



Tribunale di Potenza
Ufficio Esecuzione Immobiliari
N. 22/2022 R.G.E.

Consulenza Tecnica d'Ufficio

Creditore procedente:

Esecutati:

Giudice dell'esecuzione: Dott.ssa

Indice degli atti depositati:

Relazione tecnica d'ufficio

Allegato 1 - Nomina e quesiti;

Allegato 2 - Verbale di sopralluogo;

Allegato 3 - Rilievo dello stato di fatto;

Allegato 4 - Documentazione fotografica;

Allegato 5 - Mappa catastale e ortofotocarta;

Allegato 6 - Planimetrie catastali e visure;

Allegato 7 - Titolo di provenienza;

Allegato 8 - Certificati anagrafici;

Allegato 9 - Documentazione urbanistica;

Allegato 10 - Documentazione Regione Basilicata;

Allegato 11 - Indagini quotazioni immobiliari;

Allegato 12 - Ispezioni ipotecarie;

Allegato 13 - Spese condominiali;

Allegato 14 - Spese documentate;

Allegato 15 - Parcella.

Il C.T.U.

Geom. Rocco SILEO

RELAZIONE TECNICA D'UFFICIO

TRIBUNALE DI POTENZA
Ufficio Esecuzione Immobiliare
N. 22/2022 R.G.E.

Creditore procedente: [REDACTED]

Esecutata: [REDACTED]

Sig. Giudice dell'Esecuzione
Dott.ssa [REDACTED]
TRIBUNALE DI POTENZA

Ill.mo Sig. Giudice, il sottoscritto Geom. Rocco SILEO in qualità di Consulente Tecnico d'Ufficio nella causa a margine indicata, iscritto al Collegio dei Geometri e Geometri Laureati di Potenza e all'Albo dei Consulenti Tecnici di questo Tribunale, nominato C.T.U. con provvedimento del 30/09/2023, ha accettato l'incarico il 4/10/2023 e ha giurato di redigere la presente relazione per rispondere ai seguenti quesiti:

Quesito	Descrizione
Controllo preliminare	Verificare la completezza della documentazione depositata ex art. 567 C.P.C.
Quesito n. 1	Identificare i diritti reali ed i beni oggetto del pignoramento
Quesito n. 2	Elencare ed individuare i beni componenti ciascun lotto e procedere alla descrizione materiale di ciascun lotto
Quesito n. 3	Procedere all'identificazione catastale del bene pignorato
Quesito n. 4	Procedere alla predisposizione di schema sintetico-descrittivo del lotto
Quesito n. 5	Procedere alla ricostruzione dei passaggi di proprietà in relazione al bene pignorato
Quesito n. 6	Verificare la regolarità del bene o dei beni pignorati sotto il profilo edilizio ed urbanistico
Quesito n. 7	Indicare lo stato di possesso attuale dell'immobile
Quesito n. 8	Specificare i vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene
Quesito n. 9	Verificare se i beni pignorati ricadano su suolo demaniale
Quesito n. 10	Verificare l'esistenza di pesi od oneri di altro tipo
Quesito n. 11	Fornire ogni informazione utile sulle spese di gestione dell'immobile e su eventuali procedimenti in corso
Quesito n. 12	Procedere alla valutazione dei beni
Quesito n. 13	Procedere alla valutazione di quota indivisa per gli immobili pignorati per la sola quota
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

Premesso che

- con atto notificato il 3/02/2022 Rep. 180, da cui è derivata la procedura esecutiva in narrativa, trascritto il 30/03/2022 al n. 4778 Reg. Gen. e al n. 4022 Reg. Part., la [REDACTED], ha pignorato i diritti della piena e intera proprietà del seguente bene immobile:

Dati identificativi	
Comune	Potenza
Indirizzo	Via Nicola Vaccaro n. 175
Foglio	47
Particella	217
Subalterno	16

(Cfr. Allegato 6 - Planimetrie catastali e visure)

- Il creditore procedente è [REDACTED], che nella presente procedura è rappresentata dalla società procuratrice speciale IFIS NPL SERVICING S.P.A., con sede in MILANO, Corso Venezia n. 56, Codice Fiscale 12248170156;
- Gli esecutari dell'immobile pignorato sono:
[REDACTED] per il diritto di 1/2 della piena proprietà;
[REDACTED] per il diritto di 1/2 della piena proprietà;

Acquisito la documentazione ipotecaria e catastale depositata agli atti del procedimento e, in esecuzione dell'incarico, al fine di eseguire una ricognizione generale del bene pignorato, il sottoscritto ha fissato il primo sopralluogo per il giorno 20/11/2023 alle ore 10:00.

All'appuntamento, oltre al sottoscritto C.T.U., sono intervenuti i sigg.:

- 1) Avv. **Emilio ANGAROLA**, custode giudiziario;
- 2) [REDACTED] comproprietaria dell'immobile pignorato;
- 3) [REDACTED] comproprietario dell'immobile pignorato.

(Cfr. Allegato 2 - Verbale di sopralluogo)

Preliminarmente, il sottoscritto ha proceduto alla individuazione e ispezione, interna ed esterna e al rilievo fotografico e metrico dei cespiti pignorati.

(Cfr. Allegato 3 - Rilievo dello stato di fatto e Allegato 4 - Documentazione fotografica)

Tanto premesso,

dallo studio degli atti depositati nel fascicolo, della documentazione ipotecaria e catastale, della documentazione acquisita presso gli Uffici del Comune di Potenza, sulla scorta di quanto potuto accertare mediante il sopralluogo, della documentazione fotografica, dai rilievi metrici e dagli accertamenti eseguiti, espone il risultato del lavoro svolto ad assolvimento dell'incarico ricevuto.

INDICE DELLE RISPOSTE AI QUESITI	
Controllo preliminare: Verificare la completezza della documentazione depositata ex art. 567 C.P.C.	
Risposta analitica al controllo preliminare	Pag. 3
Quesito n. 1: Identificare i diritti reali ed i beni oggetto del pignoramento.	
Risposta sintetica: Il diritto reale è la piena e intera proprietà dell'abitazione censita nel N.C.E.U. del Comune di Potenza al Foglio n. 47 Part. n. 217 Sub. 16, e non è soggetto ad esproprio per pubblica utilità.	
Risposta analitica al quesito n. 1	Pag. 4
Quesito n. 2: Elencare ed individuare i beni componenti ciascun lotto e procedere alla descrizione materiale di ciascun lotto.	
Risposta sintetica: L'unico lotto è costituito dall'abitazione con annessa soffitta ubicata nel comune di Potenza, alla Via Nicola Vaccaro n. 175.	
Risposta analitica al quesito n. 2	Pag. 5
Quesito n. 3: Procedere all'identificazione catastale dei beni pignorati.	
Risposta sintetica: Il bene pignorato è censito nel N.C.E.U. del Comune di Potenza al Foglio 47 Part. 217 Sub. 16. Sono state riscontrate difformità catastali.	
Risposta analitica al quesito n. 3	Pag. 8

Quesito n. 4: Procedere alla predisposizione di schema sintetico-descrittivo del lotto. Risposta analitica al quesito n. 4	Pag. 10
Quesito n. 5: Procedere alla ricostruzione dei passaggi di proprietà in relazione al bene pignorato. Risposta analitica al quesito n. 5	Pag. 10
Quesito n. 6: Verificare la regolarità del bene o dei pignorati sotto il profilo edilizio ed urbanistico. Risposta sintetica: Il bene pignorato presenta difformità urbanistiche, sanabili. Risposta analitica al quesito n. 6	Pag. 11
Quesito n. 7: Indicare lo stato di possesso attuale dell'immobile. Risposta sintetica: Il bene pignorato è occupato dagli esecutati e la loro famiglia. Risposta analitica al quesito n. 7	Pag. 12
Quesito n. 8: Specificare i vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene. Risposta sintetica: Non sono stati rinvenuti vincoli o pesi sul bene pignorato. Sono state riscontrate difformità catastali e urbanistiche sanabili, non regolarizzate nel contesto della procedura. Risposta analitica al quesito n. 8	Pag. 12
Quesito n. 9: Verificare se i beni pignorati ricadano su suolo demaniale. Risposta sintetica: Il bene pignorato non ricade su suolo demaniale, né vi sono in corso provvedimenti di declassamento. Risposta analitica al quesito n. 9	Pag. 13
Quesito n. 10: Verificare l'esistenza di pesi od oneri di altro tipo. Risposta sintetica: Il bene pignorato non è gravato da censo, livello o uso civico e non vi è stata affrancazione da tali pesi. Il diritto sul bene dei debitori pignorati non è di natura concessoria. Risposta analitica al quesito 10	Pag. 13
Quesito n. 11: Fornire ogni informazione utile sulle spese di gestione dell'immobile e su eventuali procedimenti in corso. Risposta analitica al quesito n. 11	Pag. 14
Quesito n. 12: Procedere alla valutazione dei beni. Risposta sintetica: Il prezzo a base d'asta dell'unico lotto del bene pignorato è di € 99.500,00. Risposta analitica al quesito n. 12	Pag. 14
Quesito n. 13: Procedere alla valutazione di quota indivisa per gli immobili pignorati per la sola quota. Risposta sintetica: L'immobile è stato pignorato, complessivamente, per la quota dell'intero e, quindi, non vi sono quote indivise da valutare. Risposta analitica al quesito n. 13	Pag. 16
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. Risposta sintetica: Gli esecutati [REDACTED] e [REDACTED] sono coniugati in regime di comunione legale dei beni e attualmente sono residenti nel Comune di Potenza alla Via Nicola Vaccaro n. 175. Risposta analitica al quesito 14	Pag. 17

RISPOSTA AL QUESITO RELATIVO AL CONTROLLO PRELIMINARE*Verificare la completezza della documentazione depositata ex art. 567 C.P.C.*

Dall'esame dei documenti allegati al fascicolo si rileva che il creditore procedente ha optato per il deposito della certificazione notarile sostitutiva del certificato ipo-catastale ai sensi della L. 302/98 a firma della Dott. Niccolò TIECCO, Notaio in Perugia redatta in data 11/04/2022.

La certificazione risale fino all'atto d'acquisto derivativo e originario trascritto in data antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento.

Si rileva che il creditore procedente non ha depositato:

- l'estratto catastale attuale (relativo alla situazione al giorno del rilascio del documento);
- l'estratto catastale storico (relativo al periodo preso in considerazione dalla certificazione delle trascrizioni).
- Il certificato di stato civile degli esecutati.

Il sottoscritto ha acquisito l'estratto catastale, l'ispezione ipotecaria e il certificato di stato civile rilasciato dal Comune di Potenza.

Dalle certificazioni acquisite risulta che:

- i dati catastali attuali e storici dell'immobile pignorato sono gli stessi indicati nella certificazione notarile depositata dal creditore procedente;
- gli esecutati sigg. [REDACTED] hanno contratto matrimonio il [REDACTED] nel comune di Potenza, in regime di comunione legale dei beni.

(Cfr. Allegato 6 - Planimetrie catastali e visure, Allegato 8 - Certificati anagrafici e allegato 12 - Ispezioni ipotecarie)

RISPOSTA AL QUESITO N. 1

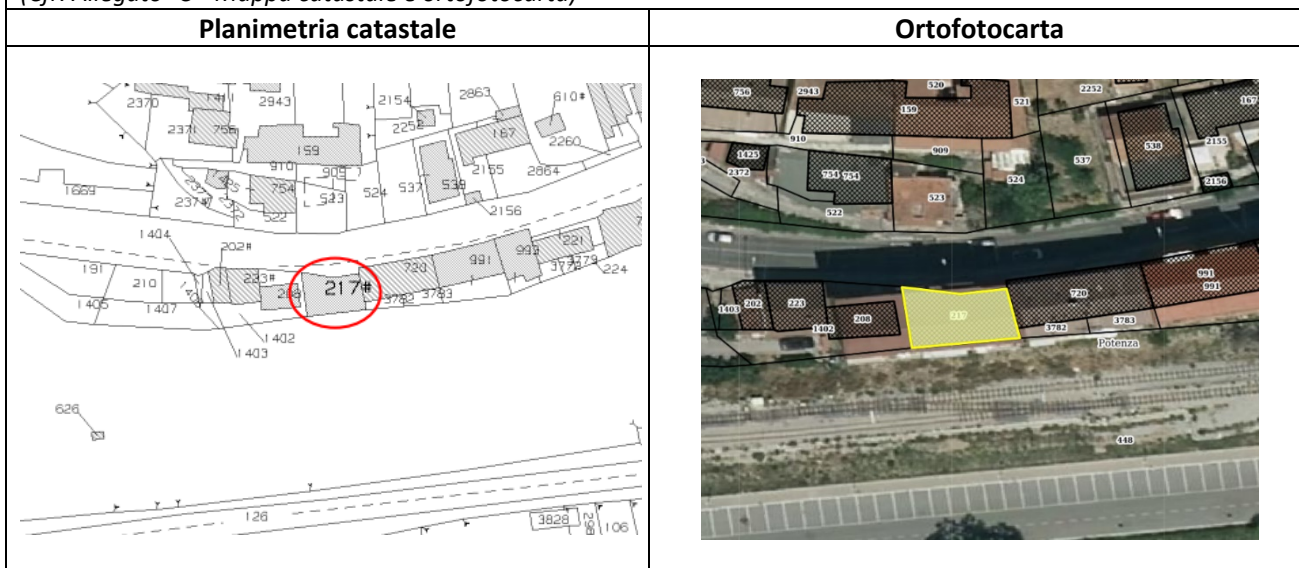
Identificare i diritti reali ed i beni oggetto del pignoramento

Il bene pignorato è riportato sulla mappa catastale del comune di Potenza e sulla corrispondente ortofotocarta. Sull'ortofotocarta è riportata la sovrapposizione della planimetria catastale.

Sovrapposizione della planimetria catastale all'ortofotocarta.

Comune di Potenza – Foglio 47 Particella 217 sub. 16

(Cfr. Allegato 5 - Mappa catastale e ortofotocarta)



Dalla documentazione acquisita presso i competenti uffici catastali, alla data del 13/11/2023 risulta che il bene immobile pignorato, per il diritto reale di 1/2 ciascuno della piena proprietà, corrisponde a quello in titolarità degli esecutati, in forza dell'atto di acquisto trascritto in loro favore.

I diritti della piena proprietà sono pervenuti agli esecutati con atto di compravendita del 19/04/2001 Rep. 18349, per notaio Incoronata Coviello da Potenza, trascritto a Potenza il 20/04/2001 ai nn. 5246/4380.

Tali diritti reali desunti dagli atti di trasferimento e dagli atti catastali corrispondono alla situazione attuale e a quanto riportato nell'atto di pignoramento.

Il bene pignorato è un'unità immobiliare facente parte del fabbricato sito in Potenza alla Via Nicola Vaccaro n. 175 censita nel Catasto fabbricati al foglio n. 47 particella 217 sub 16 e precisamente:

1. Abitazione, al quarto piano, composto di cinque vani catastali, con porta d'ingresso a destra di chi sale le scale, confinante con scale condominiali, con prospetti esterni su tre lati (Via Nicola Vaccaro, [REDACTED], [REDACTED]), salvo altri.
2. Soffitta, al quinto piano, con prima porta a destra di chi si immette nel corridoio condominiale delle soffitte, confinante con scale condominiali, con corridoio condominiale, con prospetto esterno su Via Nicola Vaccaro, salvo altri.

Il bene oggetto di pignoramento non è interessato da procedure di espropriazione per pubblica utilità. Esaminate le caratteristiche del bene pignorato, il sottoscritto ha verificato l'impossibilità della divisione in lotti, pertanto, il cespite pignorato forma un unico lotto.

(Cfr. Allegato 6 - Planimetrie catastali e visure)

RISPOSTA AL QUESITO N. 2

Elencare ed individuare i beni componenti ciascun lotto e procedere alla descrizione materiale di ciascun lotto.

Il bene pignorato costituisce un lotto unico.

L'abitazione è ubicata nel centro abitato del comune di Potenza alla Via Nicola Vaccaro n. 175.

Il Comune di Potenza è il capoluogo della Regione Basilicata ed è ben collegato sia con i centri abitati della regione sia con le altre città attraverso le reti ferroviarie di ferrovie dello Stato e Ferrovie "Appulo-Lucane", sia attraverso la rete viaria che ha come arteria principale la Basentana.

Nelle immediate vicinanze vi è presente la stazione ferroviaria "Potenza Inferiore" delle Ferrovie dello Stato.

A Potenza sono presenti tutte le scuole di ogni ordine e grado, l'università, il tribunale, l'ospedale "San Carlo", poliambulatori sia pubblici sia privati, il carcere, molti centri commerciali e tutti gli altri servizi.

L'abitazione pignorata fa parte di un condominio dal quale è facilmente raggiungibile il centro storico della città e tutti i servizi essenziali.

I dati catastali dell'abitazione sono riportati nella seguente tabella:

Abitazione sita in Via Nicola Vaccaro n. 175 - censita nel N.C.E.U.								
Comune	Foglio	Part.	Sub.	Cat.	Classe	Consistenza	Sup. Catastale	Rendita
Potenza	47	217	16	A/3	5	Vani 5	mq. 93	€ 284,05

L'abitazione pignorata è posta al quarto piano, ultimo piano residenziale, di un fabbricato la cui costruzione è iniziata in data anteriore il 1 settembre 1967. L'accesso al fabbricato condominiale è da Via Nicola Vaccaro n. 175, e l'accesso all'abitazione avviene dal vano scala comune.

Il fabbricato è dotato di ascensore dal cui utilizzo è esclusa l'abitazione pignorata perché l'uso è riservato ai soli condomini che hanno contribuito alla spesa per realizzarlo.

La struttura portante è in cemento armato.

L'abitazione è costituita da un ingresso/disimpegno, cucina con veranda, un soggiorno/pranzo, due camere, un bagno, un ripostiglio e una soffitta posta al piano sovrastante (sottotetto).

Essa si presenta in un buono stato di manutenzione. La pavimentazione è costituita prevalentemente da piastrelle di monocottura con pareti tinteggiate, mentre le pareti del bagno e della cucina sono rivestite parzialmente con piastrelle di ceramica.

Gli infissi esterni dell'appartamento sono in PVC con vetro camera, tranne la porta finestra che collega la cucina con la veranda che è in legno con vetro singolo. La veranda è costituita da infissi in alluminio semplice con vetro camera. Le porte interne sono in legno.

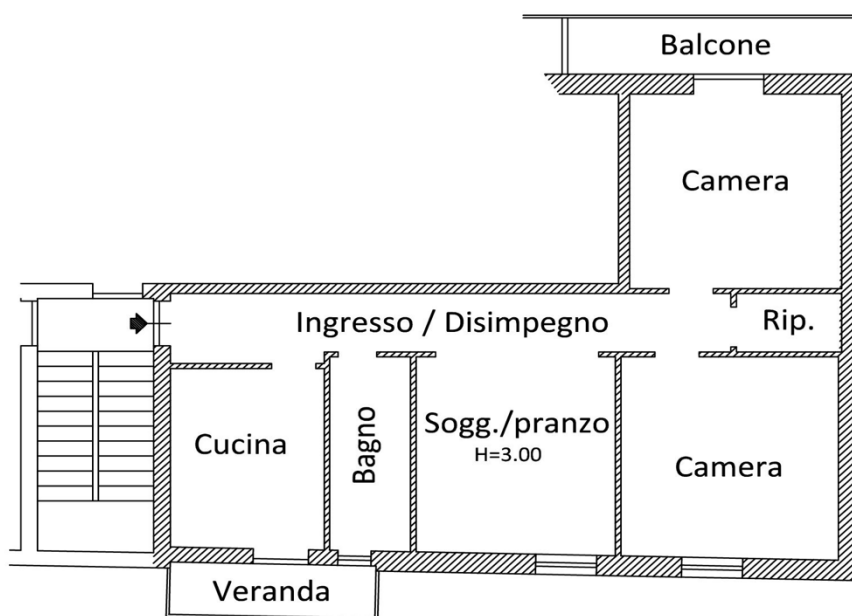
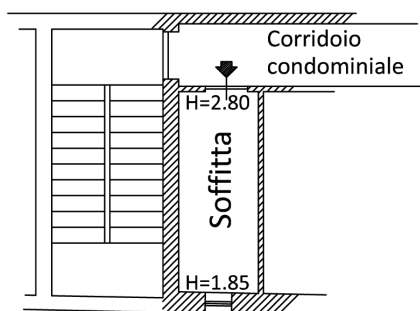
L'abitazione è dotata di tutti gli impianti: elettrico, idrico e fognario e impianto termico con caldaia autonoma.

L'abitazione non è dotata di attestato di prestazione energetica (c.d. APE), e il sottoscritto non ha provveduto alla sua redazione. L'APE, infatti, priva di documentazione e/o manutenzione ha validità di un anno dalla data dell'elaborazione e quindi, per evitare duplicazione di spesa, sarà redatto al momento dell'aggiudicazione e il suo compenso è pari a Euro 250,00.

La superficie netta interna dell'immobile è di mq 80,81, con altezza utile pari a mt. 3,00.

La superficie netta interna della soffitta è di mq 5,70, con altezza utile variabile da mt. 1,85 a 2,80.

La superficie commerciale complessiva è pari a mq 100,00 arrotondata al metro quadrato per difetto o per eccesso ai sensi del D.P.R. 138/98.

Planimetria dello stato di fatto rilevato in fase di sopralluogo*(Cfr. Allegato 3 - Rilievo dello stato di fatto)***Abitazione (Piano quarto)****Soffitta (Piano quinto)**

Documentazione fotografica



Ingresso condominiale



Ingresso/disimpegno – (Abitazione)



Cucina - (Abitazione)



Bagno - (Abitazione)



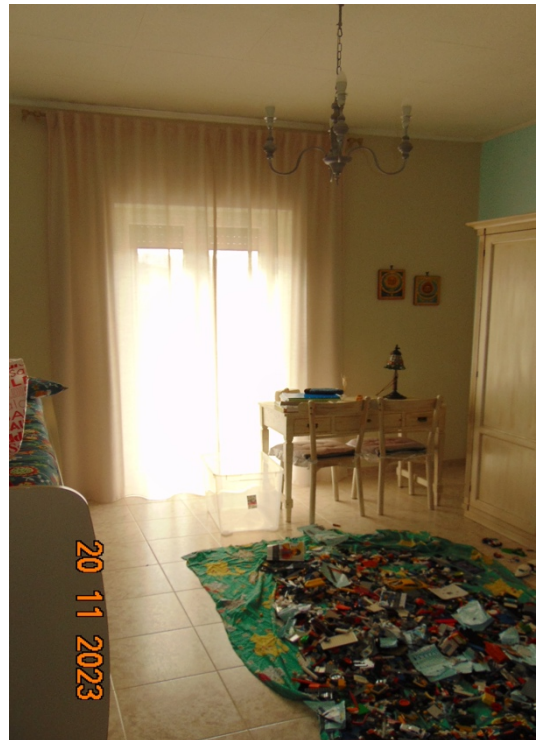
Soggiorno/pranzo - (Abitazione)



Camera - (Abitazione)



Ripostiglio - (Abitazione)



Camera - (Abitazione)



Ingresso da corridoio cond. - (Cantina)



Interno Cantina

RISPOSTA AL QUESITO N. 3

Procedere alla identificazione catastale del bene pignorato.

Il bene pignorato è identificato nella seguente tabella:

Abitazione sita in Via Nicola Vaccaro n. 175 - censita nel N.C.E.U.

Comune	Foglio	Part.	Sub.	Cat.	Classe	Consistenza	Sup. Catastale	Rendita
Potenza	47	217	16	A/3	5	Vani 5	mq. 93	€ 284,05

(Cfr. Allegato 6 - Planimetrie catastali e visure)

I dati di intestazione catastale e quelli indicati nell'atto di pignoramento, nella nota di trascrizione e nell'atto di compravendita del 19/04/2001, Rep. 18349 del notaio Incoronata Coviello da Potenza trascritto a Potenza il 20/04/2001 ai nn. 5246/4380, sono conformi e il bene pignorato risulta intestato agli esecutati, per i diritti della piena proprietà di 1/2 ciascuno.

Dalle risultanze del sopralluogo e dalla sovrapposizione della planimetria catastale e dello stato di fatto, l'abitazione ha subito variazioni nella distribuzione interna degli ambienti e la trasformazione del balcone della cucina in veranda.

Il costo per sanare le difformità catastali è stimato in complessivi € 500,00 ed è stato detratto dal prezzo a base d'asta.

(Cfr. Risposta al quesito 12. pag. 14)

Il raffronto è di seguito riportato:

Abitazione - Comune di Potenza, foglio 47 part. 217 sub. 16**Raffronto tra planimetria catastale e lo stato di fatto rilevato in fase di sopralluogo**

(Cfr. Allegato 3 - Rilievo dello stato di fatto e Allegato 6 - Planimetrie catastali e visure)

Planimetria catastale Abitazione 4° piano	Planimetria stato di fatto Abitazione 4° piano
Soffitta - Piano quinto 	Soffitta - Piano quinto

Dalla visura catastale storica emerge che dall'impianto meccanografico del 30/06/1987 sono intervenute le seguenti variazioni catastali:

- Il 01/01/1992 ha subito la Variazione del quadro tariffario;
- Il 09/11/2015, sono stati inseriti in visura i dati di superficie;
- Il 02/12/2015, con Pratica n. PZ0152806 è stata corretta la codifica per piano incoerente (G.A.F. CODIFICA PIANI INCOERENTI - n.69771.1/2015)

Tutte le variazioni non hanno modificato né i dati catastali identificativi dell'immobile né la sua consistenza materiale.

RISPOSTA AL QUESITO N. 4

Procedere alla predisposizione di schema sintetico-descrittivo dei lotti.

Piena ed intera proprietà (1/1) dell'abitazione con annessa soffitta ubicata in Potenza alla Via Nicola Vaccaro, 175, piano quarto e quinto, censito nel Catasto Fabbricati del Comune di Potenza (PZ) al foglio 47 part. 217 Sub 16.

L'abitazione è composta da un ingresso/disimpegno, una cucina con veranda, un soggiorno/pranzo, due camere, un bagno, un ripostiglio e una soffitta posta al piano sovrastante (sottotetto).

L'abitazione confina con scale condominiali, con prospetti esterni su tre lati (Via Nicola Vaccaro, Ferrovie Calabro Lucane, [REDACTED]), salvo altri, mentre la soffitta confina con scale condominiali, con corridoio condominiale, con prospetto esterno su Via Nicola Vaccaro, salvo altri.

Lo stato dei luoghi del bene pignorato non è conforme alla consistenza catastale per la trasformazione di un balcone in veranda che ha comportato un aumento di superfice residenziale, e il costo per la regolarizzazione di tale difformità catastale è stato detratto dal prezzo a base d'asta. La costruzione del bene pignorato è stata iniziata in data anteriore il 01/09/1967 così come riportato nell'atto di provenienza, giusta Licenza edilizia Prot. n. 33820 del 5/09/1968 (Variante del progetto del 15/06/1966 approvato dal comune il 6/09/1966). Lo stato dei luoghi rilevato presenta difformità urbanistiche sanabile e il costo per la sua regolarizzazione è stato detratto dal prezzo a base d'asta.

Il prezzo a base d'asta dell'Abitazione con annessa soffitta, è pari a € 99.500,00.

(Cfr. Determinazione del prezzo a base d'asta pag. 16)

RISPOSTA AL QUESITO n. 5

Procedere alla ricostruzione dei passaggi di proprietà in relazione al bene pignorato

I passaggi di proprietà del bene pignorato relativi al ventennio precedente la data di pignoramento, così come riportata negli atti, è il seguente:

Abitazione – (Comune di Potenza Fg. 47, Part. 217, Sub. 16)		
N.	Acquirente e quota di proprietà	Controparte e atto
1	Periodo di riferimento: dal 19/04/2001 alla data dell'accertamento (13/11/2023)	
	Esecutati: [REDACTED] (proprietà per 1/2) [REDACTED] (proprietà per 1/2)	[REDACTED], per i diritti della piena e intera proprietà. Atto di compravendita per notaio Incoronata Coviello da Potenza del 19/04/2001 con Rep. 18349, trascritto a Potenza il 20/04/2001 ai n. 5246/4380
2	Periodo di riferimento: dal 23/09/1996 al 19/04/2001	
	[REDACTED] (Piena e intera proprietà)	[REDACTED] e [REDACTED] per i diritti della piena e intera proprietà di 1/2 ciascuno. Atto di compravendita per Notaio Incoronata Coviello da Potenza Rep. n. 12986 Registrato in data 10/10/1996 al n. 2410.

L'atto di compravendita per Notaio Incoronata COVIELLO del 19/04/2001, Rep. 18349 trascritto a Potenza il 20/04/2001 ai nn. 5246/4380 è stato acquisito e allegato alla presente.

(Cfr. Allegato 6 - Planimetrie catastali e visure, Allegato 7 - Titolo di provenienza e Allegato 12 - Ispezioni ipotecarie)

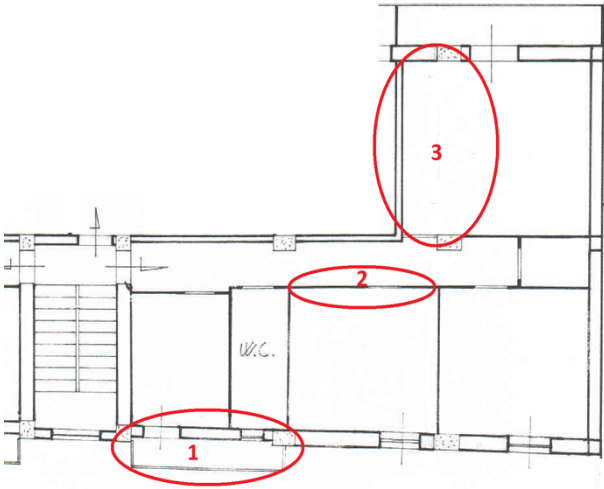
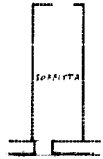
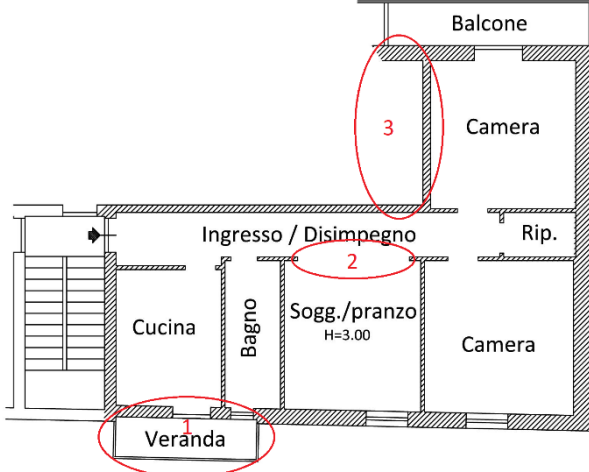
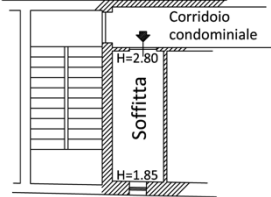
RISPOSTA AL QUESITO n. 6

Verificare la regolarità del bene o dei beni pignorati sotto il profilo edilizio ed urbanistico

La costruzione del fabbricato in cui è inserito il bene oggetto di pignoramento è stata iniziata in data anteriore il 01/09/1967 così come dichiarato nel titolo di provenienza. Infatti, l'abitazione è stata realizzata giusta Licenza edilizia Prot. n. 33820 del 5/09/1968 (Variante del progetto del 15/06/1966 approvato dal comune il 6/09/1966), così come riportato nella documentazione urbanistica acquisita presso l'Ufficio storico del Comune di Potenza.

Il raffronto tra la planimetria dello stato autorizzato e lo stato di fatto rilevato in sede di sopralluogo è rappresentato nella tabella che segue. Relativamente alla soffitta, lo stato autorizzato, coincide con la planimetria catastale.

Le difformità urbanistiche rilevate sono evidenziate in rosso.

Raffronto tra planimetria autorizzata e lo stato di fatto rilevato in fase di sopralluogo Comune di Potenza, foglio 47 part. 217 sub. 16 (Cfr. Allegato 3 - Rilievo dello stato di fatto e Allegato 9 - Documentazione urbanistica)	
Planimetria autorizzata Abitazione 4° piano  Planimetria catastale Soffitta 5° piano 	Planimetria stato di fatto Abitazione 4° piano  Planimetria stato di fatto Soffitta 5° piano 

Dal raffronto tra la documentazione urbanistica e lo stato di fatto sono state rilevate le seguenti difformità urbanistiche:

- 1) Il balcone della cucina è stato trasformato in veranda, con conseguente aumento di superficie residenziale;
- 2) Il tramezzo interno di separazione tra l'ingresso/disimpegno e il soggiorno/pranzo è stato parzialmente demolito, ed è stata eliminata la porta interna;
- 3) Il muro di separazione tra la camera e l'altra unità immobiliare adiacente è stato spostato di circa un metro riducendo la superficie del vano di mq 3,90 (= m 3,90 x m 1,00)

Le difformità urbanistiche di cui ai punti precedente sono sanabile mediante presentazione di un Permesso a Costruire in sanatoria per sanare l'aumento di superficie di cui al punto 1, e una CILA postuma per sanare l'eliminazione del tramezzo di cui al punto 2 e la riduzione della superficie di cui al punto 3. (Cfr. Allegato 3 - Rilievo dello stato di fatto e Allegato 9 – Documentazione urbanistica)

Il costo per eliminare le difformità urbanistiche ammonta a **€ 3.472,00** così determinato:

Stima dei costi per regolarizzare urbanisticamente l'abitazione sita:		
Comune di Potenza - Foglio 47, part. 217, sub. 16		
N	Descrizione dei costi per la regolarizzazione urbanistica	
1	Oblazione PDC in sanatoria (oneri di costruzione e urbanizzazione veranda indicata al punto n. 1)	€ 685,00
2	Bolli, diritti di segreteria e diritti tecnici relativi al PDC in sanatoria (veranda punto n. 1)	€ 287,00
3	Oblazione CILA postuma per sanare le difformità indicate ai punti n. 2 e 3	€ 1.000,00
4	Spese tecniche	€ 1.500,00
Totale		€ 3.472,00

Il costo per eliminare le difformità urbanistiche è stato detratto dal prezzo a base d'asta.

(Cfr. Determinazione del prezzo a base d'asta a pag. 16)

RISPOSTA AL QUESITO N. 7

Indicare lo stato di possesso attuale dell'immobile

Il bene pignorato, alla data del sopralluogo, era nel possesso degli esecutati.

Gli esecutati, hanno dichiarato nel verbale redatto in fase di sopralluogo che occupano gli immobili con il loro nucleo familiare. Dei due figli, compresi nel nucleo familiare, uno è minorenne.

(Cfr. Allegato 2 – Verbale di sopralluogo e Allegato 8 - Certificati anagrafici)

RISPOSTA AL QUESITO n. 8

Specificare i vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene.

Dagli accertamenti eseguiti sui vincoli e oneri giuridici gravanti sul bene immobile pignorato si rileva che:

- a) Non insistono trascrizioni di pignoramenti diversi da quello originante la presente procedura espropriativa;
- b) Non insistono trascrizioni di domande giudiziali, né procedimenti giudiziali civili;
- c) Non insiste provvedimento giudiziale di assegnazione al coniuge;
- d) Dalla documentazione acquisita presso i competenti uffici comunali e regionali, sul bene pignorato, non gravano vincoli storico-artistici;
- e) Il bene pignorato fa parte di un condominio, privo di regolamento condominiale;
- f) Il bene pignorato non è gravato da servitù e su di esso non è stato eseguito provvedimento di sequestro penale anche in data successiva alla trascrizione del pignoramento.

Sezione A: Oneri e vincoli a carico dell'acquirente quali domande giudiziali; atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura; convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge; altri pesi o limitazioni d'uso (es.: oneri reali, obbligazioni *propter rem*, servitù, uso, ecc.) anche di natura condominiale:

Dalla documentazione acquisita non permarranno oneri e vincoli a carico dell'acquirente.

(Cfr. Allegato 12 - Ispezioni ipotecarie)

Sezione B: Oneri e vincoli cancellati o comunque regolarizzati nel contesto della procedura, iscrizioni ipotecarie; pignoramenti ed altre trascrizioni pregiudizievoli (es.: sequestri conservativi; ecc.); difformità urbanistico-edilizie con indicazione del costo della regolarizzazione come determinata in risposta al quesito n. 6 e la precisazione che tale costo è stato detratto nella determinazione del prezzo base d'asta laddove non si sia proceduto alla regolarizzazione in corso di procedura; difformità catastali con indicazione del costo della regolarizzazione come determinata in risposta al quesito n. 3 e la precisazione che tale costo è stato detratto nella determinazione del prezzo base d'asta laddove non si sia proceduto alla regolarizzazione in corso di procedura.

Dagli accertamenti eseguiti si rileva che:

1) Iscrizioni ipotecarie:

Sul bene pignorato, nel contesto della procedura, non sono state cancellate o regolarizzate iscrizioni ipotecarie;

2) Pignoramenti e altre trascrizioni pregiudizievoli:

Sul bene pignorato, nel contesto della procedura, non sono stati cancellati pignoramenti e altre trascrizioni pregiudizievoli;

3) Difformità Urbanistico-edilizio:

Il bene pignorato presenta difformità urbanistiche, sanabili rispetto ai grafici autorizzati rilasciati dal comune di Potenza, e l'importo di € 3.472,00, per la regolarizzazione, è stato detratto dal prezzo a base d'asta. - (Cfr. Risposta al quesito 12- pag. 14).

4) Difformità catastali:

Dal confronto tra le planimetrie dello stato di fatto del bene pignorato con le planimetrie catastali sono state riscontrate difformità catastali e il costo per la regolarizzazione pari a € 500,00 è stato detratto dal prezzo a base d'asta. - (Cfr. Risposta al quesito 12 - pag. 14).

RISPOSTA AL 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 29/12/2023 Prot. 0276754, si precisa che il bene pignorato ricade sul suolo da ritenersi estraneo al demanio civico comunale. Non vi sono in corso provvedimenti di declassamento.

(Cfr. Allegato 10 - Documentazione Regione Basilicata)

RISPOSTA AL QUESITO n. 10

Verificare l'esistenza di pesi od oneri di altro tipo

Dagli accertamenti eseguiti presso i competenti uffici regionali e comunali è emerso che il bene pignorato non è gravato da censo, livello o uso civico e non vi è stata affrancazione da tali pesi.

Gli esecutati hanno, complessivamente, diritto di piena proprietà (1/1) sul bene pignorato.

Il diritto non è di natura concessoria, in quanto gli esecutati, ciascuno per la propria parte, hanno acquistato la proprietà del cespite pignorato per atto pubblico.

Gli atti sono indicati in risposta al quesito n. 5.

(Cfr. Allegato 7 - Titolo di provenienza, Allegato 10 - Documentazione Regione Basilicata e Allegato 12 - Ispezioni ipotecarie)

RISPOSTA AL QUESITO n. 11

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

Il cespite pignorato fa parte del condominio Pal. Lapenna, Potenza, Via Nicola Vaccaro n. 175 ed è amministrato dallo "Studio77 del Dott. Francesco Carretta", il quale ha comunicato le seguenti informazioni:

- 1) le spese condominiali ordinarie, secondo ultimo previsionale ammontano a € 326,00 circa;
- 2) non risultano, alla data del 30/01/2024, spese straordinarie in scadenza;
- 3) l'importo complessivo dovuto e non pagato ammonta a € 117,00;
- 4) il condominio non dispone di un Regolamento condominiale.

(Cfr. Allegato 13 – Spese condominiali)

RISPOSTA AL QUESITO n. 12

Procedere alla valutazione dei beni

Il criterio di stima adottato per la valutazione dei beni è il criterio sintetico comparativo.

Le condizioni per applicare il criterio di stima sintetico comparativo sono:

- che l'immobile sia libero da cose e persone, quindi non vincolato a contratti di locazione;
- che non sia soggetto a particolari condizioni di vendita;
- che non sia sottoposto a urgenze di qualsiasi tipo.

Il valore dei beni stimati è determinato mettendo in relazione le caratteristiche dell'immobile con le quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate e altre indagini immobiliari riguardo alla zona dell'immobile e alle sue condizioni normali.

Il confronto determina il *valore in Euro per metro quadrato di superficie lorda del bene da stimare*.

La stima dipende da:

Caratteristiche estrinseche dell'immobile da stimare, così riepilogate:

- ubicazione;
- destinazione d'uso;
- caratteristiche della zona;
- normative urbanistiche;
- collegamento alle principali vie di comunicazione;
- presenza di parcheggio;
- vicinanza ai servizi pubblici;
- andamento del mercato immobiliare;
- e ogni altro elemento estrinseco che possa influire sul valore del bene.

Caratteristiche intrinseche dell'immobile da stimare, così riepilogate:

- finiture del fabbricato;
- distribuzione planimetrica;
- numero dei vani;
- struttura e posizione;
- ampiezza e luminosità dell'immobile;

- grado di conservazione e manutenzione;
- vetustà;
- e ogni altro elemento intrinseco che possa influire sul valore del bene.

Calcolo della superficie commerciale

La superficie commerciale degli immobili da stimare è calcolata con i criteri previsti dall'art. 568 c.p.c., come modificato per effetto del DL 83/2015 convertito nella legge 132/2015 sulla base delle misure fatte in fase di sopralluogo.

La superficie è calcolata al lordo delle murature perimetrali interne ed esterne. 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 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).

Stima dell'abitazione sita in Potenza, F. 47, Part. 217, sub. 16

Il bene pignorato è un'abitazione sita nel comune di Potenza in Via Nicola Vaccaro n. 175, ubicata al quarto piano, ed è composta da un ingresso/disimpegno, cucina e veranda, bagno soggiorno/pranzo, un ripostiglio, due camere di cui una con balcone e una soffitta posta al piano quinto (sottotetto).

I dati catastali identificativi sono riportati nella seguente tabella:

Abitazione sita a Via Nicola Vaccaro n. 175 - censita nel N.C.E.U.								
Comune	Foglio	Part.	Sub.	Cat.	Classe	Consistenza	Sup. Catastale	Rendita
Potenza	47	217	16	A/3	5	Vani 5	mq. 93	€ 284,05

Il Calcolo della superficie commerciale del bene pignorato è riportata nella seguente tabella:

Calcolo della superficie netta interna				
n.	descrizione		superficie netta	Annotazioni
1	Ingresso/disimpegno	mq	12,51	Superfici nette interne calcolate sulla base del rilievo dello stato di fatto.
2	Cucina	mq	10,03	
3	Veranda	mq	3,90	
4	Bagno	mq	5,69	
5	Sogg./pranzo	mq	14,23	
6	Camera	mq	15,86	
7	Ripostiglio	mq	2,22	
8	Camera	mq	14,94	
9	Balcone mq (5,99 x 0,30)	mq	1,80	
10	Soffitta mq (5,70 x 0,25)	mq	1,43	
	Totale superficie netta interna	mq	82,61	Superficie netta interna

Calcolo della superficie commerciale					
n.	descrizione		Superficie	Coff.	Superficie commerciale
1	Abitazione	mq	95,75	1,00	95,75
2	Balcone	mq	5,99	0,30	1,80
3	Soffitta	mq	7,95	0,25	1,99
4	Totale superficie commerciale	mq			99,53

La superficie commerciale arrotondata del bene pignorato adibito ad abitazione con annessa soffitta è di mq 100,00.

Determinazione del valore di mercato del bene pignorato

L'indagine di mercato per determinare il più probabile valore di mercato è stata fatta consultando i valori degli immobili relativi al Comune di Potenza pubblicati della "Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate", dal "Borsino immobiliare" e da "ReQuot".

I valori sono riportati nella tabella seguente:

N.	Banca dati consultata	Valore minimo (€/mq)	Valore massimo (€/mq)
1	Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate	€ 890,00	€ 1.200,00
2	Borsino immobiliare (in funzione della zona)	€ 1.199,00	€ 1.414,00
3	ReQuot (in funzione della zona)	€ 760,00	€ 840,00
4	Valori medi degli immobili della zona	€ 950,00	€ 1.151,00

(Cfr. Allegato 11 - Indagini quotazioni immobiliari)

Tenendo conto della tipologia edilizia del fabbricato, della sua vetustà, delle caratteristiche estrinseche e intrinseche, dei materiali e delle finiture dell'abitazione, dell'andamento del mercato immobiliare della zona e degli altri fattori che condizionano la circolazione degli immobili simili si può assumere come valore unitario di riferimento il prezzo di **€ 1.150,00/mq**.

Determinazione del prezzo a base d'asta del bene pignorato

Il prezzo a base d'asta è riportato nella seguente tabella:

Calcolo del valore di mercato e del prezzo a base d'asta				
N	Abitazione con annessa soffitta - Comune di Potenza, Via Nicola Vaccaro - Foglio 47, Part. 217, sub. 16			
1	Valore di mercato	mq 100	X € 1.150,00	€ 115.000,00
2	Riduzione per vendita forzata	10%		€ -11.500,00
3	Costi per regolarizzazione catastale			€ -500,00
4	Costi per regolarizzazione urbanistica			€ -3.472,00
5	Prezzo a base d'asta			€ 95.028,00
	Prezzo a base d'asta in c.t.			€ 99.500,00

Il prezzo a base d'asta è stato ridotto del 10% rispetto al valore di mercato per rendere più appetibile il cespite oggetto della presente stima che deve essere venduto con vendita forzata nello stato in cui si trova, ciò al fine di renderlo comparabile e competitivo rispetto all'acquisto nel libero mercato.

Il valore a base d'asta dell'abitazione con annessa soffitta sita nel Comune di Potenza, alla Via Nicola Vaccaro, 175 è di € 99.500,00 (diconsi Euro novantanovemilacinquecento/00).

RISPOSTA AL QUESITO n. 13

Procedere alla valutazione di quota indivisa per gli immobili pignorati per la sola quota

L'immobile è stato pignorato per l'intera quota della piena proprietà e, quindi, non vi sono quote indivise da valutare.

RISPOSTA AL QUESITO n. 14

Acquisire le certificazioni di stato civile, dell'ufficio anagrafe e della Camera di Commercio e precisare il regime patrimoniale

Il sottoscritto ha acquisito i certificati di residenza e di stato civile rilasciati il Comune di Potenza, dai quali risulta che:

l'esecutato [REDACTED], attualmente è residente a Potenza in Via Nicola Vaccaro 175 ed ha subito le seguenti variazioni:

N.	Comune	Indirizzo	Periodo
1	Potenza	Rampa Giovanni Pascoli n. 30	dal 24/11/1968 al 09/06/1970
2	Potenza	Via Francesco Saverio Nitti	dal 10/06/1970 al 23/10/1971
3	Potenza	Via Francesco Saverio Nitti n. 21	dal 24/10/1971 al 03/05/1994
4	Potenza	Vico Giosue' Romaniello n. 21	dal 04/05/1994 al 13/10/1997
5	Potenza	Contrada Varco D'izzo n. 12	dal 14/10/1997 al 02/09/2001
6	Potenza	Via Nicola Vaccaro n. 175	dal 3/09/2001 ad oggi

l'esecutata [REDACTED], attualmente è residente a Potenza in Via Nicola Vaccaro 175 ed ha subito le seguenti variazioni:

N.	Comune	Indirizzo	Periodo
1	Potenza	Via Francesco Saverio Nitti n. 12	dal 23/08/1972 al 03/05/1994
2	Potenza	Vico Giosue' Romaniello n. 21	dal 04/05/1994 al 13/10/1997
3	Potenza	Contrada Varco D'izzo n. 12	dal 14/10/1997 al 02/09/2001
4	Potenza	Via Nicola Vaccaro n. 175	dal 3/09/2001 ad oggi

Gli esecutati si sono uniti in matrimonio il 16/04/1994, in regime di comunione legale dei beni.

Tanto ad assolvimento dell'incarico ricevuto e al solo fine di far conoscere la verità.

Il sottoscritto resta a disposizione della S.V.I. per eventuali chiarimenti o integrazioni in merito alla presente relazione.

Potenza lì, 19/02/2024

Il C.T.U.
Geom. SILEO Rocco