Pz), ed è censito in Catasto Terreni di

detto comune al **foglio 12, particella 192.**

L'appezzamento di terreno si estende su una superficie complessiva di mq. 1.856,00, all'interno dello stesso oltre al già richiamato fabbricato, sono presenti alcune piante di ulivo (colture autoctone della zona) oltre a vegetazione di tipo spontaneo, lo stesso non risulta condotto e/o coltivato ma allo stesso tempo non presenta particolari criticità dal punto di vista agronomico.

Su detto appezzamento è stato realizzato nel 1982, (così come riportato nella domanda di condono) un fabbricato in muratura composto da un piano terra ed un piano primo, aventi accessi separati ed indipendenti e nessuna comunicazione interna.

Per l'immobile è stata presentata presso il Comune di Barile, in data 30.09.1986, domanda di condono edilizio ai sensi della Legge 47/85, non ancora definita, dalla quale si evidenzia che detto immobile è stato realizzato ai fini agricoli (fabbricato rurale) ed abitativi.

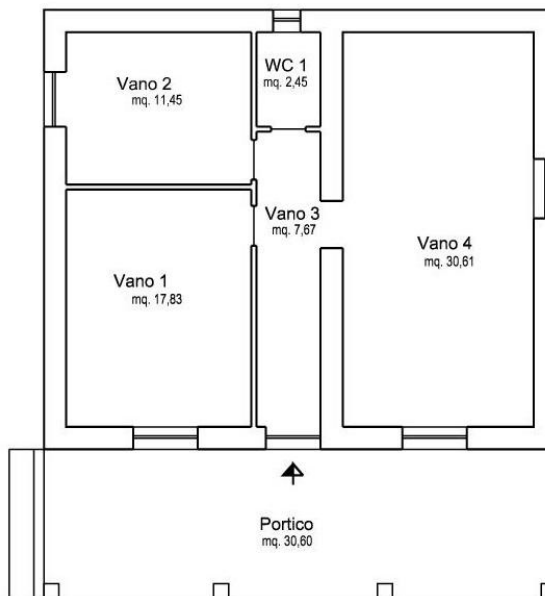
Il piano terra si compone di un ampio vano esteso a circa la metà dell'intera superficie dell'immobile a cui si accede a mezzo di un portico, oltre a due ulteriori camere e un bagno. Il piano primo è composto dai medesimi ambienti ma con accesso da un ballatoio laterale che approda su un terrapieno poco distante dal fabbricato stesso, vi è inoltre annesso un terrazzo costituito dal solaio di copertura del sottostante portico.

Lo stato di manutenzione del fabbricato è buono ma per essere utilizzato necessita di lavori di adeguamento impiantistico oltre che di finitura.

Si rappresenta infine che le unità immobiliari costituenti l'immobile non risultano dotati di impianti termici, né dell'Attestazione di Prestazione

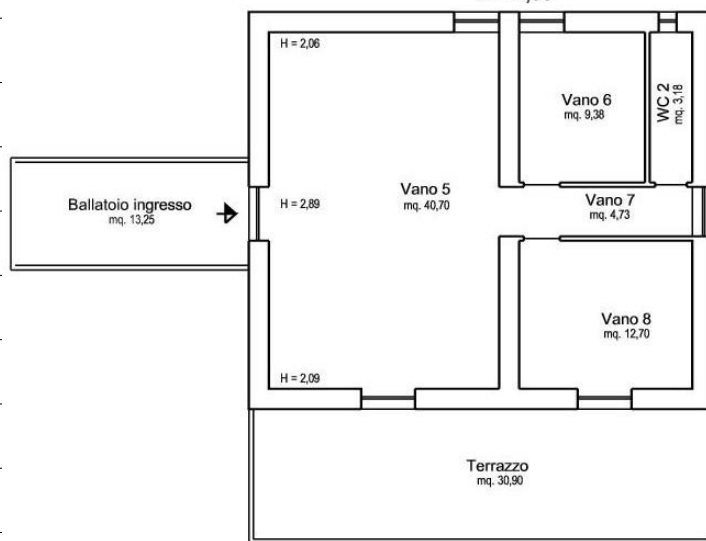
Energetica; pertanto, il sottoscritto potrà provvederà a redigerlo e depositarlo nel fascicolo della presente procedura espropriativa, qualora venga richiesto.

Di seguito si illustrano le piante dello stato di fatto dell'immobile realizzato sulla particella oggetto dell'espropriazione, specificando che lo stesso non risulta censito in Catasto Fabbricati.



PIANTA PIANO TERRA

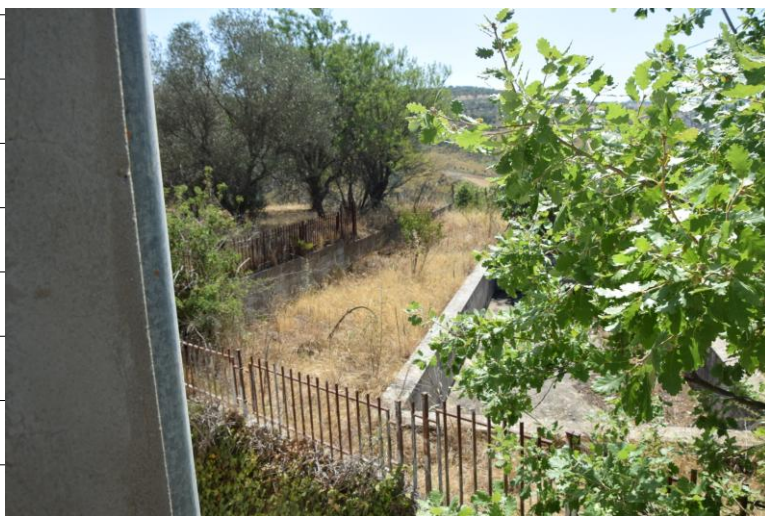
H = 2,90



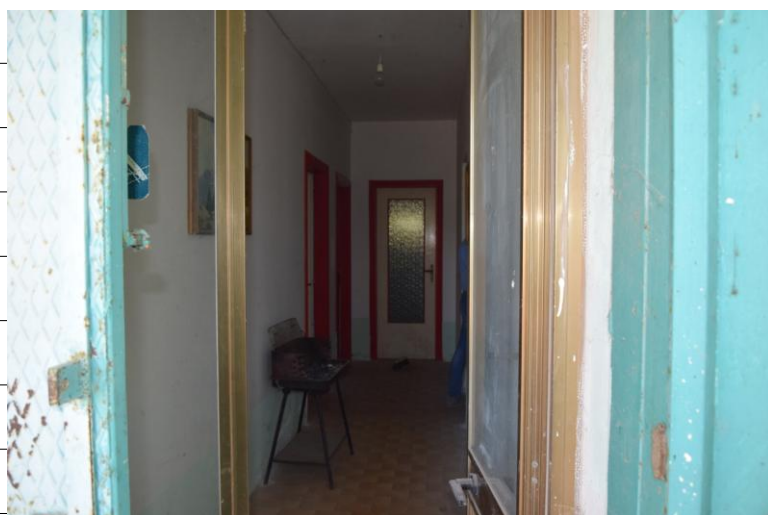
PIANTA PIANO PRIMO

H media = 2,48

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA









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

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

Il bene oggetto della presente perizia che formerà il **LOTTO UNICO** costituente la procedura espropriativa, è ricadente nel comune di Barile (Pz) alla Contrada Le Querce; per la risposta al quesito formulato si è provveduto all'acquisizione dell'**estratto catastale storico (Allegato 13)** della particella oggetto di pignoramento immobiliare, "*aggiornata all'attualità*" da cui risulta che la particella 192 del foglio 12, risulta così costituita come da impianto meccanografico del 22/02/1979.

Sino all'attualità ha subito esclusivamente le seguenti variazioni:

- MODIFICA DI INTESTAZIONE a seguito di scrittura privata del 17/05/1980 Pubblico ufficiale TRIBUZIO CATELLO Sede Rionero in Vulture (Pz) – UR Sede Melfi (Pz) Registrazione n. 242 registrato in data 14/06/1980 – Voltura n. 403080 in atti dal 14/10/1987;
- In precedenza, cioè fino al 17/05/1980, risultava intestata a





Il tutto come riscontrato dalla Visura T468165 del 24/02/2025 allegata alla presente perizia (Allegato 13).

In relazione alla situazione dello stato dei luoghi si conferma la **NON ESATTA RISPONDENZA** degli stessi in quanto l'immobile costruito su detta particella non risulta iscritto in Catasto, dovrà pertanto essere prodotto e presentato all'Agenzia delle Entrate – Ufficio del Territorio di Potenza, il

relativo accatastamento i cui vengono stimati in complessivi € **2.500,00**, gli stessi dovranno essere posti a carico dell'acquirente e quindi detratti dalla stima complessiva del bene.

«« ... »»

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

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

LOTTO UNICO – piena ed intera proprietà con ogni accessorio, accessione e dipendenza, intendendosi per tali tutte le aree scoperte ed i manufatti di qualsiasi natura funzionalmente, o in qualunque altro modo, collegati al fondo agricolo, con tutte le servitù attive e passive, il tutto come trovasi e come pervenuto a seguito di scrittura privata registrata, di **appezzamento di terreno** con soprastante **fabbricato in muratura** e relative pertinenze, quest'ultime non censite in C.F., ubicati in **Barile** (Pz), alla Contrada Le Querce; è composto da appezzamento di terreno di mq. 1.856,00 avente giacitura leggermente acclive e destinazione colturale ad uliveto; sul fondo agricolo è presente anche se non censito in Catasto un fabbricato avente superficie commerciale di mq. 206,07 distribuita su due livelli aventi destinazione d'uso abitativa ai fini rurali; il complesso confina con proprietà  con proprietà 
 con proprietà  salvo altri; è riportato nel Catasto Terreni del **Comune di Barile** (Pz) al **foglio 12, part. 192**; il descritto stato dei luoghi, relativamente alla presenza del

fabbricato non censito in Catasto non corrisponde alla consistenza catastale, si dovrà provvedere all'accatastamento del manufatto e delle relative pertinenze; l'immobile è stato realizzato in assenza di Autorizzazione edilizie e per lo stesso risulta pendente un'istanza di condono edilizio di cui alla Legge 47/85 che dovrà essere completata con la presentazione di tutti gli elaborati necessari oltre che al versamento degli oneri concessori e della quota di oblazione ancora dovuta.

PREZZO BASE euro 40'600,00

«« ... »»

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

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

Gli immobili oggetto di pignoramento sono identificati come segue:

Lotto Unico - Catasto Terreni del Comune di Barile (Pz), Contrada Le Querce - intestato a [REDACTED]

[REDACTED] *Proprietà per l'intero,*
al **foglio 12 part. 192**, qualità Vigneto Uliveto, classe 02, Sup. ha 0,1856, R.D. €. 15,82 - R.A. € 10,54.

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

La piena ed intera proprietà dell'appezzamento di terreno di che trattasi è pervenuta **SCRITTURA PRIVATA** del 17/05/1980 Pubblico ufficiale

TRIBUZIO CATELLO Sede RIONERO IN VULTURE (Pz) - UR Sede

MELFI (Pz) Registrazione n. 242 registrato in data 14/06/1980 - Voltura n. 403080 in atti dal 14/10/1987.

Negli atti di procedura presentati dal creditore procedente, in allegato all'istanza di vendita vi è la **Certificazione Ipocatastale Notarile**, dove si attesta la provenienza dei beni appartenenti agli esecutati nel ventennio anteriore alla trascrizione del pignoramento.

«« ... »»

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

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

Lo scrivente C.T.U. ha effettuato delle verifiche presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Barile (Pz) chiedendo il rilascio di copia delle autorizzazioni edilizie riferite alla realizzazione del fabbricato realizzato sul fondo oggetto di pignoramento e non censito in catasto.

Dalla consultazione degli archivi del Comune di Barile risulta che l'immobile sia stato realizzato in assenza di autorizzazioni edilizie e per il medesimo è stata depositata al Comune di Barile, in data 30.09.1986, domanda di condono edilizio ai sensi della Legge 47/85, acquisita al protocollo n. 5331. La domanda di condono edilizio non è stata mai definita e per il completamento della stessa oltre a produrre la necessaria documentazione tecnica, occorrerà procedere al deposito della certificazione di idoneità statica dello stesso e al versamento degli oneri di costruzione ed

urbanizzazione dovuti in conseguenza della sua realizzazione.

Sulle aree oggetto di accertamento, si è altresì rinvenuta la presenza di una piccola vasca di raccolta acque non più in esercizio e di una grotta scavata nella roccia. Per entrambi i manufatti di che trattasi, non è stata reperita alcuna autorizzazione edilizia, in particolar modo per la grotta, non vi è neanche la contezza che la stessa sia stata realizzata prima del 1967. Per quanto sopra, tenuto conto dell'inefficienza della vasca di raccolta acque e del presupposto che la realizzazione di qualunque manufatto, seppur completamente interrato (grotta), deve essere assentito con regolare autorizzazione edilizia, si ritiene che tali manufatti debbano essere interrati non attribuendo agli stessi alcun valore.

Dalla stima del lotto vengono detratte le spese ritenute necessarie al ripristino dello stato dei luoghi, stimate in complessivi € 2.000,00.

Per gli adempimenti connessi invece alla definizione del Condonò Edilizio di cui alla Legge 47/85, relativamente al fabbricato, i costi di esecuzione sono stati invece stimati in € 10.000,00, onnicomprensivi, per il rilascio della concessione edilizia in sanatoria, detti costi vengono detratti, unitamente dai precedenti dalla stima totale del bene.

«« ... »»

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

L'esperto stimatore deve precisare se l'immobile pignorato sia occupato dal debitore esecutato o da soggetti terzi.

Durante il sopralluogo si è accertato che l'appezzamento oggetto di stima e il relativo fabbricato sullo stesso presente, risulta nella disponibilità della

moglie superstite dell'esecutato, [REDACTED] la quale in fase di sopralluogo ha dichiarato *“di avere l'esclusiva disponibilità dell'immobile dalla morte del marito [REDACTED] e di visitare molto raramente detta proprietà”*.

«« ... »»

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

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

Per quanto riscontrato nella certificazione allegata, che dalle visure ipocatastali presso l'Agenzia dell'Entrata Ufficio Provinciale di Potenza - Servizio di Pubblicità Immobiliare, alla data del 24/02/2025, l'immobile sito nel Comune di Barile (Pz), alla Contrada Le Querce, riportato in Catasto Terreni di detto comune al foglio 12 part. 192, oggetto di espropriazione immobiliare n. 75/2005, risulta gravato delle seguenti formalità pregiudizievoli (vedi allegato 5):

- ✓ **Ipoteca legale** iscritta in virtù di ruolo rep. 12394 del 26.11.2003, per l'importo di € 1.822,02 di cui sorte capitale € 911,01 presso la Conservatoria dei RR II di Potenza in data 13.12.2003 al nr. 7021 a favore della S.E.M. S.p.A. con sede in Potenza e contro [REDACTED];
- ✓ **Pignoramento Immobiliare** eseguito in virtù di atto notificato in data 29/10/2005 dell'Ufficiale Giudiziario presso il Tribunale di Melfi, trascritto presso la Conservatoria dei RR II di Potenza in data 01.12.2005 al nr. 13797 a favore della Banca Monte dei Paschi di Siena e contro [REDACTED]
[REDACTED]

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

«« ... »»

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

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

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

«« ... »»

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

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

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

«« ... »»

**RISPOSTA AL QUESITO N. 11: fornire ogni informazione utile sulle
spese di gestione dell'immobile e su eventuali procedimenti in corso.**

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

Lo scrivente in risposta a quanto richiesto, riferisce che per le unità immobiliari, oggetto di pignoramento immobiliare non risultano né spese di gestione fisse annue né spese di manutenzione ordinaria e straordinaria derivanti da oneri condominiali.

«« ... »»

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

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

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

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

oggetto di recenti contrattazioni di cui si ha notizia.

La stima del valore di mercato ha inoltre tenuto conto del grado della commerciabilità degli immobili siti nel Comune di **Barile (Pz)** e precisamente nella zona di collocazione dell'unità immobiliare oggetto d'indagine, dell'esposizione, dell'orientamento, del piano e del grado di finitura, nonché dello stato di conservazione e manutenzione e della data di costruzione del fabbricato.

L'analisi dei valori di mercato in zona, riferiti al metro quadro di superficie commerciale calcolata secondo quanto disposto dalla norma UNI 15733, ha costituito infine la base per la determinazione del valore venale del fabbricato. [\(Allegati 14, 15 e 16\)](#)

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

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

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

coefficiente di merito relativi alle caratteristiche dell'immobile.

Con riferimento a quanto premesso, si è dapprima proceduto all'acquisizione dei dati e dei valori di mercato espressi dall'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia del Territorio, riferiti alla zona di ubicazione degli immobili oggetto di perizia. [\(Allegato 17\)](#)

Al fine della valutazione degli immobili si è tenuto conto dei seguenti fattori, l'anno di costruzione del fabbricato, la sua conformazione e

collocazione urbanistica, le finiture interne, l'impiantistica installata, la destinazione d'uso e di tutte le altre variabili dettagliatamente descritte nella tabella di calcolo dei coefficienti di merito. **(Allegato 18)**

Stante le caratteristiche dell'immobile oggetto di stima, sulla base delle conoscenze personali del mercato immobiliare della zona in agro del Comune di **Barile (Pz)**, che comunque registra una modesta seppur apprezzabile domanda di acquisto di immobili, anche considerato l'andamento del mercato immobiliare nell'attuale periodo. **(Allegato 19)**

Per quanto riguarda invece la quota di fondo agricolo, facente parte del compendio ricompreso del procedimento di espropriazione, si è ritenuto di adottare una *stima per via sintetica del tipo comparativo* che conduce ad un valore unitario al metro quadrato di terreno.

Detto tipo di stima trova il suo fondamento nella ricerca del più probabile valore venale di un bene attraverso un attento esame del mercato nella zona, ne rileva prezzi storici e recenti verificatisi anche in zone prossime, in modo da costituire una scala di valori noti che permette di inserire, per comparazione, nel giusto gradino di merito, l'immobile da valutare.

Al valore così rilevato saranno apportate, ove necessario, opportune aggiunte o detrazioni, tramite coefficienti di merito che differenziano l'immobile da valutare rispetto a quello campione a stima nota.

A tale scopo la presente stima ha considerato le seguenti caratteristiche subiettive della zona e quelle proprie dei terreni interessati quali:

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

	b) Caratteristiche intrinseche riferite all'orientamento, panoramicità del	
	luogo, configurazione piano altimetrica, geologia, volume edificabile,	
	consistenza complessiva, salubrità del luogo.	
	Dai dati acquisiti, considerato i fattori sopra riportati, sono stati desunti i	
	seguenti valori:	
	➤ LOTTO UNICO	
	▪ Fabbricato agricolo, non censito in catasto fabbricati, realizzato sul fondo	
	rustico censito in C.T. del Comune di Barile (Pz), al Foglio 12 part. 192	
	$V_m = \text{Sup.} \times (\text{V. unitario} \pm \text{Coeff. di merito})$	
	La stima viene determinata dal valore di mercato riportato nella banca dati	
	OMI pari ad € 380 (vedi allegato 19)	
	da cui	
	$V_m = \text{mq. } 206,07 \times (\text{€/mq. } 380,00 - 33,90\%) = \text{€ } 51.760,66$	
	La valutazione del fabbricato è stata diversificata sia per la destinazione d'uso	
	delle unità immobiliare che dalle finiture dello stato di fatto, paragonate a	
	beni situati nella medesima zona aventi le identiche caratteristiche per la	
	vendita della piena proprietà dell'immobile.	
	▪ Fondo agricolo sito alla località Contrada Le Querce nel Comune di Barile	
	(Pz), censito in C.T. di detto comune al foglio 12, particella 192, di are	
	18.56. Superficie commerciale mq. 1.721,00 (al netto dell'ingombro del	
	fabbricato).	
	Allo stato attuale non è ipotizzabile per questo terreno, la suscettività ad	
	essere urbanizzato, per la sua valutazione, in assenza di indicatori di mercato	
	certi, si è ritenuto di poter convenientemente utilizzare i “Valori Agricoli	
	Medi” (Allegato 20) fissati dalla Commissione Provinciale Espropri della	
	Pagina 27 di 31	
	PROCEDIMENTO DI ESPROPRIAZIONE IMMOBILIARE N. 75/2005	

Provincia di Potenza per l'anno 2023 (ultimo aggiornamento effettuato da detta Commissione), tenuto conto però della coltura attuale e delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile come già definite, nella presente perizia, nella descrizione del metodo di valutazione, si è attribuito un coefficiente di rialzo e merito che prevede un incremento del 50% del valore sopra determinato che comprende altresì anche l'attualizzazione del valore VAM di cui sopra.

Per quanto sopra, si definisce il valore del fondo agricolo come segue:

$$VM = \text{Sup. Commerciale} \times V. \text{ unitario} \times \text{coefficiente di merito}$$

$$VM = \text{mq. } 1.721,00 \times \text{€/mq. } 1,3143 \times 1,50 = \text{€ } 3.392,87$$

Il valore complessivo dell'immobile può quindi essere determinato come segue:

Valore del fabbricato	€ 51.760,66
-----------------------	-------------

<u>Valore della superficie agricola</u>	<u>€ 3.392,87</u>
---	-------------------

SOMMA IL VALORE DELL'IMMOBILE IN	€ 55.153,53
---	--------------------

Valore di stima lotto di cui alla **particella 192 del Fg. 12 = € 55.150,00**

Alla stima complessiva viene decurtata la somma di **euro 14.500,00**, corrispondente all'importo quantificato (€ 2.500,00 + € 2.000,00 + € 10.000,00) per l'eliminazione della difformità catastali ed urbanistiche riscontrate così come descritte nei precedenti paragrafi.

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

€. 40.600,00 - (diconsi euro quarantamilaseicento/00)

Sulla scorta del valore di mercato determinato come sopra, lo scrivente ritiene

di non dover proporre alcuna una riduzione sul prezzo a base d'asta del lotto anche in considerazione della situazione attuale del mercato immobiliare sul territorio regionale.

«« ... »»

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

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

Il bene pignorato per l'intero, alla data del pignoramento immobiliare depositato presso la Cancelleria del Tribunale di Melfi in data **25/10/2005**, era di esclusiva proprietà del debitore esecutato, si è proceduto pertanto alla **stima del valore per l'intero dell'appezzamento di terreno e del soprastante fabbricato, non ancora censito, costituente il Lotto UNICO**, non essendo per lo stesso attuabile alcuna forma di separazione.

«« ... »»

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

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

Dalle certificazioni acquisite c/o l'ufficio anagrafe del Comune di Barile (PZ) in data 20/06/2024, si è rilevata la seguente situazione riferita al debitore esecutato:

- il sig. [REDACTED]

[REDACTED] (Allegato 21)

- dalla certificazione di famiglia (Allegato 22), risulta che il debitore
esecutato ha contratto matrimonio dapprima con [REDACTED]

[REDACTED] (Allegato 23).

«« ... »»

La presente relazione unitamente ai suoi allegati, corredata dalla
documentazione fotografica (Allegato 24), delle planimetrie e delle visure
catastali dei beni pignorati, viene depositata nel fascicolo dell'esecuzione.

ELENCO DEGLI ALLEGATI:

- 1) Nomina C.T.U.;
- 2) Deposito Giuramento;
- 3) Proroga
- 4) Ispezione trascrizione pignoramento;
- 5) Ispezione Ipotecaria;
- 6) Verbale di sopralluogo;
- 7) Visura Catastale dell'immobile;
- 8) Estratto della mappa catastale del foglio 12 del C.T.;
- 9) Richiesta accesso agli atti comune di Barile
- 10) Documentazione riferita alla Pratica edilizia dell'immobile
- 11) Planimetria ortofoto dei luoghi;

12) Planimetria stralcio catastale;

13) Visura storica dell'immobile - terreno;

14) Tabella di Sintesi - Computo delle Superfici;

15) Pianta Stato di fatto del fabbricato - Piano terra;

16) Pianta Stato di fatto del fabbricato - Piano primo

17) Quotazione immobiliari OMI;

18) Tabella di calcolo del coefficiente di merito;

19) Informazione sulla quotazione di vendita;

20) Tabella Valori agricoli medi – Regione Basilicata;

21) Certificato di residenza storico esecutato;

22) Certificato di residenza 2^a moglie;

23) Certificazione dello stato di famiglia originario;

24) Documentazione fotografica.

Il Consulente Tecnico d'Ufficio ritiene, con la presente relazione che si compone di n. **31 pagine dattiloscritte**, n. **24** allegati, di aver completato l'incarico ricevuto e resta a disposizione del Sig. Giudice per ogni ed eventuale ulteriore chiarimento.

Potenza, li 3 Marzo 2025

IL C.T.U.

Geom. Antonino LORUSSO

