

**TRIBUNALE CIVILE DI POTENZA**



**PROCEDIMENTO DI ESPROPRIAZIONE IMMOBILIARE**

**Numero R.G.E. 02/2023**

**PROMOSSO**

**DA**

-----

**CONTRO**

-----

**Giudice dell'Esecuzione : Dr. Davide VISCONTI**

**Potenza, li maggio 2024**

**Il C.T.U.**

**Ing. Rocco DAMIANO**

## **INDICE**

### QUESITI DEL GIUDICE DELL'ESECUZIONE

### COSIDERAZIONI GENERALI

### VERIFICA DOCUMENTAZIONE ex Art. 567 cod.proc. civ.

1. IDENTIFICAZIONE DEI DIRITTI REALI DEI BENI OGGETTO DI PIGNORAMENTO
2. DESCRIZIONE DEI LOTTI
3. IDENTIFICAZIONE CATASTALE
4. SCHEMA SINTETICO-DESCRITTIVO DEI LOTTI
5. PASSAGGI DI PROPRIETA'
6. REGOLARITA' EDILIZIA E URBANISTICA
7. STATO DI POSSESSO DEI BENI
8. ESISTENZA DI VINCOLI O ONERI GURIDICI
9. VERIFICA SUOLO DEMANIALE
10. ESISTENZA E/O ONERI DI DIVERSA NATURA
11. ESISTENZA DI SPESE DI GESTIONE
12. DETERMINAIONE DEL VALORE DI MERCATO
13. INDIVIDUAZIONE DELLA PRO QUOTA
14. REGIME PATRIMONIALE DEL DEBITORE
15. CONCLUSIONI
16. SPECIFICA ONORARIO DEL CTU

### APPENDICI

- A. VERBALE DI GIURAMENTO
- B. COMUNICAZIONI INIZIO OPERAZIONI PERITALI
- C. VERBALE DI SOPRALLUOGO
- D. DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

### ALLEGATI

- A. SOVRAPPOSIZIONE ORTOFOTO SU CATASTALE
- B. VISURE CATASTALI STORICHE
- C. PLANIMETRIA CATASTALE IMMOBILI
- C1. ELABORATO PLANIMETRICO CATASTALE
- D. ESTRATTO DI MAPPA CATASTALE ATTUALE
- E. VISURE E ISPEZIONI IPOTECARIE
- F. PLANIMETRIE STATO DI FATTO RILEVATO
- G. TITOLI ABILITATIVI COMUNE DI MELFI'
- H. ESTRATTO DELL'ATTO DI MATRIMONIO
- I. QUOTAZIONI IMMOBILIARI OMI
- L. ANNUNCI IMMOBILIARI
- M. COMUNICAZIONE AMMINISTRATORE DI CONDOMINIO

## QUESITI DEL GIUDICE DELL'ESECUZIONE

Il Giudice dell'Esecuzione, Dr. Davide Visconti Annachiara, all'udienza del 20.07.2023 ha conferito al sottoscritto Ing. Rocco Damiano, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Potenza al n.904, l'incarico di Consulente Tecnico di Ufficio nel Procedimento di Espropriazione Immobiliare n.02/2023 R.G.E. promosso dalla ----- in danno di -----, formulando i quesiti come riportati nel Verbale di Giuramento datato 22.07.2023 (Appendice A).

---

## CONSIDERAZIONI GENERALI

Il sottoscritto, al fine di poter espletare il proprio mandato in maniera chiara e inequivocabile, ha ritenuto di procedere nel seguente modo:

- esaminare tutti i documenti in proprio possesso;
- effettuare il sopralluogo, alla presenza del custode, previa comunicazione fatta alle parti (Appendice B), con redazione di relativo verbale (Appendice C) e documentazione fotografica (Appendice D);
- richiedere all'Ufficio Tecnico del Comune di Melfi (PZ) la documentazione relativa agli immobili oggetto di pignoramento;
- richiedere le visure catastali storiche (Allegato B) e le visure ipotecarie (Allegato E);
- acquisire le quotazioni immobiliari previste dall'OMI (Allegato I);
- acquisire presso le agenzie immobiliari le quotazioni immobiliari del Comune di Melfi (PZ), relative a beni comparabili con quelli oggetto di pignoramento (Allegato L).

Prima di procedere ad evadere i quesiti formulati dal Giudice della Esecuzione, si rappresenta che con atto di pignoramento notificato il 31.01.2023, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Potenza in data 03.02.2023 ai nn. R.G. 2435 e R.P. 1884, la ----- ha sottoposto ad esecuzione immobiliare, in danno di -----

-----, i sottoelencati beni così come testualmente riportato nel citato atto :

- 1) " *appartamento posto al piano quarto della scala B riportato al Catasto Fabbricati del Comune di Melfi al Foglio 61 particella 2673 sub 57, Cat. A3, cl.8, vani 6,5, rendita euro 419,62- Via Venezia n.27*";
- 2) " *pertinente locale garage al primo piano sottostrada della scala B riportato al Catasto Fabbricati del Comune di Melfi (PZ) al Foglio 61 particella 2673 sub 45, Cat. C6, cl. 4, consistenza mq.121, rendita euro 26,07 - Via Venezia n.27*;

## VERIFICA DOCUMENTAZIONE

**ex Art. 567cod.pro.civ.**

Il sottoscritto, in riferimento al CONTROLLO PRELIMINARE della documentazione ex art. 567 c.p.c., nel rispetto delle prescrizioni indicate dal G.E. nella SEZIONE A del verbale di giuramento, fa presente quanto segue:

La -----, in qualità di creditore procedente e per il tramite del proprio legale, ha depositato la documentazione ex art. 567 c.p.c. e in particolare i seguenti documenti:

- Relazione notarile ex art. 567 c.p.c. L.03.08.1998 n.302 redatta dalla Dott.ssa Giulia Messina Vitrano, Notaio in Corleone (PA) in data 08.02.2023;

Dall'esame della suddetta documentazione si evince quanto segue:

- le certificazioni ipotecarie, per iscrizioni contro, trascrizioni a favore e contro, si estendono per un periodo che va ben oltre i venti anni a ritroso dalla trascrizione del pignoramento;
- la certificazione risale sino a un atto di acquisto trascritto in data antecedente al ventennio rispetto alla trascrizione del pignoramento;
- non sono state depositate le visure catastali storiche e, pertanto, il sottoscritto stimatore ha proceduto alla relativa acquisizione;
- i dati catastali e storici degli immobili pignorati sono indicati nella certificazione notarile;
- non è stato depositato il certificato di stato civile e, pertanto, il sottoscritto stimatore ha proceduto all'acquisizione dell'estratto dell'atto di matrimonio.

Dall'esame della suddetta documentazione, nonché da indagini ipocatastali effettuate dallo scrivente (Allegato E), emergono, a ritroso, i seguenti passaggi di proprietà :

- **Con atto di vendita** (Allegato E) a rogito del notaio Cestone Vincenzina di Melfi del 04.04.2008 numero di repertorio 52216/21646, trascritto a Potenza il 09.04.2008 ai nn. 6422/3726, i sigg.ri -----

----- vendevano ai sigg.ri ----- la quota pari a 1/2 ciascuno di piena proprietà in regime di comunione legale dei beni gli immobili riportati in catasto fabbricato al Foglio 61 p.lla 2673 sub 57 e p.lla 2673 sub 45;

- **Con atto di vendita** (Allegato E) a rogito del notaio Cestone Vincenzina di Melfi del 14.02.2002 numero di repertorio 40951, trascritto a Potenza il 06.03.2002 ai nn. 5785/5024, la società ----- con sede in -----

----- vendeva ai sigg.ri -----

----- la quota pari a 1/2 ciascuno di piena proprietà degli immobili riportati in catasto fabbricato al Foglio 61 p.lla 2673 sub 57 e p.lla 2673 sub 45;

Pertanto dalla visura storica per immobili (Allegato B) e dall'atto sopra riportato (Allegato E), il sottoscritto può affermare che, con riferimento alla continuità delle trascrizioni nel ventennio antecedente alla trascrizione del pignoramento (03.02.2023) in favore degli esecutati, **è garantita la continuità ventennale**,

Dalle ispezioni ipocatastali (Allegato E), eseguite presso i competenti Uffici, per soggetti e per immobili, emerge che i beni evidenziano i seguenti gravami:

1) Ipoteca volontaria iscritta in data 09.04.2008 ai nn. R.G. 6423 e R.P. 1820 a favore della -----  
----- da Concessione a garanzia di mutuo del 04.04.2008 Rep. n. 52217/21647 a rogito del Notaio  
Cestone Vincenzina di Melfi, contro ----- a garanzia di un capitale di euro 125.000,00 da  
restituire in trenta anni, per un totale di euro 250.000,00.

2) Ipoteca giudiziale iscritta in data 07.09.2017 ai nn. 16361/1323 nascente da Decreto Ingiuntivo del 25.01.2012  
numero di repertorio 36/2012 emesso da Tribunale di Melfi (PZ) a favore di ----- contro  
----- a garanzia di un capitale di euro 29.610,46, per un totale di euro 47.300,00.

3) Ipoteca giudiziale iscritta in data 07.09.2017 ai nn. 16362/1324 nascente da Sentenza di Condanna del 12.06.2017  
numero di repertorio 292/2012 emesso da Tribunale di Potenza a favore di ----- contro --  
----- a garanzia di un capitale di euro 7.630,00, per un totale di euro 12.200,00.

4) Ipoteca giudiziale iscritta in data 26.06.2020 ai nn. 7332/578 nascente da Decreto Ingiuntivo del 08.01.2019 numero  
di repertorio 99 emesso da Ufficio del Giudice di Pace di Melfi (PZ) a favore di -----  
----- contro ----- a garanzia di un capitale di euro 642,99, per un totale di euro 1.600,00.

5) Verbale di pignoramento immobiliare del 31.01.2023 n.rep. 36 trascritto il 03.02.2023 ai nn. R.G. 2435 e R.P. 1884,  
emesso da Uff. Giudiziario Corte di Appello Di Potenza a favore di ----- contro -----  
-----.

## 1. IDENTIFICAZIONE DEI DIRITTI REALI DEI BENI OGGETTO DI PIGNORAMENTO

In merito alla **IDENTIFICAZIONE DEI DIRITTI REALI** dei beni oggetto di pignoramento il sottoscritto, dalla  
documentazione in atti e dalla consultazione delle visure aggiornate (Allegato B), ha accertato che alla data del  
pignoramento e alla data odierna, il bene pignorato e i diritti reali sullo stesso (diritti che corrispondono a quelli in  
titolarità dell'esecutato in forza dell'atto di atto di successione trascritto in suo favore) risultano i seguenti:

### IDENTIFICAZIONE CATASTALE

#### Immobili:

**1) - Abitazione** sita nel Comune di Melfi (PZ) alla Via Venezia n.27, Scala B, Interno10, Piano 4  
*identificata nel N.C.E.U. al Fg. 61 p.lla 2673 sub 57, Categoria A3, Classe 8, Consistenza 6,5*  
**vani, Superficie catastale 112mq. Rendita € 419,62**

**2) - Locale garage** sito nel Comune di Melfi (PZ) alla Via Venezia n.27, Scala B, Piano S1  
*identificato nel N.C.E.U. al Fg. 61 p.lla 2673 sub 45, Categoria C6, Classe 4, Consistenza*  
**12mq. , Rendita € 26,03**

**PROPRIETA'** -----, proprietà 1/2  
-----, proprietà 1/2

I dati catastali riportati nell'atto di pignoramento **risultano aggiornati** alle visure catastali attuali e allegate alla presente (Allegato B).

Infine, in merito alla identificazione dei diritti reali degli immobili identificati nel modo seguente:

- abitazione nel N.C.E.U. al Fg. **61 p.lla 2673 sub 57**,
- locale garage nel N.C.E.U. al Fg. **61 p.lla 2673 sub 45**,

si evidenzia che i beni risultano intestati agli esecutati ----- per la quota 1/2 in regime di comunione dei beni con ----- e ----- per la quota 1/2 in regime di comunione dei beni con -----.

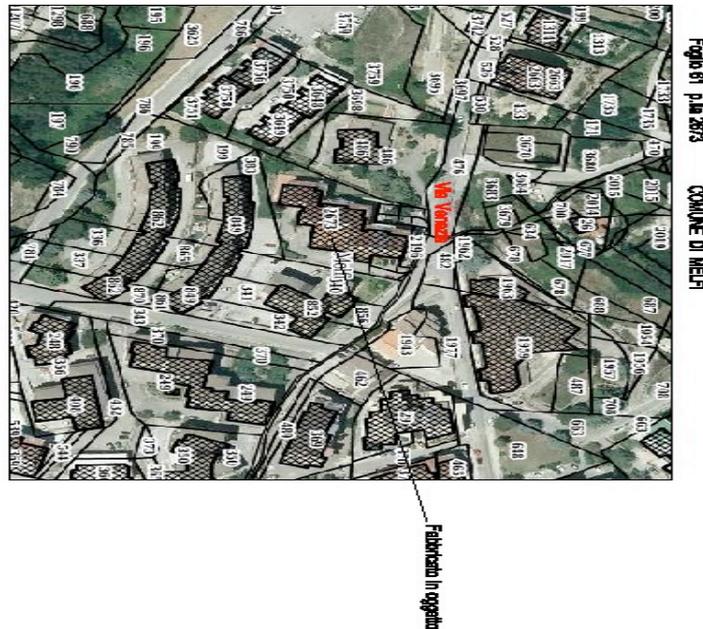
Ciò premesso, ai fini della vendita, si procede alla formazione di un **UNICO LOTTO** costituito dall'abitazione e dal locale garage:

### **LOTTO UNICO** costituito da

- Abitazione in Melfi (PZ) alla Via Venezia n.27, Scala B, identificata al N.C.E.U. al Fg.61 p.lla 2673 sub 57 Piano 4 ;
- Locale garage in Melfi (PZ) alla Via Venezia n.27, Scala B, identificato al N.C.E.U. al Fg.61 p.lla 2673 sub 45 Piano S1;

Trattasi di una abitazione mansardata ubicata al quarto piano di un edificio in linea e di un locale garage posto al piano sotterraneo. Al fabbricato di cui le unità immobiliari in oggetto fanno parte si accede dalla strada pubblica Via Venezia.

#### *Ortofoto su mappa catastale*



## **2. DESCRIZIONE DEL LOTTO**

Al fine di poter effettuare una valutazione quanto più obiettiva possibile del bene oggetto della presente procedura, il sottoscritto, unitamente al nominato custode giudiziario Avv. Francesco Sarno, ha eseguito il sopralluogo presso il detto bene in data 01.02.2024.

Lo scrivente ha rilevato quanto segue:

### **LOTTO UNICO**

- Abitazione in Melfi (PZ) alla Via Venezia n.27, Scala B, identificata al N.C.E.U. al Fg.61 p.lla 2673 sub 57 Piano 4 ;**
- Locale garage in Melfi (PZ) alla Via Venezia n.27, Scala B, identificato al N.C.E.U. al Fg.61 p.lla 2673 sub 45 Piano S1;**

Trattasi di una abitazione mansardata ubicata al quarto piano di un edificio in linea e di un locale garage posto al piano sottostrada.

Tali immobili sono ubicati in una zona residenziale del Comune di Melfi.

#### **Accesso**

Al fabbricato di cui le unità immobiliari pignorate fanno parte si accede tramite la strada pubblica Via Venezia.

#### **Pertinenze**

Non vi sono pertinenze esclusive dei beni oggetto di pignoramento, comunque dall'Elaborato planimetrico catastale (Allegato C1) si evince che vi sono delle particelle (sub 73 e sub 74) che costituiscono corte condominiale comune a tutti i sub del fabbricato. Tale corte è in parte destinata ad aiuola e giardino.

#### **Confini**

- Abitazione in Melfi (PZ) alla Via Venezia n.27, Scala B, identificata al N.C.E.U. al Fg.61 p.lla 2673 sub 57 Piano 4 ;**

L'abitazione confina sul lato Nord con vano scala fabbricato B e p.lla sub 56, sul lato Ovest con vano scala fabbricato C e sul lato Sud con p.lla sub 69 della scala C

- Locale garage in Melfi (PZ) alla Via Venezia n.27, Scala B, identificato al N.C.E.U. al Fg.61 p.lla 2673 sub 45 Piano S1;**

Il locale garage confina sul lato Nord con corte condominiale p.lla sub 73, sul lato Sud con tunnel condominiale e sul lato Ovest con p.lla sub 46.

### **Struttura e rifiniture esterne**

La struttura portante del fabbricato è in calcestruzzo armato con pilastri e travi in c.a.. I solai dei vari impalcati sono in latero-cemento.

Per quanto concerne le rifiniture esterne, il fabbricato in oggetto si presenta intonacato e pitturato, il tutto come riscontrabile dalla allegata documentazione fotografica (Appendice D).

### **Fotografie degli esterni**



Prospetto Nord-Ovest con ingresso fabbricato



Prospetto Nord-Ovest



Prospetto Sud-Est con ingresso tunnel per garage



Prospetto Sud-Est

## **Abitazione e locale garage**

### **Descrizione degli interni**

L'abitazione, mansardata, è costituita da un ingresso-disimpegno, un soggiorno, una cucina, uno studio, un piccolo ripostiglio, due bagni e due camere da letto. L'altezza interna è variabile come si evince dalla planimetria con sezioni di rilievo (Allegato F).

All'abitazione, posta al quarto piano di un edificio in linea (Scala B), si accede (lato Prospeto Nord-Est) tramite scala condominiale e ascensore.

Tramite la suddetta scala e l'ascensore si può accedere anche al locale garage anch' esso oggetto della procedura.

Al garage posto al piano sottostrada si accede anche mediante tunnel condominiale (lato Prospeto Sud-Est) che consente l'accesso dei veicoli.

### **Fotografie degli interni**



**Ingresso- disimpegno**



Ingresso-disimpegno



Cucina



Cucina



Ripostiglio



WC1



WC1



Letto 1



Letto 1



wc2



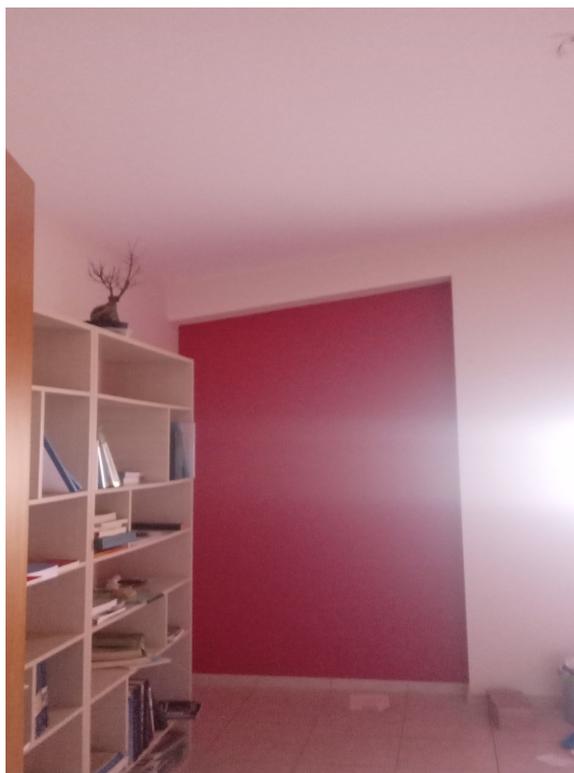
wc2



Letto 2



Letto 2



Studio



Soggiorno



Soggiorno

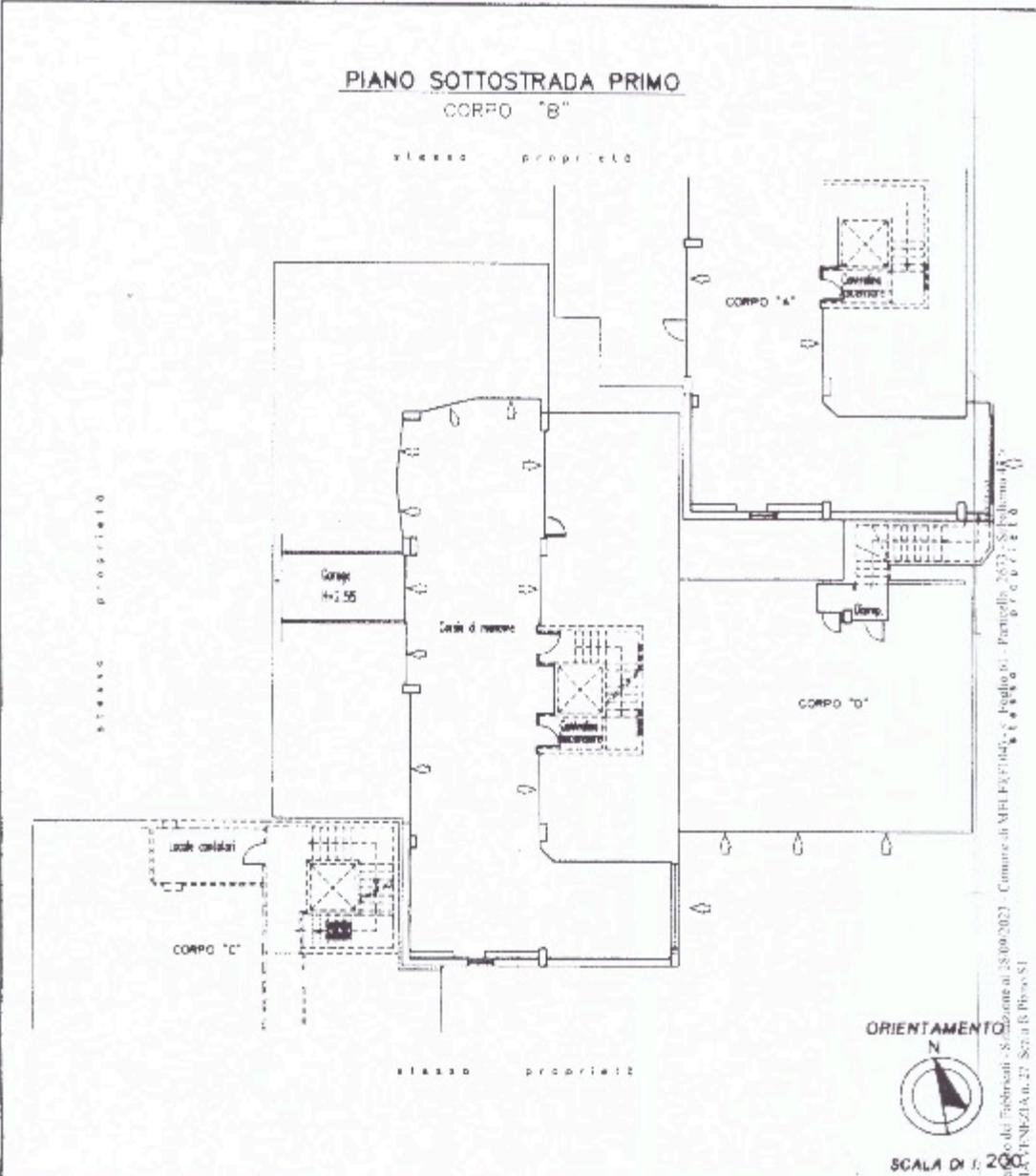


Garage

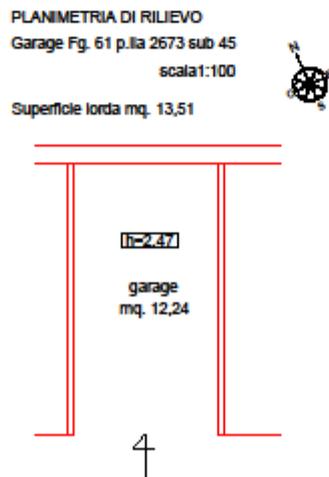
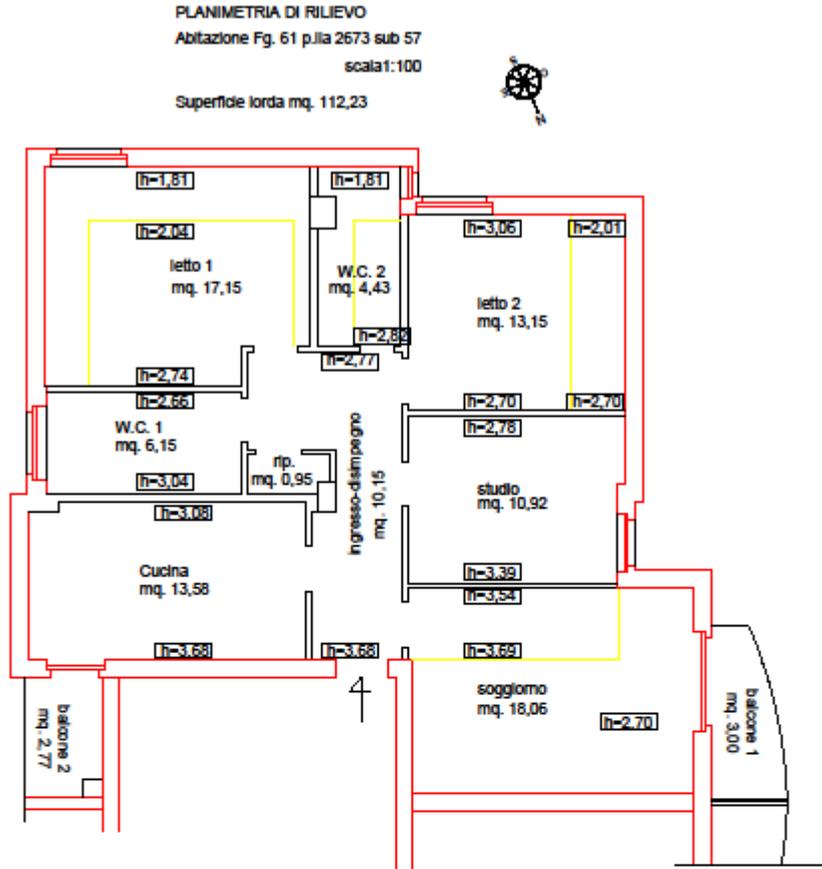




Data presentazione: 05/10/2000 - Data: 28/09/2023 - n. 1377764 - Richiedente: DUNDN1049806165

MOD. A.R.C. f. sig. rec. 480	 MINISTERO DELLE FINANZE DIPARTIMENTO DEL TERRITORIO <b>CATASTO EDILIZIO URBANO</b> (R.D.L. 13-4-1939, n. 652)	MOD. <b>IM</b> (CEU) 	
Planimetria di u.r.u. in Comune di <u>MELFI</u> via <u>Venezia</u> civ. <u>S.N.C.</u>			
<b>PIANO SOTTOSTRADA PRIMO</b> CORPO "B"			
stesso proprietario			
			
stesso proprietario			
ORIENTAMENTO  SCALA DI 1:200			
Comune di MELFI (P.F. 104) - Foglio 61 - Particella 2673 - Subalterno 165 PIAZZA VENEZIA n. 27 - 87013 PIVOTTA (CS)			
116 Denominazione di N.C. <input type="checkbox"/>		Computo del <u>Geom. ANTONAGLIA Aldo</u> (Titolo, cognome e nome)	
Denuncia di variazione <input checked="" type="checkbox"/>		(Data, giorno e anno) <u>28/09/2023</u> n. <u>1377764</u> - Richiedente: <u>DUNDN1049806165</u>	
Totale schede 1 - Formato di acquisizione: <u>A4 (210x297)</u> - Formato campo richiedo: <u>A4 (210x297)</u>		Indirizzo catastale <u>Geometri</u>	
n. <u>61</u> della provincia di <u>Potenza</u> n. <u>1185</u>			
n. <u>2673</u> sub. <u>4.5</u>		RISERVATO ALL'UFFICIO	

### Planimetria di rilievo



Il sottoscritto riporta qui di seguito i parametri geometrici che caratterizzano gli immobili in oggetto, parametri che si riferiscono alle superfici esistenti allo stato attuale.

### **Parametri geometrici**

#### **ABITAZIONE**

	<i>Superficie netta</i>	<i>altezza interna</i>
Ingresso-disimpegno	mq. 10,15	m.3,68-m.2,77
Soggiorno	mq. 18,06	m.2,70-m.3.69-m.3.54
Cucina	mq. 13,58	m.3,68-3.08
Studio	mq. 10,92	m.3,39-m.2.78
Ripostiglio	mq. 0,95	
WC1	mq. 6,15	m. 3,04-m.2.66
WC2	mq. 4,43	m. 2,82-m.1.81
Letto 1	mq. 17,15	m.2.74-m.1.81
Letto 2	mq. 13,15	m.2.70-m.3.06
<b>Totale abitazione</b>	<b>mq. 94,54</b>	
Balcone 1	mq. 3,00	
Balcone 2	mq. 2,77	
<b>Totale balconi</b>	<b>mq. 5,77</b>	

#### ***Riepilogo superficie netta abitazione***

Totale superficie netta abitazione	mq. 94,54
Totale superficie balconi	mq. 5,77

#### **GARAGE**

	<i>Superficie netta</i>	<i>altezza interna</i>
garage	mq. 12,24	m.2,47

#### **Superficie lorda**

superficie lorda abitazione	mq. 112,23
superficie balconi	mq. 5,77
superficie lorda garage	mq. 13,51

Della superficie totale lorda dell' abitazione (mq.112,23) si ha che mq. 85,73 hanno una altezza maggiore di m.2,70 e solo mq. 26,50 (letto 1 e wc2) hanno una altezza media inferiore a 2,70.

### **Coefficienti per la determinazione della superficie commerciale**

Coefficiente di destinazione

- abitazione:	1,00
- balcone	0,25
- mansarda altezza minore 2,70m.	0,75
- box	0,50

### **Calcolo Superficie lorda Commerciale**

superficie lorda abitazione	mq. 85,73 x 1,00	= mq. 85,73
superficie lorda mansardata (h<2,70)	mq. 26,50 x 0,75	= mq. 19,87
superficie balcone	mq. 5,77 x 0,25	= mq. 1,44
superficie lorda garage	mq. 13,51 x 0,50	= mq. 6,75

**TOTALE SUPERFICIE COMMERCIALE**

**MQ. 113,79**

## **3. IDENTIFICAZIONE CATASTALE**

In merito a tale quesito, previa acquisizione della documentazione catastale (visure catastali storiche, planimetria catastale attuale,- Allegati: B, C, D), di seguito si riporta l'identificazione delle particelle oggetto di stima:

### **COMUNE DI MELFI (PZ) - Catasto Fabbricati**

#### **Abitazione**

**Fg. 61 p.lla 2673 sub 57 piano 4, Cat. A3, Classe 8, Consistenza 6,5 vani, Superf. catastale 112mq. Rendita €419,62**

INTESTATI:

-----, proprietà per 1/2 in regime di comunione con -----  
-----, proprietà per 1/2 in regime di comunione con -----

### **COMUNE DI MELFI (PZ) - Catasto Fabbricati**

#### **Locale garage**

**Fg. 61 p.lla 2673 sub 45 piano S1, Cat. C6, Classe 4, Consistenza 12 mq., Superficie catastale mq.12 Rendita € 26,03**

INTESTATI:

-----, proprietà per 1/2 in regime di comunione con -----  
-----, proprietà per 1/2 in regime di comunione con -----

Si evidenzia che i dati catastali corrispondono ai dati catastali riportati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione.

### Difformità tra stato dei luoghi rilevato e planimetria catastale

Non vi sono difformità tra lo stato dei luoghi rilevato e le planimetrie catastali se non piccole differenze di altezze interne.

### Mappa catastale



#### **4. SCHEMA SINTETICO -DESCRITTIVO DEL LOTTO**

Con riferimento al lotto sopra descritto, di seguito si riporta lo schema sintetico-descrittivo dello stesso:

##### **LOTTO UNICO**

Piena ed intera proprietà di:

- **Abitazione in Melfi (PZ) alla Via Venezia n.27, Scala B Piano 4, identificata al N.C.E.U. al Fg.61 p.lla 2673 sub 57;**
- **Locale garage in Melfi (PZ) alla Via Venezia n.27, Scala B, Piano S1, identificato al N.C.E.U. al Fg.61 p.lla 2673 sub 45;**

Trattasi di una abitazione mansardata ubicata al quarto piano di un edificio in linea e di un locale garage posto al piano sottostrada.

Tali immobili sono ubicati in una zona residenziale del Comune di Melfi.

##### **Accesso**

Al fabbricato, di cui le unità immobiliari pignorate fanno parte, si accede tramite la strada pubblica Via Venezia.

##### **Pertinenze**

Non vi sono pertinenze esclusive dei beni oggetto di pignoramento, comunque dall'Elaborato planimetrico catastale (Allegato C1) si evince che vi sono delle particelle (sub 73 e sub 74) che costituiscono corte condominiale comune a tutti i sub del fabbricato. Tale corte è in parte destinata ad aiuola e giardino.

##### **Confini**

- **Abitazione in Melfi (PZ) alla Via Venezia n.27, Scala B, identificata al N.C.E.U. al Fg.61 p.lla 2673 sub 57 Piano 4 ;**

L'abitazione confina sul lato Nord con vano scala fabbricato B e p.lla sub 56, sul lato Ovest con vano scala fabbricato C e sul lato Sud con p.lla sub 69 della scala C

- **Locale garage in Melfi (PZ) alla Via Venezia n.27, Scala B, identificato al N.C.E.U. al Fg.61 p.lla 2673 sub 45 Piano S1;**

Il locale garage confina sul lato Nord con corte condominiale p.lla sub 73, sul lato Sud con tunnel condominiale e sul lato Ovest con p.lla sub 46.

##### **Struttura e rifiniture esterne**

La struttura portante del fabbricato è in calcestruzzo armato con pilastri e travi in c.a.. I solai dei vari impalcati sono in latero-cemento.

Per quanto concerne le rifiniture esterne, il fabbricato in oggetto si presenta intonacato e pitturato, il tutto come riscontrabile nella allegata documentazione fotografica (Appendice D).

### **Difformità tra stato dei luoghi rilevato e planimetria catastale**

Non vi sono difformità tra lo stato dei luoghi rilevato e le planimetrie catastali se non piccole differenze di altezze interne.

### **Urbanistica**

In riferimento alla conformità Urbanistica, dalla documentazione fornita dall'Ufficio Urbanistica del Comune di Melfi (Allegato G) si evince che:

- Il fabbricato, di cui le unità immobiliari oggetto di pignoramento fanno parte, è stato realizzato con Concessione edilizia n.117/1998 rilasciata in data 11.09.1998 dal Comune di Melfi e relativa "**alla costruzione di edifici residenziali**" da ubicare in Melfi Zona BI 3 di PRG identificata in catasto al Foglio 61 p.lla n.200 e intestata alla società -----;
- In data 09.09.2000 è stata rilasciata dal Comune di Melfi Concessione edilizia n.104/2000 in variante alla concessione n.117/1998;
- In data 26.06.2002 è stata rilasciata dal Comune di Melfi Concessione edilizia n.055/2002 avente per oggetto: "*Recupero parziale dei sottotetti ai sensi della L.R. N.10/2000*";
- In data 07.02.2003 il Comune di Melfi rilasciava licenza di abitabilità-agibilità n.04/03 per un fabbricato per civile abitazione sito in Melfi alla Via Venezia n.27 in cui erano indicate anche le unità immobiliari oggetto della presente.

Per quanto concerne l'abitazione, dagli elaborati allegati alle concessioni edilizie, ed in particolare all'ultima (Conc. edilizia n.055/2002), si evince la conformità dello stato di fatto rilevato a quanto riportato nei grafici di concessione.

Per quanto riguarda il locale garage, vi è conformità tra stato rilevato e elaborati di concessione ad esclusione di una piccola apertura esterna (finestra) che nello stato di fatto non è stata realizzata.

Per "*sanare*" tale piccola difformità si possono prevedere spese tecniche e oneri per un totale di € 1500,00.

**PREZZO BASE            € 130.100,00**

### **5.PASSAGGI DI PROPRIETA'**

Con riferimento alla ricostruzione di tutti i passaggi di proprietà relativi ai beni pignorati, intervenuti tra la trascrizione del pignoramento e risalendo al primo passaggio di proprietà trascritto in data antecedente di venti anni a tale data, si riporta quanto segue:

- **Con atto di vendita** (Allegato E) a rogito del notaio Cestone Vincenzina di Melfi del 04.04.2008 numero di repertorio 52216/21646, trascritto a Potenza il 09.04.2008 ai nn. 6422/3726, i sigg.ri -----  
-----  
----- vendevano ai sigg.ri ----- e ----- la quota pari a 1/2 ciascuno di piena proprietà in regime di comunione legale dei beni gli immobili riportati in catasto fabbricato al Foglio 61 p.lla 2673 sub 57 e p.lla 2673 sub 45;

- **Con atto di vendita** (Allegato E) a rogito del notaio Cestone Vincenzina di Melfi del 14.02.2002 numero di repertorio 40951, trascritto a Potenza il 06.03.2002 ai nn. 5785/5024, la società -----  
----- vendeva ai sigg.ri -----  
-----la quota pari a 1/2 ciascuno di piena proprietà degli immobili  
riportati in catasto fabbricato al Foglio 61 p.lla 2673 sub 57 e p.lla 2673 sub 45;  
Pertanto dalla visura storica per immobili (Allegato B) e dagli atti sopra riportati (Allegato E), il sottoscritto può affermare che, con riferimento alla continuità delle trascrizioni nel ventennio antecedente alla trascrizione del pignoramento (03.02.2023) in favore degli esecutati, **è garantita la continuità ventennale**.

## 6. REGOLARITA' EDILIZIA E URBANISTICA

In riferimento alla conformità Urbanistica, dalla documentazione fornita dall'Ufficio Urbanistica del Comune di Melfi (Allegato G) si evince che:

- Il fabbricato di cui le unità immobiliari oggetto di pignoramento fanno parte è stato realizzato con Concessione edilizia n.117/1998 rilasciata in data 11.09.1998 dal Comune di Melfi e relativa "**alla costruzione di edifici residenziali**" da ubicare in Melfi Zona BI 3 di PRG identificata in catasto al Foglio 61 p.lla n.200 e intestata alla società -----;
- In data 09.09.2000 è stata rilasciata dal Comune di Melfi Concessione edilizia n.104/2000 in variante alla concessione n.117/1998;
- In data 26.06.2002 è stata rilasciata dal Comune di Melfi Concessione edilizia n.055/2002 avente per oggetto: "**Recupero parziale dei sottotetti ai sensi della L.R. N.10/2000**";
- In data 07.02.2003 il Comune di Melfi rilasciava licenza di abitabilità-agibilità n.04/03 per un fabbricato per civile abitazione sito in Melfi alla Via Venezia n.27 in cui erano indicate anche le unità immobiliari oggetto della presente.

Per quanto concerne l'abitazione, dagli elaborati allegati alle concessioni edilizie, ed in particolare all'ultima (Conc. edilizia n.055/2002), si evince la conformità dello stato di fatto rilevato a quanto riportato nei grafici di concessione.

Per quanto riguarda il locale garage, vi è conformità tra stato rilevato e elaborati di concessione ad esclusione di una piccola apertura esterna (finestra) che nello stato di fatto non è stata realizzata.

Per "**sanare**" tale piccola difformità si possono prevedere spese tecniche e oneri per un totale di € 1500,00.

## 7. STATO DI POSSESSO DEL BENE

In riferimento allo stato di possesso del bene oggetto di pignoramento si evidenzia quanto segue:

Come da dichiarazione resa dal -----, riportata nel verbale di sopralluogo (Appendice C), l'immobile in oggetto è libero.

## 8. ESISTENZA DI VINCOLI E ONERI GIURIDICI

In riferimento alla presenza o meno di formalità, vincoli o oneri che resteranno a carico dell'acquirente si evidenzia che, dalle ispezioni ipotecarie (Allegato E) risulta quanto segue:

1) Ipoteca volontaria iscritta in data 09.04.2008 ai nn. R.G. 6423 e R.P. 1820 a favore della -----  
----- da Concessione a garanzia di mutuo del 04.04.2008 Rep. n. 52217/21647 a rogito del Notaio  
Cestone Vincenzina di Melfi, contro ----- a garanzia di un capitale di euro 125.000,00 da  
restituire in trenta anni, per un totale di euro 250.000,00.

2) Ipoteca giudiziale iscritta in data 07.09.2017 ai nn. 16361/1323 nascente da Decreto Ingiuntivo del 25.01.2012  
numero di repertorio 36/2012 emesso da Tribunale di Melfi (PZ) a favore di ----- contro  
----- a garanzia di un capitale di euro 29.610,46, per un totale di euro 47.300,00.

3) Ipoteca giudiziale iscritta in data 07.09.2017 ai nn. 16362/1324 nascente da Sentenza di Condanna del 12.06.2017  
numero di repertorio 292/2012 emesso da Tribunale di Potenza a favore di ----- contro --  
----- a garanzia di un capitale di euro 7.630,00, per un totale di euro 12.200,00.

4) Ipoteca giudiziale iscritta in data 26.06.2020 ai nn. 7332/578 nascente da Decreto Ingiuntivo del 08.01.2019 numero  
di repertorio 99 emesso da Ufficio del Giudice di Pace di Melfi (PZ) a favore di -----  
----- contro ----- a garanzia di un capitale di euro 642,99, per un totale di euro 1.600,00.

5) Verbale di pignoramento immobiliare del 31.01.2023 n.rep. 36 trascritto il 03.02.2023 ai nn. R.G. 2435 e R.P. 1884,  
emesso da Uff. Giudiziario Corte di Appello Di Potenza a favore di ----- contro -----  
-----.

### VINCOLO

In merito agli Oneri e vincoli a carico dell'acquirente, si evidenzia che su tale lotto non insiste alcun onere e vincolo  
derivante da contratti di locazione.

### In merito alle difformità urbanistiche-edilizie si evidenzia che:

In riferimento alla conformità Urbanistica, dalla documentazione fornita dall'Ufficio Urbanistica del Comune di Melfi  
(Allegato G) si evince che:

- Il fabbricato di cui le unità immobiliari oggetto di pignoramento fanno parte è stato realizzato con Concessione  
edilizia n.117/1998 rilasciata in data 11.09.1998 dal Comune di Melfi e relativa "*alla costruzione di edifici  
residenziali*" da ubicare in Melfi Zona BI 3 di PRG identificata in catasto al Foglio 61 p.la n.200 e intestata alla società  
-----;

- In data 09.09.2000 è stata rilasciata dal Comune di Melfi Concessione edilizia n.104/2000 in variante alla concessione  
n.117/1998;

- In data 26.06.2002 è stata rilasciata dal Comune di Melfi Concessione edilizia n.055/2002 avente per oggetto: *"Recupero parziale dei sottotetti ai sensi della L.R. N.10/2000"*;
- In data 07.02.2003 il Comune di Melfi rilasciava licenza di abitabilità-agibilità n.04/03 per un fabbricato per civile abitazione sito in Melfi alla Via Venezia n.27 in cui erano indicate anche le unità immobiliari oggetto della presente.

Per quanto concerne l'abitazione, dagli elaborati allegati alle concessioni edilizie, ed in particolare all'ultima (Conc. edilizia n.055/2002), si evince la conformità dello stato di fatto rilevato a quanto riportato nei grafici di concessione.

Per quanto riguarda il locale garage, vi è conformità tra stato rilevato e elaborati di concessione ad esclusione di una piccola apertura esterna (finestra) che nello stato di fatto non è stata realizzata.

Per *"sanare"* tale piccola difformità si possono prevedere spese tecniche e oneri per un totale di € 1500,00.

#### **In merito alle difformità catastali si evidenzia che:**

Non vi sono difformità tra lo stato dei luoghi rilevato e le planimetrie catastali se non piccole differenze di altezze interne.

### **9. VERIFICA SUOLO DEMANIALE**

In riferimento alla verifica dell'insistenza o meno del bene su suolo demaniale, si evidenzia che dagli accertamenti condotti dal sottoscritto, non risulta che il bene sia insistente su suolo demaniale.

### **10. ESISTENZA DI VINCOLI E/O ONERI DI DIVERSA NATURA**

In riferimento a tale quesito, lo scrivente può affermare che il bene oggetto di pignoramento non è gravato da altri oneri tipo censo, livello o uso civico.

Per quanto concerne le spese di gestione, le spese straordinarie, eventuali spese condominiali scadute e non pagate, da comunicazione (Allegato M) dell'amministratore del Condominio Edilsystem BI 3, rag. Maglione Vinicio, si evince che:

- l'importo annuo delle spese fisse di gestione e manutenzione (spese condominiali ordinarie) è di € 799,60;
- per l'anno 2024 non ci sono spese straordinarie già deliberate ma non ancora scadute ma, comunque, come testualmente riferito dall'amministratore, *"...sicuramente ci saranno spese straordinarie dovute a riparazioni di infiltrazioni di acqua la cui l'entità sarà resa a consuntivo 2024.."*;

-le spese condominiali scadute e non pagate negli ultimi due anni sono:

maggio 2022-dicembre 2022	€ 606,83
anno 2023	€ 993,60
gennaio 2024-aprile 2024	€ 266,53
<b>per un totale di</b>	<b>€ 1866,96</b>

## 11. ESISTENZA DI SPESE DI GESTIONE

Le spese annue di gestione, legate alla presenza di un condominio, sono di € 799,60.

## 12. DETERMINAZIONE DEL VALORE DI MERCATO

Per effettuare la perizia estimativa del bene oggetto del presente procedimento di espropriazione immobiliare, il sottoscritto ha effettuato il sopralluogo, gli accertamenti e i riscontri diretti tendenti ad acquisire tutti gli elementi conoscitivi utili per verificare non solo l'ubicazione del bene di cui occorre determinare il valore di mercato, ma anche la consistenza, la posizione e tutte le altre caratteristiche intrinseche ed estrinseche da mettere comparativamente a confronto con quelle di beni analoghi.

Inoltre sono state effettuate le opportune indagini di natura tecnica ed economica presso i tecnici del luogo, oltre che dalla consultazione di annunci immobiliari allo scopo di raccogliere gli elementi sufficienti alla determinazione del più probabile valore da attribuire al bene oggetto della richiesta.

Il criterio valutativo adottato si basa sulla stima Sintetico-comparativa relativa alla consistenza vendibile della unità immobiliare in questione, con riferimento ai prezzi unitari desunti dalle indagini di mercato.

Nell'ambito del processo di stima, occorre evidenziare come ogni bene, per caratteristiche intrinseche ed estrinseche tenda a discostarsi dagli altri beni presenti sul mercato, pertanto nel processo valutativo, ai valori "normali" vengono applicati tutta una serie di valori "correttivi" fondamentali e necessari per meglio evidenziare le caratteristiche proprie del bene in esame denominati **coefficienti di differenziazione**.

Tali coefficienti permettono di correggere le quotazioni medie di mercato per ottenere il valore degli immobili le cui caratteristiche si discostano da quelle tipiche della media.

### **Determinazione del più probabile valore di mercato**

#### **Descrizione Generale del Lotto**

Trattasi di una abitazione mansardata ubicata al quarto piano di un edificio in linea e di un locale garage posto al piano sottostrada.

Tali immobili sono ubicati in una zona residenziale del Comune di Melfi.

#### **Accesso**

Al fabbricato, di cui le unità immobiliari pignorate fanno parte, si accede tramite la strada pubblica Via Venezia.

#### **Pertinenze**

Non vi sono pertinenze esclusive dei beni oggetto di pignoramento, comunque dall'Elaborato planimetrico catastale (Allegato C1) si evince che vi sono delle particelle (sub 73 e sub 74) che costituiscono corte condominiale comune a tutti i sub del fabbricato. Tale corte è in parte destinata ad aiuola e giardino.

#### **Confini**

**- Abitazione in Melfi (PZ) alla Via Venezia n.27, Scala B, identificata al N.C.E.U. al Fg.61 p.lla 2673 sub 57 Piano 4 ;**

L'abitazione confina sul lato Nord con vano scala fabbricato B e p.lla sub 56, sul lato Ovest con vano scala fabbricato C e sul lato Sud con p.lla sub 69 della scala C

**- Locale garage in Melfi (PZ) alla Via Venezia n.27, Scala B, identificato al N.C.E.U. al Fg.61 p.lla 2673 sub 45 Piano S1;**

Il locale garage confina sul lato Nord con corte condominiale p.lla sub 73, sul lato Sud con tunnel condominiale e sul lato Ovest con p.lla sub 46.

**Struttura e rifiniture esterne**

La struttura portante del fabbricato è in calcestruzzo armato con pilastri e travi in c.a.. I solai dei vari impalcati sono in latero-cemento.

Per quanto concerne le rifiniture esterne, il fabbricato in oggetto si presenta intonacato e pitturato, il tutto come riscontrabile dalla allegata documentazione fotografica (Appendice D).

In merito alla conformità urbanistica, allo stato, alle rifiniture e alle destinazioni d'uso del fabbricato si rimanda ai paragrafi precedenti.

**Indagini e ricerche di mercato**

Dalle indagini effettuate è risultato quanto segue:

**Mercato delle abitazioni:**

- Secondo i valori della banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia del Territorio " secondo semestre anno 2023" (Allegato I) del Comune di Melfi, riferiti ad immobili ricadenti in Via Venezia, per metro quadrato di superficie Lorda, per abitazioni civili in uno stato conservativo ottimo, le quotazioni hanno riscontrato un Valore compreso tra 960,00 e 1.700,00 Euro/mq..

- Da indagini di mercato svolte consultando annunci immobiliari (Allegato L) e relative ad immobili comparabili con quello oggetto di stima, è emerso che, immobili della stessa tipologia sono in vendita ad un prezzo medio di €/mq.1185,00 (vedi annuncio dell'Allegato L).

Tutto ciò premesso, si può affermare che, considerata la zona, l'età e lo stato di conservazione dell'immobile, la tipologia costruttiva, i servizi presenti, il contesto in cui esso è inserito e l'andamento attuale dl mercato immobiliare, il prezzo medio da utilizzare come base per il calcolo del valore di mercato più probabile del bene oggetto di stima è di **1.300,00 Euro/mq.**

Di seguito si determina la superficie lorda commerciale utilizzando i coefficienti di destinazione:

**Superficie lorda**

superficie lorda abitazione	mq. 112,23
superficie balconi	mq. 5,77
superficie lorda garage	mq. 13,51

Della superficie totale lorda dell' abitazione (mq.112,23) si ha che mq. 85,73 hanno una altezza maggiore di m.2,70 e solo mq. 26,50 (letto 1 e wc2) hanno una altezza media inferiore a 2,70.

**Coefficienti per la determinazione della superficie commerciale**

Coefficiente di destinazione

- abitazione:	1,00
- balcone	0,25
- mansarda altezza minore 2,70m.	0,75
- box	0,50

**Calcolo Superficie lorda Commerciale**

superficie lorda abitazione	mq. 85,73 x 1,00	= mq. 85,73
superficie lorda mansardata (h<2,70)	mq. 26,50 x 0,75	= mq. 19,87
superficie balcone	mq. 5,77 x 0,25	= mq. 1,44
superficie lorda garage	mq. 13,51 x 0,50	= mq. 6,75

**TOTALE SUPERFICIE COMMERCIALE**

**MQ. 113,79**

**Valutazione Economica del LOTTO**

**Immobili:**

**1) - Abitazione** sita nel Comune di Melfi (PZ) alla Via Venezia n.27, Scala B, Interno10, Piano 4  
*identificata nel N.C.E.U. al Fg. 61 p.lla 2673 sub 57, Categoria A3, Classe 8, Consistenza 6,5  
vani, Superficie catastale 112mq. Rendita € 419,62*

**2) - Locale garage** sito nel Comune di Melfi (PZ) alla Via Venezia n.27, Scala B, Piano S1  
*identificato nel N.C.E.U. al Fg. 61 p.lla 2673 sub 45 , Categoria C6, Classe 4, Consistenza  
12mq. , Rendita € 26,03*

**Mq. 113,79 x €/mq. 1300,00 = € 147.927,00**

A tale valore occorrerà detrarre le spese necessarie per la sanatoria della finestra in garage, e le spese condominiali degli ultimi due anni non pagate:

spesa per sanatoria finestra in garage	€ 1500,00
spese condominiali degli ultimi 2 anni	€ 1866,96

Pertanto si ha un valore di

**€ 144.560,04**

Come richiesto dal G.E., sulla scorta del valore di mercato determinato come sopra, il sottoscritto propone un prezzo base d'asta del cespite, che tiene conto delle differenze esistenti al momento della stima tra la vendita al libero mercato e la vendita forzata dell'immobile, applicando a questo riguardo una riduzione rispetto al valore di mercato come sopra individuato nella misura ritenuta opportuna in ragione delle circostanze del caso di specie (misura in ogni caso

compresa tra il 10% ed il 20% del valore di mercato) al fine di rendere comparabile e competitivo l'acquisto in sede di espropriazione forzata rispetto all'acquisto nel libero mercato.

Nel caso di specie, il sottoscritto, al fine di rendere comparabile e competitivo l'acquisto in sede di espropriazione forzata rispetto all'acquisto nel libero mercato, ritiene congruo applicare una riduzione rispetto al valore di mercato determinato, pari al 10%, pertanto il prezzo sarà € 130.104,04 che in cifra tonda è :

**€130.100,00**

### **13. INDIVIDUAZIONE DELLA PRO QUOTA**

Gli immobili oggetto della presente risultano catastalmente così intestati:

#### **Immobili:**

**1) - Abitazione** sita nel Comune di Melfi (PZ) alla Via Venezia n.27, Scala B, Interno10, Piano 4  
*identificata nel N.C.E.U. al Fg. 61 p.lla 2673 sub 57, Categoria A3, Classe 8, Consistenza 6,5  
vani, Superficie catastale 112mq. Rendita € 419,62*

**2) - Locale garage** sito nel Comune di Melfi (PZ) alla Via Venezia n.27, Scala B, Piano S1  
*identificato nel N.C.E.U. al Fg. 61 p.lla 2673 sub 45 , Categoria C6, Classe 4, Consistenza  
12mq. , Rendita € 26,03*

**PROPRIETA'** . -----, proprietà 1/2  
-----, proprietà 1/2

Pertanto tali beni non rientrano nel caso di beni pignorati pro-quota in quanto il pignoramento è stato elevato per l'intero e nei confronti di entrambi i debitori che risultano comproprietari per averli acquistati in regime di comunione legale dei beni.

### **14. REGIME PATRIMONIALE DEL DEBITORE**

In riferimento al regime patrimoniale dei debitori, dall'Estratto dell'atto di matrimonio, come risulta da atto : -----  
-----, richiesto dallo scrivente e rilasciato dall'Ufficio Anagrafe del Comune di Melfi (PZ) (Allegato H), risulta che i debitori hanno contratto matrimonio in data -----.

Con provvedimento del Tribunale di Potenza n. -----, in data -----è stata omologata la separazione consensuale fra i coniugi.

In data ----- gli sposi hanno presentato ricorso al Tribunale di Potenza per ottenere la cessazione degli effetti civili del matrimonio.

## 15. CONCLUSIONI

Il sottoscritto Ingegnere Rocco DAMIANO, in relazione agli immobili oggetto del Procedimento di Espropriazione Immobiliare n. 02/2023, dopo aver esaminato i documenti e dopo aver effettuato il sopralluogo, non ha riscontrato sul Lotto in oggetto alcuna difformità se non una marginale difformità edilizia come sopra specificato.

**Per quanto concerne la verifica della documentazione ex art.567 c.p.c. si riporta quanto già in precedenza asserito:**

**è garantita la continuità ventennale,**

Il C.T.U.  
Ing. Rocco Damiano